



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO
FACULTAD DE ARQUITECTURA
ECONOMÍA, POLÍTICA Y AMBIENTE**

**FRAGMENTACIÓN Y SEGREGACIÓN URBANA DE LA TERCIARIZACIÓN
ESPACIAL EN EL CORREDOR BOULEVARD MIGUEL DE CERVANTES
SAAVEDRA DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO.**

TESIS
QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE:
MAESTRA EN URBANISMO

PRESENTA:
THALÍA RAMÍREZ MARTÍNEZ

TUTOR:
Dr. LUIS ALBERTO SALINAS ARREORTUA
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO

CIUDAD DE MÉXICO, AGOSTO DEL 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.

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. CONSUMO, ELITIZACIÓN Y ESTRUCTURACIÓN DE LA CIUDAD GLOBAL	17
1.1 ESPACIOS DE CONSUMO GLOBAL Y CORREDORES URBANOS	19
1.2 ELITIZACIÓN TERRITORIAL EN LA CIUDAD GLOBAL	26
1.3 FINANCIARIZACIÓN Y MODELO EMPRESARIAL DE CIUDAD	35
CAPÍTULO 2. TERCIARIZACIÓN EN LA PRODUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO.....	48
2.1 DE LA INDUSTRIALIZACIÓN A LA TERCIARIZACIÓN EN LA CIUDAD DE MÉXICO	52
2.2 INTERVENCIÓN DEL ESTADO NACIONAL DE COMPETENCIA EN LA REESTRUCTURACIÓN DE LA CIUDAD	58
2.3 EL MERCADO DE OFICINAS EN LATINOAMÉRICA Y LA CIUDAD DE MÉXICO	64
CAPÍTULO 3. EXPRESIONES DE LA TERCIARIZACIÓN EN EL NUEVO POLANCO: BLVD. MIGUEL DE CERVANTES SAAVEDRA	78
3.1 FRAGMENTACIÓN URBANA DE POLANCO Y EL <i>NUEVO POLANCO</i>	84
3.2 ANÁLISIS ESPACIAL DEL CORREDOR TERCIARIO: BLD. MIGUEL DE CERVANTES SAAVEDRA	120
3.3 CONSECUENCIAS DE LA TERCIARIZACIÓN ESPACIAL: ELITIZACIÓN TERRITORIAL Y EXCLUSIÓN SOCIOESPACIAL EN LA ZONA DE GRANADAS.....	155
CONCLUSIONES: ELITIZACIÓN TERRITORIAL DE LA TERCIARIZACIÓN ESPACIAL.....	169
REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA	173

ÍNDICE ILUSTRACIONES

ILUSTRACIÓN 1: CORREDORES URBANOS COMERCIALES MÁS CAROS POR METRO CUADRADO.	22
ILUSTRACIÓN 2: CINCO INDICADORES DE CIUDADES CATALOGADAS COMO GLOBALES	27
ILUSTRACIÓN 3: INDICADORES Y PUESTO DE LA CDMX EN EL RANKING DE CIUDADES GLOBALES, GPCI 2019.....	29
ILUSTRACIÓN 4: MARCA CDMX UBICADA SOBRE AVENIDA PRESIDENTE MASARYK.....	30
ILUSTRACIÓN 5: POSICIÓN DE LA CDMX RESPECTO A OTRAS CIUDADES COMO ASPIRANTES AL TOP GLOBAL	33
ILUSTRACIÓN 6: BARÓMETRO DE LAS 109 CIUDADES CONSIDERADAS MARCA	34
ILUSTRACIÓN 7: RENDER DE LAS OFICINAS DEL DESARROLLO MIXTO MITIKAH.....	40
ILUSTRACIÓN 8: CICLO DE OPERACIÓN DE UNA FIBRA	44
ILUSTRACIÓN 9: FUNCIONAMIENTO DEL CICLO INMOBILIARIO.	67
ILUSTRACIÓN 10: CICLO INMOBILIARIO AL CIERRE DEL TRIMESTRE DEL 2018	67
ILUSTRACIÓN 11: CAMBIOS DE USO DE SUELO DE 1987 A 1996 DE COLONIAS DE LA ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO.	94
ILUSTRACIÓN 12: ANTIGUA ZONA INDUSTRIAL DEL NUEVO POLANCO.	104
ILUSTRACIÓN 13: VISTA AÉREA DEL NUEVO POLANCO.	105
ILUSTRACIÓN 14: VISTA AÉREA DE NUEVO POLANCO II	107
ILUSTRACIÓN 15: ANUNCIO PUBLICITARIO DE OFICINAS LEVELL.	112
ILUSTRACIÓN 16: DESARROLLO DE USOS MIXTOS MIYANA.....	116
ILUSTRACIÓN 17: PUBLICIDAD EMPRESA EVERGREEN.	118
ILUSTRACIÓN 18: FOTOGRAFÍA DEL CORREDOR BLVD. MIGUEL DE CERVANTES SAAVEDRA	121
ILUSTRACIÓN 19: TIENDA TRANSNACIONAL APPLE EN POLANCO	126
ILUSTRACIÓN 20: EDIFICIOS DE VIVIENDA RESIDENCIAL EN EL CORREDOR SAAVEDRA.....	127
ILUSTRACIÓN 21: COMPLEJO DE USOS MIXTOS PLAZA CARSO	127
ILUSTRACIÓN 22: OFICINAS DE LA EMPRESA TRANSNACIONAL COLOMBIANA RAPPI.....	128
ILUSTRACIÓN 23: AVENIDA RÍO SAN JOAQUÍN COMO BORDE	128
ILUSTRACIÓN 24: EDIFICIOS VIEJOS DE VIVIENDA POPULAR EN LAS PERIFERIAS DEL CORREDOR SAAVEDRA.....	129
ILUSTRACIÓN 25: VERTICALIZACIÓN COMO TENDENCIA EN EL CORREDOR SAAVEDRA Y SUS ZONAS ALEDAÑAS	129
ILUSTRACIÓN 26: PRECIOS DE DEPARTAMENTOS, OFICINAS Y DESARROLLOS MIXTOS DE SAAVEDRA.	132
ILUSTRACIÓN 27: OFICINAS OCUPADOS POR LAS EMPRESAS TRANSNACIONALES BAYER Y NESTLÉ.	133
ILUSTRACIÓN 28: RENDER DE LA NUEVA SEDE DE LA EMBAJADA DE ESTADOS UNIDOS.	136
ILUSTRACIÓN 29: INAUGURACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA NUEVA EMBAJADA DE ESTADOS UNIDOS.....	136
ILUSTRACIÓN 30: CENTRO COMERCIAL MIYANA.	138
ILUSTRACIÓN 31: MUSEO DE ARTE CONTEMPORÁNEO GUGGENHEIM	140
ILUSTRACIÓN 32: MUSEO SOUMAYA.	140
ILUSTRACIÓN 33: MUSEOS UBICADOS SOBRE EL CORREDOR TERCARIO SAAVEDRA.	141
ILUSTRACIÓN 34: ACUARIO INBURSA.	141
ILUSTRACIÓN 35: VISTA DESDE EL PARQUE LINEAL FERROCARRIL CUERNAVACA.	142
ILUSTRACIÓN 36: RENOVACIÓN DE LA PLAZA SEMIPÚBLICA Y EL CORREDOR FERROCARRIL DE CUERNAVACA	143
ILUSTRACIÓN 37: RENOVACIÓN URBANA DE LA ANTIGUA VÍA DE FERROCARRIL.	144
ILUSTRACIÓN 38: PLAZA SEMIPÚBLICA AFUERA DE PLAZA CARSO.	144
ILUSTRACIÓN 39: ENTRADA AL CENTRO COMERCIAL MIYANA.	145
ILUSTRACIÓN 40: PASILLO RECIÉN RENOVADO A LAS AFUERAS DE LA TIENDA TRANSNACIONAL APPLE STORE	145
ILUSTRACIÓN 41: ACTIVIDADES SOCIALES SOBRE EL PARQUE LINEAL FERROCARRIL DE CUERNAVACA	146
ILUSTRACIÓN 42: PUBLICIDAD DE INMUEBLES 24 SOBRE EL CORREDOR SAAVEDRA.	146
ILUSTRACIÓN 43: PUBLICIDAD DE APPLE SOBRE EN EL CORREDOR SAAVEDRA.	147
ILUSTRACIÓN 44: SEGURIDAD Y FESTIVIDADES DEL CC MIYANA.....	147
ILUSTRACIÓN 45: MOVILIDAD PRIVATIZADA DEL CORREDOR SAAVEDRA.	148
ILUSTRACIÓN 46: MOVILIDAD EN LAS INMEDIACIONES DEL CORREDOR SAAVEDRA.....	148

ILUSTRACIÓN 47: ANUNCIO DEL NUEVO EDIFICIO NEUCHATEL	149
ILUSTRACIÓN 48: ANUNCIO DE LOS SERVICIOS DE LA TORRE DE VIVIENDAS CARSO MOLIERE.....	149
ILUSTRACIÓN 49: VIGILANCIA DE CORPORATIVOS DEL CORREDOR SAAVEDRA.	150
ILUSTRACIÓN 50: POLICÍA VIGILA LAS ENTRADAS DE CORPORATIVO DEL CORREDOR SAAVEDRA	150
ILUSTRACIÓN 51: LA AVENIDA PRESIDENTE MASARYK COMO CORREDOR DE CONSUMO.	152
ILUSTRACIÓN 52: MARCAS QUE SE ENCUENTRAN EN AV. PRESIDENTE MASARYK.....	153
ILUSTRACIÓN 53: TIENDA MASSIMO DUTTI UBICADA AV. PRESIDENTE MASARYK	153
ILUSTRACIÓN 54: ESTABLECIMIENTO DE CARROS ELÉCTRICOS DEL EMPRESARIO ELON MUSK SOBRE MASARYK.	154
ILUSTRACIÓN 55: RENOVACIÓN PEATONAL Y DE IMAGEN URBANA DE MASARYK.....	154
ILUSTRACIÓN 56: FACHADA DE LA CERRADA ANDRÓMACO SOBRE LA CALLE FERROCARRIL DE CUERNAVACA.....	160
ILUSTRACIÓN 57: FACHADA EXTERIOR DEL COMPLEJO HABITACIONAL VAN GOGH.....	162
ILUSTRACIÓN 58: PLANTA BAJA DEL EDIFICIO RESIDENCIAL UMBRAL POLANCO.....	162
ILUSTRACIÓN 59: EDIFICIO RESIDENCIAL A UN COSTADO DE LA CERRADA ANDRÓMACO	163
ILUSTRACIÓN 60: PATIO INTERIOR DE LA CERRADA ANDRÓMACO.	164
ILUSTRACIÓN 61: FONDITA EN UN PASILLO DE LA CERRADA DE ANDRÓMACO.	164
ILUSTRACIÓN 62: DECOMISACIÓN DE TRICICLOS PROPIEDAD DEL COMERCIO INFORMAL EN EL NUEVO POLANCO.....	167
ILUSTRACIÓN 63: CONSUMIDORES HACIENDO FILA AFUERA DE LA TIENDA DE RETAIL ZARA	168
ILUSTRACIÓN 64: COMERCIANTES INFORMALES EN MANIFESTACIÓN FRENTE AL MUSEO SOUMAYA.	168

ÍNDICE ESQUEMAS

ESQUEMA 1: CONCEPTOS BÁSICOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....	12
ESQUEMA 2: EJE TRANSVERSAL Y DIMENSIONES DE ANÁLISIS.	14
ESQUEMA 3: FORMAS DE CONSUMO Y SU UBICACIÓN ESPACIAL EN CC Y CORREDORES URBANOS.	18
ESQUEMA 4: CARACTERÍSTICAS SOBRE LA ELITIZACIÓN TERRITORIAL	25
ESQUEMA 5: PATRÓN DE CONSUMO EN LAS CIUDADES GLOBALES.....	28
ESQUEMA 6: ANÁLISIS DE POLANCO Y EL NUEVO POLANCO.....	98
ESQUEMA 7: CONSECUENCIAS SOCIOESPACIALES DE LA TERCIALIZACIÓN.....	155
ESQUEMA 8: IMPLICACIONES SOCIALES DE LA TERCIALIZACIÓN ESPACIAL EN LA COLONIA AMPLIACIÓN GRANADA	165

ÍNDICE TABLAS

TABLA 1: VARIABLES QUE HACEN A UNA CIUDAD GLOBAL DE ACUERDO CON EL GLOBAL POWER CITY INDEX.....	31
TABLA 2: BANCOS INVERSORES DE OFICINAS Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN MÉXICO.....	43
TABLA 3: FIDEICOMISOS DE BIENES RAÍCES CON OPERACIONES EN MÉXICO.....	46
TABLA 4: FIBRAS CON OPERACIONES EN MÉXICO	47
TABLA 5: INVENTARIO DE OFICINAS DE CORREDORES URBANOS DEL 2019.....	68
TABLA 6: SITUACIÓN GENERAL DEL MERCADO DE OFICINAS DE LA CDMX..	71
TABLA 7: SUBMERCADO DE OFICINAS DE LA CDMX INCLUYENDO SU CBD..	72
TABLA 8: DATOS DEL SUBMERCADO DE OFICINAS DE LA CDMX Y DE LOS EDIFICIOS DE CLASE A Y B.....	74
TABLA 9: EL SUBMERCADO DE OFICINAS DE LA CDMX Y DE SU CBD, 4Q 2017.....	75
TABLA 10: SUBMERCADO DE OFICINAS DE LA CDMX 4Q 2018.	77
TABLA 11: CORREDORES TERCARIOS METROPOLITANOS.....	80
TABLA 12: CORREDORES TERCARIOS METROPOLITANOS II.....	81

TABLA 13: TABLA DE LOS 25 CORREDORES TERCIARIOS URBANOS IDENTIFICADOS POR EMILIO PRADILLA.....	82
TABLA 14: ECONOMÍA Y EMPLEO DE LA ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO.	86
TABLA 15: DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS DE SUELO DE LA ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO DE 1997 AL 2007.	91
TABLA 16: USOS DE SUELO DE LAS ALCALDÍAS DE LA CDMX.	92
TABLA 17: CAMBIOS DE USO DE SUELO DE 1987 A 1996 DE LAS COLONIAS DE LA ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO.	93
TABLA 18: CAMBIOS DE USO DE SUELO DE 1987 A 1996 DE LAS COLONIAS DE LA ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO II.....	95
TABLA 19: PLUSVALÍA DE LAS 15 COLONIAS CON MAYOR PLUSVALÍA DE LA CDMX, SEGUNDO SEMESTRE 2019.....	106
TABLA 20: CC EN CORREDORES TERCIARIOS Y DESARROLLOS DE USO MIXTO EN LA ZMVM.....	108
TABLA 21: DESARROLLOS DE DE OFICINAS NUEVOS EN LA ZONA POLANCO, PROYECTADOS DEL 2019 AL 2022..	113
TABLA 22: DESARROLLOS DE OFICINAS NUEVOS EN LA ZONA POLANCO, PROYECTADOS DEL 2019 AL 2022.....	114
TABLA 23: DESARROLLOS DE OFICINAS NUEVOS EN LA ZONA POLANCO, PROYECTADOS DEL 2019 AL 2022.....	115
TABLA 24: LOCALES Y NEGOCIOS UBICADOS EN EL CORREDOR SAAVEDRA. TRAMO 1.	124
TABLA 25: LOCALES Y NEGOCIOS UBICADOS EN EL CORREDOR SAAVEDRA. TRAMO 2.	125
TABLA 26: EDIFICIOS DE OFICINAS IMPORTANTES DEL CORREDOR BLVD. MIGUEL DE CERVANTES SAAVEDRA.....	131

ÍNDICE GRÁFICOS

GRÁFICO 1: RANKING DE CIUDADES GLOBALES, GPCI, 2019.....	32
GRÁFICO 2: MERCADO DE OFICINAS DE LATINOAMÉRICA DE CLASE A, 2020.	65
GRÁFICO 3: INVENTARIO DE OFICINAS DE LA CDMX, ENTRE LOS AÑOS 2005 Y 2009.	69
GRÁFICO 4: ACTIVIDAD DE RENTA EN RELACIÓN CON LOS PRECIOS DE SALIDA, 4Q 2015.....	71
GRÁFICO 5: ABSORCIÓN NETA Y PRECIO PROMEDIO DE RENTA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE OFICINAS, 4Q 2016.	73
GRÁFICO 6: ABSORCIÓN GENERAL DEL MERCADO DE OFICINAS DEL AÑO 2017.....	74
GRÁFICO 7: PLUSVALÍA DE COLONIAS EN POLANCO Y EL NUEVO POLANCO AL 2019.....	90
GRÁFICO 8: CAMBIOS DE USO DE SUELO EN LA ZONA DE GRANADAS DE 1987 AL 2008.....	97
GRÁFICO 9: DISTRIBUCIÓN DE SERVICIOS Y NEGOCIOS A LO LARGO DEL CORREDOR SAAVEDRA.....	126

ÍNDICE MAPAS

MAPA 1: RED DE CORREDORES TERCIARIOS Y CC DISTRIBUIDOS EN LA ZMVM, 1960-2012.....	39
MAPA 2: MAPA DE LAS CUATRO PRINCIPALES ZONAS DE OFICINAS DE LA CDMX AL 2018.	66
MAPA 3: CONFIGURACIÓN DE VÍAS Y CORREDORES TERCIARIOS EN LA ZONA NORTE DE LA ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO.....	83
MAPA 4: PRONTUARIO DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DELEGACIONAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.	87
MAPA 5: CONFORMACIÓN DE LA ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO.	88
MAPA 6: POLANCO Y COLONIAS DEL PLAN MAESTRO GRANADAS.....	89
MAPA 7: USO DE SUELO Y NORMAS DE ORDENACIÓN DEL NORTE DE LA ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO.....	96
MAPA 8: SEGMENTACIÓN POLANCO Y EL NUEVO POLANCO.	99
MAPA 9: VALOR DE SUELO DE POLANCO Y NUEVO POLANCO.	101
MAPA 10: VALOR DEL SUELO DE LA ZONA NORTE DE LA ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO.	101
MAPA 11: VALOR DEL SUELO DE LA ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO.	102
MAPA 12: EDIFICIOS DE OFICINAS, ZONA DE POLANCO.....	109
MAPA 13: ZONIFICACIÓN POR AÑOS DE CONSTRUCCIÓN EN LAS COLONIAS DE POLANCO Y EL NUEVO POLANCO.....	110
MAPA 14: NUEVOS DESARROLLOS DE OFICINAS EN LA ZONA DE POLANCO.	111

MAPA 15: LOCALIZACIÓN DEL CORREDOR SAAVEDRA	120
MAPA 16: ÁREA DE INFLUENCIA DEL CORREDOR TERCIARIO SAAVEDRA	122
MAPA 17: UBICACIÓN DE SERVICIOS Y EDIFICIOS DIVERSOS DEL CORREDOR SAAVEDRA.	123
MAPA 18: LOCALIZACIÓN DE OFICINAS, SERVICIOS Y BANCOS DEL CORREDOR SAAVEDRA.....	130
MAPA 19: CORPORATIVOS, DESARROLLOS MIXTOS Y MUSEOS IMPORTANTES DEL CORREDOR SAAVEDRA	132
MAPA 20: REFERENTES URBANOS O HITOS DE INSTANCIAS GUBERNAMENTALES NACIONALES E INTERNACIONALES	135
MAPA 21: CC IMPORTANTES DE LA ZONA POLANCO	137
MAPA 22: PRINCIPALES ESPACIOS DE CONSUMO Y RECREACIÓN DEL CORREDOR SAAVEDRA.	139
MAPA 23: CORREDOR COMERCIAL PRESIDENTE MASARYK EN RELACIÓN CON EL CORREDOR SAAVEDRA.	151
MAPA 24: ZONIFICACIÓN Y SEGMENTACIÓN DE LA ZONA SUR Y NORTE DE LAS GRANADAS.	156
MAPA 25: OFICINAS EXISTENTES Y NUEVAS CERCANAS A LA CERRADA DE ANDRÓMACO.	157
MAPA 26: CENTROS COMERCIALES CERCANOS A LA CERRADA ANDRÓMACO.	158
MAPA 27: EDIFICIOS GUBERNAMENTALES Y EMBAJADAS EN EL NUEVO POLANCO.....	158
MAPA 28: RECORRIDO COMENTADO POR HABITANTE DE LA CDA. ANDRÓMACO.....	159
MAPA 29: UBICACIÓN DE COMPLEJOS RESIDENCIALES QUE RODEAN A LA CDA. ANDRÓMACO	161

Dedicatoria

A mi madre y padre por sustentar mi formación académica desde el inicio

Agradecimiento

Investigación realizada gracias al Programa de Apoyo a Proyectos de Investigación e Innovación Tecnológica (PAPIIT) de la UNAM -PAPIIT - IN301420 Sector inmobiliario y gestión urbana en los procesos de revalorización de áreas centrales y expansión de la periferia de la ZMVM.

Agradezco a la DGAPA-UNAM la beca recibida.

A mi tutor el Dr. Luis Salinas, a la dra. Carla Filipe y al Dr. Héctor Segura por guiarme en este proceso.

A Telésforo Nava por su congruencia y apoyo dentro de EPA cuando fue necesario.

A Guillermina, Sergio y Eduardo por su apoyo incondicional durante la maestría.

Y en especial a ti que me lees, por tomarte el tiempo de hacerlo.

INTRODUCCIÓN

Las actuales políticas urbanas de corte neoliberal, enfocadas en la renovación y revitalización de zonas estratégicas de la ciudad de México, caracterizadas por poseer una buena localización y conectividad, han provocado la reestructuración de la ciudad y sus alrededores, beneficiando a los desarrolladores inmobiliarios y la iniciativa privada, lo que ha contribuido a la especulación exponencial del suelo urbano.

Este proceso responde a las nuevas necesidades del patrón de acumulación capitalista, al provocar desde la década de los ochenta, distintas contradicciones a nivel territorial que pueden ser reconocidas gracias a ciertos patrones espaciales y nuevas formas de producción del espacio urbano, permitiendo la configuración de centros financieros, y la reestructuración de los centros históricos, zonas extensas de producción de vivienda masiva, nuevos fraccionamientos cerrados, proliferación de centros comerciales y corredores terciarios, estos últimos, concentrando un gran número de oficinas y centros comerciales.

En este sentido, cabe destacar que la ciudad de México posee el mayor mercado de oficinas de Latinoamérica con un total de 21.3 millones de metros cuadrados de inventario de oficinas de acuerdo con la consultora *Newmark Knight Frank*. México cuenta con el mayor número de oficinas tanto construidas como por construir ocupando el 29% de participación total que equivale a 7.16 millones de metros cuadrados de oficinas en su inventario. En el caso de centros comerciales, México se posiciona como el país de América Latina con el mayor número de centros comerciales al año 2017, con 743 centros comerciales en total, de los cuales 222 centros comerciales se concentran en la ciudad de México, lo que equivale al 30% del país de acuerdo con *Geo comunes*. El aumento desmedido de este tipo de desarrollos inmobiliarios y espacios de consumo de las últimas décadas deja en evidencia como se reestructura el espacio urbano, en proceso de terciarización.

Este proceso, propio de ciudades catalogadas globales como la ciudad de México, gesta una nueva forma de producción espacial que responde a procesos de desindustrialización, enmarcada en una terciarización espacial que organiza el espacio urbano bajo una lógica financiera de especulación del suelo urbano, elitización territorial, formas de consumo diferenciadas y expulsión del sector popular, ya que se apropia a partir de una revalorización de ciertos espacios, determinando procesos de exclusión social.

El proceso de terciarización en la Ciudad de México ha llevado a la conformación de corredores urbanos enfocados al consumo, servicios y actividades financieras. Estos corredores además de responder a las nuevas formas de producción del espacio urbano, de acuerdo con Pradilla (2016) responden a movimientos poblacionales de la zona metropolitana del Valle de México, concentrando las actividades financieras de los corredores terciarios en las delegaciones centrales de la ciudad, pero con una importante expansión hacia las periferias. Se parte del principio que los corredores terciarios funcionan como formas espaciales del proceso neoliberal y de acumulación capitalista de tipo financiero que permite la reestructuración de las ciudades para el consumo de élite, al funcionar como fronteras socioespaciales.

En el marco de esa reestructuración espacial y configuración terciaria de la ciudad a partir de corredores, en el distrito terciario Polanco, se encuentra el corredor Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra (que llamaremos de forma abreviada corredor Saavedra), caracterizado por su ubicación privilegiada, concentración de oficinas y actividades enfocadas en el consumo y servicios. Debido a la lógica financiera y localización estratégica de un corredor de relevancia como Saavedra, este ha sido objeto de un agresivo proceso de especulación inmobiliaria por parte de la iniciativa privada, respaldada por políticas públicas laxas (o políticas que se han ajustado a las necesidades del mercado) y un Estado que permite la participación de agentes inmobiliarios en dichas políticas no reguladas, propias del modelo neoliberal. En este sentido, el proceso de terciarización espacial del corredor Saavedra, ha provocado una elitización territorial en las colonias populares de Granada y Ampliación Granada y zonas aledañas, anteriormente industrializadas, al modificarse el uso del suelo, utilizar la transferencia de potencialidades, dispararse el precio del suelo y modificarse el patrón de consumo local por la llegada nuevos habitantes pertenecientes a una élite urbana, segmentando la zona de las Granadas, generando procesos de fragmentación y exclusión social.

Los corredores urbanos terciarios, financieros y comerciales que actualmente se emplazan en ejes y vialidades importantes de la ciudad, obedecen a la lógica de especulación, privatización y financiarización, intensificada en el marco de la globalización neoliberal, que de acuerdo con el discurso político del gobierno del Ex Distrito Federal, el desarrollo urbano de la ciudad: “replantea la integración de la ciudad en la economía mundial con un enfoque de ciudad global” (gaceta, diciembre 2003), provocando una re-funcionalización de las relaciones existentes entre el Estado, la sociedad, los mercados financieros y la propia ciudad. Sin embargo, se ha identificado que el gobierno es mediador de estos procesos de especulación y exclusión social.

Lo que se ha podido observar es que los cambios en el patrón de acumulación han provocado: el alza de precios en el suelo urbano, la privatización de espacios de la ciudad, espacios privados que reemplazan a los espacios públicos, y fracturas en el tejido urbano de la ciudad, directamente relacionados con la expulsión de la población con menor poder adquisitivo que resulta incapaz de costear las altas rentas y costes de vida de la ciudad central (proceso definido comúnmente como gentrificación), donde se emplazan los corredores urbanos, estableciendo procesos de fragmentación, segregación urbana y exclusión social.

Frente a este panorama surge la interrogante: ¿Cuál el impacto socio espacial del proceso de reestructuración, financiarización y transnacionalización de los corredores terciarios como Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra en los nuevos patrones de organización urbana y social orientados al comercio y servicios especializados de elite?

Preguntas específicas por responder:

1. ¿Cómo se configuran las dinámicas de la terciarización espacial dentro de la lógica de la ciudad global y el modelo neoliberal?
2. ¿Cuál es el papel de los corredores urbanos terciarios y de consumo en la producción de la Ciudad de México?
3. ¿Quiénes son los principales desarrolladores del *Nuevo Polanco* y el corredor Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra?, es decir, ¿Quiénes son los dueños de la ciudad de México?

4. ¿Cómo viven los habitantes originarios de Granadas pertenecientes al sector popular este proceso de fragmentación, segregación urbana y exclusión social?

El objetivo general consiste en analizar las consecuencias socioespaciales de los patrones de producción, reorganización y transnacionalización del espacio urbano que incentivan la formación de corredores urbanos de tipo terciario enfocados al consumo y servicios, en el corredor Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra, ubicado en la alcaldía Miguel Hidalgo de la ciudad de México.

Los objetivos específicos son:

1. Identificar las determinantes económicas, políticas y sociales que fomentan el surgimiento de corredores terciarios y la transnacionalización del espacio urbano
2. Analizar la repercusión de la intervención de la iniciativa privada (capital financiero e inmobiliario) en alianza con el Estado en la formulación de políticas públicas que repercuten en la terciarización de la ciudad de México.
3. Evaluar el impacto socioespacial del proceso de especulación inmobiliaria en el corredor terciario Saavedra por parte de los desarrolladores, inversores y promotores inmobiliarios.
4. Evaluar las repercusiones socioespaciales de la terciarización espacial en el ámbito de la vida cotidiana de los habitantes de las colonias Populares como Granada y Ampliación Granada.

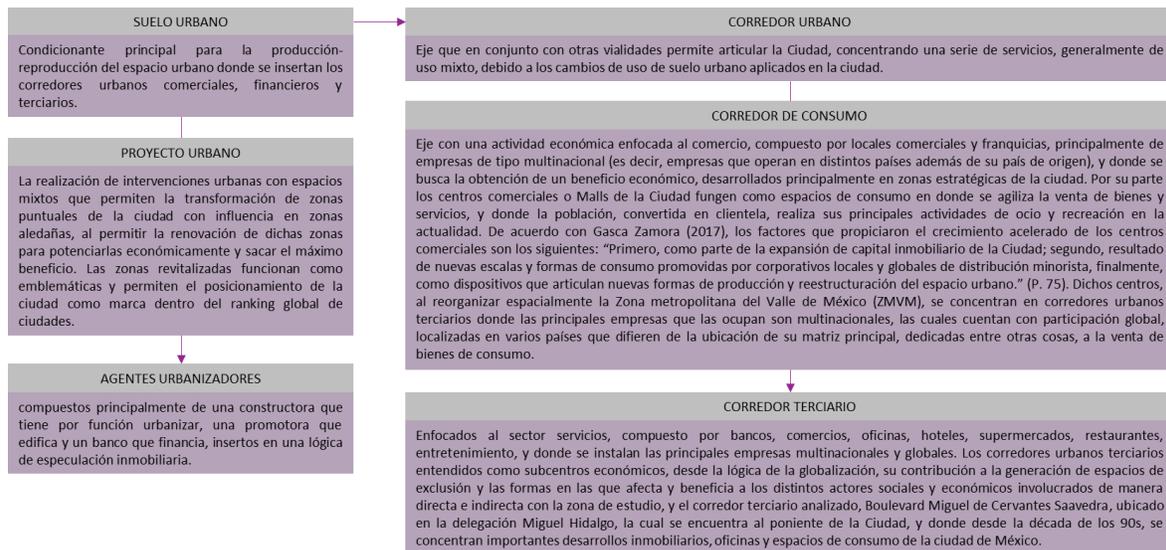
Se parte del supuesto que la forma espacial en que se produce la ciudad neoliberal en la actualidad, por medio de corredores terciarios y de consumo, se sostiene bajo procesos espaciales violentos que afectan a la población del sector popular, fragmentando el tejido urbano, segregando a la población en zonas de riqueza y zonas de pobreza y excluyendo socialmente. De acuerdo con el supuesto planteado, la producción del espacio terciarizado de las zonas centrales de la ciudad de México se construye a partir de una configuración de clase, sirviendo los corredores urbanos como barreras sociales.

A manera de justificación, resulta de suma importancia el análisis del crecimiento y evolución de los corredores terciarios de la ciudad y la proliferación de espacios de consumo y acumulación relacionados con la terciarización espacial que vive la ciudad de México, reestructurándola y repercutiendo en el tejido urbano; trayendo consigo procesos espaciales violentos como la fragmentación, segregación y exclusión social que apuntan a una elitización de las zonas centrales de la ciudad. Al ser México el país de Latinoamérica con el mayor número de metros cuadrados de oficinas y centros comerciales construidos debe indagarse en las consecuencias y efectos de esta reestructuración espacial que ha cobrado fuerza en México y como afecta al tejido urbano esta terciarización y proliferación de espacios de consumo desmedida.

APROXIMACIÓN TEÓRICO-METODOLÓGICA

Se analizarán los procesos involucrados en la reconfiguración socio territorial de la Ciudad y su relación con la terciarización espacial, además del papel fundamental de la renta de suelo sobre corredores urbanos terciarios, aprovechados por los desarrolladores inmobiliarios para construir nuevos edificios enfocados a servicios y oficinas, así como el análisis de las políticas públicas urbanas que permiten la modificación de los usos de suelo existentes y la participación activa de la iniciativa privada.

Resulta importante realizar una serie de precisiones conceptuales básicas que permitirán construir la presente tesis:



Esquema 1: Conceptos básicos para la construcción de la presente tesis. Elaboración propia.

La relación entre espacio público, sociedad y producción del espacio enfocado a servicios y comercio en el distrito terciario de Polanco será analizada al entender a la ciudad como el centro económico, político y cultural dónde se producen los corredores urbanos terciarios, que por sus características generan altos niveles de exclusión y segregación. Como señala Lefebvre: "La ciudad se transforma no sólo en relación con procesos globales relativamente continuos (como el crecimiento de la producción material en el curso de las épocas con sus consecuencias en los intercambios, o el desarrollo de la racionalidad), sino en función de las modificaciones profundas en el modo de producción, en las relaciones de clase y de propiedad" (Lefebvre citado por Carlos Mattos, 2016).

La mirada desde la que se observa el objeto de estudio es desde la teoría crítica urbana y la crítica a la economía política, que toman en cuenta las contradicciones espaciales del capitalismo contemporáneo, con un recrudescimiento de sus dinámicas espaciales violentas que afectan al sector popular, evidenciadas en los procesos neoliberales de ciudad que acontecen a nivel global. Se intenta observar el objeto de estudio desde las consecuencias socioespaciales que tienen estas formas violentas de producción del espacio de la ciudad en el neoliberalismo que el urbanismo hegemónico no es capaz de nombrar y/o comprender, entendiendo a ese urbanismo estandarizado como: "El arte de esconder el sufrimiento mediante la estética, el control y la

represión" (cuadernos de negación no.8, s.f). El urbanismo hegemónico se entenderá como el medio por el cual se ven realizados los intereses de clase y concretamente del capital inmobiliario y financiero en el espacio por todos los medios y tácticas urbanas posibles, subsumiendo conceptos como inclusión, género y sustentabilidad a los intereses del régimen de acumulación capitalista. Mientras el urbanismo crítico busca explicar y desfetichizar dichas categorías subsumidas, revelar las prácticas violentas espaciales y territoriales, y proponer nuevas formas de hacer ciudad desde una perspectiva de clase. Se mira el objeto de estudio desde una mirada con perspectiva de clase y consciente de las contradicciones del modo de producción capitalista, que atentan contra la vida misma y las formas de habitar del sector popular. La presente tesis pretende comprender las dinámicas socioespaciales de la terciarización y sus consecuencias para servir académicamente como una forma de denuncia de estas prácticas neoliberales ejercidas en una ciudad siempre cambiante (que responden a las necesidades del patrón de acumulación), y también como un documento accesible y de fácil consulta para aquellos que sufren la embestida del capital inmobiliario y financiero.

Las y los autores desde los que se trabajó la tesis abordan la problemática espacial desde la crítica a la economía política y el proceso de urbanización capitalista de las ciudades que permiten un entendimiento con mayor profundidad del proceso de reorganización, financiarización y transnacionalización espacial y sus consecuencias a nivel socioespacial.

Henry Lefebvre permite comprender como se produce y reproduce el espacio urbano dentro de la lógica de acumulación del modo de producción capitalista, sirviendo como autor base para el entendimiento de las dinámicas de la ciudad.

Para la comprensión de las fuerzas productivas que mueven a la ciudad y los procesos de urbanización capitalista, se utilizaron los planteamientos del urbanista crítico Christian Topalov, resultando fundamental en la comprensión de las dinámicas que mueven a la ciudad capitalista.

Hoachim Hirsch resultó fundamental para entender el papel del Estado en la globalización y su relación con las empresas multinacionales que fungen como actor económico determinante para responder a las nuevas necesidades de acumulación, aceleración de rotación de capital y control de las pérdidas de ganancias del capital, gracias a un sistema financiero internacional desregulado.

El análisis espacial que realiza el arquitecto Emilio Pradilla sobre el proceso de terciarización de la ciudad de México al ser quien más ha trabajado el tema. Esto lleva a poder comprender por qué en la creación de políticas públicas urbanas que deberían competir exclusivamente al Estado, son mediadas o modificadas por agentes privados de acuerdo con sus necesidades de especulación del espacio urbano (ahora neoliberal).

En cuanto al caso específico de estudio, Adriana Aguayo es la autora encontrada que desarrolla las consecuencias de la especulación inmobiliaria en el llamado Nuevo Polanco, sirviendo como base para la crítica y posterior análisis puntual realizado en el corredor Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra.

José Gasca contribuye a entender cómo se da la difusión espacial de los centros comerciales, entendidos como centros de consumo estrechamente relacionados con los ejes o corredores y la reestructuración urbana en espacios de consumo.

Patricia Olivera complementa el planteamiento de Gasca para entender la relación entre los espacios de consumo y la gentrificación de la ciudad.

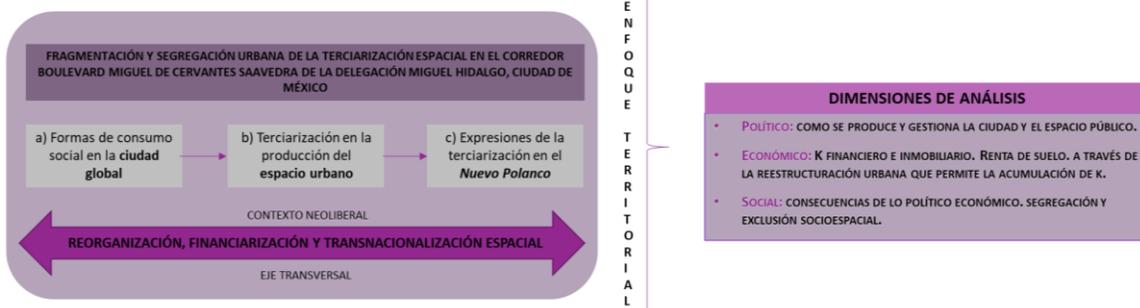
Por su parte, Estela Valdés sintetiza las principales características de la segregación y fragmentación del tejido urbano de las ciudades, que permitió su comprensión general, comprobados en el caso de estudio escogido.

Los autores mencionados permitieron leer el objeto de estudio en el marco de sus correspondencias internacionales, sin embargo, es importante mencionar que el estudio de los corredores en cuestión permitió constatar y transgredir esa misma teoría y empezar a teorizar y construir teoría desde el ámbito analizado.

La metodología desarrollada parte del análisis deductivo, de lo general a lo particular, de lo abstracto a lo concreto y de lo simple (la generalidad) a lo complejo (la generalidad concreta del fenómeno analizado).

El eje transversal por medio del cual se analiza el contexto neoliberal en el que se encuentra el objeto de estudio, se da a través del proceso de reorganización, financiarización y transnacionalización espacial, presente en los tres capítulos de la tesis. Las dimensiones de análisis desde lo territorial se enfocan en los aspectos políticos, económicos y sociales de la zona de estudio. La ciudad de México junto con otras ciudades globales responden al modelo neoliberal y formas de producción y reproducción del espacio urbano específicas (aspecto político) que permiten la acumulación de capital (aspecto económico), con consecuencias sociales llevadas a cabo por procesos socioespaciales violentos (aspecto social); cada dimensión de análisis se hilva e integra al desarrollar las formas de consumo social en la ciudad global que se relacionan con el proceso de terciarización espacial del espacio urbano y se pueden comprender por medio de ciertas expresiones de la terciarización en un lugar específico como es el *Nuevo Polanco*, ubicado en la alcaldía Miguel Hidalgo de la ciudad de México.

Eje transversal y dimensiones de análisis



Esquema 2: Eje transversal y dimensiones de análisis de la presente tesis. Elaboración: propia.

Considerando los objetivos y el ámbito de la transversalidad teórica y sus fundamentos, se establecieron distintos métodos de análisis que permitieron un acercamiento a la problemática planteada.

Se trabajó a partir del análisis de datos de fuentes como INEGI y el sistema abierto de información geográfica de la ciudad de México analizando variables como estrato socioeconómico, usos de suelo y plusvalía, además del análisis de fuentes confiables de información como reportes inmobiliarios, revistas académicas, periódicos y fuentes de noticias digitales financieras e inmobiliarias nacionales e internacionales, además de consultar la página de la bolsa mexicana de valores (BMV) para comprender la evolución del mercado de oficinas en la ciudad de México.

A su vez, el análisis bibliográfico por medio de la consulta de diversos autores y desde un enfoque multi disciplinar permitió la profundización del análisis integral del proceso de terciarización espacial y las repercusiones del modelo neoliberal en la zona elegida. Se analizó el mercado de oficinas utilizaron entrevistas y recorridos comentados para comprender el contexto general y el conflicto socioespacial a partir de los relatos de los habitantes de la zona de Granadas, además de realizar mapeos, recorridos en la zona y tomar un amplio registro fotográfico.

La metodología utilizada fue principalmente cualitativa; por medio de entrevistas semiestructuradas se conoció el funcionamiento del proceso de especulación inmobiliaria y el proceso de desplazamiento y presión inmobiliaria ejercida por agentes gubernamentales y privados, experimentado por los actores sociales además de las tensiones de clase latentes entre los habitantes originarios del lugar (del sector popular) con los nuevos (de mayor poder adquisitivo) que habitan los nuevos condominios de lujo edificados en la zona. Se realizaron dos entrevistas abiertas a habitantes del Nuevo Polanco (una mujer y un hombre) en diferentes momentos para conocer la situación de la zona y como han vivido el proceso de terciarización espacial los habitantes originarios.

La realización de un recorrido fotográfico permitió el reconocimiento de la zona y la construcción de un mapeo para identificar elementos importantes como avenidas, calles, centros comerciales y edificios corporativos que sirven como elementos indicadores del proceso de especulación y privatización, caracterización de la imagen urbana, además de la diversidad de actores sociales que forman parte de la población flotante (trabajadores informales, turistas, visitantes) y residente, permitiendo comprender la elitización territorial del *Nuevo Polanco*.

El registro y recorrido comentado por una de las habitantes de la cerrada Andrómaco, permitió identificar los nodos de actividad social de los vecinos de la cerrada, los cambios relacionados con la especulación inmobiliaria en la zona que hacían peligrar estos espacios que ellos identifican como importantes y comprobar las tensiones sociales que viven con los nuevos habitantes además de la represión que viven por parte de los policías que resguardan las entradas de los nuevos edificios habitacionales de la zona y que se experimentaron durante estos recorridos.

El acercamiento de campo realizado en diferentes etapas en las que se observó y analizó la zona de Granadas y el corredor Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra permite comprender las consecuencias socioespaciales y urbanas del proceso de terciarización espacial de la zona de Granadas, ahora llamada *Nuevo Polanco*.

Los mapeos realizados con imágenes de Google earth a distintas escalas, permitieron ubicar espacialmente la red de corredores urbanos que se conectan con la alcaldía Miguel Hidalgo, el corredor Boulevard Miguel Cervantes Saavedra, la ubicación de corporativos antiguos, nuevos y en proceso de construcción, centros comerciales y espacios de consumo en general, demostrando como se ha dado el proceso de reestructuración urbana del Nuevo Polanco y haciendo visibles los cambios urbanos a través del tiempo, el proceso de especulación urbana y la proliferación de espacios de consumo en la zona. La construcción y correlación de esquemas a lo largo de los capítulos de la tesis, permitió entretener los temas con las preguntas de investigación y relacionar conceptos complejos relacionados con el análisis territorial y de la zona entre sí, otorgando coherencia al documento.

Los tres capítulos de la tesis son atravesados por el eje transversal y las distintas dimensiones de análisis que permiten la comprensión del proceso de fragmentación y segregación urbana de la terciarización espacial del corredor Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra.

Capítulo 1. Consumo, elitización y estructuración de la ciudad global: Análisis de como a partir de necesidades creadas de consumo (consumo habitual y consumo de lujo) y una lógica financiera se estructura la ciudad global al responder a las nuevas necesidades de acumulación de capital. Las actividades de consumo se concentran en centros y corredores urbanos que reestructuran la ciudad, en lugares bien localizados y con una renovación constante de su imagen urbana, que apunta a procesos de elitización territorial llevados a cabo en las ciudades globales. Con la llegada del neoliberalismo en la década de los ochenta, la ciudad de México se desindustrializó y comenzó un proceso de terciarización espacial, creando bolsones de riqueza y pobreza, y la conformación de una red de corredores enfocados al consumo, con un aumento de metros cuadrados de edificios corporativos, espacios enfocados a servicios, centros comerciales, entre otros, relegando los espacios públicos como espacios residuales, sustituidos por espacios de tipo privado.

Capítulo 2. Terciarización en la producción del espacio urbano: La forma en que se produce el espacio urbano, responde a un proceso de reorganización, financiarización y transnacionalización espacial que se hace posible en un contexto neoliberal con un proceso importante de reestructuración urbana. En este neoliberalismo, que requiere mantener las actividades enfocadas a servicios concentradas principalmente en la zona central (el distrito de negocios) de la ciudad de México y distribuidas a lo largo de la ZMVM, y relocalizar las actividades industriales en la periferia, es que se da un proceso de terciarización espacial de la ciudad de México, ahora globalizada, con consecuencias a nivel socioespacial.

Capítulo 3. Expresiones de la terciarización en el Nuevo Polanco: Una de las principales formas del proceso de terciarización espacial es la conformación, concentración y distribución de corredores urbanos terciarios a lo largo de la ciudad de México y de la ZMVM. Dichos corredores conectan la ciudad de norte a sur, y de las delegaciones centrales a las periferias. Además de los corredores urbanos terciarios, los corredores financieros y comerciales también forman parte de estas expresiones de la terciarización. En el caso del llamado *Nuevo Polanco*, el corredor terciario Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra es el más importante al conectar de oeste a este la alcaldía Miguel Hidalgo y generar una importante reestructuración urbana de la zona de las Granadas, con consecuencias de exclusión socioespacial y fragmentación del tejido urbano.

CAPÍTULO 1. CONSUMO, ELITIZACIÓN Y ESTRUCTURACIÓN DE LA CIUDAD GLOBAL

El espacio urbano desde la concepción del urbanismo hegemónico es aquel donde se concentra la densidad poblacional, posee la infraestructura suficiente para atender al grueso de la población y funciona como centro urbano, administrado eficientemente por un Estado regulador que sirve como mediador neutral e imparcial entre la iniciativa privada y los habitantes de la ciudad. En la práctica, es poco común que esto suceda y una serie de contradicciones espaciales aparecen en la urbe. Bajo esta mirada hegemónica, la complejidad sociopolítica pasa a segundo término, en nombre de una supuesta objetividad discursiva. Al observar desde un urbanismo crítico a ciudades como la ciudad de México, se encuentra una complejidad socioespacial del espacio urbano, con territorios en disputa, dinámicas privatizadoras, conflictos y tensiones sociales que aparecen entre estratos socioeconómicos diferenciados.

Primeramente, entenderemos por espacio urbano, aquel resultante de relaciones de poder y dominación espacial, y a la teoría crítica urbana como la mirada reflexiva y objetiva desde la cual se analizará el contexto neoliberal de la ciudad actual (el espacio urbano), inscrita en dinámicas globalizadoras que producen desigualdades sociales en el territorio. La ciudad de acuerdo con Lezama (2002):

Es el lugar en el que se lleva a cabo el trabajo intelectual que requiere la administración y también es el territorio en el que, en distintos periodos de la humanidad, se asienta una forma de dominación mediante la cual se reproduce el orden social en su conjunto. (p.120).

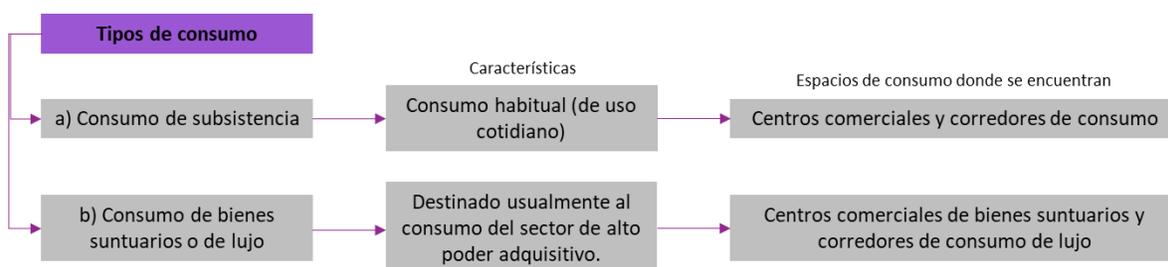
Esta forma de dominación define las políticas territoriales y formas de socialización de la urbe, donde además de concentrarse el fenómeno de aglomeración poblacional, se desarrolla el capital de tipo financiero y sus fuerzas productivas, y, por tanto, relaciones sociales de producción que se circunscriben a la lógica de la mundialización económica (ahora globalizada), la financiarización y el modelo neoliberal de ciudad, provocando estructuraciones espaciales específicas y un orden urbano socialmente existente. De acuerdo con Angela Giglia y Emilio Duhau (2016), este proceso lo han experimentado las ciudades latinoamericanas desde la década de los ochenta, traducido en *nuevas formas de la división social del espacio* que varían en el espacio tiempo, reconfigura el centro y periferia de la ciudad mediante la renovación urbana y la producción de nuevas configuraciones espaciales. Los espacios más importantes de la ciudad poseen una fuerte concentración económica y se reestructuran para funcionar como espacios de consumo.

El análisis propuesto, pretende tomar en cuenta el territorio (como factor permanente y cambiante), el espacio (de tipo social), la producción espacial (como factor estructural), y las redes de corredores urbanos enfocados al consumo (como el objeto de estudio a analizar en su complejidad estructural y cambiante del territorio urbano), donde se circunscriben relaciones de poder que moldean las ciudades capitalistas contemporáneas, también llamadas globales; y al espacio público como aquel donde ocurren tensiones entre los distintos actores sociales que en este se desenvuelven y participan, al enfrentar nuevos paradigmas como la conversión de la ciudad en una marca registrada (la ciudad vista como un producto mercantilizable y explotable en

imagen), la cosificación de las relaciones sociales, la fetichización de las mercancías y la proliferación de espacios privados que cumplen la función de reemplazar al espacio público.

El consumo en la actualidad se lleva a cabo por medio de necesidades creadas como el consumo de subsistencia (entendido como aquel consumo habitual o cotidiano de diversas mercancías que se dan en el capitalismo) y el consumo de bienes suntuarios o de lujo (enfocado a la población de mayor poder adquisitivo), que aceleran su venta y fin último en el proceso productivo por medio de ubicaciones estratégicas en las ciudades. Las relaciones de producción y consumo de los distintos estratos poblacionales se organizan espacialmente, localizando los espacios productivos, comerciales y servicios en zonas definidas por una estructura neoliberal de ciudad, creando geografías y asentamientos urbanos diferenciados.

Los corredores urbanos enfocados al consumo y los centros comerciales permiten la reestructuración de la ciudad bajo la lógica del hiper consumo, acelerando la rotación del capital. La proliferación de corredores urbanos y centros comerciales en las ciudades catalogadas como globales responde a las necesidades del patrón de acumulación del capital, siendo México el principal país de Latinoamérica con centros comerciales construidos que suelen localizarse en distintos corredores urbanos y áreas estratégicas tanto del centro como de las periferias. En la ilustración 3 se muestran los tipos de consumo y la forma en que se materializan en espacios de consumo como los centros comerciales y corredores urbanos.



Esquema 3: Formas de consumo y su ubicación espacial en CC y corredores urbanos. Elaboración propia.

Los corredores urbanos enfocados a un consumo habitual o de uso cotidiano en la ciudad de México representan la mayoría de los corredores de consumo, ubicados a lo largo de las 16 alcaldías y presentes también en la periferia hacia donde se han expandido, mientras los corredores enfocados a bienes de lujo se encuentran en zonas estratégicas de la ciudad, siendo Avenida Presidente Masaryk el ejemplo más emblemático de un corredor de lujo en la ciudad, caracterizado por sus tiendas de bienes suntuarios transnacionales a lo largo de su eje, además de poseer el precio más elevado de renta por metro cuadrado de todo el país y ser el corredor más caro de América Latina de acuerdo con la consultora Cushman & Wakefield (2018). Como se verá más adelante, existe una lógica dentro de la ciudad neoliberal que rige la expansión de los corredores de consumo global, incluyendo su variante como son los corredores terciarios.

1.1 ESPACIOS DE CONSUMO GLOBAL Y CORREDORES URBANOS

Los espacios de consumo de la ciudad neoliberal tienen distintas formas, desarrollados en espacios públicos como la calle, ahora convertida en corredor urbano por los promotores inmobiliarios y entidades gubernamentales, que desemboca en espacios privados como negocios, locales y centros comerciales que se distribuyen a lo largo de los corredores urbanos. Para comprender las diferencias entre el espacio privado y público, y su relación con los espacios de consumo, resulta necesario dejar claro que ningún espacio es neutral y ambos poseen una significación social y política para la ciudad, circunscritos en relaciones sociales de producción.

En ciudades capitalistas como las globales, el valor de cambio prevalece por encima de valor de uso, acelerando la rotación de capital y los procesos de consumo de la ciudad por medio de un consumo exacerbado y una reestructuración espacial, donde espacios privados y públicos sirven a este proceso, necesario para la acumulación capitalista. De acuerdo con el sociólogo Richard Sennett, lo público es la vinculación entre multitudes, grandes aglomeraciones y políticas públicas. Lo público se desarrolla en la esfera pública, concepto que tiene su origen en la antigua civilización griega, donde “los hombres libres” de un sector privilegiado, ejercen su libertad de expresión política a través de debates públicos con legitimidad social. Lo público acontece en la esfera pública, que se desarrolló espacialmente en el Ágora; una gran plaza griega donde se convocaba a los ciudadanos (entendidos como todas aquellas personas consideradas como iguales) para discutir asuntos de importancia social. Si la esfera pública es donde se origina el debate y consenso ciudadano, es en el espacio público donde se emplazan físicamente las dinámicas sociales y tensiones de clase. Así, podemos entender al espacio público como el espacio donde se emplaza la esfera pública y se dan una serie de tensiones en la disputa por el derecho al espacio público entre clases sociales diferenciadas.

El espacio público desde la mirada hegemónica se define como un espacio de “libertad” e inclusión, donde cualquier cosa puede acontecer, originando el debate y la convivencia armónica, sin embargo, el concepto de libertad nunca termina de aterrizar, aludiendo a una libertad ciudadana a partir de la cual las reglas básicas de convivencia deben ser respetadas, acatadas y consensuadas para una supuesta armonía social, dejando de lado componentes tan importantes como la clase, raza y género, como si de un conjunto homogéneo de personas con el mismo grado de oportunidades se tratase.

En el capitalismo, ese espacio público y común de supuesta libre convivencia, tránsito y esparcimiento de una ciudadanía con igualdad de derechos resulta ilusoria. El espacio (en su complejidad social), por el contrario, se encuentra sujeto a relaciones de poder, discriminación y una profunda desigualdad estructural, permitida por un Estado que vigila y controla el espacio público y las relaciones sociales que se gestan en este.

En la modernidad, el Estado diferencia marcadamente la esfera pública de la privada, confiriendo a la primera un nuevo sentido donde las cuestiones políticas del Estado ya no son debatidas, lo que invisibiliza los problemas políticos y sociales, aunado a la inserción de una lógica consumista al insertar locales y tiendas transnacionales a lo largo de diversos tramos de espacio público donde se llevan a cabo las actividades cotidianas contemporáneas. En este sentido, el debate en espacios públicos se ha cancelado para dar lugar al recorrido de espacios públicos globalizados con fines de consumo global, lo que permite adquirir mercancías disponibles en cualquier parte del mundo,

y recorrer los locales comerciales en el menor tiempo posible gracias a los proyectos de renovación urbana por parte del Estado de esos tramos de espacio público, creando las condiciones necesarias para facilitar el consumo con el mayor confort posible, por medio del diseño de mobiliario urbano que proporciona pequeños descansos, remates virtuales que hacen más agradable el recorrido, pavimento en buenas condiciones, árboles que proveen sombra a los consumidores en su recorrido, etcétera.

La urbanización capitalista posee formas urbanas mercantilizadas como son los corredores urbanos de consumo global, que desde una definición básica pueden ser entendidos como vialidades de libre tránsito e inclusive como una forma de espacio público, aunque en términos simbólicos funcionen como espacios privatizados por medio de vigilancia permanente y control espacial, legitimando su uso bajo prácticas de control, utilitarias y de consumo. Los distintos corredores urbanos se enfocan a distintos estratos de la población, siendo los corredores urbanos de consumo global aquellos con tendencia al aburguesamiento, valorización y elitización espacial. El corredor urbano al adquirir una connotación de clase y no propiamente de calle (que posee una connotación más bien disruptiva del orden establecido y de carácter popular) se legitima ante el consumo global que es transnacional.

Lo público, en principio, se encuentra dentro de todo lo observable y es universalmente accesible puesto que corresponde al *populus*, mientras que lo privado se encuentra oculto y sin una intervención directa del Estado; corresponde al comercio y funciona como detonante de la actividad económica. Centros y plazas comerciales son espacios privados de acceso público que en la actualidad han pasado a reemplazar a los espacios públicos tradicionales como plazas y parques, al convertirse en espacios de reunión cotidiana de la población y donde la actividad de consumo de mercancías ocurre de forma masiva. La lógica de consumo y financiarización de la ciudad global, produjo una reorganización espacial y simbólica de estos espacios que funcionan como zonas de consumo, sean estos públicos o privados.

De acuerdo con la ley de desarrollo urbano del (ex) Distrito Federal, por espacio público se entiende: “Las áreas para la recreación pública y las vías públicas, tales como, plazas, calles, avenidas, viaductos, paseos, jardines, bosques, parques públicos y demás de naturaleza análoga” (P. 4) ante la variedad de elementos que se pueden catalogar como espacio público podemos catalogar como públicos aquellos espacios no privatizados, al menos en su condición jurídica que permitirá catalogar los corredores urbanos a nivel calle como espacio público. La ex autoridad del espacio público (AEP) por su parte lo define como:

El espacio público por excelencia son las calles, pues estas, representan la frontera de la esfera privada con la pública y el tejido conector de la ciudad, el ámbito de desarrollo de la vida urbana y el área de uso y disfrute colectivo en la urbe. Una buena calle debe estar diseñada para posibilitar el desarrollo de más de una función urbana, por lo que es necesario equilibrar su función de tránsito hacia la que han estado orientadas por mucho tiempo, con el resto de las funciones para detonar el valor económico y social de las calles. (Informe AEP, P. 57)

Calles en la modalidad de corredores urbanos con importancia económica y ubicados en zonas estratégicas de la ciudad, son renovadas a nivel calle debido a su potencial de desarrollo urbano multifuncional donde la frontera de la esfera privada (los edificios, plazas y conjuntos habitacionales que alberga) y la esfera pública (la calle en sí donde se encuentran los corredores) converge, influyendo un espacio sobre otro. El espacio público donde se emplazan los corredores

urbanos, al renovarse y acoger importantes empresas multinacionales se convierte en un detonador de desarrollo económico y financiero que provoca la centralización de dichas actividades en la ciudad y un alza en los precios de suelo y renta de la zona.

El espacio público para el sector constructor y promotor de proyectos de desarrollo inmobiliario es un lugar de reproducción de modos de vida a partir de plataformas de bienes de consumo y servicios que dan prioridad al valor de cambio por encima del valor de uso, al generar fenómenos de segregación y exclusión social, que repercute directamente en el tejido urbano y, debido a sus contradicciones espaciales, genera consecuencias en el territorio. Al organizarse la ciudad desde lo privado (Carrión, 2007): “Ciertos espacios comunitarios -como las plazas- terminan siendo a la vez un desperdicio para la lógica económica de la maximización de la ganancia.” Por tanto, espacios privados como los centros comerciales, pasan a adquirir una cualidad de públicos que jurídicamente no les pertenece, y que sin embargo se hacen públicos en cuanto a sus fronteras simbólicas. Ahora, mientras los espacios catalogados como públicos y esparcidos a lo largo de la ciudad se descuidan (de no ubicarse en puntos estratégicos para el capital), son vistos como residuales o disminuyen. Son precisamente los centros comerciales y los corredores de consumo global los nuevos espacios de interacción social y reunión de la colectividad que parecieran suplir a los espacios públicos como espacios de discusión y actividad política y contestataria, ahora inmersos en la lógica del urbanismo neoliberal, del hiper consumo y maximización de ganancias donde la imagen urbana juega un papel fundamental.

La privatización en términos simbólicos de espacios catalogados como públicos realizados por medio de discursos oficiales gubernamentales suelen legitimar la llegada de empresas de carácter transnacional y permitir la especulación de agentes inmobiliarios enfocados a espacios comerciales y de servicios, en su calidad de actores económicos transformadores de dichos espacios. El corredor urbano comercial como aquel eje con una actividad económica enfocada al comercio, compuesto por tiendas comerciales y franquicias principalmente de empresas transnacionales, permite acelerar el consumo a nivel global, al desarrollarse en zonas estratégicas de las principales ciudades del mundo.

Los centros comerciales, muchas veces localizados en corredores de consumo global, funcionan como espacios de consumo en donde se agiliza la venta de bienes y servicios, y donde la población, convertida en clientela, realiza sus principales actividades de ocio y recreación en la actualidad. De acuerdo con Gasca (2017), los factores que propiciaron el crecimiento acelerado de los centros comerciales son los siguientes: “Primero, como parte de la expansión de capital inmobiliario de la Ciudad; segundo, resultado de nuevas escalas y formas de consumo promovidas por corporativos locales y globales de distribución minorista, finalmente, como dispositivos que articulan nuevas formas de producción y reestructuración del espacio urbano.” (Gasca, 2017:75).

Dichos centros, al reorganizar la dinámica socioespacial de la ciudad, crean patrones de ubicación, concentrándose recurrentemente en puntos clave, ya sea por poseer una localización privilegiada, atracción de población flotante o cercanía con potenciales consumidores (de acuerdo con el giro comercial y estrato socioeconómico de la zona), localizados recurrentemente a lo largo de corredores urbanos de consumo de la centralidad y zonas periféricas de la ZMVM, siendo sus locales rentados principalmente por empresas transnacionales que operan a nivel global y son capaces de pagar los elevados costos de renta que para pequeñas empresas resultaría imposible,

lo que les permite localizarse y expandirse en distintos países alrededor del mundo, además de su país de origen donde suele encontrarse su tienda matriz.

La especulación del suelo urbano y reestructuración urbana a nivel mundial, ha dado lugar a una serie de corredores urbanos enfocados al consumo global, caracterizados por sus elevadas rentas por metro cuadrado y locales transnacionales, siendo las ciudades globales las que poseen los corredores de consumo más caros y en ocasiones considerados de lujo, con un elevado flujo de circulación diaria, vigilancia y control 24 horas al día y ubicación de tiendas e inclusive sedes de empresas transnacionales capaces de costear los elevados precios de suelo urbano, las cuales suelen estar enfocadas en su giro comercial a venta de ropa de *retail*, y en ocasiones a venta de artículos de lujo, además de albergar restaurantes, cafeterías, locales de comida rápida, bancos y servicios, por mencionar algunos. Los corredores urbanos como espacios de consumo global resultan de suma importancia para el urbanismo neoliberal que genera importantes ganancias a través de estos. Entre los corredores urbanos de consumo global más caros del mundo se encuentra el corredor Avenida Presidente Masaryk ubicado en la ciudad de México, situado como el más caro de Latinoamérica, con un costo de 918 euros por metro cuadrado al año, La Gran Vía ubicada en Madrid, España, se sitúa en 2,240 €/m², Campos Elíseos de París, Francia en 11,400 €/m², la Quinta Avenida de Nueva York, E.U.A en 21,295 €/m² y el corredor más caro a nivel global es Causeway Bay ubicado en Hong Kong, con un precio de renta de 25,965 €/m² al año. Los corredores urbanos tienden a disparar los precios del suelo urbano de las zonas donde se encuentran, funcionando como dispositivos de valorización y segregación territorial que se replican a nivel global. Corredores urbanos de consumo de tipo financiero, terciario y comercial están inmersos en el capitalismo global (ilustración 1).

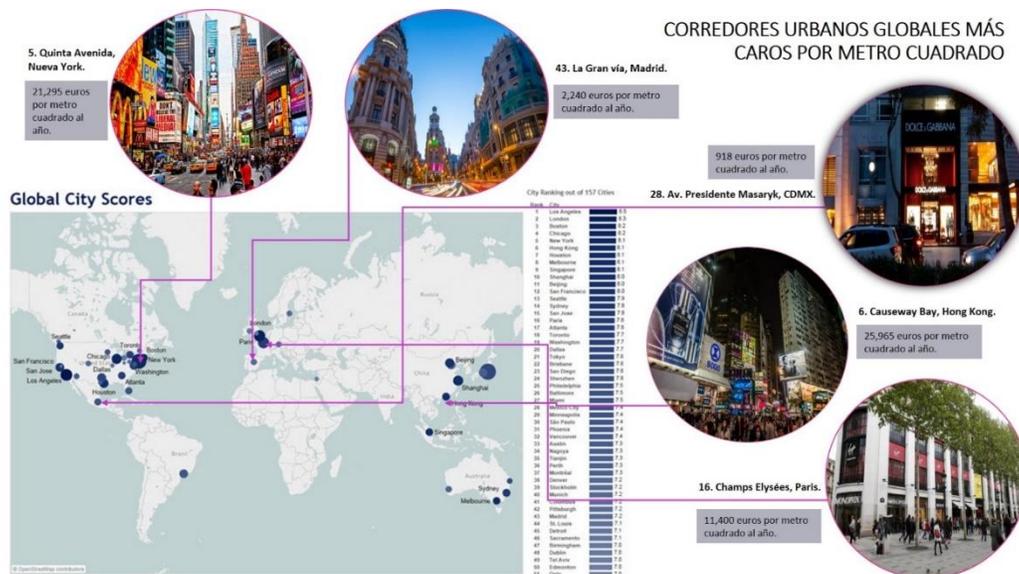


Ilustración 1: Entre los corredores urbanos comerciales más importantes de las ciudades globales se encuentra la Av. Presidente Masaryk, ubicada en La CDMX, con el puesto #44 como ciudad global de acuerdo con el GPCI REPORT del 2019, de la consultora KEARNEY. Otros corredores comerciales de importancia mundial son La quinta avenida en Nueva York, el Causeway Bay en Hong Kong, La Gran Vía en Madrid, y Campos Elíseos en París. El precio por m² llega hasta 25,965 euros al año. Elaborado a partir del mapa "Global city scores" de la firma financiera Schroders, con datos del periódico El financiero, ABC y la Vanguardia y fotografías de internet. Url mapa: < <https://bit.ly/3jghE2d> >

En las principales metrópolis del mundo y sobre todo en ciudades catalogadas como globales, donde las necesidades de acumulación de capital se vuelven más exigentes, sujetas al ranking mundial de ciudades globales, factores como el turismo internacional y debido a las necesidades del capitalismo neoliberal y global, se vive una reestructuración del espacio urbano, inserto plenamente en una lógica inmobiliaria, financiera y mercantil donde los corredores de consumo global funcionan como dispositivos de valorización y especulación del suelo urbano, permitiendo cambios de uso y costumbres del espacio público, que en la modalidad de corredor guía a los consumidores a lo largo de su eje y los distribuye en los distintos centros de consumo como es el caso de corredores de lujo como Avenida Masaryk ubicada en la ciudad de México, Causeway Bay ubicada en Hong Kong, Campos Elíseos en París, la Quinta Avenida en Nueva York, o la Gran Vía en Madrid por mencionar algunos. La imagen de las ciudades globales adquiere especial relevancia al verse mercantilizadas las principales avenidas y cosificarse las relaciones sociales, donde la ciudad adquiere una cualidad de mercancía, ejemplo de esto es la ciudad de México que actualmente opera como una marca registrada junto con otras 56 ciudades a nivel mundial, posicionada en el puesto 17 de 57 del city branding ranking, de acuerdo con datos de la consultoría Saffron analizados en el 2008 con un puntaje de 13.4 de un total de veinte cualidades o “assets” (activos) tomados en cuenta como infraestructura, clima, amenidades, entre otras, además de los llamados “buzz” que toman en cuenta la popularidad de la ciudad en las redes sociales y su potencial mercantilizable.

Así, corredores urbanos localizados estratégicamente en espacios públicos (al ser calles o avenidas) de ciudades globales como la Ciudad de México, poseen un importante potencial financiero y económico para los agentes urbanizadores y gubernamentales que enfocan recursos en su renovación y activación, mientras calles, avenidas y espacios públicos de la periferia o de zonas marginadas de la ciudad que tienen mayor urgencia de mejoramiento urbano y mejora de calidad de vida quedan relegados sin recibir los apoyos necesarios de equipamiento, infraestructura y mantenimiento. Como se ha mencionado con anterioridad, las zonas de la ciudad consideradas como estratégicas al ser revitalizadas, son utilizadas por los agentes gubernamentales e institucionales para representar la imagen de ciudad que se quiere proyectar a nivel mundial, permitiendo posicionar mejor a las ciudades como marcas explotables y mercantilizables, compitiendo entre sí desde su nueva cualidad de marcas y no de espacios vivibles y asequibles para el grueso de la población.

