



**INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL  
ESCUELA SUPERIOR DE INGENIERÍA Y  
ARQUITECTURA  
UNIDAD TECAMACHALCO**



**SECCION DE ESTUDIOS DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN**

**EFFECTO DE LA GLOBALIZACIÓN EN EL ESPACIO URBANO DE LA  
CIUDAD DE MEXICO: CASO DE ESTUDIO *ANTARA POLANCO*.**

**T E S I S  
QUE PARA OBTENER EL GRADO DE  
MAESTRIA EN CIENCIAS EN ARQUITECTURA**

**Presenta: Francisco Apolinar Cruz Santiago**

**Director: Dr. Ricardo Antonio Tena Núñez**

**Tecamachalco, Estado de México.**

**Marzo, 2008.**



**INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL  
ESCUELA SUPERIOR DE INGENIERÍA Y  
ARQUITECTURA  
UNIDAD TECAMACHALCO**



**SECCION DE ESTUDIOS DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN**

**EFFECTO DE LA GLOBALIZACIÓN EN EL ESPACIO URBANO DE LA  
CIUDAD DE MEXICO: CASO DE ESTUDIO *ANTARA POLANCO*.**

**T E S I S  
QUE PARA OBTENER EL GRADO DE  
MAESTRIA EN CIENCIAS EN ARQUITECTURA**

**Presenta: Francisco Apolinar Cruz Santiago**

**Comité Tutorial**

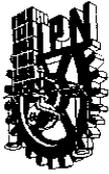
Director: Dr. Ricardo A. Tena Núñez  
Codirector: Dr. Salvador Urrieta García  
Asesor, 1: Dr. Oscar Terrazas Revilla  
Asesor, 2: MC. Arturo España Caballero  
Asesor, 3: MC. Héctor A. Cervantes Nila

**Agradecimientos:**

Agradezco a toda mi familia su comprensión, ya que en todo el proceso de esta investigación conté con el apoyo desinteresado, para no desfallecer en la ardua tarea y poder concluir con este trabajo.

Así mismo agradezco el apoyo profesional que me brindaron mis profesores, del Instituto Politécnico Nacional Esia-Tecamachalco: Dr. Ricardo Antonio Tena, M.C. Arturo España Caballero, M.C. Ricardo Lozano Gálvez, M.C. Héctor A. Cervantes Nila, Dr. Salvador Urrieta García.

Agradezco también el gran apoyo que me brindo mi asesor, Dr. Oscar Terrazas Revilla ya que a través de su gran experiencia y comprensión en este trabajo que espero sirva de apoyo y motivación a las generaciones futuras.



**INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL  
SECRETARIA DE INVESTIGACION Y POSGRADO**

*ACTA DE REGISTRO DE TEMA DE TESIS  
Y DESIGNACIÓN DE DIRECTOR DE TESIS*

México, D.F. a 29 de febrero del 2008

El Colegio de Profesores de Estudios de Posgrado e Investigación de ESIA Tecamachalco en su sesión Sesión ordinaria No. 01 celebrada el día 16 del mes de Enero conoció la solicitud presentada por el(la) alumno(a):

CRUZ SANTIAGO FRANCISCO APOLINAR  
Apellido paterno materno nombre

Con registro: 

A	0	5	0	7	8	1
---	---	---	---	---	---	---

Aspirante de: MAESTRO EN CIENCIAS EN ARQUITECTURA

1.- Se designa al aspirante el tema de tesis titulado: **EFFECTO DE LA GLOBALIZACIÓN EN EL ESPACIO URBANO DE LA CIUDAD DE MEXICO: Caso de Estudio Antara Polanco**

De manera general el tema abarcará los siguientes aspectos:

**Dinámica del espacio urbano, estructura urbana y globalización en la Ciudad de México.**

**Agentes inmobiliarios y gobierno local**

**Representaciones socio-espaciales entre los consumidores del "MALL ANTARA POLANCO"**

2.- Se designa como Director de Tesis al C. Profesor: **DR. RICARDO A. TENA NÚÑEZ**

3.- El trabajo de investigación base para el desarrollo de la tesis será elaborado por el alumno en: **La Sección de Estudios de Posgrado e Investigación de la ESIA Tecamachalco**

que cuenta con los recursos e infraestructura necesarios.

4.- El interesado deberá asistir a los seminarios desarrollados en el área de adscripción del trabajo desde la fecha en que se suscribe la presente hasta la aceptación de la tesis por la Comisión Revisora correspondiente:

El Director de Tesis

DR. RICARDO A. TENA NÚÑEZ

El Aspirante

FRANCISCO APOLINAR CRUZ  
SANTIAGO

El Presidente del Colegio

DR. RICARDO A. TENA NÚÑEZ

**ARQUITECTURA**



ESCUELA SUPERIOR DE  
INGENIERÍA Y ARQUITECTURA  
TECAMACHALCO  
SECCIÓN DE ESTUDIOS DE



**INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL**  
**SECRETARIA DE INVESTIGACION Y POSGRADO**

*ACTA DE REVISION DE TESIS*

En la Ciudad de Tecamachalco siendo las 11:00 horas del día 29 del mes de Febrero del 2008 se reunieron los miembros de la Comisión Revisora de Tesis designada por el Colegio de Profesores de Estudios de Posgrado e Investigación de ESIA-Tecamachalco para examinar la tesis de titulada:

**EFFECTO DE LA GLOBALIZACIÓN EN EL ESPACIO URBANO DE LA CIUDAD DE MEXICO:  
CASO DE ESTUDIO ANTARA POLANCO**

Presentada por el alumno:

**CRUZ**

Apellido paterno

**SANTIAGO**

materno

**FRANCISCO APOLINAR**

nombre(s)

Con registro: 

A	0	5	0	7	8	1
---	---	---	---	---	---	---

aspirante de:

**MAESTRIA EN CIENCIAS EN ARQUITECTURA**

Después de intercambiar opiniones los miembros de la Comisión manifestaron **SU APROBACION DE LA TESIS**, en virtud de que satisface los requisitos señalados por las disposiciones reglamentarias vigentes.

LA COMISION REVISORA

Director de tesis

**Dr. Ricardo A. Tena Núñez**

**Dr. Salvador E. Urrieta García**

COORDIRECTOR

**Dr. Oscar Terrazas Revilla**

ASESOR

**MC. Arturo España Caballero**

ASESOR

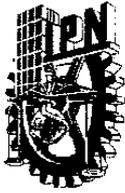
**MC. Héctor A. Cervantes Nila**

ASESOR

EL PRESIDENTE DEL COLEGIO

**Dr. Ricardo A. Tena Núñez**





**INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL**  
**ESCUELA SUPERIOR DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA**  
*UNIDAD TECAMACHALCO*

**CARTA CÉSION DE DERECHOS**

En la ciudad de México el día 29 del mes Febrero del año 2008, el (la) que suscribe **FRANCISCO APOLINAR CRUZ SANTIAGO** alumno (a) del Programa de **MAESTRIA EN CIENCIAS EN ARQUITECTURA** con No. de Registro **SIP A050781** adscrito a la **SECCION DE ESTUDIOS DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN DE LA ESCUELA SUPERIOR DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA, UNIDAD TECAMACHALCO.** manifiesta que es autor (a) intelectual del presente trabajo de tesis bajo la dirección de **Dr. RICARDO A. TENA NUÑEZ** y cede los derechos del trabajo intitulado **EFECTO DE LA GLOBALIZACIÓN EN EL ESPACIO URBANO DE LA CIUDAD DE MÉXICO: Caso de Estudio Antara Polanco,** al Instituto Politécnico Nacional para su difusión, con fines académicos y de investigación.

Los usuarios de la información no deben reproducir el contenido textual, graficas o datos del trabajo sin el permiso expreso del autor y/o director del trabajo. Este puede ser obtenido escribiendo a la siguiente dirección E-mail **francosa@hotmail.com** si el permiso se otorga, el usuario deberá dar el agradeciendo correspondiente y citar la fuente del mismo.

**FRANCISCO APOLINAR CRUZ SANTIAGO**  
NOMBRE Y FIRMA

**Resumen:**

La exposición de este trabajo de investigación comprende analizar, el proceso de globalización y su impacto en el espacio publico-privado en zona urbana, en el Distrito Federal delegación Miguel Hidalgo. Este se divide en cuatro capítulos, el primer capítulo parte de los elementos teóricos para explicar los procesos que intervienen en la transformación y renovación del espacio urbano en medio de los vectores de la globalización.

En el segundo capítulo se analiza el territorio urbano actual de la ciudad de México, como parte de los procesos de transformación, las especificidades de la metrópoli actual y su estructura. También se desarrolla el tema de las grandes transformaciones en infraestructura vial y servicios, asociadas a los actores sociales y el gobierno local que participan en el proceso de globalización, así como las relaciones sociales generadas en estos procesos, a partir de la exposición de los principales aspectos de las políticas urbanas actuales.

En el tercer capítulo se aborda el proceso de terciarización, la participación y relación que guardan los agentes promotores inmobiliarios y los gobiernos locales en la consolidación y construcción de los megaproyectos inmobiliarios y comerciales en la ciudad; particularmente la construcción del desarrollo comercial Antara Polanco en la delegación Miguel Hidalgo, consolidando la nueva centralidad en el Distrito Federal.