Dicha competencia genera una serie de problemáticas a nivel socioespacial donde ciertos actores sociales que no generan un beneficio económico inmediato son expulsados de las zonas renovadas que tienen implicaciones directas en la forma en que se produce el espacio urbano en la actualidad, al generar exclusión y segregación espacial, fenómenos que resultan no ser exclusivos de México, trastocando distintos territorios, regiones y localidades globales.

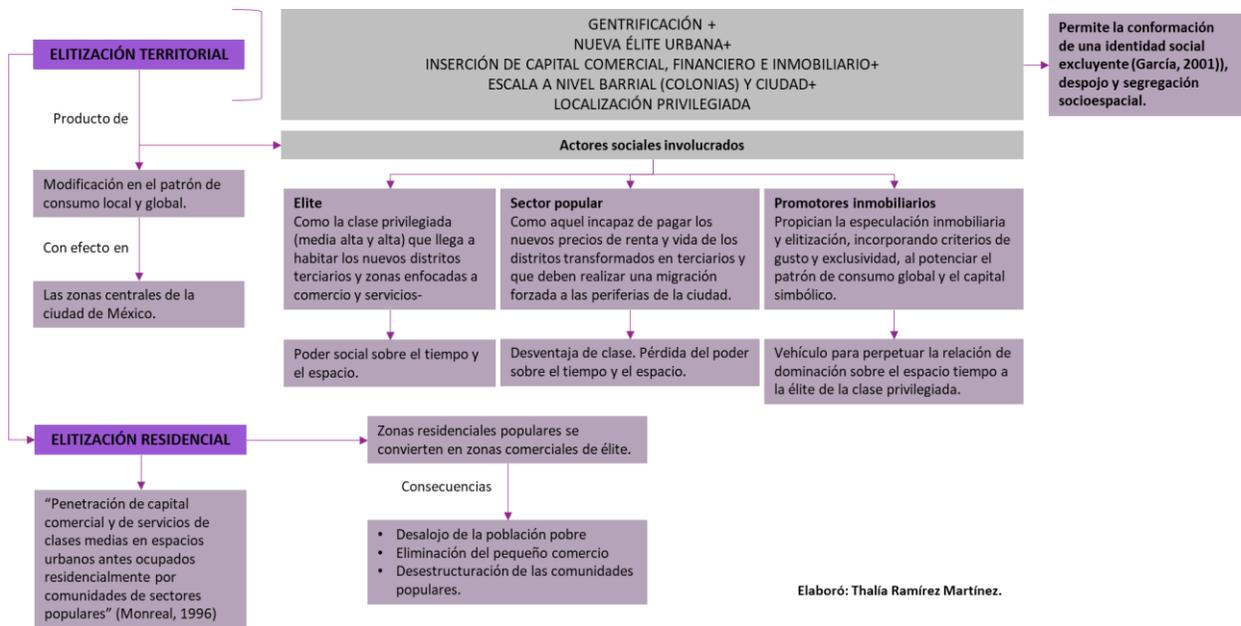
Este tipo de ciudades que buscan acelerar sus beneficios (profits) y funcionan bajo una lógica financiera y especulativa del espacio urbano, ven al espacio público como un espacio residual que sólo tiene sentido en su existencia si genera una ganancia directa para el capital, funcionando para la ideología del urbanismo dominante como un espacio sobrante después de la construcción de proyectos urbanos y arquitectónicos mediados por el Estado que se encarga de su gestión y administración pública.

En el espacio urbano se establecen un conjunto de colectividades con clases sociales diferenciadas, es decir, grupos heterogéneos que se relacionan y encuentran en los diversos espacios públicos de la ciudad como los corredores urbanos, que exacerban sus cualidades de elitización y segmentación en la ciudad global. El espacio público de la ciudad es el espacio necesario que integra, da sentido y teje todo entre sí, al mismo tiempo que puede volverse aquel que fragmenta, divide, segmenta y permite la elitización del espacio urbano, como ocurre en la actualidad bajo condiciones de consumo y valorización en espacios como los corredores de consumo global y sus áreas inmediatas de influencia.

Para comprender como se da el proceso de elitización del espacio urbano de ciudades como México que será problematizado con mayor profundidad en el capítulo 3 de la presente tesis, resulta necesario entender a que nos referimos con elitización desde el capítulo 1, y porqué optar por dicho concepto en lugar del ya consensuado concepto de gentrificación para explicar procesos de exclusión y expulsión poblacional. El término elitización, surge de la necesidad de complejizar el concepto de gentrificación, acuñado por la socióloga Ruth Grass en 1964 para explicar el proceso de expulsión de la clase trabajadora de los barrios obreros de Londres en proceso de renovación, trayendo consigo población de mayor poder adquisitivo.

El concepto de gentrificación se ha ido reformulando y complejizando por diversos teóricos en las últimas décadas: para Smith y Williams (García, 2001), esta reorganización espacial iba de la mano del declive de zonas industriales en la centralidad y la proliferación de centros comerciales. Zukin por su parte lo relacionó con factores económicos y culturales donde las ciudades se convierten en espacios activos de consumo, Mullins relaciona directamente los espacios de consumo con los de residencia, y Brisbane relaciona los espacios de consumo con áreas elitizadas (García, 2001). De acuerdo con Luz Marina García, es Monreal uno de los primeros en utilizar el término “elitización residencial” para relacionar la gentrificación barrial con la inserción de capital comercial y enfocado a servicios, además del poblamiento de una clase media que expulsa a la clase popular originaria, lo cual permite: “el desalojo de la población pobre, la eliminación del pequeño comercio, y la desestructuración de comunidades populares” (García, P. 4). La gentrificación y elitización son dos procesos que van de la mano; al expulsar población originaria para atraer una nueva población con mucho mayor poder adquisitivo, calles y avenidas se renuevan, se encarecen los precios de renta y venta de suelo, nuevos negocios que usualmente son de empresas transnacionales ocupan los nuevos espacios en renta, se renuevan los servicios y la zona en su conjunto se elitiza y blanquea, entiendo dicho blanqueamiento como un fenómeno que permite a un estrato socioeconómico más alto apropiarse y ocupar las localidades gentrificadas. Si bien Ruth Grass hablaba de la gentrificación como un fenómeno local que había observado en Inglaterra con sus especificidades y determinantes concretas, en la actualidad se encuentra acrecentado y agravado como un fenómeno que dejó de ser local para volverse global.

La elitización territorial es producto de la modificación del patrón de consumo local y global en zonas bien localizadas que, al desindustrializarse, acogen actividades de consumo y servicios, incrementando el precio del suelo urbano, atrayendo la inversión de capital extranjero comercial, financiero e inmobiliario con una afectación importante en las ciudades a escala barrial donde se forma una nueva élite urbana con una identidad social profundamente excluyente permitiendo así el despojo y la segregación socioespacial (esquema 4).



Esquema 4: Características sobre la elitización territorial que permite la conformación de una nueva élite social. Fuente: Elaboración: propia.

La elitización territorial no es exclusiva de zonas comerciales o enfocadas a servicios, también trastoca zonas residenciales al permitirse la inserción del capital comercial y de servicios en zonas habitacionales o de vivienda que suelen estar ocupadas originalmente por el sector popular. Así, las zonas residenciales en proceso de elitización se convierten en zonas potencialmente comerciales donde habita esa nueva élite urbana que puede hacer frente a los altos costes de vida de los territorios elitizados, fracturando a las comunidades populares que deben emprender la búsqueda de nuevos territorios que puedan habitar donde la especulación inmobiliaria tenga otros requisitos o aún no haya llegado. Los nuevos patrones de consumo y dinámicas a las que están inmersas las ciudades capitalistas reconocidas como globales (siempre perfectas, pulcras, sin atisbo de pobreza y con una imagen impecable de sí mismas, a la altura de los rankings mundiales y asumiendo los costos sociales que ello implica) permiten la depredación constante de los territorios y espacios urbanos que son obligados a asumirse como mercantilizables y potenciales generadores de plusvalía inmobiliaria, cosificando a las ciudades devenidas en mercancías que rompen con la cualidad original de espacios públicos generadores de identidad y transformando a los habitantes en consumidores que dan por sentado la lógica mercantilista y de despojo de las principales zonas urbanas. Dentro de esta lógica, la fragmentación y estratificación social resultan consecuencias irremediables.

Espacios urbanos pertenecientes al sector popular, son degradados y marginados gracias al capital inmobiliario que aprovecha estos espacios para valorizar, inyectar dinero y mejorar las zonas que han elegido como estratégicas; la pauperización barrial en zonas periféricas y sus proximidades se multiplica, provocando que los sectores populares no tengan más remedio que acogerlos como suyos o permanecer en ellos a pesar del acrecentamiento de irregularidades y problemáticas de infraestructura y equipamiento, a diferencia de las zonas centrales, como es el caso de la ciudad de México, donde la clase privilegiada ocupa las mejores localizaciones para vivir y realizar su vida cotidiana. La *espacialización ideológica* de corredores urbanos emblemáticos y de prestigio de la

ciudad resulta de especial importancia financiera y de generación de ganancias, siendo los ejes con mayor concentración de carga simbólica e ideológica para el espacio público, debido a sus características materiales y discursivas ya mencionadas que permiten una fragmentación espacial y desigualdad territorial estructural que permanece en el espacio tiempo.

1.2 ELITIZACIÓN TERRITORIAL EN LA CIUDAD GLOBAL

El actual régimen de acumulación capitalista ha propiciado el nacimiento de las ciudades globales, caracterizadas por un fuerte componente transnacional y una lógica financiera, acompañada de procesos de urbanización neoliberal que permiten la elitización del espacio urbano. La configuración de la Ciudad global, la obliga a actualizarse permanentemente y conectarse con otras ciudades similares alrededor del mundo a través de redes territoriales e informacionales. La conexión que guardan entre sí las ciudades globales, no las exime de su relación con el resto de las ciudades no globales, ni de su conexión con sus localidades y espacios periféricos que resultan de utilidad para afianzar sus conexiones centrales gracias a una serie de dinámicas económicas, multiculturales y políticas a su vez que se degradan ciertos espacios mientras se mejoran otros.

A través de las regiones periféricas de las ciudades globales, se valorizan y aumenta la rotación de sus capitales. Gracias a estas conexiones y a la adhesión de otras ciudades globales a su sistema de redes, el capital fluye rápidamente, convirtiéndolas en centros financieros mundiales. De acuerdo con Saskia Sassen (1999), algunas de las características más importantes de la globalización capitalista son: la hipermovilidad, dispersión y centralización de la información, la mundialización económica junto a una renovación de la infraestructura y el asentamiento de geografías específicas y cambiantes, la transnacionalización del espacio por medio de corporativos consolidados, cambios en la fuerza de trabajo e implementación de políticas internacionales, la desvalorización de servicios industriales (que en el caso de México se han deslocalizado en las periferias) e intercambiados por un aumento de los servicios financieros de las ciudades, y la desterritorialización sistemática (deslocalización del capital), que permite cambios culturales y nuevas políticas migratorias con efectos territoriales.

Estas características, permiten cambios estructurales en las ciudades globales desde una lógica neoliberal, generando contradicciones espaciales acentuadas en los territorios al modificar los procesos de trabajo, la regulación de los mercados y la forma en que se produce y reproduce el espacio urbano. Las ciudades catalogadas como globales, se rigen por una serie de indicadores como son la economía, investigación y desarrollo, interacción cultural, calidad de vida, medio ambiente y accesibilidad, inmersos dentro de una lógica neoliberal que, ocultan procesos destructivos relacionados con el despojo y una nueva geografía de la *desigualdad social*, donde existe polarización urbana, precariedad del empleo, desigualdad, despojo y expulsión de población originaria para alcanzar los más altos valores en sus indicadores estandarizados (ilustración 2).

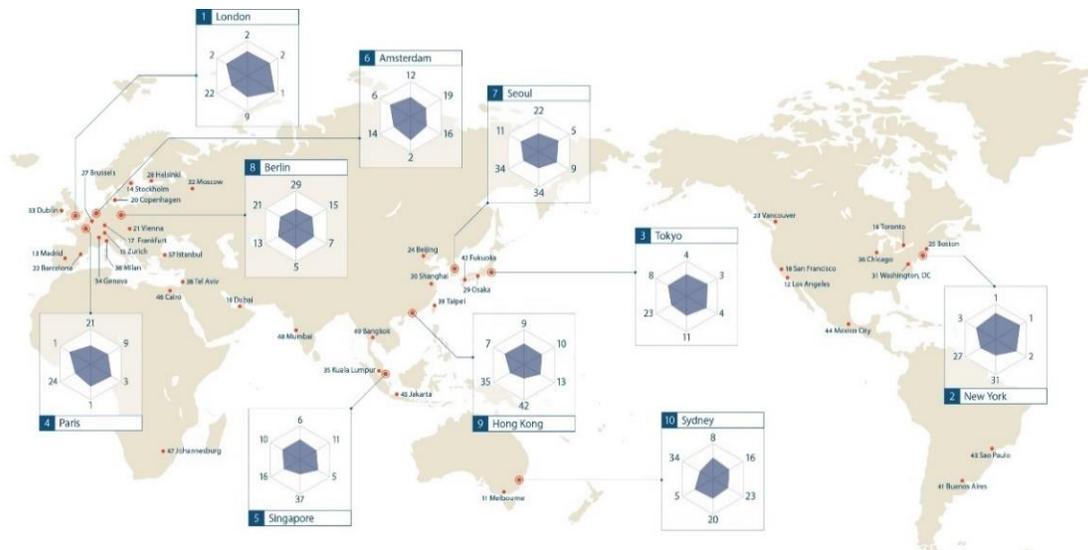


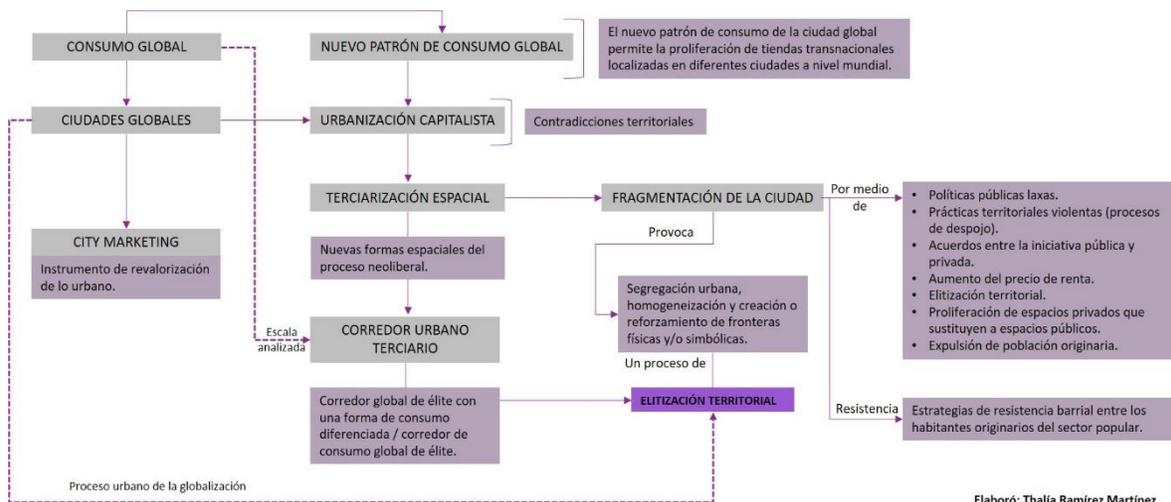
Ilustración 2: Ciudades alrededor del mundo catalogadas como globales por sus características económicas y de desarrollo financiero. Los cinco indicadores en el sentido de las manecillas del reloj son: economía, investigación y desarrollo, interacción cultural, calidad de vida, medio ambiente y accesibilidad. Una ciudad perfectamente balanceada en sus indicadores formaría un hexágono perfecto. Fuente: GPCI (2019)

Las ciudades globales se revalorizan constantemente, reestructurándose a nivel socioespacial y provocando nuevas formaciones de clase a nivel territorial, dicho proceso para efectos de esta tesis, se nombrará un proceso de elitización territorial, debido a que ocurre a diferentes escalas y no es exclusiva de zonas residenciales como originalmente proponía Monreal en 1995 al hablar de la inyección de capital comercial y de servicios en barrios originalmente ocupados por el sector popular. La velocidad y escala en la que sucede esta elitización en la globalización, obliga a ampliar el concepto y hablar de territorios, entendiendo a la elitización territorial como parte de las consecuencias socioespaciales y multiescalares que trae consigo la revalorización de zonas claves de las ciudades, abarcando no solo zonas residenciales, también corredores urbanos y sus alrededores, zonas de consumo, distritos terciarios y cualquier espacio que pueda resultar lo suficientemente rentable para el capital.

Al atraer capital privado, aumentar el coste de vida, elevar las rentas de suelo urbano y expulsar a la población de menor poder adquisitivo hacia las periferias o lejos de las zonas revitalizadas y revalorizadas, enfocadas a una clase social privilegiada que es capaz de costearlas. El Estado en alianza con actores económicos como las instituciones internacionales y empresas transnacionales, decide las nuevas formas de gestionar y generar políticas de desarrollo urbano en la ciudad globalizada, inmersa en una competencia permanente con otras ciudades a nivel territorial y global: la planeación estratégica de la ciudad global basada en la alta productividad urbana, la generación de activos financieros y la planeación empresarial, entre otras.

La exigencia internacional auto impuesta por medio de indicadores de supuesto progreso e innovación urbana que permiten a una ciudad ser global, aunados a una lógica de consumo que se acelera en corredores urbanos y centros comerciales, contradice el supuesto de mejoramiento de calidad de vida para el grueso de la población ya que hay un componente de clase determinante que provoca la segmentación y fragmentación de dichas ciudades, compuestas por un patrón territorial que permite la conformación de zonas de riqueza (con una alta plusvalía inmobiliaria y enfocados al sector poblacional que lo puede pagar) y zonas de miseria (a donde

son expulsados los parias urbanas incapaces de pagar los altos costes de la Ciudad global). Mientras los territorios gentrificados son elitizados, los territorios a donde es expulsado el sector popular se pauperizan y degradan, con sus efectos negativos acrecentados en ciudades de Latinoamérica, Asia del sur, África y de países en vía de desarrollo. A continuación (esquema 5), se muestra de forma conceptual como se realiza la reestructuración urbana de las ciudades globales desde una lógica de consumo y urbanización capitalista que genera nuevas espacialidades de la desigualdad en la ciudad, permitiendo la fragmentación y su consecuente elitización y segregación urbana:



Esquema 5: Las necesidades del patrón de acumulación capitalista, repercuten en cómo se lleva a cabo el consumo de las ciudades globales que obedecen a instrumentos de revalorización urbana como el city marketing, el turismo o los rankings mundiales. El proceso de urbanización capitalista da lugar a la terciarización espacial en sus formas específicas de corredores urbanos de consumo y servicios, funcionando como dispositivos de elitización territorial de las ciudades. Elaboración propia.

Al seguir las ciudades globales una lógica consumista con base en el aumento de plusvalía, la generación de activos financieros y la especulación inmobiliaria, es que la globalización *es definida más por sus efectos que por sí misma* (McLuhan, 1991) se reproducen dinámicas de desigualdad territorial que se recrudecen en el neoliberalismo por medio de políticas públicas laxas, prácticas territoriales violentas aunadas a procesos constantes de despojo, negociaciones entre el sector público y el privado respecto a la gestión territorial de los espacios urbanos, aumentos exponenciales de renta del suelo, cambios de usos de suelo para responder a las nuevas necesidades de acumulación, proliferación de espacios privados que emulan los espacios públicos y expulsión de población originaria hacia las periferias de la ciudad donde los costes de vida permiten la reproducción y subsistencia del sector popular.

Lógica de consumo en la globalización: la Ciudad de México

La Ciudad de México, también llamada CDMX® por sus siglas que la reconocen como marca a nivel internacional, de acuerdo con el último censo del 2015 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), cuenta con una población total de 8,918, 653 habitantes, que representa el 7.5% del total de la República Mexicana. La población está conformada por un 99.5% Urbana y

0.5% rural, distribuida en 16 delegaciones. Su aportación al PIB nacional es del 16.5% y su sector más productivo es el comercio. La producción bruta total en el sector comercio creció después de ya consolidado el neoliberalismo de 1998 al 2008, pasando de 136,096,096 millones a 202,726,158 miles de pesos de acuerdo con el INEGI. La ciudad de México forma parte de la Unión de Ciudades Capitales Iberoamericanas y realiza el 90% de los intercambios con el mercado estadounidense. México se posiciona como el número uno en la fabricación y exportación de empaquetado y su comisión federal de electricidad como la máxima productora de electricidad tanto a nivel nacional como internacional.

De acuerdo con el Global Power City Index (GPCI) Report del año 2019, que evalúa las ciudades globales más importantes del mundo por su capacidad de atracción de capital extranjero, turismo y empresas privadas, medido a través del análisis de seis variables como son: economía, interacción cultural, investigación y desarrollo, calidad de vida, ambiente y accesibilidad; la ciudad de México (también llamada CDMX por sus siglas como marca registrada), se encuentra en el puesto No. 44 de 48 ciudades catalogadas como globales (IUS, 2019), al estar por encima de Yakarta, El Cairo, Johannesburgo y Mumbai. A continuación (ilustración 8) se muestran los indicadores de la ciudad de México y su posición como ciudad global indicada por el GPCI:

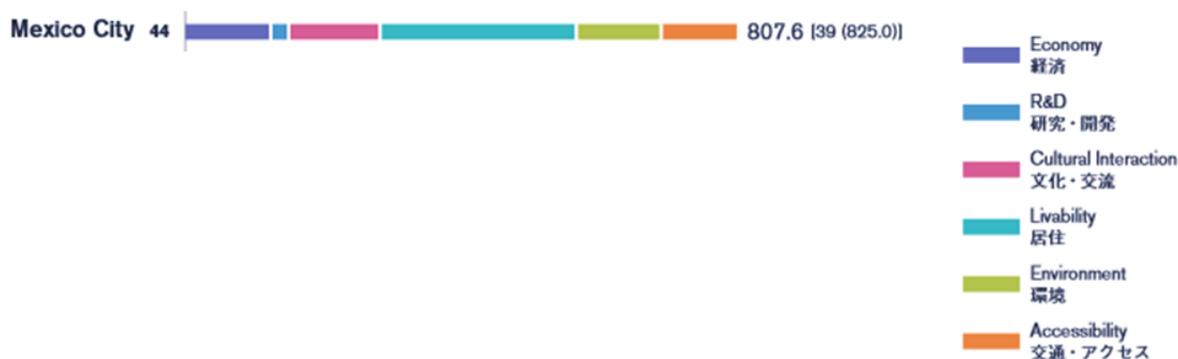


Ilustración 3: La ciudad de México, de acuerdo con el reporte del GPCI del 2019 se encuentra en el puesto 44 de 48 ciudades catalogadas como globales. Fuente: <http://www.mori-m-foundation.or.jp/pdf/GPCI2019_summary.pdf>

En el proceso de expansión capitalista global, la ciudad de México intenta competir con otras ciudades por medio de capital intangible como son los activos financieros, además de atraer capital extranjero y estimular las actividades transnacionales en puntos estratégicos de la ciudad como son las redes de corredores terciarios. Además de la ciudad de México, se catalogan como globales a las ciudades de Monterrey y Guadalajara, que se encuentran dentro las 11 ciudades globales de América Latina, caracterizadas por un proceso de terciarización espacial y actividad financiera.

En la variable económica del GPCI, la ciudad de México ocupa el puesto No. 43 (cuatro puntos más abajo con respecto al año 2018), por arriba de Johannesburgo, Sao Paulo, Buenos Aires, Mumbai y el Cairo, donde fueron tomados en cuenta el tamaño del mercado, la vitalidad económica, el capital humano y el ambiente de negocios. En la variable desarrollo, se encuentra en el puesto No. 42 (cuatro puntos más abajo con respecto al 2018), donde el GPCI tomó en cuenta indicadores como innovación y los recursos académicos. La variable de accesibilidad donde se toma en cuenta las redes internacionales y el transporte interno es en donde baja al puesto No.

45 (cinco puntos menos respecto al 2018), siendo la variable de interacción cultural, en donde alcanza el puesto más alto de las seis variables del ranking global con el puesto no. 18 de 48 (cinco puntos más arriba en comparación con el año 2018), sobrepasando a ciudades globales como Milán, Buenos Aires y Chicago. En dicha variable se tomaron en cuenta desde los recursos turísticos y la interacción internacional, hasta el grado de potencial de tendencia. Estos indicadores permiten conocer la posición mundial de la ciudad de México respecto a otras ciudades y cuál es la variable con mayor tendencia de crecimiento como es el caso de la interacción cultural, tomando en cuenta que en el presupuesto gubernamental mexicano aprobado para el proyecto 2019, el destinado a Turismo aumentó 54.2% con relación al año 2018 de acuerdo al portal de transparencia de datos del gobierno de México (2019), variable que necesita de la mejora de infraestructura y renovación urbana tanto de zonas estratégicas como centrales para vender una imagen global de ciudad que permita la atracción de capital extranjero, inversión de capital financiero y turismo internacional.



Ilustración 4: Corredor avenida Presidente Masaryk, ubicado en la delegación Hidalgo de la ciudad de México. A la derecha se ven las letras de marca registrada de ciudad: "CDMX" que muestran el carácter global del corredor y la ciudad de México. Fotografía: propia.

A continuación (tabla 1), se muestran las seis variables consideradas por el GPCI del 2019 para posicionar al top de ciudades globales del mundo en el ranking de las ciudades globales más importantes. Se ha enfatizado la posición de la ciudad de México en cada indicador, ocupando el puesto 43 en economía, 42 en desarrollo e investigación, 18 en interacción cultural, 40 en calidad de vida, 39 en medio ambiente y 45 en accesibilidad:

	Economy		R&D		Cultural Interaction		Livability		Environment		Accessibility	
												
	経済		研究・開発		文化・交流		居住		環境		交通・アクセス	
1	New York	358.5	New York	224.5	London	382.7	Paris	371.8	Zurich	242.5	Paris	247.1
2	London	331.4	London	187.8	New York	254.1	Amsterdam	365.5	Stockholm	232.4	London	239.1
3	Beijing	288.4	Tokyo	166.2	Paris	252.2	Madrid	364.4	Copenhagen	222.8	New York	226.6
4	Tokyo	286.6	Los Angeles	163.1	Tokyo	241.9	Vancouver	364.3	Helsinki	218.9	Shanghai	225.7
5	Zurich	269.4	Seoul	146.5	Singapore	204.3	Berlin	361.8	Sydney	216.0	Frankfurt	223.7
6	Singapore	266.4	Boston	145.7	Dubai	189.2	Barcelona	361.4	Melbourne	215.5	Amsterdam	223.6
7	San Francisco	266.0	Chicago	121.2	Berlin	177.7	Toronto	358.4	Geneva	210.0	Hong Kong	212.9
8	Sydney	264.8	San Francisco	117.3	Bangkok	173.8	Copenhagen	352.8	Frankfurt	207.5	Tokyo	208.0
9	Hong Kong	262.7	Paris	114.5	Seoul	173.4	London	351.8	San Francisco	206.2	Dubai	207.9
10	Toronto	248.3	Hong Kong	113.4	Moscow	170.7	Stockholm	351.2	Vancouver	206.1	Singapore	199.7
11	Dublin	246.3	Singapore	112.0	Istanbul	159.8	Tokyo	343.3	Vienna	204.9	Seoul	199.1
12	Amsterdam	244.5	Washington, DC	98.3	Madrid	159.0	Melbourne	340.8	Madrid	196.1	Moscow	185.8
13	Stockholm	241.6	Beijing	96.1	Hong Kong	153.4	Osaka	340.3	Berlin	195.2	Vienna	183.5
14	Washington, DC	241.0	Melbourne	95.3	Barcelona	148.1	Buenos Aires	338.7	Amsterdam	187.8	Beijing	182.2
15	Los Angeles	237.3	Berlin	94.2	Beijing	143.1	Kuala Lumpur	338.1	Boston	185.8	Chicago	182.0
16	Shanghai	236.6	Sydney	90.6	Amsterdam	136.4	Zurich	336.8	Singapore	184.7	Madrid	178.2
17	Melbourne	233.1	Osaka	90.5	Vienna	137.9	Milan	335.3	Washington, DC	184.7	Milan	175.4
18	Vancouver	232.8	Shanghai	80.3	Mexico City	135.3	Frankfurt	334.6	Los Angeles	183.5	Istanbul	173.7
19	Dubai	231.3	Amsterdam	76.2	Osaka	133.6	Helsinki	331.2	Toronto	183.2	Barcelona	173.7
20	Geneva	228.9	Toronto	75.6	Buenos Aires	133.3	Sydney	330.1	Dublin	178.0	Brussels	172.5
21	Paris	226.1	Brussels	71.7	Sao Paulo	124.8	Vienna	329.9	Barcelona	177.6	Berlin	168.8
22	Seoul	224.3	Moscow	69.3	Brussels	123.6	Brussels	329.2	London	176.3	Copenhagen	161.5
23	Helsinki	223.8	Stockholm	66.5	Sydney	122.4	Moscow	327.4	Tokyo	176.2	Toronto	159.2
24	Boston	220.9	Zurich	64.4	Melbourne	122.3	Dublin	325.9	Paris	175.9	Zurich	155.7
25	Kuala Lumpur	218.9	Taipei	63.0	Shanghai	122.2	Fukuoka	325.8	Taipei	171.6	Melbourne	155.3
26	Frankfurt	217.8	Vancouver	61.9	Milan	115.5	Geneva	325.6	Milan	171.3	Taipei	155.1
27	Copenhagen	217.5	Tel Aviv	61.0	Los Angeles	109.3	Sao Paulo	320.2	New York	170.3	Stockholm	153.2
28	Chicago	209.8	Geneva	58.4	Kuala Lumpur	108.6	Dubai	317.5	Fukuoka	170.0	Kuala Lumpur	152.4
29	Berlin	204.1	Helsinki	58.3	Chicago	99.0	Tel Aviv	317.2	Tel Aviv	169.2	Washington, DC	151.6
30	Taipei	188.8	Dublin	55.5	Toronto	88.4	Istanbul	315.1	Chicago	168.9	Boston	148.2
31	Tel Aviv	185.6	Copenhagen	54.4	San Francisco	81.9	New York	309.2	Sao Paulo	167.5	Helsinki	147.0
32	Vienna	183.9	Madrid	49.2	Dublin	78.9	Cairo	307.1	Brussels	164.0	Bangkok	141.0
33	Brussels	183.3	Barcelona	48.5	Copenhagen	78.3	Bangkok	300.7	Buenos Aires	162.6	Los Angeles	140.0
34	Madrid	178.2	Fukuoka	46.5	Cairo	75.8	Seoul	300.0	Seoul	162.4	Sydney	139.1
35	Osaka	176.9	Frankfurt	46.3	Washington, DC	74.7	Los Angeles	297.1	Hong Kong	147.8	Osaka	136.8
36	Barcelona	167.5	Vienna	45.6	Vancouver	73.1	San Francisco	297.1	Osaka	146.3	Dublin	131.8
37	Istanbul	159.6	Milan	43.1	Stockholm	72.3	Singapore	295.8	Kuala Lumpur	141.6	San Francisco	130.8
38	Bangkok	158.7	Istanbul	37.0	Tel Aviv	71.5	Shanghai	294.5	Johannesburg	139.1	Buenos Aires	127.5
39	Fukuoka	150.9	Dubai	33.7	Frankfurt	70.9	Jakarta	293.1	Mexico City	128.3	Tel Aviv	127.4
40	Moscow	152.4	Sao Paulo	32.6	Johannesburg	66.3	Mexico City	284.2	Bangkok	114.8	Fukuoka	123.4
41	Jakarta	140.6	Buenos Aires	29.2	Boston	66.1	Boston	281.0	Moscow	113.2	Geneva	121.0
42	Milan	139.9	Mexico City	24.8	Taipei	64.9	Hong Kong	280.2	Dubai	113.0	Vancouver	117.7
43	Mexico City	127.0	Kuala Lumpur	22.3	Jakarta	64.4	Beijing	276.9	Jakarta	108.3	Cairo	111.5
44	Mumbai	117.6	Bangkok	22.2	Mumbai	52.8	Taipei	274.5	Istanbul	106.7	Johannesburg	108.0
45	Sao Paulo	101.7	Jakarta	11.4	Fukuoka	48.7	Mumbai	272.6	Cairo	70.7	Mexico City	106.0
46	Johannesburg	100.2	Mumbai	11.1	Zurich	48.6	Washington, DC	272.4	Mumbai	70.0	Sao Paulo	105.2
47	Buenos Aires	87.3	Johannesburg	8.1	Helsinki	45.7	Chicago	265.2	Beijing	64.3	Jakarta	102.4
48	Cairo	70.6	Cairo	7.8	Geneva	42.4	Johannesburg	208.6	Shanghai	63.9	Mumbai	76.0

Tabla 1: Las seis variables tomadas en cuenta por el Global Power City Index para calificar de global a ciudades alrededor del mundo se muestran a continuación. En amarillo encontramos remarcado los indicadores de la CDMX. Fuente: GPCI (2019).

Se puede apreciar la información de la tabla 1, a través del siguiente gráfico (gráfico 1) con los seis indicadores tomados en cuenta por el GPCI (2019) al momento de catalogar a las ciudades como globales como son: 1. Economía, 2. desarrollo, 3. interacción cultural, 4. calidad de vida, 5. medio ambiente y 6. accesibilidad. En el indicador de calidad de vida o que tan “vivable es la ciudad” es donde más puntaje se ha alcanzado respecto al resto de variables, observado en la línea punteada de color azul fuerte que representa la puntuación total. La línea gris punteada representa la relación del puesto del ranking en relación con el resto de las variables. Si bien en la variable relacionada con que tan vivible es la ciudad se alcanzó el mayor puntaje, es en el indicador de interacción cultural donde se ha alcanzado un puesto más alto (18), y en accesibilidad donde se ha alcanzado el puesto más bajo (45).

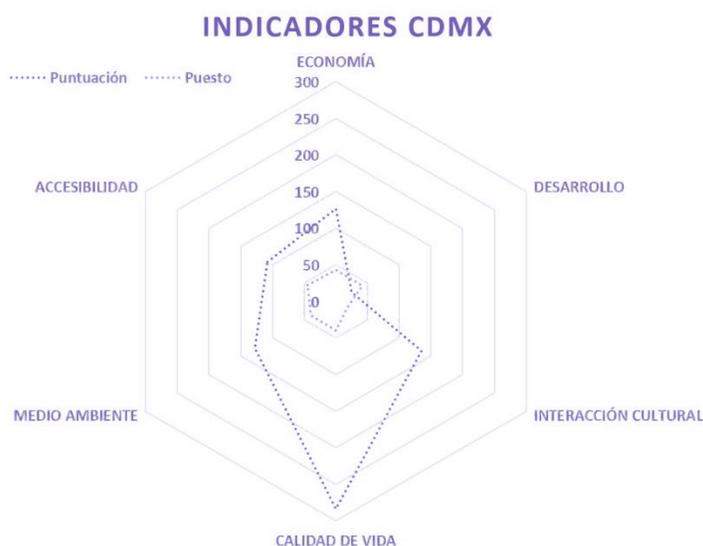


Gráfico 1: Indicadores que posicionan a la Ciudad de México dentro del ranking de ciudades globales. Si se compara este gráfico radial con los gráficos del top de ciudades globales de la ilustración 1, se observará que el gráfico de México es muy irregular, mientras el top de ciudades posee gráficos más regulares, parecidos a un hexágono, esto indica un menor balance en el promedio del puntaje de los indicadores de México. Elaboración propia a partir de datos del GPCI (2019).

Durante la jefatura de Miguel Ángel Mancera en la ciudad de México, la ciudad se registró como marca con las siglas: CDMX® ante el Instituto Mexicano de Propiedad Intelectual, por una concesión comprendida del 2014 al 2024 (10 años en total). En los lineamientos que establecen a la ciudad de México como marca registrada, descritos en la Gaceta de la ciudad de México del 26 de julio del 2016, se encuentran las reglas para poder comercializar, usar y explotar la marca CDMX®. El apartado sobre la titularidad de la marca ciudad en su apartado II a su letra dice:

Tendrá a su cargo la comercialización, explotación, vigilancia, defensa y ejercicio del uso y explotación de cualquier derecho de propiedad intelectual que haga referencia a la Ciudad de México como destino turístico y de su marca Ciudad. El fondo protegerá en todo momento los derechos de propiedad intelectual de la marca Ciudad de México, procurando preservar y fomentar su distintividad y evitar que se ocasione la dilución de estos (SCG, 2014).

Así, la Ciudad de México ya no es sólo una ciudad, se convierte en un producto comercializable y explotable, que genera ganancias para los agentes gubernamentales e institucionales involucrados. La ciudad de México se adhiere a la lista de ciudades marca y al llamado *city*

marketing, en el que se involucran cada vez más ciudades. En el 2014, de acuerdo con la consultora Saffron, un total de 57 ciudades a nivel mundial eran marcas registradas, teniendo en primer lugar a la ciudad de los Ángeles, seguida de Nueva York y Londres. La ciudad de México ocupaba el puesto 17 de esta lista, medida por indicadores basados en la infraestructura, la prosperidad económica, la seguridad, puntos de atracción urbana y popularidad en redes sociales. En el 2018 se adhirieron diez ciudades más al barómetro de ciudades marca de la agencia Saffron; en la primera posición se encontraba Nueva York, seguida de los Ángeles y San Francisco. La marca CDMX® subió de lugar al posicionarse en el número 19 de las 67 ciudades consideradas marca del reporte. La ciudad de Monterrey se posicionó en el puesto 54, y la ciudad de Guadalajara en el puesto 48. De acuerdo con la agencia Saffron, la ciudad de México tiene posibilidades de seguir subiendo de posición y entrar dentro de las primeras 10 ciudades marca del mundo.

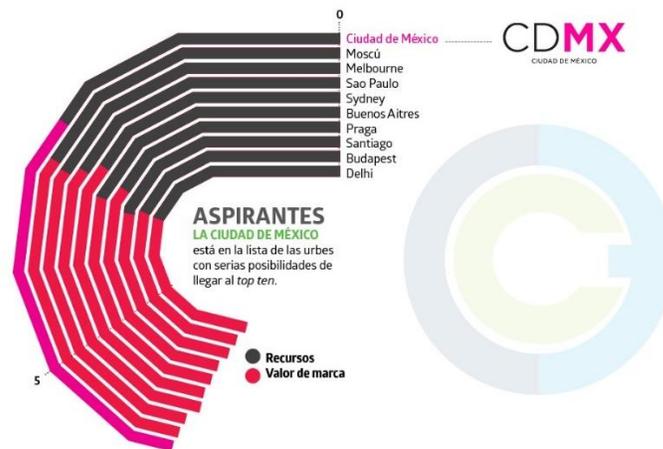


Ilustración 5: La ciudad de México se encuentra dentro de las ciudades aspirantes al top 10 de ciudades marca. Fuente: Eje central con datos de la agencia Saffron del 2018. Web: <https://www.ejecentral.com.mx/cdmx-la-marca-19-del-mundo/>

Esto es importante, ya que el hecho de que una ciudad sea mercantilizada y compita con otras ciudades del mundo consideradas marcas registradas, la inserta dentro de una lógica de competencia y especulación intensificada dentro del neoliberalismo, que responde al modelo de ciudad empresarial y mercantilizada. Si una ciudad es sometida a una presión constante por destacar y mostrar internacionalmente una imagen urbana global, en consecuencia, ciertas zonas estratégicas de la ciudad, generalmente el centro, son renovadas en su imagen urbana, y otras consideradas menos importantes por no representar un beneficio inmediato para la inversión privada, son marginadas y descuidadas. Esas áreas renovadas de la ciudad tienden a encarecer y aumentar los precios del suelo urbano.

Si bien la ciudad de México tiene menos recursos que otras ciudades mundiales como Moscú, Melbourne o Sao Paulo, en el reporte es valorada por su valor de marca. Al 2020, se suman 121 ciudades europeas que se consideran marcas registradas por el ranking del European Cities Marketing a la lógica del *city marketing*. De acuerdo con la consultora Saffron, las ciudades consideradas como marca registrada más destacadas del 2020 son las europeas como París y Londres; en tercer lugar, se encuentra Tokio, seguida de Nueva York y Singapur. La ciudad de

México bajó a la posición 45, sin embargo, sigue presente dentro de este ranking de las 109 ciudades marca añadidas al reporte global de Saffron.

1. PAR † 2. LDN † 3. TYO † 4. NYC † 5. SIN † 6. DXB † 7. BCN †
8. MAD † 9. VIE † 10. MOW † 11. SUL † 12. IST † 13. HKG † ✖
14. BKK † 15. PMI † ✖ 16. SPB † 17. KYO † 18. PRG † 19. BJK †
20. VLC † 21. LAX ✖ 22. VGS 23. YOK ✖ 24. MEL 25. SYD =
26. NAP = 27. SHA = 28. HAM ✖ 29. BUD 30. OPO = 31. SVQ =
32. FRA 33. VCE 34. BNB = 35. BUA ✖ 36. ORL ✖ 37. SZX ✖
38. MUM ✖ 39. AUH ✖ 40. KUL 41. MON 42. MIA 43. ATH =
44. BRU 45. CMX 46. WLG 47. AYT 48. DUB 49. BIR 50. ANK
51. GNG 52. KRK 53. SKG 54. PUS 55. RIX 56. YVR
57. PHL 58. DEL 59. SCL 60. GVA 61. ANR 62. RIO 63. JAI
64. ZAG 65. MFM 66. BSL 67. BSB 68. GDL 69. HKT 70. DMM
71. LJU 72. CKG 73. BOG 74. DBV 75. SPU 76. JRS
77. TUN 78. GSE 79. CAI 80. VTE 81. CPT 82. QLI 83. SGN
84. AMM 85. DUR 86. RBA 87. MNL 88. MCT 89. LIM 90. ORK
91. CGK 92. RAK 93. NBO 94. DPS 95. CUN 96. UIO 97. CTU
98. HAN 99. MAK 100. MAN 101. TLV 102. DAR 103. DAD
104. LUN 105. ADD 106. MPM 107. LAG 108. ACC 109. ABJ

Ilustración 6: Barómetro de las 109 ciudades consideradas marca dentro del city marketing (branding) En rojo se ha señalado la posición de la CDMX®. Fuente: Saffron brand consultants. 2020.

El registro de la Ciudad de México como una marca la subsume a la lógica del mercado y de la especulación inmobiliaria enfocada al comercio y consumo que desarrolla de forma acelerada la creación de centros comerciales y corredores urbanos de tipo terciario, comercial y financiero, ubicados en zonas estratégicas de la ciudad y su periferia. De acuerdo con el colectivo de cartografía colaborativa *Geocomunes*¹ México se posiciona como el país de América Latina con el mayor número de centros comerciales al año 2017, con 743 centros comerciales en total, de los cuales 222 centros comerciales se concentran en la ciudad de México, lo que equivale al 30% del país. Comprobando con indicadores ya medidos por consultoras oficiales, efectivamente la ciudad de México es catalogada entre las ciudades globales del mundo, gracias a su conectividad, flujo de información y de capital, pero también debido a su reconfiguración territorial y las externalidades negativas que ocasiona.

La ciudad y su periferia se encuentra conformada por una serie de corredores urbanos que albergan actividades secundarias o industriales, y terciarias, estas últimas enfocadas a los servicios y el comercio. A partir de la década de los sesenta se empezaron a incorporar los primeros centros comerciales en América latina, particularmente en México y Brasil.

En la ciudad de México hasta 1990 existían catorce centros comerciales en total, de los cuales siete eran pertenecientes a grupo Frisa, tres a Sordo Madaleno, dos a grupo CAABSA, uno a grupo Galerías y uno más a inmuebles Carso. De 1990 a 1999, de acuerdo con Geo comunes, se duplicó el número de centros comerciales, al pasar de quince a treinta, concentrándose mayoritariamente en distintas delegaciones como Miguel Hidalgo, Benito Juárez, Coyoacán y Cuauhtémoc. Para el periodo comprendido del 2000 al 2009 el número volvió a duplicarse al pasar de treinta centros comerciales a setenta, con E group liderando el mercado inmobiliario de comercios. De 2010 a 2018 E group triplicó el número de centros comerciales construidos en la década anterior con 27 centros en total, el desarrollador inmobiliario ZKC con siete, y grupo Carso, GDI, Gigante y grupo

¹ Página web de Geocomunes: <<http://geocomunes.org/>>

Frisa con cuatro centros comerciales cada uno. Así, de acuerdo con información obtenida de Geocomunes², en un periodo de cincuenta años fueron construidos 222 centros comerciales mientras 18 más se encuentran actualmente en construcción.

El monopolio de inmobiliarias enfocadas al consumo en la ciudad de México lo poseen ocho empresas, de las cuales Fibra uno/E group desarrollaron 45 centros comerciales, grupo Frisa 24, México retail properties 18, grupo Carso 12, Fibra Danhos 9, Gicsa 8, ZKC 7 y grupo galerías Liverpool con seis en total. Dichos centros comerciales se encuentran principalmente al poniente de la Ciudad en la delegación Miguel Hidalgo (21 centros), Álvaro Obregón (19 centros), Naucalpan (14 centros), Benito Juárez (15 centros) y Huixquilucan (13 centros). En la Ciudad de México se han edificado diversos centros comerciales con un crecimiento continuo y acelerado que continúa en la actualidad y que, son construidos por un grupo específico de empresas inmobiliarias, lo que ha dado pie a la formación de corredores urbanos comerciales de carácter transnacional, enfocados a consumo y servicios, dando paso a lo que Duhau y Giglia (2016) llaman la *ciudad del espacio disputado*, entendida como aquellas centralidades enfocadas principalmente al uso comercial y recreativo con usos de suelo mixto que permiten la concentración de diversas actividades, usos residenciales y no residenciales, proliferación de oficinas, centros comerciales y diversos servicios, donde un sector específico de la población se asienta ante procesos de renovación y elitización espaciales, convirtiendo estos espacios de tensión social en espacios de conflicto territorial, disputados por los distintos actores sociales que se desenvuelven dentro de la ciudad.

1.3 FINANCIARIZACIÓN Y MODELO EMPRESARIAL DE CIUDAD

En la globalización, donde la urbanización capitalista es subsumida a la lógica de la financiarización y especulación inmobiliaria salvaje, se ha transitado de un régimen de acumulación³ de tipo fordista, definido por Antonio Aguirre Rojas como: un taylorismo maquinizado que hiperracionaliza e intensifica el trabajo (2007), es decir, un régimen con base taylorista basado en la producción masiva de bienes de consumo, a un régimen de acumulación de tipo posfordista, entendido como la hiperracionalización e intensificación del trabajo ocurrida en el neoliberalismo que permite una serie de reestructuraciones espaciales y cambios en el espacio tiempo.

De acuerdo con Joachim Hirsch, el capitalismo opera actualmente bajo un esquema fordista de carácter global, en el que las empresas multinacionales fungen como actor económico determinante para responder a las nuevas necesidades de acumulación, acelerar la rotación de capital e incidir en los procesos financieros, gracias a un sistema financiero internacional, actualmente desregulado. Las principales características de este tipo de acumulación flexible y global son: la expansión del sistema capitalista a escala mundial (donde los sistemas económicos son unificados), la interdependencia entre empresas (gracias a flujos variados de comunicación),

² Geocomunes. Consultado en: <<http://geocomunes.org/>>

³ Entendido así por autores como Alain Lipietz, Michel Aglietta, Robert Boyer y Benjamin Corrat. Algunos autores como Antonio García Rojas definen al taylorismo y fordismo como “simples figuras particulares del proceso de trabajo” (Rojas, 2007) y no como un régimen de acumulación, sin embargo, lo utilizaremos como régimen al no corresponder a esta investigación el debate específico de esta cuestión.

las relaciones económicas entre fronteras estatales, la deslocalización del capital, el crecimiento exponencial de agentes económicos transnacionales, la incorporación de masas de trabajadores a la lógica del mercado global y el control de redes de información y finanzas (Hirsch, 2001), con lo cual, el modelo de ciudades globales de tipo empresarial se asienta y consolida, provocando una reestructuración urbana con énfasis en los servicios y el consumo, materializada gracias a importantes corredores urbanos ubicados en la centralidad, aunque también expandidos hacia las periferias, como ya ocurre en la ZMVM de acuerdo con Emilio Pradilla. En medio de esta acumulación flexible, se multiplican los flujos de capitales y mercancías, el papel del Estado-Nación es replanteado y las problemáticas de exclusión, fragmentación y segregación espacial se acrecientan. La ciudad se subsume así a la lógica del capital, funcionando como una especie de ciudad empresarial inserta en la lógica de la ganancia y que funciona a gran escala.

La lógica de expansión e incremento de movilidad funciona como eje rector del neoliberalismo global, a su vez que la acumulación necesita forzosamente de una fijación territorial, es decir, de anclajes espaciales (Harvey, 2005) donde poder localizar los centros de operaciones del capital inmobiliario-financiero, los comercios transnacionales y la esfera productiva, ahora relegada a la periferia al menos en el caso de la Ciudad de México. La reproducción del capital se realiza en estrecha relación con la reorganización geográfica y de las condicionantes estructurales que permiten la acumulación y el beneficio económico. La ciudad global bajo el modelo empresarial se rige por el dominio de la empresa privada y la maximización de la tasa de beneficio, la competencia y concentración empresarial, la acumulación de excedentes y crecimiento, además de la determinación de precios de mercado y la división del trabajo, tanto técnica como social y espacial (Méndez, 1999).

A su vez, la lógica transnacional y una conexión en red del sistema económico y financiero con bases territoriales bien asentadas permite la expansión de acumulación capitalista y su exitosa adaptabilidad ante las contradicciones inherentes que la acompañan. Las dinámicas de transformación espacial de las ciudades se establecen gracias a tres factores principales: la renovación urbana, infraestructura y equipamiento de áreas semi funcionales de la ciudad con potencial económico, la rehabilitación de espacios públicos y privados, y el grado de especialización de cada ciudad, junto con la turistificación y mercantilización de espacios estratégicos (Pozo, 2019). La urbanización capitalista neoliberal, necesita forzosamente de la renovación e inversión constante en sus fuerzas productivas; al contrario de lo que podría pensarse, la globalización no es sinónimo de conectividad virtual exclusiva y desmantelamiento de las fronteras físicas; la globalización y el importante proceso financiero que la acompaña, necesita de la urbanización capitalista, de espacios físicos tangibles, de fronteras materiales y de una territorialidad específica sobre la cual asentarse y consolidar su acumulación, con las consecuencias socio espacialmente destructivas que estos procesos acarrearán.

El proceso de financiarización de la ciudad global

Para comprender como se da el proceso de financiarización en la ciudad global y urbanización capitalista, es necesario definir primero que es la financiarización. De acuerdo con Martin Abeles (2018), la financiarización es un fenómeno global inserto dentro de la lógica financiera, con manifestaciones regionales y periféricas, presentes no sólo en países desarrollados, sino también en América Latina, El Caribe y Asia. El ascenso de las finanzas, como continúa Abeles, se puede

entender como un suceso lógico y previsible en el marco del proceso de acumulación del capital; el auge de las finanzas resulta inherente al desarrollo capitalista y global de las ciudades. Si bien, la financiarización intenta paliar las crisis cíclicas del capital, entra en una paradoja donde las incentiva y también detona, véase la gran crisis financiera mundial del 2008, provocada por el otorgamiento de hipotecas y bonos subprime, lo que permitió el estallido de la burbuja inmobiliaria propiciada por la política monetaria de Estados Unidos de Norteamérica, con consecuencias sociales y económicas implacables, miles de desahucios y el desplome de las entidades financieras.

Para Costas Lapavitsas (2016), la financiarización explica el carácter de transformación del capitalismo al ser “una transformación sistémica de las economías capitalistas avanzadas que se articula en torno a los cambios de conducta subyacentes a las empresas no financieras, los bancos y los hogares” (p.37). Se encuentra estrechamente relacionada con el proceso de globalización de las ciudades, la rápida rotación del capital y la expansión de las finanzas. Globalización y financiarización, son conceptos sistémicos que permiten explicar las actuales contradicciones de un capitalismo internacional. Harry Magdoff y Paul M. Sweezy, definen la financiarización como “una tendencia característica del capitalismo maduro que se deriva, en última instancia, de la producción de un <<excedente>> que no se puede absorber con facilidad” (Lapavitsas, 2016. p. 38). Este excedente se desahoga a través de otras vías como el consumo improductivo, con la finalidad de evitar un estancamiento en la producción. Esto es importante ya que al finalizar la época de oro del capitalismo:

La absorción del excedente se había convertido en un problema; había estallado una crisis y el espectro del estancamiento recorría los países capitalistas maduros. Como consecuencia, el capital empezó a buscar refugio en la esfera de la circulación, y sobre todo, en las actividades financieras especulativas. (Lapavitsas, 2016, p. 39-40)

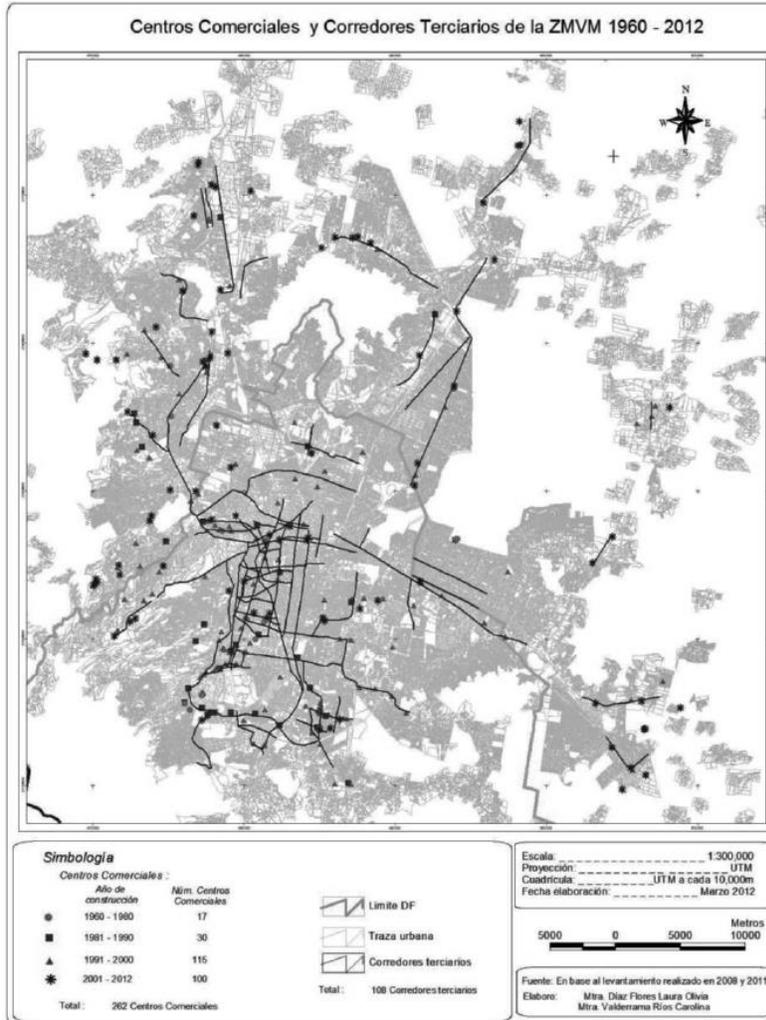
La financiarización puede ser también vista como, “una forma particular de neoliberalismo” (Palley, 2013) que sólo puede ser explicada al analizar el modelo neoliberal y el más reciente escenario del desarrollo económico del capitalismo, que trae consigo una reconfiguración del capitalismo con efectos espaciales concretos, tangible en las ciudades globales por medio de nuevas formas de producción del espacio que responden al patrón de acumulación. En este proceso de financiarización global, la lógica real pareciera subsumirse a la lógica financiera (Abeles, 2018), que espacialmente se traduciría en una lógica de especulación inmobiliaria y explotación sistematizada del territorio compuesta por enclaves espaciales clave para la financiarización.

De acuerdo con Michael Janoshka (2020) la financiarización vista desde lo urbano: “es una construcción económica, política y social que implica liquidez de capital, derivada de activos fijos y líquidos, en el cual se desarrollan una serie de transacciones” (transcrito de la ponencia *Territorios en disputa, 2020*); el mercado inmobiliario, compuesto por activos fijos (que son aquellos incapaces de convertirse en liquidez a corto plazo) en esta financiarización es transformado en un mercado líquido (donde los activos pueden convertirse en dinero a corto plazo), y son utilizados ciertos mecanismos para el manejo de estos activos en los bienes inmuebles como son la securitización o titulización (permiten la liquidez inmediata de activos no líquidos) de hipotecas. Como continua Janoshka, esto implica que el sector inmobiliario se hace móvil y actúa como activo (asset) financiero. Los bancos y empresas inmobiliarias poseen un papel protagónico en los mercados financieros, donde especulan inmuebles de oficinas, comercio y vivienda. Para Palley (2013), los mercados financieros se convierten en *instrumentos de control*

corporativo. La financiarización trae consigo el acrecentamiento de las desigualdades, un rezago tecno productivo y una presión creciente en los hogares por medio de créditos hipotecarios, préstamos, créditos usurarios, microcréditos y otras formas de endeudamiento bancario para incorporarse a las dinámicas financieras que se gestan en las ciudades, con consecuencias en el desplazamiento periférico de aquellas personas incapaces de hacer frente a las hipotecas y que deben abandonar sus viviendas (como sucedió en la crisis inmobiliaria internacional del 2008), y la reestructuración urbana que requieren los grandes corporativos para terciarizar el espacio y ocupar zonas clave de las ciudades. Así, el capital financiero dirige no sólo el proceso de acumulación, el mercado bursátil y la bolsa de valores, también la forma espacial de la urbanización capitalista neoliberal.

La financiarización de las ciudades globales, define la forma en que se produce el espacio de la ciudad, una forma es a través de ejes viales terciarizados. Desde esta lógica mercantil, se insertan en la ciudad corredores urbanos de tipo terciario, que son aquellos enfocados al sector servicios, véase bancos, comercios, oficinas, hoteles, supermercados, centros y plazas comerciales, restaurantes, oficinas de gestión empresarial e institucional, entretenimiento, actividades culturales-comerciales, y donde se instalan los centros de operación de las principales transnacionales del mundo. Tan sólo en la ciudad de México existe un total aproximado de 106 corredores terciarios, de acuerdo con Emilio Pradilla.

El sector financiero e inmobiliario dedicado al consumo, regula un nuevo paradigma de ciudad global. Algunos de los fenómenos que se gestan en dichos corredores son el turismo constante, el multiculturalismo, economía globalizada, gentrificación, hipermovilidad y la transnacionalización del espacio, lo cual modifica las dinámicas sociales que se generan en el espacio público y privado, al establecer nuevas formas de producción del espacio a favor del consumismo, la turistificación y los activos financieros. Desde la lógica de la globalización, los corredores terciarios funcionan como subcentros económicos y dispositivos con potencial de segregación, al afectar a un determinado tipo de actores sociales y beneficiar a grandes corporativos transnacionales, ya sea de forma directa e inmediata, o gradual y progresiva. La localización estratégica de actividades económicas y financieras de tipo transnacional incentivan la actividad terciaria en la ciudad de México y su zona metropolitana, modificando así el territorio. Este modelo se consolida por medio de barrios de uso mixto compuestos de oficinas, vivienda y zonas de ocio que son posibles gracias al cambio de uso de suelo, y que se construyen en antiguos polígonos industriales como es el caso de la colonia Granada, ubicada en la delegación Miguel Hidalgo, con centros comerciales como los ubicados en la colonia Polanco, junto con nuevos espacios de transporte, véase el aeropuerto de Santa Lucía de la ZMVM. Con la desindustrialización parcial de la ciudad, los corredores enfocados al desarrollo de oficinas empiezan a jugar una parte importante de la centralidad.



Mapa 1: Red de corredores terciarios y centros comerciales distribuidos a lo largo de la ZMVM (1960-2012). Fuente: Pradilla (2016)

En el mapa anterior (mapa 1), podemos observar corredores urbanos que albergan edificios de oficinas en la zona metropolitana del Valle de México, así como la ubicación de centros comerciales tanto de la ciudad de México como del Estado de México. Su distribución, aunque es primordialmente céntrica, también trastoca y actúa en la periferia, lo que sirve como indicador de que el mercado inmobiliario enfocado a oficinas y centros comerciales va en expansión y no resulta ajeno a la zona norte de la ZMVM, invadiendo distintas partes de la ciudad, aunque concentrando su desarrollo principal en la zona central de la ciudad, compuesta por las delegaciones Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Benito Juárez. Los centros comerciales se concentran en los ejes que conforman los corredores, convirtiéndose en nodos importantes de consumo que acompañan a los edificios de oficinas. Los ejes terciarios se ramifican, expandiéndose en este proceso de terciarización espacial que sufre la ciudad de México y su zona metropolitana. De acuerdo con Pradilla (2016), las determinantes de distribución a nivel territorial de estos corredores urbanos terciarios en la zona metropolitana de la ciudad de México son: “a) La ubicación y trazo de los ejes de gran flujo de transporte de mercancías y pasajeros,

sobre todo automóviles. b) La dispersión de las zonas de residencia de la población metropolitana en un territorio cada vez más extenso, lo cual exige cercanía a servicios, equipamiento e infraestructura adecuada, ofreciendo un mercado importante a sus proveedores, incluidas las cadenas de tiendas de autoservicio y departamentales; y c) el proceso de terciarización de la economía metropolitana.” (p. 74). La localización en ejes viales de alta circulación ha sido punto clave para los nuevos desarrollos mixtos, de oficinas y centros comerciales. Este proceso de terciarización económica y espacial va de la mano del capital inmobiliario-financiero transnacional que, por medio de una serie de proyectos de desarrollo inmobiliario de corte neoliberal, modifica la estructura urbana de la ciudad y su periferia.

Los inversores del mercado inmobiliario de oficinas en México

En el mercado inmobiliario de oficinas, es cada vez más frecuente la participación de bancos y empresas transnacionales de bienes raíces que operan internacionalmente. El Deutsche Bank, a través del fondo de inversión Latin America Invest, valuado en cientos de millones de Euros de acuerdo con Hanoshka (2020), opera en el mercado latinoamericano de oficinas y vivienda. Un ejemplo de un desarrollo inmobiliario financiado a través del fondo Latin America Invest del Deutsche Bank, es el desarrollo de usos mixtos Mitikah, ubicado al sur de la ciudad de México, compuesto por oficinas, residencias y su propio centro comercial. Como menciona Hanoshka, a través de este tipo de proyectos “podemos ver como el proceso de financiarización actúa sobre el territorio y como (además) construyen una tipología urbana” (transcrito de la ponencia *Territorios en disputa*, 2020). Si este proceso de financiarización actúa sobre el territorio, resulta inevitable las implicaciones socioespaciales en la forma en que el espacio urbano es producido en la actualidad, aunadas a conflictos territoriales y disputas urbanas por la ciudad.



Ilustración 7: Render de las oficinas del desarrollo mixto Mitikah, al sur de la ciudad de México. Fuente: <https://mitikah.com.mx/componentes.html>

Para la realización de diversos proyectos inmobiliarios que se desarrollan actualmente en la República mexicana, el papel de los inversores, bancos y el uso de Fideicomisos de infraestructura y bienes raíces (FIBRAS) ha sido fundamental para el capital financiero. A continuación, se muestran algunos de los principales inversores y desarrolladores inmobiliarios que cuentan con desarrollos en el mercado de oficinas en México, influyendo en los precios del suelo y la

reorganización espacial de la ciudad, ahora enfocada al sector servicios y espacios de consumo transnacional:

COLDWELL BANKER COMERCIAL: La empresa estadounidense Coldwell Banker Comercial (CBC), que es una sub-empresa de Coldwell Banker, pertenece a la empresa transnacional de bienes raíces Realogy Holdings Corp, que es dueña además de empresas de bienes raíces como Century 21, ERA, Corcoran, Cartus, Better Homes o Sotheby's. Coldwell Banker Comercial. Inició sus operaciones en México en el 2011, incurriendo en el mercado inmobiliario residencial y de oficinas. Entre sus propiedades de oficinas comercializadas en la ciudad de México tiene desarrollos en Distrito Polanco (localizado en el CBD), como son los edificios Toreo Torre A y Parque Toreo Torres B y C en Polanco Norte; edificios en Santa Fe como ARTZ Torre I; edificios en Insurgentes como Insurgentes 929, Ankora y Torre M, y edificios de oficinas en Guadalajara como el desarrollo The Landmark. Luis Méndez, presidente y socio fundador de Coldwell Banker Comercial en México, ha comercializado más de 1.5 millones de metros cuadrados de oficinas en las ciudades de Monterrey, Guadalajara y México. Contribuyó en la venta de edificios como la torre Diana, torre mayor, Centro BBVA Bancomer y los antiguos predios de General Motors donde actualmente se encuentra el centro comercial Antara Fashion Hall, ubicado en la colonia Granada. (CBC, 2020). A su vez, de acuerdo con su bibliografía oficial en la página de CBC, ha sido activo participante en venta de activos de Fideicomisos de infraestructura y bienes raíces (FIBRAS) por más de 800 millones de dólares en México.

HINES: La empresa transnacional estadounidense de inversión, gestión y desarrollo inmobiliario Hines Interests Limited Partnership, fue fundada en 1957 por el empresario Gerald D. Hines, quien en 2016 poseía un patrimonio de 1.3 mil millones de dólares (Bisnow, 2020). Hines, posee desarrollos inmobiliarios en todo el mundo; ha desarrollado y adquirido 1,426 propiedades con un total de 472 millones de pies cuadrados y 144.1 mil millones de activos en inversiones de acuerdo con la página oficial de la empresa. Los inmuebles de oficinas de HINES se ubican en 25 países; 3 pertenecientes a Latinoamérica, incluido México con complejos de oficinas en el Estado de México, Guadalajara, Hermosillo, Guanajuato, Mérida, Monterrey, Querétaro, San Luis Potosí, Jalisco y la ciudad de México. En la ciudad de México, HINES cuenta con diversas oficinas: administra los corporativos Montes Urales I, Montes Urales II, Opción Santa Fe III, Reforma Diana, Reforma 265, Reforma 373, Torre de los Parques y Torre del Ángel, a su vez, es gestor de activos del edificio de oficinas Price Waterhouse Coopers, desarrollador de la torre Del Bosque, y dueño además de desarrollador del Corporativo Neuchatel, ubicado en la colonia Ampliación Granada, de la delegación Miguel Hidalgo, actualmente en proceso de construcción.

BANCO INMOBILIARIO MEXICO: El Banco Inmobiliario mexicano (BIM), especializado en préstamos hipotecarios, ha realizado diversos préstamos a constructoras pequeñas y medianas del país para la construcción principalmente de vivienda y fraccionamientos, convirtiéndose así en 2017 en el quinto prestamista a nivel nacional, junto a los bancos Santander, BBVA Bancomer, Banorte-Ixe y Ban Regio (Salvatierra Forbes, 2017). Como indica Salvatierra, sus préstamos no sólo se limitan a vivienda, sino también a pequeños centros comerciales y hoteles (puesto que los grandes bancos transnacionales acaparan un mercado más grande de créditos), además de empezar a incursionar en el mercado de oficinas, bodegas y naves industriales, que son el tipo de

desarrollos clave en los que se enfocan los especuladores inmobiliarios. BIM fue fundado por el banquero y empresario Víctor Manuel Requejo, junto con un grupo de inversionistas que, a finales del 2009, crearon la Sociedad Financiera de Objeto Múltiple (SOFOM) llamada Hipotecaria Apoyo Integral Inmobiliario (AII), encargada de otorgar hipotecas para cubrir necesidades de crédito e inversión del mercado inmobiliario del país. En el 2011, AII compró la Hipotecaria Casa Mexicana (HCM), que adhiere a su SOFOM, y en el 2013 BIM obtiene la certificación como Banco Inmobiliario Mexicano S.A, convirtiéndose en el *primer banco especializado en el sector inmobiliario*. De acuerdo con Salvatierra, BIM es el quinto prestamista a nivel nacional, sólo después de bancos como Santander, BBVA, Bancomer, Banorte-Ixe y BanRegio (2017), dedicados principalmente al sector de vivienda pequeña y mediana, con la construcción de distintos fraccionamientos a lo largo del país. Debido al cambio que está experimentando el mercado inmobiliario y al decrecimiento de rentabilidad de BIM, decidió concentrar sus préstamos e inversión en empresas dedicadas a la construcción no sólo de viviendas, sino también de oficinas, bodegas y naves industriales. De acuerdo con Arteaga y Mejía (Entrepreneur, 2017) un 10% de las construcciones en México son financiadas por BIM.

En la actualidad, BIM financia 353 desarrolladoras inmobiliarias, con créditos equivalentes a 2 mil 200 millones de pesos de crédito y 5 mil 300 millones de pesos en captación (Sterling, Real State Market 2020) con perspectivas al crecimiento en créditos y pesos en captación.