El cuarto capítulo está referido a las nuevas pautas de interacción social en función del uso-apropiación del espacio comercial que ofrece el megaproyecto Antara Polanco, y su impacto al exterior. Los procesos de reestructuración socioespacial emprendidos por la consolidación de corredores de especialización terciaria habilitados por los megaproyectos inmobiliarios y comerciales en distintos lugares de la ciudad, llevan consigo una serie de prácticas sociales como la aparición de pautas de consumo de las clases media y alta, desprendidas por la habilitación de grandes espacios comerciales.

**Abstract:**

The aim of this investigation work is meant to analyze, the globalization process and its impact in the public and private spaces in the urban zone, of the Federal District Delegation Miguel Hidalgo. It is divided into four chapters, the first chapter takes off from the theoretical elements to explain the processes that take part in the transformation and renovation of the urban space in the middle of the vectors of globalization.

The second chapter analyzes Mexico City's present urban territory, as part of the information processes, the specifications of the present metropolis and their structure. It also develops the subject of the great road infrastructure transformations and services, associated to the social actors and the local government who participate in the globalization process, as well as the social relations generated in these processes, showing of the main aspects of the present urban policies.

The third chapter approaches the terciarización process, the participation and relation that keep the real estate promotional agents and the local governments in the local consolidation and construction of the real estate mega projects and governments in the consolidation and construction of the commercial development *Antara Polanco* in Delegation Miguel Hidalgo, consolidating a new centrality in the Federal District.

The fourth chapter refers to the new guidelines of social interaction based on the appropriation use of the commercial space that offers *Antara Polanco* mega project, and the impact it could have on its surroundings. The processes of space partner reconstruction undertaken by the consolidation of tertiary specialization runners inhabited by the real estate and commercial mega projects in different places around the city, bring along a series of social practices like the appearance of the middle-upper class, given off by the room of great commercial spaces.

## Índice

---

	<b>Página</b>
<b>Introducción</b> .....	<b>1</b>
 <b>Capítulo I.- La Dinámica en el Espacio Urbano de la Globalización en las Ciudades.</b>	
1.1- El proceso de globalización y su dimensión espacial.....	15
1.2.-Renovación urbana y globalización.....	33
1.3.-Nuevas centralidades y mega proyectos urbanos en la ciudad.....	44
1.4.-La ciudad y la economía globalizada.....	50
1.5.-Gestión urbana, gobierno local y agentes inmobiliarios en la globalización.---	63
1.6- Centros comerciales a finales del siglo XX y principios del siglo XXI.....	69
 <b>Capítulo II.- Estructura Urbana y Globalización en la Ciudad de México.</b>	
2.1.-Estructura y globalización urbana.....	75
2.2.-Alteración del tejido urbano en vías de comunicación: Desarrollo vial y-----	89
Ambiental de la zona afectada.	
2.3.- Infraestructura, equipamiento y los nuevos circuitos viales de acceso al <i>mall</i> -----	109
2.4.- Implicaciones socio espaciales y gestión de las ciudades en la globalización-	124
 <b>Capítulo III.- Agentes Inmobiliarios y Gobierno Local en la Conformación del Espacio Urbano en el Distrito Federal.</b>	
3.1.-Terciarización económica y agentes inmobiliarios en la estructuración del.--	133
espacio urbano en el Distrito Federal a finales del siglo XX.	
3.2.-Megaproyectos urbanos en el distrito federal a principios del siglo XXI y la-	151
reconversión del espacio urbano (Inversión Inmobiliaria).	
3.3.-Política de especialización terciaria, gobierno local en la organización-----	179

social del espacio urbano en el Distrito Federal. (Marco normativo)

3.4.-Particularidades del megaproyecto Desarrollo Comercial de usos mixtos-----190

*Antara Polanco* en la delegación Miguel Hidalgo.

**Capitulo IV.- Representaciones Socio-espaciales del Consumo y la Identidad Social entre los Consumidores del *mall Antara Polanco*.**

4.1.-El *mall Antara Polanco* escenario de la pos-modernidad y el consumo-----206

4.2.-Diseño y estructura espacial del centro comercial *Antara Polanco*.-----216

4.3.-La oferta comercial del *mall* estrategias de interacción social entre los-----225  
consumidores.

4.4.-Prácticas sociales y representaciones socio-espaciales del consumo -----234  
en *Antara Polanco*.

4.5.- La construcción de identidad social y su impacto al exterior del *mall*-----247  
*Antara Polanco*.

**Conclusiones.**

**Bibliografía**

**Anexos.**

Hemerografía

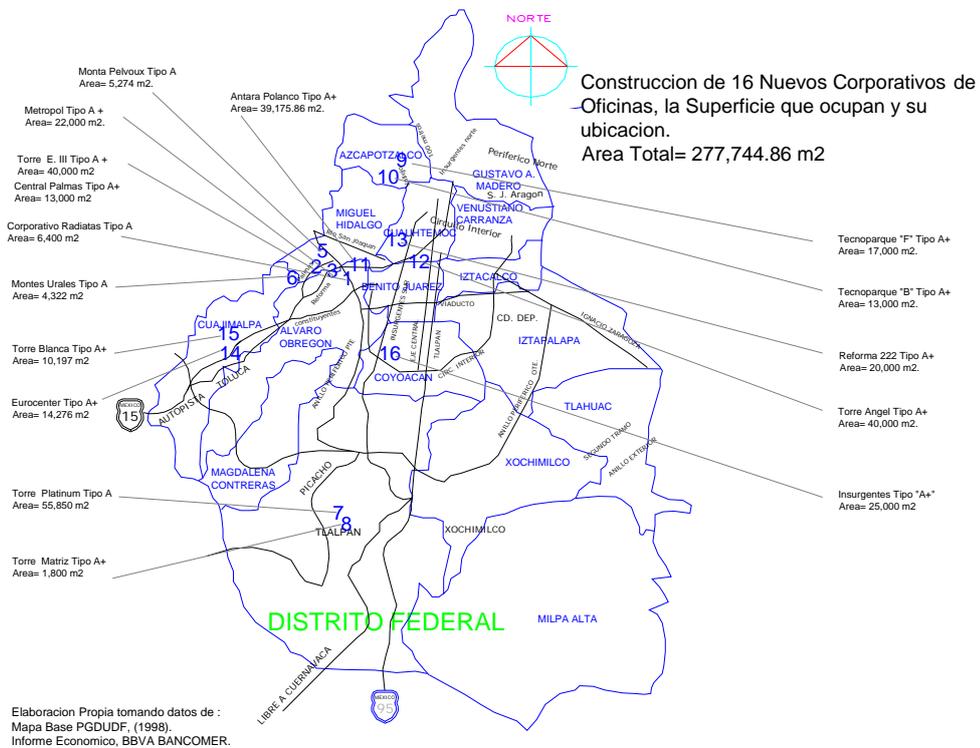
Mediografía

**Anexos: Correspondiente al Capítulo III.**

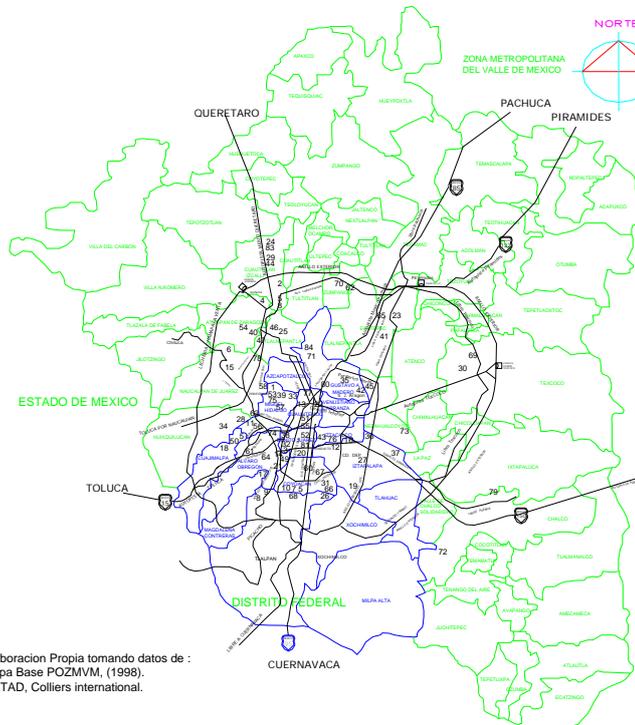
**Firmas Nacionales e Internacionales: Ciudad de México y Zona Metropolitana, 2000-2007.**

<b>Nombre</b>	<b>Origen</b>	<b>Inversión</b>	<b>Zona</b>	<b>Periodo</b>
Walton Street Capital	USA	300 MD.	Antara Polanco, DF.	2000-2008
Black Check Group (MRP)	Denver USA	600 MD.	Zona Metropolitana	2002-2007
Grupo Danhos	Nacional	400 MD.	Zona Metropolitana	2000-2007
Grupo ARA	Nacional	450 MD.	Zona Metropolitana	2000-2007
Grupo GICSA	Nacional	350 MD.	Zona Metropolitana	2000-2007
Chelsea Propertiy Group	USA	600 MD.	Zona Metropolitana	2000-2007
Grupo Carso	Nacional	500 MD	Distrito Federal	2005- 2019
Grupo Lar	Española	650 MD.	Distrito Federal	2007-2011
<b>Total</b>		<b>3,850 MD.</b>		

# Mapa, 1. Localización de corporativos de oficinas en construcción tipo (A+ y A) por delegación en el Distrito Federal, 2005-2006.