BANCO VE POR MÁS: El Banco Ve por más, es un grupo financiero de Latinoamérica dedicado a la inversión de desarrollos inmobiliarios por medio de créditos, arrendamientos y productos de inversión. Fundado en 2003 por Antonio del Valle, quien es dueño de la empresa petroquímica Mexichem (ahora llamada Orbia) y ex directivo de Banco Bital, junto con un grupo de empresarios mexicanos como son los dueños de Lala, la familia Clariond de Monterrey que lideran grupo IMSA y han participado en la vida política del país, además de la familia Beckman que son los dueños de grupo José Cuervo (Anderson, 2016). La fortuna del fundador del banco, Antonio del Valle, se estima en 1,600 millones de dólares y se encuentra en el ranking de millonarios de Forbes. Su fondeo y liquidez han permitido mejorar su indicador de préstamos a depósitos de clientes con un 111.2% (Fitch ratins, 2020). Más por más ha recibido importante financiamiento de su socio: el Banco Popular Español, con una inversión de mil 900 millones de pesos de acuerdo con el periódico Milenio. De acuerdo con el modelo de negocios planteado por el director general Tomás Ehrenberg, el banco más por más aspira a ser un banco boutique, enfocado a un sector alto, con menos clientes, pero mayor poder adquisitivo. El eje rector de este banco es la banca digital, que es la apuesta que han realizado para destacar entre sus competidores transnacionales, al ser un banco pequeño como el caso del BIM). Entre los desarrollos de oficinas que poseen, se encuentra el edificio MELT Polanco, ubicado en la ciudad de México. actualmente en construcción, con un área rentable de 27mil 303 metros cuadrados y ocho niveles de oficinas. Dicho desarrollo se realiza en conjunto con NKF, su comercializador.

De los bancos anteriores, las propiedades o desarrollos que poseen en el Distrito Polanco se distribuyen de la siguiente forma (tabla 2):

BANCOS INVERSORES DE OFICINAS EN MÉXICO			
Nombre banco	Tipo	Nacionalidad	Edificios de oficinas de los que son propietarios o desarrolladores en Distrito Polanco
Coldwell Banker Comercial	Transnacional	E.E.U.U	Toreo torre A, Parque Toreo torres B y C.
HINES	Transnacional	E.E.U.U	Corporativo Neuchatel, Torre del bosque.
Banco inmobiliario México	Nacional (banco hipotecario)	México	Financiador inmobiliario de 353 inmobiliarias, no es propietario directo.
Banco Ve por más	Nacional (banco boutique)	México	MELT Polanco

Tabla 2: Bancos inversores de oficinas y desarrollos inmobiliarios en México. Elaboración propia con base en distintos reportes inmobiliarios.

Fideicomisos de bienes raíces en México

Los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces son un instrumento financiero que por medio de un contrato realizan una transferencia de bienes inmuebles, derechos de propiedad y/o dinero a un tercero que administrará la propiedad a través de su arrendamiento. Estos instrumentos facilitan el financiamiento y liquidez para que los desarrolladores construyan bienes inmuebles, donde los inversionistas obtienen pagos periódicos por su inversión, lo que les permite generar altas ganancias de capital (plusvalía). Para constituir una FIBRA en México, es necesario tener invertido el 70% de los activos de una empresa en bienes raíces, por lo que las empresas que cumplen el requisito forman este tipo de fideicomiso para aumentar sus ganancias a través de la especulación del suelo, de ahí su importancia.

Actualmente existen 12 FIBRAS en México que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), con operaciones iniciadas desde 2011 a través de la llamada Fibra Uno. De acuerdo con Celis (2017) a partir del 2011, las FIBRAS obtuvieron recursos por 148,842 millones de pesos, al 2019 los recursos obtenidos por estos instrumentos fueron de 3,200 millones de dólares (equivalente a 67,252 millones de pesos mexicanos) en ofertas públicas iniciales (Celis, 2019). Estas fibras operan de forma versátil en el mercado inmobiliario de oficinas, comercial, industrial y mixto, tan necesario en el proceso de terciarización en México. Como especifica Celis, a modo de comparación, en Estados Unidos donde este tipo de instrumento opera desde hace 51 años, ha captado desde entonces un monto de 47 mil millones de dólares. Cuando los inmuebles se incorporan a una FIBRA, incrementan su ganancia de capital y los rendimientos que una empresa no constituida como tal difícilmente podría lograr.

En la ilustración 14, se observa la forma en que funciona una FIBRA; para que uno de estos Fideicomisos arrende o se apropie de algún desarrollo inmobiliario, primero se necesita de una empresa que aporte el bien inmueble al Fideicomiso que lo recibe y funciona como una entidad administradora. Una vez que se tienen los derechos del edificio o construcción, el certificado firmado durante su adquisición se libera en la Bolsa Mexicana de Valores y se entregan los certificados a los inversionistas internacionales y público inversionista. Los recursos que surjan de esta operación se destinan al fideicomiso que mantiene la propiedad del inmueble. Al final, la empresa interesada recibe el dinero y los derechos fiduciarios.

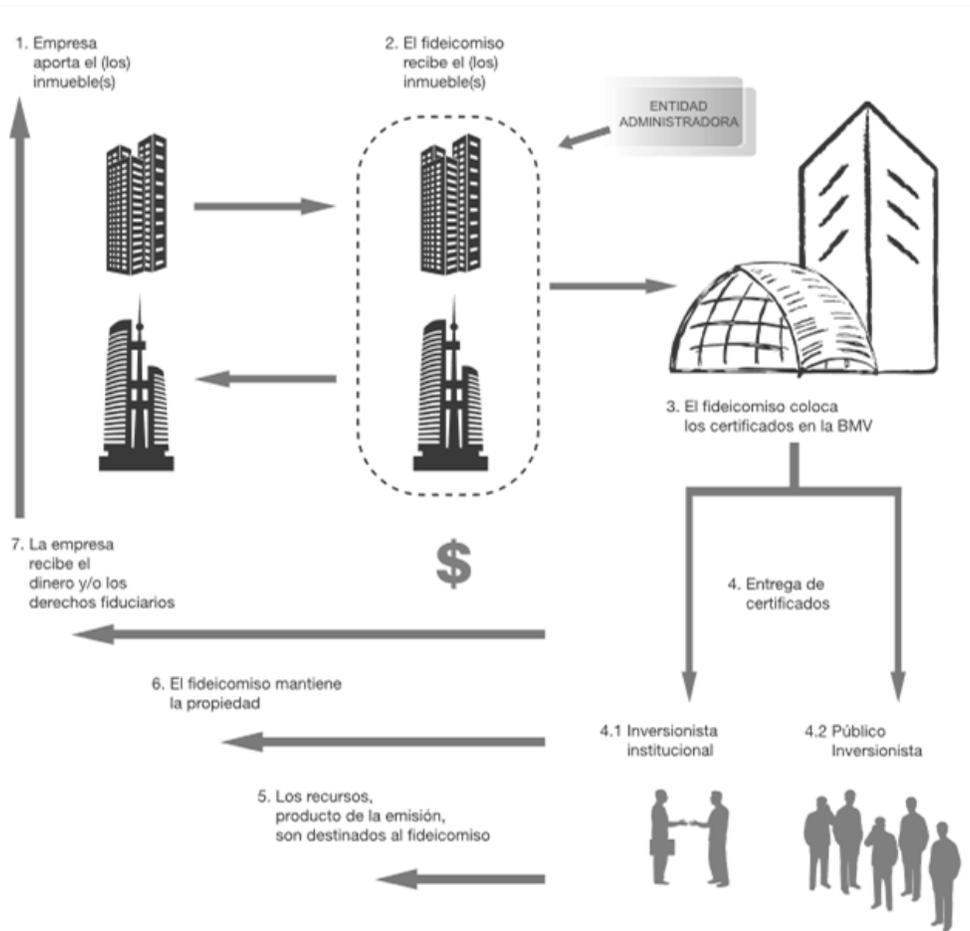


Ilustración 8: El ciclo de operación de una FIBRA necesita de una empresa que aporte el bien inmueble y un fideicomiso que gestione y mantenga la propiedad funcionando como una entidad administradora. Esquema elaborado por BMV. Fuente: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/MI_EMPRESA_EN_BOLSA/CTEN_MINGE/Fibras.pdf

Con la finalidad de conocer los tipos de FIBRAS que operan y especulan en el mercado inmobiliario de México, se han clasificado de acuerdo con sus especializaciones: de oficinas, comerciales, industriales y mixtas (para aquellas que su mercado se encuentra más diversificado y no tienen un tipo de mueble específico donde destaquen). Las principales FIBRAS de México son las siguientes:

- **FIBRAS INDUSTRIALES**

- FIBRA PROLOGIS: Fideicomiso que administra y adquiere principalmente inmuebles de tipo industrial, con centros de distribución clase A. La empresa Prologis es la propietaria de esta fibra, la cual opera en América, Europa y Asia.

- FIBRA TERRAFINA: Fideicomiso con propiedades industriales a lo largo de la república mexicana, bien localizados. Sus propiedades industriales se sitúan principalmente en el bajío, centro y Norte de México. Cuenta con centros de distribución y de manufactura ligera.

-FIBRA MACQUARIE: Fideicomiso con un fuerte mercado en inmuebles industriales, y algunos edificios de oficinas y comerciales. Sus propiedades están tasadas en dólares y se encuentran principalmente al norte del país.

○ **FIBRAS COMERCIALES**

-FIBRA SHOP: Fideicomiso especializado en centros comerciales. Es una de las FIBRAS fuerte del país, con clientes importantes a nivel nacional, alta tasa de rendimiento, balance en costos y crecimiento al alza.

○ **FIBRAS DE HOTELES**

-FIBRA INN: Fideicomiso de gestión de propiedades hoteleras, enfocadas principalmente a hoteles de negocio, con marcas como Crown Plaza, Camino Real, Hampton Inn, Holiday Inn y Marriot.

-FIBRA HOTEL: Fideicomiso especializado en hoteles, al igual que FIBRA INN, enfocados a negocios. Sus 35 hoteles y 4 segmentos hoteleros se encuentran administrados por Grupo Real Turismo y Grupo Posadas, con marcas como Camino Real, Fiesta Inn, Real Inn y One hotels. Entre sus adquisiciones inmobiliarias se encuentra el resort Fiesta Americana Condesa Cancún, comprada a Grupo Posadas por 2,892mdp (Celis, 2017).

○ **FIBRAS OFICINAS**

-FIBRA MTY: Es el Fideicomiso especializado en desarrollos corporativos y de oficinas del país. En 2017 compró el edificio Cuauhtémoc, de 10,294 metros cuadrados de área bruta rentable por 375 millones de pesos. (Celis, 2017).

○ **FIBRAS MIXTAS (OFICINAS, COMERCIALES E INDUSTRIALES)**

-FIBRA HD: Fideicomiso dedicado a la adquisición y comercialización de oficinas, inmuebles comerciales y educativos. Esta FIBRA se asocia con marcas de renombre nacional e internacional. Entre sus propiedades se encuentran aquellas de tamaño pequeño a mediano. Su asesor personal es la empresa inmobiliaria y administradora de inversiones Colliers International, que entre sus clientes se encuentra Grupo Carso, Bimbo, Serpaprosa, Sanofi Aventis, Walmart, Prologis, FedEx, FEMSA y Honeywell.

-FIBRA DANHOS: Es una de las FIBRAS más importantes de México con 35 años de antigüedad, encargada de administrar propiedad de oficinas de lujo (premier) y comerciales. Además de desarrollar proyectos de oficinas y centros comerciales, también realizan proyectos de usos mixtos de lujo en la ciudad de México.

-FIBRA UNO: Es otra de las FIBRAS importantes del país, y la primera que cotizó en la Bolsa Mexicana de Valores el 18 de marzo del 2011. Cuenta con propiedades de oficinas, comerciales, usos mixtos e industriales. Una de las FIBRAS más diversificadas, con 416 propiedades en 30 estados de la República Mexicana y un área rentable de 5.1 millones de metros cuadrados al 2014, año en el que adquirió edificios de oficinas en la zona de Polanco, entre ellos un edificio con 6,500 metros cuadrados de área rentable. (FUNO, 2014).

Se han clasificado en la siguiente tabla los Fideicomisos de bienes raíces por tipo, lugar de operación y características. PROLOGIS es la única FIBRA que opera fuera de México, las FIBRAS con operaciones en el norte de México son de tipo industrial (Macquarie y TERRAFINA) y el resto de las FIBRAS de tipo comercial, hotelero, oficinas y mixtas operan en toda la República Mexicana (tabla 3):

FIDEICOMISOS DE BIENES RAÍCES EN MÉXICO			
Nombre FIBRA	Tipo	Lugares de operación	Características
PROLOGIS	Industrial	América, Europa, Asia.	Fideicomiso con centros clase A.
TERRAFINA	Industrial	Bajío, Centro y Norte de México	Centros de distribución y manufactura ligera
MACQUARIE	Industrial	Norte de México	Propiedades tasadas en dólares.
FIBRA SHOP	Comercial	México	Especializada en centros comerciales
FIBRA INN	Hotel	México	Gestionan propiedades hoteleras de negocios
FIBRA HOTEL	Hotel	México	Gestionan propiedades hoteleras de negocios
FIBRA MTY	Oficinas	México	Desarrollos corporativos
FIBRA HD	Mixta	México	Comercialización oficinas, inmuebles comerciales y educativos.
FIBRA DANHOS	Mixta	México	Administra oficinas premier y edificios de comercio.
FIBRA UNO	Mixta	México	Primera en cotizar en la bolsa de valores. Propiedades de oficinas, comerciales e industriales.

Tabla 3: Fideicomisos de bienes raíces con operaciones en México. Las FIBRAS en México se especializan en industria, comercio, hoteles, oficinas y usos mixtos. Elaboración propia.

A continuación, se muestran las FIBRAS con operaciones desde el 2011, los principales fiduciarios son el Deutsche Bank México (Alemania), The Bank of New York Mellon (E.U.A) y los bancos mexicanos Invex, Actinver, Azteca y el Banco Nacional de México. De las FIBRAS dedicadas a proyectos de oficinas se encuentran FUNO y FIBRAMQ (administrados por el Deutsche Bank), FMTY (administrado por Invex), y FPLUS (administrado por Banco Azteca). FUNO posee la mayor cantidad de propiedades con 519 al ser la primera FIBRA del país, seguida por FIBRAMQ con 292 propiedades, ambas del Deutsche Bank. La tercera FIBRA con mayor número de propiedades es TERRA, con 209 y administrada por el Banco de Nueva York. El factor de ocupación de todos los inmuebles de las FIBRAS se encuentra por arriba del 50% (tabla 4):

Concepto / Período		Tabla 1. Fibras en México en 2016									
Clave de Pizarra	FUNO	DAIHOS	FIBRAMQ	FMTY	FIBRAHD	FPLUS**	FIBRAPL	TERRA	FSHOP	FIHO	FINN
Tipo de Inmuebles	Industrial, Oficinas, Comercial y Uso Mixto	Comercial, Oficinas y Uso Mixto	Industrial, Comercial y Oficinas	Industrial, Comercial y Oficinas	Industrial, Comercial y Educativo	Comercial y Oficinas	Industrial	Industrial	Comercial	Hoteles	Hoteles
Fideicomiso	F/1401	F/17416-3	F/1622	F/2157	F/1523	F/1110	F/1721	F/939	F/00854	F/1596	F/1616
Año de Constitución	12-Jan-11	10-Jun-13	14-Nov-12	4-Jul-14	3-Jul-14	3-Jul-14		29-Jan-13	21-Jun-13		23-Oct-12
Año de Operación	18-Mar-11	10-Jun-13	29-Jan-13	10-Oct-14	10-Jun-15	3-Nov-16	4-Jun-14	19-Mar-13	24-Jul-13	21-Jan-13	12-Mar-13
Fiduciario	Deutsche Bank México	Banco Nacional de México	Deutsche Bank México	Banco Invev	Banco Activer	Banco Azteca	Deutsche Bank México	The Bank of New York Mellon	The Bank of New York Mellon	Deutsche Bank México	Deutsche Bank México
Propiedades en Inversión*	\$172,739	\$55,044	\$42,467	\$7,995	\$2,470	\$1,017	\$45,064	\$34,720	\$10,902	\$11,367	\$9,253
Pasivos*	\$69,384	\$6,520	\$18,866	\$2,084	\$66	\$6	\$15,650	\$15,102	\$3,627	\$3,052	\$2,985
Deuda*	\$64,807	\$4,000	\$18,014	\$1,976	\$0	\$0	\$15,137	\$14,562	\$3,443	\$2,697	\$2,842
Patrimonio*	\$122,643	\$51,734	\$27,037	\$6,570	\$2,687	\$2,470	\$30,066	\$24,780	\$9,118	\$9,378	\$6,845
Ingresos 12m*	\$13,253	\$3,106	\$3,373	\$599	\$203	\$0	\$3,239	\$2,670	\$1,003	\$2,635	\$1,798
Margen NOI 12m	80.5%	77.0%	91.0%	88.5%	70.5%	NA	86.0%	92.1%	71.9%	30.7%	36.7%
LTV	34.3%	6.9%	39.2%	23.1%	0.0%	NA	32.9%	36.5%	27.5%	21.7%	29.2%
Factor de Ocupación	94.7%	85.8%	93.0%	97.8%	94.6%	NA	96.8%	94.8%	94.1%	62.7%	59.1%
SBA**	7,369,935m ²	694,566m ²	3,428,000m ²	406,264m ²	150,126m ²	49,105m ²	3,200,000m ²	2,800,098m ²	470,036m ²	10,422 cuartos	6,713 cuartos
Propiedades	519	12	292	35	19	4	194	209	17	75	43

*Cifras en millones de pesos
**Superficie Bruta Arrendable
***La información financiera comprende el periodo entre el 13 de noviembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016. La totalidad de su portafolio se encuentra en desarrollo.

■ Bancos mexicanos ■ Banco Alemán ■ Banco Estadounidense

Tabla 4: FIBRAS con operaciones en México desde el 2016. Bancos de México, Nueva York y Alemania son fiduciarios de las principales FIBRAS del país. Tabla de HR Ratings intervenida. Fuente: <https://bit.ly/3gcK4Z2>

De acuerdo con la BMV, la ventaja de las FIBRAS es que generan liquidez en recursos (los inmuebles) que se caracterizan por carecer de liquidez y funcionar como activos fijos. La liquidez que brindan estos fideicomisos permite convertir en dinero estos activos con facilidad, además de generar beneficios fiscales y expandir el negocio financiero del mercado inmobiliario, subsumido en su totalidad a la lógica de la financiarización. HR Ratings afirma que el mercado de deuda bursátil es la fuente de financiamiento principal de las FIBRAS, que poseen una superficie bruta arrendable de 18,568,130 metros cuadrados y un valor en propiedades en México que asciende a 392,038 millones de pesos al 2016 (Arce, 2017).

Lo anterior, evidencia el proceso especulativo en el que está inmersa la ciudad global, que, por medio de toda una serie de mecanismos financieros y especulativos, cristaliza la acumulación de capital financiero, comercial e inmobiliario, acarreado consigo procesos económicos con implicaciones urbanas, en favor de un capital principalmente transnacional que permite la reestructuración urbana enfocada a los servicios y al comercio transnacional.

CAPÍTULO 2. TERCIARIZACIÓN EN LA PRODUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO

En la globalización se producen una serie de transformaciones espaciales y renovación constante de las fuerzas productivas que resultan necesarias para la eficiente acumulación de capital y valorización del espacio urbano, donde el patrón de acumulación obliga a la industria a descentralizarse y desplazarse a las periferias o en lugares con una renta de suelo más redituable, mientras la ciudad central y sus espacios con infraestructura y equipamiento bien localizados y altos precios de suelo urbano, se terciarizan enfocándose a servicios y consumo. El patrón espacial neoliberal y la activa inyección de capital privado, permite la conformación de corredores urbanos terciarios a lo largo de la ZMVM, entendidos como dispositivos de valorización y expulsión territorial, tan necesarios para la financiarización de la ciudad como se verá más adelante.

La ciudad de México y su zona metropolitana se encuentran conformadas en la actualidad por una serie de corredores urbanos de consumo global de tipo comercial, financiero y terciario. Para el capital inmobiliario-financiero, la conformación de estos corredores brinda una oportunidad de inversión, negocio y plusvalía inmobiliaria en las zonas donde se instalan, trayendo consigo procesos de renovación y modernización urbana, en respuesta a las exigencias de la globalización neoliberal y el régimen de acumulación posfordista. Hasta los años cuarenta, la ciudad de México era de carácter monocéntrico, compuesta por un sólo centro, después de este periodo gracias a la industrialización y la salida de la clase más acomodada del centro, la ciudad empezó a configurarse en subcentros periféricos; es decir, municipalidades absorbidas por la expansión metropolitana. Así, la ciudad que era en un principio de carácter monocéntrico, se volvió policéntrica, conformada por un entramado de corredores urbanos a lo largo de una zona metropolitana ahora descentralizada, producto de los cambios en el patrón de acumulación y los movimientos poblacionales de la zona metropolitana del Valle de México. Después de alcanzado el auge de la industrialización en los años setenta y gracias a la inserción del neoliberalismo en México en la década de los ochenta, comienzan cambios socio-territoriales importantes por medio de una serie de políticas públicas de desconcentración industrial, comenzando un proceso de desindustrialización importante en la urbe y el comienzo de la terciarización espacial de la zona metropolitana, enfocando su actividad en los servicios y el consumo.

La conformación de ejes de tránsito vehicular interconectados a lo largo de la ciudad estableció la creación de potenciales corredores terciarios, que resultan bastante atractivos para la iniciativa privada debido a su localización privilegiada, albergando una serie de bancos, comercios, centros comerciales y oficinas, funcionando sobre todo como centros de operaciones de empresas nacionales y transnacionales, planteando las bases de una ciudad con lógica empresarial.

La reestructuración espacial de la ciudad de México que va encaminada a la terciarización de su espacio urbano se encuentra esbozada en los planes de desarrollo urbano y delegacionales. Dichos planes y políticas públicas de la ciudad de México poseen un trasfondo ideológico de tipo utilitario y de ganancia que opera bajo un Estado que funciona como Estado de clase, permitiendo la explotación y especulación sistemática del espacio urbano en favor del sector empresarial. Se plantea la distribución de recursos en el espacio, gestión del ordenamiento territorial, cambios en

el uso de suelo, normas de equipamiento, planes de actuación de zonas específicas y definiciones conceptuales ideologizadas y acordes con la lógica capitalista de los elementos urbanos y territoriales que trastocan las políticas públicas y los planes de desarrollo. Así, se entienden las problemáticas urbanas como naturales, parte de una realidad impredecible, y no como el resultado de un proceso de producción determinado y una urbanización capitalista que contiene una serie de contradicciones socioespaciales que la planificación urbana dominante no puede contrarrestar, aunque en apariencia parezca criticarla e intentar solucionarla.

La función de los corredores urbanos y la aportación social que brindan, de acuerdo con el Programa general de desarrollo urbano del ex Distrito Federal (2003), apartado 2.9, es el siguiente:

Centros, subcentros, corredores urbanos, barrios y colonias: Constituir espacios que propicien y permitan la recuperación e integración de actividades y que fomenten la convivencia e interacción social. En estas tareas es fundamental el papel de las delegaciones políticas⁴ como niveles de gobierno más cercanos a la ciudadanía. Apoyar la construcción de relaciones de identidad provocando la interacción social en plazas públicas y espacios colectivos para la convivencia y la recreación. Entre los espacios que representan mayor importancia y que dan constancia de la magnitud de esta necesidad son: Zócalo, La Alameda, Chapultepec, Coyoacán, San Ángel, Tlalpan, Tepito, Zona Rosa, Polanco, Santo Domingo, San Fernando y Garibaldi, y muchos más que obedecen a funciones más complejas y diversificadas que el intercambio puramente comercial de las nuevas "Plazas", que se apropian del nombre, pero no reproducen la función. Recuperar el espacio público con el mejoramiento y creación de parques, andenes, plazas, alamedas y ciclovías que aseguren la movilidad y el esparcimiento. Contar con un programa efectivo de reordenamiento del comercio informal para facilitar el libre tránsito. Reestructurar el esquema de planeación con base en centros, subcentros y corredores urbanos dentro de un tejido reticular apoyado y fortalecido por las principales redes de infraestructura y adecuado a los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano."

Al analizar la función de los corredores urbanos en la ciudad de México que indica y describe el programa general de desarrollo urbano (PGDU) se encuentran las siguientes observaciones:

1. "Corredores urbanos [...]: Constituir espacios que propicien y permitan la convivencia e interacción social": Como sabemos, los corredores urbanos se clasifican en terciarios, financieros y comerciales, la lógica que los mueve es la generación de ganancias y la concentración de nodos de consumo y de operación del capital. Desde la inserción del neoliberalismo en México en 1983, los corredores urbanos de tipo terciario (enfocados a consumo y servicios) forman parte de los elementos dominantes de la ciudad de México y se constituyen como el tipo de corredor urbano más importante que reestructura la ciudad y aumenta su productividad espacial. En el plan de desarrollo urbano se pretende dotar de supuestas cualidades de espacio público a los corredores terciarios que se caracterizan por su carácter privado, de vigilancia y control, y no por una función pública sin intereses de terceros (el sector privado) que propicie la convivencia e interacción

⁴ Los planes delegacionales de desarrollo serán más útiles al momento de necesitar pautas más puntuales de actuación.

social, por el contrario, dichos corredores propician actividades de consumo y detonan la especulación inmobiliaria de las zonas donde se encuentran.

2. “Apoyar la construcción de relaciones de identidad provocando la interacción social en plazas públicas y espacios colectivos para la convivencia y la recreación.”: Si, de acuerdo con el PGDU, los corredores urbanos son espacios colectivos para la convivencia e interacción permitiendo la construcción de “relaciones de identidad”, estas relaciones estarían condicionadas por un componente de clase. Las relaciones de identidad se construyen entre grupos específicos que se sienten pertenecientes a algo o a un territorio definido, lo que permite la creación de comunidad y fuertes lazos sociales. Siguiendo la concepción de lugar y lo que implica el sentido de pertenencia para Marc Augé, en un corredor de consumo global, sea de tipo financiero, comercial o terciario que podríamos catalogar como espacios de paso (donde transitas o permanentes generalmente mientras dura tu actividad de consumo), no puede existir un sentido de pertenencia ni un desarrollo comunitario que perdure en el tiempo, sobre todo de espacios que son altamente destructivos para los pequeños negocios como cafeterías o locales no transnacionales, para espacios de interacción social como centros comunitarios y culturales, y espacios públicos que permiten el juego y esparcimiento libre, por mencionar algunos, y por tanto un corredor de consumo global no puede contribuir en la construcción de relaciones de identidad y pertenencia de la ciudad, puesto que su fin último que es la generación de ganancias y la revalorización del espacio urbano, que prevalece por encima de cualquier pretensión secundaria de supuesto esparcimiento y convivencia. Por el contrario, concretan una serie de procesos de privatización espacial y ruptura del tejido urbano social.

3. “Entre los espacios que representan mayor importancia y que dan constancia de la magnitud de esta necesidad son: Zócalo, La Alameda, Chapultepec, Coyoacán, San Ángel, Tlalpan, Tepito, Zona Rosa, Polanco, Santo Domingo, San Fernando y Garibaldi, y muchos más que obedecen a funciones más complejas y diversificadas que el intercambio puramente comercial de las nuevas “Plazas”, que se apropian del nombre, pero no reproducen la función.”: Dentro de la lista de espacios identificados como aquellos con necesidades de construcción de identidad e interacción social se encuentran espacios con diferencias sustanciales como Polanco y Tepito, contrastantes entre sí por sus diferencias socioeconómicas y de clase, atención a la renovación y mantenimiento de calles por parte del Estado y formas de habitar el espacio urbano. Zonas populares como el perímetro “A” del centro histórico de la ciudad de México (en proceso de gentrificación y renovación urbana gracias al proyecto de revitalización del centro histórico), Garibaldi (también recientemente renovada y gentrificada), Santo Domingo y Tepito, son propensas a sufrir procesos de gentrificación y expulsión de población originaria, debido a sus ubicaciones privilegiadas; tan sólo el perímetro A del centro histórico sufrió una fuerte renovación de calles y mobiliario urbano, con el fin de valorizar el suelo para competir como centro histórico global. Polanco por su parte, se caracteriza por ser una zona residencial de alto poder adquisitivo con una fuerte influencia en zonas de carácter popular como las Granadas, ahora llamada *Nuevo Polanco*, modificando la lógica socioespacial y disparando

los precios de suelo urbano. Así, los espacios que se exaltan por su autenticidad y diferencia identitaria en el PGDU, en contraste con las plazas comerciales, son gentrificadas y elitizadas, siguiendo la misma lógica mercantil de las nuevas plazas.

El apartado 2.9 del PGDU, termina con el siguiente párrafo que refiere a los objetivos de la creación de corredores urbanos: “Reestructurar el esquema de planeación con base en centros, subcentros y corredores urbanos dentro de un tejido reticular apoyado y fortalecido por las principales redes de infraestructura y adecuado a los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano.” Como ya se ha mencionado con anterioridad, la ciudad de México se encuentra en un proceso de reestructuración urbana desde la década de los ochenta, por medio de una serie de corredores urbanos terciarios como son Insurgentes, Periférico, Circuito Interior, Tlalpan, Viaducto, División del Norte, Eje central, Avenida Marina Nacional, Avenida parque Vía, Avenida Chapultepec y Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra por mencionar algunos de los 106 corredores identificados por Emilio Pradilla (2008) (y a los cuales agregaremos el corredor Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra, dando un total de 107 corredores terciarios), que son producto del crecimiento demográfico, la necesidad de movilidad y conectividad en red, y la constante mejora de las fuerzas productivas de la ciudad que facilitan la especulación del sector privado que llega a invertir en ellas. La infraestructura y equipamiento que forma parte de las fuerzas productivas de la Ciudad, son parte fundamental del soporte físico de la ciudad neoliberal, permitiendo la articulación de los corredores urbanos de la Ciudad de México y creando redes de gentrificación y valorización del suelo donde se encuentran. Si actualmente se cuenta con corredores urbanos terciarios y de consumo global, entendidos como aquellos enfocados no al esparcimiento e interacción social, sino a la activa generación de ganancias, la conceptualización y afirmaciones del plan de desarrollo urbano no parecieran empatar con el uso actual de los corredores que “no constituyen verdaderas centralidades urbanas. Son sólo agrupaciones mercantiles organizadas en función del intercambio que carecen de muchas de las actividades públicas propias de la vida urbana colectiva: cultura, religión, política, espectáculo callejero libre, etc.”⁵ (Pradilla, 2008). Con la desindustrialización de la ciudad, la dispersión poblacional y su consecuente terciarización, los corredores urbanos juegan una parte importante en la reestructuración de la ciudad global bajo la lógica neoliberal.

Los espacios terciarios tienen una serie de características específicas que es necesario definir y profundizar. Para comprender que es una zona terciaria, el PGDU del ex Distrito Federal (2003), apartado 2. Equipamiento, Servicios e Infraestructura, sección 2.3.1 sobre Fisonomía e imagen urbana, con fundamento en el Programa general de desarrollo urbano, dice lo siguiente:

*“ZONAS TERCIARIAS. Son áreas urbanas que presentan una densidad mayor de oficinas y comercios. Originan discontinuidades en el perfil urbano, en las volumetrías y las tipologías edilicias; además de la invasión del espacio aéreo por anuncios espectaculares y antenas. Debido a sus dimensiones y tipologías, los megaproyectos provocan en el entorno urbano la fractura de la traza, el perfil urbano y la morfología arquitectónica.”*⁶ PDGU (2003)

⁵ Pradilla, E. (2008). Zona metropolitana del Valle de México: de la centralidad a la red de corredores terciarios. P.3.

⁶ Consultado en la gaceta oficial del ex Distrito Federal del 31 de diciembre del 2003, en: <https://tinyurl.com/y3b9w8aw>

Si bien el programa general de desarrollo urbano menciona problemáticas de carácter físico de las zonas terciarias, como son la fractura de la traza o la invasión del espacio aéreo por anuncios espectaculares, que entenderemos como *objetos de consumo material*, resulta una descripción insuficiente de las problemáticas generadas al no considerar a la ciudad como un producto histórico, resultado de un proceso de producción determinado con problemáticas no sólo físicas o de imagen urbana, sino sociales. Las zonas terciarias de la ciudad de México deben ser analizadas en su complejidad y contradicciones de sus relaciones sociales de producción, sus impactos socioespaciales, ambientales y políticas, y su proceso de terciarización, con el objetivo de comprender fenómenos urbanos de la ciudad de México como la elitización espacial, la especulación inmobiliaria y la segregación.

2.1 DE LA INDUSTRIALIZACIÓN A LA TERCIARIZACIÓN EN LA CIUDAD DE MÉXICO

El presente apartado está basado en el recuento histórico que realizan Esperanza Fujigaki y Guillen Romo respecto al proceso de desindustrialización de México que permitió el paso a la terciarización del país. La Ciudad de México ha sufrido una serie de transformaciones espaciales intrínsecamente relacionados con los cambios en la producción y el consumo. Para comprender la etapa terciaria de la capital central y de las ciudades más importantes del país, resulta necesario contextualizar históricamente la etapa previa a la terciarización, los cambios económicos más relevantes y la inserción de una lógica corporativa en la toma de decisiones de la política mexicana.

El proceso de industrialización en México y otras economías emergentes de países en vías de desarrollo, se desarrolló durante buena parte del siglo XX ante una serie de cambios importantes en la producción que apuntaban a la expansión de un capitalismo en ciernes. Desde la década de 1890 y hasta final de la década de 1930, la primera fase de la industrialización toma lugar, continuando una segunda fase industrial donde “México habrá de abandonar su condición de nación atrasada” (Fujigaki, 2003, p.25) y escaso avance tecnológico, proceso comprendido de 1939 a 1985. De acuerdo con Fujigaki en la etapa más dinámica del proceso de industrialización en México comprendida entre 1880 y 1982, se recurre a una serie de elementos de planificación nacional para asegurar el terreno que consolidaría el desarrollo de un capitalismo transnacional en México.

En 1880 se crean empresas industriales de relevancia, además de un aumento de bancos, inversión de capital extranjero con medios de producción más sofisticados e inversión de capital nacional. Al aplicarse las reformas estructurales cardenistas se incentivó la industrialización con el objetivo de dejar atrás las actividades propiamente rurales y del sector primario, y transitar al fortalecimiento del sector secundario, con lo cual fueron creadas varias instituciones relacionadas al desarrollo de la industria. De una economía semicolonial basada en bienes de consumo de carácter artesanal (hasta entrado el siglo XIX), donde los principales productores eran artesanos a domicilio (en el medio rural), se transita a una economía semi industrial (obrajes donde la rama de consumo es corriente y durable), hasta consolidar una industria manufacturera.

De 1905 a 1907 acontece la primera devaluación de la moneda mexicana frente al dólar estadounidense. Frente a la crisis de sobre producción de 1907, varias empresas cierran total o parcialmente sus fábricas, creando descontentos y estallidos sociales contra dichas empresas. En 1910 se da un crecimiento de la rama petrolera donde México se posiciona como el segundo país productor de combustibles fósiles a nivel mundial. El Porfiriato, comprendido entre 1876 a 1911, de acuerdo con Héctor Guillén Romo (2018), fue el periodo más dinámico de la economía mexicana, que se vio detenido con la llegada de la revolución mexicana en 1910, producto de la desigualdad social y descontento generalizado que se gestaba al sufrir el embiste de las empresas extranjeras que se posicionaban en el país y de las cuales la economía mexicana fuertemente dependía (Romo, p. 441). En dicho periodo la política no era únicamente exportadora y se apoyaba la sustitución de importaciones, como continúa Romo, por medio de una política arancelaria, aunado a una protección comercial selectiva para incentivar la rápida industrialización.

En la década de los veinte, la producción de materias primas para exportar es trastocada por la crisis. En años de la crisis de 1929 a 1932 hay un aumento de billetes respecto a los depósitos totales. Para 1930 hay una sucesión de quiebras bancarias y en 1932 se impulsa nuevamente la industrialización; hay una recuperación lenta de la economía mexicana, donde 20 millones de hectáreas son distribuidas entre la población rural.

Después de la revolución mexicana, se estabiliza la economía mexicana, dejando atrás una fase de lento crecimiento económico. En 1947 se inicia una política proteccionista por parte del Estado (de corte empresarial) y se crean una serie de instituciones nacionales. A su vez, se incentiva un desarrollo “hacia adentro” por medio de la industrialización sustitutiva de importaciones (ISI). Las tarifas arancelarias aumentan en diferentes números de bienes y se cierran las fronteras a empresas importadoras, sólo permitiendo la importación de bienes que no se producían directamente en México, alcanzando el ISI en primer lugar a los bienes de consumo, seguido de bienes intermedios y, por último, bienes de capital (Romo, P. 443). Así, la industrialización es dirigida por el Estado. Sin embargo, esta industrialización con limitaciones de la sustitución de importaciones sólo a sectores de bienes de consumo perpetuó la dependencia de la industria mexicana hacia las empresas extranjeras, de las cuales se importaba la mayoría de la maquinaria, bienes de capital e intermedios. Esta producción dominante en México de bienes de consumo anterior a la década de los cuarenta provocó la marginación e insuficiencia de la industria. Para 1940 inicia el segundo momento de la industrialización.

El gobierno impulsa, al igual que en 1932, el proceso de industrialización al incentivar la creación de bienes intermedios⁷ de forma significativa, a pesar de que gran parte de la inversión para dicha fecha seguía estando destinada a bienes de consumo⁸, con lo cual se reactiva la economía nacional. El modelo acumulativo de capital es beneficiado por el Estado, con una tasa de crecimiento anual del 5%, que, durante el porfiriato, fue del 2%. Se construyeron diversas vías de comunicación como carreteras y autopistas, junto con el desarrollo del espacio urbano. La economía creció hacia adentro debido al consumo de tipo interno y se facilitó la adquisición de bienes de consumo a través de la disposición de créditos otorgados a la población (Romo, 2018).

⁷ Bienes intermedios: Bienes de capital utilizados como productos intermedios durante el proceso productivo, utilizados como insumos o materias primas para la producción y venta de otros bienes. Ejemplos: Materias primas y combustibles. Fuente: Ecofinanzas.

⁸ Bienes de consumo: Mercancías para consumo individual, sea de tipo duradero como los automóviles, y de tipo no duradero como los alimentos. Fuente: Ecofinanzas.

Ante la escasez de demanda exterior, México entra en una crisis donde el balance de pagos decrece. El Estado por su parte crea capital ficticio⁹ con el objetivo de incentivar el crecimiento del patrón de acumulación por medio de la facilidad de créditos. En el periodo cardenista (1934-1940) el modelo de crecimiento de la industria se da hacia adentro con el objetivo de impedir la entrada de mercancías externas, haciendo uso de una política proteccionista. De 1940 a 1954 se da un periodo de decrecimiento con inflación, producto de las políticas económicas mexicanas. Este fenómeno inflacionario provoca la devaluación de la moneda y el aumento en los precios de bienes de consumo. En los cincuenta, al darse la época de oro del capitalismo (los llamados *gloriosos treinta*) y después de instalarse el capital norteamericano en la frontera por medio del programa de *industrialización fronteriza* que impulsaba en la zona fronteriza una orientación hacia el mercado externo (Romo, p. 448), se segmenta la producción en pequeñas y medianas plantas con capital estadounidense, se deslocaliza el capital (al segmentar la producción de un bien en distintos lugares) y se comienza a invertir en México y otros países emergentes. En este momento es que Latinoamérica se posiciona como la región más desarrollada después de los países industrializados del mundo, donde el PIB per-capital se posicionaba 2.5 veces mayor que el PIB de Asia del Este, y el crecimiento de la tasa media anual en México era cercana al 6.5% desde los cincuenta hasta los ochenta (Romo, P. 450) situación que en el siglo XXI juega a la inversa. Se lleva a cabo un auge de empresas transnacionales en México, condicionadas a inversión de empresas mixtas, es decir, tanto de capital nacional como extranjero, que opera con una base taylorista primitiva, donde se intensifica la mano de obra no especializada, principalmente de mujeres, prevalecen los salarios bajos y pocas o nulas regulaciones estatales. A la par “la contrapartida del milagro mexicano [...] fue una muy desigual distribución de los frutos del crecimiento” (Romo, p. 450) donde “*las instituciones que operaban durante dicho modelo se caracterizaban por una lógica corporativa que articulaba desde el gobierno los intereses de los empresarios, trabajadores y campesinos con el objetivo de controlarlos políticamente*” (Romo, p. 451). Así, los intereses empresariales comienzan a permear en las decisiones políticas y económicas del Estado mexicano.

Después de la Segunda Guerra Mundial (1939-1945) los países desarrollados presentan un crecimiento fuerte con una tasa moderada de inflación del 3%. Además, se crean una serie de instituciones internacionales como son el Fondo monetario internacional (FMI), El banco mundial (BM) y la organización de las Naciones Unidas (ONU). Para 1955 se finaliza la política de decrecimiento por inflación y comienza un crecimiento sin inflación que forma parte de un desarrollo estabilizador con la finalidad de atraer capital externo. De 1955 a 1970 se da un crecimiento anual entre el 6% y 7%. En 1970, entra en vigor una política de desarrollo participativo donde los distintos actores económicos son incluidos y se crean iniciativas de zonas económicas para industrias maquiladoras en la frontera y resto del país. A su vez, ya para este año, el 55% de la demanda de maquinaria utilizada en México es traída del exterior por medio de importaciones. En 1971 hay una ruptura monetaria y en 1973 se da el primer choque petrolero a víspera de la crisis económica mundial. Después de una década (inicio de 1979), la demanda interior de maquinarias traídas del exterior disminuye del 55 al 45%. A su vez de 1976 a 1982 la base industrial del país crecería el doble. (Romo, 2018).

La transformación de la plusvalía (PV) en capital (K) requiere de la capacidad de transformar pesos en moneda internacional para poder competir mundialmente, lo cual se vincula a la balanza de

⁹ Capital ficticio: Impresión de billetes como préstamo a los capitalistas. Este capital se vuelve físico a pesar de no existir reservas suficientes en la reserva nacional, lo que trae en consecuencia inflación y devaluación de la moneda nacional al no contar con un respaldo. Fuente: Ecofinanzas.

pagos, así “la disponibilidad de moneda internacional garantiza la acumulación de capital en la industria” (Romo, 1984). Cabe mencionar que el capital que controla México llegado a este punto es extranjero principalmente, además que se hace necesario la oferta abundante de dólares para poder continuar comprando bienes de capital en el exterior. Al sufrir México un importante atraso tecnológico que, de acuerdo a Fujigaki es de 100 años con respecto a países desarrollados, (y por tanto dependencia tecnológica externa y en consecuencia una condición subordinada de la economía mexicana al capital extranjero) en el proceso de industrialización que durante décadas fue imposible de contrarrestar con respecto a otros países con una mejor composición orgánica de capital, la importación de bienes de capital considerables conformados por máquinas y bienes intermedios se vuelve más que necesaria, así como el uso constante de inversión extranjera y el crecimiento continuo de sub-deudas al ser incapaz de pagar la deuda externa, lo que lleva a lo que Guillén Romo llama “una espiral de endeudamiento” donde se entra en un círculo vicioso de endeudamiento externo. Al crecer las importaciones y disminuir las exportaciones de México hacia el extranjero, se crea un déficit creciente en la balanza comercial, aunado a la devaluación del peso mexicano, fortaleciendo la participación de empresas extranjeras en el país.

Al existir un débil desarrollo de los bienes de capital, México y los demás países en vías de desarrollo incapaces de competir con los países desarrollados, se ven en la necesidad de transformar su dinero en capital-dinero (en una primera fase) y después en capital-productivo (en una segunda fase) de acuerdo con la moneda internacional del banco central; el dólar. En 1982 se da la nacionalización de la banca y la adopción del control de cambios. En esta fecha inicia un periodo de fuerte inflación y crisis con una duración de seis años hasta 1988. Para 1986 en México se cambia del modelo de sustitución de importaciones a un modelo a la inversa, dificultando la exportación y el crecimiento hacia afuera del país. La alta acumulación de capital de países extranjeros en México y en otros países en vías de desarrollo es posible al aumentar la jornada laboral, disminuir los salarios, tener poca o nula regulación ambiental y aprovechar los huecos legales de zonas no regularizadas, etcétera, lo que repercute a nivel territorial.

A partir de 1990 surge el término de *economía emergente*, dentro del cual México es catalogado. Los países emergentes atraen potencial capital extranjero o internacional, comercializando principalmente materias primas al tener poco desarrollo tecnológico propio (realizado así desde el colonialismo). Algunas características importantes para catalogar a una economía como emergente, de acuerdo con Guillén Romo, son: una tasa de crecimiento económico, tasa de crecimiento industrial, diversificación de la producción, exportaciones e importaciones; surgimiento de empresas multinacionales en dichos países, transición demográfica, el Estado como facilitador de desarrollo, surgimiento de personas multimillonarias e inversiones en la investigación y el desarrollo nacional. México al convertirse en economía emergente pudo competir en los rankings de ciudades globales y reestructurar el espacio urbano de su capital y áreas estratégicas del país. En 1992, el tratado de libre comercio de América del Norte (TLCAN) realizado entre México, Estados Unidos Americanos y Canadá, permite el intercambio de bienes y brinda apertura a las empresas transnacionales, posicionando al dólar como única moneda para las transacciones comerciales entre los países miembros del TLCAN.

El modelo adoptado por el Estado nacional, caracterizado por funcionar con base en un mercado protegido, permite ahora el involucramiento de transnacionales extranjeras en las industrias de las ramas de producción que funcionan con base en capital nacional, mientras existe un intercambio desigual con el extranjero donde México recibe productos a un precio mucho más elevado del que exporta, entre otras contradicciones y desventajas económicas. En este

escenario, la devaluación del peso con respecto al dólar se acentúa y se encarecen los bienes de consumo (Romo, 2018), otorgando múltiples concesiones y tratos desiguales con la iniciativa privada, principalmente extranjera, además de la innegable dependencia de México como país emergente y en vías de desarrollo, hacia un país poderoso como E.U.A, que se posiciona como potencia mundial y que se mantiene hasta nuestros días.

La terciarización espacial de México y en particular de su ciudad capital, fue posible gracias a su posicionamiento como economía emergente, el ascenso de transnacionales extranjeras en el país, la inyección de capital extranjero, apertura a la iniciativa privada llevada a cabo por el Estado y el proceso histórico productivo del país, desde su etapa industrial hasta la desindustrialización de ciertas zonas al cambiar las necesidades del patrón de acumulación, relacionado con la inserción del neoliberalismo en América Latina que trajo cambios económicos, políticos y sociales a nivel territorial, sirviendo como punto de partida crucial en la terciarización espacial y financiarización de la ciudad de México y su zona central.

Posterior a las crisis económicas sufridas a lo largo del siglo XX junto con la crisis del Estado de bienestar keynesiano, la decreciente rentabilidad de las industrias y la gran depresión; el modelo neoliberal trajo para la década de 1970 una posible solución a la crisis del régimen de acumulación capitalista. Theodor, Peck y Brenner (2009) señalan que:

Estos dos procesos (la decreciente rentabilidad de las industrias de producción masiva y la crisis del Estado de bienestar) significaron el desplome de los regímenes de acumulación y de los sistemas de gobernanza vigentes. La reacción del mundo industrializado [...] fue comenzar a desmontar los componentes institucionales básicos de los acuerdos de posguerra, para poner en marcha un conjunto de políticas orientadas a fortalecer la disciplina del mercado y la competencia (p. 2).

La inserción de proyectos de reestructuración neoliberal junto con la apertura del libre mercado sin la presión gubernamental que se tenía en el keynesianismo, fueron necesarios para mitigar las problemáticas por las que atravesaba un sistema en crisis. El neoliberalismo, traería consigo un sistema gubernamental más cooperativo con el sector empresarial, y leyes más laxas y permisivas. A pesar de que la ideología neoliberal aboga por un libre mercado capaz de auto regularse a sí mismo sin la intervención estatal, en la práctica se encontraría estrechamente relacionado con el Estado nacional. Para Theodor, Peck y Brenner (2009), la doctrina neoliberal aplicada se caracterizó por lo siguiente:

- Desregulación del control del Estado sobre la industria
- Ofensivas contra el trabajo organizado
- Reducción de impuestos corporativos
- Privatización y/o contracción de los recursos y servicios públicos.
- El desmantelamiento de los programas de bienestar social
- Ampliación de movilidad del capital internacional
- Intensificación de la competencia local

Lo anterior, fundamentado en la lógica del mercado, tuvo impactos multiescalares a nivel regional, local y global que permanecen en la actualidad. La ampliación de movilidad del capital y la intensificación de la competencia local, permitieron la deslocalización del capital y el proceso de desindustrialización de las ciudades donde se implementó este modelo.

La doctrina neoliberal, se implementó no sólo en países desarrollados, sino también en países del sur global, compuesto en su mayoría por países emergentes o en vías de desarrollo, con la diferencia de que las políticas implementadas en estos últimos fueron más agresivas y menos moderadas que en países desarrollados con gobiernos demócratas. El máximo exponente y precursor en el continente americano sería E.U.A, al implementar dicho modelo en la década de los sesenta primero en su propio país, seguido de Chile en Latinoamérica en la década de los setenta por medio de un golpe de Estado que dejó miles de desaparecidos y la implementación de políticas económicas de corte neoliberal realizadas por el grupo de economistas chilenos conocidos como los *Chicago boys* (cuyo mentor fue el economista defensor del libre mercado, Milton Friedman), para posteriormente ser implantado en México en la década de los ochenta y en el resto de América Latina en los años siguientes. Si el neoliberalismo se caracteriza principalmente por la apertura de los mercados y el libre comercio, la privatización de empresas antes públicas y la disminución de la intervención autónoma del Estado que pasó a subsidiar y delegar funciones importantes de gestión económica a las empresas privadas; la urbanización neoliberal sería básicamente la inserción de estas políticas y planes de gestión de dicho modelo económico en el territorio, con implicaciones multiescalares y globales. Al verse fortalecidos el capital financiero, la propiedad privada y la concentración económica, la intervención de empresas transnacionales en el territorio adquirió un peso cada vez más importante.

La configuración social y económica de las ciudades responde a la valorización del capital; lo que se emprende debe ser subsumido por este para llegar a alguna parte y lograr siempre un margen de utilidad, con las consecuencias que esto implica. Las relaciones sociales acontecidas en el espacio se encuentran condicionadas y mediadas por actividades de trabajo, producción, distribución y consumo de mercancías, lo cual repercute en el ambiente, la movilidad y las formas de habitar. Las mercancías al ser comercializadas y vendidas circulan en el espacio, que para el capitalista comercial, deberá ser preferentemente central y bien conectado, y que, de ser codiciado, estará controlado ya sea directa o indirectamente por una renta de monopolio, la cual es posible ya sea por las cualidades especiales de las mercancías (que nunca deberán ser demasiado únicas como para no poder ser comercializadas pero tampoco demasiado ordinarias como para perder lo que las hace especiales) o la cualidad específica del suelo o del emplazamiento, como una buena accesibilidad, infraestructura y conectividad que no se tiene tan fácilmente en cualquier lugar. Los poderes del monopolio, a la vez que son incentivados por los capitalistas, crean contradicciones en la dinámica capitalista al desplazar a otros competidores, lo que crea aumento del riesgo e incertidumbre que es controlado por el capitalista. Así, “el poder de monopolio de la propiedad privada es, por lo tanto, el comienzo y el punto final de toda actividad capitalista.” (Harvey, 2012: P.421). Quien posee el suelo controla la ciudad.

Las ciudades de corte neoliberal se encuentran actualmente globalizadas, y por tanto poseen un carácter fuertemente transnacional. Ahí se llevan a cabo las principales actividades políticas, económicas y culturales; se encuentra en constante actualización y están compuestas por una compleja red informacional que conecta de manera eficiente cada una de sus partes con el todo, donde el capital fluye rápidamente puesto que las grandes ciudades o metrópolis son sus centros principales financieros a nivel mundial. La centralidad geográfica del urbanismo neoliberal es dividida en regional, continental y global, donde todas sus partes se conectan con la centralidad, dejando generalmente al margen a las periferias que tienden a una creciente desigualdad y pauperización en los países en vías de desarrollo como México.

En la globalización, la ciudad es delimitada siempre en función de la economía mundial y de la adhesión de nuevas ciudades a su sistema de redes. La dispersión de actividades económicas, la producción de industrias de la información y la sobre especialización del trabajo se encuentran entre sus características principales. Ahora bien, la hipermovilidad (que trastoca lo local), la mundialización y la transnacionalización espacial, el análisis multiescalar, así como la desvalorización y la desterritorialización, son elementos fundamentales para el correcto entendimiento de lo que implica una mundialización económica desigual, que, debido a su estructuración capitalista, crea distintas contradicciones en el espacio, al afectar sistemáticamente, las estructuras sociales, el proceso laboral y la organización espacial en un espacio tiempo determinado. Si el capitalismo contemporáneo en primera instancia posee el control de las empresas y del mercado financiero, pasa a apoderarse no sólo de las relaciones que acontecen en el espacio, sino de la totalidad del espacio que es transformado cualitativa y cuantitativamente, lo que convierte al espacio dominante en un espacio dominado por la lógica neoliberal de explotación y mercantilización.

2.2 INTERVENCIÓN DEL ESTADO NACIONAL DE COMPETENCIA EN LA REESTRUCTURACIÓN DE LA CIUDAD

El presente apartado está basado en los planteamientos de Rhina Roux y Joachim Hirsch sobre el Estado nacional para comprender su relación con el neoliberalismo, la globalización y reestructuración urbana encaminada a la terciarización, cristalizado en un Estado nacional de competencia que funciona como promotor y facilitador de mecanismos de gestión público-privada y transnacionalización de la ciudad.

Como se ha visto con anterioridad, un componente fundamental para que el neoliberalismo haya funcionado exitosamente en los países donde se implementó, fue el Estado, cristalizado posteriormente de forma física en las formas de hacer ciudad. De acuerdo con Rhina Roux (2005), el Estado es una forma de relación social donde existe una autoridad suprema que es nacionalmente reconocida y que ejerce una relación de mando-obediencia con la ciudadanía y por lo tanto una dinámica de subordinación, donde posee una legitimidad y una soberanía consensuada con aquellos a los que somete. En un momento histórico avanzado, el Estado cambia de un Estado clásico, a un Estado absolutista (donde nace el Estado moderno), para posteriormente convertirse en un Estado nacional, y por último en un Estado nacional de competencia (Hirsch, 2001), con la función básica de permitir la extracción de plusvalor de la fuerza de trabajo por parte del sector dominante, beneficiando a grandes empresas transnacionales en las cuales relega su poder político, permitiendo su legitimación a nivel local y global.

Continuando con el planteamiento de Rhina Roux (2005), la triada Estado-Capitalismo-Democracia forma un conjunto indisoluble por medio del cual se planifica la forma de hacer Ciudad y las políticas públicas desde la lógica del libre mercado, permitiendo la implementación de ciertas condiciones políticas-democráticas de naturaleza global y neoliberal. La relación capital-Estado se vuelve una relación estatal inscrita en el derecho público que otorga legitimidad

social. Después de la revolución mexicana y el reemplazo del grupo dominante (la élite porfirista) por la clase subalterna, y dónde se circunscribió el momento fundacional como mito político de máxima expresión política, se da una reestructuración del Estado hacia un modelo más corporativista en el que el mercado y la esfera público-estatal se encuentran íntimamente ligados.

La crisis provocada por un Estado liberal y los cambios de la economía mundial, pudieron mitigarse con la reconfiguración política y corporativista de Estado gracias al sometimiento de la fuerza de trabajo (con la institucionalización de los sindicatos), el reemplazo del derecho liberal por medio de una configuración estatal del derecho público y el uso de la doctrina keynesiana para la planificación del Estado nacional. Esta reestructuración capitalista salvaguardó de forma inteligente los intereses privados, gracias a una reorganización de los procesos productivos y de las relaciones laborales, ahora de tipo fordista (o posfordista si hablamos de globalización). El sistema de división de poderes se repartió, no sólo entre los partidos políticos (que abogaban por una democracia ficticia en términos de representatividad del grueso de la población) y las burocracias estatales, sino también entre las empresas y las grandes corporaciones mundiales. Después del keynesianismo y la crisis de los años treinta, dio inicio la instauración del fordismo como nuevo régimen de acumulación, con procesos laborales precursores tayloristas y una producción masiva de bienes de consumo, mucho más intensiva que el anterior. Esta etapa histórica decisiva del capitalismo comprendió el periodo dónde finaliza la Segunda Guerra Mundial (1945), hasta mediados de la década de los setenta. Inicia lo que parecerían tiempos de “prosperidad perpetua” y de bonanza para el grueso de la población, incluyendo a capitalistas y trabajadores asalariados; el crecimiento económico se mantenía constante y las masas gozaban de un aparente bienestar social (Hirsch, 2001). Esta bonanza no duraría por siempre y seguirían una serie de crisis financieras e inmobiliarias ocurridas en 1982 (crisis de deuda en Latinoamérica), 1989 (crisis financiera en Japón), 1997 (crisis financiera en Asia), 2001 (crisis bursátil en E.U.A) y 2008 (estallido de la burbuja inmobiliaria), esta última con efectos catastróficos a nivel mundial.

La sociedad fue sometida a las relaciones del capital, deviniendo en una sociedad de asalariados e incorporando mujeres y niños a la esfera productiva en el momento de auge de la producción industrial que se siguen empleando en la actualidad, sobre todo en los países más pobres donde se localizan talleres y fábricas. El régimen de acumulación fordista sólo pudo ser posible gracias a la enorme transformación que sufrió la economía y los cambios en la producción en masa. Se manipulan los sindicatos y las federaciones empresariales, con el objetivo de institucionalizar cualquier intento de fuerza opositora, siempre gestionadas por el Estado, encargado de organizar la vida social y económica, los partidos políticos son reemplazados por partidos de carácter más reformista y menos antagonistas entre sí, el modo de regulación del Estado se vuelve de carácter monopólico, con un manejo centralizado y se penetra estatalmente en la vida cotidiana que es controlada por un aparato burocrático. Además, el consumo masivo de bienes logra posicionarse como la actividad central de la familia nuclear, por medio de una regulación socioeconómica, con el objetivo de consolidar este tipo de consumo, característica ausente durante el periodo taylorista (Hirsch, 2001). La penetración capitalista, la industrialización y la ocupación masiva de asalariados, influyeron en las condiciones laborales de las ciudades y sus periferias, además de que se aceleró el uso de los recursos naturales y la explotación de la naturaleza.

Con tal de legitimar y mantener el régimen de acumulación capitalista de tipo fordista, de acuerdo con Hirsch (2001), la clase dominante realizó una serie de concesiones sociales como la creación del Estado de bienestar, una transformación en las pautas de conducta, y un control mediático por medio de campañas de desprestigio contra corrientes ideológicamente no afines al capitalismo y al Estado nacional de competencia. El Estado, ahora fordista (y posteriormente fordista global o posfordista), se vuelve un Estado de seguridad, por medio del control y vigilancia sistematizada de la sociedad. Mientras el reformismo estatista permitió cambios cualitativos en el ideal social mediante elecciones y partidos políticos, la regulación burocrática facilitó la contención de conflictos entre las distintas clases sociales. En el auge del proyecto económico del fordismo como fundamento social y económico de la modernidad, y como determinante del capitalismo ahora global, acontece la conformación de un sistema de regulación internacional donde el sistema de crédito monetario emite dinero a partir del sistema bancario y construye los cimientos de la acumulación fordista al crear las condiciones óptimas para una política económica y social autónoma nacional, es decir, se nacionalizan los procesos económicos que permiten la creación de una base segura de acumulación capitalista ante el mercado mundial. El crédito internacional posibilita un contexto nacional de regulación y todo el proceso de acumulación a nivel global, es regulado por los estados nacionales. Lo que determina al fordismo global son las diferencias entre los modelos de desarrollo y crecimiento nacional de cada país a nivel mundial. Dando un repaso breve a los diferentes modelos mundiales fordistas, como continúa Hirsch, se encuentra el modelo alemán, caracterizado por una estructura corporativa altamente desarrollada, el africano como un fordismo periférico al margen del desarrollo, el japonés con la característica especial de poseer un modelo de acumulación fordista con cierto nivel de autonomía, el asiático con una producción masiva de bienes de consumo que se cristaliza a través de una explotación extrema de la fuerza de trabajo y la ausencia de una regulación estatal, y por último, el modelo latinoamericano, donde el intento de implementación del modelo fordista resulta problemático y accidentado (Hirsch, 2001), concordando con la forma violenta en que el neoliberalismo fue implementado, primero en Chile, y después en el resto de América Latina.

Para comprender el desarrollo del Estado Nacional de competencia y los cambios del régimen de acumulación a nivel mundial, es necesario analizar la importancia que tuvo Estados Unidos de América, uno de los indiscutibles precursores del neoliberalismo, en su consolidación. E.U.A desarrolló un sistema regulatorio monetario y crediticio al liderar el sistema de regulación a nivel internacional y garantizar eficazmente el desarrollo equilibrado del capitalismo, basado en un modelo de acumulación global, permitiendo la exportación de capital americano como inversión directa. Posterior a las crisis económicas del siglo XX y después de la gran depresión, el modelo neoliberal se inserta en distintas ciudades, teniendo como máximo exponente y precursor a Estados Unidos en América, y a Chile durante la década de los sesentas en América del sur, como el primer experimento de dominación del Estado neoliberal en Latinoamérica, que posteriormente es aplicado en México en 1983. La inserción del neoliberalismo, caracterizado principalmente por la apertura de los mercados y el libre comercio, la privatización de empresas antes públicas y la disminución de la intervención del Estado (delegando funciones de gestión económica a las empresas privadas) permitió no sólo cambios económicos, sino también territoriales. La urbanización neoliberal sería básicamente la inserción de estas políticas y planes de gestión de dicho modelo económico en el territorio global. E.U.A exalta el ideal *máximo de*

libertad, que es alcanzado, de acuerdo con sus ideólogos, sólo con el acogimiento del neoliberalismo como sistema económico y político, donde se ven fortalecidos el capital financiero, la propiedad privada, la concentración económica y el poder de acción de las empresas transnacionales a las ciudades, lo que traería consigo un supuesto crecimiento económico y bienestar social. Las crisis de finales de la década de los sesenta y mediados de los setenta de la economía internacional y de los estados nacionales, trajeron una consecuente crisis en el modelo fordista, donde la rentabilidad del capital disminuyó, producto de un detenimiento tendencial de la acumulación del capital y el aumento de las desigualdades sociales y conflictos internacionales que llevaron a una crisis en las instituciones políticas y entidades privadas, obligando a replantear el régimen de acumulación fordista (Hirsch, 2001), ante sus inminentes contradicciones espaciales acrecentadas con la globalización, con consecuencias directas en el territorio.

La relación entre consumo masivo, estado social y acumulación de capital se fracturó, las economías nacionales e internacionales resultaron afectadas y la desestabilización internacional repercutió en las estructuras internas de los países, provocando la finalización de la edad de oro del capitalismo y del supuesto crecimiento perpetuo. La internacionalización del capital, el cual fue fuertemente incentivado por Estados Unidos, puso fin a la orientación hacia el mercado interno y las empresas transnacionales se posicionaron como el actor económico determinante en las decisiones políticas de las naciones, con efectos tangibles en las ciudades.

En el marco internacional, la valorización del capital fue más independiente debido a que las economías nacionales comenzaron a centrarse en el sector exportador para poder subsistir. La unión de los consorcios internacionales y de los estados nacionales fue una de las características más importantes de la globalización. Con la culminación del fordismo, termina la regulación de la demanda interna y la protección de la industria local mediante la política comercial, y la relación entre el capital y el Estado se transforman; la importancia del Estado nacional para el proceso de valorización del capital cambia cualitativamente.

En la globalización capitalista, se da un proceso contradictorio entre la globalización y la regionalización, donde las principales consecuencias son: la disolución de los espacios económicos existentes, la modificación de las funciones estatales, las estructuras y los procesos políticos de los Estados nacionales, y, por último, la democracia pierde credibilidad y el desarrollo socioeconómico se vuelve ambiguo. La economía global, compuesta por una serie de sistemas regionales de producción, competencia empresarial y alta productividad se internacionaliza por medio del llamado *world wide sourcing* (Hirsch, 2001). Ahora bien, al contrario de lo que se podría pensar, el capital global no rechaza la regionalización; la necesita y vive de ella, puesto que es su sustento material de valorización. El capital necesita ser deslocalizado productivamente para responder a las nuevas necesidades del patrón de acumulación y así compensar la pérdida tendencial de la tasa de ganancia, producto de la disminución del capital variable y aumento del capital constante. Dicha flexibilización del capital es incentivada por sólidas políticas estatales del Estado nacional, transformado en el Estado nacional de competencia que menciona Hirsch, con una capacidad competitiva y depredatoria multiescalar a nivel local y por supuesto, global.

En el Estado nacional de competencia, cada vez es más frecuente la participación de empresarios y grandes capitalistas en las decisiones políticas y gubernamentales. Donald John Trump, ex

presidente de E.U.A, es un importante empresario inmobiliario, personalidad televisiva, dueño de los concursos Miss USA y Miss universo (1996-2015), protagonista del programa de telerrealidad más visto por la población norteamericana: *The apprentice* (2004-2015), y quien fuera demandado 4 mil veces por malversación de fondos, fraude a diversos bancos además de particulares afectados, de acuerdo con la serie documental: *Dirty money* (2018). Al ser candidato republicano por la presidencia de E.U.A en el año 2016, aseguró en una conferencia pública: “Dediqué mi vida a los negocios, y es lo que ahora quiero hacer para nuestro país.” (*Dirty money*: 2018). Su discurso público, describe de una forma simplista pero directa, la forma en que opera el actual Estado nacional de competencia: la nación vista como centro de negocios, donde los agentes capitalistas implementan distintas estrategias políticas capaces de renovar las condiciones de valorización del capital presentes en el fordismo, y donde personajes como Donald Trump personifican al capitalismo en su cara más nacionalista y patriota con su célebre frase *Make america great again* (hagamos a América grandiosa de nuevo) al aludir al sueño americano que se perseguía en la época dorada del capitalismo. La marca transnacional Trump®, propiedad del ex presidente de los E.U.A, se posiciona como una de las marcas mediáticamente más poderosas y espectaculares ante las masas que ha acrecentado su influencia después de llegado Trump a la presidencia. En este ejemplo, el gobierno estadounidense es utilizado por Donald Trump para publicitar sus propiedades y sacar ventajas comerciales y localizativas para sus empresas y desarrollos inmobiliarios, llevando a cabo sus objetivos financieros y comerciales, acordes con el esquema del Estado nacional de competencia que permite a los empresarios ocupar puestos importantes y con incidencia política en los gobiernos mundiales, formando parte de las decisiones políticas nacionales e internacionales que repercuten en la ciudad, ahora financiarizada.

En el proceso de acumulación global y del capitalismo financiero, se utilizan tácticas de despojo y violencia espacial, detentadas por el monopolio estatal. En el sistema democrático actual, el miedo se reproduce gracias al ideal de seguridad individual y un sentido de otredad (miedo a los otros), donde la sociedad civil mediante un autoritarismo moral naturaliza un sistema de vigilancia, control y sometimiento de los espacios donde se desenvuelve la población, además de una explotación de clase y raza, legitimado por un estado permanente de seguridad (Wacquant, 2004). La precarización de los derechos laborales de los asalariados por medio del debilitamiento de los sindicatos o de la penetración del Estado en estos, y el desplazando de la fuerza de trabajo altamente calificada hacia regiones periféricas donde se les puede extraer mayor plusvalor, tienen consecuencias espaciales. El Estado junto con la administración pública, los sindicatos charros, los partidos políticos y el sector empresarial, conforman un aparato sistémico que salvaguarda los intereses del capital por medio de una serie de mecanismos mediáticos, políticos, sociales, discursivos y espaciales; mercantiliza cualquier cosa con potencial a ser mercantilizado y subsume a las ciudades en la lógica del capitalismo. La configuración social y económica de las ciudades neoliberales responde a la valorización del capital; lo que se emprende debe ser subsumido por este para llegar a alguna parte y lograr siempre un margen de utilidad. De esta manera la vivencia en el espacio está condicionada por las actividades de trabajo, producción, distribución y consumo de mercancías, además de la movilidad, las formas de habitar y las relaciones sociales de producción.

México, al ser un país en vías de desarrollo que sigue el modelo capitalista de corte neoliberal como otros países latinoamericanos, africanos y asiáticos, sufre una profunda crisis económica. El salario promedio en México ha caído dramáticamente de 1982 al 2010, con un 82.2% de pérdida del poder adquisitivo, período que coincide con la inserción del neoliberalismo en el país. El precio

de la canasta alimentaria recomendable (CAR) subió dramáticamente en los últimos años: de 80.83 pesos para el 2006, 156.76 pesos para 2010 y 190.28 pesos para el 2014. Mientras en 2006 se podía comprar el 60.21% de la canasta básica con un salario mínimo de 48.67 pesos diarios, para el 2014 solo puede comprarse el 34.95% con un salario mínimo de 67.29 pesos diarios. En el sexenio de Enrique Peña Nieto, el poder adquisitivo de la población decayó en un 11%. El aumento de costo de vida y de la canasta alimentaria, junto con salarios precarios para el grueso de la población, implican un aumento en la pobreza del país, que genera, fenómenos de exclusión y segregación de la población que es incapaz de costear la vida en el centro de las ciudades y que es desplazada hacia la periferia, generalmente como mano de obra barata, donde dos tercios de la población no tienen capacidad de consumo en el mercado formal. México presenta un sobre giramiento actual de sus tarjetas de crédito con el nivel más alto en cuatro años de acuerdo con el periódico la jornada (2015). Este factor evidencia una política incentivada por las grandes empresas y los bancos, que suelen ser subsidiados por el Estado, a favor del no ahorro y del consumo desmedido con el famoso: “compre ahora, pague después”. El mayor patrón de acumulación de la economía mexicana que recae en el petróleo ha sufrido un proceso de privatización y venta a empresas extranjeras, en miras a una política de subordinación del Estado nacional al capital extranjero. Al ser privatizada la producción del gas nacional, se privatizó consecuentemente el transporte, la distribución, comercialización y almacenaje, al otorgar los contratos a las grandes firmas internacionales. E.U.A, India y China venden a México cuatro de cada 10 litros de gasolina que son consumidos, que en el caso de E.U.A es el mismo petróleo extraído de México, que vende de regreso. El excedente social del país en lugar de usarse en beneficio nacional pasa a las empresas transnacionales gracias a que PEMEX es hipotecado a estas (Rodríguez, S.:2010).

La consolidación del Estado nacional de competencia en México ha repercutido en su actividad productiva, financiera y económica. Para enfrentar los cambios de las últimas décadas, el país ha pasado por un proceso de terciarización espacial y deslocalización del sector secundario, además de priorizar actividades económicas comerciales. De los 19 sectores en los que se desenvuelve la actividad económica de la Ciudad de México (tomando en cuenta que el comercio menor y mayor se fusionan), el 80.3% de la actividad económica más importante de la ciudad se desenvuelve en nueve sectores, donde el comercio ocupa el primer lugar con 17.2% no sólo de la ciudad sino a nivel nacional, seguido por los servicios inmobiliarios con 9.6% y en tercer lugar los servicios financieros y de seguros con 9.4%, que resulta considerablemente mayor que el porcentaje nacional (3.5%).

En relación con la industria manufacturera, la participación de la ciudad de México en el PIB local representa el 7.4%, mientras que la participación en el PIB nacional es mucho mayor, con el 17.7%. Al año 2017, de acuerdo con el INEGI, por cada 100 pesos aportados a la economía de la ciudad de México, 90 están destinados a actividades terciarias y sólo 10 en actividades secundarias, lo que evidencia el gran peso que tiene la terciarización en la actualidad. A su vez, los sectores que más crecieron en relación con el año 2003 fueron el comercio, servicios financieros y de seguros, y por último información de medios masivos, con un crecimiento anual del 2.6% (comercio), 10.6% (servicios financieros y de seguros) y 10.3% (información en medios masivos). El crecimiento de servicios financieros ha tenido picos importantes de alzas y bajas, a la vez que el rubro de información y medios masivos, sin embargo, presentan crecimiento por arriba de la tendencia

general. El sector de actividad principal en la ciudad de México son los servicios privados no financieros equivalentes al 32.9% de la actividad total. Para el 2014 el sector terciario constituía ya el 89% del PIB local y el más alto a nivel nacional mientras las actividades primarias representan sólo un 0.04% a nivel ciudad y un 11.4% en actividades secundarias.

Existe un cambio en la estructura sectorial de la Ciudad de México que deja de enfocarse en el sector secundario para enfocarse al sector terciario. Mientras la industria manufacturera, de acuerdo con el INEGI (2016), disminuye en más de cuatro puntos porcentuales su participación en el PIB local, los servicios financieros y de seguros presentan un crecimiento de casi el 7%. El tipo de servicios en los que destaca la Ciudad de México a nivel nacional son financieros y de seguros, inmobiliarios, de apoyo a los negocios, profesionales y técnicos además de dirección de corporativos y empresas. Su participación en el PIB nacional ocupa el primer lugar en cuatro tipos de servicios: a) En el área de servicios financieros y seguros con 44.5%, b) En servicios de apoyo a los negocios con 44.5%, c) servicios profesionales, científicos y técnicos con 49.4% y d) servicios inmobiliarios con 14.3% (datos del 2014). En cuanto a la participación del PIB nacional en la dirección de corporativos y empresas de las 15 entidades que figuran en la lista, la ciudad de México ocupa el primer lugar con el 80.8%, seguida de Nuevo León con un 13.1%. Los sectores con mayor crecimiento de la Ciudad de México son el Comercio con 17.2% del PIB a nivel local, en segundo lugar, servicios inmobiliarios con 13.1% del total local, y en tercer lugar la dirección de corporativos y empresas con el 80% del total nacional. De acuerdo con los datos del INEGI, existe un proceso de desindustrialización en la capital, dejando atrás a las industrias manufactureras para enfocarse principalmente al comercio, servicios inmobiliarios y en la dirección de corporativos y empresas.

2.3 EL MERCADO DE OFICINAS EN LATINOAMÉRICA Y LA CIUDAD DE MÉXICO

La Ciudad de México cuenta con el mercado más importante de oficinas a nivel Latinoamérica. De acuerdo con la consultora *Newmark Knight Frank*; empresa global de bienes inmobiliarios, la ciudad de México posee un 29.6% del inventario de oficinas (edificios existentes ya construidos), principalmente de clase A (oficinas nuevas), seguido de la ciudad de Sao Paulo con 19.2% de inventario, Río de Janeiro con 9.5%, y la ciudad de Santiago con 9.2%. A nivel Latinoamérica existe un total de 21.3 millones de metros cuadrados de inventario de oficinas, de los cuales México cuenta con el mayor número de oficinas tanto construidas como por construir ocupando el 29% de participación total. A nivel nacional, en México son tres las ciudades más relevantes en cuanto a inventario de oficinas: después de la ciudad de México que ocupa el primer lugar, se encuentra la ciudad de Monterrey con 5.2%, y Guadalajara con 2.6%, lo que las posiciona en el top 11 del mercado de oficinas de Latinoamérica. La ciudad de México tiene aproximadamente 7.16 millones de metros cuadrados de oficinas en su inventario, seguido por Sao Paulo con 4.65 millones, Buenos Aires con 1.49 millones, y Lima con 1.39 millones. Los metros cuadrados en construcción de oficinas de la ciudad de México al 2019, comprenden un millón noventa y un mil setecientos cincuenta y dos, con una tasa de disponibilidad del 14.7% y una absorción anual (volumen de ocupación) de setecientos cuatro mil cuatrocientos veintiuno metros cuadrados. El precio de renta promedio tasada en dólares, se encuentra en \$23.68 (información al cuarto trimestre del

2019). Empresas relacionadas con medios de comunicación, consultoras, seguros y despachos, tanto nacionales como transnacionales son aquellas que demandan este tipo de edificios en las ciudades, sobre todo aquellas catalogadas como globales, en puntos estratégicos y bien localizados, contribuyendo a la reestructuración urbana en proceso de terciarización. En la ciudad de México, de acuerdo con Juan Flores Rincón, cada año 450 mil metros cuadrados de oficinas son ocupados, donde el 15% de la construcción de oficinas se atribuye a la iniciativa gubernamental. A continuación (ilustración 17), se muestra la distribución del mercado de oficinas en Latinoamérica con las 11 ciudades con el mayor inventario de oficinas clase A, siendo la Ciudad de México la que ocupa el primer lugar:

Mercado de Oficinas Latinoamérica Clase A

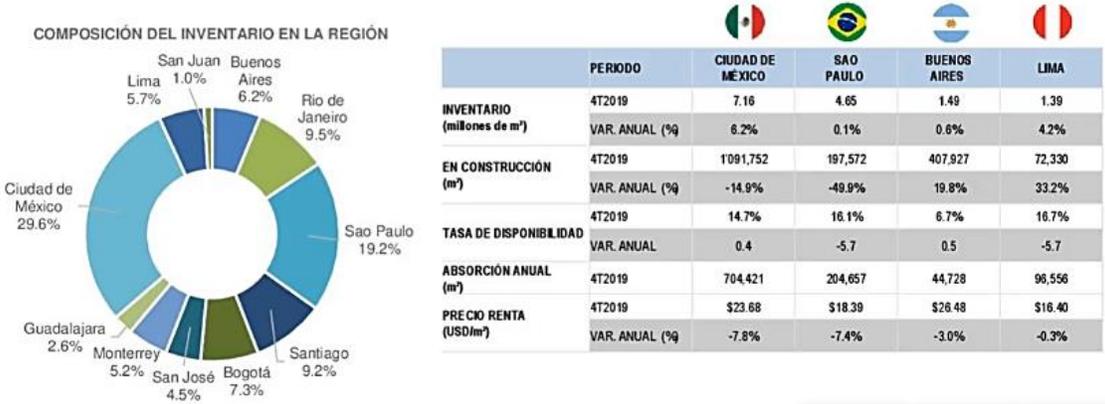
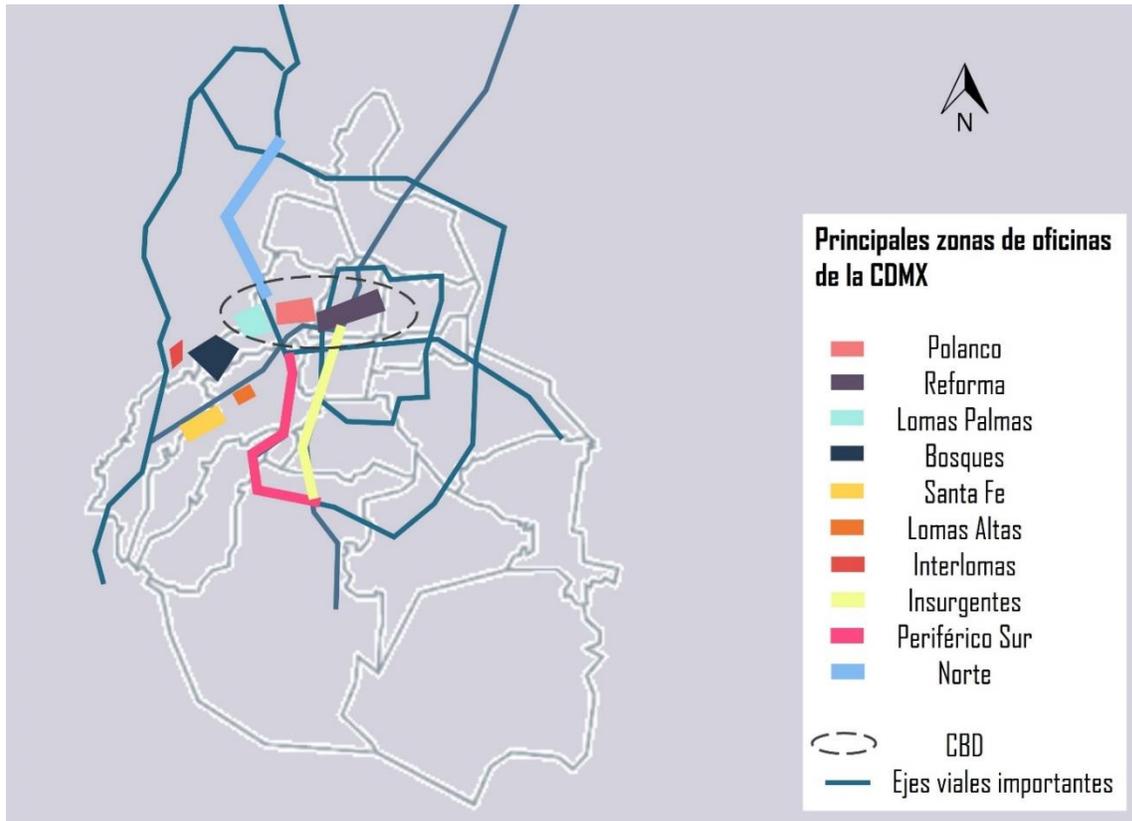


Gráfico 2: Mercado de oficinas de Latinoamérica de clase A. Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey son tres ciudades de México que se encuentran entre las principales con mayor inventario de oficinas de Latinoamérica. Fuente: Reporte de oficinas Latinoamérica, NKF 2020.

Las cuatro zonas principales del mercado de oficinas de la ciudad de México se dividen en a) El submercado del distrito central de negocios, que comprende Polanco y el *Nuevo Polanco*, Reforma y Lomas, b) El submercado oeste, c) El submercado sur y d) El submercado norte. En el caso específico de la zona este, la oferta de oficinas resulta escasa y la oferta de edificios clase A+ y A inexistente. Para clasificar y diferenciar los tipos de edificios de oficinas que se encuentran en las cuatro zonas, estas se dividen en clase A+, A, B, dependiendo de su ranking antigüedad y prestigio que se relaciona con la zona en donde se encuentran, siendo el CBD donde suelen construirse edificios de mayor ranking como los A+. Los edificios clase A (divididos en A+ y A) son los edificios que compiten por los usuarios premier con rentas por encima del promedio de la zona. Dentro de estos, las oficinas clase A+ son aquellas con una edad máxima de construcción de 10 años, una planta mínima de 400 m² y elevadores de alta velocidad. Las oficinas clase A son las segundas en rango y aquellas con una edad máxima de veinte años, una planta mínima de 200 m² y elevadores no necesariamente de alta velocidad. Por último, las oficinas de clase B son las más antiguas, con una edad comprendida entre los veinte y cuarenta años, una planta mínima de 150 m² y elevadores de baja velocidad. Actualmente se construyen en la ciudad de México edificios de clase A y A+, distribuidos a lo largo de corredores urbanos de tipo terciario, ubicados tanto en el centro como en la periferia de la zona metropolitana del Valle de México. En el mapa 2, se observa la distribución de las cuatro principales zonas de oficinas y el distrito central de negocios

o Central Business District (CBD) de la ciudad, compuesto por Lomas/Palmas, Reforma y Polanco, donde edificios clase A y A+ son más comunes al ser la zona más valorizada de la ciudad.



Mapa 2: Mapa de las cuatro principales zonas de oficinas de la CDMX al 2018. Se ha delimitado en un óvalo punteado el submercado del distrito central de negocios, también llamado Central Business District (CBD), que comprende Lomas/Palmas, Reforma y Polanco. Elaboración propia a partir de información del Reporte de oficinas NKF, 4Q 2018.

En la ciudad de México, un total de Seis millones setecientos cuarenta y seis mil noventa y nueve metros cuadrados de oficinas de clase A+ y A se encuentran distribuidos en los principales corredores urbanos terciarios. Los promedios más elevados de precios de renta mensual de oficinas se localizan en Reforma, Lomas Chapultepec y Polanco. En 1940 la zona noreste fue la primera en desarrollarse, 20 años después el CBD junto a un tramo de Insurgentes Sur, creció. Para 1990 la zona oeste fue desarrollada. Es hasta el año 2000 que el tramo norte y el CBD se consolidan. Al 2019, los metros cuadrados de oficinas construidos en la ciudad de México alcanzaban 1.2 millones. Los corredores urbanos que albergan oficinas han tenido un crecimiento importante desde la década de los sesenta. En los cuarenta, un crecimiento paulatino modificó el distrito central de negocios, que junto con la zona norte experimentarían un mayor crecimiento a partir del año 2000. La zona sur que incluye los corredores de Periférico sur e Insurgentes creció en la década de los ochenta que coincide con la implementación del neoliberalismo en México, mientras que la zona oeste vería construido el importante corredor urbano de Santa Fe en lo que originalmente era un vertedero a cielo abierto. El mercado inmobiliario de oficinas, se rige bajo un ciclo inmobiliario que se comporta a modo de onda cíclica, fluctuando en modo ascendente (cuando hay un crecimiento de renta) y descendente (ante un declive o disminución de la renta); en determinado momento se mantiene en un punto neutro, para posteriormente subir

(situándose como el mejor momento del ciclo para los especuladores inmobiliarios), y un último en el que vuelve a ser descendente (donde el inventario y la disponibilidad aumentan, mientras la absorción y las ganancias bajan). En el caso de los principales corredores de oficinas de la Ciudad de México, mientras en el 2018 Lomas Palmas e Insurgentes iban al alza, Polanco se mantenía neutral y Reforma en descenso, para el cierre del 2019, Lomas Palmas y Reforma se mantienen neutrales, e Insurgentes y Polanco a la baja. A continuación, se muestra el comportamiento esquemático del ciclo inmobiliario (ilustración 9):

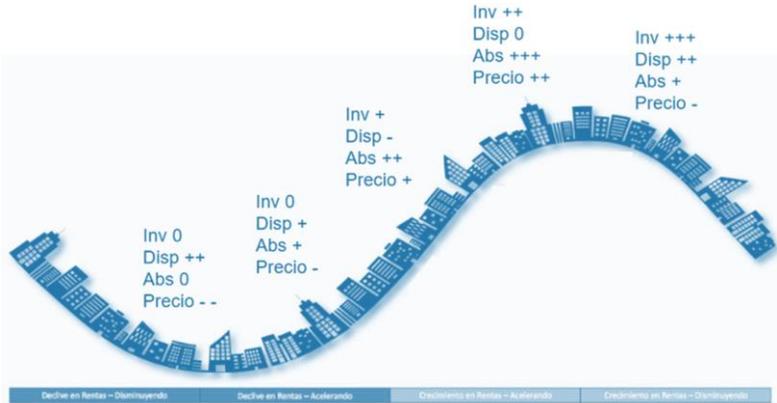


Ilustración 9: Funcionamiento del ciclo inmobiliario. El ciclo se divide en 2 etapas: una de declive en renta y otra de crecimiento de la renta. Fuente: NKF.

Se estima que el ciclo inmobiliario de oficinas en la ciudad de México dura aproximadamente ocho años hasta repetirse. El comportamiento del mercado de oficinas del 2018 y 2019 (ambos en su último trimestre del año) de las zonas norte, bosques, Interlomas, Santa Fe, Lomas Palmas, Insurgentes, Reforma, Periférico, Lomas Altas y Polanco presentaron en su mayoría un crecimiento, con excepción de Reforma que disminuyó y Polanco que se mantuvo neutral (ilustración 10):

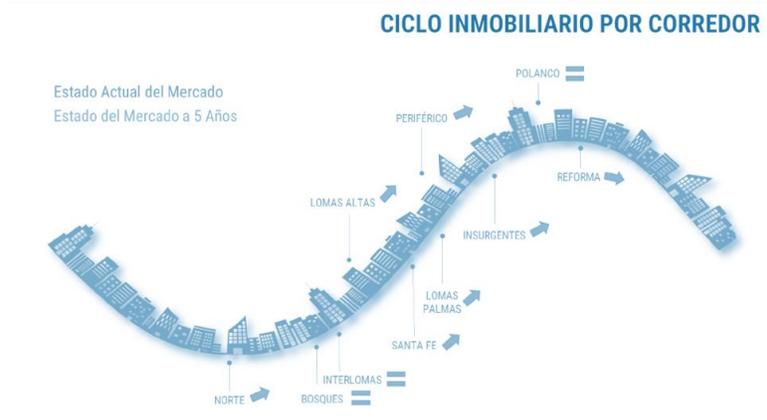


Ilustración 10: Ciclo inmobiliario al cierre del trimestre del 2018, con proyecciones a cinco años, que, debido a los acontecimientos nacionales e internacionales no previstos, puede variar y cambiar drásticamente. Fuente: NFK 4Q 2018.

El ciclo de mercado de oficinas durante el periodo comprendido entre los años 2006 al 2012 fue de expansión, en el cual se construyó una cantidad importante de edificios que no provocó hasta ese momento una sobreoferta puesto que la tasa de disponibilidad se mantuvo estable debido a la absorción presentada. Para el periodo del 2013 al 2019 se transitó del periodo de expansión (auge de construcción y ocupación de oficinas) a una de sobre oferta, debido a la cantidad de edificios nuevos construidos y adheridos al inventario de oficinas de la ciudad de México. Siguiendo las cuatro etapas del ciclo del mercado inmobiliario, además de tomar en cuenta el marco global de la pandemia comenzada a principios del 2020, una etapa de recesión del mercado sería de esperarse del 2020 al 2028 (tomando de referencia la duración de cada ciclo inmobiliario), para posteriormente entrar el mercado inmobiliario en una etapa de recuperación de ganancias, crecimiento, y próximamente de expansión, repitiendo las etapas cíclicas que lo caracterizan.

Corredor	Inventario (m2)	Disp. (m2)	Tasa de Disp. (%)	Absorción Neta (m2)	Actividad Total (m2)	Superficie entregada (m2)	Precio Renta
Bosques	304,343	27,655	9.09%	-8,467	7,497	0	\$27.98
Insurgentes	1,034,274	144,860	14.01%	-1,605	60,815	39,638	\$26.08
Interlomas	171,570	32,162	18.75%	8,388	33,667	8,995	\$20.91
Lomas Altas	114,461	47,615	41.60%	1,204	1,582	0	\$23.51
Lomas Palmas	730,381	65,234	8.93%	12,417	19,567	2,906	\$29.87
Periférico Sur	660,175	32,780	4.97%	2,112	5,645	0	\$22.87
Polanco	1,180,813	150,223	12.72%	2,816	12,838	0	\$25.54
Reforma Centro	919,597	84,281	9.16%	15,489	20,231	1,596	\$31.49
Santa Fe	1,359,515	227,354	16.72%	-14,043	13,271	0	\$22.51
Norte	688,706	242,991	35.28%	23,323	23,323	0	\$17.84
Norte Azcapotzalco	107,200	3,579	3.34%	1,685	1,685	0	\$19.00
Norte Naucalpan	368,732	141,902	38.48%	2,101	2,101	0	\$18.88
Norte Tlalnepantla	212,774	97,510	45.83%	19,537	19,537	0	\$16.28
Total	7,163,835	1,055,153	14.73%	41,634	198,437	53,135	\$23.68

Tabla 5: Precio de renta, inventario, disponibilidad, absorción neta, actividad total y superficie entregada de los corredores bosques, Insurgentes, Interlomas, Lomas Altas, Lomas Palmas, Periférico Sur, Polanco, Reforma Centro, Santa Fe, Norte, Norte, Norte Azcapotzalco, Norte Naucalpan y Norte Tlalnepantla. Fuente: NFK Reporte 4Q 2019.

El comportamiento general del mercado de oficinas de la ciudad de México del último trimestre del 2018 y de los cuatro trimestres del 2019 ha presentado un aumento en inventario (de seis a siete millones) y disponibilidad (del 14.30 al 14.73) y una ligera disminución en ingresos con una absorción de metros cuadrados favorable que se duplicó de 18,543 a 41,634 metros cuadrados.

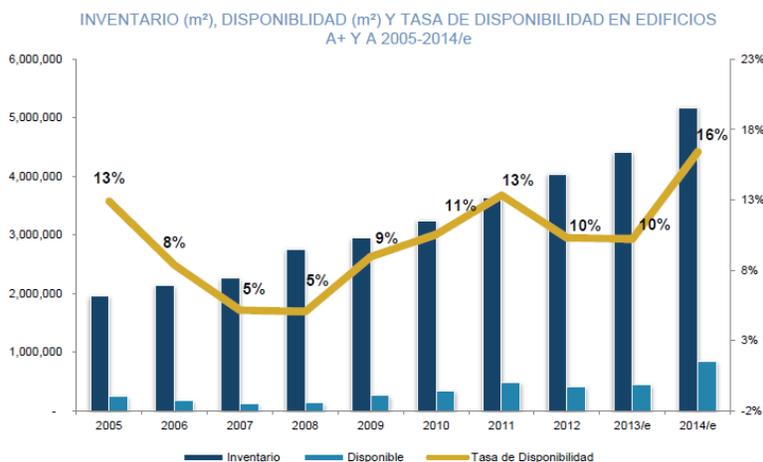
La evolución del mercado de oficinas en la ciudad de México ha sido gradual: para el año de 1985 el tamaño del mercado inmobiliario de oficinas de la ciudad era de 750,000m², en el 2000 era de 1,500,000m², y para el 2019 era de un total de 7,163,835m². De acuerdo con el Mtro. Juan Flores Rincón, el mercado de oficinas podría crecer hasta 8,500,000m² para el 2021, sin embargo, debido a la coyuntura de la pandemia ocurrida a principios de marzo del 2020, esto podría cambiar drásticamente. Si bien el mercado de oficinas de México es el mayor de Latinoamérica, con 7.1 millones de m² en su inventario (oficinas tanto construidas como en planeación o procesos de construcción), a nivel América se encuentra por debajo de una importante ciudad como los Ángeles, que cuenta con 20 millones de metros cuadrados en su inventario, Dallas con 22, Chicago con 25, Washington con 36, y Manhattan con 40 millones de metros cuadrados de inventario. La magnitud del inventario de oficinas de las ciudades a nivel mundial mantiene una relación con su condición de ciudades globales. Entre más importante sea una ciudad global, será más propensa a albergar corporativos en sus zonas o ejes estratégicos.

En los últimos veinte años, el nivel de ocupación de oficinas aumentó poco más de los 450,000 metros cuadrados de absorción bruta (que indica el total de contratos comercializados) después de que Vicente Fox ganara la presidencia en el 2000 y de la implementación del rescate del centro histórico. Posterior a un acontecimiento tan relevante como el pacto de la revitalización del centro histórico en 2003, la absorción de oficinas (nivel de ocupación) fue en picada. Fue hasta después de pasada la crisis financiera global de 2009 que la ocupación de oficinas de la ciudad de México aumentó de forma gradual, alcanzando su máximo pico en 2012.

Evolución del mercado de oficinas en la ciudad de México del año 2005 al 2018

En el presente apartado, se describirá el comportamiento del mercado de oficinas en la ciudad, en los años comprendidos del 2005 al 2018, con la finalidad de tener un antecedente del cómo ha evolucionado el mercado inmobiliario de oficinas y cómo se ha dado este proceso de terciarización espacial, repasando su inventario, disponibilidad, absorción y edificios nuevos construidos en los últimos años. Posteriormente en el capítulo 3 se ahondará en el comportamiento de este mercado desde el año 2019 para referenciarlo con la zona de Polanco y hacer el análisis del impacto de la terciarización en el caso de estudio de la presente tesis.

El proceso de terciarización de la ciudad de México iniciado con la deslocalización de la industria de la ciudad se evidencia al analizar el ascenso del mercado de oficinas en corredores claves del área metropolitana a través de los años. El crecimiento del inventario de oficinas del 2005 al 2014 como se muestra en la siguiente gráfica ha sido progresivo y gradual. Para el 2005 el inventario de oficinas era de casi 2 millones de metros cuadrados, para el 2008 se posicionaba por arriba de los 2 millones de metros cuadrados, en el 2012 ya superaba los 4 millones de metros cuadrados y



para el 2014 alcanzó los 5 millones de metros cuadrados de edificios de oficinas construidos. A pesar del gran inventario de oficinas nuevas construidas, la disponibilidad se mantuvo por debajo del 3% debido a la capacidad de absorción del mercado.

Gráfico 3: El inventario de oficinas de la CDMX, comprendido entre los años 2005 y 2009 ha crecido exponencialmente. De dos millones de metros cuadrados de inventario construidos en 2005, un total de cinco millones de metros cuadrados fueron construidos para el 2014; sumando tres millones de metros cuadrados en un periodo de nueve años. Fuente gráfico: Colliers International.

En 2012¹⁰, el inventario total de oficinas de la ciudad fue de 6,672,258m², abarcando los diez corredores más importantes terciarios. 20 edificios de oficinas nuevos fueron incorporados al inventario, con respecto al

2011. Como resultado el mercado creció un 5%. Los edificios nuevos agregaron 266mil m² al

¹⁰ Información consultada en el Office Market Report 2012 de la ciudad de México, de Colliers International.

inventario de oficinas al que además se adhirieron ocho edificios ya existentes agregando 42mil m² de acuerdo con datos de la consultora Colliers International. En este año, los corredores de Insurgentes, Reforma y Polanco tuvieron la mayor construcción de edificios nuevos de oficinas, principalmente de clase A+, que como recordaremos, son aquellos con una antigüedad mínima de 10 años, los más altos de piso a losa con 3.6mts, una planta mínima con más metros cuadrados respecto a las otras clasificaciones (400m²), y elevadores de alta velocidad. En Insurgentes se construyeron edificios A+ como Rouz Tower II Y Citi center, en Interlomas el edificio Corporativo Paseo Interlomas, en Lomas Palmas los edificios Prado sur 250 y Prado norte 135, en periférico sur se construyó Punta México, en Reforma también con clasificación A+ se edificaron Torre New York Life, Capital Reforma-Torre Niza y Capital Reforma-Torre Reforma. Por último, en Polanco se construyeron cinco edificios nuevos, de los cuales cuatro fueron de clase A+ como Homero 1500, Leibnitz 117, Paseo Castelar y Antara Polanco II.

De los 6,672,258m² del inventario total de oficinas de la ciudad de México del año 2012, el 38% lo ocuparon oficinas clase A+ (con 2,500,914m²), 23% de clase A (con 1,539,548m²), y 39% edificios de clase B (con 2,631,796m²). Los edificios clase A+ y A de los principales corredores como son Insurgentes, Reforma y Polanco sumaron un total de 242mil metros cuadrados. En Polanco el edificio Homero 1500 ocupó 5,640m² rentables, Leibnitz 117 ocupó 6,775m², Paseo Castelar con 2000m², Corporativo Ferrocarril de Cuernavaca214 con 885m² y Antara Polanco II, posicionado como uno de los desarrollos más importantes de la ciudad de México en el año 2012 y el más importante de Polanco, el cual tuvo una transacción relevante de renta, con un área ocupada de 33,000m², la segunda transacción más importe de la ciudad después de la Torre Caballito en Reforma con clasificación A y 38,524m² de área rentada.

En 2013, de acuerdo con C&W, el inventario total de oficinas era de 7,365,512 metros cuadrados, de los cuales Polanco contaba con 1,203,527m², Lomas 654,324m² y Reforma 907,764m². Así, el submercado del distrito central de negocios, representaban el 38% del mercado total de oficinas. Insurgentes poseía el mayor número de oficinas con 1,651,948m². En Polanco el precio de renta en dólares de todas las clases era de \$24.96 y de clase A era de \$27.89, lo que lo ubicaba en un precio medio del distrito central donde Lomas poseía los precios más elevados del mercado y Reforma el precio más bajo de renta para edificios de todas las clases.

En 2014, México poseía estabilidad en el mercado. Más de 240,000m² de oficinas nuevas fueron terminadas. Polanco, Reforma y Lomas (CBD) tuvieron el mayor porcentaje de absorción con 171,631m² de los 5 años anteriores (2009-2014). Insurgentes tuvo la mayor demanda neta en dicho año. 1.3millones de m² en construcción superaban cifras de años anteriores. Entre las mayores transacciones de este año destaca la entrega y venta de nuevos edificios. Las FIBRAS adquirieron edificios emblemáticos localizados en el CBD. La actividad de mercado sobresaliente de dicho año se muestra a continuación. Dentro de las ventas sobresalientes en Polanco se encuentra el edificio EN223 con una clasificación A+ y 32,105m² que tuvo por inquilino a la SEMARNAT. Las construcciones terminadas del 2014 de acuerdo con la consultora Cushman & Wakefield, fueron en su totalidad de la zona de Polanco con edificios como BBVA Back office Parques Polanco, Terret Torre Norte, y EN223. En cuanto a los desarrollos sobresalientes en construcción el edificio punto Polanco empezó su construcción con término en el segundo trimestre del 2015. El inventario de oficinas de Polanco en 2014 fue el mayor del *Central business district* (CBD), con 1,373,518m², pero menor que insurgentes con 1,752,370m².

CIUDAD DE MÉXICO										
SUBMERCADO	INVENTARIO	TASA DE DISPONIBILIDAD GENERAL	TASA DE DISPONIBILIDAD CLASE A	ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO	EN CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN TERMINADA 2014	ABSORCIÓN GENERAL 2014	ABSORCIÓN CLASE A 2014	PROM. PONDERADO PRECIO DE RENTA TODAS LAS CLASES*	PROM. PONDERADO PRECIO DE RENTA CLASE A*
Polanco	1,373,518	4.3%	3.3%	123171	214,674	134,762	79264	74234	\$24.34	\$29.08
Lomas	667,734	6.2%	7.9%	79123	78,030	8,810	48527	46472	\$29.93	\$30.04
Reforma	922,871	8.3%	15.2%	84926	390,580	0	43840	42557	\$24.56	\$31.87
Subtotal CBD	2,964,123	6.0%	7.7%	287,220	683,284	143,572	171,631	163,263	\$25.66	\$30.33
Santa Fe	1,122,631	7.0%	7.2%	85129	121,533	13,100	44212	45816	\$22.20	\$22.22
Insurgentes	1,752,370	3.6%	7.4%	227177	351,571	32,684	81239	76684	\$22.53	\$25.70
Bosques	497,370	5.2%	6.4%	8138	18,252	0	-2250	-875	\$22.29	\$22.87
Periférico Sur	593,417	3.4%	4.5%	26122	27,244	18,542	6420	5070	\$22.32	\$27.18
Periférico Norte	441,118	28.1%	31.3%	28875	101,836	24,810	7963	6578	\$15.99	\$20.01
Lomas Altas	104,359	5.9%	4.6%	11217	0	0	7553	7743	\$23.00	\$25.45
Interlomas	130,351	5.8%	5.5%	10367	15,730	8,950	8425	8595	\$21.02	\$21.33
Otros	226,222	11.1%	N/A	37035	0	0	14985	N/A	\$14.00	N/A
Subtot. Exteriores	4,867,838	7.2%	8.5%	434,060	636,166	98,086	168,547	149,611	\$19.87	\$23.25
TOTAL	7,831,961	6.8%	8.2%	721,280	1,319,450	241,658	340,178	312,874	\$21.88	\$26.03

* Precios de salida en dólares por M2 por mes

Tabla 6: Situación general del mercado de oficinas de la CDMX. En la tabla se encuentra el inventario en metros cuadrados, la tasa de disponibilidad, el nivel de absorción y el promedio de precios, entre otras. Fuente: 4Q 2014 Cushman & Wakefield.

El inventario total de metros cuadrados de oficinas del 2014 cerró con 7,831,961m², donde la tasa de disponibilidad promedio de los edificios de oficinas de la ciudad de México rondó el 6.8%. El promedio de renta de todas las clases de edificios fue de \$21.88 dólares y el promedio de renta de edificios clase A se situó en \$26.03 dólares. El crecimiento del mercado de oficinas para este año fue positivo con un 3.7% con respecto al año anterior. En 2015, la tasa de disponibilidad de oficinas creció un 2.7% con respecto al 2014. La absorción neta disminuyó de 340.1K a 321.6K, sin embargo, los metros cuadrados en construcción aumentaron, al pasar de 1.31M a 1.56M. El promedio de renta general disminuyó: de \$21.88 pasó a \$21.51. Los precios de salida si bien tuvieron una curva más pronunciada del 2013 al 2014, siguieron aumentando en 2015 hasta estabilizarse y situarse en precios de salida por arriba de 20 dólares por metro cuadrado. La actividad de renta por metro cuadrado pasó de situarse en los 150,00 en el año 2013, a rondar los 180,00 en 2015, si bien en el último trimestre del 2014 la actividad de renta disminuyó, se recuperó para el primer trimestre del 2015.



Gráfico 4: En la gráfica se aprecia la actividad de renta en relación con los precios de salida. Fuente: 4Q 2015 Cushman &

La tasa de disponibilidad general, con un promedio histórico del 10% que se mantuvo estable hasta el 2012, disminuyó considerablemente del 2012 al 2014, logrando aumentar y volver a acercarse al promedio histórico para el último trimestre del 2015. Los arrendamientos sobresalientes se situaron en el submercado de Reforma, Insurgentes y Periférico Sur, mientras que las ventas sobresalientes del 2015 se

las llevaron Reforma, Insurgentes y Santa Fe. Para este año Polanco no figura en la lista de arrendamientos y ventas sobresalientes.

El inventario de oficinas de la ciudad de México en el 2015 sumó un total de 8,351,803 metros cuadrados, de los cuales 1,459,548 pertenecieron a Polanco que ocupó el primer lugar del CBD que incluye a Lomas y Reforma como zonas centrales del mercado de oficinas. Polanco fue superado sólo por Insurgentes, que al término del trimestre del 2015 tuvo un inventario de 1,823,503 metros cuadrados. La disponibilidad general de oficinas de la ciudad de México en metros cuadrados fue de 794,353m² mientras que la disponibilidad de edificios de clase A fue menor, con 593,915m². El precio de renta de todas las clases de edificios fue de \$21.51 dólares (\$28.23 dólares para Polanco) y de \$26.66 dólares para edificios clase A (\$30.94 dólares en el caso de Polanco). El número de edificios de Clase A de la ciudad de México se situó en 349 y los de clase B fueron más con 450 unidades, sin embargo, el inventario de los edificios de clase A fue mucho mayor con 4,975,405m², mientras que el de clase B fue de 2,661,879m². A continuación, se muestra el listado de las zonas de oficinas y el resumen por clase (A y B) del mercado de oficinas (tabla 7):

SUBMERCADO	NÚMERO DE EDIFICIOS	INVENTARIO (M2)	DISPONIBILIDAD GENERAL (M2)	DISPONIBILIDAD CLASE A (M2)	TASA DE DISPONIBILIDAD GENERAL	ABSORCIÓN NETA GENERAL (M2)	ABSORCIÓN NETA CLASE A (M2)	En Construcción	Prom. Pond. Precio de Renta (Todas las Clases)*	Prom. Pond. Precio de Renta (CLASE A)*
Polanco	151	1,459,548	104,862	80,378	7.2%	59,581	50,460	262,561	\$28.23	\$30.94
Lomas	109	740,191	105,300	98,845	14.2%	8,738	16,594	66,040	\$33.34	\$33.48
Reforma	103	1,108,723	172,884	158,305	15.6%	89,621	94,653	294,849	\$23.76	\$29.62
Area Central de Negocios	363	3,308,462	383,046	337,528	11.6%	157,940	161,707	623,450	\$24.84	\$31.35
Insurgentes	246	1,823,503	65,750	25,239	3.6%	68,200	85,532	407,222	\$20.78	\$25.84
Santa Fe	82	1,118,770	37,501	37,167	3.4%	38,015	39,542	339,567	\$23.45	\$23.46
Bosques	46	501,596	32,048	19,828	6.4%	4,257	5,002	15,600	\$22.47	\$23.01
Periférico Norte	68	557,644	189,682	132,692	34.0%	35,897	29,417	23,838	\$18.70	\$22.13
Periférico Sur	84	596,392	23,724	16,567	4.0%	22,434	25,491	80,317	\$21.13	\$24.88
Lomas Altas	16	104,359	18,613	18,614	17.8%	1,240	1,120	60,250	\$22.79	\$22.79
Interlomas	19	110,400	7,325	6,280	6.6%	870	420	13,000	\$21.31	\$21.71
Otros	28	230,677	36,664	0	15.9%	(7,198)	0	0	\$14.12	N/A
TOTAL CIUDAD DE MÉXICO	952	8,351,803	794,353	593,915	9.5%	321,655	347,231	1,563,244	\$21.51	\$26.66

*Los precios de salida están expresados en dólares por metro cuadrado al mes

RESUMEN POR CLASE	NÚMERO DE EDIFICIOS	INVENTARIO (M2)	DISP. EN SUBARRIENDO	DISPONIBILIDAD DIRECTA	TASA DE DISPONIBILIDAD	ACTIVIDAD GENERAL (M2)	ABSORCIÓN NETA GENERAL (M2)	En Construcción	Prom. Ponderado Precio de Renta General	Prom. Ponderado Precio de Renta Directo
Clase A	349	4,975,405	N/D	593,915	11.9%	538,250	347,231	1,563,244	\$26.66	\$26.66
Clase B	450	2,661,879	N/D	154,490	5.8%	217,645	(17,576)	0	\$18.49	\$18.49

Tabla 7: Submercado de oficinas de la CDMX, incluyendo su CBD. Se ha resaltado Polanco por su importancia para esta investigación. Fuente: 4Q 2015 Cushman & Wakefield.

El consumo privado aumentó en un 3.4% y la inflación disminuyó en un 2.1%. Las FIBRAS continuaban aumentando su influencia en el mercado inmobiliario de oficinas. El capital de financiamiento para adquisiciones y/o desarrollo de oficinas aumentó considerablemente con un inventario de edificios en construcción de 1,563,000 metros cuadrados. Es importante mencionar que, a este punto, del mercado de oficinas de México, el de la ciudad de México representaba ya el 80%. Los niveles de absorción de edificios de clase A tanto para Reforma como para Insurgentes fueron significativos este año y se mantuvieron a la cabeza como en años anteriores. En 2016, la tasa de disponibilidad con respecto al 2015 aumentó en un 1.2%. La absorción neta aumentó de 321.6K a 336.5K, los metros cuadrados en construcción también aumentaron de 1,563k a 1,661K.

El promedio de renta disminuyó, al pasar de \$21.51 dólares a \$21.37 dólares. Los precios de renta por metro cuadrado si bien tuvieron un crecimiento exponencial del 2013 al 2015, para el 2016 la curva se aplanó. La absorción neta del mercado de oficinas disminuyó considerablemente en comparación al año anterior.



La tasa de disponibilidad general, con un promedio histórico aproximado de 9.6% de acuerdo con la consultora C&W, que se mantuvo relativamente estable hasta mediados del 2013, disminuyó para el año 2014 y se recuperó para el 2015, continuando con un crecimiento accidentado hacia el 2016.

En los arrendamientos sobresalientes del 2016 al igual que el año anterior no figura Polanco, por el contrario, se encuentra el submercado de Reformas, Insurgentes, Lomas y Periférico Norte con edificios como Torre Reforma Latino, teniendo de inquilino a la Secretaría de Economía; Gran Patio Revolución con grupo Citibanamex; Torre evolución con la compañía española Mapfre; Montes Urales 424 con CI Banco; Insurgentes 1431 con CCSI-Compucom, y Parque Toreo con AT&T como arrendatario. En el caso de las ventas sobresalientes del 2016 se encuentra la propiedad de Dos Patios, ubicada en Polanco y vendida a Grupo Gigante/Union investment. La otra venta sobresaliente se situó en Reforma, con la Torre Cuarzo, comprada por Diámetro/FIBRA UNO.

El inventario de oficinas de la ciudad de México en el 2015 sumó un total de 8,896,398 metros cuadrados, que aumentó como podía esperarse en comparación con el año anterior. Polanco tuvo un inventario de 1,519,133 metros cuadrados, posicionándose de nuevo en primer lugar del CBD de la ciudad de México, y sólo superado una vez más por Insurgentes que tuvo un inventario de 1,973,254 metros cuadrados. La disponibilidad general en el caso Polanco aumentó a 120,202 metros cuadrados en comparación con el año anterior. El total de edificios de clase A (378) fue menor que los de clase B (448), sin embargo, el inventario en metros cuadrados de edificios de clase A fue mucho mayor que el de clase B, al igual que el año anterior. 5,523,967m² y 2,659,034m² respectivamente.

SUBMARKET	INVENTORY (SQM)	OVERALL VACANT (SQM)	CLASS A VACANT (SQM)	OVERALL VACANCY RATE	CLASS A VACANCY RATE	2016 OVERALL NET ABSORPTION (SQM)	2016 CLASS A NET ABSORPTION (SQM)	UNDER CNSTR (SQM)	OVERALL AVERAGE ASKING RENT (ALL CLASSES)*	OVERALL AVERAGE ASKING RENT (CLASS A)*
Polanco	1,519,133	120,202	91,480	7.9%	9.8%	44,245	46,980	245,724	\$28.29	\$31.40
Lomas	760,854	114,910	106,638	15.1%	17.6%	11,053	12,571	76,581	\$32.58	\$33.25
Reforma	1,205,032	184,382	175,596	15.3%	24.2%	84,811	82,056	145,922	\$24.32	\$31.38
CBD	3,485,019	419,494	373,714	12.0%	16.5%	140,109	141,607	468,227	\$24.62	\$32.01
Insurgentes	1,973,254	97,474	56,223	4.9%	7.2%	118,027	122,538	486,472	\$22.22	\$25.05
Santa Fe	1,170,218	72,956	71,018	6.2%	6.3%	15,993	15,490	256,144	\$22.51	\$22.66
Bosques	504,859	27,859	20,599	5.5%	6.3%	7,452	2,492	15,600	\$24.90	\$27.08
Periférico Norte	705,898	256,497	205,235	36.3%	44.2%	31,892	28,791	191,252	\$16.12	\$17.58
Periférico Sur	605,298	24,424	17,723	4.0%	4.6%	8,206	7,750	146,261	\$23.05	\$23.73
Lomas Altas	104,379	15,844	14,124	15.2%	17.0%	2,789	4,489	64,833	\$22.74	\$23.38
Interomas	115,584	5,803	5,165	5.0%	5.2%	6,705	6,299	33,000	\$21.00	\$21.41
Other	231,889	32,516	0	14.0%	0%	5,360	0	0	\$13.50	N/A
MEXICO CITY TOTALS	8,896,398	952,867	763,801	10.7%	13.8%	336,533	329,456	1,661,789	\$21.37	\$25.92

*Overall figures include all building classes. A, B and C

*Rental rates reflect net asking US\$ per square meter/month

SUMMARY BY CLASS	TOTAL BUILDINGS	INVENTORY (SQM)	SUBLET VACANT (SQM)	DIRECT VACANT (SQM)	VACANCY RATE	OVERALL NET ACTIVITY* (SQM)	OVERALL NET ABSORPTION (SQM)	UNDER CNSTR (SQM)	AVERAGE ASKING RENT OVERALL	AVERAGE ASKING RENT DIRECT
Class A	378	5,523,967	N/A	763,801	13.8%	780,382	329,456	1,661,789	\$25.92	\$25.92
Class B	448	2,659,034	N/A	147,488	5.5%	302,191	4,893	0	\$17.98	\$17.98

Tabla 8: Datos del submercado de oficinas de la CDMX y de los edificios de clase A y B de dichas zonas terciarias. Fuente: 4Q 2016 Cushman & Wakefield.

336,000 metros cuadrados de inventario nuevo se absorbieron en el 2016, con un 4.4% más con respecto al año anterior. El inventario de oficinas creció un 6.5% y la demanda neta de oficinas fue positiva. En 2017, la tasa de disponibilidad de oficinas disminuyó ligeramente en relación con el último trimestre del 2016 en un 0.2%. La absorción neta pasó de 336.5k a 417.4k. Los metros cuadrados de construcción disminuyeron de 1.66 millones a 1.36 millones con respecto al año

Absorción General/Precio de Salida General
Promedios Móviles Trimestrales



Gráfico 6: Absorción general en relación con el precio de salida general del mercado de oficinas del año 2017. Fuente: 4Q 2017 Cushman & Wakefield.

ocupación de oficinas.

anterior. El precio de renta general promedio aumentó, al pasar de \$21.37 dólares a \$23.36 dólares. El precio de salida por metro cuadrado después de ir a la baja del 2015 al 2016, aumentó abruptamente en el 2017 por arriba de los \$21.00 dólares. En cuanto a la absorción neta, no fue tan accidentada como el comportamiento del precio de salida, sin embargo, después de aumentar del 2014 al 2015, y disminuir del 2015 al 2016, volvió a aumentar desde el último trimestre del 2016. En el gráfico que se muestra a continuación, se puede ver un claro comportamiento de onda en la absorción neta, es decir en la

El comportamiento de la tasa de disponibilidad general del 2016 al 2017 se sitúa por encima del promedio histórico de 9.7%, con una ligera baja para el último trimestre del 2017 pero un repunte al inicio del 2017. Desde el 2012 no se había situado por encima del promedio histórico, esto indica un aumento de la disponibilidad de oficinas que se situó en su punto más bajo en 2014, donde hubo una mayor capacidad de absorción.

El inventario de oficinas del 2017 sumó un total de 9,200,279 metros cuadrados, de los cuales Polanco ocupó 1,617,394m², al ser el más alto del CBD, donde Reforma se quedó en segundo lugar y Lomas en tercero. La zona de Polanco en relación con el resto de los corredores terciarios de la ciudad fue superada solo por Insurgentes, que en su inventario tuvo un total de 2,049,153m². Del CBD del que Polanco forma parte, hubo mayor disponibilidad general y de edificios de clase A en Reforma respecto a Polanco. La absorción neta general y de clase A fue también más elevada en Reforma que en Polanco. En cambio, el promedio de precio de renta de oficinas del CBD fue mayor en Lomas con \$30.00 dólares por m², seguido de Polanco con \$27.68 dólares, y por último Reforma, con \$26.77 dólares. El corredor más caro para rentar oficinas de todas las clases fue sin duda Lomas, al situarse por encima de los 29 dólares. En edificios de clase A, el precio de renta también fue el más elevado en Lomas, con \$32.03 dólares, y de todos los corredores el precio más bajo fue Periférico Norte, resultando más accesible la renta en dicho corredor.

SUBMERCADO	INVENTARIO (M ²)	DISPONIBILIDAD GENERAL (M ²)	DISPONIBILIDAD CLASE A (M ²)	TASA DE DISPONIBILIDAD GENERAL	TASA DE DISPONIBILIDAD CLASE A	ABSORCIÓN (M ²)**	ABSORCIÓN NETA CLASE A (M ²)**	EN CONSTRUCCIÓN (M ²)	PROM. POND. PRECIO DE RENTA (TODAS LAS CLASES)*	PROM. POND. PRECIO DE RENTA (CLASE A)*
Polanco	1,617,394	155,350	126,173	9.6%	12.3%	63,113	62,558	195,904	\$27.68	\$29.34
Lomas	771,043	92,561	82,429	12.0%	13.4%	32,538	34,398	7,776	\$30.73	\$32.03
Reforma	1,261,361	173,327	149,635	13.7%	19.1%	72,384	77,456	126,028	\$26.77	\$28.44
CBD	3,649,798	421,238	358,237	11.5%	14.8%	168,035	174,412	329,708	\$28.40	\$29.94
Insurgentes	2,049,153	87,869	54,255	4.3%	6.3%	189,404	87,484	452,429	\$22.57	\$25.21
Santa Fe	1,202,334	105,700	104,594	8.8%	9.1%	14,472	14,540	238,047	\$23.71	\$23.74
Bosques	504,859	24,855	16,514	4.9%	5.0%	3,426	4,085	15,600	\$25.63	\$28.03
Periférico Norte	702,651	221,611	176,967	31.5%	38.1%	23,639	20,241	151,530	\$15.88	\$17.30
Periférico Sur	610,132	29,740	22,478	4.9%	5.7%	3,525	79	159,609	\$23.52	\$23.63
Lomas Altas	104,379	11,135	11,135	10.7%	13.4%	4,709	2,989	0	\$24.74	\$24.76
Interlomas	137,084	28,350	27,670	20.7%	23.0%	953	995	14,581	\$22.20	\$22.29
Otros	239,889	31,187	0	13.0%	0%	9,329	0	0	\$13.53	N/A
EXTERNO AL CBD	5,550,481	540,447	413,613	9.7%	12.1%	249,457	130,413	1,031,796	\$22.27	\$23.66
TOTAL CIUDAD DE MÉXICO	9,200,279	961,685	771,850	10.5%	13.2%	417,492	304,825	1,361,504	\$23.36	\$25.82

*Las cifras del inventario incluyen edificios de todas las clases, A, B y C.

**Los precios de salida están expresados en dólares por metro cuadrado al mes.

**Acumulado anual.

RESUMEN POR CLASE	NÚMERO DE EDIFICIOS	INVENTARIO (M ²)	DISPONIBILIDAD (M ²)	TASA DE DISPONIBILIDAD	ACTIVIDAD GENERAL* (M ²)	ABSORCIÓN NETA GENERAL (M ²)	EN CONSTRUCCIÓN (M ²)	CONSTRUCCIÓN TERMINADA (M ²)	PROM. PONDERADO PRECIO DE SALIDA GENERAL
Clase A	394	5,837,186	771,850	13.2%	793,264	304,835	1,357,998	303,881	\$25.82
Clase B	448	2,658,780	160,281	6.0%	499,904	114,122	3,506	0	\$18.60
Clase C	151	704,313	29,554	4.2%	72,538	-1,465	0	0	\$14.01

*Incluye renovaciones.

Tabla 9: El submercado de oficinas de la CDMX y de su CBD. Fuente: 4Q 2017 Cushman & Wakefield.

Para este año, los arrendamientos de mayor relevancia se los llevaron Insurgentes, con cuatro edificios de clase A+ y uno B; Santa Fe con tres edificios de clase A+, Polanco con dos edificios de clase A+ como fue Antara C, con una extensión de 20,200m² y ocupado por General Motors, además del edificio Cervantes 169, con un total de 6,500m² y ocupado por la empresa de

coworking WeWork. El desempeño del mercado de oficinas hasta el 2017 se mantiene estable sin cambios abruptos en su desarrollo, donde la tasa de disponibilidad bajó ligeramente en 20 puntos, para después volver a subir. Un total de 300,000 metros cuadrados de oficinas se anexaron al conteo del inventario del mercado de oficinas de la ciudad de México. El CBD por su parte alcanzó una absorción del 6.1%. Tanto el precio de salida como la absorción del mercado fueron al alza mostrando un comportamiento saludable. El precio de salida se ubicó 9.3% superior al del año anterior con \$23.36 dólares por metro cuadrado, que resulta una renta competitiva en el mercado global.

En 2018, un acontecimiento tan importante como las elecciones presidenciales de México se llevó a cabo, donde Andrés Manuel López Obrador fue electo. Así, se dio un periodo de transición de un partido político (PRI) a otro de reciente creación (MORENA). Por otro lado, el acuerdo comercial T-MEC se llevó a cabo para promover la inversión norteamericana. Este tipo de acontecimientos suele repercutir en los mercados internos de negocios y en las decisiones de inversores extranjeros. En este año, la tasa de disponibilidad de oficinas se incrementó en un 2.2% con respecto al año anterior, los metros cuadrados de oficinas en construcción se redujeron de 1.36 millones (inventario 2016), a 0.88 millones para el 2018. El precio de renta general bajo ligeramente de \$23.36 dólares a \$23.25 dólares, la absorción neta de oficinas por su parte disminuyó, al pasar de 417.4k a 403.6k. La absorción neta por metros cuadrados tuvo el aumento más elevado desde el 2005, superando poco más de los \$23.50 dólares, en cuanto al precio de salida medido en dólares por metro cuadrado, en todo el 2017 tuvo un incremento exponencial, hasta estabilizarse y descender ligeramente para el 2018. La tasa de disponibilidad se mantuvo por encima del promedio histórico de 10.1% desde el 2016, y llegó a un nuevo máximo para el 2018, alcanzando casi el 13% de disponibilidad, situación que podría deberse a acontecimientos nacionales como las elecciones presidenciales, o cambios económicos mundiales.

El inventario de oficinas de la ciudad de México se situó en 9,862,986 metros cuadrados, superando como es de esperarse, el inventario del año anterior. Del CBD, Polanco tuvo el mayor inventario con 1,689,146 metros cuadrados, seguido de Reforma con 1,336,134 metros cuadrados, y Lomas con 789,238 metros cuadrados. La mayor disponibilidad general de metros cuadrados la tuvo reforma con 169,058 metros cuadrados, seguido de Polanco con 1,689,146 metros cuadrados. La menor tasa de disponibilidad general y de clase A, se la llevó Polanco, con 9.2% y 9.8% respectivamente. Para este año, se construyeron más metros cuadrados en Polanco que en reforma y Lomas, el precio de renta tanto de todas las clases como de clase A fue menor en Polanco, en edificios en renta de todas las clases fue mayor en Lomas y en precio de renta clase A fue mayor en Reforma. Si bien se podría esperar mayor inventario en metros cuadrados y mayores precios de renta para el Central Business District (CBD) respecto al resto de los corredores, no siempre es así y los cambios pueden esperarse en el comportamiento del mercado inmobiliario de oficinas. Insurgentes, sigue liderando para este año el inventario de metros cuadrados de oficinas con 2,225,332m² y los metros cuadrados en construcción de oficinas de la ciudad de México con 284,030m².

SUBMERCADO	INVENTARIO (M ²)	DISPONIBILIDAD GENERAL (M ²)	DISPONIBILIDAD CLASE A (M ²)	TASA DE DISPONIBILIDAD GENERAL	TASA DE DISPONIBILIDAD CLASE A	ABSORCIÓN NETA GENERAL (M ²)**	ABSORCIÓN NETA CLASE A (M ²)**	EN CONSTRUCCIÓN (M ²)	PROM. POND. PRECIO DE RENTA (TODAS LAS CLASES)***	PROM. POND. PRECIO DE RENTA (CLASE A)***
Polanco	1,689,146	155,307	107,234	9.2%	9.8%	74,192	85,646	144,542	\$25.21	\$27.14
Lomas	789,238	123,289	97,294	15.6%	15.4%	-7,133	2,634	4,716	\$29.28	\$29.58
Reforma	1,336,134	169,058	131,553	12.7%	15.3%	79,042	89,582	53,298	\$27.44	\$30.14
CBD	3,814,518	447,654	336,081	11.7%	13.0%	146,101	177,862	202,556	\$27.17	\$29.02
Insurgentes	2,225,332	213,448	143,926	9.6%	14.0%	71,327	90,470	284,030	\$22.80	\$25.50
Santa Fe	1,233,450	124,396	123,249	10.1%	10.4%	12,420	12,461	232,047	\$23.06	\$23.07
Bosques	504,859	32,813	16,021	6.5%	4.9%	-7,958	493	15,600	\$22.58	\$26.07
Periférico Norte	805,324	250,768	213,299	31.1%	37.6%	73,516	66,341	79,263	\$16.76	\$17.91
Periférico Sur	723,817	72,839	60,412	10.1%	12.0%	65,586	64,145	46,634	\$27.46	\$28.45
Lomas Altas	104,379	17,431	17,431	16.7%	21.0%	-796	-796	0	\$24.40	\$24.40
Interlomas	139,801	27,620	27,120	19.8%	22.0%	3,447	3,267	24,422	\$21.31	\$21.38
Otros	311,506	62,841	23,834	20.2%	33.0%	39,963	33,906	0	\$19.05	\$20.10
EXTERNO AL CBD	6,048,468	802,156	625,292	13.3%	16.1%	257,505	270,287	681,996	\$21.06	\$22.32
TOTAL CIUDAD DE MÉXICO	9,862,986	1,249,810	961,373	12.7%	14.8%	403,606	448,149	884,552	\$23.25	\$24.66

*Las cifras del inventario incluyen edificios de todas las clases, A, B y C. ** Absorción acumulada anual ***Los precios de salida están expresados en dólares por metro cuadrado al mes.

RESUMEN POR CLASE	NÚMERO DE EDIFICIOS	INVENTARIO (M ²)	DISPONIBILIDAD (M ²)	TASA DE DISPONIBILIDAD	ACTIVIDAD GENERAL* (M ²)	ABSORCIÓN NETA GENERAL (M ²)	EN CONSTRUCCIÓN (M ²)	CONSTRUCCIÓN TERMINADA (M ²)	PROM. PONDERADO PRECIO DE SALIDA GENERAL
Clase A	424	6,474,450	961,373	14.8%	1,312,788	448,149	884,552	659,201	\$24.66
Clase B	449	2,677,970	234,105	8.7%	505,677	-31,605	0	3,506	\$18.49

Tabla 10: Submercado de oficinas de la CDMX. Fuente: 4Q 2018 Cushman & Wakefield.

Los arrendamientos más importantes del 2018 se encontraron en Insurgentes, Periférico Sur, Lomas, Norte, Reforma y Polanco, en este último el edificio de clase A+, Miyana con 5,347m², teniendo por inquilino a Reckitt Benckiser, fue el proyecto destacable de la zona.

En los últimos 15 años, el mercado de oficinas y el inventario de la Ciudad de México ha aumentado, junto con la construcción de edificios clase A con fluctuaciones del precio de renta que suele ser más elevado para el CBD. La reestructuración neoliberal del espacio urbano de la mano del Estado nacional de competencia y la iniciativa privada, ha hecho posible una terciarización espacial de la Ciudad de México, convertida en el máximo bastión del mercado de oficinas en América Latina. La relativa estabilidad del mercado inmobiliario de oficinas de Latinoamérica y concretamente México (antes de la pandemia entendida como un fenómeno de escala planetaria con impactos multiescalares y socioespaciales), la entrega permanente de nuevos edificios a inquilinos o compradores, el aumento de nuevos edificios y de metros cuadrados de oficinas, el aumento del nivel de ocupación, la creación de fibras y la inyección de capital privado transnacional, muestra un negocio global que responde a las nuevas necesidades del patrón de acumulación que se gestan en el espacio urbano, ahora terciarizado.

Con la finalidad de conocer y analizar algunas de las expresiones urbanas de la terciarización espacial en la Ciudad de México, en el siguiente capítulo se analizará el corredor terciario Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra, ubicado en la delegación Miguel Hidalgo, y su relación con la especulación, fragmentación y segregación de la zona llamada por los promotores inmobiliarios como: *Nuevo Polanco*.

CAPÍTULO 3. EXPRESIONES DE LA TERCIARIZACIÓN EN EL NUEVO POLANCO: BLVD. MIGUEL DE CERVANTES SAAVEDRA

La concentración de actividades económicas y de consumo de la ciudad de México, ahora transformada en metrópoli, se cristaliza en un entramado de corredores urbanos enfocados al consumo, a los servicios y a las actividades financieras. Como se ha mencionado con anterioridad, estos corredores urbanos responden a nuevas formas de producción del espacio de la urbanización capitalista, acordes al patrón de acumulación y a los movimientos poblacionales de las últimas décadas de la zona metropolitana del valle de México (Pradilla, 2016). El desarrollo urbano actual de la ciudad de México y sus 16 alcaldías de acuerdo con sus políticas públicas se amolda a “replantear la integración de la ciudad en la economía mundial con un enfoque de ciudad global” (GDF, diciembre 2003). Esta lógica responde al régimen de acumulación capitalista y la refuncionalización de las relaciones existentes entre sociedad, Estado, mercado y ciudad. Flujos de personas y mercancías son intercambiadas diariamente entre las distintas alcaldías de la metrópoli y su periferia. La ciudad central, que concentra buena parte del equipamiento e infraestructura de la ciudad, se encuentra conformada por cuatro de las 16 Alcaldías Miguel Hidalgo, Benito Juárez, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza.

En la ciudad central, la construcción constante de centros comerciales y zonas de servicios han propiciado nodos terciarios importantes y cambios de los usos de suelo que permiten la proliferación de actividades de consumo, servicios y un despoblamiento de la zona central. Desde los ochenta “el territorio urbano profundizó la reestructuración iniciada en el periodo anterior. Los elementos dominantes hasta ahora son los sectores terciarios, las redes de flujos, los corredores urbanos terciarios, los nodos e hitos urbanos” (PGDU, 2003: 32). Así, las actividades terciarias se han dispersado por toda la ZMVM y se han acentuado en la ciudad central, principalmente en el llamado distrito financiero o Central Business District (CBD) por sus siglas en inglés, que comprende Paseo de la Reforma (desde la Alameda Poniente hasta Tlatelolco), Ciudad Santa Fe (en las alcaldías Cuajimalpa y Álvaro Obregón), Lomas de Chapultepec (delegación Miguel Hidalgo), Bosques de las Lomas (delegación Miguel Hidalgo y parte de Cuajimalpa), Zona del Valle (delegación Benito Juárez), Insurgentes Sur (delegación Benito Juárez), Perisur CBD (delegación Coyoacán) y Polanco CBD (delegación Miguel Hidalgo). Estas nuevas estructuras urbanas neoliberales responden a una acumulación que se encuentra dominada por las finanzas y que ha dado pie a una globalización financiera (Correa, 2020).

Tanto el distrito financiero como la ciudad central han sufrido un incremento en los precios de renta y de suelo urbano; en materia de vivienda “el precio promedio por metro cuadrado en los últimos cinco años se ha incrementado aceleradamente, conforme se concentra o centraliza el desarrollo inmobiliario en la metrópoli. Para el primer trimestre de 2018 se registró un precio promedio de \$26,376 pesos en vivienda nueva y usada para toda la Ciudad de México, mientras que en ese mismo periodo y dentro de la Ciudad Central ascendió a \$41,646 pesos. Esto es 57%

mayor en el precio de la vivienda nueva.” (Valdivia, 2019)¹¹ La construcción de vivienda nueva de interés medio y residencial en zonas valorizadas y bien localizadas como la ciudad central, va de la mano de la edificación de centros comerciales, de la construcción de oficinas y de proyectos de uso mixto que siguen la lógica de especulación inmobiliaria. Dicha lógica del mercado inmobiliario trae consigo contradicciones espaciales que, como veremos, propician fenómenos de segmentación, segregación y fragmentación del tejido urbano, respaldado por políticas urbanas laxas y desactualizadas que permiten un alto grado de participación de la iniciativa privada nacional y extranjera, que suele exaltarse como elemento positivo a pesar de su lógica especulativa y gentrificadora.

Desde los ochenta, decenas de proyectos urbanos se han llevado a cabo en la metrópoli, principalmente promovidos por el sector inmobiliario (privado) nacional y extranjero con el 63% de proyectos realizados; sólo un 20% realizados por el gobierno y un 17% de proyectos urbanos realizados en cooperación gobierno-sector privado. Para el 2000, el 75% de la inversión privada se concentró en las alcaldías Cuajimalpa, Álvaro Obregón y Miguel Hidalgo. Un año después, la inversión privada y gubernamental se enfocó principalmente en la zona central de la ciudad y los corredores urbanos (PGDU, 2003: 33). Hasta el 2003, de acuerdo con el PGDU, existían 116 corredores urbanos, de los cuales 16 eran catalogados como corredores metropolitanos, 58 como corredores de alta densidad y 42 como corredores de baja densidad, diferenciados por su intensidad, intersecciones y discontinuidades en el tejido urbano. En ocho de estos corredores urbanos para 1999, existían 3.3 millones de metros cuadrados de oficinas, producto de la reserva inmobiliaria de oficinas que propició el Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN) y la llegada de diversas empresas transnacionales que aumentaron la oferta de oficinas de lujo en un 27% para 1994. (PGDU, 2003: 33).

Para poder catalogar e identificar los corredores urbanos de tipo terciario de la lista de 116 corredores urbanos existentes en la ciudad de México que se menciona en el PGDU, el arquitecto Emilio Pradilla ha realizado una clasificación puntual de 51 corredores terciarios. A continuación, se muestran 2 tablas con los 26 corredores terciarios metropolitanos y los 25 corredores terciarios urbanos, clasificados por ubicación, segmentos y tipo de densidad por Pradilla (2008), a los cuales se ha agregado el corredor Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra (sumando 52 corredores terciarios en total), identificado en la presente tesis como terciario debido a las actividades de consumo y servicios que alberga, además de la concentración de bancos y empresas transnacionales sobre su eje. Los corredores Saavedra (de baja densidad) y Masaryk (de alta densidad), localizados en la delegación Miguel Hidalgo, se encuentran en la lista de corredores terciarios urbanos, mientras que corredores como Insurgentes, Paseo de la Reforma o eje central se encuentran en los corredores terciarios metropolitanos.