## Mapa, 2. Localización de Desarrollos comerciales construidos en la zona metropolitana de la ciudad de México, periodo 1970-2006.



Elaboración Propia tomando datos de :  
 Mapa Base POZMVM, (1998).  
 ANTAD, Colliers internacional.

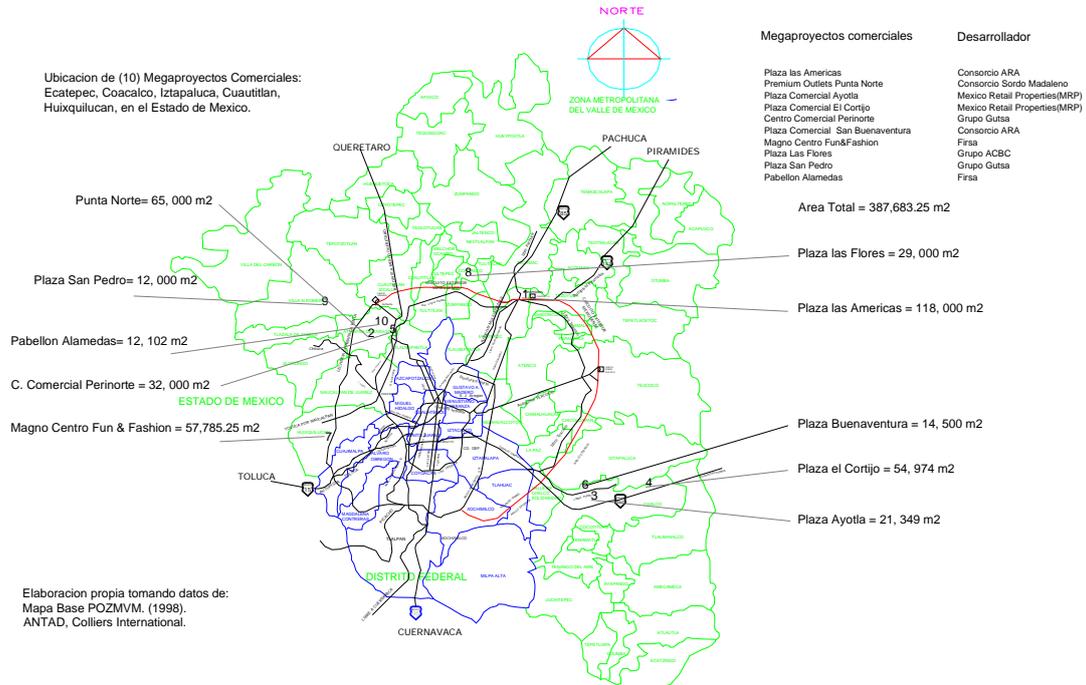
La zona metropolitana de la ciudad de México, cuenta con 84 Centros Comerciales: 29 corresponden a la zona conurbada, y 55 al Distrito Federal con un volumen de construcción de 2, 426, 000 m<sup>2</sup>.

Ubicación de nuevos desarrollos comerciales construidos en el periodo, 2000 / 2007.

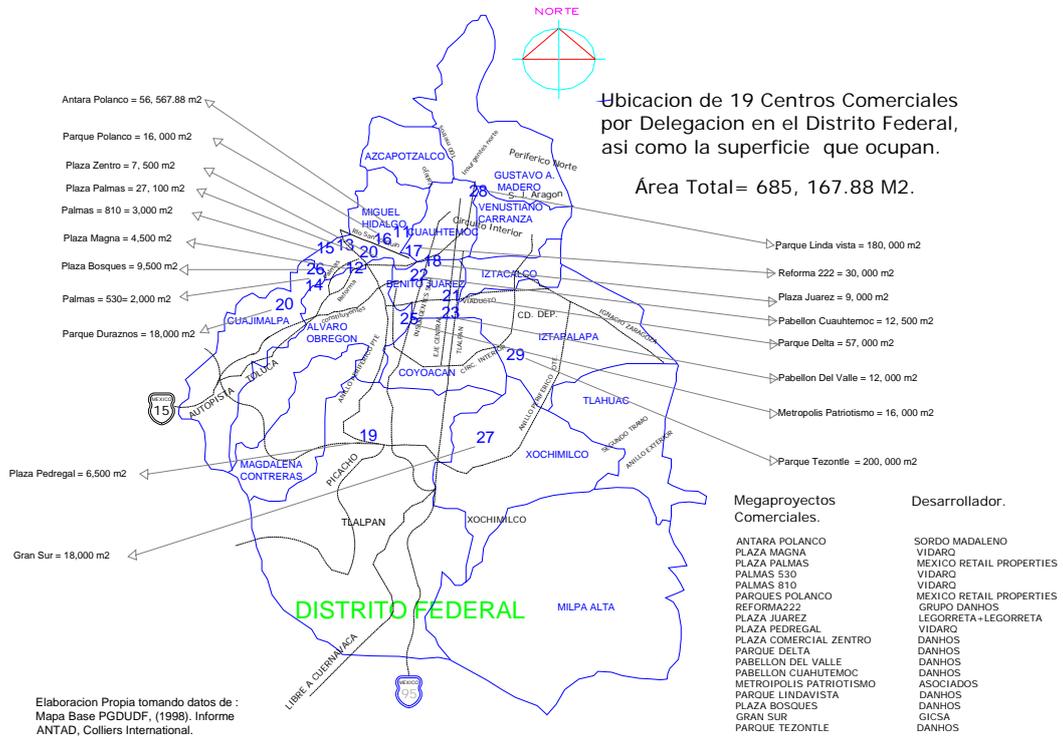
Zona metropolitana (10)=	386, 683.25 m <sup>2</sup> .
Distrito Federal (19)	= 685, 167.88 m <sup>2</sup> .
	<hr/>
	1072, 285.13

Esto corresponde al 44 % del área analizada.

### Mapa, 3. Nuevos desarrollos comerciales construidos en la zona metropolitana de la ciudad de México periodo, 2000-2007.



# Mapa, 4. Nuevos desarrollos comerciales construidos por delegación en el Distrito Federal, periodo 2000-2007.



**Conclusiones.**

## **Capitulo I**

# **La Dinámica en el Espacio Urbano de la Globalización en las Ciudades.**

## **Capítulo II**

### **Estructura Urbana y Globalización en la Ciudad de México**

### **Capitulo III**

**Agentes Inmobiliarios y Gobierno Local en la Conformación del Espacio Urbano en el Distrito Federal.**

## **Capitulo IV**

**Representaciones Socioespaciales del Consumo y la Identidad  
Social del mall Antara Polanco.**

## **Introducción:**

En la ciudad de México se han llevado a cabo a finales del siglo XX y principios del siglo XXI, grandes transformaciones socioeconómicas y socioespaciales impulsadas por el proceso de globalización en la renovación, reconversión urbana y cambio de uso de suelo en los grandes espacios metropolitanos.

Estos procesos transformadores que ocurren en la actualidad a partir del nuevo milenio, han modificado la imagen urbana de la ciudad, articulándose a la economía y al mercado global. Esto tiene que ver tanto en las cuestiones de distribución de los recursos urbanos, como en las formas de uso y apropiación de los espacios públicos, colectivos y privados por parte de los actores sociales que participan en la producción, uso y consumo del espacio construido. Son cuestiones que van a mostrar los intereses distintos e incluso contrapuestos entre la población que habita, usa y transforma el espacio.

La incidencia de estos procesos en la estructura urbana de la gran metrópoli en su conjunto y en cada uno de los centros urbanos y sub-centros que lo integran, plantean cuestiones directamente relacionadas con la problemática urbana actual.

Estos cambios traen como consecuencia a partir de la década de los noventa del siglo pasado el surgimiento de grandes desarrollos inmobiliarios y comerciales llamados megaproyectos,<sup>1</sup> financiados por capital privado, que se dan de manera paralela y articulada al proceso de desindustrialización<sup>2</sup> originando cambios en cuanto a estructura imagen y función urbana en varias delegaciones del Distrito Federal. Así como expansión del comercio y los servicios, apoyados por políticas urbanas de especialización terciaria.

La construcción de los megaproyectos (desarrollos inmobiliarios) impactan en las zonas urbanas preexistentes ante todo que en el proceso del desarrollo urbano, este crea un área o

---

<sup>1</sup> “Los megaproyectos son inmuebles cuyas edificaciones, adecuaciones, cambios en el uso del suelo, en la intensidad de ocupación y en general en todos aquellos cambios que involucra generan un impacto urbano. Un criterio considera megaproyectos aquellas obras desarrolladas en superficies que exceden los 3000 metros cuadrados” (Olivera, 2003: 137).