¹¹ Valdivia, R. (2019). *Expulsión a la periferia: Efectos de los corredores urbanos propuestos en la Ciudad de México*. Consultado en: <https://bit.ly/3muxW9P>

CORREDORES TERCIARIOS METROPOLITANOS						
Corredor metropolitano	Segmento	Desde	Hasta	Tipo		
1	Periférico	1 Periférico- Blvd. A. Camacho	Satélite	Reforma	Alta densidad	
		2 Periférico- Chapultepec	Reforma	Constituyentes	Vialidad	
		3 Periférico- Blvar. A. L. Mateos	Constituyentes	San Antonio	Baja densidad	
		4 Periférico- San Antonio/ San Jerónimo	San Antonio	San Jerónimo	Media densidad	
		5 Periférico- Blvd. A. L. Cortines	San Jerónimo	Perisur	Alta densidad	
		6 Periférico- Ruta de la amistad	Perisur	Gta. de Vaqueritos	Media densidad	
		7 Periférico- Cuernanco	Gta. de Vaqueritos	Cuernanco	Vialidad	
		8 Periférico- Parque Eco. Xochimilco	Cuernanco	Canal de Chalco	Vialidad	
		9 Periférico- Canal de Garay	Canal de Chalco	Eje 6 Sur	Vialidad	
		10 Periférico- Canal de San Juan	Eje 6 Sur	Eje 4 Sur	Baja densidad	
		11 Periférico- Alameda Oriente	Eje 4 Sur	Alameda Oriente	Vialidad	
		12 Periférico- Río de los Remedios	Alameda Oriente	Autopista Méx-Qro.	Vialidad	
2	Circuito Interior	13 C. interior- Melchor Ocampo	Raza	Constituyentes	Vialidad	
		14 C. interior- Revolución	Constituyentes	Mixcoac	Alta densidad	
		15 C. interior- Patriotismo	Constituyentes	Mixcoac	Alta densidad	
		16 C. interior- Mixcoac	Mixcoac	Cuauhtémoc	Alta densidad	
		17 C. interior- Río Churubusco	Cuauhtémoc	Zaragoza	Vialidad	
		18 C. interior- Blvd. Pto. Aéreo	Zaragoza	Aeropuerto Civil	Media densidad	
		19 C. interior- Río Consulado	Aeropuerto Civil	Raza	Vialidad	
3	Insurgentes	20 Insurgentes- Norte	Autopista Méx.-Pachuca	Eje 1 Norte	Vialidad	
		21 Insurgentes- Centro	Eje 1 Norte	Reforma	Media densidad	
		22 Insurgentes- Zona Rosa	Reforma	Eje 10 Sur	Alta densidad	
		23 Insurgentes- C.U	Eje 10 Sur	Perisur	Vialidad	
		24 Insurgentes- Sur	Perisur	San Fernando	Alta densidad	
		25 Insurgentes- Salida Cuernavaca	San Fernando	Autopista Méx- Cuernavaca	Media densidad	
4	Tlalpan	26 Tlalpan- Centro	Zócalo	Taxqueña	Media densidad	
		27 Tlalpan- Taxqueña	Taxqueña	Huipulco	Baja densidad	
		28 Tlalpan- Sur	Huipulco	San Fernando	Media densidad	
		29 Tlalpan- San Fernando	San Fernando	Aut. México- Cuernavaca	Vialidad	
5	Viaducto	30 Viaducto- Tlalpan	Calzada del hueso	Aut. México- Cuernavaca	Vialidad	
		31 Viaducto- Periférico	Periférico Poniente	Patriotismo	Vialidad	
		32 Viaducto- Río Becerra	Patriotismo	Av. Cuauhtémoc	Media densidad	
		33 Viaducto- Patriotismo	Patriotismo	Viaducto Miguel Alemán	Vialidad	
		34 Viaducto- Av. Cuauhtémoc	Av. Cuauhtémoc	Churubusco	Vialidad	
		35 División Norte 1	Viaducto	Eje 6 Sur	Baja densidad	
6	División Norte	36 División Norte 2	Eje 6 Sur	Pacífico	Media densidad	
		37 División Norte 3	Pacífico	Tlalplan	Baja densidad	
		38 División Norte 4	Tlalpan	Calzada del hueso	Vialidad	
		39 División Norte 5	Calzada del hueso	Glorieta a Vaqueritos	Baja densidad	
		40 Eje Central L. Cárdenas Norte	Acueducto Tenayuca	Eje 2 Nte. Manuel Glz.	Vialidad	
7	Eje Central	41 Eje Central L. Cárdenas Alameda	Eje 2 Nte. Manuel Glz.	Obrero Mundial	Media densidad	
		42 Eje Central L. Cárdenas Churubusco	Obrero Mundial	Churubusco	Baja densidad	
		43 Av. Marina Nacional	Tlalnepantla	Plaza Galerías	Vialidad	
8	Av. Marina Nacional/Parque Vía/	44 Av. Parque Vía	Plaza Galerías	Insurgentes Centro	Alta densidad	
		45 Av. Chapultepec	Circuito Interior	Tlalplan	Alta densidad	
9	Av. Chapultepec/ Fray Servando/ Izazaga	46 Fray Servando y Teresa de Mier	Tlalpan	Churubusco	Media densidad	
		47 Arcos de Belen- J. Ma. Izazaga	Av. Cuauhtémoc	Anillo Circunvalación	Media densidad	

Tabla 11: Tabla redibujada con los corredores terciarios metropolitanos identificados y clasificados por Emilio Pradilla. En la tabla se encuentran 9 corredores. El segmento 1 de Periférico es perpendicular con Saavedra al oeste. Fuente: Pradilla, (2004).

10	Eje 5 Norte	48	Eje 5 Norte- Poniente	Av. De las Culturas	Eje Central	Vialidad
		49	Eje 5 Norte- Montevideo	Eje Central	Eje 3 Oriente	Media densidad
		50	Eje 5 Norte- Guadalupe	Eje 3 Oriente	Vía Tapo	Vialidad
11	Calzada Gral Mariano Escobedo/ Cuitláhuac/ Eje 3	51	Calzada General Mariano Escobedo	Circuito Interior	Czda. México- Tacuba	Media densidad
		52	Eje 3 Norte Cuitláhuac 1	Czda. México- Tacuba	Czda. Vallejo	Vialidad
		53	Eje 3 Norte Cuitláhuac 2	Czda. Vallejo	Vía Tapo	Vialidad
12	Eje 3 Oriente	54	Eje 3 Oriente- Eduardo Molina	Periférico Norte	Tepetlapa	Vialidad
		55	Eje 3 Oriente- Cafetales	Tepetlapa	Periférico Sur	Baja densidad
13	Eje 5 Sur	56	Eje 5 Sur- Eugenia	Circuito Interior	Av. Cuauhtémoc Autopista México- Puebla	Media densidad
		57	Eje 5 Sur- Marcelino Buendía	Av. Cuauhtémoc		Vialidad
14	Eje 6 Sur	58	Eje 6 Sur- Angel Urraza	Circuito Interior	Av. Cuauhtémoc Autopista México- Puebla	Media densidad
		59	Eje 6 Sur- Luis Mendez	Av. Cuauhtémoc		Vialidad
15	Eje 8 Sur	60	Eje 8 Sur- Popocatepetl	Insurgentes Sur	Av. Cuauhtémoc	Media densidad
		61	Eje 8 Sur- Czda. Ermita Iztapalapa 1	Av. Cuauhtémoc	Av. Tlahuac Autopista México- Puebla	Baja densidad
		62	Eje 8 Sur- Czda. Ermita Iztapalapa 2	Av. Tláhuac		Vialidad
16	Eje 1 Poniente	63	Eje 1 Poniente- Vallejo	Periférico Norte	La Raza	Vialidad
		64	Eje 1 Poniente- Guerrero	La Raza	Puente de Alvarado	Vialidad
		65	Eje 1 Poniente- Cuauhtémoc	Puente de Alvarado	Río Churubusco	Media densidad
17	Eje 1 Oriente/ Canal de Miramontes/ Prolongación División del Norte	66	Eje 1 Oriente- FFCC Hidalgo	Periférico Norte	Héroes de Granaditas	Vialidad
		67	Eje 1 Oriente- Vidal Alcocer	Héroes de Granaditas	Av. del Taller	Media densidad
		68	Eje 1 Oriente- Taxqueña	Av. del Taller	Czda. Taxqueña	Vialidad
		69	Eje 1 Oriente- Canal de Miramontes	Czda. Taxqueña	Czda. De la Salud	Media densidad
		70	Miramontes- C.N.A	Río Churubusco	Taxqueña	Vialidad
		71	Miramontes- Galerías Coapa	Wallmart	Acoxa	Media densidad
		72	Miramontes- Glorieta Vaqueritos	Acoxa	Gta. a Vaqueritos	Vialidad
		73	Prolongación Div. Norte	Gta. a Vaqueritos	Guadalupe I. Ramírez	Media densidad
18	Autopista Constituyentes	74	Prolongación Div. Norte- Nativitas	Guadalupe I. Ramírez	Oaxtepec	Vialidad
		75	Autopista Constituyentes- La Venta	Santa Fe	Alameda Poniente	Alta densidad
19	Paseo de la Reforma/ Calzs. De los Misterios y Guadalupe	76	Paseo de la Reforma	Alameda Poniente	Periférico Sur	Vialidad
		77	Paseo de la Reforma- Angel indep.	Periférico	Av. Hidalgo	Alta densidad
		78	Paseo de la Reforma- Tlatelolco	Av. Hidalgo	Tlatelolco Manuel Glz. Eje 5 Montevideo	Alta densidad
		79	Calzada de los Misterios	Czda. De los Misterios	Basilica Eje 5 Montevideo	Baja densidad
		80	Czda. De Guadalupe	Czda. De Guadalupe	Basilica	Baja densidad
20	Calzada Ignacio Zaragoza	81	Czda. Ignacio Zaragoza- Tapo	Eduardo Molina (TAPO)	Bld. Puerto Aéreo Autopista México- Puebla	Media densidad
		82	Czda. Ignacio Zaragoza- Puebla	Bld. Puerto Aéreo		Media densidad
21	Av. Constituyentes	83	Av. Constituyentes	Autopista Méx.-Toluca	Circuito Interior	Baja densidad
22	Av. Tláhuac	84	Av. Tláhuac	Ermita Iztapalapa	Santa Ana	Media densidad
		85	Av. Tláhuac- Lomas Estrella	Santa Ana	Lomas Estrella	Vialidad
		86	Av. Tláhuac- Periférico	Lomas Estrella	Límite con Tláhuac Carretera a Chalco/	Media densidad
		87	Av. Tláhuac- Tulyehualco	Límite con Tláhuac	Tulyehualco	Vialidad
23	Ajusco Picacho	88	Carretera Ajusco Picacho	Carretera Ajusco Picacho	Ampliación Hidalgo	Media densidad
		89	Bld. Ajusco Picacho	Ampliación Hidalgo	Periférico Sur	Alta densidad
24	Av. Revolución	90	Av. Revolución	Mixcoac	Eje 10 Sur	Alta densidad
25	Calzada México- Tacuba	91	Czda. México Tacuba- Toreo	Periférico (Toreo)	Aquiles Serdan	Vialidad
		92	Czda. México Tacuba- Pte. Alvarado	Aquiles Serdan	Insurgentes	Baja densidad
		93	Czda. México Tacuba- Centro	Insurgentes	Catedral	Media densidad
26	Av. IPN	94	Av. Instituto Politécnico Norte 1	Av. Acueducto	Czda. Ticoman	Vialidad
		95	Av. Instituto Politécnico Norte 2	Czda. Ticoman	Eje 4 Norte	Media densidad
		96	Av. Instituto Politécnico Norte Hospital	Eje 4 Norte	Raza	Vialidad

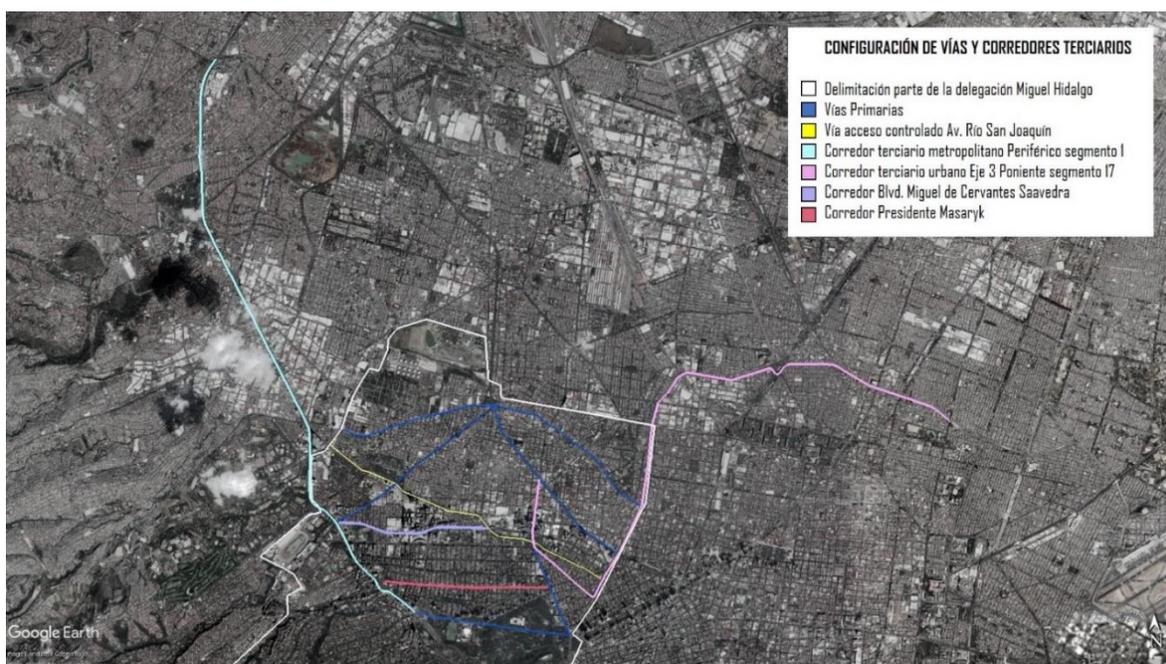
Tabla 12: Tabla redibujada con los corredores terciarios metropolitanos identificados y clasificados por Emilio Pradilla. En la tabla se encuentran 17 de los 26 corredores metropolitanos. Fuente: Pradilla, (2004).

CORREDORES TERCIARIOS URBANOS					
Corredor terciario	Segmento	Desde	Hasta	Tipo	
1	Eje 2 Norte	1 Eje 2 Norte- Manuel González	Av. Cuitláhuac	Oceanía	Vialidad
2	Eje 3 Sur	2 Eje 3 Sur Av. Baja California	Circuito Interior	Av. Cuauhtémoc	Alta densidad
		3 Eje 3 Sur Av. Chabacano	Av. Cuauhtémoc	Av. Congreso de la unión	Baja densidad
		4 Eje 3 Sur Av. Morelos	Av. Congreso de la Unión	Viaducto	Vialidad
3	Eje 4 Sur	5 Eje 4 Sur/ Xola/ Plutarco Elías Calles	Patriotismo	Eje central L. Cárdenas	Media densidad
		6 Eje 4 Sur/ Xola/ Plutarco Elías Calles	Eje central	Periférico Oriente	Vialidad
4	Eje 7 Sur	7 Eje 7 Sur/ Felix Cuevas/ E. Zapata	Revolución	Dr. Vertiz	Media densidad
		8 Eje 7 Sur Municipio Libre	Universidad	Dr. Vertiz	Media densidad
		9 Felix Cuevas- Eje 7 Sur E. Zapata	Dr. Vertiz	Churubusco	Vialidad
		10 Eje 7 Sur Municipio Libre	Dr. Vertiz	Churubusco	Vialidad
5	Eje 10 Sur	11 Eje 10 Sur/ Luis Cabrera	Av. De las Torres	Periférico	Vialidad
		12 Eje 10 Sur/ San Jerónimo	Luis Cabrera	Periférico	Vialidad
		13 Eje 10 Sur/ San Jerónimo/ Copilco	Periférico	Metro Copilco	Media densidad
		14 Eje 10 Sur/ San Jerónimo/ Univ.	Periférico	Av. Universidad	Media densidad
		15 Eje 10 Sur/ Copilco	Metro Copilco	Pacífico	Vialidad
6	Av. Universidad	16 Metro División del Norte	Eje 10 sur Copilco		Alta densidad
7	Eje 3 Poniente	17 Eje 3 Poniente Río Thiers	Czda. Mariano Escobedo	Circuito Interior	Baja densidad
		18 Eje 3 Poniente Sevilla	Circuito Interior	Durango	Alta densidad
		19 Eje 3 Poniente Salamanca	Durango	Viaducto	Media densidad
		20 Eje 3 Poniente Av. Coyoacán	Viaducto	Río Churubusco	Vialidad
8	Eje 2 Poniente	21 Eje 2 Poniente Gabriel Mancera 1	Insurgentes Centro	Av. Universidad	Vialidad
		22 Eje 2 Poniente Gabriel Mancera 2	Av. Marina Nacional	Insurgentes Centro	Media densidad
9	Eje 5 Oriente	23 Eje 5 Oriente	Av. Pantitlán	Czda. Ermita Iztapalapa	Vialidad
10	Nuevo León/ División del Norte	24 Nuevo León/ División del Norte	Glorieta de Insurgentes	Viaducto	Media densidad
		25 Miguel Angel de Quevedo/ Taxqueña	Periférico	Av. Tláhuac	Media densidad
12	Calzada del Hueso	26 Cza. del hueso 1	Tlalpan	División del Norte	Vialidad
		27 Cza. del hueso 1	División del Norte	Canal Nacional	Media densidad
13	Acoxta	28 Acoxta 1	Viaducto Tlalpan	San Juan de Dios	Vialidad
		29 Acoxta 2	San Juan de Dios	Canal de Miramontes	Media densidad
		30 Acoxta 3	Canal de Miramontes	Periférico Sur	Vialidad
14	San Fernando	31 San Fernando 1	Insurgentes Sur	Czda. Tlalpan	Baja densidad
		32 San Fernando 2	Tlalpan	Viaducto Tlalpan	Baja densidad
15	Ejército Nacional	33 Ejército Nacional	Periférico Poniente	Circuito Interior	Media densidad
16	Palmas	34 Palmas	Paseo de la Reforma	Monte Olimpo	Vialidad
17	Av. Presidente Masaryk	35 Av. Presidente Masaryk	Monte Olimpo	Circuito Interior	Alta densidad
18	Calzada Legaria	36 Calzada Legaria	Periférico Norte	Metro Tacuba	Baja densidad
19	Av. Azcapotzalco	37 Av. Azcapotzalco- San Pablo	Eje 5 Norte	Centro de Azcapotzalco	Vialidad
20	Azcapotzalco	38 Azcapotzalco	Centro de Azcapotzalco	Czda. México Tacuba	Baja densidad
21	Avenida Imán	39 Av. Imán- Av. Aztecas	Av. Insurgentes Sur	División del Norte	Vialidad
22	Avenida Juárez	40 Av. Juárez 1	Insurgentes	Zócalo	Alta densidad
		41 Av. Juárez 2	José María Iglesias	Ramos Arizpe	Alta densidad
23	Horacio	42 Horacio	Periférico	Mariano Escobedo	Alta densidad
24	Calzada Ticoman	43 Calzada Ticoman	Río de los Remedios	Insurgentes Norte	Vialidad
25	Álvaro Obregón	44 Álvaro Obregón	Sevilla	Av. Cuauhtémoc	Alta densidad
26	Blvd. Miguel de Cervantes Saavedra	45 Blvd. Miguel de Cervantes Saavedra	Anillo Periférico/ Autopista Urbana Norte	Av. Río San Joaquín	Baja densidad

Tabla 13: Tabla redibujada con los 25 corredores terciarios urbanos identificados por Emilio Pradilla. A la lista se ha agregado el corredor Blvd. Miguel de Cervantes Saavedra, que inicia en Anillo Periférico y termina en Av. Río San Joaquín, para obtener un total de 26 corredores terciarios. Se ha señalado en colores Av. Presidente Masaryk (de alta densidad) y Saavedra (de baja densidad) por encontrarse en la zona de estudio. El corredor eje 3 Poniente en su segmento 17 es perpendicular con Saavedra en el lado este. Fuente: Pradilla (2004).

Aquellas zonas terciarizadas o en proceso de terciarización espacial de la zona metropolitana de la Ciudad de México, cuentan con una importante densidad de oficinas y comercios. Actualmente México es el país con mayor número de oficinas y centros comerciales de América Latina. Los corredores terciarios, son emplazados en ejes viales con importante densidad de mercancías, personas y automóviles. La infraestructura y equipamiento funcionan como soportes físicos necesarios para la realización de la producción (Topalov, 2006), circulación de capital y consumo. Los ejes viales son parte esencial de la infraestructura de la ciudad y permiten la disminución de distancias y una conectividad entre distintos puntos de la ciudad y su periferia, consolidando un entramado de vías que se relacionan entre sí y permiten la terciarización de la ciudad de México.

El corredor Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra, ubicado en el puesto 26 de la tabla de corredores urbanos (tabla 13), se encuentra junto con el corredor Av. Presidente Masaryk (ubicado en el puesto 17) en la delegación Miguel Hidalgo. Al formar parte de la ciudad central, concentra un alto volumen de equipamiento urbano y servicios en comparación con el resto de las alcaldías de la ciudad de México, atrayendo población flotante de otras partes de la zona metropolitana y del Estado de México.



Mapa 3: Configuración de vías y corredores terciarios en la zona norte de la alcaldía Miguel Hidalgo. Elaboración propia a partir de imagen satelital de Google earth (2020) e INEGI.

El corredor urbano de tipo terciario y de baja densidad, Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra, se encuentra conectado al oeste por el Anillo Periférico, el cual forma parte del corredor terciario metropolitano Periférico en su primer segmento (Periférico- Boulevard Ávila Camacho) que conecta a ciudad Satélite con Reforma, considerado un corredor de alta densidad. Al noreste Saavedra se encuentra conectado con la vía de acceso controlado Avenida Río San Joaquín, que intercepta al sureste con el corredor terciario urbano de baja densidad, Eje 3 Poniente, en el segmento que va de Calzada Mariano Escobedo a Circuito Interior. Las vías primarias, marcadas en azul en el mapa 3, conectan eficientemente a los corredores Saavedra y Presidente Masaryk

con la zona norte de la delegación Miguel Hidalgo. El corredor terciario metropolitano Periférico y el corredor terciario urbano Eje 3 Poniente salen de los límites de la delegación, conectando a estos dos corredores con otras partes de la ciudad de México.

Es importante señalar que tanto Saavedra como Presidente Masaryk (considerado por Emilio Pradilla en un tramo más largo que va de Monte Olimpo a Circuito Interior como un corredor terciario urbano) serán considerados como corredores terciarios en la presente tesis, sin embargo, Presidente Masaryk en el tramo señalado en el mapa anterior, por sus características urbanas y el tipo de edificios que alberga, cumple funciones primordialmente de consumo, a diferencia de Saavedra que alberga un importante número de oficinas y funciones de servicios, por lo cual Masaryk en el tramo que se encuentra dentro de la colonia Polanco será considerado como un corredor de consumo, mientras que en su tramo completo y que sale de los límites de la colonia, será respetado en la categoría asignada por Pradilla. Los cambios que tienen las nuevas formas en que se produce el espacio de la ciudad de México, donde se concentra una importante cantidad de oficinas y centros comerciales, no deben desestimarse, y por el contrario ser analizadas para la comprensión del patrón de acumulación, la forma de operar del mercado inmobiliario y sus consecuencias socioespaciales, reflejadas en la valorización del suelo y renta de la tierra.

3.1 FRAGMENTACIÓN URBANA DE POLANCO Y EL NUEVO POLANCO

Miguel Hidalgo es una de las cuatro alcaldías de la ciudad central y forma parte de las dieciséis alcaldías de la ciudad de México desde hace cinco décadas. Posee una extensión de 4,699.64 hectáreas y ocupa el 3.17% de la superficie de la ciudad de México. Su territorio se encuentra conformado por los antiguos asentamientos prehispánicos de Tacubaya, Tacuba y Chapultepec, y colonias populares al centro-norte de la delegación, además de colonias con vivienda residencial al sur. Limita al norte con Azcapotzalco y el Estado de México, al sur con Álvaro Obregón, Benito Juárez y Cuauhtémoc, al este también con Azcapotzalco, y al Oeste con Cuajimalpa de Morelos y el Estado de México.

Antes de convertirse en delegación Miguel Hidalgo, la ciudad de México no se encontraba conformada por alcaldías sino por una municipalidad y cuatro partidos como son: Hidalgo, Xochimilco, Tlalpan y Tacubaya. Durante el virreinato, Tacubaya tenía especial relevancia como subcentro político, conformada por siete barrios y pueblos. Tacuba era la zona más antigua de la delegación Miguel Hidalgo con una serie de barrios populares importantes como Santa Julia que colindaba con tierras agrícolas al sur, y durante el porfiriato, las colonias de tipo residencial como Nueva Santa María y San Rafael se originaron, además de conurbarse la zona de Tacuba. Para 1620 se construyeron una serie de acueductos con el fin de abastecer de agua a la ciudad de México, lo que da cuenta de la importancia en infraestructura que poseía la delegación Miguel Hidalgo desde el virreinato. Para 1910 en Tacuba se creó la Escuela Nacional de Maestros, la Escuela de Medicina Veterinaria de la UNAM, el IPN y el colegio Militar. En este mismo año se consolidaron las colonias San Miguel Chapultepec, Escandón y Anáhuac (PGDU,1997).

En 1930 la colonia Lomas de Chapultepec se fracciona. Cuatro años después, la residencia de los gobernantes del país que se encontraba en el Castillo de Chapultepec fue trasladada a la residencia oficial de los Pinos (convertido en casa de cultura desde diciembre del 2018). Para 1940, las colonias Popotla, Tlaxpana, Nextitla y Santo Tomás se consolidan al concentrarse la población en la parte norte y sur de Miguel Hidalgo. Las colonias Polanco, Pensil, Verónica Anzures, Anzures, Ahuehuetes y Legaria tienen un importante crecimiento durante la década de los cuarenta. De acuerdo con el PGDU, durante esta misma década se instalaron varias empresas públicas y privadas sobre las avenidas Marina Nacional y Ejército Nacional, además de surgir residencias, embajadas y grandes proyectos inmobiliarios en los antiguos llanos de la delegación. Para la década de los sesenta las colonias Irrigación, Huichapan, Periodista, Altamirano y Lomas de Sotelo se consolidan en la zona llegando al punto más álgido de crecimiento poblacional, que, debido a la posterior terciarización durante la década de los setenta, decrece. La presión inmobiliaria que generó el sismo de 1985 en Miguel Hidalgo, concretamente en Polanco y Lomas de Chapultepec, tuvo como consecuencia la implementación de las zonas especiales de desarrollo controlado conocidas como ZEDECS, que tuvieron un fuerte impacto en la ordenación de los usos de suelo de la zona (PGDU,1997:6)

En la actualidad, la delegación Miguel Hidalgo, cuenta con una población total de 364,439 habitantes (INEGI, 2015), de los cuales el 45.85% son hombres y el 54.15% son mujeres, representando el 4.1% de la población total de la Ciudad de México. Debido al alza de los precios de suelo del 2010 al 2015 y al proceso de terciarización urbana que ha sufrido la delegación, el número de población de la delegación se redujo en un 2.26%, con una tasa de crecimiento poblacional de -0.4%, al obligar a la población de menor poder adquisitivo a desplazarse a las periferias en un proceso de segregación espacial, mientras la población flotante ha aumentado, principalmente aquella procedente del Estado de México que llega a la demarcación por motivos laborales. La concentración de equipamiento metropolitano e infraestructura como las obras de ejes viales, permite fortalecer las fuerzas productivas de la zona y acompañar su valorización. El crecimiento del sector terciario se da en colonias como Polanco (que, de acuerdo con Gazca Zamora, es un distrito terciario), Anzures, Lomas, Escandón y San Miguel Chapultepec. Parte de las viviendas de estas zonas han quedado abandonadas, y han sido sustituidas en cambio por un uso de suelo para comercio y oficinas, de acuerdo con el programa delegacional de desarrollo urbano, lo que ha permitido el incremento de la población flotante en la zona que llega por cuestiones laborales, y un aumento de demanda en los estacionamientos. El censo económico del 2014 elaborado por el INEGI indica que las unidades económicas de la delegación Miguel Hidalgo representaban el 5.71% del total la ciudad de México. El personal ocupado un 15.43%, la producción bruta total un 22.35% y el promedio de personas ocupadas por unidad económica un 256%.

Concepto	DF	DMH	% DMH
Unidades Económicas	415,481	23,724	5.71%
Personal Ocupado	3,603,572	556,130	15.43%
Remuneraciones (Miles de pesos)	380,314,987	98,643,362	25.94%
Producción bruta total (Miles de pesos)	2,943,782,839	657,791,999	22.35%
Activos Fijos (Miles de pesos)	2,863,865,216	318,312,956	11.11%
Promedio de personas ocupadas por unidad económica	9	23	256%
Remuneraciones por persona remunerada (Miles de pesos)	167	269	161%
Producción bruta total por establecimiento (Miles de pesos)	7,085	27,727	391%

Tabla 14: Economía y empleo de la alcaldía Miguel Hidalgo. Fuente: Censo económico INEGI.

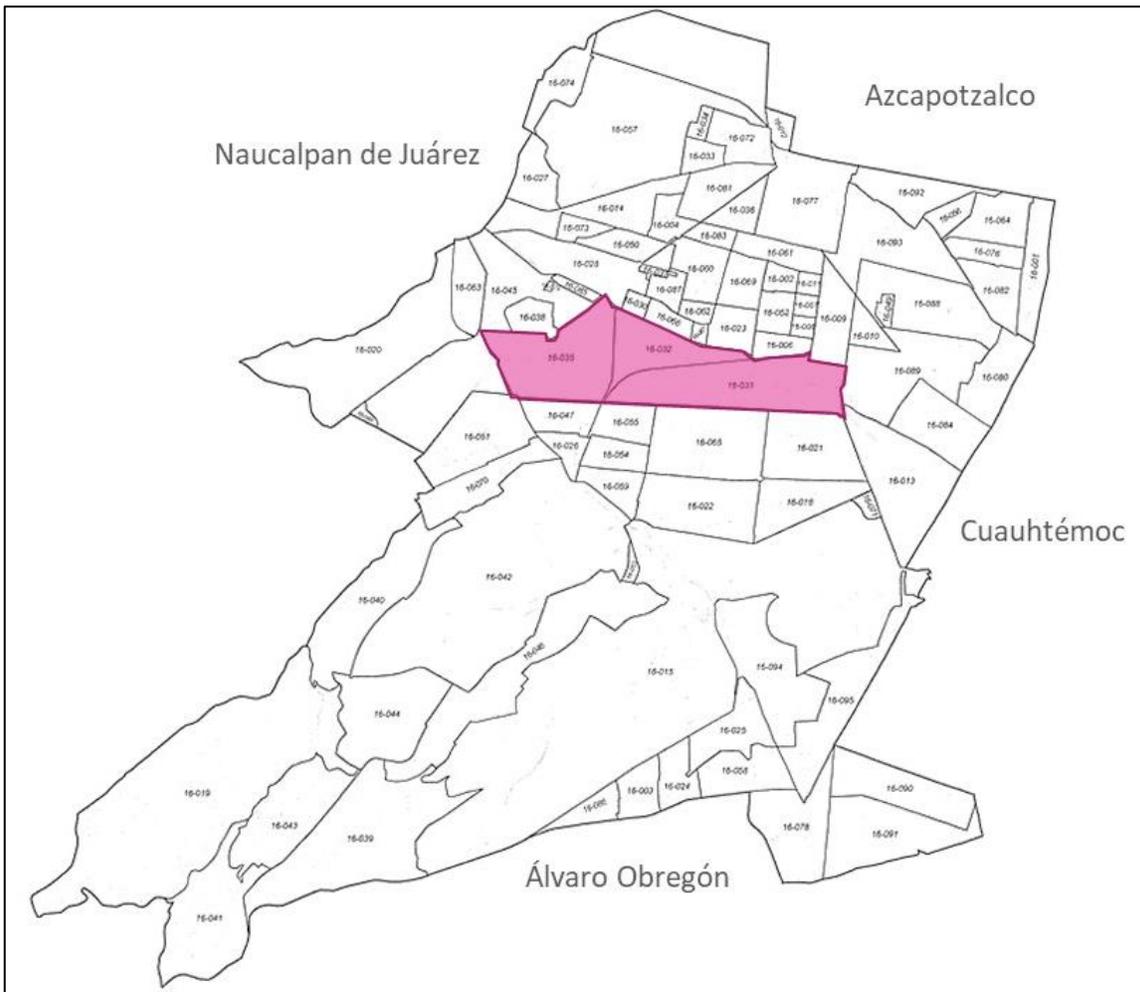
La población ocupada era de 187,477 para el 2015 de acuerdo con la encuesta intercensal del INEGI. Los funcionarios, profesionistas, técnicos y administrativos 110,366, seguidos por los comerciantes y trabajadores en servicios diversos con 59,689, los trabajadores en la industria 12,883 y por último los trabajadores agropecuarios con 131. (PDDUMH, 2008). El tipo de ocupaciones de la zona está enfocada a los servicios y trabajos que requieren una especialización, seguido de comerciantes y trabajadores diversos. Los trabajos del sector primario como el agropecuario son escasos y no representan cifras significativas en la delegación. De igual forma los trabajos de industria han disminuido debido a los cambios productivos de la zona.

De acuerdo con la encuesta intercensal del 2015 del INEGI, la población económicamente activa ocupada es principalmente masculina (100,313), seguida de las mujeres (87, 164), de igual forma la población desocupada es primordialmente masculina (3,605), seguidas de la población femenina con 2,139). Tanto los trabajadores asalariados como no asalariados son mayoritariamente hombres. Estos datos brindan indicadores de cómo se distribuye el trabajo y quienes podrían ser mayoritariamente los trabajadores ocupados y asalariados de las oficinas que se encuentran en la alcaldía Miguel Hidalgo.

Conformación de la alcaldía Miguel Hidalgo

En el mapa 4, se pueden observar las distintas localidades y vialidades que conforman a la delegación Miguel Hidalgo, así como su localización respecto a las 15 alcaldías restantes. En esta zona 100% urbana, Avenida constituyentes y Avenida Paseo de las Palmas conectan a la delegación Cuajimalpa con Cuauhtémoc, la Calzada México-Tacuba conecta la delegación Cuauhtémoc con el Estado de México, la cual es paralela a la línea 2 del metro del sistema de transporte colectivo. Circuito interior Río San Joaquín que se conecta con Eje 3 Poniente, conectando al Estado de México con la delegación Cuauhtémoc. La prolongación de Avenida Presidente Masaryk al este junto con Avenida Ejército Nacional desemboca en la delegación Cuauhtémoc, Avenida Ejército Nacional conecta a la delegación Azcapotzalco con Cuauhtémoc. Por último, la línea 7 del metro del sistema de transporte colectivo atraviesa la delegación Miguel Hidalgo de norte a sur, conectando a la delegación Azcapotzalco con la delegación Benito Juárez. Las vías de ferrocarril se encuentran en la parte norte de Miguel Hidalgo, conectándose con Azcapotzalco, producto de la antigua industrialización de esa zona de la ciudad. Como se observa en el mapa, existen diversas vialidades e infraestructura que permite la conexión eficiente de cada una de las alcaldías centrales entre sí. La delegación Miguel Hidalgo no es la excepción.

Pensil, Granada y Ampliación Granada, entre otras. Estas últimas colonias ubicadas al norte de la delegación Miguel Hidalgo, forman lo que se conoce como zona de las Granadas, llamada por los especuladores inmobiliarios como el *Nuevo Polanco* (entre otros nombres se encuentra Ciudad Slim, en alusión al empresario mexicano Carlos Slim) debido a los proyectos inmobiliarios que se han realizado en los últimos años en la zona, principalmente enfocados a oficinas, centros comerciales y desarrollos mixtos.



Mapa 5: La alcaldía Miguel Hidalgo se encuentra conformada por 81 colonias, de las cuales Irrigación, Granada Ampliación Granada (señaladas con color) forman parte del Nuevo Polanco, identificada como una importante zona inmobiliaria para la iniciativa privada, en vías de expandirse hacia colonias segmentadas ubicadas al norte de la alcaldía como Pensil, Anáhuac, Popo y Francisco I. Madero. Mapa intervenido (IEDF, 2010).

La zona conocida como Las Granadas, es parte del plan maestro Granadas, también llamada Sistema por cooperación del proyecto de reconversión Granadas y que comprende 12 colonias como son: Popo, Ampliación Popo, Modelo Pensil, Cuauhtémoc Pensil, Dos Lagos, Los Manzanos, Mariano Escobedo, Anáhuac sección I y Verónica Anzures, y las colonias Granada, Ampliación Granada e Irrigación. En estas tres últimas colonias (mapa 6) se encuentra localizado el importante corredor urbano terciario de oficinas y centros comerciales: Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra, atravesándolas de oeste a este, el cual ha funcionado como detonador de diversos proyectos inmobiliarios que valorizan la zona y han encarecido la renta del suelo urbano.



Mapa 6: Polanco señalado en rojo y las colonias del Plan maestro Granadas señaladas en morado, se encuentran una junto a la otra. Polanco tiene efectos de valorización sobre la zona de Granadas, actualmente en proceso de Gentrificación. A lo largo del corredor Saavedra (azul claro) se erige la llamada ciudad Slim. En Polanco, se ubica el corredor Av. Presidente Masaryk, uno de los más caros en renta del mundo. Elaboración propia a partir de imagen satelital (Google earth 2020).

De acuerdo con el Programa Delegacional de Miguel Hidalgo, el sector terciario: “Está integrado por las actividades económicas que sirven a la producción con organización, métodos, sistemas y tecnología, sin agregar materiales a los bienes producidos.”, y define a los corredores urbanos como: “Espacios con gran intensidad y diversidad de uso del suelo que se desarrollan en ambos lados de vialidades y que complementan y enlazan a los diversos centros urbanos con los subcentros y el centro de la ciudad.” Esta diversidad de usos de suelo como cambio paulatino de zonas con usos de suelo determinados es reconocible en la zona del *Nuevo Polanco* donde se encuentra el corredor terciario Saavedra, con cambios importantes de usos de suelo comprendidos de 1987 al 2020 que permitieron la terciarización espacial de la zona. Los corredores urbanos donde se instalan numerosos complejos de oficinas son aquellos enfocados a actividades económicas que sirven a la producción y a bienes producidos, enlazados con otros centros urbanos de la ciudad además de poseer una óptima conectividad y ventaja localizativa.

La delegación Miguel Hidalgo, junto con Benito Juárez, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza, que forman parte de la ciudad central, se caracterizan por una concentración considerable de nuevos desarrollos inmobiliarios, además de actividades culturales y comerciales, diversos monumentos históricos, edificios gubernamentales, plazas, museos y parques que funcionan como dispositivos valorizantes de las colonias. La ciudad central funciona como un centro de consumo, servicios y nodos importantes de concentración de actividades financieras, de consumo, culturales y de servicios. Por esta razón su suelo urbano es tan codiciado. De acuerdo con el portal digital Inmobiliare, al 2019 la plusvalía promedio de varias zonas de la ciudad de México se incrementó en un 14.53%, siendo la colonia Américas Unidas, ubicada en la delegación Benito Juárez (una de las alcaldías de la ciudad central) la que más se valorizó con una plusvalía del 90.74%, en segundo

lugar se encuentra Paseos de Taxqueña, ubicada en la delegación Coyoacán, con una plusvalía de 86.26%, seguido de la colonia Anáhuac sección I, ubicada en el Nuevo Polanco con una plusvalía de 81.29%. De acuerdo con el analista del portal inmobiliario *Propiedades.com*, Leonardo González: “La capitalización de estos rendimientos está basada en una estrategia de desarrollo que se adapta al nuevo entorno de ciudad [...]” (2020), además de resultar un acontecimiento importante para la valorización de estas zonas el sismo del 19 de septiembre de 2017, a raíz del cual el mercado inmobiliario se reactivó, edificando nuevos complejos residenciales. La delegación Benito Juárez, Coyoacán y Miguel Hidalgo, se encuentran en la lista de *Inmobiliaria*, además de las colonias Cuauhtémoc y Venustiano Carranza, que forman parte de la ciudad central y donde se construyen activamente proyectos de usos mixtos, oficinas y residencias de lujo. Estas zonas estratégicas “Ofrecen un *balance positivo costo-beneficio* y su *edificación vertical permite capitalizar mejores opciones de liquidez*. Además, son plazas en donde *los inmuebles usados se han renovado*, lo cual *potencia la plusvalía* e incrementa su demanda” (González, 2020). En la lista de las 71 colonias con mayor aumento de plusvalía de Inmobiliarie (2020), realizadas con datos de *mispropiedades.com* figuran cuatro colonias del Nuevo Polanco posicionadas entre las más caras de la ciudad como son: Anáhuac I en el puesto 3 (con +81.20% de aumento en su plusvalía), Anzures en el puesto siete (+48.83%), Ampliación Granada en el puesto 44 (+11.11%) y Granada (+8.92%). De Polanco se encuentra: Polanco sección II en el puesto 23 (20.74%), Polanco sección IV en el puesto 67 (+1.70%) y Polanco sección V en el puesto 70 (+0.34%) como se muestra a continuación:

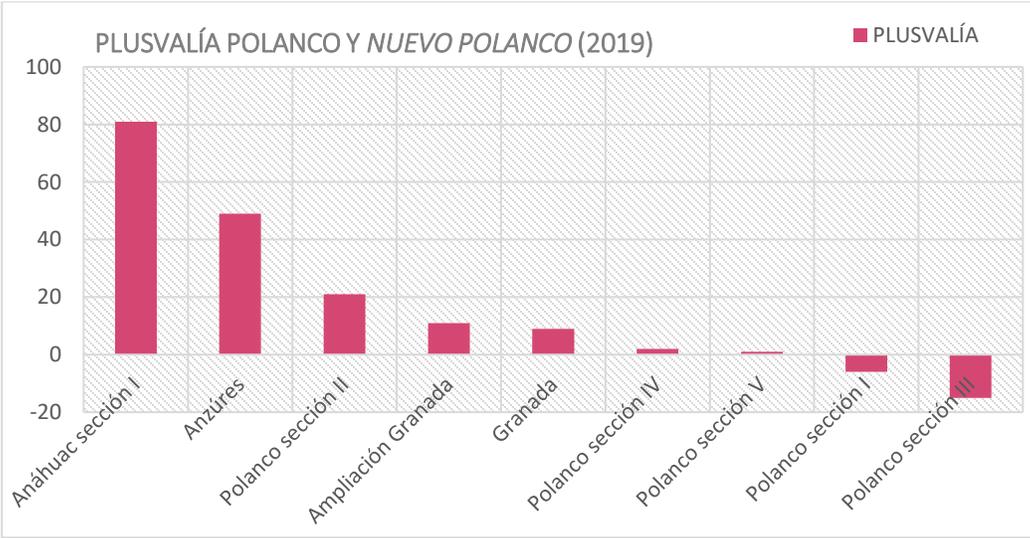


Gráfico 7: Plusvalía de colonias en Polanco y el Nuevo Polanco al 2019. La sección I y 3 de Polanco son las únicas en números negativos. Elaboración propia con datos de *mispropiedades.com* (2020).

Como se puede observar en el gráfico 7, la zona del *Nuevo Polanco* es la que mayor variación de precios por metro cuadrado ha tenido en el último año, en comparación con, Polanco, que ha obtenido una variación de precios menor, he inclusive en las secciones I y II de Polanco ha alcanzado números negativos. Es en *el Nuevo Polanco*, donde se proyectan actualmente nuevos desarrollos de oficinas y edificios de desarrollo mixto, además de ubicarse el corredor terciario Blvd. Miguel de Cervantes Saavedra.

Uso de suelo

El uso de suelo de la delegación Miguel Hidalgo es 100% urbano; como ya se ha mencionado, representa el 3.17% del total de la Ciudad de México y ocupa una superficie de 4,699.64 hectáreas. Miguel Hidalgo no cuenta con suelo de reserva para ser urbanizado, como bien refiere el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, salvo pocos terrenos baldíos en sectores con transición de usos de suelo. La distribución de los usos de suelo de la delegación Miguel Hidalgo ha sufrido cambios de 1997 a la actualidad. De 1997 al 2007, El uso de suelo netamente habitacional disminuyó de 637.34 ha a 549.31 ha (-1.9%), mientras que el uso de suelo con mezcla de oficinas aumentó de 4.22 ha a 16.12 ha (+0.2). El uso de comercio también aumentó de 293.72 ha a 330.36 ha (+0.5%). El equipamiento pasó de 359.05 ha a 469.11ha (+2.4%). El bosque de Chapultepec disminuyó más de la mitad con 54.1% de la zona (tabla 15):

Usos del suelo	1997		2007	
	Superficie (ha)	%	Superficie (ha)	%
Habitacional	637.34	13.6	549.31	11.7
Habitacional con mezcla de comercio básico	96.85	2.1	106.80	2.3
Habitacional con mezcla de oficinas	4.22	0.1	16.12	0.3
Comercio	293.72	6.2	330.36	7.0
Equipamiento	359.05	7.6	469.11	10.0
Industria	79.42	1.7	104.86	2.2
Espacios Abiertos	3,229.04	68.7	167.90	3.6
PPDU			1582.65	33.7
Bosque de Chapultepec			686.01	14.6
Baldíos			14.38	0.3
Vialidad			672.14	14.3
Superficie total			4,699.64	100.0

Tabla 15: Distribución de los usos de suelo de la alcaldía Miguel Hidalgo de 1997 al 2007. Se han destacado el uso habitacional, habitacional con oficinas, comercio y equipamiento. Mientras el uso de suelo habitacional disminuyó, el suelo destinado a comercio, equipamiento y habitacional con mezcla de oficinas aumentó. Fuente: Programa delegacional de desarrollo urbano Miguel Hidalgo 2008.

En 1987, el uso de suelo predominante en la delegación Miguel Hidalgo era habitacional. Son destacables en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Miguel Hidalgo, las denominadas Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC), creadas a partir del sismo de 1985 que sacudió la Ciudad de México, como una medida de gestión de los usos de suelo, principalmente de las colonias residenciales y de condominios de lujo como Polanco, Lomas de Chapultepec, Lomas Altas, Lomas de Bezares, Lomas de Reforma o Real de las Lomas, las cuales fueron remodeladas y “rescatadas” por el gobierno de la ciudad de México. Llama la atención que las colonias residenciales y de vivienda de clase alta, que representan el 33.50% de la delegación, fueran rescatadas en un ejercicio de mejoramiento urbano e infraestructura, mientras que las colonias Populares no figuran en esta recuperación. Incorporándose Polanco a este programa en enero de 1992, posteriormente Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas en noviembre de 1992, Bosques de las Lomas en enero de 1993, y Lomas de Bezares en agosto de 1993. Para el año 1996, las ZEDEC se convirtieron en usos de suelo del Programa Parcial. De 1987 a 1996 hubo una diversificación en los usos de suelo de las colonias Granada, Ampliación Granada e Irrigación que dejaron de ser exclusivamente de vivienda. La colonia Ampliación Granada pasó de tener un uso de suelo habitacional, a un uso habitacional con comercio y habitacional mixto. La colonia Granada por su parte presentó un cambio de uso de suelo

habitacional a uno habitacional con comercio, habitacional mixto y habitacional con norma particular en los predios pertenecientes a la empresa General Motors, además de uso de suelo para equipamiento y espacios abiertos. La colonia Irrigación que originalmente tenía un uso de suelo habitacional, para 1996 tenía usos de suelo no sólo habitacionales sino también habitacional mixto, de equipamiento y de espacios abiertos. Las colonias populares que forman actualmente parte del sistema de cooperación del proyecto de reconversión de las Granadas mantuvieron su uso habitacional, además de incorporar el uso de suelo habitacional mixto en Verónica de Anzures y Dos lagos, e incorporar el uso de suelo habitacional con comercio en Anáhuac I sección, Cuauhtémoc Pensil, Dos Lagos, Los Manzanos, Mariano Escobedo, Verónica Anzures y Modelo Pensil. El uso de suelo de Miguel Hidalgo del año 1997 era primordialmente habitacional (49.85%), seguido de áreas verdes y espacios abiertos (21.28%), equipamiento (13.31%), industria (7.98%) y uso mixto (7.58%) del total delegacional. En la tabla 16, puede observarse la comparación del porcentaje de uso de suelo de Miguel Hidalgo con otras alcaldías.

USOS DE SUELO POR DELEGACIÓN

Delegación	Sup. Total Ha	Suelo Urbano %	Suelo de Conservación %	Uso Habitacional %	Uso Mixto %	Áreas Verdes y Espacios Abiertos %	Equipamiento %	Industria %	Total
Cuauhtémoc	3,244.00	-	-	34.00	48.00	3.00	11.00	4.00	100
V. Carranza	3,342.00	-	-	37.00	25.00	6.00	30.00	2.00	100
Miguel Hidalgo	4,699.64	-	-	49.85	7.58	21.28	13.31	7.98	100
Benito Juárez	2,663.00	-	-	39.00	42.00	4.00	13.00	2.00	100
Azcapotzalco	3,330.00	-	-	48.70	9.20	2.90	14.50	24.70	100
G. A. Madero	*8,708.56	85.38	14.62	35.00	35.00	16.00	8.00	6.00	100
Iztacalco	2,330.00	-	-	54.00	17.00	2.00	16.00	11.00	100
Coyoacán	5,400.00	-	-	58.99	3.00	31.99	3.01	3.01	100
Iztapalapa	11,667.00	92.70	7.30	61.00	15.00	5.70	11.00	-	100
Á. Obregón	7,720.00	64.62	34.56	47.32	3.51	9.93	3.78	0.90	100
Cuajimalpa	8,095.00	20.04	79.97	6.40	8.70	3.13	1.80	-	100
M. Contreras	7,580.50	41.99	58.01	37.26	2.23	1.26	1.24	-	100
Tlalpan	30,449.00	16.05	83.51	12.28	1.80	1.01	1.40	-	100
Xochimilco	12,517.00	20.01	79.99	13.07	2.11	1.99	2.64	0.20	100
Tláhuac	8,534.62	33.51	66.49	26.50	4.00	2.00	1.00	-	100
Milpa Alta	28,375.00	5.92	94.08	5.36	0.26	-	0.30	-	100
Total	148,655.32								

Tabla 16: Usos de suelo por alcaldía. "Difiere de la superficie total considerada en el PGOEDF, aprobado en agosto de 2000, que señala 149,524 ha, de acuerdo con las modificaciones en la zonificación final del suelo de conservación." (PGDU, 2003). Fuente: Datos conforme a los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano de 1997.

A continuación (tablas 17 a 19), se muestran los cambios de uso de suelo de las colonias que conforman la delegación Miguel Hidalgo, en un periodo de nueve años comprendido entre 1987 y 1996. En rojo se encuentran señaladas las colonias por donde pasa el corredor terciario urbano Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra, en azul el resto de las colonias que, junto con Irrigación, Granada y Ampliación Granada conforman las 12 colonias del proyecto de reconversión de las Granadas, y, por último, señalado en amarillo se encuentra la colonia residencial alta, Polanco. La finalidad es poder hacer una comparación de los cambios a lo largo de los años y las diferencias de usos de suelo entre colonias de estratos sociales diferenciados:

Zonificación por Colonia

Colonia	Programa 1987 Uso	Programa 1996 Uso
6 de Septiembre.	H4S	HC3/30
10 de Abril.	H4S	H3/30
2a Secc. del Bosque del Chap.	AV	E,EA
3a Secc. del Bosque del Chap.	AV	EA
5 de Mayo.	H4	HC5/30
Agricultura.	H4	H3/30, E
Ahuehuetes Anáhuac.	H4IS	HC5/30, H3/30
América.	H4S	HC3/30
Ampliación Daniel Garza.	H4	HC3/30, E, EA
Ampliación Granada.	IV-H2	HC5/30, HM5/30, HM5/35
Ampliación Popo.	H4	H5/30
Ampliación Torre Blanca.	H4S	H3/30
Anáhuac I sección.	H4	H3/30, HC3/30, EA, E3/35
Anáhuac II sección.	H4	H3/30, HC3/30
Anzures.	H2	H3/30/70
Argentina Antigua.	H4	HC5/30
Argentina Poniente.	H4-IV	H4/30, I
Bosque de Chapultepec.	AV	EA
Bosques de las Lomas.	ZEDEC	PROG. PARCIAL
Campo Militar # 1.	EC	E
Casa Blanca.	H4S	H3/30/70
Cuaúhtemoc Pensil.	H4IS	H5/30, HC5/30, CB5/30
Daniel Garza.	H4	HC3/30
Deportivo Pensil.	H4	EA
Dos Lagos.	IV-H4	HC5/30, HM5/40
Escandón.	H2	H5/30, EA
Ex-Refinería 18 de Marzo.	IV	E, EA
Francisco I. Madero.	H4	HC5/30, EA
Granada.	IV-H4	HC5/30, HM5/30, HM CON NORMA PARTICULAR PARA PREDIOS GENERAL MOTOTORS CB, E, EA
Hipódromo de las Américas.	ED	E
Huichapan.	H1	HC4/30
I. M. Altamirano.	IAYHI	H4/30
Irrigación.	H2	H3/30/150, HM2/35, HM4/30/90, HM5/30, E, EA
Lago Norte.	H4IS	HC5/30
Lago Sur.	H4	HC5/30
Legaria.	H4	H3/30
Loma Hermosa.	H8	H4/60

Tabla 17: Cambios de uso de suelo de 1987 a 1996 de las colonias de la alcaldía Miguel Hidalgo. Se ha señalado en colores las colonias de relevancia para la presente investigación. Fuente: PDDU Miguel Hidalgo (1997).

De 1987 a 1996, las colonias Granada, Ampliación Granada e Irrigación, que son donde se encuentra el corredor Saavedra, sufrieron de una diversificación en sus usos de suelo. La colonia Ampliación Granada pasó de tener un uso habitacional de dos niveles, a un uso habitacional con comercio de cinco niveles y habitacional mixto de cinco niveles. La colonia Granada en 1987 sólo contaba con uso habitacional con cuatro niveles permitidos. Para 1996 su uso de suelo era habitacional con comercio de cinco niveles, habitacional mixto de cinco niveles y habitacional mixto con norma particular para predios donde se ubicaba la fábrica automotriz de General

Motors. En la colonia Irrigación el uso habitacional con dos niveles era el único existente, Para 1996 su uso de suelo habitacional aumentó a tres niveles, además de diversificarse en habitacional mixto de dos, cuatro y cinco niveles, de equipamiento y espacios abiertos.

Lomas Altas.	ZEDEC	PROG. PARCIAL
Lomas de Bezares.	ZEDEC	PROG. PARCIAL
Lomas de Chapultepec.	ZEDEC	PROG. PARCIAL
Lomas de Reforma.	ZEDEC	PROG. PARCIAL
Lomas de Sotelo I.	H4	H5/60/80, EA
Lomas de Sotelo II.	H4	H5/60/80, EA
Lomas San Isidro.	H1	H3/35
Los Manzanos.	H4IS	HC5/30
Manuel A. Camacho.	H1	H2/30
Mariano Escobedo.	H2	H5/30, HC3/30
Modelo Pensil.	H4	HC5/30
Molino del Rey.	ZEDEC	HC3/30, EA
Nextitla.	H4	H3/30, EA
Nuevo México.	H4	H3/30
Nva. Anzures.	H4S	H3/30/70, HO3/30, HM
Observatorio.	H4S	HC3/30, E
Panteón Español.	ED	E
Panteón Francés.	ED	E
Pensil Norte.	H4	HC5/30
Pensil Sur.	H4	HC5/30
Peralitos.	H4	HC5/30
Periodista.	H4	H2/35, H5/60, HM3/30, E A, I
Plan de Barrancas.	ZEDEC	PROG. PARCIAL
Plutarco E. Calles.	H4	H2/30, E, CB
Polanco.	ZEDEC	PROG. PARCIAL
Popo.	H4	H5/30
Popotla.	H4S	H3/30, E, EA
Real de las Lomas.	ZEDEC	PROG. PARCIAL
Reforma Pensil.	H4	H5/30, HC5/30, CB, EA
Reforma Social.	H4S	H3/30, HM15/30, CB3/30
Residencial Militar.	H4S	H3/35, E, EA
San Diego Acoyoac.	IV-H4	HC4/30
San Joaquín.	H4	H3/35
San Juanico.	H4	H5/30, HC5/30
San Lorenzo Tlaltenango.	IA	H4/30, I
San Miguel Chapultepec I.	H2	PP, H2/30, H3/30, CB3/30, E
Santo Tomás.	H4	H2/30, E
Tacuba.	H4S	H3/30, HC4/30, E, EA
Tacubaya.	H2	HC5/30, HM5/30, EA

Ilustración 11: Cambios de uso de suelo de 1987 a 1996 de colonias de la alcaldía Miguel Hidalgo. Se ha señalado en colores las colonias de relevancia para la presente investigación. Fuente: PDDU Miguel Hidalgo (1997).

Tata Lázaro.	ES	H5/30, E 3/35
Tlaxpana.	H4	H3/30/90, HC3/30, E
Torre Blanca.	H4	H3/30
UH. Legaria.	H4	H3/30
Un Hogar Para Nosotros.	H4	H3/30, CB, E
Ventura Pérez de Alba.	H4 YH4S	HC5/30
Verónica Anzures.	SU-IV	HC5/40, HM5/40
Zimbrón.	H4	HC4/30

Tabla 18: Cambios de uso de suelo de 1987 a 1996 de las colonias de la delegación Miguel Hidalgo. Se ha señalado en colores las colonias de relevancia para la presente investigación. Fuente: PDDU Miguel Hidalgo (1997).

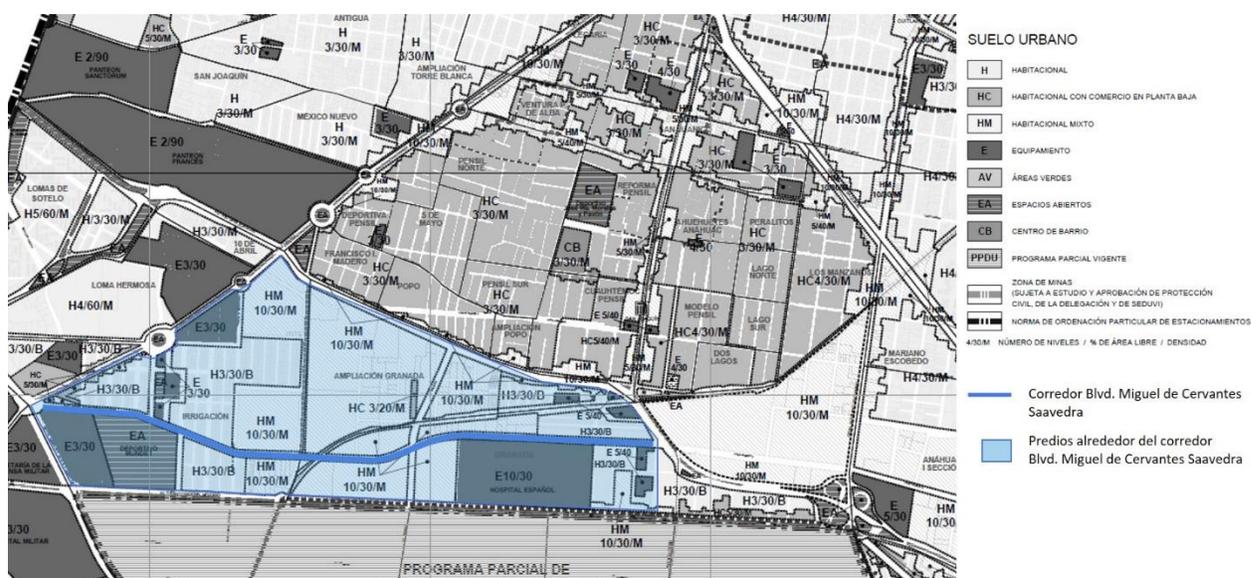
Como se observa en las tablas anteriores, los usos de suelo de las 12 colonias que comprenden el *Nuevo Polanco* se diversificaron en un periodo de nueve años, que al 2020 cuentan con un predominio de uso habitacional mixto en las colonias por donde cruza el corredor urbano terciario Saavedra. El uso de suelo de Polanco, regido en 1987 por las ZEDEC, pasó a ser gestionado por un programa parcial.

Actualmente en Polanco los usos predominantes de suelo son habitacional, habitacional plurifamiliar y habitacional plurifamiliar con comercio en planta baja. También predominan los corredores urbanos de tipo comercial. Las políticas de los últimos diez años permitieron cambios en los usos del suelo de Polanco y el *Nuevo Polanco*, en un proceso de terciarización espacial.

En las normas de ordenación de las vialidades de Miguel Hidalgo del plan delegacional de 1997, se establece el uso de suelo en donde se encuentra el corredor terciario Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra como habitacional con oficinas, con hasta cinco niveles permitidos y 30% de área libre. El Uso de suelo de los predios alrededor del corredor urbano terciario Saavedra al 2020, de acuerdo con la página de uso de suelo de la Ciudad de México es principalmente Habitacional mixto, que acorde a los lineamientos del programa delegacional urbano de Miguel Hidalgo del 2008, permite hasta diez niveles de construcción y 30% de área libre. Este uso de suelo se caracteriza por permitir la construcción de oficinas, equipamiento, giros de comercio y pequeña industria en zonas clave de la ciudad con una alta concentración de actividades de diverso tipo.

El uso de suelo de tipo habitacional mixto, permite un uso destinado a comercio y servicios variados entre los cuales se encuentran las oficinas para alquiler y venta de bienes raíces, sitios de filmación, espectáculos, alquiler de equipos, inmobiliario y bienes muebles, agencias automotrices, oficinas y despachos, agencias de seguridad, oficinas de gobierno como centrales, estaciones de policía y juzgados, organismos gremiales y organizaciones civiles, culturales, recreativas y religiosas, además de representaciones oficiales, consulares, diplomáticas y estatales o gubernamentales. También se permite en suelo habitacional de tipo mixto la construcción de auditorios, cines, teatros, galerías de arte y museos. Templos, instalaciones religiosas y restaurantes. Hoteles y servicios financieros, bancarios y fiduciarios como bancos, casas de cambio, cajeros automáticos, sociedades de inversión, casas de empeño y cajas de ahorro, entre otros (PDDUMH, 2008). Como se observa, el uso de suelo habitacional mixto permite una amplia variedad de usos y actividades de servicios, incluida la construcción de oficinas que actualmente se da en la zona, además de centros comerciales y desarrollos mixtos, cambio que responde a un proceso de terciarización espacial.

En el mapa 7, se muestran los usos de suelo de la zona norte de la delegación Miguel Hidalgo de acuerdo con la Gaceta del ex Distrito Federal de enero del 2009, donde se encuentran las tres colonias por las que atraviesa el corredor terciario Saavedra:



Mapa 7: Uso de suelo y normas de ordenación del norte de la alcaldía Miguel Hidalgo, donde se ubica el corredor terciario Saavedra. El uso predominante de suelo urbano es de tipo habitacional mixto, seguido de suelo de equipamiento en los predios colindantes al corredor Saavedra. Fuente: Gaceta oficial del Distrito Federal del 13 de enero del 2009.

El uso de suelo de los predios alrededor del corredor urbano terciario Saavedra es primordialmente Habitacional mixto con hasta diez niveles de construcción, en segundo lugar se encuentra el uso de equipamiento que varía de tres, cinco y diez niveles máximos de construcción además del habitacional con hasta tres niveles de construcción, después se encuentra el uso habitacional con comercio (en sólo dos secciones mostradas en la ilustración 59) que van de los tres a los cinco niveles máximos de construcción, y por último el uso de suelo de espacios abiertos, al suroeste del corredor Saavedra. Mientras es el uso habitacional mixto el que predomina en las inmediaciones del corredor Saavedra, el uso habitacional con comercio en planta baja es el predominante en las colonias que se encuentran al norte de la avenida Río San Joaquín, caracterizada como una zona popular con gran número de vecindades, y que se encuentra ya contemplada en el sistema por cooperación del proyecto de reconversión de las Granadas.

Las colonias Granada y Ampliación Granada, en la calle de Miguel de Cervantes Saavedra, como se ha especificado con anterioridad, se caracteriza por un uso de suelo Habitacional y Habitacional Mixto con una densidad baja y media que va de los tres a los diez niveles de construcción permitidos. La colonia Ampliación Granada alberga una de las calles más golpeadas por la especulación inmobiliaria del llamado *Nuevo Polanco* como es la calle Andrómaco, donde se encuentra la cerrada Andrómaco. Tanto la calle Andrómaco como Lago Andrómaco cuentan con uso de suelo habitacional mixto y habitacional con comercio en planta baja. Mientras la cerrada Andrómaco, que posee un uso de suelo habitacional con comercio en planta baja tiene permitido hasta un máximo de tres niveles de construcción, en Andrómaco y Lago Andrómaco se permiten hasta diez niveles de construcción, al igual que en Miguel de Cervantes Saavedra. La

diversificación de usos de suelo permite construcciones no sólo de vivienda, sino también de oficinas, comercio y desarrollos de uso mixto. A su vez, estos cambios de uso de suelo van de la mano de modificaciones en los niveles permitidos de construcción, que pueden ser modificados por las empresas constructoras gracias al sistema de actuación por cooperación de Granadas, que se rige bajo sus propias reglas y permite la construcción de un mayor número de niveles a los permitidos, beneficiando a la iniciativa privada.

La Colonia Granada es considerada un centro de Barrio, junto con otras colonias antiguas como son Reforma Pensil, Reforma Social y San Miguel Chapultepec I. Estos centros de barrio se caracterizan por un equipamiento educativo, comercio de nivel básico y concentración de servicios, lo que los vuelve un componente espacial importante de las fuerzas productivas de la ciudad. De 1987 al 2008, la zona del *Nuevo Polanco* en donde se encuentra el corredor terciario Saavedra ha experimentado un proceso de desindustrialización y un cambio drástico en sus usos de suelo. Como se observa en la ilustración 61, el uso de suelo enfocado a industria que en 1987 contaba con poco más de un millón de metros cuadrados en la zona, pasó a prácticamente desaparecer para el 2008. El equipamiento que en 1987 poseía poco más de 400 mil metros cuadrados, disminuyó para 1997 a 200 mil metros cuadrados, para tener un repunte en 2008 con 400 mil metros cuadrados. Además del uso de suelo industrial, el uso de suelo catalogado como centro de barrio, disminuyó hasta prácticamente desaparecer para el 2008. El uso de suelo habitacional a pesar de tener un aumento considerable entre 1987 y 1998, disminuyó drásticamente al 2008, en contraste con el uso habitacional mixto que pasó de tener menos de 200 mil metros cuadrados a 1,600,000 metros cuadrados al 2008, que, de acuerdo con la tendencia del gráfico 8, continuaría en crecimiento, constatándolo en los reportes inmobiliarios consultados sobre toda la zona de Polanco (reportes del 2008 al 2019) con un crecimiento importante de oficinas, permitido en suelo de tipo habitacional mixto. En el caso del año 2020, la coyuntura de la pandemia que ha generado impactos multiescalares a nivel global ha repercutido en el mercado de oficinas, parando algunas construcciones y disminuyendo la tasa de ocupación.

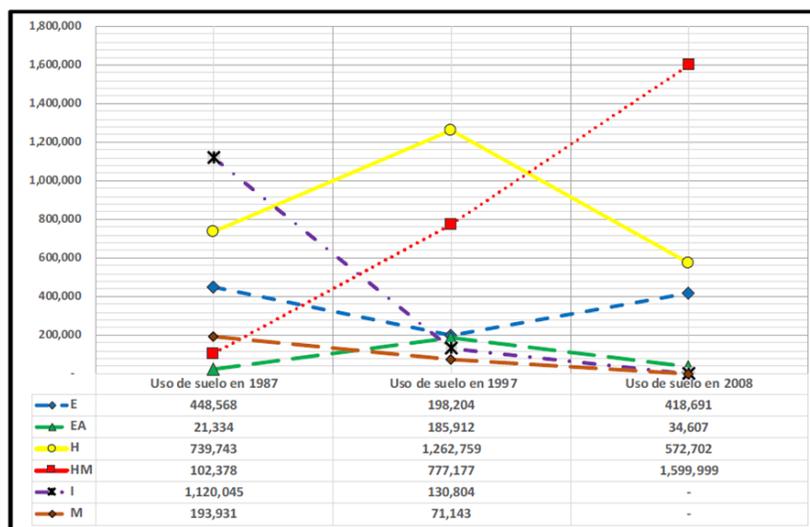


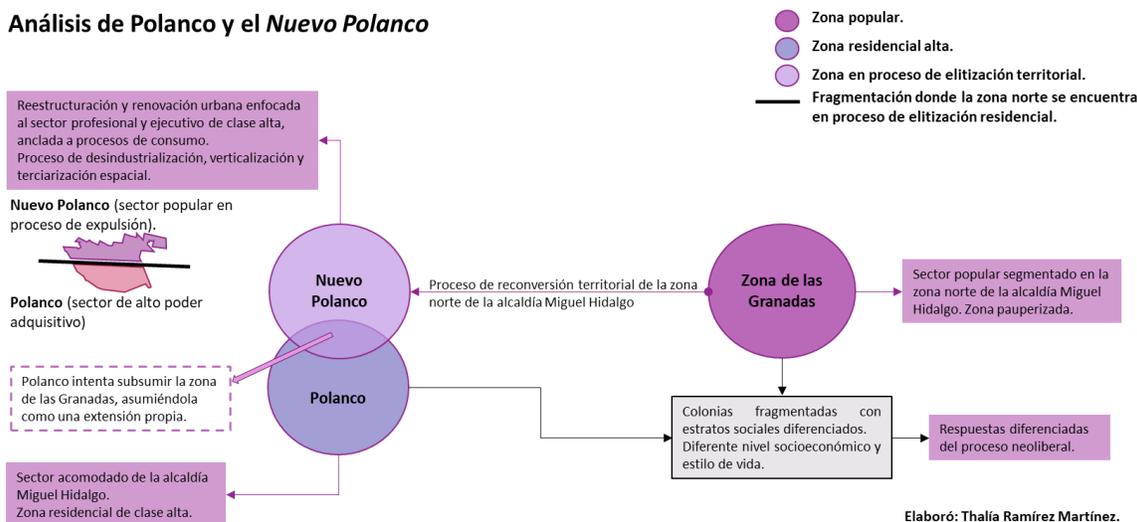
Gráfico 8: Cambios de uso de suelo en la zona de Granadas (Nuevo Polanco) de 1987 al 2008 de acuerdo con los programas de desarrollo urbano de Miguel Hidalgo. En el lado izquierdo se encuentran señalados los metros cuadrados que ocupa cada uso de suelo. Fuente: Gutiérrez (2020).

La alta especulación inmobiliaria del *Nuevo Polanco*, y el descontento social generado por la construcción de edificios de más de diez pisos no regulados, llevó a la implementación en el PDDMH del 2008, de una norma de ordenación particular para las colonias Granada y Ampliación Granada (P. 88), con zonificación HM/10/30/M; es decir, para construcciones de diez niveles con un 30% de área libre (cinco niveles más que los estipulados en el PDDUMH de 1997), que si bien, de acuerdo con el programa delegacional se debe respetar la construcción de hasta 10 niveles en usos de suelo mixto, estos pueden aumentar a 12 niveles si se deja un 40% de área libre y se tiene una superficie del predio de 501 a mil metros cuadrados, a 15 niveles con 45% de área libre en predios de hasta 5mil metros cuadrados, y hasta 18 niveles, dejando 50% de área libre en predios de 5,001 metros cuadrados en adelante. La fusión de predios que permita el aumento de niveles de construcción será permitida en predios que juntos sumen un máximo de 1,000 metros cuadrados de superficie total (PDDMH, 2008, P. 89). Por medio de ordenaciones particulares y programas parciales pueden ser modificados y aumentados los niveles de construcción permitidos, como sucede en la zona del *Nuevo Polanco*.

Fragmentación y segmentación

La segmentación, entendida como la división territorial (al formar segmentos o secciones espaciales) entre espacios diferenciados por sus características físicas, tipo de equipamiento, servicios y/o estrato socioeconómico, es una configuración espacial determinante en la zona de Polanco y el *Nuevo Polanco*. La delegación Miguel Hidalgo se encuentra segmentada en la zona sur, de mayor poder adquisitivo y elevados costos del suelo urbano, y la zona norte, donde se encuentran viviendas populares o “económicas” (como establece el PDDUMH del 2008) vecindades y una población de mucho menor poder adquisitivo en comparación con la población de Polanco. En el esquema 6, se muestra la relación entre la reestructuración de la zona de las Granadas con el llamado *Nuevo Polanco*, que funciona como un satélite de la colonia de estrato socioeconómico alto, Polanco.

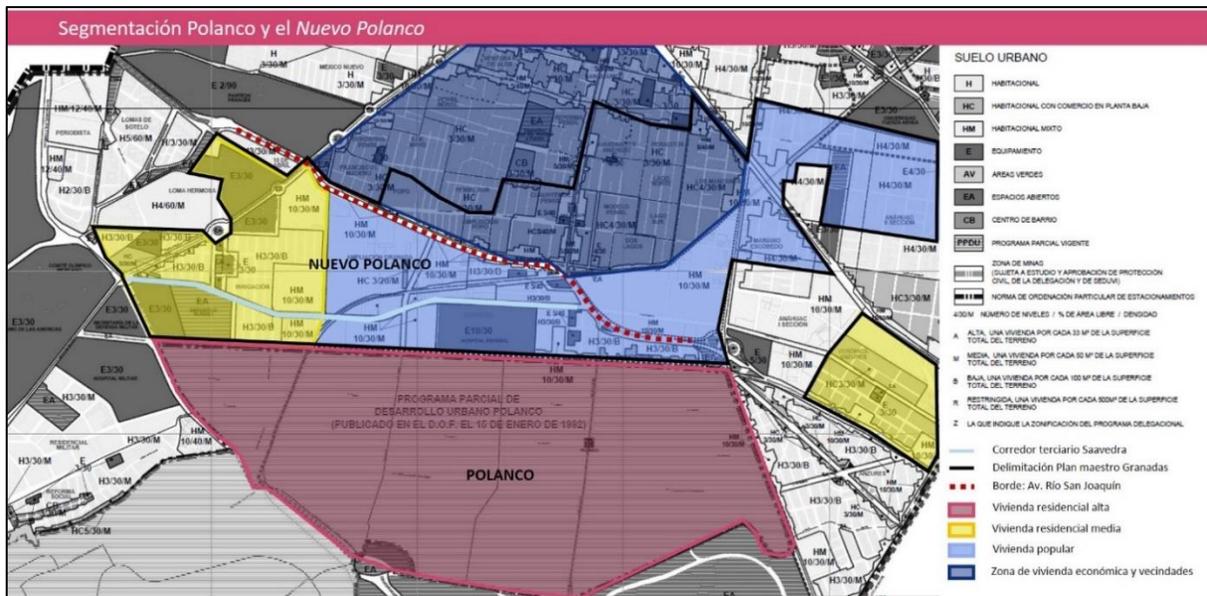
Análisis de Polanco y el *Nuevo Polanco*



Esquema 6: Polanco, una colonia residencial de estrato socioeconómico alto, facilita el proceso de reconversión y reestructuración urbana de la zona de las Granadas (de origen popular) con la que colinda al norte, ahora renombrada por los especuladores inmobiliarios y la iniciativa privada como el *Nuevo Polanco*, producto del proceso urbano neoliberal de la Ciudad de México. Elaboración propia.

La segmentación de la zona divide en estratos sociales diferenciados a la colonia Polanco (caracterizada por vivienda residencial alta), de las colonias Irrigación y Verónica Anzures (con vivienda residencial media), del resto de las diez colonias consideradas dentro del plan maestro Granadas (como vivienda económica o popular). Las colonias al norte del Río San Joaquín (en color azul fuerte en el mapa de la ilustración 62) son las más segregadas; sin embargo, debido a su localización privilegiada poseen un potencial para ser valorizadas en su suelo urbano, y, por lo tanto, como sucede ya con las colonias Granada y Ampliación Granada (Aguayo, 2016) que, junto con la colonia Irrigación, albergan el corredor terciario Saavedra y los complejos de edificios del empresario Carlos Slim como son el desarrollo mixto Plaza Carso, el museo Soumaya y el acuario Inbursa, entre otros.

En el siguiente mapa (8), se muestran los usos de suelo de Polanco y el *Nuevo Polanco* clasificados por tipo de vivienda y uso de suelo. La colonia Polanco, caracterizada por ser una zona con una importante área de conservación patrimonial, funciona como un punto de valorización para la zona de Granadas, y se rige por el Programa parcial de desarrollo urbano de Polanco, publicado originalmente en enero de 1992 y actualizado en 2014 en la Gaceta del ex Distrito Federal. El uso de suelo de Polanco es primordialmente habitacional (H), constituido por viviendas unifamiliares y familiares de alto poder adquisitivo, ocupando 121.67 HA. El uso de suelo habitacional con comercio en planta Baja (HC) ocupa 35.11 HA, Habitacional con servicios (HS) ocupa 12.40 HA, representando una extensión importante para que se lleven a cabo una serie de servicios especializados. El uso habitacional mixto (HM) ocupa 26.04 HA, equipamiento 7.54 HA y Espacios abiertos (EA) 21.84 HA.



Mapa 8: Segmentación Polanco y el Nuevo Polanco. La avenida Río San Joaquín funciona como borde entre las tres colonias donde se encuentra Saavedra, y las colonias populares ubicadas al norte. Elaboración propia con los usos de suelo especificados en la gaceta del ex Distrito Federal, enero 2009.

La zona de Polanco y el *Nuevo Polanco* se encuentra claramente segmentada por estratos socioeconómicos diferenciados, donde la zona de Polanco se rige por un programa parcial especial de desarrollo urbano. Entre Polanco y la zona de vecindades de las Granadas se encuentran las

colonias Irrigación, Granada y Ampliación Granada que funcionan como zona clave para la gentrificación de las Granadas, proceso que se evidencia en el corredor terciario Saavedra. Es avenida Río San Joaquín el eje que sirve de borde para marcar una clara fragmentación entre Polanco, las tres colonias en proceso de gentrificación donde se encuentra Saavedra y la zona de vecindades del norte de Miguel Hidalgo. En palabras de Castells (1995) esta condición de segmentación entre espacios que comparten una demarcación determinada evidencia la constitución de una *ciudad dual* en el territorio urbano, entendida como la:

Coexistencia espacial de un gran sector profesional y ejecutivo de clase media con una subclase urbana como consecuencia del desarrollo contradictorio de la nueva economía [...] y la conflictiva apropiación de la ciudad central por grupos sociales que comparten el mismo espacio mientras que son mundos apartes en términos de estilos de vida y posición estructural en la sociedad.

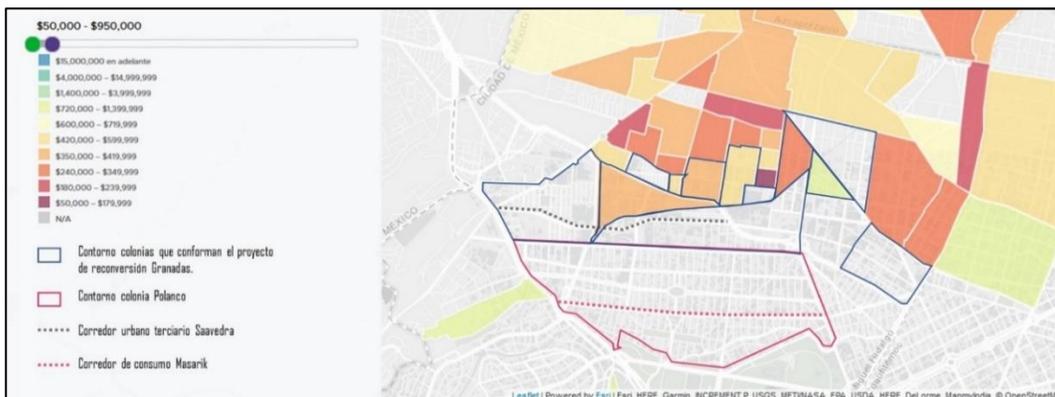
Así, las ciudades se segmentan, fragmentándose en distintas partes como si de un rompecabezas se tratase, de acuerdo con sus diferentes usos de suelo y precios de renta, que tiene un trasfondo histórico y parte de procesos específicos, como el caso del *Nuevo Polanco*, que pasó de ser una zona de haciendas a una zona industrial donde habitaban principalmente los trabajadores de las fábricas de la zona, para posteriormente convertirse en una zona de servicios y espacios de consumo, producto de la actual reestructuración socioespacial que responde al nuevo patrón de acumulación de corte neoliberal. La fractura social de los procesos de reestructuración económica mundial (con impactos locales como el caso de la zona norte y sur de la delegación Miguel Hidalgo) y la fractura territorial se encuentran estrechamente relacionadas; es en la ciudad donde esa relación (contradictoria) se visibiliza (Valdés, 2007). La fragmentación es la consecuencia de la división en usos de suelo del territorio con impactos socioespaciales desde lo local. Los cambios en los usos de suelo de la ciudad responden a la nueva forma en que se produce y valoriza el espacio urbano. La ciudad dual de la que habla Castells convive estrechamente en esta fragmentación del espacio, por un lado, precarizado, y por otro verticalizado. Son las colonias donde se encuentra el corredor terciario Saavedra, las recientemente verticalizadas y con un aumento del precio del suelo por metro cuadrado.

De acuerdo con el sistema abierto de información geográfica de la ciudad de México, el valor del suelo (resultante de la multiplicación del valor unitario del suelo por la superficie de construcción), de las zonas norte y sur de la delegación Miguel Hidalgo contrastan en sus precios promedio. Los mapas 9 al 11, muestran estos contrastes que evidencian los altos costos de renta de la zona norte de la alcaldía Miguel Hidalgo donde se encuentra Polanco y el *Nuevo Polanco*:



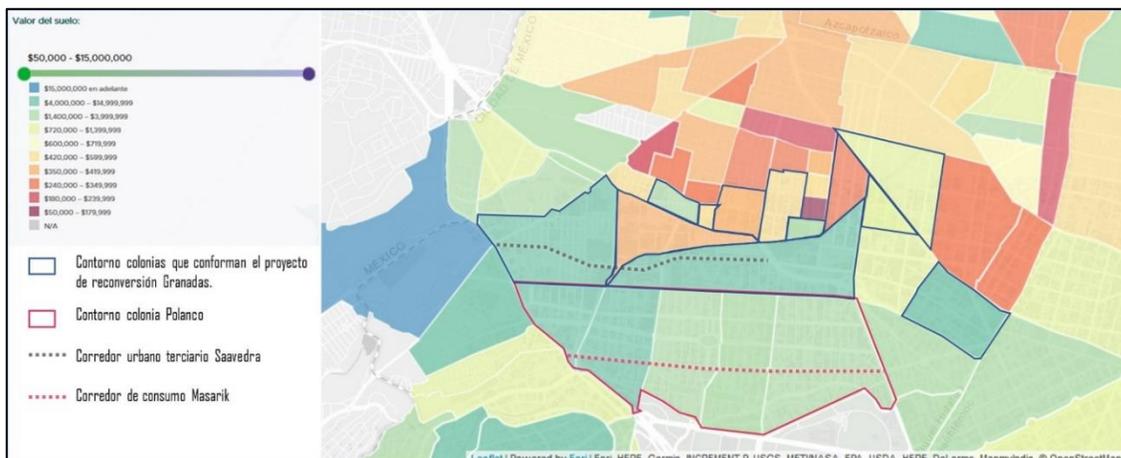
Mapa 9: El valor de suelo de las colonias Irrigación, Granada, Verónica Anzures y las cinco secciones de Polanco rebasan los \$950,000 pesos, llegando a los 15 millones de pesos en las primeras dos secciones de Polanco, Irrigación, Granada y Verónica Anzures. Fuente: Sistema Abierto de Información Geográfica (2020).

En el mapa 9, se observan los precios promedio de suelo que van de los \$950,000 a los \$14,999,999 MXN, y ubicados en un rango que va desde el color verde claro (dentro de los precios de suelo elevado los más reducidos) hasta el azul fuerte (los precios más elevados por unidad de suelo de toda la delegación). Estos precios responden a la valorización del suelo de la ciudad central y de las colonias señaladas. Irrigación y Granada se encuentran entre las colonias con mayor valor de suelo (entre \$4,000,000 y \$15,000,000 MXN) junto con las secciones I y II de Polanco y la colonia Verónica Anzures que forma parte del plan maestro Granadas. Después les siguen las secciones I, II y III de Polanco, junto con las colonias Popo y parte de Dos Lagos (también del plan maestro Granadas o de la zona de Granadas) con precios que oscilan entre \$1,400,000 y \$3,999,999 MXN; en tercer lugar, de precios más altos de Polanco y el Nuevo Polanco, se encuentra parte de la colonia Anáhuac sección I, que van de los 720,000 a 1,399,999 MXN. En el mapa 10, se muestran los precios más bajos de renta de suelo de la delegación Miguel Hidalgo. Como se observa, los usos de suelo con los precios más bajos se distribuyen en la zona norte, abarcando de la zona de Granadas, la colonia Ampliación Granada, Ampliación Popo, Cuahtémoc Pensil, Modelo Pensil, Manzanos, Mariano Escobedo y parte de la colonia Anáhuac sección I, que oscilan entre \$50,000 y \$599,999 MXN.



Mapa 10: En la zona norte de la alcaldía Miguel Hidalgo, en la colonia Ampliación Granada y las colonias al norte de Avenida San Joaquín, el valor del suelo es contrastantemente menor que el Granada, Irrigación y Polanco. El valor del suelo urbano de la zona norte ronda entre los 50 mil a los 950 mil pesos. Fuente: Sistema Abierto de Información Geográfica (2020).

En las colonias donde se encuentra el corredor urbano de tipo terciario Saavedra, y el corredor urbano comercial Avenida Presidente Masaryk, los precios por unidad de suelo superan \$1,400,000 MXN, respondiendo a la cualidad que poseen como ejes valorizantes del suelo urbano en donde se encuentran. Cruzando la avenida Río San Joaquín los precios por unidad de suelo, disminuyen considerablemente. En el mapa 11, se observa una fragmentación espacial entre la zona de Polanco y el *Nuevo Polanco*, producto de la segmentación histórica de las colonias que se exagera con la financiarización de la ciudad.



Mapa 11: Valor del suelo de la alcaldía Miguel Hidalgo. La diferencia de los rangos de precio del suelo es evidente entre el norte y el sur de la delegación. Tanto el corredor Saavedra como el corredor Masaryk cuentan con un alto precio del suelo que supera el millón de pesos. Mapa intervenido. Fuente: Sistema Abierto de Información Geográfica (2020).

Estos fragmentos, referenciando Valdés a Lobato Correa: “mantienen una vinculación dada por flujos de relaciones (espaciales) que pueden ser visibles (circulación de personas, mercancías) o invisibles (financieros, informacionales, toma de decisiones).” Así, el espacio se fragmenta y a la vez se articula. Irrigación, Granada y Ampliación Granada son ese vínculo entre la zona norte (precarizada) y la zona sur (privilegiada) de la delegación Miguel Hidalgo, si bien hay una clara fragmentación entre Polanco y el *Nuevo Polanco*, esto no implica que cada zona no se relacione entre sí. Polanco sirve como detonante de valorización del *Nuevo Polanco* y como dispositivo segregacional de las colonias al norte de Río San Joaquín. Los corredores urbanos como Saavedra (en el *Nuevo Polanco*) y Presidente Masaryk (en Polanco) funcionan como ejes valorizantes de las colonias que atraviesan, guardando una relación entre sí, como dispositivos de la especulación inmobiliaria y el capital transnacional.

Conformación histórica de Polanco y el *Nuevo Polanco*

El proceso de especulación al que ha sido sometido el *Nuevo Polanco*, y las tensiones de clase generadas entre Polanco y el *Nuevo Polanco*, pueden dilucidarse si se realiza una revisión histórica de ambas zonas para comprender la lógica de sus asentamientos y el cómo se originaron. Al poniente de la ciudad de México donde originalmente existían llanuras y ríos, las tierras ubicadas en las inmediaciones de Tacuba como Ximilpa y Tepeztetongo fueron adquiridas por el español Lorenzo de Tejada durante el virreinato, las cuales fueron vendidas a Pedro Sandoval, que mandaría a construir la hacienda de los Morales donde se instalarían numerosas familias de la

burguesía, propiciando el nacimiento de colonias de tipo residencial como Polanco, Lomas de Chapultepec, Irrigación y Anáhuac (Carral, 2020) que serían ocupadas por familias caracterizadas por su estatus social y que permanecen en la actualidad.

En los terrenos del llamado *Rancho de Polanco*, donde se ubicaba la hacienda San Juan de los Morales entre otros ranchos, se conformarían las colonias "Lomas de Chapultepec, Chapultepec-Polanco, Loma Hermosa (actualmente las colonias Irrigación y Lomas de Sotelo), Loma Azul (fracción sur del Campo Militar núm. 1), Loma del Rey (donde está otra parte del Campo Militar y el Club de Golf Chapultepec), Loma de San Isidro (Campo Militar, Hipódromo de las Américas, Hospital Central Militar y Secretaría de la Defensa) y las Lomas de Huizachal " (Cherem, 2020), En ellas, numerosas familias adineradas de origen judío, libanés y español, adquirirían terrenos y construirían grandes casas de estilo neobarroco y californiano. Como relata Silvia Cherem, escritora y descendiente de la familia judía Cherem en sus memorias sobre la conformación de Polanco:

En 1948, mi tío [...], compró una cabeza de manzana de dos mil metros cuadrados en Anatole France 214, esquina con Horacio, cuando aún Polanco era una loma despoblada con calles de lodo. Ahí construyó una de las primeras casas que hubo en la colonia, la inauguró en 1950 y la gente apodó a la mansión con el nombre de "el Palacio", porque, además de su blancura sobresalía por su modernidad y su enorme jardín, casi un parque (2020).

En la década de 1930, mientras en Polanco se asentaban familias acaudaladas, en las Colonias Granada y Ampliación Granada que conformaron lo que fue la zona de naves industriales y estaciones ferroviarias de la delegación Miguel Hidalgo, llegaron una serie de familias de otros estados de la República mexicana en busca de trabajo y mejores condiciones de vida, atraídas por la reciente industrialización de la zona que tuvo su auge en la década de los sesenta, junto con otras alcaldías de carácter industrial como Azcapotzalco, Gustavo A. Madero y Álvaro Obregón. En la época de mayor dinamismo industrial de la ciudad de México, hubo un importante flujo de población de clase trabajadora que se instaló cerca de las zonas productivas, incluida la delegación Miguel Hidalgo; en colonias como Pensil (ubicada al norte de Avenida San Joaquín) además de las ya mencionadas Granada y Ampliación Granada, donde se construyeron una serie de casas mucho más austeras a diferencia de las grandes casonas edificadas en Polanco. Las casas vernáculas y de autoconstrucción, ubicadas principalmente junto a las vías del ferrocarril de la zona industrial, se encontraban en condiciones precarias y sin los servicios urbanos necesarios. Como relata Elisa Téllez en una entrevista realizada por Adriana Aguayo:

Definitivamente había mucha miseria, una pobreza extrema. Como bien lo comentaba mi mamá estaban las vías del ferrocarril y del otro lado eran casas de cartón. Había muchísima pobreza, terrible, la gente a veces andaba hasta descalza, pedían limosna. Aquí no había piso, había tierra, teníamos que poner tabiques para cruzar la calle. Realmente era mucha, mucha pobreza. Aquí cuando llovía se hacía un lodazal tremendo y pues era triste de verdad, era triste vivir en esas condiciones. (Aguayo, 2015).

En la colonia Granada por donde cruzaría más tarde lo que sería el corredor Boulevard Miguel de Cervantes de Saavedra, junto con la avenida Río San Joaquín, Ejército Nacional y Presa Falcon es donde se ubicó la zona de fábricas, mientras que en la colonia Ampliación Granada se ubicaría la vivienda precarizada de la clase trabajadora instalada en la zona, incluido un conjunto de decenas

de casas de uno a tres niveles, de lo que ahora se conoce como la Cerrada de Andrómaco, y que resiste la presión inmobiliaria y el proceso de terciarización espacial al 2020. El área industrial de la delegación Miguel Hidalgo que se encontraba sobre la Avenida Ejército Nacional, se expandió a colonias como Anáhuac, Granada y Ampliación Granada, donde una serie de fábricas se instalaron durante el siglo XX, entre ellas las armadoras General Tire (1934), General Motors México (1936) y Chrysler (1939), además de fábricas como Vitro. En el año de 1935, en un terreno de 44 mil metros cuadrados, la empresa multinacional estadounidense General Motors (nacida en Detroit, Michigan en 1908), instaló una de sus plantas entre el corredor Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra y Avenida Ejército Nacional (antiguamente Calzada de la Hacienda). Dicha planta, fue inaugurada en 1936 y cerrada a mediados de los años sesenta. Para los años cuarenta, la planta alcanzaba una superficie de 51,280 metros cuadrados. Posteriormente abre nuevas plantas de motores y fundición en Toluca en los años sesenta, y una planta de ensamble en Arizpe, Coahuila en los ochenta¹², respondiendo a las transformaciones espaciales que sufría la ciudad de México donde las fábricas y plantas comenzaban a descentralizarse y desplazarse a las periferias, además de obedecer a la valorización del suelo de las zonas centrales de la ciudad que hacía inoperable mantener la industria en las mismas locaciones. En 2017 se inaugura la torre GM, donde se encuentran actualmente las oficinas corporativas de GM México, ubicada en la colonia Granada (ilustración 12) donde se observa el paisaje industrial y semi rural que conformaba lo que

anteriormente era la hacienda de los Morales.



Ilustración 12: La antigua zona industrial del Nuevo Polanco. Debajo de la línea de árboles (que sería posteriormente la avenida de Ejército Nacional) se observa la planta GM con su ampliación. Al sur de la planta GM se encuentra el eje que se convertiría en el corredor Saavedra, y cruzando la planta Bayer que al sur colinda con la avenida F.C de Cuernavaca. Año: 1942. Fotografía: Compañía Mexicana de Aerofoto.

Los cambios espaciales de la ciudad de México y en concreto de la alcaldía Miguel Hidalgo, se han construido históricamente para satisfacer las nuevas necesidades de acumulación del capital, ahora enfocadas al consumo como es en el caso de la zona de Granadas y Ampliación Granada, influenciadas por estrategias público-privadas y con una fuerte presión simbólica por parte de la zona residencial de Polanco, ubicada al sur de las Granadas, que a través de un componente de clase subsume a la antigua zona de fábricas, renombrada extraoficialmente por

los especuladores inmobiliarios como: *Nuevo Polanco*.

¹² Página oficial de la empresa General Motors. Consultado en: https://www.gm.com.mx/corporativo/gm_mexico/historia/

El Nuevo Polanco y la zona de Granadas

A partir de la década de los noventa, el uso de suelo habitacional comienza a disminuir y se incrementa el uso de suelo comercial, habitacional mixto (aumento iniciado en la década de los ochenta) y de equipamiento en la zona de Granadas, llamada por los desarrolladores inmobiliarios como *Nuevo Polanco*. Después de la inserción del neoliberalismo en México a finales de los ochenta y de la apertura del mercado interno en México, se generó, de acuerdo con la antropóloga Adriana Aguayo (2015), una importante *reestructuración espacial*, donde la industria se desconcentró y el proceso de terciarización económica y espacial comenzó a desarrollarse en la zona. Al desindustrializarse la parte norte de la delegación Miguel Hidalgo, la industria se relocalizó en estados como Puebla, Querétaro y el Estado de México. Se demolieron las fábricas de la zona, y una diversificación de usos de suelo dio lugar, además de un proceso de valorización del suelo urbano. En medio de estos cambios espaciales, se renovó la imagen urbana y comenzaron a construir una serie de torres entre las cuales destacan corporativos, centros comerciales y complejos residenciales de uso mixto en algunas colonias clave como Granada, Ampliación Granada e Irrigación, que forman parte del plan maestro Granadas, conformado por 12 colonias, que además de las colonias mencionadas incluyen a las colonias Popo, Ampliación Popo, Modelo Pensil, Cuauhtémoc Pensil, Dos Lagos, Los Manzanos, Mariano Escobedo, Anáhuac sección I y Verónica Anzures. En la fotografía (ilustración 68), se observa una vista aérea del año 2018 del *Nuevo Polanco* donde son visibles los cambios que ha sufrido la zona, que apuntan a la verticalización y al incremento de niveles construidos. Los diversos complejos de oficinas, centros comerciales y desarrollos mixtos que conforman actualmente la zona, ubicados principalmente en el corredor Saavedra, demuestran su nueva versatilidad de usos de suelo y terciarización espacial. En medio (ilustración 13), la calle Ferrocarril de Cuernavaca que funciona como eje conector, intercepta perpendicularmente con el corredor Saavedra (al norte) y Av. Ejército Nacional al sur. El antiguo edificio de oficinas de GM (demolido en 2019) se observa al costado derecho de Ferrocarril de Cuernavaca, que pasaría a ser sustituido por la Torre GM, donde se encuentran al 2020 las actuales oficinas corporativas de GM en México.



Ilustración 13: Vista aérea del llamado Nuevo Polanco. Al centro se observa plaza Carso y el conjunto de edificios de Grupo Carso, uno de los corporativos más importantes de Latinoamérica. Año: 2018. Fuente: Skyscraper city.

En el caso de la zona de Granadas y la colonia Polanco, su desindustrialización y especialización enfocada a servicios y consumo dio lugar a la terciarización y consecuente valorización de la zona, basada en la lógica de máxima rentabilidad, que en el caso de Granadas, quedaría subsumida por parte del capital financiero e inmobiliario como el “*Nuevo Polanco*”,

obedeciendo a su colonia vecina del sur: Polanco; de mayor poder adquisitivo y enfocada a una clase más pudiente, a diferencia de la zona de Granadas de origen popular, donde ahora existe un

proceso de expulsión social y elitización territorial materializada en el desarrollo urbano del *Nuevo Polanco*. Las propiedades enfocadas a uso de oficinas, comercio y desarrollos mixtos con mayor plusvalía de la delegación Miguel Hidalgo, se encuentran precisamente en Polanco y el *Nuevo Polanco*, concentradas en ejes viales estratégicos que funcionan como corredores urbanos y conectores de extremo a extremo de las colonias que atraviesan, influenciando la especulación de la zona Polanco. De acuerdo con los Reportes de Mercado Inmobiliario (RMI) realizados por Propiedades.com, Polanco y *Nuevo Polanco* se encuentran entre las 15 zonas más “dinámicas” de la ciudad de México y con mayor plusvalía al cierre del año 2019. Los desarrollos de edificios en *Nuevo Polanco* incentivaron el aumento de la plusvalía de la zona en un 3.6% (tabla 19), con un 0.7% en el segmento de departamentos viejos, y un 3.7% en departamentos nuevos.

Zona	Total Zona	Usado	Nuevo
Condesa	7.1%	2.7%	4.8%
Coyoacán	13.7%	16.0%	3.3%
Del Valle	3.3%	3.2%	1.9%
Escandón	1.0%	-11.7%	7.6%
Mixcoac	4.6%	-5.4%	11.2%
Nápoles	6.1%	0.6%	8.6%
Narvarte	-2.5%	-9.4%	-1.7%
Nuevo Polanco	3.6%	0.7%	3.7%
Polanco	-0.6%	-0.6%	-1.7%
Portales	-3.8%	-6.0%	-2.4%
Roma	-2.7%	2.1%	-3.3%
San Ángel	9.1%	10.6%	7.7%
San Rafael-Azcapotzalco	-11.0%	-7.7%	-12.4%
Santa Fe	1.8%	1.0%	0.8%
Santa María la Ribera	29.3%	4.6%	34.9%

Tabla 19: Plusvalía de las 15 colonias con mayor plusvalía de la ciudad de México. (segundo semestre, 2019). Fuente: RMI de Propiedades.com

La ubicación privilegiada de la zona con acceso a equipamiento, servicios y amenidades culturales resulta un atractivo negocio inmobiliario y financiero para los grandes capitales que buscan una alta rentabilidad, enfocando su modelo de negocio para el sector de la población con mayor poder adquisitivo de la ciudad. De acuerdo con José Gasca Zamora, la zona de Polanco (llamada así por parte de las consultoras inmobiliarias e inversores financieros al polígono comprendido por Polanco y el *Nuevo Polanco*) puede ser catalogada como un importante distrito terciario de la ciudad de México. En dicha zona, se encuentran una serie de proyectos inmobiliarios de oficinas y de uso mixto edificados y/o en proceso de construcción. Además de Polanco, la zona de Santa

Fe y Tlalnepantla se cataloga como distritos de tipo terciario debido al tipo de proyectos que albergan, el comportamiento en el mercado inmobiliario que siguen y sus usos de suelo. En la zona del así llamado Polanco, se encuentran importantes centros comerciales que complementan los desarrollos de oficinas como centro comercial Polanco, Antara Polanco y Punto Polanco, además de desarrollos de uso mixto como Plaza Carso, Parques Polanco, Moliere Dos 22, Punto Polanco y Plaza Carso, respondiendo a la alta demanda de consumo y especulación de una zona estratégica para el desarrollo inmobiliario en la gran capital. Las transformaciones territoriales surgidas desde la industrialización, pasando por la inserción del neoliberalismo y la deslocalización del capital hasta el actual proceso de terciarización espacial, no son una casualidad y responden a nuevas necesidades espaciales del capital que se reestructura en el espacio tiempo, acorde al régimen de acumulación.



Ilustración 14: Vista aérea de Nuevo Polanco. Conjuntos de oficinas, desarrollos mixtos, museos y centros comerciales permiten la valorización de la zona, resultando un negocio altamente rentable para la iniciativa privada con sus consecuentes contradicciones espaciales. Año: 2018. Fuente: Skyscraper city.

Además de la construcción de oficinas, cabe destacar la proliferación de diversos centros comerciales construidos en ejes terciarios de la ciudad además de distritos terciarios importantes como Polanco, contribuyendo a su valorización. Los proyectos de oficinas en puntos estratégicos de la ciudad suelen ir acompañados de la construcción de centros comerciales y proyectos de desarrollo mixto que conjugan los dos anteriores. En la tabla 20, se muestran los complejos de centros comerciales ubicados en

corredores urbanos terciarios y desarrollos mixtos de la ciudad de México ubicados por Gasca Zamora (2017). La zona de Polanco en su modalidad de distrito terciario y desarrollo de usos mixtos con un total de diez proyectos se muestra a continuación:

MODALIDAD	UBICACIÓN	EJEMPLOS	NÚMERO
Centros comerciales en áreas o distritos terciarios	Santa Fe	Centro Comercial Santa Fe, Zentrika, City Walk, Garden Santa Fe, Park Plaza Samara, Patio Santa Fe	6
	Polanco	Plaza Carso, Centro Comercial Polanco, Antara Polanco, Parques Polanco, Punto Polanco	6
	Tlalnepantla	Fashion Mall Plaza Tlalne, Centro Olimpus, Multiplaza Pirules, Multiplaza Arboledas, Multimart Baz, Multiplaza Valle Dorado	6
Ejes terciarios con presencia de centros comerciales	Avenidas Universidad-Cuauhtémoc (Sur-norte)	Oasis Coyoacán, Centro Coyoacán, Patio Universidad, Plaza Universidad, Pabellón del Valle, Universidad 767, Parque Delta, Pabellón Cuauhtémoc	8
	Avenida Miramontes y áreas contiguas	Coaplaza, Galerías Coapa, Plaza Fiesta Coapa, Plaza Soriana Miramontes, Superplaza Miramontes, Paseo Acoxa, Plaza América	7
	Avenida Insurgentes (Centro-sur)	Plaza Niza66, Plaza Insurgentes, Galerías Insurgentes, Centro Insurgentes, Plaza Inn, Perisur, Plaza Inbursa Cuicuilco	7
	Avenida Revolución	Pabellón Altavista, Grand San Ángel, Patio Revolución, Plaza Loreto	4
	Anillo periférico segmento Sur-poniente	Patio Pedregal, Acora Pedregal, Terraza Pedregal, Plaza Santa Teresa, Centro Comercial San Jerónimo, Perisur	6
	Anillo periférico segmento Nor-poniente y su prolongación Autopista México-Querétaro	Perinorte, Toreo, Parques Toreo Lomas Plaza, Diamante, Pabellón Las Torres, Plaza Satélite, Mundo E, Multiplaza Pirules, Multiplaza Arboledas, Multiplaza Valle Dorado, Centro Comercial Cuautitlán-Periférico	12
	Vía José López Portillo	Cosmopol, Coacalco Power Center, Paseo Coacalco, Plaza Las Flores, Zentralia Coacalco, Plaza Coacalco	6
Avenida Central (Carlos Hank González)	Multiplaza Bosques, Multiplaza San Juan, Multiplaza Vergel, Center Plazas Ecatepec, Multiplaza Aragón, Mexipuerto Ciudad Azteca	6	
Centros comerciales en desarrollos de usos mixtos	Insurgentes	Plaza Inn, Centro Insurgentes, Forum Buenavista, Plaza Inbursa Cuicuilco	4
	Paseo de la Reforma	Torre Virreyes, Torre Diana, Reforma 180, Torre Reforma Latino, Capital Reforma, Reforma 222	6
	Polanco	Parques Polanco, Moliere Dos22, Punto Polanco, Plaza Carso	4
	Otros	Parques Toreo Central, Patio Universidad, Metrópoli Patriotismo, Park Plaza Samara, Arcos Bosque II	5

Tabla 20: Centros comerciales ubicados en corredores terciarios y desarrollos de uso mixto en la zona Metropolitana del Valle de México. En la tabla se ha señalado los CC en desarrollos de uso mixto de Polanco. Tabla de José Gasca Zamora con datos del 2015.

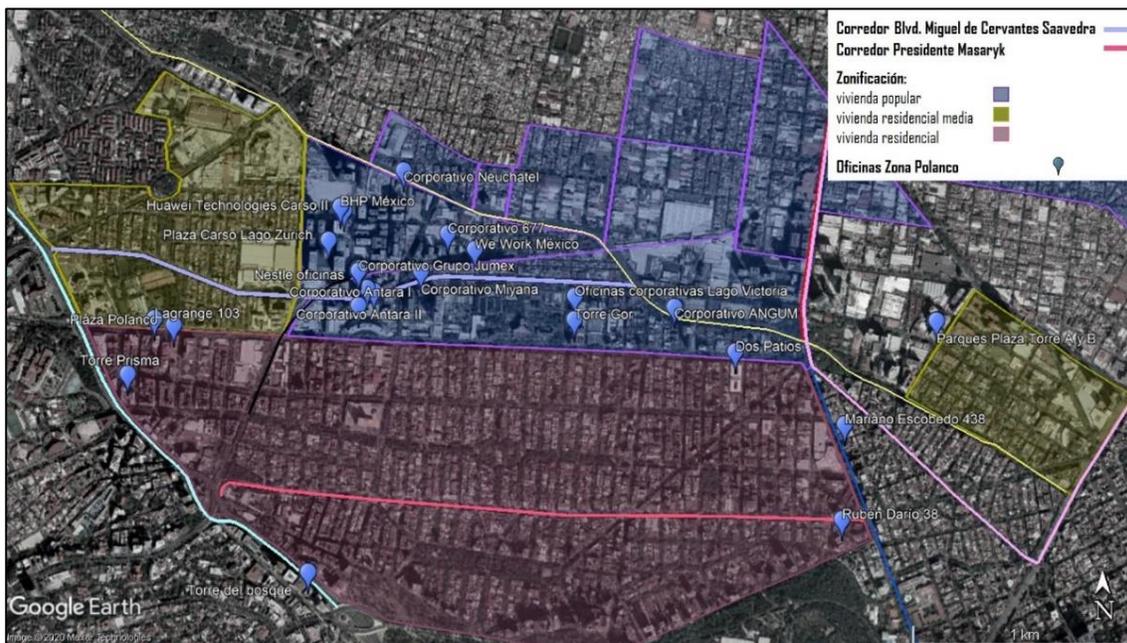
Además de los desarrollos habitacionales verticales en edificios de lujo, los centros comerciales acompañan a los desarrollos de oficinas en un proceso de renovación espacial y producción del espacio urbano, obedeciendo a ciertos patrones espaciales de corte neoliberal que permiten la concentración del consumo y el capital financiero en zonas estratégicas de la ciudad, como es el caso del *Nuevo Polanco* y su pivote de valorización: la colonia Polanco. En el neoliberalismo, de acuerdo con Patricia Olivera (2017):

Estas relaciones entre ciudad y consumo se articulan mediante empresas que fusionan capitales financieros, del comercio y servicios, y que buscan garantizar la ampliación de red de mercancías y la intensificación del comercio que siguió tras la liberalización de los capitales junto con la formación de bloques económicos y producción segmentada. (P.36)

La intensificación del comercio y la ampliación de red de mercancías responden a la lógica de acumulación de capital, manifestándose espacialmente en corredores urbanos de tipo terciario, financiero y comercial. Es en el corredor urbano Saavedra, donde la iniciativa privada ha tenido una importante injerencia en el desarrollo de proyectos inmobiliarios que modifican el espacio urbano de acuerdo con intereses empresariales.

El mercado inmobiliario de oficinas de la zona de Polanco

El submercado del distrito central de negocios de la ciudad de México comprende además de Reforma y Lomas/Palmas, la zona de Polanco, llamada así por las consultoras inmobiliarias, para efectos de los reportes inmobiliarios, a la colonia Polanco y las colonias del *Nuevo Polanco*, con especial atención en las colonias Granada y Ampliación Granada, donde hay un importante proceso de especulación urbana desde principio de los dos miles. Los desarrollos de oficinas que posee actualmente la zona de Polanco son escasos en la colonia Polanco, mientras que en el *Nuevo Polanco* hay una importante concentración de corporativos en las colonias Granada y Ampliación Granada (mapa 12):



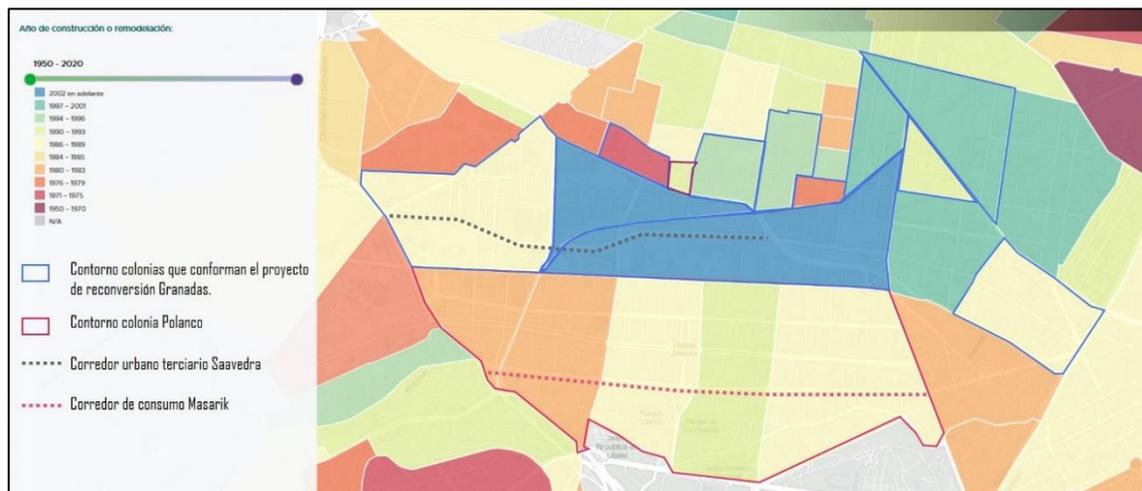
Mapa 12: Edificios de oficinas ubicados en la zona de Polanco. La mayor concentración de oficinas se encuentra en el Nuevo Polanco. Elaboración propia a partir de imagen satelital (Google earth 2020).

La construcción de diversos complejos residenciales de lujo y oficinas provocó que, en menos de cinco años, la colonia Ampliación Granada aumentara su nivel de desarrollo de bajo a medio (Quintero, 2012) en un proceso de elitización espacial y encarecimiento de vivienda y servicios. A través del máster plan Polanco, como refiere Quintero, se construyeron los corporativos de Carso, Telcel, el museo Soumaya y el resto del complejo de usos mixtos Plaza Carso, siendo la plaza la primera en construirse dentro del máster plan, con un uso de suelo modificado en habitacional mixto en la zona central del polígono del Nuevo Polanco a partir de 1997 y publicado en la Gaceta oficial del Ex Distrito Federal en dicho año, que permitió la flexibilidad requerida por los desarrolladores para explotar el suelo a conveniencia e intensificar las densidades de construcción

que anteriormente con un uso de suelo de “industria vecina”, poseían una densidad baja. Lineamientos que se reafirmarían en el PDDU de Miguel Hidalgo del 2008 y que se mantienen vigentes al 2020. En los últimos años, empresas inmobiliarias como Abilia, Lar crea residencial y Tar internacional han construido torres con más de cien departamentos cada una.¹³ Inversionistas como Grupo Carso, Gigante, Modelo y Elizondo tienen importantes proyectos inmobiliarios en la zona.

Los nuevos desarrollos de oficinas de la zona Polanco

Los proyectos de oficinas pensados para un distrito terciario clave como es la zona de Polanco, que como ya se ha mencionado con anterioridad, comprende las colonias de Polanco y el *Nuevo Polanco*, siguen en aumento. Las colonias que albergan el mayor número de construcciones nuevas de edificios dedicados a oficinas, además de centros comerciales y desarrollos mixtos son Granada y Ampliación Granada, donde hay un elevado movimiento especulativo, como se observa en el siguiente mapa (mapa 13), con construcciones en proceso al 2020 y con construcciones proyectadas del 2020 al 2022 para ser comenzadas y/o finalizadas.



Mapa 13: Zonificación por años de construcción y/o remodelación promedio en las colonias de Polanco y el Nuevo Polanco. Mapa intervenido. Fuente: Sistema Abierto de Información Geográfica (2020).

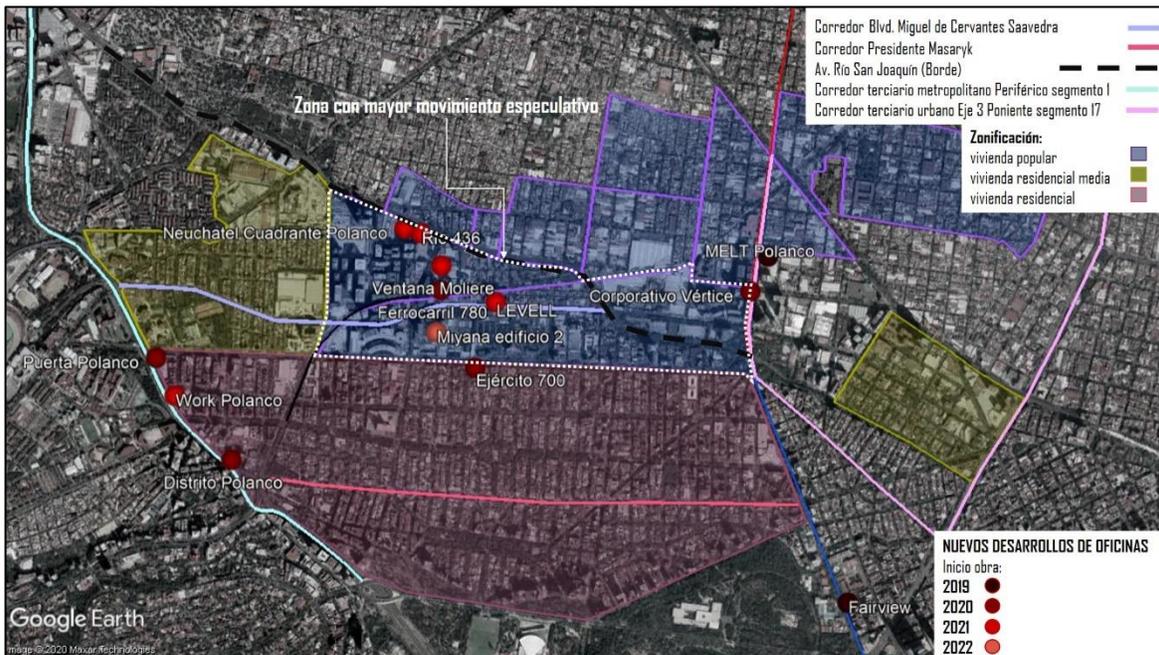
Debido a la relación estrecha que guarda el *Nuevo Polanco* con Polanco en su proceso de terciarización espacial, se ha considerado en la lista de edificios a los nuevos desarrollos inmobiliarios de oficinas de toda la zona (identificada como Zona Polanco/Distrito Polanco). Los nuevos edificios de oficinas en proceso de construcción, con inicio de operaciones en 2019 y proyectados hasta el 2022 son:

- 2019:** 1. MELT Polanco
- 2. Fairview
- 2020:** 3. Ferrocarril 780
- 4. Ejército 700
- 5. Corporativo Vértice
- 6. Puerta Polanco

¹³ *El Manhattan mexicano, nuevo boom inmobiliario*. En periódico la Jornada. Fecha del artículo: 5 de noviembre del 2012.

7. Distrito Polanco
- 2021:** 8. Neuchatel cuadrante Polanco
9. LEVELL (Saavedra)
10. Ventana Moliere (Andrómaco)
11. Río San Joaquín 436 (San Joaquín)
12. Work Polanco
- 2022:** 13. Miyana Edificio 2 (Saavedra)
14. Cervantes Miyana (Saavedra)

Los nuevos desarrollos de oficinas de la zona Polanco (ilustración 84), se distribuyen a lo largo de tres corredores clave como son el corredor terciario metropolitano Periférico en su primer segmento (señalado en color cian), en el cual se ubican los desarrollos Puerta Polanco (2020), Distrito Polanco (2020) y Work Polanco (2021); el corredor terciario urbano Eje 3 Poniente en su segmento 17 (señalado en color rosa), donde se ubican MELT Polanco (2019) y Corporativo Vértice (2020); y el corredor terciario Saavedra (color lila), de menor magnitud, donde se ubicarán los desarrollos LEVELL (2021), Miyana edificio 2 (2022) y Cervantes Miyana (sin año definido de inicio de construcción). Son en las colonias Granada y Ampliación Granada donde se concentran el mayor número de construcciones nuevas de oficinas (siete oficinas), coincidiendo con el mapa de la ilustración 83, al ser las dos colonias con mayor número de construcciones y remodelación de la delegación Miguel Hidalgo desde el año 2002, mientras la colonia Polanco cuenta con cuatro nuevos desarrollos de oficinas).



Mapa 14: Nuevos desarrollos de oficinas en la zona de Polanco. Elaboración propia a partir de imagen satelital (Google earth 2020).

Al realizar un análisis general de la colonia Polanco y las colonias Granada y Ampliación Granada (el *nuevo Polanco*), se encuentra una correlación entre ambas, donde la valorización e incremento de desarrollos inmobiliarios de una (identificada por su vivienda residencial alta), influencia a las colonias subsumidas a esta lógica especulativa, así como el *nuevo Polanco* (identificado por su

vivienda de tipo popular), que presenta un mayor número de desarrollos de oficinas que la colonia Polanco original. El desarrollo Ejército 700, se encuentra en el borde entre la colonia Polanco (al sur) y Granada (al norte). MELT Polanco y Corporativo vértice se encuentran sobre el eje 3 Poniente, en el borde derecho de las colonias Populares Manzanos y Granada, prolongado al sur gracias a la avenida Gral. Mariano Escobedo donde se ubica el edificio de oficinas Fairview. Al hacer una lectura espacial, podemos correlacionar así: 1. Los desarrollos de Polanco, 2. Los desarrollos del *Nuevo Polanco* en su primera zona gentrificada y 3. Los desarrollos del *Nuevo Polanco* cerca de la próxima zona a gentrificar, que se encuentra separada al norte por la avenida Río San Joaquín que funciona a modo de borde entre la zona de Granada y Ampliación Granada, con el resto de las colonias ubicadas en el plan maestro Granadas. A su vez, los desarrollos del *Nuevo Polanco* se conectan con Polanco gracias al Parque lineal Ferrocarril de Cuernavaca (señalado en el mapa con una línea negra continua) que se prolonga al sur gracias a la Ciclopista Ferrocarril de Cuernavaca, que intercepta perpendicularmente con el corredor Presidente Masaryk, sirviendo de conector entre los corredores Masaryk y Saavedra.



Ilustración 15: Anuncio publicitario del desarrollo de oficinas LEVELL Polanco encontrado en las inmediaciones del corredor Saavedra. El precio de renta es de \$28.00 dólares por metro cuadrado. Fotografía propia (2020).

Los desarrollos de oficinas LEVELL, Miyana edificio 2 y Cervantes Miyana ubicadas sobre Saavedra, están pensadas para tener de 15 a 16 niveles de altura en total. El desarrollo Ventana Moliere proyectado en Andrómaco, contará con 19 niveles, y Neuchatel cuadrante Polanco junto con el edificio Río San Joaquín 436 ubicados sobre Avenida San Joaquín, contarán con 15 y 19 niveles

respectivamente. En Polanco, los edificios de oficinas en construcción son MELT Polanco, ubicado en Laguna de Términos 249, Fairview, en Mariano Escobedo 710, Ferrocarril 780 en FFCC 780, Ejército 700 en Avenida Ejército Nacional 700, Corporativo Vértice en Mariano Escobedo 2018, Puerta Polanco en Avenida Ejército Nacional 1170, Distrito Polanco en Manuel Ávila Camacho 141, y los edificios con proyección de construcción para el año 2021 como son Neuchatel Cuadrante Polanco en Río San Joaquín 498, el edificio LEVELL en Cervantes de Saavedra 161, Ventana Moliere en Lago Andrómaco No. 23, Río San Joaquín 436 en Av. Río San Joaquín 436, Work Polanco en Manuel Ávila Camacho 201, Miyana Edif 2 en Av. Cervantes Saavedra y Cervantes Miyana.

A continuación (tablas 21 a 23), se muestra la información detallada de los edificios de oficinas en construcción y próximos a construir en la zona Polanco. Todos los edificios nuevos son clase A, en el caso de Ventana Moliere es el único que posee la clasificación A+ debido a sus 29,347 metros cuadrados de construcción, elevadores de alta velocidad, diecinueve niveles de construcción y siete niveles subterráneos de 24,251 metros cuadrados destinados a estacionamiento. Todos los edificios se encuentran en proceso de construcción y van de los 10 a los 26 niveles, a pesar de que

el PDDU de Miguel Hidalgo permite hasta un máximo de diez niveles de construcción en usos de suelo habitacional mixto, que es el tipo de suelo donde se encuentran estos nuevos complejos de oficinas. Los niveles pensados para albergar exclusivamente oficinas van de los 8 a los 18 niveles, teniendo usualmente una planta baja enfocada al comercio y varios niveles subterráneos de estacionamiento.

MELT Polanco: Uno de los desarrollos de Diámetro Arquitectos en asociación el banco Ve por más.

	2019	2019	2020	2020
	MELT Polanco	Fairview	Ferrocarril 780	Ejército 700
Foto / Render				
Plano				
Estado	Construcción	Construcción	Construcción	Construcción
Etapas	Estructura	Limpieza de Terreno	Excavación	Terminando estructura
Dirección	Laguna de Términos 249	Mariano Escobedo 710	FFCC 780	Ejército Nacional 700
Clase	A	A	A	A
Niveles Totales	10	10	13	10
Niveles de Oficinas	8	10	13	9
Área Rentable Total	27,303	1,521	4,290	4,922
Área Disponible	27,303	159	4,290	4,922
Disponibilidad	100%	10%	100%	100%
Precio de Renta USD	\$22.00	NA	ND	ND
Precio de Venta	NA	8,056	ND	ND
Precio mtto x m2	\$4.00	NA	ND	ND
Planta Tipo	3366	155	330	370
Radio estacionamiento	30	30	1/30 m2	40
Eficiencia	92%	75%	ND	90
LEED	NO	NO	SI	No
Entrega para TI's	julio 2019	2019	4Q 2019	4Q 2019
Inicio de operaciones	Diciembre 2019	2Q 2019	1Q 2020	1Q 2020
Comercializador	NKF	Evergreen	NKF	ND
Desarrollador	Diámetro Arquitectos/Banco ve por mas	Evergreen	Impulsa	David Dana

Tabla 21: Desarrollos de oficinas nuevos en la zona Polanco, proyectados del 2019 al 2022. Fuente: NKF.

Se encuentra en construcción desde el 2019, catalogado como un edificio de clase A. Contará con 10 niveles en total, de los cuales 8 niveles estarán destinados a oficinas. El comercializador es la consultora inmobiliaria NKF. El precio de renta se sitúa entre el más bajo de la zona con \$22.00 dólares por metro cuadrado.

Fairview: Desarrollo de oficinas de lujo ubicado al sur de Polanco, cerca del corredor financiero Reforma. Compuesto de 10 niveles en total destinado a oficinas, cinco niveles subterráneos de estacionamiento, una terraza de uso común, planta de emergencia para áreas comunes, sistema hidroneumático y de captación pluvial, sistema de vigilancia y acabados de lujo en áreas comunes. El desarrollador es Evergreen Capital Investments y el despacho a cargo del diseño ha sido Sordo Madaleno Arquitectos.

Ferrocarril 780: El edificio Ferrocarril 780 es desarrollado por Impulsa, comercializado por NKF y diseñado por el despacho de arquitectura HEMAA, dedicado principalmente a proyectos residenciales de lujo. Contará con 13 niveles, usados en su totalidad como oficinas. El área rentable total es de 4,290m², ubicado en un terreno de 869m².

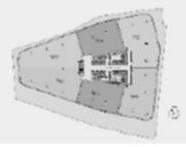
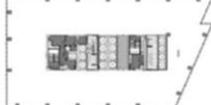
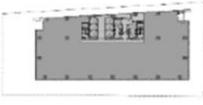
2020	2020	2020	2021	2021
Corporativo Vértice	Puerta Polanco	Distrito Polanco	Neuchatel Cuadrante Polanco	LEVELL
				
				
Construcción Empezando Estructura Mariano Escobedo 218	Construcción Estructura Ejército Nacional 1170	Construcción Cimentación Manuel Ávila Camacho 141	Construcción Estructura Río San Joaquín 498	Construcción Cimentación Cervantes Saavedra 161
A	A	A	A	A
15	12	12	19	15
15	12	10	18	14
26,073	50,000	53,000	38,558	22,953
26,073	50,000	24,416	38,558	22,633
100%	100%	46%	100%	99%
TBD	\$28.00	\$30.00	ND	\$28.00
NA	NA	4,500	ND	NA
\$3.50	\$80 MXN	\$4.50	ND	TBD
1,740	4,200	4,191	2,250	1,611
1/305m ²	1/30 m ²	1/30 m ²	1/30m ²	31
90	91%	93%	88%	92%
NO	gold	LEED Gold	Gold	SI
3Q 2020	2020 1q	2020 3Q	2021 1Q	2Q 2021
4Q 2020	2020 2q	2020 4Q	2Q 2021	3Q 2021
-	CBRE	CBC	HINES	C&W Nadie sabe nada!
Helfon	Salomon Shabot/Quiero Casa	Simetric, República Arquitectos	HINES - MIRA	República Arquitectos

Tabla 22: Desarrollos de oficinas nuevos en la zona Polanco, proyectados del 2019 al 2022. Fuente: NKF.

Ejército 700: Torre Ejército Nacional 700 cuenta con una superficie de 4,922 metros cuadrados distribuidos en 10 niveles, de los cuales nueve están destinados a oficinas. El proyecto ha sido desarrollado por el taller mexicano de arquitectura David Dana. Al igual que el resto de nuevos corporativos, es un edificio clase A.

Corporativo Vértice: Edificio de oficinas de 15 niveles en proceso de construcción desarrollada por la empresa inmobiliaria Helfon. El área rentable total es de 26,073m². Se encuentra cerca del corporativo MELT, también en construcción.

Puerta Polanco: Corporativo desarrollado por Salomon Shabot por medio de la constructora quiero casa. Cuenta con un área rentable de 26,073m² y un precio de renta de \$80.00 MXN.

Distrito Polanco: Es un desarrollo mixto de oficinas y comercio diseñado por el despacho Edmonds internacional y desarrollado por Simetric en asociación con República Arquitectos. De acuerdo con la página oficial del desarrollo, contará con 14 niveles en total, de los cuales 11 niveles serán destinados a oficinas y tres niveles a comercio, además de contar con roof garden (común en edificios clasificación A) y 9 niveles de estacionamiento. Hasta agosto del 2020, los metros cuadrados de oficinas disponibles eran 29,089 m² de un total de 47,401 m² rentables de oficinas.

Neuchatel Cuadrante Polanco (corporativo Neuchatel): Desarrollo mixto con dos torres de oficinas, cuatro torres de departamentos y un gimnasio, desarrollado por MIRA y propiedad de la inmobiliaria estadounidense HINES. El diseño del edificio fue realizado por distintas firmas de arquitectos como RCH (encargados del showroom), SOM (en la planificación urbana e ingeniería) y Arditti + RDT Arquitectos (diseño de interiores), además del despacho encargado del complejo de oficinas: HOK. Todas las firmas se caracterizan por realizar proyectos de lujo. De acuerdo con MIRA, en este proyecto de desarrollo mixto se han invertido 4 mil millones de pesos y es un edificio clasificación A con 18 niveles de oficinas.

LEVELL: Será desarrollado en 2021 y contará con 15 niveles de los cuales 14 serán de oficinas. Edificio desarrollado por República Arquitectos y comercializado por C&W. Precio de renta: \$28.00 dólares.

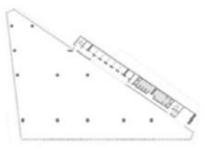
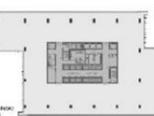
2021	2021	2021	2022	
Ventana Moliere	Río San Joaquín 436	Work Polanco	Miyana Edif 2	Cervantes Miyana
				
				
Construcción	Construcción	Construcción	Construcción	
Movimiento de Tierra	Detenido en excavación	Excavación	Excavación	
Lago Andrómaco No. 23	Río San Joaquín 436	Manuel Ávila Camacho 201	Av Cervantes Saavedra	Av Cervantes Saavedra
A+	A	A	A	
19	15	11	26	
18	14	10	15	
27,617	13,556	20,000	47,232	10,000
27,617	8,000	20,000	47,232	
100%	59%	100%	100%	0%
\$25.00	NA	\$34.00		
\$4,500	4,300	NA		
ND	\$80.0 MXN	\$4.00		
1,350	973	1,800	3,380	
30	1/50m2	30	30	
90%	84%	90%	88%	
LEED Gold	Leed Silver	platino		
2Q 2021	Mayo 2021	2021 agosto	2021 4Q	
3Q 2021	Agosto 2021	2021 diciembre	2022 2Q	
A&L	Incorp	Jorisa	CBRE	
A&L	Shabot	Jorisa / Del Parque	Gigante	

Tabla 23: Desarrollos de oficinas nuevos en la zona Polanco, proyectados del 2019 al 2022. Fuente: NKF.

Ventana Moliere: Edificio desarrollado y comercializado por A&L, diseñado por el despacho DAFd que cuenta con proyectos de uso mixto como Prolongación Moliere (también en la zona) además del desarrollo Mariano Escobedo 48, ubicado en Popotla, ciudad de México. Será un edificio de 19 niveles y contará con 18 niveles de oficinas. El área rentable es de 27,617m² y el precio por metro cuadrado es de \$25.00 dólares. Se encuentra muy cerca de la cerrada de Andrómaco.

Río 436: Río 436 cuadrante Polanco ubicado en av. Río San Joaquín, es un edificio de oficinas con roof garden y un centro de negocios y reuniones variadas. El desarrollador es Shabot, comercializado por Incorp. Está planeado para ser un edificio de 15 niveles, con 14 destinados a

uso de oficinas (distribuidos en plantas de 070 m2 rentables con espacios desde 55 m2) además de ocho niveles de estacionamiento. El precio de venta es de \$80.00 dólares por metro cuadrado.

Work Polanco: Edificio corporativo con roof garden, cuatro niveles subterráneos de estacionamiento y zona rentable de restaurantes y cafeterías. Ha sido desarrollado y comercializado por la empresa inmobiliaria Jorisa, y desarrollado por la empresa inmobiliaria Del parque. Cuenta con 11 niveles en total, de los cuales 10 están destinados a oficinas con 1,800 m2 rentables. Además de las oficinas, el edificio clase A catalogado de alto rendimiento, contará con su propia planta de tratamiento de agua y planta de emergencia eléctrica además de 320% más baños de los requeridos por el reglamento de construcción de la ciudad de México. El precio de renta es el más elevado de los nuevos edificios de la zona Polanco, con \$34.00 dólares por metro cuadrado.

Miyana Edificio 2: El segundo edificio de oficinas de Miyana forma parte del desarrollo de usos mixtos de Miyana, compuesto además por un centro comerciales y viviendas residenciales de lujo. De sus 26 niveles proyectados, 15 serán destinados a oficinas. Su desarrollador es la empresa mexicana Gigante, comercializado por la trasnacional inmobiliaria CBRE.



Ilustración 16: Desarrollo de usos mixtos Miyana. En planta baja se encuentra el centro comercial, arriba se observan las torres de oficinas. Fotografía propia.

Los nuevos desarrollos corporativos de clase A de la zona Polanco se concentran a lo largo de los dos corredores terciarios que delimitan a Polanco y el *Nuevo Polanco*, con una importante concentración de actividades en el centro del *Nuevo Polanco* donde se ubica el corredor Saavedra, funcionando como posibles dispositivos gentrificadores o de expulsión de moradores que contribuyen a la valorización del suelo y la proliferación de otros proyectos inmobiliarios, como los usos de desarrollo mixto. Entre los desarrolladores de este tipo de proyectos se encuentran grandes transnacionales inmobiliarias y bancos, que haciendo uso de despachos arquitectónicos enfocados a proyectos de lujo, producen una nueva tipología de espacio urbano elitizado.

Los desarrolladores del *Nuevo Polanco*

Entre los agentes promotores de los nuevos complejos de oficinas proyectados en la zona de Polanco, se encuentran desde despachos nacionales de arquitectura como Diámetro arquitectos, hasta grandes empresas transnacionales de bienes raíces como la estadounidense Coldwell Banker Commercial y bancos boutique como el banco Ve por más, que encuentran una alta rentabilidad en el mercado de oficinas al seleccionar localizaciones clave con una buena densidad de población y eficientemente conectadas a otros puntos de la ciudad. A continuación, se mostrarán los principales agentes promotores de proyectos inmobiliarios en la zona Polanco, que cuentan en su mayoría con proyectos de oficinas en zonas importantes de la ciudad como el distrito central de negocios y corredores urbanos terciarios, para conocer quienes se encuentran detrás de la nueva producción

terciaria del espacio urbano, el tipo de discursos que manejan al vender sus desarrollos inmobiliarios y los intereses financieros que mueven este tipo de proyectos.

MIRA: Compañía de inversión y desarrollo de bienes raíces, fundada en 2007 por la empresa estadounidense Black Creek Group, que, de acuerdo con su página oficial, posee 6.2 billones de dólares en valores comerciales administrados, y un volumen histórico de transacciones de 16.2 billones de dólares. Su empresa matriz posee desarrollos inmobiliarios de vivienda, infraestructura, industria y oficinas. MIRA es la desarrolladora del corporativo Neuchatel Cuadrante Polanco, en asociación con la transnacional HINES. Esta empresa se concentra en proyectos de desarrollos mixtos que conectan vivienda, oficinas, servicios y actividades recreativas para usuarios de alto poder adquisitivo, que permiten la proliferación de enclaves burgueses en la ciudad. **CBRE:** Transnacional estadounidense nacida en San Francisco en 1906, especializada en servicios de bienes raíces comerciales, inversión y subcontratación corporativa a nivel mundial. De acuerdo con su página oficial, en 1993 empieza a operar en México, en 2004 ya representa 1,200 propiedades a nivel nacional. Para el 2011 CBRE México administra poco más de 870,000 m² bienes inmuebles y posee 126,000 m² construidos a nivel nacional. En 2019 obtuvo ingresos por 23.9 mil millones de dólares, al igual que otras grandes desarrolladoras inmobiliarias, sus acciones clase A cotizan en la bolsa de Nueva York. Fue nombrada por Fortune como la empresa número uno del sector de bienes raíces en el 2020. CBRE es propietario de 101 oficinas en la ciudad de México que se encuentran actualmente en venta y renta, ubicadas principalmente en el distrito central de negocios, 4 corporativos en el Estado de México y 10 corporativos en el resto de la República Mexicana. Entre los desarrollos corporativos de CBRE en la zona de Polanco de la ciudad de México se encuentran Antara Fase II, Antara Polanco Fase III, corporativo Cervantes Saavedra 251, Corporativo Neuchatel, Corporativo Polanco, Corporativo Terret Torre Norte, Dos Patios, Lagrange 103, Llevel Polanco, Miyana Torre I, Miyana Torre II, Parques Plaza: Torre A, Parques Plaza: Torre B, Plaza Carso Lago Zurich, Plaza Polanco, Puerta Polanco, Rubén Darío 38, Torre Gor, Torre Prisma y Work Polanco.

Evergreen premium real state: Desarrolladora inmobiliaria y agencia de bienes raíces mexicana enfocada a oficinas y viviendas de lujo fundada por David Casares. De acuerdo con la página oficial de la compañía, su objetivo es: “proyectar conceptos para formar nuevos desarrollos que prometen cubrir las necesidades de clientes que buscan proyectos vanguardistas, de calidad y de *alta plusvalía*” (evergreen capital, 2020). Entre sus socios se encuentra el despacho de Sordo Madaleno arquitectos, destacado por su realización de decenas de centros comerciales en la ciudad de México. Entre los proyectos de evergreen en la ciudad de México, se encuentra el nuevo edificio de oficinas Fairview y la tienda Massimo Dutti Masaryk, ambos ubicados en la zona de Polanco y caracterizados por su ubicación privilegiada y alta rentabilidad. La tasa de ganancia de los promotores inmobiliarios de edificios de oficinas se basa en la plusvalía de los inmuebles que comercializan, donde tres factores clave son: una ubicación céntrica, una buena infraestructura en la zona y acceso a equipamiento y servicios. El tipo de desarrollos de grandes empresas como evergreen, venden un estilo de vida diferente al de la mayoría de la población, con aspiraciones de clase, estatus definido e intentando emular a las ciudades europeas o aquellas llamadas de primer mundo.



Ilustración 17: Publicación de la página oficial de FB de la empresa Evergreen. En la descripción se lee: "Vive un estilo de vida europeo en Polanco", mostrando la aspiración de clase y estilo de vida aburguesada que ofrecen este tipo de desarrollos. Fuente: Evergreen Premium Real Estate FB (2017).