<sup>2</sup> “La desindustrialización es un proceso que se manifestó en la década de los 80 del siglo pasado y lo que va de este en las grandes ciudades de Europa y América, entendida como la tendencia absoluta o relativa de contracción en la base manufacturera de un país, una región o ciudad (Martín y Rowthorn, 1986).

posibilita el desarrollo de estas, y que están formados por una concentración importante de capital privado, inmobiliario y financiero, están conformadas de plazas comerciales e instalaciones, como centros de investigación, corporativos de oficinas, complejos habitacionales, obligando a la inversión pública al desarrollo de nueva infraestructura urbana, como son los mega-distribuidores viales y los segundos pisos en periférico. Hasta el momento esta relación directa entre megaproyectos comerciales y el desarrollo de infraestructura urbana obligada, no es totalmente palpable, sin embargo a partir del 2005, es posible que esta relación sea más frecuente, en función de una política gubernamental en la reconversión del espacio urbano.

Es importante mencionar las causas que dan origen al proceso de reconversión urbana el cual surge a partir de 1980-1998, cuando se hace evidente este proceso de desindustrialización en el Distrito Federal y zona conurbada.

La desindustrialización ha tenido efectos territoriales importantes: abandono o conversión en bodegas de los inmuebles fabriles, cambio de uso del suelo a comercial, oficinas y conjuntos habitacionales o zona verde, o la refuncionalización y reconversión de los espacios que antiguamente sirvieron de asiento a los complejos industriales para transformarlos en megaproyectos comerciales. Este cambio de usos de suelo forma parte de las transformaciones en curso de la estructura urbana, producto de la globalización.

Para explicar la situación económica y social del Distrito Federal, la reestructuración del espacio urbano y las nuevas tendencias de localización de las actividades económicas terciarias se requiere un análisis del impacto urbano debido a su reconversión en las unidades político administrativas del Distrito Federal. Dicho análisis permitirá estudiar los diferentes niveles de renovación y reconversión a la que las delegaciones con uso de suelo industrial se han enfrentado.

La proliferación de la nueva de infraestructura vial y los desarrollos inmobiliarios en el Distrito Federal, llamados megaproyectos son las modificaciones socio-espaciales más representativas en la actualidad.

Contribuir a la reflexión y al debate sobre la dualidad y contradicciones sociales que este tipo de proyectos generan, es de suma importancia si queremos tener una visión mas completa sobre la reconversión del espacio urbano, alteración y modificación de infraestructura urbana de la ciudad al inicio del nuevo milenio.

La construcción de estos desarrollos inmobiliarios de usos mixtos, involucra a distintos actores sociales ya sean públicos o privados, impactando a los gobiernos locales (en este caso el gobierno del Distrito Federal y el delegacional), la población residente de las zonas aledañas a la construcción de estos megaproyectos y los usuarios mismos que se apropian directamente de estos complejos inmobiliarios y comerciales, son parte sustancial de estos procesos urbanos que se deben considerar.

La importancia de analizar el efecto de estos conjuntos en la problemática urbana en un contexto local abre un abanico de posibilidades analíticas y explicativas más amplio, debido a que se toman en cuenta las distintas dimensiones social, territorial y espacial de los procesos involucrados en la reconversión del espacio urbano construido de la ciudad.

El estudio se sitúa en el contexto de los procesos de transformación urbana y sus efectos en la forma, función, como consecuencia del concepto de *Plaza*<sup>3</sup>. La investigación aborda la problemática social y urbana a nivel local, por ser esta expresión y resultado de las transformaciones ocurridas en décadas recientes, asociadas a la tendencia y al predominio del sector terciario y, que se manifiesta en los corredores urbanos donde se concentran actividades comerciales y de servicios, así como las sociales y culturales.

Dentro de esta línea el estudio se encuentra el tema de actualidad que es la reconversión del espacio urbano construido y su organización social-local (cabe aclarar que tal organización casi no existe).

---

<sup>3</sup> El término “Plaza” sirve para designar de forma genérica al centro comercial tipo *mall*, Dávila S. 2005. En el caso del DF. , el termino alude, en el sentido popular, a “Plaza Paseo *Antara* Polanco”, el cual es, un *mall* emblemático y vanguardista, 2006.

En la ciudad de México, la delegación Miguel Hidalgo y la colonia La Granada es un espacio urbano local y central en términos geográficos, sociales políticos y culturales.