Helfon: Es una sub-empresa del grupo inmobiliario Alhel, especializado principalmente en desarrollos inmobiliarios de corporativos, seguido de hoteles, además de un edificio de uso mixto, y un proyecto residencial. Han estado en operación desde hace más de 40 años y cuentan con obras en las zonas más valorizadas de la ciudad de México como son Santa Fe, las Lomas y Polanco. De acuerdo con su página oficial: “Uno de los aspectos que más nos caracteriza son nuestros *conceptos innovadores* y es por lo que **nuestro objetivo principal es desarrollar proyectos de clase alta**, con la intención de brindarle a nuestros clientes un ambiente de trabajo incomparable dentro de sus espacios” (Grupo Alhel, 2020). La oferta de espacios que realiza Helfon se enfoca en proyectos de lujo para una clase empresarial, que permiten la colonización de esta sobre el espacio urbano por medio de prácticas elitistas de planificación. Entre sus edificios de oficinas ubicados en la ciudad, se encuentra el corporativo Vértice (en proceso de construcción y ubicado en la zona de Polanco), además de los edificios Torre Zentrum (2001), Torre del Bosque (2001), World Plaza (2004), Palmas 100 (2005), Metropól (2006), Park Plaza (2010), Century Plaza (2011) y Park Plaza III (2017). Entre sus centros comerciales desarrollados en la ciudad se encuentra Park Plaza Shops en Santa Fe y Town Center Rosario en Av. Rosario, además del desarrollo de usos mixtos Park Plaza I y III en Santa Fe. Sus oficinas se encuentran en Lomas de Santa Fe, ciudad de México.

GIGANTE Grupo Inmobiliario (GGI): Es una desarrolladora y administradora inmobiliaria fundada en 2008, empresa derivada de la compañía mexicana Grupo Gigante, conocida principalmente por su cadena de tiendas de autoservicio Gigante, propietaria de restaurantes Toks, Office Depot y Radio Shack, además de ser socios de empresas como Home Store y la cadena de restaurantes Shake Shack. Gigante Grupo Inmobiliario responde a un nuevo giro de negocios de Grupo Gigante que decide enfocarse en el negocio inmobiliario al encontrar una mayor rentabilidad en la gestión y desarrollo de bienes inmuebles y que tiene repercusiones en el espacio urbano. La fortuna del

presidente de administración de Grupo Gigante, Ángel Losada Moreno y su familia, de acuerdo con el ranking de millonarios de Forbes del 2019, suma un total de 1,400 millones de dólares.

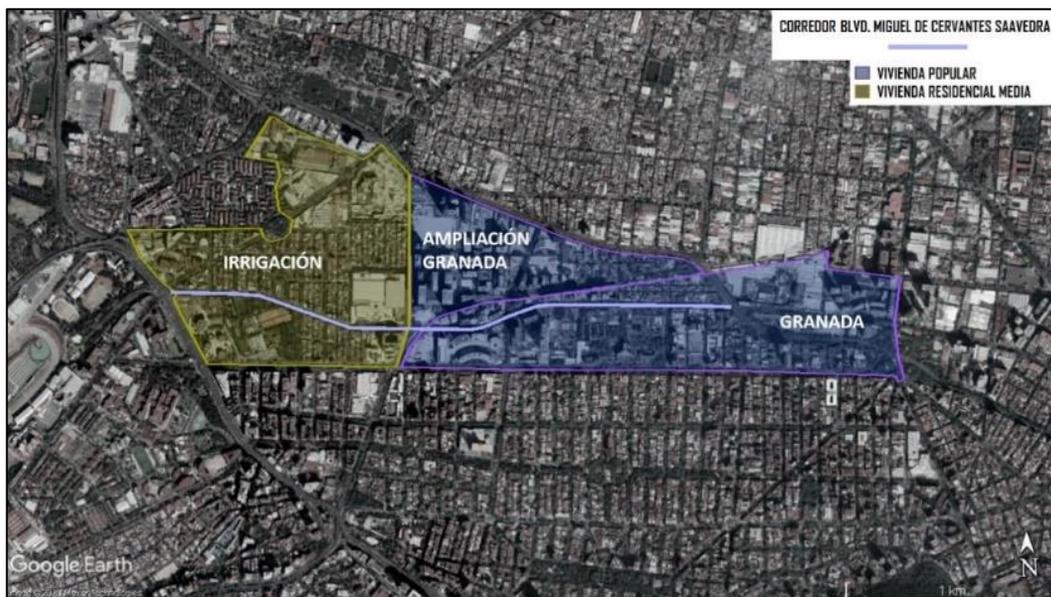
GGI se enfoca principalmente en desarrollos comerciales, con 132 inmuebles edificados a lo largo de 25 estados de la República Mexicana y un total de 3.7 millones de metros cuadrados de terrenos y construcciones, 1,500 m² rentables de locales comerciales y 10 marcas ancla. Entre sus desarrollos inmobiliarios en la ciudad de México se encuentran Miyana comercial, Gran terraza y Palmas Uno. El complejo de oficinas de GGI que se encuentra en construcción actualmente es Miyana edificio 2, ubicado en la avenida Blvd. Miguel de Cervantes Saavedra, muy cerca de Miyana comercial, que fue el primer gran desarrollo inmobiliario de GGI, edificado en un terreno propio de grupo Gigante donde existía un Soriana. De esta manera, empresas como Grupo Gigante diversifican su mercado enfocándose a desarrollos inmobiliarios de corporativos, centros comerciales, desarrollos de uso mixto y vivienda en las principales ciudades a nivel global.

En la actualidad, la iniciativa privada nacional y extranjera, representada por empresas inmobiliarias, comerciantes departamentales, agentes financieros y agentes promotores de proyectos inmobiliarios enfocados a oficinas, centros comerciales y desarrollos mixtos juegan un papel fundamental en la producción del espacio urbano. Las nuevas espacialidades enfocadas a servicios y consumo en zonas estratégicas de la Ciudad de México y del resto de ciudades globales alrededor del mundo responden a una estrategia especulativa agresiva por parte de los desarrolladores inmobiliarios en busca de la máxima rentabilidad y plusvalía. Como menciona Patricia Olivera (2017): “la necesidad de proximidad con los servicios profesionales y productivos ligados por relaciones comerciales y la extensión del consumo de bienes diversificados, adquieren un papel relevante al momento de incrementar la productividad” (P.37). Los espacios de consumo urbano al resultar altamente rentables a corto plazo, pueden localizarse en las zonas más caras de la ciudad como Polanco, Lomas Palmas, Insurgentes y Santa Fe, donde una serie de nuevos proyectos corporativos y de usos mixtos se encuentran en ciernes, por transnacionales inmobiliarias como MIRA, CBRE y Evergreen, y firmas arquitectónicas de élite como Diámetro Arquitectos y David Dana, además de grandes empresas mexicanas como Grupo Carso o Grupo Gigante, cada una diversificada en sus propias empresas constructoras. El tipo de desarrollos inmobiliarios construidos por estas empresas venden a los consumidores nuevos estilos idílicos de vida aburguesada para zonas en proceso de aburguesamiento como sucede con Nuevo Polanco, emulando pequeños enclaves espaciales a modo de mini ciudades seguras y anti pobres, donde toda necesidad de trabajo, consumo, compra y esparcimiento promete ser satisfecha para una clase media pudiente y con aspiraciones de clase alta: “Estos desarrolladores insisten en la solución del triple problema: trabajo-movilidad intra e interurbana-consumo; entre otros satisfactores como seguridad y auto segregación ante una ciudad socialmente desigual y violenta” (Olivera, 2017, p. 42). Lo anterior tiene repercusiones en la forma en que se produce y reproduce el espacio urbano, que, en el caso de la Ciudad de México, apunta a una expansión y polarización de una ciudad en proceso de terciarización, y la creación de diversos corredores urbanos donde se encuentran los nuevos activos financieros del sector privado: los desarrollos inmobiliarios de oficinas y mixtos de la centralidad.

3.2 ANÁLISIS ESPACIAL DEL CORREDOR TERCIARIO: BLD. MIGUEL DE CERVANTES SAAVEDRA

El crecimiento del desarrollo inmobiliario de los últimos años en la ciudad de México y su zona metropolitana se ha nutrido de los planes de renovación urbana y políticas públicas de corte neoliberal, reconvirtiendo zonas industriales en zonas postindustriales con potencialidad de beneficio económico, atracción turística y capital extranjero, apuntando a una terciarización espacial de ejes estratégicos de la ciudad ubicados en la ciudad central. El corredor urbano terciario Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra se encuentra en la ciudad central y pertenece al Central Business District (CBD) o distrito financiero, donde la construcción de oficinas, edificios de desarrollos mixtos y centros comerciales es recurrente. Se conecta con otras alcaldías gracias a la vialidad Av. Río San Joaquín y la Autopista Urbana Norte, lo que posiciona al corredor Saavedra en un área de ventaja localizativa que lo hace susceptible de procesos gentrificadores, sirviendo como eje valorizador de las colonias donde se encuentra y aquellas más próximas ubicadas al norte de avenida Río San Joaquín, caracterizadas por su vivienda popular.

Como ya se ha mencionado con anterioridad, las colonias Granada, Irrigación y Ampliación Granada donde se encuentra el corredor Saavedra (mapa 15), forman parte del plan maestro Granadas junto con otras nueve colonias ubicadas al norte de Av. Río San Joaquín. Las colonias de la zona de las Granadas son llamadas por los agentes y promotores inmobiliarios como el *Nuevo Polanco*, en clara alusión a la colonia de altos ingresos Polanco, ubicada al sur de la delegación Miguel Hidalgo. El *Nuevo Polanco* se caracteriza por un uso de suelo mixto que alberga actividades enfocadas al comercio, ocio, turismo, vivienda y actividades de tipo financiero, caracterizadas por su organización como agrupaciones mercantiles.



Mapa 15: Localización del corredor Blvd. Miguel de Cervantes Saavedra. El corredor atraviesa las colonias Irrigación, Granada y Ampliación que conforman la zona del Nuevo Polanco. Elaboración propia a partir de imagen satelital (Google earth 2020).

El corredor terciario Saavedra junto con el corredor comercial avenida Presidente Masaryk (ubicado en la colonia Polanco), se encuentran catalogados como vías secundarias que permiten la comunicación de las colonias con vías primarias y de acceso controlado al formar un sistema vial, lo cual facilita el acceso desde otras partes de la ciudad. Entre las características más importantes de los corredores urbanos y las vialidades primarias se encuentra el potencial de desarrollo y mercantilización del suelo urbano donde se ubican estos corredores. Este tipo de corredores poseen un nivel de cobertura local con millones de visitantes al año atraídos por sus atractivos periféricos como son museos, centros comerciales, acuarios, supermercados y tiendas de retail. Lo que diferencia a los corredores terciarios de los comerciales además de poseer actividades de consumo, es un importante movimiento financiero y albergar importantes desarrollos corporativos verticales. Empresas transnacionales como Rappi, Mattel, Bayer y Grupo Jumex tienen localizadas sus oficinas sobre Saavedra, aprovechando la ventaja localizativa, centralidad y acceso a equipamiento e infraestructura que este ofrece.



Ilustración 18: El Corredor Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra ubicado en el llamado Nuevo Polanco que en realidad son las colonias Granada, Ampliación Granada e Irrigación, alberga el complejo de uso mixtos con oficinas, vivienda y comercio de la empresa inmobiliaria Grupo Carso. Fotografía propia.

Centros comerciales de gran relevancia para la zona como Antara Fashion Hall, Miyana Comercial y Plaza Carso donde atraviesa el parque lineal Ferrocarril de Cuernavaca, museos como el Soumaya y Jumex, el teatro Carso, acuario Inbursa, embajadas y corporativos, se posicionan como hitos arquitectónicos claves en el corredor, influenciando la forma en que se produce y reproduce el espacio urbano, con impactos en los precios del suelo urbano. Además de las actividades enfocadas al sector servicios, se encuentran conjuntos de uso mixto de vivienda-comercio-oficinas que no afectan el fin principal del corredor, fortaleciéndolo al proveer consumidores dentro del propio corredor. El área de influencia del corredor Saavedra (mapa 16) en un rango aproximado a diez minutos de distancia a pie, además de las colonias donde se encuentra, abarca el norte de Polanco y parte de las colonias populares Popo, Ampliación Popo, Cuauhtémoc Pensil y dos Lagos. Sin embargo, las colonias que presentaron mayor plusvalía al 2019 fueron Anáhuac sección I y Anzures, ubicadas al este, seguidas de las colonias Granada y Ampliación Granada.



Mapa 16: Área de influencia del corredor terciario Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra, en un rango aproximado a 10 minutos de distancia a pie. El área sombreada en morado es el rango potencial que tiene el corredor para valorizar la zona. Elaboración propia.

Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra, catalogado como un corredor urbano de baja intensidad de acuerdo con el PDUMH, comprende una extensión aproximada de 2,628 metros de longitud; es perpendicular al corredor terciario metropolitano Periférico en su segmento 1 al oeste, y al corredor terciario urbano Eje 3 Poniente en su segmento 17 al este. La avenida Río San Joaquín, también ubicada al este, funciona a modo de borde para las colonias Granada, Ampliación Granada e Irrigación (en proceso de gentrificación) con el resto de las colonias del plan maestro Granadas (ubicadas al norte de Río San Joaquín). El parque lineal Ferrocarril de Cuernavaca (PL-FFCC) posee una extensión de 4.5 km de longitud; el primer tramo del PL-FFCC de 1.3 km abarca desde Av. Río San Joaquín a Avenida Nacional como parte de la infraestructura de la zona Polanco que conecta el *Nuevo Polanco* con Polanco. En el centro del corredor Saavedra en la zona que comprenden las colonias Granada y Ampliación Granada se concentran una serie de actividades de consumo, culturales y de esparcimiento, en el corazón de lo que se conoce como la ciudad Slim. Los desarrollos de oficinas por su parte se encuentran a lo largo del corredor con una importante aglomeración en su centro (mapa 17). El corredor Saavedra se posiciona como uno de los corredores más importantes de la zona, y uno de los principales ejes de inversión de empresas tanto nacionales como multinacionales, que resultan los únicos agentes capaces de costear las altas rentas de la zona y competir tanto a nivel nacional como internacional.



Mapa 17: Ubicación esquemática de oficinas, departamentos, museos y desarrollos mixtos del corredor Saavedra junto con los nodos más importantes debido a la intersección de calles. Elaboración propia.

Una diversidad de locales y oficinas enfocados al consumo y servicios se encuentran distribuidos a lo largo del corredor con una importante actividad en su centro. Grandes empresas nacionales y transnacionales se encuentran entre los principales ocupantes de los edificios y locales establecidos en el corredor, teniendo principalmente edificios de oficinas. Los negocios a lo largo de los dos tramos del corredor se muestran a continuación (tablas 24 y 25):

LOCALES, TIENDAS Y EDIFICIOS UBICADOS EN EL CORREDOR SAAVEDRA		
Tramo 1: Autopista urbana norte- Av. Río San Joaquin		Tipo
1	Hospital médico veterinario	Hospital
2	Best&best consulting Group	Consultora
3	Zapatos crucero	Zapatería
4	Plaza del libro Polanco editorial trillas	Librería
5	Telmex	Telefonía
6	Boutique Ecustre	Boutique
7	Chedraui	Supermercado
8	OXXO	Tienda conveniencia
9	Car Store	negocio autos
10	PEMEX	Gasolinería
11	Florería Irrigación	Floristería
12	ZDA	Comercio
13	Costco Polanco	Supermercado
14	Sport city Polanco	Gimnasio
15	Banorte	Banco
16	Soumaya	Museo
17	Museo Jumex	Museo
18	City Market	Supermercado
19	Corporativo Terret Polanco	Oficinas
20	Plaza Carso	Centro comercial
21	Corporativo grupo Jumex	Oficinas
22	Penguin Random House	Librería
23	BDI parking	Estacionamiento
24	HBO Latinoamérica	Oficinas
25	BAYER México	Oficinas
26	Las gorditas doradas	Restaurante
27	SINERGIA	Local
28	Nestlé México	Oficinas
29	Century 21 México S.A de C.V	Inmobiliaria
30	BAYER México	Oficinas
31	Mattel	Oficinas
32	Vita Polanco	Oficinas
33	Instituto Mexicano para la competitividad A.C	Oficinas
34	PM STEELE MX	Mobiliario
35	Anónimo	Agencia publicidad
36	Trupper corporativo Cervantes	Oficinas
37	Rappi México	Oficinas
38	Under Cover cross Fit Polanco	Gimnasio
39	Devlyn	Óptica
40	Luis Borioli S.A de C.V	Suministros
41	U-Storage Polanco	Almacenaje

Tabla 24: Locales y negocios ubicados en el corredor Saavedra. Tramo 1. Elaboración propia.

LOCALES, TIENDAS Y EDIFICIOS UBICADOS EN EL CORREDOR SAAVEDRA		
Tramo 2: Autopista urbana norte- Av. Río San Joaquin		Tipo
1	Dirección general de archivo e historia	Gubernamental
2	Campo militar 1	Gubernamental
3	Dirección general de informática	Gubernamental
4	Grupo financiero Banorte	Banco
5	Farmacity	Farmaceútica
6	Florería Irrigación	Floristería
7	PANMEX	Panadería
8	Ferretería del norte	Ferretería
9	Notaría 36	Notería
10	Salchichonería San Miguel	Comercio
11	Super Coty Cervantes	Comercio
12	FEDEX	Mensajería
13	COMEX	Pintura
14	Pinturas maravilla	Pintura
15	Abrasivos especiales S.A de C.V	Fábrica
16	Suzuki Polanco	Agencia
17	Grand Automotriz S.A de C.V	Agencia
18	Club Mundet	Club
19	Superama Grand Polanco	Supermercado
20	Acuario Inbursa	Acuario
21	Achante rappi tupa	Ropa
22	Ecobici 197	Alquiler bicicletas
23	General Motors	Oficinas
24	Sordo Madaleno arquitectos	Despacho
25	Apple Store Antara	Electrónica
26	Antara Fashion Hall	Centro comercial
27	Miyana comercial	Centro comercial
28	Hospital español	Hospital
29	BNI estacionamientos	Estacionamiento
30	Tacos	Alimentos
31	Gunnebo	Sistemas seguridad
32	Unidad de bacheo de Miguel Hidalgo	Gubernamental

Tabla 25: Locales y negocios ubicados en el corredor Saavedra. Tramo 2. Elaboración propia.

Los 41 establecimientos del primer tramo se dividen de la siguiente manera: un hospital, dos estacionamientos no subterráneos, 17 oficinas, tres supermercados, dos gimnasios, un restaurante, una tienda de autoservicio, un centro comercial, una gasolinería, una florería, una tienda de ropa, una bodega de almacenamiento, una óptica y una zapatería. De los 31 locales localizados en el segundo tramo del corredor, dos son centros comerciales, hay un hospital, una oficina gubernamental, tres oficinas importantes, un supermercado, tres restaurantes/locales de alimentos, un estacionamiento no subterráneo, un acuario, una tienda de ropa, un banco, tres comercios y tres agencias de automóviles. Por lo tanto, podemos afirmar que es un corredor urbano de tipo terciario.



Ilustración 19: Tienda Apple Polanco, ubicada sobre el corredor Saavedra, abrió sus puertas en septiembre del 2019. Apple se posiciona como una de las empresas transnacionales más importantes del mundo, con diversas sedes localizadas en algunos de los corredores de consumo más importantes a nivel global. Fotografía propia.

Al ser un corredor terciario, la mayoría de los edificios albergan oficinas, seguido de locales enfocados a distintos tipos de servicios como farmacias, alquiler de bicicletas, automovilístico y estacionamiento. En tercer lugar, se encuentran bancos como Bancomer, Scotiabank y Grupo Financiero Banorte. En el gráfico 9, fueron considerados los bancos que se encuentran sobre el corredor y dentro de los centros comerciales y supermercados. Las tiendas de retail ubicadas dentro de las plazas comerciales no fueron tomadas en cuenta en la presente lista, debido a que no se encuentran como locales independientes a lo largo del corredor:



Gráfico 9: Distribución de servicios y negocios a lo largo del corredor. Como se observa, en primer lugar, se encuentran los edificios de oficinas, seguido de servicios variados, comercio y bancos. Elaboración propia.

Al analizar la distribución de los locales y edificios localizados sobre el corredor Saavedra, se observa que, los edificios más importantes por su actividad financiera, de consumo y cultural se concentran en el centro del corredor, con diversos complejos pertenecientes a Grupo Carso, propiedad del empresario Carlos Slim. Al alejarse del punto central del corredor se concentran edificios de vivienda y algunos pequeños locales informales de comida que son tolerados en las periferias y entrecalles del corredor. Existe una marcada segmentación y espacialización entre el centro y la periferia del corredor Saavedra, relacionado con los precios de renta y los nuevos cambios espaciales que apuntan a la terciarización de la zona. A continuación, se muestran los complejos de usos mixtos de Grupo Carso que se encuentran en el punto central del corredor (ilustración 20):

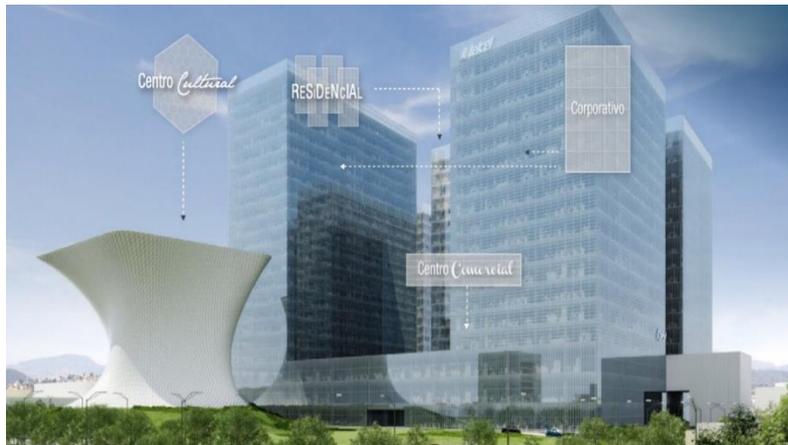


Ilustración 21: El complejo de usos mixtos Plaza Carso tiene en su oferta inmobiliaria un desarrollo residencial, museo, centro comercial y dos torres corporativas. El museo y el CC sirven como puntos de valoración para la vivienda que está enfocada a un estrato socioeconómico alto de la ciudad. Este conjunto de edificios funciona como dispositivo de valoración del suelo urbano que permite la elitización espacial del corredor. Fuente imagen: <http://www.plazacarso.com.mx/>



Ilustración 20: Edificios de vivienda residencial enfocados a un estrato medio, se localizan sobre el corredor Saavedra al alejarse de su centro, caracterizado por edificios de lujo y oficinas clase A+. Fotografía propia.



Ilustración 22: Oficinas de la empresa transnacional colombiana de entrega rápida Rappi, se ubican al este del corredor Saavedra. Este tipo de empresas suelen ubicarse en corredores urbanos emblemáticos de ciudades catalogadas por los rankings mundiales como globales. Fotografía propia.



Ilustración 23: La avenida Río San Joaquín funciona como borde entre la zona de vivienda popular (al norte) y la zona de las Granadas o del llamado Nuevo Polanco que se encuentra en proceso de elitización espacial. El contraste entre ambas zonas y la diferencia de alturas de edificios resulta marcado. Sobre la avenida se pueden observar algunos autos de lujo circulando. Fotografía propia.



Ilustración 24: Edificios viejos de vivienda popular pueden verse en las periferias o límites del corredor Saavedra que se encuentra en proceso de gentrificación. Existe un contraste entre el centro y la periferia del corredor. Fotografía propia.

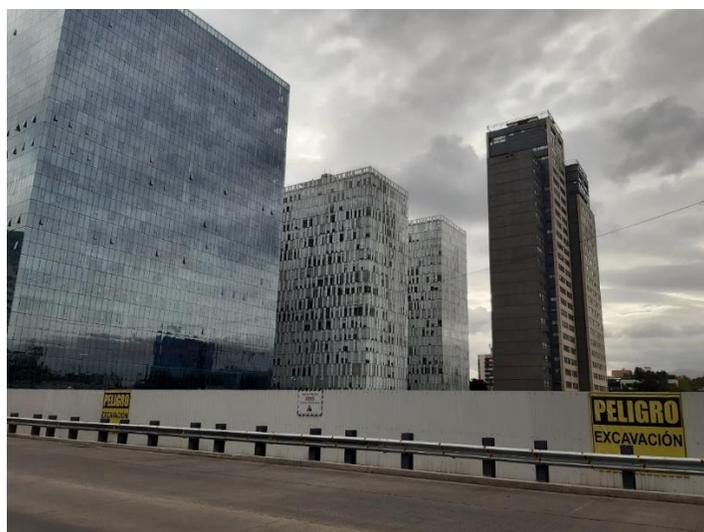


Ilustración 25: La verticalización es una de las tendencias del corredor Saavedra y sus zonas aledañas. Edificios ubicados al este del corredor y caracterizados por su gran altura en contraste con la zona norte de Avenida San Joaquín. Fotografía propia.

El precio de la tierra por metro cuadrado del corredor Saavedra es más elevado en la zona donde se encuentran desarrollos de uso mixto y los edificios de Grupo Carso (ilustración 25). En el segmento que va de Periférico a Presa A., el precio de renta del lado norte oscilaba entre los 2 mil y 7 mil quinientos pesos mientras que el lado norte era más caro con variaciones de precios de renta de 2 mil hasta 10 mil pesos por metro cuadrado. Los precios de la Zona central del corredor llegaban al 2016 hasta 25 mil pesos por metro cuadrado. Actualmente el precio de renta de vivienda de la zona central del corredor llega hasta los 50 mil pesos al mes de acuerdo con la agencia de renta Trovit e Inmuebles 24.

Corporativos y servicios identificados

A lo largo del corredor Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra, se han identificado un total de 25 edificios ya ocupados que albergan oficinas privadas y gubernamentales, además de distintos tipos de servicios. Los Ocho bancos identificados en el corredor se encuentran dentro de los centros comerciales y supermercados. Bancos como Grupo Banorte, Intercam Banco Zurich, Scotiabank y BBVA Bancomer tienen algunas de sus sedes en el corredor. En la ilustración 113 se puede observar una clara concentración de las actividades comerciales y culturales al centro del corredor, gracias a los centros comerciales Antara Fashion Hall, Miyana Comercial y Plaza Carso, que rentan a empresas de retail sus locales, a los supermercados Chedraui, Costco Polanco y Superama gran Polanco, que proveen de servicios a los habitantes de colonias como Irrigación, de vivienda residencial media; y la zona cultural conformada por el Museo Jumex, Museo Soumaya y Acuario Inbursa, que proveen de actividades de esparcimiento y recreación a los consumidores. Los corporativos por su parte se encuentran distribuidos a lo largo del corredor, de oeste a este se encuentra: Best and best consulting group, la dirección general de informática de la CDMX, Oficinas del grupo financiero Banorte, Oficinas Colgate Palmolive, oficinas General Motors México, Asesor EY México, Corporativo Terret Polanco, Corporativo grupo Jumex, Nestlé México, Agencia inmobiliaria Century 21, Corporativo Miyana, Corporativo Carso, IOS Offices Miyana, Mattel, Ipsen México, Agencia de publicidad FCB México, Empresa de software Osisoft México, Corporativo Trupper, Rappi México y la empresa Luis Borioli. Algunos servicios ubicados en el corredor son Gasolineras, empresas de mensajería y Notarías (mapa 18):



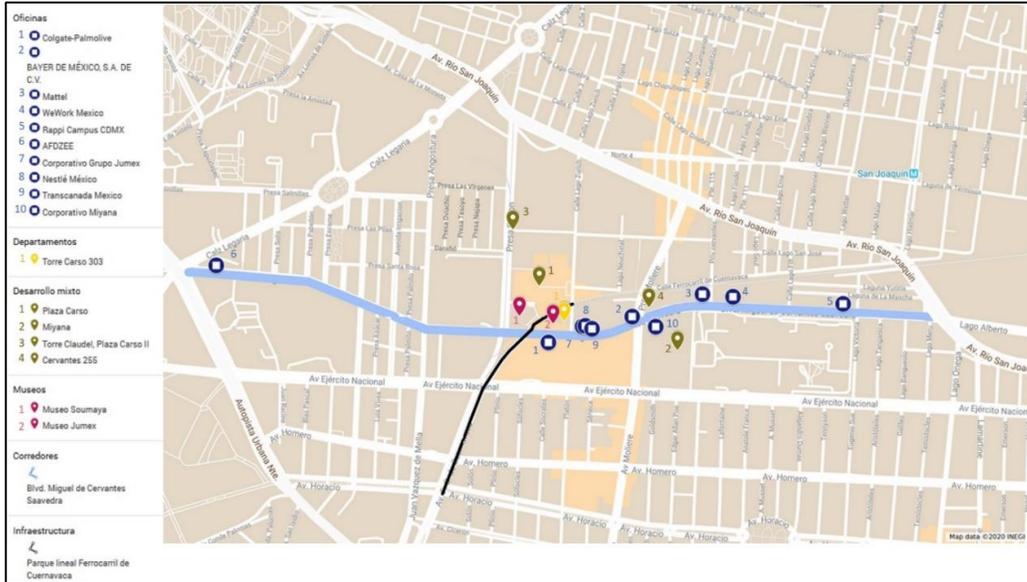
Mapa 18: Localización de oficinas, servicios y bancos del corredor terciario Blvd. Miguel de Cervantes Saavedra, CDMX. Mientras las oficinas se distribuyen a lo largo del corredor, los principales centros de consumo como centros comerciales y supermercados se encuentran en la zona central del corredor. Elaboración propia con ortofoto del INEGI.

Las principales empresas transnacionales que ocupan los edificios de oficinas del corredor son: Colgate Palmolive, Bayer, Mattel, WeWork México, Rappi campus ciudad de México, AFDZEE, Corporativo grupo Jumex, Nestlé México, Transcanadá México y Corporativo Miyana. La mayoría de las empresas que arriendan los edificios de oficinas del corredor son transnacionales, de las cuales sólo dos son empresas mexicanas y el resto extranjeras. La mayoría de las empresas son de origen Estadounidense, incluyendo también la participación de la empresa suiza Nestlé y la canadiense Transcanada México (tabla 26):

EDIFICIO OFICINAS	EMPRESA	TRANSNACIONAL	PAÍS DE ORIGEN
Saavedra 639	AFDZEE	No	México
Saavedra 259	BAYER DE MÉXICO, S.A. DE C.V.	sí	Estados Unidos
Ejército Nacional 843	Colgate-Palmolive	sí	Estados Unidos
Saavedra 193	Mattel	sí	Estados Unidos
Saavedra 57	Rappi campus CDMX	sí	Colombia
Saavedra 169	WeWork Mexico	sí	Estados Unidos
Torre Sur 301	Corporativo Grupo Jumex	sí	México
Torre Sur 302	Nestlé México	sí	Suiza
Torre Sur 303	Transcanada Mexico	sí	Canadá
Desarrollo Miyana	Corporativo Miyana	No	México

Tabla 26: Edificios de oficinas más importantes del corredor Saavedra. De los diez edificios analizados, ocho están ocupados por empresas transnacionales y dos por empresas nacionales. De las empresas transnacionales sólo una es mexicana, siendo un número mayor de empresas estadounidenses. Elaboración propia.

Al ser un corredor con precios de renta elevados, las empresas transnacionales son aquellas que pueden costear los altos precios de renta, a cambio de una excelente localización en la centralidad y acceso a infraestructura y equipamiento, además del acortamiento de distancias y cercanía con otros espacios estratégicos de la ciudad. A continuación, se muestra la ubicación de los edificios de oficinas, complejos de usos mixtos, edificios de vivienda y museos del corredor Saavedra y sus inmediaciones (mapa 19). Los museos y desarrollos de uso mixto se encuentran muy cerca entre sí, respondiendo a las necesidades de los nuevos habitantes de la zona, de alto poder adquisitivo de consumo, trabajo, actividades culturales y esparcimiento:



Mapa 19: Corporativos, desarrollos mixtos y museos se concentran en el centro del corredor entre las calles Presa Falcon y prolongación Moliere, contribuyendo a la valorización del suelo. Elaboración propia con My maps de Google.



Ilustración 26: Edificios de departamentos de lujo, oficinas y desarrollos mixtos ubicados en Saavedra. Los precios promedio mostrados son de las viviendas, enfocadas a la población de altos ingresos. Elaboración propia con datos de inmuebles 24.

Los principales edificios de departamentos, oficinas y desarrollos mixtos ubicados en el corredor urbano terciario Saavedra se muestran en la ilustración 26. Las elevadas rentas de este tipo de complejos y precios de venta de suelo urbano resultan impagables para la mayoría de la población: si el costo promedio de renta de un departamento en el desarrollo de usos mixtos Miyana es de 35 mil pesos al mes, y la renta de un departamento no debe rebasar el 30% del salario mensual, para poder rentarlo se necesitaría ganar un sueldo de 117 mil pesos mensuales, equivalente a 911 salarios mínimos (tomando en cuenta que el salario mínimo real en México a enero del 2020 es de 128.41\$ por día de acuerdo con la Secretaría del Trabajo). Para ser cubiertos los 35 mil pesos al mes de renta de un departamento en Miyana, se requerirían un total de 273 salarios mínimos. Departamentos de la empresa Carso como Carso Moliere 255 y Torre Carso 303 cuestan entre 14 y 16 millones de pesos, en el caso de la Torre Carso 303, la renta se encuentra tasada en dólares, con 5 mil dólares al mes. Un departamento en Cervantes 255 cuesta poco más de 10 millones de pesos, mientras que la renta de un departamento en uno de los desarrollos mixtos de Saavedra como Plaza Carso, Torre Claudel Plaza Carso II (ambos propiedad de Carlos Slim) y Miyana cuesta entre 33 mil a 39 mil pesos al mes.

Las empresas más importantes a nivel mundial que se encuentran emplazadas en Saavedra son en primer lugar la empresa suiza Nestlé que es la 17° transnacional más importante a nivel mundial, con una capitalización bursátil de 229 mil 250 millones de dólares. Otras empresas de importancia mundial como Mattel, Trupper corporativo, Rappi, Grupo Carso, Bayer y Jumex también concentran su centro de operaciones a lo largo de Saavedra. La plaza de servicios donde se encuentran concentrados los supermercados del corredor se encuentra junto al complejo de uso mixto de Grupo Carso, estratégicamente localizado. La plaza comercial antara y el acuario se encuentran enfrente.



Ilustración 27: Edificios de oficinas ocupados por las empresas transnacionales Bayer y Nestlé a un costado del corredor Saavedra. Fotografía propia.

Existe una condicionante histórica de clase en Polanco y el *Nuevo Polanco* gracias a la cual el espacio se ha fragmentado en la zona norte, donde se encuentran vecindades, y la zona sur, donde existen residencias y condominios de lujo. En la zona de Polanco, en corredores como Presidente Masaryk, entre más cerca se encuentre un predio de una tienda de lujo como Chanel o Gucci, más se elevará el costo del suelo. Las presiones inmobiliarias que sufren las alcaldías como Miguel Hidalgo al situarse este tipo de tiendas, además de plazas y centros comerciales impactan directamente en el tejido urbano, al provocar su fragmentación y segregación de las zonas más populares. En cuanto al mejoramiento de la imagen urbana y renovación de camellones, vialidades y áreas verdes por mencionar algunas, es cualitativamente distinto en colonias populares como Pensil o Popo que en colonias de alto poder Polanco o Lomas Chapultepec. La inversión que hace el Estado sobre los servicios de equipamiento e infraestructura va de la mano de los costos de renta. La iniciativa privada está dispuesta a pagar parte de estas renovaciones urbanas debido a que al encontrarse sus desarrollos inmobiliarios en la zona le genera un Plusvalor gratuito sobre el espacio a mediano y largo plazo. Así, el excedente de Plusvalor que genera y generará este tipo de actuaciones termina en los bolsillos de la iniciativa privada y rara vez se retribuye a las colonias de la zona. En el corredor urbano terciario Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra además de actividades enfocadas al sector servicios, se encuentran conjuntos de uso mixto de vivienda-comercio-oficinas no afectan el fin principal del corredor, por el contrario, lo fortalecen al proveer consumidores dentro del propio corredor. Saavedra es uno de los corredores más importantes de la zona, y uno de los principales ejes de inversión de empresas tanto nacionales como multinacionales, que resultan los únicos agentes capaces de costear las altas rentas de la zona y competir tanto a nivel nacional como internacional.

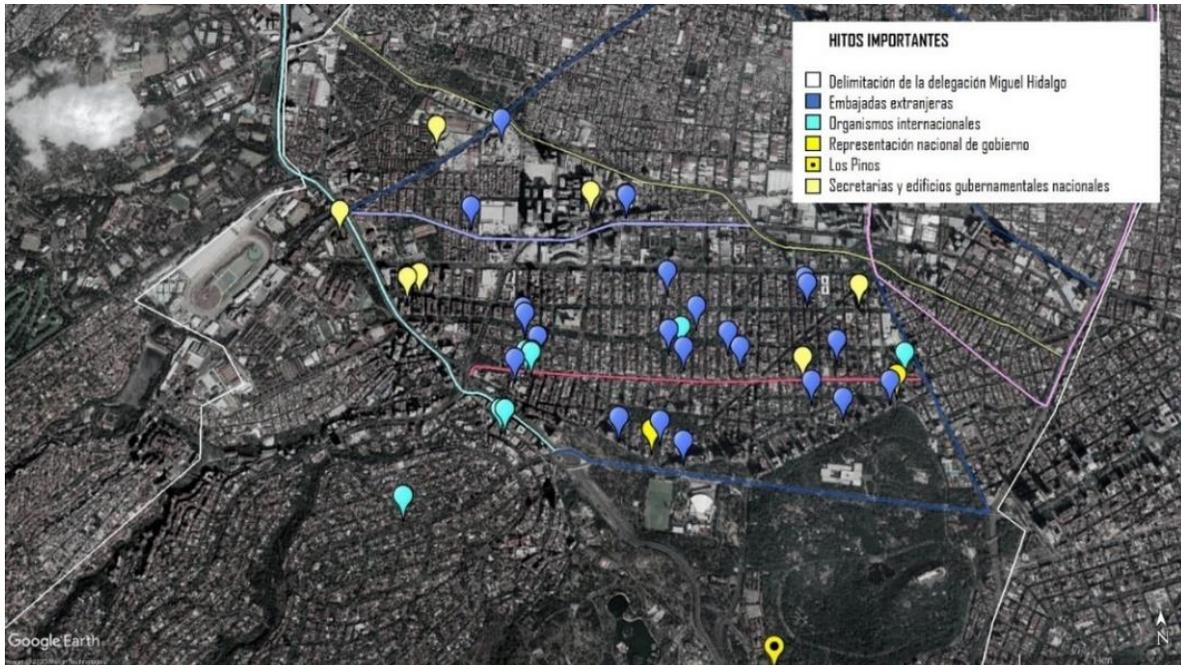
Referentes urbanos importantes para la valorización del *Nuevo Polanco* y el corredor Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra

El proceso de valorización del suelo urbano de zonas estratégicas de la ciudad como el distrito central de negocios de la ciudad de México, caracterizado por productos financieros-inmobiliarios corporativos insertos en corredores terciarios, necesita además de una ubicación céntrica y bien conectada con otros puntos de la ciudad, de hitos arquitectónicos que acompañen su desarrollo, aumenten la rentabilidad de la zona y la oferta de consumo, permitiendo el retorno de la alta inversión realizada en un tiempo reducido, aumentando la rotación de capital. De esta forma, edificios de primera categoría como las embajadas, centros comerciales y museos, se hacen necesarios en este proceso especulativo de la ciudad, satisfaciendo necesidades de ubicación, conectividad, servicios, esparcimiento y consumo en un solo lugar.

Sedes institucionales y embajadas

En Polanco y el *Nuevo Polanco*, además de localizarse las sedes corporativas de importantes empresas transnacionales y nacionales, se encuentran localizadas las sedes de diversos organismos internacionales que funcionan como hitos de poder económico y financiero como la CEPAL, la OCDE, UNESCO, UNICEF, la Organización de los Estados Unidos Americanos, la delegación de la Unión Europea y diversas sedes de la Organización de las Naciones Unidas como el programa de las Naciones Unidas para el desarrollo, el Alto Comisionado de las Naciones Unidas para refugiados, el Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos y el Centro

de Información de las Naciones Unidas, además del consulado que trata temas de índole internacional, y las sedes de un total de 70 embajadas dispersas principalmente en la colonia Polanco y en los alrededores de la avenida Presidente Masaryk, con la nueva sede de la embajada de Estados Unidos en proceso de construcción y a la espera de su finalización para el 2022, ubicada en la colonia Irrigación. La presencia de empresas transnacionales y embajadas en la zona, con Miguel Hidalgo como la delegación con 84.33% de las representaciones de gobiernos extranjeros de todas las alcaldías de la ciudad, le confiere un posicionamiento global además de político, que fuerza la valorización de una zona caracterizada por su centralidad, repercutiendo en el *Nuevo Polanco*.



Mapa 20: Referentes urbanos o Hitos de instancias gubernamentales nacionales e internacionales ubicadas en la DMH. Elaboración propia a partir de imagen satelital (Google earth 2020).

La ubicación de la mayoría de las embajadas de países extranjeros en la zona de Polanco no es casualidad, su posición como CBD la vuelve un lugar atractivo para las instituciones internacionales, capaces de costear los altos costos del suelo. En concordancia con los proyectos inmobiliarios del *Nuevo Polanco*, caracterizados por el estatus y distinción que ofrecen, la nueva sede de la embajada de Estados Unidos en la ciudad de México se ubicará al norte de la colonia Irrigación y al sur de avenida San Joaquín, sobre la calle Casa de la Moneda, entre la avenida Legaria y Presa Falcon, al norte del corredor Saavedra. Este complejo de edificios múltiples se encuentra a cargo de los arquitectos neoyorkinos Tod Williams Billie Tsien y Davis Brody Bond Joint Venture, en un predio de 3.4 hectáreas y planteado con un diseño arquitectónico que responde "al estilo del vecindario residencial" con un coste inicial de 900 millones de dólares (Embajada de Estados Unidos en México, 2020). Su cercanía a la avenida Río San Joaquín, la vuelve un hito de valorización con posibles repercusiones en los precios de suelo de Irrigación y la colonia Ampliación Granada, además de las colonias que se encuentran al norte de av. Río San Joaquín como Popo y Ampliación Popo.



Ilustración 28: Render del complejo de usos múltiples de la nueva sede de la embajada de Estados Unidos ubicada en la zona de Polanco. Fuente: Embajada de Estados Unidos en México.

En el evento de inauguración de la construcción de la embajada llevado a cabo en febrero del 2012, donde la embajadora de Estados Unidos en México, Roberta Jacobson colocó la primera piedra, asistieron el ex jefe del gobierno de la ciudad de México: Miguel Ángel Mancera, el secretario de gobernación: Alfonso Navarrete Prida, el subsecretario de relaciones exteriores de América del norte: Carlos Manuel Sada, la jefa delegacional de Miguel Hidalgo: Xóchitl Gálvez Ruiz, además del empresario Carlos Slim y su hijo Carlos Domit. (Obras expansión, 2018).



Ilustración 29: Inauguración de la construcción de la nueva sede de la embajada de Estados Unidos, en medio se observa al ex gobernador de la ciudad de México: Miguel Ángel Mancera. Foto: Alfonso Navarrete Prida. (2012)

Este tipo de edificios con toda la carga simbólica y de poder político que los precede, tienen influencia en las zonas donde se encuentran, modificando la imagen urbana y creando zonas hiper vigiladas con cámaras de seguridad que graban las 24 horas, vigilantes en las fachadas de los edificios y espacios pulcros y estilizados.

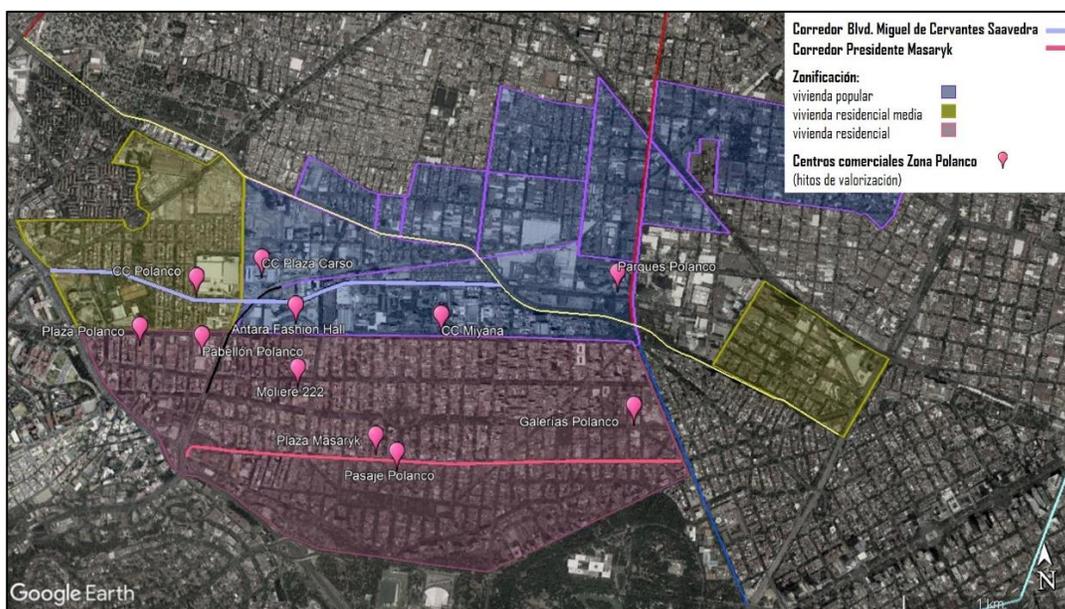
Centros comerciales

Además de las embajadas y edificios gubernamentales, la presencia de centros comerciales (CC) a modo de hitos de compra y consumo, enfocados en la población de ingresos medios y altos, son

pieza clave en la valorización del *Nuevo Polanco* y la intervención del sector privado en el espacio urbano. De acuerdo con Gasca Zamora (2017):

La reciente edificación de CC, en conjunto con otros negocios del mercado de bienes raíces, dan cuenta de la irrupción de un nuevo *régimen financiero* en el direccionamiento que tiene la producción urbana contemporánea en México, caracterizado por la creciente participación, coalición y fusión de inversionistas, actores financieros e inmobiliarios globales y nacionales, así como esquemas de fondeo a través del mercado bursátil. (P. 65)

Entre los desarrolladores inmobiliarios de CC en Polanco, se encuentra *Mexico Retail Properties* con Parques Polanco inaugurado en 2008; Inmuebles Carso, con Pabellón Polanco (1990) y Plaza Carso (2014); Sordo Madaleno con Antara Polanco (2006) y Moliere 222 (1997); y Gigante Grupo Inmobiliario, con Miyana comercial (2016). Como se observa en el mapa 21, la mayoría de los CC de la zona Polanco se encuentran en el *Nuevo Polanco*, en las inmediaciones del corredor urbano terciario Blvd. Miguel de Cervantes Saavedra. En la colonia Irrigación se encuentra el centro comercial Polanco, en Ampliación Granada está el centro comercial Plaza Carso y en Granada se encuentra Antara Fashion Hall, parques Polanco y Punto Polanco. En la colonia Polanco se encuentra Moliere 222, Pabellón Polanco, Plaza Polanco, Galerías Polanco, Plaza Masaryk y Pasaje Polanco. Los últimos dos se encuentran sobre el corredor comercial Avenida Presidente Masaryk.



Mapa 21: CC importantes de la zona Polanco. El corredor Saavedra caracterizado por ser un eje terciario, tiene el mayor número de CC sobre su eje. Elaboración propia a partir de imagen satelital (Google earth 2020).

De acuerdo con NKF, el mayor inventario del sector comercial al 2020 se encuentra en la zona poniente con más de 1.5 millones de metros cuadrados, abarcando parte de la delegación Miguel Hidalgo. En el *nuevo Polanco*, se encuentra uno de los dos CC con mayores rentas por metro cuadrado de la ciudad de México al 2015: Antara Fashion Hall (inaugurado en 2007) con un precio de 80 dólares por metro cuadrado al mes junto con Centro Comercial Perisur (Zamora, 2017). El número de afluencia de Antara es alto; tan sólo en 2016, la afluencia al CC fue de 16 millones de

personas. Este tipo de CC repercuten en el espacio urbano como bien lo reconoce la firma arquitectónica Sordo Madaleno, caracterizada por la edificación de numerosos centros comerciales en la ciudad de México:

Antara fue situada en la industrial colonia Granada con una inicial barrera urbana muy marcada, frontera con la zona residencial de la colonia Polanco. La regeneración urbana que detonó el plan maestro para Antara con su primera fase (2006) fue una de las acciones más importantes en la ciudad de México. Provocó una nueva condición urbana cambiando completamente el perfil de la zona, dotó de valor inmobiliario, redensificó el uso de suelo e impulsó la inversión de capital en la antigua zona industrial, transformada en una zona de usos mixtos de alto nivel.¹⁴

Además de definir una nueva condición urbana, este tipo de desarrollos generan enclaves espaciales privatizados, alejados del sector popular y emulando microciudades controladas, sanitizadas, especializadas en el consumo y esparcimiento, vendiendo un alto nivel de vida cosmopolita como su principal atractivo comercial. En este sentido, la arquitectura funciona para generar espacios contenidos, bien conectados con otros centros de consumo, pero a la vez aislados socialmente. El centro comercial de Antara se complementa con dos torres de oficinas de 16 niveles cada una y una tercera torre planeada como hotel, según la página oficial de Sordo Madaleno. La ruptura de bordes por medio de estos hitos de consumo ha permitido la expansión de Polanco al norte de la delegación Miguel Hidalgo de lo que ahora se conoce como *Nuevo Polanco*, subsumiendo las colonias de las Granadas a la lógica de aburguesamiento de Polanco. como bien describen Sordo Madaleno:

Las avenidas Río San Joaquín y Ejército Nacional que dividían fuertemente la colonia Granada de la colonia Polanco *se integraron urbanamente a partir de la presencia de Antara*. Entre otros muchos cambios urbanos este hecho transformó la original Colonia Granada en la nueva colonia “Alto Polanco” otorgándole mayor valor y oportunidades a la zona.



Ilustración 30: El centro comercial Miyana es uno de los espacios de consumo importantes del corredor Saavedra. El giro “Pet friendly” es propio de este CC y de locales y restaurantes propios de zonas residenciales. Fotografía propia.

El CC Miyana, ubicado en la colonia Granada al sur del corredor urbano terciario Saavedra, inaugurado en 2016 con un total de 27,200 metros cuadrados, se posiciona como el centro comercial más grande de México, según la revista *Modaes Latinoamérica* (2016). Realizado por Gigante Grupo Inmobiliario, tuvo una inversión de 190 millones de dólares y al igual que Antara Fashion Hall, se encuentra en un desarrollo de usos mixtos que incluye oficinas y viviendas, ofreciendo seguridad y un ambiente exclusivo: “Su balance ideal entre gastronomía, entretenimiento y servicios dentro de un *ambiente exclusivo*, garantiza al visitante una atmósfera agradable, cómoda y segura” (Real estate market & lifestyle).

¹⁴ Sordo Madaleno arquitectos. Consultado en: <<https://bit.ly/3ztG91X>>

Museos y acuarios

En esta nueva forma de producción del espacio, los corporativos se complementan con espacios de consumo, culturales y de esparcimiento como museos y acuarios que contribuyen en el aumento de la plusvalía de la zona terciarizada y forman parte de los hitos arquitectónicos valorizantes de la ciudad, ubicados en corredores urbanos de tipo terciario, acorde al plan de renovación urbana que se gesta sobre estos nuevos ejes de la ciudad. La oferta cultural y de consumo de edificios con una arquitectura rebuscada que llega a romper el perfil urbano, espacios verdes, calles vigiladas y pulcras, confieren características elitizantes al espacio, producido para el sector de la población de ingresos medios y altos, que encuentra atractivas estas zonas para hacer su vida cotidiana.



Mapa 22: Muestra los principales espacios de consumo y recreación del corredor Saavedra, CDMX. Centros comerciales como Antara Fashion Hall, Miyana comercial y Plaza Carso se encuentran al centro del corredor, a su vez que supermercados como Chedraui, Costco Polanco y Superama Grand Polanco. La zona cultural del corredor cuenta con dos museos: Jumex Y Soumaya, además del acuario Inbursa, la zona cultural en su totalidad es propiedad del empresario mexicano Carlos Slim. Elaboración propia.

Sobre el corredor urbano terciario Blvd. Miguel de Cervantes Saavedra, esquina con Presa Falcón, se encuentra el museo Soumaya, inaugurado en marzo del 2011 y llamado así por la esposa fallecida del multimillonario Carlos Slim: Soumaya Domit. El edificio, caracterizado por una arquitectura que transgrede el espacio urbano, fue diseñado por el ex yerno de Carlos Slim: el arquitecto Fernando Romero Havaux con asesoría del arquitecto de talla internacional, Frank Gehry, famoso por la edificación del controversial museo Guggenheim, ubicado en España. En el Soumaya se encuentra albergada la colección privada de Carlos Slim, compuesta por más de 60 mil piezas de arte, incluidos cuadros de Diego Rivera, Rufino Tamayo, Salvador Dalí, Picasso y esculturas de Auguste Rodin, entre otros artistas nacionales e internacionales. La estética del museo Soumaya, compuesto por una estructura tubular de 28 columnas y una fachada de 16 mil hexágonos de aluminio y 45 metros de altura, se basa en el concepto de “edificio espectáculo” de acuerdo con la página oficial de Plaza Carso, y sigue la pauta de otros edificios culturales globales como el museo de arte contemporáneo Guggenheim (ilustración 31), caracterizados por una arquitectura monumental con geometrías poco convencionales que resaltan como hitos

arquitectónicos emblemáticos de las ciudades donde se encuentran, rompiendo el perfil urbano. Dicha arquitectura funciona como hito de valorización de los lugares donde se encuentran, generalmente asociados a fenómenos de gentrificación y encarecimiento del suelo urbano.



Ilustración 31: El museo de arte contemporáneo Guggenheim, diseñado por el arquitecto de talla internacional, Frank Gehry, funciona como hito valorizante de la ciudad de Bilbao, en España. Fue inaugurado en 1997 por el rey Juan Carlos I. Fuente: <https://wallup.net>

El Soumaya, forma parte del mega desarrollo de uso mixto Plaza Carso, funcionando como el centro cultural del corredor terciario Saavedra. Posee una superficie de 17 mil metros cuadrados distribuidos en seis niveles, desarrollado a través de Grupo Carso. Al final del 2019, un total de 12 millones 502 mil personas habían visitado el museo, de acuerdo con Fundación Slim.



Ilustración 32: A la izquierda se observa el museo Soumaya, con un diseño arquitectónico extravagante que caracteriza a este tipo de edificios culturales de la globalización. A la derecha se observa la leyenda "Quédate en casa", haciendo alusión a la pandemia por COVID-19. Fotografía propia.

Junto al museo Soumaya, se encuentra el museo Jumex, desarrollado a través de la Fundación Jumex e inaugurado en 2013. Su acervo está dedicado al arte contemporáneo con obras de

artísticas nacionales e internacionales que forman parte de la colección Jumex, propiedad del magnate Eugenio López Alonso, heredero de la fortuna de la empresa Jumex, posicionada como la empresa de jugos más importante de América Latina (Revista clase, 2019). El diseño del edificio ha corrido a cargo del arquitecto británico de talla internacional David Chipperfield, con desarrollos de museos en Inglaterra, Alemania, Estados Unidos y Alaska.



Ilustración 33: A la izquierda, el museo Soumaya, a la derecha el museo Jumex, ubicados sobre el corredor terciario Saavedra. Ambos museos pertenecen a dos de los magnates más importantes del país y tienen en exhibición sus colecciones de arte particulares. Fotografía propia.

El acuario Inbursa, ubicado también sobre el eje del corredor terciario Saavedra frente al museo Soumaya, es propiedad de Carlos Slim, sirviendo como complemento del desarrollo de usos mixtos Plaza Carso. El edificio fue diseñado por los arquitectos Alejandro Nasta y Edgar Delgado e inaugurado en junio del 2014, con una inversión de 250 millones de pesos. Posee 3,600 metros cuadrados y está conformado por cuatro niveles subterráneos donde se distribuyen unos 14 mil ejemplares de peces, mientras los 1.6 millones de litros de agua contenidos en los tanques del acuario fueron traídos directamente desde Veracruz. El acuario fue considerado en 2014 como el acuario más grande de América Latina.



Ilustración 34: Acuario Inbursa. A un costado se encuentran las antiguas vías del Ferrocarril Cuernavaca, al fondo se observa el museo Soumaya y una de las torres de viviendas de lujo del complejo Plaza Carso. Fotografía propia.

Las ciudades globales en su proceso de valorización espacial necesitan de hitos arquitectónicos monumentales y atractivos para los consumidores que se destaquen del resto de complejos arquitectónicos, véase el museo Soumaya en la ciudad de México, o el museo Guggenheim en España, caracterizados por sus peculiares formas arquitectónicas por medio de las cuales determinan nuevas tipologías arquitectónicas y cambios en los usos de suelo. Que el acuario Inbursa al momento de su inauguración fuera considerado el más grande de América Latina no es casualidad; en la globalización los edificios que destacan a nivel mundial por atributos como la altura, dimensión o diseño arquitectónico, se vuelven dispositivos valorizantes de las ciudades donde se encuentran. El objetivo principal de estos productos de la industria cultural (véase los edificios culturales) es su realización como valor de cambio (Adorno, 2002); los edificios son explotados en su carácter resultando altamente rentables para el capital. La imagen de la ciudad se modifica siguiendo una lógica de acumulación capitalista y maximización de ganancias haciendo uso de la industria cultural arquitectónica que incentiva la privatización espacial llevada a cabo por el sector privado asociado con instancias gubernamentales. De acuerdo con Adorno (2002): “La industria cultural se vuelca sobre el campo de las relaciones públicas, sobre la fabricación de una buena voluntad per se, sin preocuparse [...] de los objetivos específicos vendibles. El resultado de esto es la instauración de un consenso acrítico general, de una publicidad producida para el mundo entero, de modo que cada producto de la industria cultural se convierte en su propia publicidad” (P.9) así, edificios como el Soumaya, Jumex y el acuario Inbursa, entendidos como productos de la industria cultural arquitectónica, siguen una lógica mercantil sin necesidad de poner en venta las obras artísticas o productos que exhiben, funcionando como publicidad de las zonas renovadas donde se encuentran, en acompañamiento a los desarrollos inmobiliarios de ejes terciarizados como Blvd. Miguel de Cervantes Saavedra.

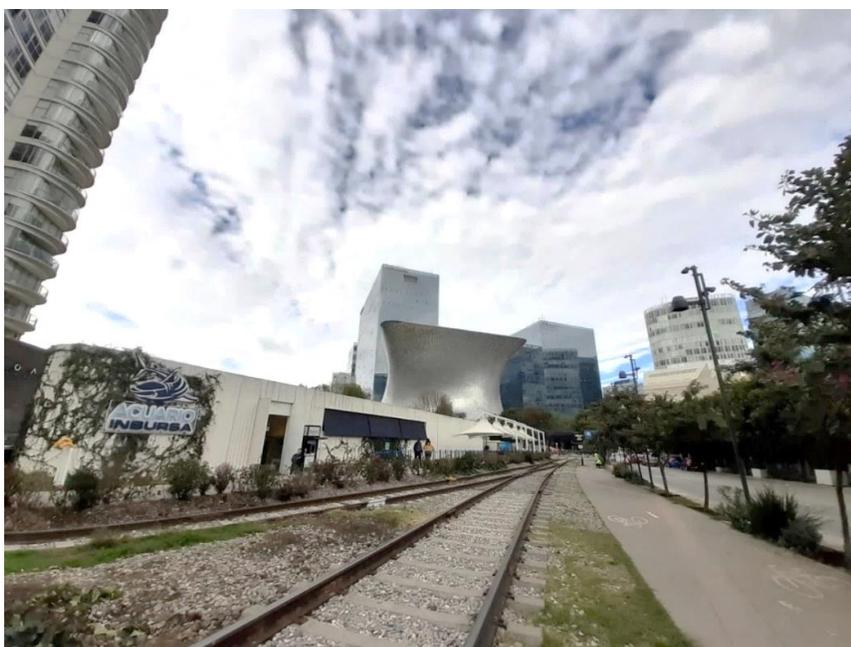


Ilustración 35: Vista desde el parque lineal Ferrocarril Cuernavaca que cruza transversalmente sobre el corredor Saavedra. A la izquierda se observa el acuario Inbursa, al fondo el museo Soumaya y los complejos de oficinas y vivienda residencial, propiedades del empresario Carlos Slim por las cuales se ha llamado esta zona como ciudad Slim. Fotografía propia.

Imagen urbana global del espacio elitizante

Los corredores urbanos más importantes de las ciudades catalogadas como globales necesitan un mantenimiento constante, infraestructura y equipamiento urbano, además de recurrir a renovaciones de su imagen urbana para competir globalmente como localizaciones privilegiadas de la centralidad. En la ciudad de México, corredores urbanos como Reforma, Francisco I. Madero y Presidente Masaryk, han tenido una importante inyección de dinero para el mejoramiento de banquetas, mobiliario urbano y jardinerías, lo cual incrementa considerablemente su plusvalía, posicionándose como los corredores más caros en renta por metro cuadrado de México. Dichas actuaciones, realizadas usualmente con dinero público e inversión de la iniciativa privada, contribuyen al aburguesamiento de las calles y encarecimiento de precios de las zonas donde se encuentran.



Ilustración 36: Renovación de la plaza semipública y el corredor Ferrocarril de Cuernavaca, en el tramo que se encuentra a un costado del Museo Jumex y Soumaya. A pesar de la pandemia ocurrida en el 2020, las obras continuaron. Fotografía propia.

El corredor Saavedra no es la excepción en este proceso de revitalización urbana de ejes estratégicos de la ciudad central. La antigua vía del Ferrocarril que cruzaba al corredor Saavedra fue renovada en 2017 como parte de una iniciativa del gobierno de la ciudad de México a través de SEDUVI, con el fin de convertirlo en un parque lineal. Sometido a concurso, se renovó el primer tramo de 1.3 Km que atraviesa el nodo más valorizado del corredor Saavedra, en el corazón de la llamada ciudad Slim, a las afueras de Plaza Carso. Si bien el proyecto planteado, aboga por reforzar el sentido de apropiación y pertenencia, además de incentivar la participación social, por el contrario contribuye a la elitización de un espacio que sirve como eje valorizador secundario de Saavedra, invadiendo el eje sobre el cual, habitantes originarios de la colonia Ampliación Granada, vendían alimentos y mercancías, despojándolos de su lugar de trabajo, como bien comentó uno de los habitantes del lugar en una entrevista realizada a los vecinos de la cerrada Andrómaco a mediados de noviembre del 2020.



Ilustración 37: Renovación urbana de la antigua vía de Ferrocarril, ahora convertida en un parque lineal como parte de una serie de renovaciones de la zona. Fotografía propia.

Además de la participación de la delegación Miguel Hidalgo para esta renovación, se encuentra la iniciativa privada que renueva los alrededores de centros comerciales y desarrollos mixtos de lujo como Miyana y Plaza Carso, y tiendas ancla importantes como Apple Store, inaugurada sobre Saavedra en 2019, la cual cuenta con su propia plaza “pública”, funcionando como nodos de aglomeración y encuentro entre los consumidores de los negocios que se encuentran a lo largo del corredor. La renovación del espacio público y la construcción de edificios de alta gama permite la domesticación del espacio público y el alejamiento de toda persona indeseable para los inversores de estos espacios. Como dice Mike Davis: “Diseñadores de centros comerciales y de pseudo espacios públicos se enfrentan a la multitud mediante la homogeneización. Ponen unas barreras arquitectónicas y semióticas que filtran a los “indeseables” y luego encierran a las masas restantes y controlan sus movimientos con una ferocidad conductista” (2004, P. 201).



Ilustración 38: Plaza semipública afuera de Plaza Carso, ubicada en el corredor Saavedra. El diseño arquitectónico de vanguardia, con espacios amplios e imponentes, es pieza clave en la renovación de imagen urbana de corredores de consumo de lujo. Fotografía propia.



Ilustración 39: Hileras de palmeras propias de zonas tropicales, complementan el diseño aspiracional de la entrada al centro comercial Miyana. Dicho elemento es característico de CC y algunos aeropuertos de ciudades globales como Dubái. Fotografía propia.



Ilustración 40: Pasillo recién renovado a las afueras de la tienda transnacional Apple Store. La monumentalidad, acabados y gran escala del edificio, es propia de las sedes de empresas que operan a nivel global, realizando una muestra de la dimensionalidad del capital internacional por medio de la arquitectura. Fotografía propia.



Ilustración 41: Una joven posa sobre el renovado parque lineal Ferrocarril de Cuernavaca para tomarse fotografías. Los consumidores aprovechan estas zonas revitalizadas para realizar actividades que explotan la imagen de estos ejes y sus nodos como espacios de la globalización. Fotografía propia.



Ilustración 42: Publicidad de la página inmuebles 24 en un módulo de revistas ubicado en Saavedra, en la descripción se lee: "Viven en Polanco". Las pretensiones de aburguesamiento espacial del Nuevo Polanco se evidencian en los anuncios publicitarios de los nuevos complejos de viviendas, oficinas y desarrollos mixtos de la zona. Fotografía propia.



Ilustración 43: Publicidad de Apple sobre el teléfono celular Iphone 12 PRO, valuado en más de 25 mil pesos, en el edificio de la tienda Apple Antara sobre el corredor Saavedra, al fondo se observan los corporativos de GM y Colgate Palmolive. Fotografía propia.

La renovación constante de las áreas semipúblicas de edificios privados como el desarrollo de usos mixtos Miyana, es fundamental para la domesticación del espacio urbano. Mobiliario urbano, adornos de temporada y plantas ornamentales permiten la privatización del espacio público en términos simbólicos y el ordenamiento de los recorridos que deberán tomar las masas de consumidores.



Ilustración 44: Hileras de Macetones espacializan los recorridos que deben tomar los consumidores. A la izquierda 2 policías resguardan el centro comercial Miyana, decorado con un gran Árbol de navidad por las festividades de una temporada donde las ventas se disparan. Fotografía propia.

Arquitectura monumental o de vanguardia, espacios urbanos en constante mantenimiento y renovación, servicios especializados, acabados de lujo y decoraciones de temporada, por mencionar algunos, contribuyen a maximizar las ganancias de corredor de consumo globales

como Saavedra. El permanente cuidado de imagen urbana de los corredores de consumo es una característica fundamental en el proceso de elitización espacial territorial.

Indicadores de privatización y elitización espacial

El corredor Saavedra al formar parte de los corredores urbanos con mayor plusvalía de la ciudad de México, posee ciertos patrones globales que apuntan a una privatización del espacio público visible a lo largo del corredor, atrayendo al sector de la población de altos ingresos y empresas privadas que explotan la movilidad y espacio público, contribuyendo a su privatización y mercantilización.



Ilustración 45: Movilidad privatizada. Bicicletas en renta de la empresa Mobike se encuentran estacionadas en puntos estratégicos del corredor Saavedra. Fotografía propia.



Ilustración 46: Automóviles de lujo pueden verse circulando en las inmediaciones de Saavedra, respondiendo a los nuevos residentes que habitan la zona del Nuevo Polanco y son capaces de costear altos precios de renta que exige la especulación de la zona. Fotografía propia.

Los anuncios publicitarios de los nuevos edificios de usos mixtos y oficinas muestran las nuevas pretensiones de clase de los desarrolladores inmobiliarios que prometen la satisfacción de necesidades de esparcimiento, trabajo, consumo y áreas verdes, en un ambiente seguro y embellecido. La separación de los espacios interiores de los desarrollos de usos mixto respecto a la calle por medio de entradas controladas por seguridad privada para mantener la máxima

privacidad y realizar actividades que usualmente se realizan al exterior como ir al cine, pasear al perro y hacer uso de amenidades propias de los espacios públicos, es una de las características de estos desarrollos de lujo de la zona que parecieran suplir a la ciudad, permitiendo que los habitantes de estos recintos rara vez convivan con otros habitantes que no sean de su mismo estrato socioeconómico o tengan las mismas pretensiones de clase.



Ilustración 47: Anuncio del nuevo edificio Neuchatel que forma parte de la nueva vivienda residencial de lujo de la zona. En la descripción se lee: "Tu cafetería favorita a 5 árboles de distancia". Fotografía propia.



Ilustración 48: Anuncio de los servicios que promete la nueva torre de viviendas de lujo Carso Moliere: "gimnasios, albercas y áreas comunes". En la banqueta, un comerciante informal vende dulces. Fotografía propia.

El control y vigilancia constante en el corredor Saavedra es un patrón que se repite en distintos corredores urbanos de la ciudad de México como el corredor Avenida Presidente Masaryk, ubicado al sur del corredor Saavedra, y de otras ciudades globales con una importante presencia

de empresas transnacionales. Davis (2004) señala que: “En esta búsqueda de discriminación espacial, los objetivos de la arquitectura contemporánea y de la policía convergen sorprendentemente en lo que respecta al problema de control de multitudes.” (p.201). La presencia de indigentes afuera de Plaza Carso, Miyana, Antara Polanco o los museos Soumaya y Jumex es muy difícil de encontrar, gracias a ciertos elementos identificables fácilmente por la población de clase baja propiciados por el reordenamiento espacial y la arquitectura es que permite ese control espacial de forma exitosa. Afuera de cada edificio importante de oficinas del corredor Saavedra es recurrente la presencia de cámaras y vigilancia policial, quienes miran recelos a cualquiera que se acerque demasiado o tome fotografías de los edificios.

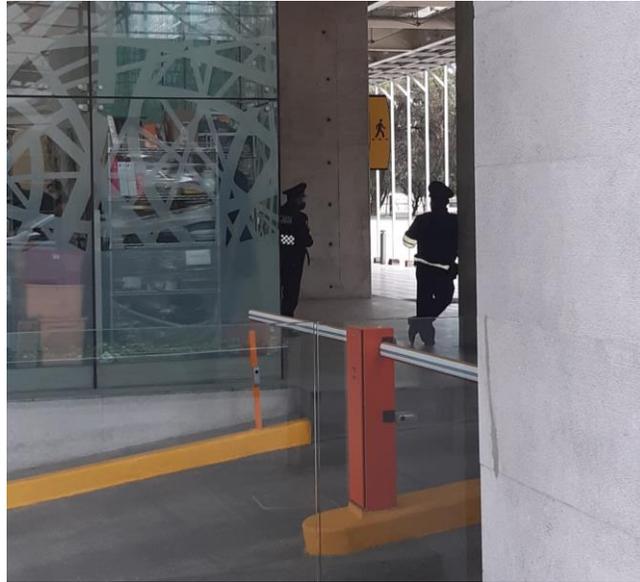


Ilustración 49: Policías vigilan la entrada de uno de los corporativos ubicados sobre el corredor Saavedra. La hipervigilancia de edificios y corporativos de corredores de consumo globales es otra de sus características importantes. Fotografía propia.



Ilustración 50: Policía de la ciudad de México vigila la entrada de otro corporativo del corredor Saavedra. Fotografía propia.

Corredor de consumo avenida Presidente Masaryk como punto de partida de valorización y elitización del corredor terciario Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra

Paralela a Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra, se encuentra el corredor urbano comercial avenida Presidente Masaryk, reconocido como la calle más cara por renta de metro cuadrado en México y la treceava más cara de toda América Latina. Masaryk, funciona a modo de pivote para generar una condición de clase en la colonia Polanco, influenciando la forma en que se produce y renueva el espacio del *Nuevo Polanco*, permitiendo el aumento exponencial de la renta del suelo en la zona de Granadas. Avenida Presidente Masaryk cuenta con una extensión aproximada de 2,805 metros de longitud con un uso principalmente vehicular. Para hacerla más accesible a los consumidores, inició su remodelación en 2003 como parte de una iniciativa del gobierno de la ciudad de México por mejorar la imagen urbana “de calles que lo necesitaban”. El proyecto corrió a cargo del arquitecto Bernardo Gómez Pimenta, con una remodelación llevada a cabo entre los años 2013 al 2015, donde se ensacharon banquetas, se modificó la paleta vegetal, se agregaron nuevas luminarias y se cambió el mobiliario urbano, con una inversión aproximada de 150 millones de pesos, de acuerdo con fuentes oficiales. Este corredor ubicado al sur del corredor Saavedra, se caracteriza por concentrar tiendas de artículos de lujo tales como Cartier (la primera tienda de lujo en inaugurarse en la década de los ochenta), Louis Vuitton, Hermes, Escada, Massimo Dutti, Gucci y Dolce & Gabbana, enfocadas a la alta burguesía que vive en Polanco. El proceso de aburguesamiento de la colonia Polanco del siglo pasado ahora repercute en colonias de origen popular como aquellas ubicadas en el *Nuevo Polanco*, donde al aumentar el coste de vida y rentas, los habitantes se ven obligados a trasladarse a las periferias, buscando precios más asequibles. Mientras en el corredor Saavedra existen importantes desarrollos de uso mixto como Plaza Carso (que responden a un nuevo grupo de habitantes de alto ingreso), en Presidente Masaryk se localizan importantes tiendas de lujo de renombre mundial, respondiendo a los habitantes de alto poder adquisitivo que ya se localizaban en la colonia (mapa 23):



Mapa 23: El corredor comercial Presidente Masaryk influye a modo de pivote al corredor terciario Saavedra, al cual le proporcionó las condiciones necesarias de elitización espacial y nueva producción de espacio urbano. Elaboración propia.

De acuerdo a uno de los principales promotores de las inmobiliarias enfocadas al consumo y representante directo de las primeras boutique de lujo como son Tiffany, Channel y Omega Swatch group, Luis Llaca (vicepresidente actual de las empresas de Retail en Latinoamérica) en entrevista con la revista *Expansión*, asegura que avenida Presidente Masaryk se remodeló para tener apertura no sólo exclusiva a la clase alta, sino también a la clase media “que no necesariamente busquen lujo, sino caminar una de las zonas de mayor desarrollo inmobiliario en la Ciudad de México”¹⁵ De acuerdo con Víctor Hugo Romo (jefe de la delegación Miguel Hidalgo), “la intención es que Masaryk y sus alrededores estén a la altura de la avenida neoyorquina u Oxford Street, en Londres”¹⁶, denotando una aspiración de copia a modelos urbanos europeos y de especulación inmobiliaria de avenidas de lujo internacional que ahora ocurre en las colonias Granada y Ampliación Granada. Víctor Hugo Romo, dijo respecto a la remodelación de Masaryk: “Es un proyecto sin precedente porque es un esquema de la delegación, GDF y la iniciativa privada. Es a través de un derecho de mejoramiento urbano que existe en el Código Fiscal... se volverá la primera obra que se va a realizar con estas características, creo que así se tuvieron que haber hecho algunas del Centro Histórico; este modelo permite una justicia de carácter al contribuyente”.¹⁷



Ilustración 51: La av. Presidente Masaryk es el corredor con la renta más cara a nivel nacional. En las inmediaciones de Masaryk se observan las siglas CDMX que identifican a la ciudad de México como marca. Fotografía propia.

En avenida Presidente Masaryk, considerada el corredor más caro en renta de suelo y de mayor concentración de tiendas de lujo del país, se generan fenómenos de segregación social, gentrificación y especulación inmobiliaria debido a sus altas rentas y a su poca o nula respuesta ante las necesidades más elementales de espacio público para el grueso de la población. Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra, que se posiciona dentro del mismo distrito terciario que presidente Masaryk, sigue la misma lógica, con la diferencia de concentrar nodos importantes de consumo en centros comerciales como plaza Carso, Polanco Fashion Hall y Miyana comercial.

¹⁵ Citado en *Masaryk vuelve a ponerse a la moda*, en revista expansión. Consultado en: <<https://bit.ly/2UL8UYJ>>

¹⁶ Citado en *Regenerarán Masaryk; será como la quinta avenida*. Consultado en: <<https://bit.ly/3BnVzFx>>

¹⁷ Citado en *Regenerarán Masaryk; será como la quinta avenida*. Consultado en: <<https://bit.ly/3zgOjuk>>

Tanto el corredor terciario Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra como el corredor comercial Presidente Masaryk son una muestra simbólica de privatización y elitización espacial de corredores diseñados aparentemente como espacio público, con connotaciones fuertemente privatizadoras y segregadoras. En av. Presidente Masaryk se realizó un proyecto de remodelación para volverla semi peatonal y adquirir una mayor capacidad de venta y mercantilización del corredor, que además de enfocarse predominantemente a la clase más pudiente, expande su público a una clase media, capaz de costear algunas de las amenidades del corredor aumentando sus ganancias.



Ilustración 52: Las marcas que se encuentran en Masaryk son diversas: Maskotas, Dolce & Gabana, Louis Vuitton, Lorena Saravia, Gandhi, entre otras, se encuentran distribuidas a lo largo de este corredor de consumo. Fotografías propias.



Ilustración 53: La tienda Massimo Dutti es una de las tiendas de lujo que se encuentran en Masaryk. Fotografía propia.



Ilustración 54: En Presidente Masaryk se encuentra el único establecimiento de carros eléctricos del empresario Elon Musk, declarado el más rico del mundo en 2021. El precio de un carro Tesla supera el millón de pesos. Fotografía propia.

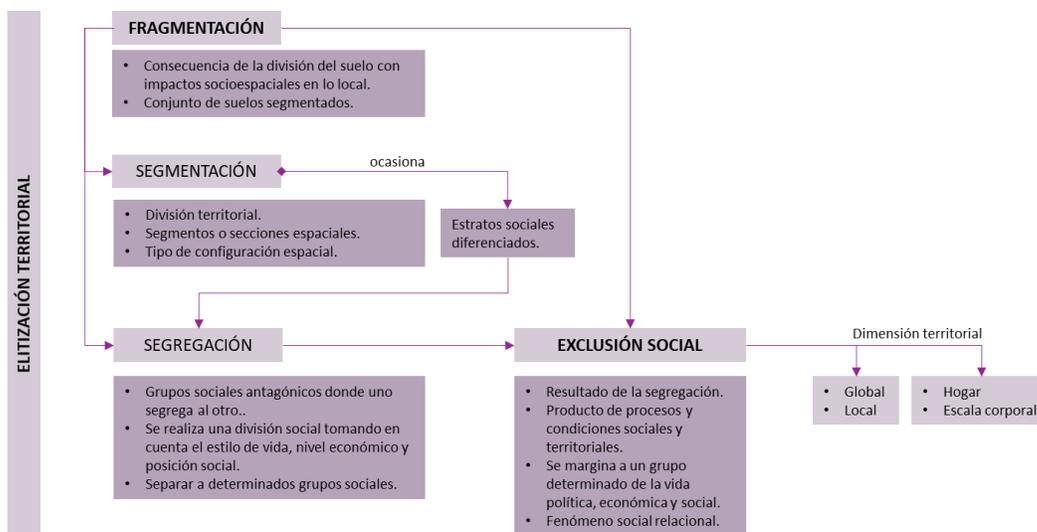


Ilustración 55: La renovación peatonal y de imagen urbana de Masaryk, ha permitido su valorización y el acceso a un mayor número de consumidores. Fotografía propia.

3.3 CONSECUENCIAS DE LA TERCIARIZACIÓN ESPACIAL: ELITIZACIÓN TERRITORIAL Y EXCLUSIÓN SOCIOESPACIAL EN LA ZONA DE GRANADAS

El presente apartado tiene por objetivo analizar el impacto que ha tenido la elitización espacial del corredor Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra en la zona de las Granadas, siendo la Cerrada de Andrómaco, ubicada en la colonia Ampliación Granada, el principal referente de vivienda popular que ha resistido la embestida del capital inmobiliario y sobrellevado el proyecto de aburguesamiento y elitización espacial que han sufrido las colonias Granada y Ampliación Granada. Por medio de diversas visitas de campo y entrevistas a los habitantes de la zona, además del análisis del Sistema de Actuación por Cooperación del Desarrollo Urbano de Granadas se ha podido comprender el impacto de la especulación inmobiliaria en las últimas décadas de estas colonias. La elitización territorial genera impactos urbanos con una serie de consecuencias socioespaciales donde el sector popular suele el más afectado, resultado de proyectos de renovación y revitalización urbana, con el propósito de modificar la ocupación social del espacio, atrayendo a un sector medio alto y alto de la población por medio de nuevos complejos habitacionales, actividades de consumo global y servicios variados, propios de la urbanización capitalista globalizada. Zonas terciarizadas como el *Nuevo Polanco*, sufren procesos de expulsión de población originaria y una consecuente elitización territorial, trayendo consigo una fragmentación urbana y división social del espacio, rompimiento del tejido urbano y cambios en el uso de suelo que provocan nuevas configuraciones espaciales con estratos sociales diferenciados. Nuevos tipos de configuraciones espaciales con cambios en la localización de los estratos sociales permiten la segregación espacial donde un grupo social diferente segrega a otro, de acuerdo con su nivel económico, posición social y estilos de vida, provocando exclusión social en barrios y colonias, con implicaciones locales y globales (esquema 7):

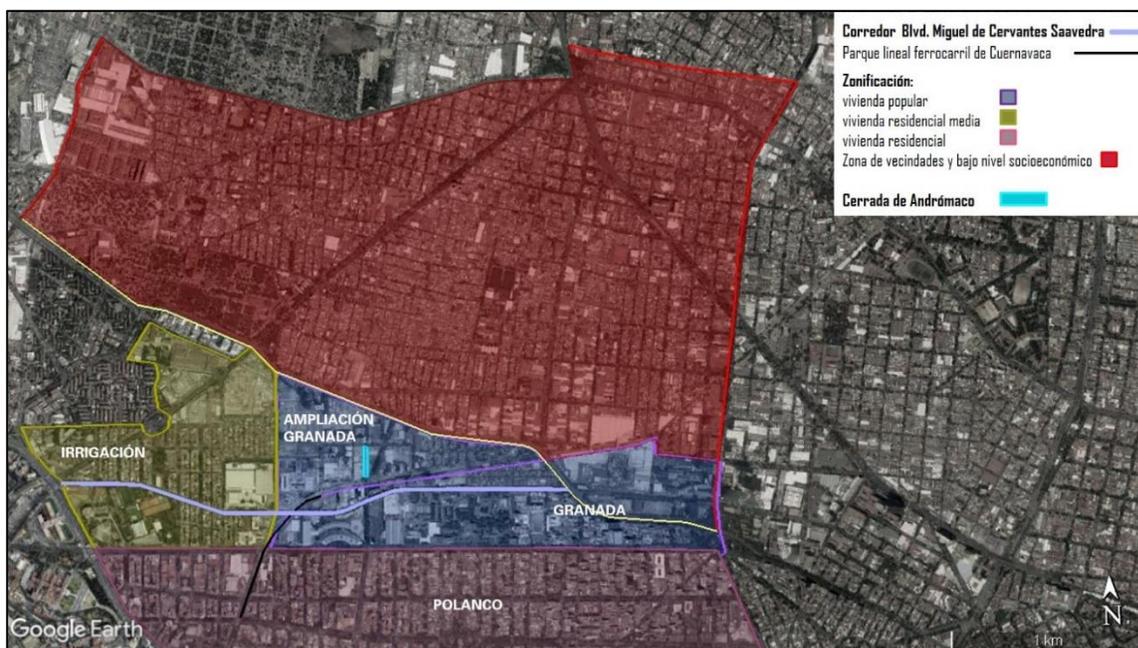
Consecuencias socioespaciales de la terciarización



Elaboró: Thalía Ramírez Martínez.

Esquema 7: Consecuencias socioespaciales de la terciarización. La fragmentación, segmentación y segregación provocan exclusión social en las zonas elitizadas. Elaboración propia.

La nueva producción del espacio urbano en la ciudad de México apunta a una terciarización, materializada por medio de corredores urbanos terciarios enfocados a servicios y al consumo global. La concentración de esta actividad terciaria se encuentra en las alcaldías centrales de la ciudad, incluida la alcaldía Miguel Hidalgo, donde se ha identificado una fuerte polarización social entre la colonia Polanco y la zona de las Granadas. La fragmentación urbana entre estas dos zonas inició desde los orígenes como barrio burgués de la colonia Polanco, y la condición industrial de las colonias Granada y Ampliación Granada, donde vivían los trabajadores de las fábricas que ahí existían. Con el tiempo gracias al PGDU de 1997, el uso de suelo existente de industria vecina con baja densidad en la zona de Granadas fue modificado por un uso de suelo mixto de alta densidad constructiva, que permitió una proliferación de nuevos complejos verticales de vivienda residencial de lujo, corporativos y desarrollos de uso mixto, provocando el encarecimiento del suelo urbano y de la vida cotidiana. La población originaria de clase popular sufrió la fuerte presión de la nueva especulación inmobiliaria que se gestaba en las inmediaciones del corredor terciario Saavedra, principalmente en las colonias Granada y Ampliación Granada que lo atraviesan, donde a la fecha, resisten los descendientes de los trabajadores de las antiguas fábricas, localizados en lugares como la cerrada Andrómaco, ubicada en la colonia Ampliación Granada. Al norte del corredor terciario Saavedra, cruzando la avenida Río San Joaquín, se encuentra una zona popular, caracterizada por la proliferación de vecindades y habitantes de bajo nivel socioeconómico. A continuación, se muestra la fragmentación de la zona de las Granadas, llamada por los especuladores inmobiliarios como el *Nuevo Polanco* (al norte de Polanco) y la ubicación de las casas de vivienda popular que resisten en la colonia Ampliación Granada (mapa 24):



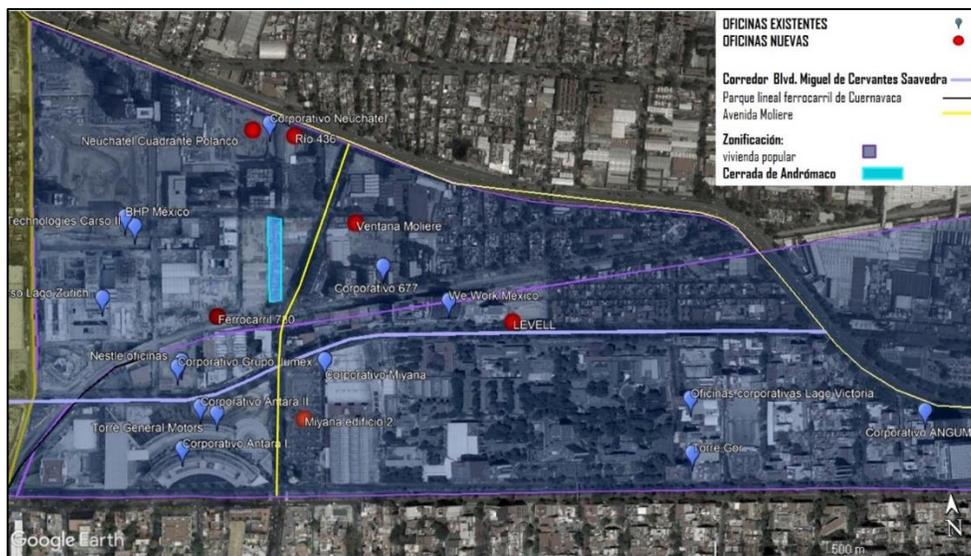
Mapa 24: Zonificación y segmentación de la zona sur y norte de las Granadas con Polanco. Elaboración propia a partir de imagen satelital (Google earth 2020).

Cerrada Andrómaco como punto de exclusión social del corredor Saavedra

En la primera entrevista realizada a un habitante de la colonia Ampliación Granada, se recabó información general de la zona y el proceso de especulación inmobiliaria de las últimas décadas,

donde diversos edificios de oficinas y espacios de consumo fueron construidos a los alrededores de la zona estudiada. En una segunda entrevista realizada a una habitante de la cerrada Andrómaco, se recabó información respecto al impacto de esta especulación en la vida de los habitantes originarios del sector popular, sus percepciones y las formas de segregación y exclusión social experimentadas, producto del proceso de reestructuración urbana en su forma terciaria de las Granadas, con ejes importantes de influencia y valorización como el corredor Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra, espacios de consumo global como centros comerciales y plazas, edificios gubernamentales, entre otros.

En lo que fuera la zona industrial de Granada, en la calle Lago Andrómaco, actualmente unos 200 residentes del sector popular, que hasta el 2009 eran los únicos habitantes de la antigua zona de naves industriales, descendientes en su mayoría de los obreros que alguna vez trabajaron en las fábricas ahora demolidas, habitan lo que todavía queda de la zona popular de Granadas, en la cerrada Andrómaco,¹⁸ rodeada por grandes complejos de oficinas y nuevas construcciones de vivienda vertical residencial, cercana a centros comerciales, además de edificios gubernamentales que funcionan en conjunto como hitos de valorización del suelo urbano. Como se observa en el mapa 25, un conjunto importante de edificios corporativos se encuentra en las colonias Granada y Ampliación Granada, las oficinas recientemente construidas se encuentran localizadas más cerca de la cerrada Andrómaco, lo cual tiene implicaciones para los habitantes del sector popular. Oficinas como Corporativo Neuchatel, Río 436 y Neuchatel cuadrante Polanco son más próximas a la avenida Río San Joaquín, lo que muestra una expansión de las oficinas localizadas originalmente sobre el corredor Saavedra hacia el norte del corredor.

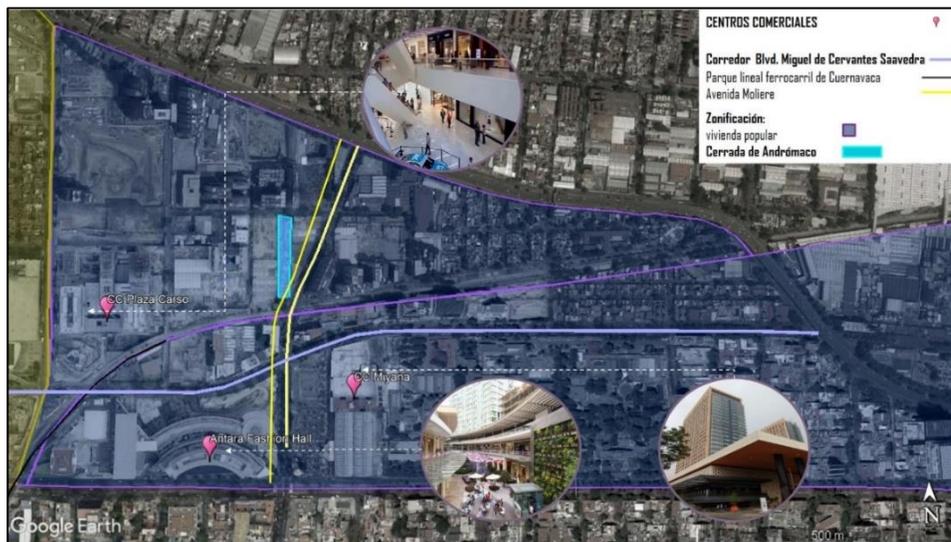


Mapa 25: Oficinas existentes y Nuevas cercanas a la cerrada de Andrómaco. Elaboración propia a partir de imagen satelital (Google earth 2020).

Los centros comerciales que se encuentran cerca de la cerrada y de igual forma ejercen presión para valorizar la zona son Plaza Carso, Fashion Antara Hall y Miyana Comercial (mapa 26). Los altos precios de las mercancías de estos espacios obligan a los habitantes de la cerrada a cruzar la

¹⁸ Nuevo Polanco, la ciudad personal de Carlos Slim. En Revista proceso. Fecha del artículo: 4 de enero del 2014. Consultado en: <<https://bit.ly/3Bb2DoM>>

avenida Río San Joaquín para comprar artículos de primera necesidad y alimentos variados que en palabras de una de las residentes entrevistada: “Es más económico comprar en el mercado que se encuentra saliendo de la colonia, donde los precios son más accesibles para nosotros”. Representando barreras materiales que antes no existían para la población originaria, que ha experimentado un encarecimiento en los productos de la canasta básica y de la vida cotidiana.



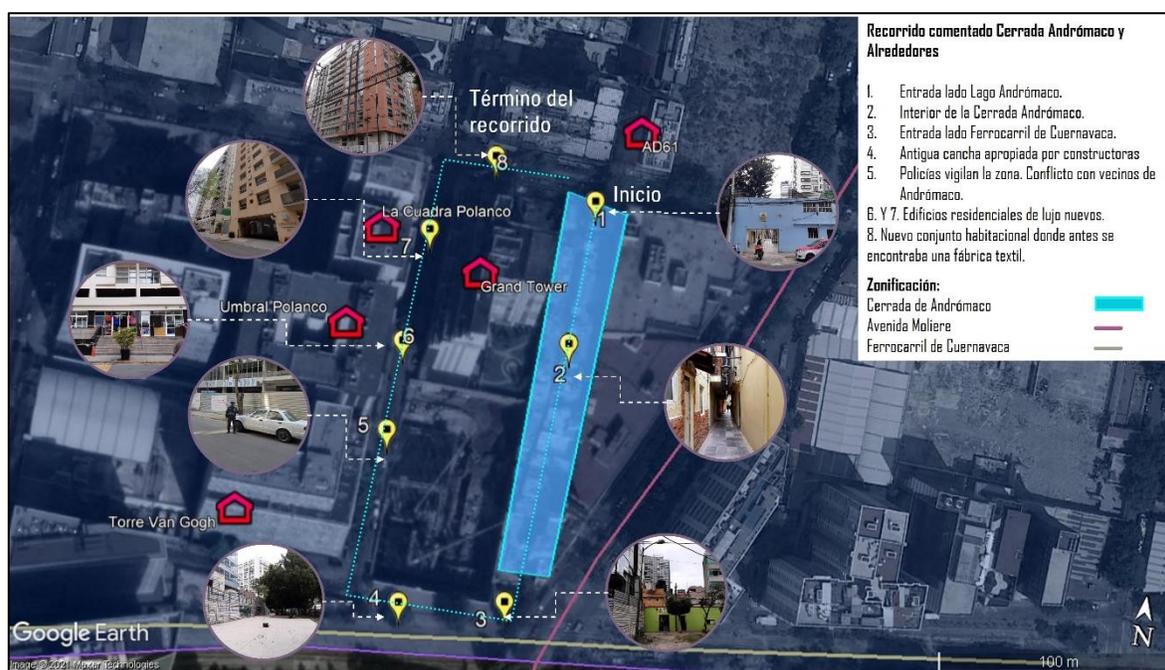
Mapa 26: Centros comerciales cercanos a la cerrada Andrómaco como dispositivos de valorización del suelo urbano. Elaboración propia con fotografías de internet a partir de imagen satelital (Google earth 2020).

Edificios gubernamentales como CONDUSEF se encuentran a un costado de la cerrada, al este se encuentra la embajada de Canadá y una de las sedes de la CEPAL, lo que incrementa la presión de la especulación inmobiliaria en la zona (mapa 27):



Mapa 27: Los edificios gubernamentales y embajadas funcionan como hitos de valorización que repercuten en las colonias donde se establecen. Elaboración propia a partir de imagen satelital (Google earth 2020).

A partir del recorrido realizado a pie con una habitante de la cerrada Andrómaco, se pudo establecer un recorrido en las inmediaciones del predio con el objetivo de conocer cuáles son los nuevos conjuntos habitaciones y oficinas construidas recientemente y como la reestructuración urbana de la colonia ha impactado en la vida de los habitantes del sector popular de la zona. La entrevistada relató cómo viven y perciben la colonia los integrantes de la cerrada Andrómaco, haciendo paradas en edificios que consideraba claves en relación con el impacto directo en sus vidas y formas de socialización, y que identifican como una invasión en su colonia. En los edificios nuevos de oficinas y principalmente en los edificios residenciales de lujo recientemente construidos, han sufrido algún tipo de represión u actitudes hostiles por parte de los policías y seguridad privada, como es el caso de aquellos ubicados en la calle Lago Neuchatel, y en espacios públicos que años antes utilizaban las y los vecinos del sector popular para realizar actividades de esparcimiento y ahora les son prohibidos por parte de las autoridades de la delegación y la seguridad privada que resguarda los nuevos condominios residenciales, siendo que en décadas anteriores no existían ese tipo de tensiones o prohibiciones en la utilización del espacios públicos que podían utilizar sin problemas. Durante el recorrido, ocho paradas fueron claves para comprender las nuevas dinámicas espaciales experimentadas por los residentes de la cerrada Andrómaco (mapa 28):



Mapa 28: Recorrido comentado por habitante de la Cerrada Andrómaco desde su percepción como habitante originaria de la zona de Granadas. La fotografía del punto 5 fue tomada de Google earth debido a que se evitó fotografiar a los policías por seguridad, el resto de las fotografías son propias. Elaboración propia a partir de imagen satelital (Google earth 2020).

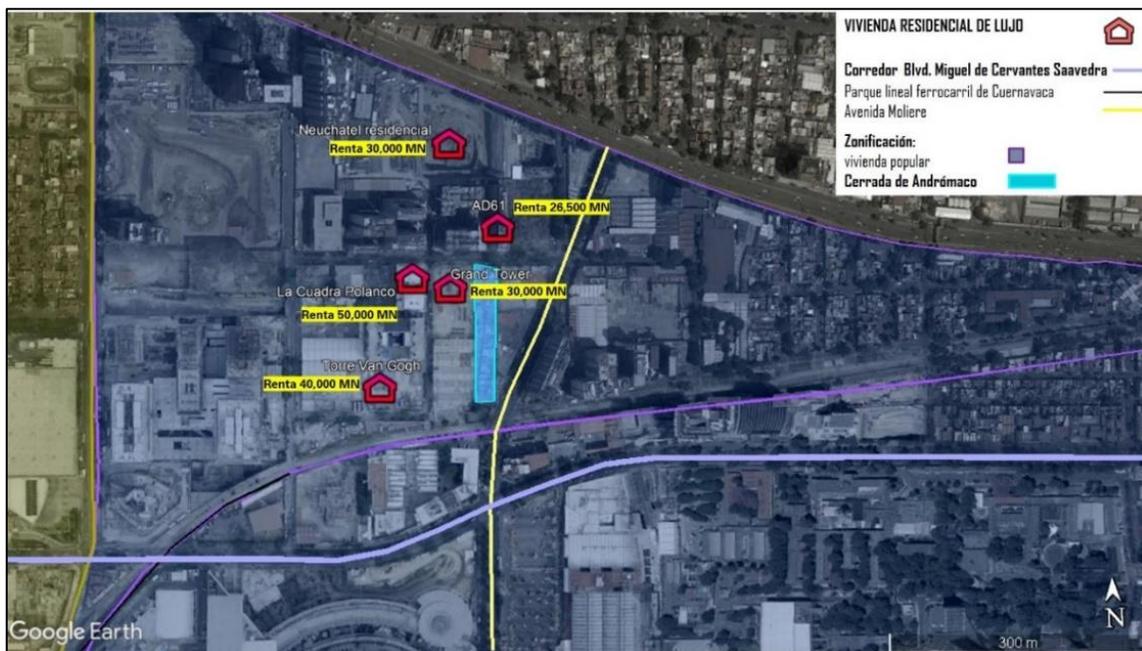
El recorrido que puede observarse en el mapa anterior (28), inició en el punto 1, donde la entrevistada describió como era la vida en la Cerrada de Andrómaco. Se realizó un recorrido dentro de la Cerrada (punto 2), mostrando el patio interior donde los vecinos conviven y realizan actividades cotidianas, incluidas celebraciones tradicionales y reuniones vecinales que, de acuerdo con la entrevistada, molestan a los nuevos inquilinos de los edificios residenciales de la

zona que suelen llamar a la policía para reprenderlos e interrumpir las dinámicas sociales de los vecinos originarios. Los habitantes de la cerrada cuentan con un alto sentido de pertenencia y todos se conocen entre sí, a su vez son conscientes de las tensiones de clase que hay con los nuevos habitantes de la zona. En el punto 3 donde se encuentra la fachada posterior que da a la calle Ferrocarril de Cuernavaca, era cotidiano que los habitantes realizaran actividades de comercio informal, siendo una actividad cotidiana desde décadas anteriores que se vio obstaculizada con los cambios y renovación de la zona de los últimos años. En el punto 4 había una antigua cancha y juegos para niños que fueron removidos por las constructoras, apropiándose del espacio público que era utilizado para esparcimiento de los habitantes originarios. El recorrido continuó desde la calle Ferrocarril de Cuernavaca hacia Lago Neuchatel (punto 5), donde un policía fue siguiendo a la entrevistada, la cual informó que la vigilancia y hostilidad permanente de los policías y la seguridad privada de los nuevos edificios residenciales hacia los habitantes originarios de la zona era recurrente y normalizado, inclusive prohibiendo los policías en el scouting tomar fotografías a la calle y los edificios a pesar de estar en la calle y no en un predio privado. Continuando el recorrido, en los puntos 6 y 7, la entrevistada hizo observaciones sobre los nuevos edificios que ubican con facilidad, con alturas que rompen con el perfil urbano de las casas de la cerrada. En el punto 8 donde se encuentra la calle Lago Andrómaco, se observó un edificio que anteriormente albergaba una fábrica de textiles, evidenciando el pasado industrial de la zona, a su vez se observó el edificio nuevo residencial que se encuentra a un costado de la cerrada donde los nuevos residentes avientan desde sus ventanas objetos peligrosos hacia los residentes originarios, en una muestra de fuerte tensión social y rechazo entre los distintos actores sociales que habitan la zona, siendo la clase social un factor determinante. En la siguiente fotografía (ilustración 56), se observa la fachada de la cerrada Andrómaco que se encuentra sobre la calle Ferrocarril de Cuernavaca, en contraste con los grandes edificios verticales de viviendas de lujo recientemente construidos alrededor de la cerrada como son Gran Tower, city Tower, AD61, la Quadra Polanco y Neuchatel residencial.



Ilustración 56: Fachada de la cerrada Andrómaco sobre la calle Ferrocarril de Cuernavaca. La acera que da a la fachada se encuentra sin pavimentar mientras las aceras y fachadas de los nuevos edificios residenciales de lujo cuentan con tratamiento de piso, acabados y jardineras. Fotografía propia.

La lógica de exclusividad de la colonia Granada va de la mano de los precios de renta de los nuevos desarrollos de vivienda de lujo del *Nuevo Polanco* que ascienden a los 50 mil pesos mensuales, como es el caso de la *Quadra Polanco*, ubicado sobre Lago Neuchatel 12, de acuerdo con información de Inmuebles 24 y otras páginas de inmobiliarias. Un departamento en Neuchatel residencial y *Gran Tower* se llega a rentar en 30 mil pesos mensuales; en el edificio de *AD61* sobre la calle Lago Andrómaco se encuentra en 26,500 pesos, mientras que en la torre *Van Gogh* asciende a los 40 mil pesos mensuales. La cercanía de la cerrada Andrómaco con el corredor terciario Saavedra, permite el encarecimiento del suelo, y que los nuevos edificios que se construyen en la zona se enfoquen a desarrollos residenciales para personas de alto poder adquisitivo, modificando las dinámicas de convivencia y socialización de la zona. Los contrastes entre los nuevos edificios y la cerrada Andrómaco se evidencian en acabados, materiales, calidad, antigüedad y altura. Mientras las torres residenciales se alzan hasta 27 pisos de altura como es el caso de Neuchatel cuadrante Polanco, las viviendas austeras de la cerrada Andrómaco cuentan con hasta tres niveles de autoconstrucción, haciendo un uso más horizontal del espacio.



Mapa 29: Ubicación de complejos residenciales que rodean a la cerrada de Andrómaco y los precios de renta mensual a los que ascienden. Elaboración propia a partir de imagen satelital (Google earth 2020).

En medio de esta nueva producción del espacio, “como parte del proceso de división social del trabajo, los agentes sociales se apropian de determinadas porciones de espacio. En relación con el espacio residencial, se puede decir que se realiza según la situación de clase de los agentes productores de la ciudad” (Valdés, 2008), esta apropiación de clase genera tensiones sociales entre los habitantes originarios y los nuevos vecinos de alto poder adquisitivo que llegan a la zona, principalmente a rentar y sin ser propietarios, ocupando los nuevos edificios de vivienda de lujo.



Ilustración 57: La fachada exterior del complejo habitacional de lujo Van Gogh contrasta con la cerrada Andrómaco. El precio de renta por un departamento de 74m² con una recámara del complejo Van Gogh Goya, es de 35 mil pesos mensuales. Fotografía propia.



Ilustración 58: La planta baja del edificio residencial Umbral Polanco alberga tiendas de conveniencia para los inquilinos del complejo. En los alrededores de estos edificios es frecuentes ver servicios privados de bicicletas que facilitan la movilidad de los nuevos inquilinos y turistas en la zona. Fotografía propia.

El proceso de exclusión y segregación urbana de la Ciudad de México se acrecentó con la inserción del neoliberalismo en México. La forma en que se estructura el nuevo espacio urbano terciario del *Nuevo Polanco* responde a intereses de ganancia y acumulación de capital, pretensiones de clase de los desarrolladores inmobiliarios y una emulación como ciudades globales europeas en el distrito central de negocios de la ciudad donde se pretende la homogeneización y elitización espacial.

La desigualdad se hace presente espacial y socialmente; los vecinos de la cerrada Andrómaco son de los grupos vecinales organizados que resisten la embestida de

la especulación inmobiliaria en la colonia Ampliación Granada, negándose a vender sus predios a la iniciativa privada que les ha ofrecido dinero en diversas ocasiones. La diferencia entre la distribución espacial de la cerrada y los numerosos nuevos edificios verticales de oficinas, desarrollos mixtos y viviendas residenciales tasados en millones de pesos es evidente. Los nuevos complejos enfocados a personas de altos ingresos se van expandiendo cada vez más en las colonias Irrigación (de clase media), Granada y Ampliación Granada (de origen popular), aquellas viejas viviendas de clase popular que se encontraban en las inmediaciones de la zona fueron destruidas al igual que los antiguos complejos industriales para dar lugar a una terciarización y aburguesamiento del espacio público y privado. Aquellos que no pueden pagar los nuevos precios

de los servicios básicos y de la vida cotidiana son expulsados fuera del *Nuevo Polanco*. La cerrada Andrómaco resiste como un área urbana segregada en medio de los nuevos complejos verticales. Las tensiones entre viejos y nuevos residentes no se han hecho esperar. Los nuevos habitantes que llegan a la zona en busca de estatus y vivienda de alta gama llevan a cabo sus actividades de acuerdo con su condición de clase y rechazan a aquellos que no consideran de su misma condición social. La vecina entrevistada en noviembre del 2020, afirmó que los nuevos inquilinos del edificio Gran Tower, ubicado a un costado de la cerrada (además de bloquearles el sol por las tardes debido a la gran altura del edificio), les lanzan objetos desde sus ventanas como graba, piedras, ceniza, tierra, globos con agua, palos y hasta una bola de boliche: “Todo eso nos lanzan, pudiendo lastimar a algún niño o vecino que se encuentre en el patio, nos detestan mucho, si llamamos a la policía para denunciar la situación no nos hacen caso, nos ignoran, pero si uno de ellos habla para quejarse de alguna actividad que tengamos, inmediatamente llegan las patrullas”.

La policía pública y privada resguardan los edificios residenciales de la zona, alejando a los habitantes de la cerrada como bien se pudo constatar en una de las visitas de campo efectuadas al lugar, prohibiendo tomar fotos de los edificios. Los nuevos vecinos de los edificios residenciales de lujo poseen privilegios para utilizar el espacio público, conservar su privacidad y hacer efectivas sus demandas particulares ante la delegación, mismas que no son consideradas cuando de los vecinos originarios se trata: “la única forma en que nos hace caso la delegación es cuando nos manifestamos o cerramos calles” expresa otro vecino originario que vive cerca de la cerrada. En los nuevos complejos habitacionales verticales (ilustración 59), los vecinos rara vez se conocen o interactúan, prefiriendo hacer uso de las amenidades de sus edificios antes que del espacio público, a diferencia de los habitantes del sector popular que han exigido en más de una ocasión a la delegación parques utilizables para sus actividades de esparcimiento y recreación, posicionándose en contra de las áreas verdes del espacio público como simples espacios residuales y antisociales.



Ilustración 59: Desde este edificio residencial los nuevos inquilinos lanzan diversos objetos peligrosos a la cerrada Andrómaco que se ubica a la izquierda. Fotografía propia.

El rechazo por parte de los nuevos vecinos es una forma de barrera inmaterial, llevada a cabo en términos simbólicos, donde se excluye a los habitantes originarios, provocando una segregación residencial. Ahora bien, como menciona Valdés: “las áreas residenciales segregadas favorecen el proceso de reproducción de las relaciones de producción ya que en su interior tiende a

reproducirse la situación de clase (donde) los grupos sociales recurren a la segregación para afirmar identidades sociales” (2008).



Ilustración 60: Patio interior de la cerrada Andrómaco donde diversas actividades vecinales se llevan a cabo. Al fondo se observan los nuevos edificios residenciales de lujo construidos en la colonia Ampliación Granada. Fotografía propia.

Por su parte, los habitantes de la cerrada Andrómaco mantienen una relación estrecha y realizan actividades comunitarias, como celebraciones anuales con bailes y comida, mismas que resultan incómodas a los nuevos vecinos de las torres residenciales.



Ilustración 61: Fondita en un pasillo de la cerrada de Andrómaco. En una lona se lee: “Los tacos del 15”. Los vecinos realizan sus propias actividades culturales y de consumo dentro de la Cerrada. Fotografía propia.

Los desarrolladores inmobiliarios y arquitectos de los nuevos complejos verticales de la zona parecieran no advertir las consecuencias socioespaciales de sus desarrollos, que acrecientan la

desigualdad y segregación urbana. Como bien afirma Davis (2004): “A pesar de que algunos críticos de arquitectura son incapaces de identificar esta sintaxis militar, los parias urbanos -sean jóvenes negros, inmigrantes hispanos pobres o ancianas blancas sin techo- saben leer estos signos de un modo inmediato.” (p.182) Los desarrollos de uso mixto, corporativos y centros comerciales obstaculizan la integración del sector popular de la población al espacio que se terciariza y elitiza territorialmente por medio de la renovación del espacio público y el encarecimiento de servicios y suelo urbano. En consecuencia, crean un proceso de segregación social entre los habitantes originarios de la colonia Ampliación Granada, que, aunque permanecen en la colonia, son aislados y excluidos de las actividades sociales, culturales y de consumo (esquema 8):



Basado en la tabla de dimensiones de la exclusión social de Laparra (2007). Elaboró: Thalia Ramírez Martínez.

Esquema 8: Implicaciones sociales de la terciarización espacial observadas en la colonia Ampliación Granada y analizadas desde sus dimensiones económica, social y política que repercuten en los distintos actores sociales. El contraste entre los habitantes originarios y los nuevos habitantes se sustenta bajo una configuración de clase. Elaboración propia basada en las dimensiones de exclusión social identificadas por Laparra (2007).

La participación en la producción y consumo, los lazos sociales los derechos políticos y el acceso a los sistemas de protección social, varían entre los grupos de habitantes identificados en la zona, siendo el componente de clase y estatus social, determinantes para estas configuraciones socioespaciales acontecidas en un distrito social como Polanco y el *Nuevo Polanco*.

El Sistema de Actuación por Cooperación del Desarrollo Urbano de Granadas, publicado en la gaceta oficial del ex Distrito Federal del 17 de abril del 2015, comprende la gestión de 12 colonias de 362 HA en total ubicadas al norte de la colonia Polanco, como son: Granada, Ampliación Granada e Irrigación, además de las colonias Popo, Ampliación Popo, Modelo Pensil, Cuauhtémoc Pensil, Dos Lagos, Los Manzanos, Mariano Escobedo, Anáhuac sección I y Verónica Anzures que en su mayoría acogen viviendas populares y vecindades. Siendo principalmente las colonias Granada, Ampliación Granada e Irrigación las más golpeadas por la especulación inmobiliaria. De acuerdo con los lineamientos para la constitución y operación de dicho sistema de actuación: “tienen por objeto particular las acciones de los sectores público y privado en la realización de proyectos urbanos, así como de infraestructura, equipamiento, prestación de servicios públicos, recreativos, turísticos y obras, los cuales pueden ser privados y por cooperación” (P. 3), de esta forma la realización de los intereses privados para especular el suelo urbano de colonias de origen

popular como las Granadas se cristaliza, de la mano de planes delegacionales para la reactivación y desarrollo urbano que permiten el aumento de densidades de construcción y cambios de uso a suelo mixto, así como el aumento de niveles en predios con un máximo de 10 niveles permitidos de construcción, que aumentan hasta 26 niveles en total (16 niveles más de los permitidos por el plan delegacional) por medio de vacíos legales y recursos como la llamada transferencia de potencialidades que autoriza a los desarrolladores el aumento de la intensidad de construcción y reducción del área libre del predio por medio de un pago realizado al gobierno de la ciudad de México que ingresa a un fideicomiso para el supuesto mejoramiento de la ciudad. A su vez la llamada *ley de reconstrucción de la ciudad* incentiva la verticalización de los edificios que crecen en altura, además de legalizar aquellos que incumplían con las normas de construcción, al agregar un 35% más de espacio construido a los edificios (Salazar P., 2018). En cuanto a los usos de suelo que se encuentran prohibidos en el plan delegacional, existen mecanismos para poder cambiarlos, solicitando su modificación al PDU estipulado en la ley de desarrollo urbano del Ex Distrito Federal, en los artículos 4, 5, 6, 7, fracción V, 10, 25 y 41 y en el reglamento de desarrollo urbano del ex Distrito Federal, en los artículos 8, 10, 11 y 12, por lo cual de ser requerido por los agentes involucrados podrán mediar el cambio del uso de suelo para atender intereses particulares y modificaciones en teoría imposibles.

El gobierno no es una simple variable neutral, por el contrario, está intrínsecamente relacionada con el proceso de producción de la ciudad capitalista que tiende a la terciarización espacial en la actualidad. Como menciona Topalov en su libro *La Urbanización capitalista*: “La política urbana no puede reducirse a una actividad de planificación, se convierte en un momento de un proceso social complejo, el de las luchas de clase donde están incluidos, en particular, los movimientos sociales urbanos” (2006). Así, el Estado, sirve como Estado de clase, y las políticas urbanas como el medio para llevar a cabo los fines de los actores financieros y especuladores del espacio urbano.

El Estado afirma ser el mediador imparcial entre la iniciativa privada y la ciudadanía para proteger los intereses de la población y evitar fenómenos de fragmentación y segregación espacial, sin embargo, en la práctica se encuentran presentes contradicciones entre lo que dicen los documentos de planeación urbana y lo que se hace. De acuerdo con el documento más reciente del Programa Delegacional de Miguel Hidalgo de los años 2015 al 2018, los cuatro ejes rectores que se ajustan al Programa General de Gobierno del ex Distrito Federal son:

1. *Inclusión social y desarrollo humano*
2. *Infraestructura, servicios urbanos de calidad y sustentabilidad*
3. *Integridad y gobierno para recuperar la confianza ciudadana*
4. *Innovación y gobierno de datos abiertos*

Cada uno de los ejes del PDMH se relacionan con uno de los ejes del Programa General del ex Distrito Federal: El eje 1. “Inclusión social y desarrollo humano” se relaciona con el eje 1 “equidad e inclusión social para el desarrollo humano” del programa general y con el eje rector 2. “Desarrollo social”. El eje 2. “Infraestructura, servicios urbanos de calidad y sustentabilidad” se relaciona con el eje 2. “Gobernabilidad, seguridad y protección ciudadana”, el eje 3 “Integridad y gobierno para recuperar la confianza” se relaciona con el eje rector 3. “Respeto a los derechos humanos”. Por último, el eje 4. “Innovación y gobierno de datos abiertos” se relaciona con el eje

1. “Efectividad, rendición de cuentas y combate a la corrupción” del Programa General del Ex Distrito Federal. Al analizar la zona del *Nuevo Polanco*, donde se encuentra el corredor terciario Blvd. Miguel de Cervantes Saavedra, se encontró un incumplimiento de cada uno de los ejes rectores planteado por la delegación Miguel Hidalgo, con especial atención en el punto 1: *Inclusión social y desarrollo humano* que resulta contrario a las actuaciones urbanas y el proceso de terciarización espacial que se lleva a cabo, donde los habitantes originarios del sector popular ven vulnerados sus derechos constantemente y suelen ser expulsados de las inmediaciones del corredor Saavedra. La infraestructura y los servicios urbanos, si bien son mejorados y renovados en un eje importante como el corredor Saavedra, obedecen a intereses particulares que permiten el aumento de la plusvalía de la zona por medio de una mejora de sus fuerzas productivas. Los habitantes de la Cerrada Andrómaco han denunciado problemas de agua que trajeron consigo las nuevas construcciones habitacionales de lujo de los alrededores, así como una disminución en la potencia de energía eléctrica y fractura de drenajes, lo que ha ocasionado malos olores entre otros problemas. El objetivo del gobierno de la ciudad de México por recuperar la confianza ciudadana del eje rector 3, se dificulta al no cumplir el eje 4, relacionado con los datos abiertos y acceso a la información, pues en entrevista a los habitantes del sector popular del *Nuevo Polanco*, afirmaron en diversas ocasiones tener negada la información desglosada del Sistema de Actuación por Cooperación del Desarrollo Urbano de Granadas, que los afecta directamente. El Fideicomiso de las Granadas para la mitigación de los desarrolladores inmobiliarios que contenía un estudio del impacto urbano en la zona, les fue negado, ya que SEDUVI se negó a transparentar dicha información.

En agosto del 2020, un total de 140 triciclos que eran utilizados por trabajadores informales como medio de trabajo, fueron decomisados en la colonia Polanco y Granada para su posterior destrucción, por orden del director general y asuntos jurídicos de la alcaldía Miguel Hidalgo, Hegel Cortés Miranda, realizado en medio de la coyuntura de la pandemia. La justificación fue el semáforo rojo de la pandemia, sin embargo, los centros comerciales permanecieron abiertos, junto con tiendas de retail de la zona, donde hubo una importante aglomeración de consumidores. Esta situación es un claro ejemplo de exclusión social del sector informal de la población que resulta incómodo en colonias de alto ingreso como Polanco y aquellas en proceso de aburguesamiento y elitización como Granada y Ampliación Granada, que deben ser limpiadas de todo atisbo de prácticas populares, en un proceso de elitización territorial.



Ilustración 62: Fueron decomisados decenas de triciclos utilizados como herramienta de sustento económico por parte de los vendedores ambulantes que suelen ser discriminados por el gobierno de la CDMX. Fuente: Twitter.



Ilustración 63: Consumidores hacen fila afuera de la tienda de retail de grupo Inditex “Zara”, en su reapertura en la colonia Polanco en abril del 2020. Fuente: Revista Chilango.

La exclusión del sector popular genera tensiones sociales en espacios terciarizados como el Distrito terciario de Polanco y su nueva zona elitizada: el *Nuevo Polanco*. En respuesta al decomiso de los triciclos, decenas de comerciantes informales realizaron una manifestación frente al museo Soumaya en Blvd. Miguel de Cervantes Saavedra y en avenida Presidente Masaryk, denunciando la actuación de las autoridades de la alcaldía Miguel Hidalgo.



Ilustración 64: Comerciantes informales en manifestación frente al museo Soumaya contra el decomiso de sus unidades de trabajo. Fuente: La silla rota.

Las entidades gubernamentales que debieran funcionar como agentes neutrales y proteger los intereses de la ciudadanía, realizan concesiones a la iniciativa privada con repercusiones a nivel urbano. El fin de garantizar un orden urbano de “inclusión social y desarrollo urbano”, de “integridad y gobierno” e “innovación”, rara vez se cumple en la práctica, lo cual se pone en evidencia cuando se visibilizan las narrativas de los habitantes de los barrios, colonias y lugares que sufren el impacto de la especulación inmobiliaria y los procesos neoliberales de reestructuración urbana. El eje 4 de “inclusión social y desarrollo humano” de zonas de actuación específicas de la alcaldía Miguel Hidalgo, como es el caso del llamado *Nuevo Polanco*, viene de la mano de prácticas especulativas y modificaciones a los planes de desarrollo urbano que favorecen a las desarrolladoras inmobiliarias, vulnerando a la población del sector popular de las zonas en proceso de renovación urbana de la ciudad, excluidos de las decisiones políticas y modos de vida de la ciudad central.

Las transformaciones del espacio urbano fragmentado generan tensiones de clase, donde los habitantes de bajo poder adquisitivo son presionados para vender sus terrenos o viviendas y posteriormente expulsados hacia las periferias, ya sea por presión de las inmobiliarias o al verse incapaces de costear el nuevo modelo de vida de la zona. Así, se encuentran nuevas formas de organización espacial y estructuración urbana, donde la ciudad conlleva una especialización terciaria y un cambio en la conformación del tejido urbano. Las ciudades se convierten en incubadoras no tanto de innovación y progreso, sino de profundas desigualdades territoriales, alimentada por un nuevo, amplio y jerarquizado mercado de consumo que acompaña la división espacial de la ciudad, cristalizándose así una de las más importantes manifestaciones del proyecto de ciudad neoliberal en México.

CONCLUSIONES: ELITIZACIÓN TERRITORIAL DE LA TERCIARIZACIÓN ESPACIAL

A partir de este trabajo se pudieron establecer distintas dimensiones de análisis espacial, abordadas a lo largo de tres capítulos donde se analizó: 1. El consumo, elitización y estructuración de la ciudad global, 2. La terciarización en la producción del espacio urbano, y 3. Las expresiones de la terciarización en el corredor Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra y su impacto socioespacial en una colonia clave como Ampliación Granada.

El *capítulo 1* permitió comprender la configuración de las ciudades neoliberales en la globalización, además de la lógica financiera y de consumo que las envuelve para dar lugar a un proceso de elitización territorial, el aumento de espacios privados por medio de corredores de consumo global que parecieran suplir las funciones del espacio público. Se encontró que la especulación inmobiliaria se sirve de la reestructuración de la ciudad y sus fuerzas productivas para incrementar sus ganancias.

En el *capítulo 2* se desglosó como ocurre el proceso de producción espacial de corredores de consumo global terciarizados, y como estos necesitan del Estado nacional de competencia y la iniciativa privada para cristalizarse, teniendo como resultado la transnacionalización y financiarización del espacio urbano de América Latina, donde México posee el mayor número de

metros cuadrados de oficinas y espacios de consumo global como centros comerciales y locales transnacionales.

El *capítulo 3* es la síntesis de los dos capítulos anteriores, aplicados al corredor terciario Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra ubicado en la alcaldía Miguel Hidalgo de la ciudad de México, y sus efectos en el conjunto de colonias populares de las Granadas, que mantienen una tensión urbana importante por el proceso de especulación inmobiliaria, financiarización, transnacionalización y elitización territorial del que son objeto, bajo su nuevo nombre impuesto por los actores privados y gubernamentales del llamado: *Nuevo Polanco*.

Los resultados de la investigación arrojan que la colonia Ampliación Granada es una de las colonias de las Granadas con mayor impacto del proceso de terciarización del *Nuevo Polanco* donde el corredor terciario Saavedra ejerce una importante influencia en la valorización del suelo urbano. Este proceso de terciarización y especulación inmobiliaria generó un consecuente proceso de fragmentación, segregación urbana y exclusión social de actores sociales del sector popular que resultan incómodos para el capital. La terciarización espacial es un producto del neoliberalismo en su forma urbana, el cual permite la acumulación de capital a costa de la fractura del tejido urbano, expulsiones del sector popular de las zonas mejor cuidadas y constantemente renovadas de las ciudades, y objeto de procesos de elitización espacial que ocurren no sólo a nivel residencial sino a nivel territorial como parte de un proyecto urbano de homogeneización capitalista que acontece a nivel global.

Las ciudades globales, insertas en un régimen de acumulación posfordista experimentan una serie de transformaciones espaciales, producto de la desindustrialización de las ciudades, políticas urbanas de corte neoliberal y nuevas formas de producción espacial. De acuerdo con las nuevas necesidades del capital, los agentes financieros y empresariales han deslocalizado su esfera productiva, utilizando las mejores localizaciones de las ciudades para llevar a cabo sus actividades financieras y emplazar sus centros de operaciones, por medio de cambios en los usos de suelo que son intensificados para permitir la construcción de un mayor número de oficinas y desarrollos de uso mixto. Bancos mundiales como el Deutsche Bank y nacionales como el Banco Inmobiliario México y el Banco Ve por más, se encuentran entre los principales inversionistas de desarrollos inmobiliarios de oficinas y complejos de uso mixto en la ciudad de México y la zona de Polanco, trabajando con desarrolladoras inmobiliarias transnacionales como HINES, Coldwell Banker Comercial o MIRA, e importantes despachos de arquitectura que incentivan dinámicas depredatorias y especulativas del suelo urbano. Las dinámicas globales de especulación y elitización territorial del *Nuevo Polanco* provocan importantes desigualdades urbanas, legitimando la fragmentación entre colonias y territorios diferenciados históricamente y definidos por un componente de clase como son las Granadas y la colonia Polanco, donde las Granadas se encuentran subsumidas a una lógica especulativa y de elitización territorial, siendo influenciadas por la lógica de aburguesamiento espacial de la colonia Polanco, caracterizada por sus residencias de lujo y altos precios del suelo urbano. La zona de las Granadas debido a su cercanía con Polanco y excelente ventaja localizativa, ha sufrido desde inicios de los dos mils una fuerte especulación inmobiliaria, así como una permanente renovación urbana y de sus fuerzas productivas que se traduce a un encarecimiento no sólo del suelo, sino también de la vida cotidiana.

De acuerdo con lo investigado y observado, la terciarización espacial de zonas estratégicas de la ciudad de México como es la ciudad central y su distrito financiero provoca una nueva producción del espacio urbano y el emplazamiento de una serie de corredores urbanos de tipo terciario y de consumo, con consecuencias irreversibles en el tejido urbano, fracturándolo y acrecentando la fragmentación de la ciudad, creando zonas de riqueza y zonas de pobreza, gracias a cambios abruptos en los precios y renta del suelo, redensificación y procesos de elitización territorial que refuerzan dinámicas de exclusión social y expulsión territorial que vive el sector popular que es incapaz de pagar las altas rentas de las zonas terciarizadas. Prácticas relacionadas con el control espacial, vigilancia permanente y limpieza social, permiten la domesticación del espacio público de una ciudad global mercantilizada; en constante orden, limpieza y renovación por parte de agentes gubernamentales e institucionales. Los corredores urbanos terciarios funcionan como ejes valorizantes del capital en las colonias que atraviesan, siendo el corredor Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra el que influye sobre las Granadas y las colonias que atraviesa como Ampliación Granada e Irrigación, además de funcionar como dispositivos de especulación inmobiliaria y espacios de concentración de actividades de importantes empresas transnacionales nacionales y extranjeras que explotan el espacio urbano de acuerdo con sus necesidades de acumulación.

La financiarización de la ciudad es inherente al desarrollo capitalista y responde al nuevo patrón de acumulación con nuevas necesidades territoriales y efectos espaciales concretos que permiten la mercantilización del espacio urbano y la deslocalización del capital, conservando sus centros de negocios y oficinas en corredores urbanos importantes de las ciudades globales. Aquellos grupos sociales incapaces de pagar las altas rentas y nuevos costes de vida de las zonas revitalizadas y terciarizadas de la ciudad, son segregados y expulsados a las periferias, por otro lado, los habitantes que logran resistir en sus colonias y barrios de origen que se encuentran en proceso de gentrificación provocada por esta terciarización espacial, deben enfrentarse a una serie de prácticas violentas por parte de la iniciativa privada que hace uso de las políticas de renovación urbana para cristalizar sus intereses de especulación y privatización territorial, véase el sistema por cooperación del proyecto de reconversión de las Granadas, que haciendo uso de mecanismos flexibles para los desarrolladores inmobiliarios como la llamada transferencia de potencialidades, permite la redensificación y aumento de niveles construidos donde legalmente no sería posible.

Al darse un proceso de elitización territorial y fuerte especulación inmobiliaria, los centros urbanos son transformados a nivel social, económico y funcional, modificando la estructura espacial de la ciudad, acarreando consecuencias sociales negativas para el sector popular. La cerrada Andrómaco, ubicada en la colonia Ampliación Granada, se presenta como un ejemplo de resistencia en medio de una serie de actuaciones que apuntan al aburguesamiento de las inmediaciones del corredor Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra que resulta importante no perder de vista. La ciudad contemporánea, debe ser repensada con urgencia y diseñada desde una perspectiva de clase que incentive la integración social y en lugar de fragmentar, reconstruya el tejido urbano, pensando en el sector popular que ha sido tan golpeado en esta lógica cada vez más violenta de especulación y reproducción de un espacio urbano neoliberal que es mercantilizado, financiarizado y terciarizado.

La presente tesis permite repensar los procesos urbanos de la ciudad de México desde la mirada de la teoría crítica urbana y la crítica a la economía política, como una vía alterna de producción

de conocimiento, fuera de la mirada del urbanismo hegemónico que no toma en cuenta las consecuencias de la urbanización capitalista y los procesos neoliberales de ciudad. El aporte de este documento radica en ampliar conceptos como gentrificación (Glass, 1964), aristocratización (Hardoy, 1992) y elitización residencial (Monreal, 1996) para repensar dichos conceptos desde los lugares, desde la escala inmediata de dominación como lo son los barrios y colonias, y sus habitantes; invisibilizados y neutralizados en dichos procesos, pero que reciben los impactos inmediatos de la reestructuración urbana. Ello implica una mirada territorial, desde su dimensión instrumental, geopolítica y financiera, utilizado como medio de control de las relaciones sociales por medio de políticas públicas y acuerdos con actores privados y transnacionales que influyen en las formas de hacer ciudad y también de producción de conocimiento al describir procesos socioespaciales desde la mirada del norte global, lejos de lo que ocurre en países de América Latina como México. Así, entenderemos la producción del espacio neoliberal como el origen del proceso de elitización territorial, por medio de la inserción del capital comercial y financiero transnacional a escala global, a partir de diferentes dispositivos urbanos como son los corredores de consumo global en sus modalidades comercial, terciaria y financiera, espacios privatizados y distritos terciarios.

El proceso de investigación llevado a cabo en esta tesis permitió generar nuevas interrogantes para investigaciones futuras con el fin de profundizar y comprender: ¿Cómo se da el proceso de terciarización espacial en las periferias de la ciudad de México y las condicionantes que la diferencian de la centralidad?, ¿Cómo ocurre el proceso de terciarización espacial en otros territorios y ciudades globales de América Latina y el resto del mundo?, y, por último, ¿En qué medida podemos defender el supuesto de que la elitización territorial es la nueva pauta de la urbanización neoliberal?

Para responder las anteriores preguntas a futuro, se partirá de la suposición de que la urbanización neoliberal posee impactos multiescalares que repercuten a nivel local y global, con consecuencias socioespaciales en la centralidad, intrínsecamente relacionada con la periferia y la escala regional. Si bien parece existir un proyecto hegemónico neoliberal en las formas de hacer ciudad consolidado a nivel mundial en la década de los ochenta, se deberá profundizar en las consecuencias específicas de la urbanización capitalista y la terciarización espacial de las ciudades latinoamericanas.

REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA

Brenner, N. (2010). ¿Qué es la teoría crítica urbana? *e-metrópolis revista electrónica de estudios urbanos y regionales*. Núm.03.

Canclini, N. (1996). *Introducción. Público-privado: la ciudad desdibujada*. Alteridades.

Carrión, F. (2007). *Espacio público: punto de partida para la alteridad*. En Olga Segovia (Ed.), *Espacios públicos y construcción social. Hacia un ejercicio de ciudadanía* (P.79-97). Ediciones SUR. Chile: Santiago.

Davis, M. (2004). *Fuerte los Ángeles: la militarización del espacio urbano*. En *Variaciones sobre un parque temático. La nueva ciudad americana y el fin del espacio público* (P. 177-202). Editorial Gustavo Gili. España.

Fraser, N. (1999). *Repensando la esfera pública: una contribución a la crítica de la democracia actualmente existente*. Opinión pública. Ecuador: Quito.

Fujigaki, E. (2013). *México en el siglo XX, pasaje histórico*. UNAM. México.

Guillén, R. (2018). *Los caminos del desarrollo del tercer mundo al mundo emergente*. Siglo XXI editores. Ciudad de México: México.

Gutiérrez, G. (2020). *Producción del espacio urbano como destrucción creativa*. Tesis de maestría. Universidad Nacional Autónoma de México.

González, S. (2005) *La geografía escalar del capitalismo actual*. *Geo Crítica / Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. IX, núm. 189.

Harvey, D. (2007). *Breve historia del neoliberalismo*. AKAL, Madrid: España.

Harvey, D. (2005). *El arte de la renta: la globalización y la mercantilización de la cultura*, en: Harvey, David y Smith, Neil. (eds.). *Capital financiero, propiedad inmobiliaria y cultura*. Barcelona: España.

Harvey, D. (1998). *La condición de la posmodernidad*. Amorrortu. Argentina: Buenos Aires.

Delgado, M. (2011). *El espacio público como ideología*. Los libros de la catarata. España: Madrid.

Hirsch, J. (2001). *El estado nacional de competencia*. México: UAM.

Lefebvre, H. (1974). *La producción del espacio*. *Papers: Revista de sociología*, 3.

Méndez, R. (1997). *Geografía económica: la lógica espacial del capitalismo global*. Barcelona, Ariel.

Pino, R. (2004). *Ciudad de México: de la centralidad a la red de corredores urbanos*, Anuario de Espacios Urbanos, 2004, División de Ciencias y Artes para el Diseño, Universidad Autónoma Metropolitana, Azcapotzalco. México: UAM.

Rabotnikof, N. (2008). Discutiendo lo público en México. En Merino, M. (Coord.). *¿Qué tan público es el espacio público en México?* México: FCE/CONACULTA/Universidad Veracruzana.

Roux, R. (2005). *El príncipe mexicano*. México: ediciones Era.

Díaz, I. (2013). "La gentrificación en la cambiante estructura socioespacial de la ciudad", Biblio 3W. *Revista bibliográfica de ciencias sociales*, Vol. XVIII (1030).

Harvey, D. (2007). El "nuevo" imperialismo. Acumulación por desposesión. *Socialist Register*. 40.

Harvey, D. (2007). *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*. Madrid: Akal. [2011].

Lefebvre, H. (1976). *Espacio y política. El derecho a la ciudad II*. Barcelona: Península.

Monográfico: "La nueva Geografía de la Internacionalización", *Revista Información Comercial Española*, marzo-abril, 2011.

Topalov, C. (1979). *La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis*. México: Edicol.

Valdés, E. (2008). *Fragmentación y segregación urbana. Aportes teóricos para el análisis de casos en la ciudad de Córdoba*.

Veltz, P. (1999). *Mundialización, ciudades y territorio*. Barcelona, Ariel Geografía.

Artículos web:

Aguayo, A. (2016). *Nuevo Polanco: Renovación urbana, segregación y gentrificación en la ciudad de México*. Recuperado el 10 de enero del 2020 de: <<https://bit.ly/3Bf0S9Q>>

Aguirre, C. (2007). *Los procesos de trabajo taylorista y fordista. Notas sobre la hiperracionalización del trabajo y la caída de la tasa de ganancia*. Recuperado el 1 de octubre del 2020 de: <<https://bit.ly/3yIJFKa>>

Delgadillo, V. (2016). *Financiarización y mercantilización del desarrollo urbano*. Recuperado el 20 de noviembre del 2020 de: <<https://bit.ly/3kexhXi>>

Gasca, J. (2017). *Centros comerciales de la ciudad de México: el ascenso de los negocios inmobiliarios orientados al consumo*. Recuperado el 4 de octubre del 2020 de: <<https://bit.ly/3sz7qgA>>

Parcerisa, C. (2015). *La evolución del corredor de lujo de la ciudad de México*. Recuperado el 10 de septiembre del 2020 de: <<https://bit.ly/3zhBSOE>>

Pradilla, E. (2008). *Zona metropolitana Del Valle de México: de la centralidad a la red de corredores terciarios*. Recuperado el 9 de junio del 2020 de: <<https://bit.ly/3y6qZhg>>

Pradilla, E. (2016). *Zona metropolitana del Valle de México: neoliberalismo y contradicciones urbanas*. Recuperado el 10 de junio del 2020 de: <<https://bit.ly/3D6lovP>>

Ramírez, K. (2013). *Regenerarán Masaryk; será como la quinta avenida*. Recuperado el 11 de julio del 2020 de: <<https://bit.ly/3zjc7Oe>>

Reynoso, F. (2015). *La miopía de Masaryk*. Recuperado el 14 de octubre del 2020 de: <<https://bit.ly/38fmA14>>

Somohani, A. (2011). *Revista Razón y palabra*. Ruta crítica en torno al concepto de esfera pública: una aproximación teórica e histórica para el rescate de su dimensión emancipadora. Recuperado el 12 de marzo del 2020: <<https://bit.ly/3j1nrJ6>>

Valle, A. (2014). *Las principales calles del D.F.* Recuperado el 6 de marzo del 2020: <<https://bit.ly/3zn8wP6>>

Valle, A. (2017). *Masaryk vuelve a ponerse de moda*. Recuperado el 6 de marzo del 2020: <<https://bit.ly/3yi4lD1>>

BBC News Mundo (2019). *Cómo es vivir en Cerrada Andrómaco, el callejón que quedó atrapado entre los edificios de "Ciudad Slim"*. Recuperado el 4 de octubre del 2020: <<https://bit.ly/3gtruw0>>

Otras fuentes de consulta:

Agencia de Gestión Urbana de la Ciudad de México <<http://www.agu.df.gob.mx/sintesis/index.php/nuevo-polanco-abre-poligono-de-expansion-residencial/>>

Ley de desarrollo urbano del Distrito Federal (2010).

Gobierno del Distrito Federal (2005), Bando no 2. México: Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. <http://www.invi.df.gob.mx/portal/transparencia/pdf/LEYES/Bando_informativo_2.pdf> [2-v-2015].

Gobierno del Distrito Federal (2010), Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, México: Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. <http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/docs/Ley_DesarrolloUrbano_DF_15jul2010.pdf> [5-v-2015].

Programa delegacional de desarrollo urbano de Miguel Hidalgo. <<http://www.paot.org.mx/centro/programas/delegacion/miguelh.html>>

Documental: *Dirty money* (2018). Netflix original series.