La conformación de este conjunto se realizó utilizando el predio que en algún tiempo fuera de la planta ensambladora General Motors de México, esta se ubicaba en Av. Ejército Nacional No. 843 colonia La Granada, con una superficie de 6.19 has., que dejó de funcionar a principios de los noventa para trasladarse a la Ciudad de Silao Guanajuato y su desmantelamiento total fue en 1995. El predio permaneció desocupado durante varios años, y fue a partir del año de 1998, cuando se llevó a cabo la subdivisión del predio en dos polígonos A y B, por lo que la empresa General Motors ocupa el A con una superficie de 1.57 has, iniciando en 1999, la construcción de un corporativo de oficinas generales para la misma empresa el cual se concluyó en el año 2000.

El predio B con una superficie 4.85 has. Lo compra el Ing. Ignacio de Velasco Rivero en 1998. Y a finales del año 2000, se da inicio la construcción del Centro Comercial *Los Atrios* a través del grupo Integral de Desarrollo Inmobiliario S.A. de S.R.L. de C.V. En coordinación con las empresas, constructoras, Decosa y la Supervisión Coordina.

Durante el proceso de las excavaciones surge una suspensión de la obra, en el año 2001, y fue hasta finales del año 2002, cuando se inicia formalmente su construcción. Sin embargo, Promotora Los Atrios y Walton Street Capital presentaron el 21 de Septiembre del 2005, el Desarrollo de usos mixtos "*Antara Polanco*", anteriormente conocido como Los Atrios.

La construcción de la primera etapa incluye, corporativo de oficinas de 7 niveles el cual entro en operación el 8 de Diciembre de 2005. Y la apertura del *mall Antara Polanco* fue el 3 de mayo de 2006. Ocasionando una segregación en la zona donde se ubica este desarrollo multifuncional e innovador y además de que se presenta un deterioro en la calidad de vida de los habitantes de la zona, provocando un cambio en cuanto a infraestructura vial por la construcción del, Deprimido Vial (sobre los cuatro carriles centrales de Ejército Nacional y el cruce con Moliere), mismo que fue requerido por la Dirección General de obras del Distrito Federal en coordinación con la dirección de obras de la delegación Miguel Hidalgo,

para poder llevar a cabo la construcción del megaproyecto comercial; con esto se sobre-exigiría la dotación de agua, drenaje, electricidad y otros servicios proporcionados por el gobierno local y delegacional.

Todas estas características promueven nuevas formas de relación social, donde las prácticas culturales, simbólicas y estéticas tienen un hilo conductor que es el consumo, propiciando distintas maneras de producir, apropiarse y usar el espacio, dentro y fuera del desarrollo comercial de usos mixtos.

Tres niveles de análisis orientan esta investigación, plantean en primer lugar es de orden socioespacial se refiere a la reflexión del proceso de centralidad en el Distrito Federal debido a la proliferación de los megaproyectos inmobiliarios y comerciales que se consolidan en diferentes delegaciones de la ciudad. Aunado a esta problemática es importante clarificar los cambios en la estructura urbana, vías de comunicación e infraestructura y servicio.

En segundo lugar el socio-económico que tiene que ver con los cambios que han venido ocurriendo a mediados de los noventa en la ciudad de México, como resultado de acciones privadas en el espacio urbano, apoyadas por políticas urbanas diseñadas por los actores políticos. Este tipo de estrategias de negociación público-privadas que en la práctica han reactivado la economía financiera de la ciudad, esto ha dado un gran auge al mercado inmobiliario en las grandes inversiones en el espacio construido; así como en importantes transformaciones en el perfil de la imagen de la ciudad como parte del proceso de globalización, concentrado específicamente en el territorio que actualmente integra la zona metropolitana de la ciudad de México.

En tercer lugar es de orden territorial y que intenta explicar cómo el establecimiento de estos megaproyectos y los actores sociales en su dinámica de cambio de usos de suelo genera conflictos entre los diferentes grupos sociales involucrados en su entorno inmediato. De los grupos sociales, el tipo de sociabilidad en el lugar se ve modificada particularmente al convertirse este conjunto urbano en un medio de distinción simbólica que segrega y

fragmenta las relaciones sociales entre los vecinos y los propios visitantes del centro comercial.

Estos destinatarios de las grandes transformaciones de la globalización están representados por capas medias-altas y altas afectando a los grupos sociales de clase media y baja, cuyos niveles de ingreso no les permiten acceder a los modernos espacios de consumo.

Se eligió el caso del megaproyecto de usos mixtos *Antara* Polanco por ser una expresión de centro comercial suburbano lugar de reunión y esparcimiento, por su forma en que se presenta en el lugar y por sus múltiples funciones ha desplazado a otros espacios y fragmentando a un mas la ciudad de México, estos espacios segregan a la mayor parte de la población y encierra física y mentalmente a la clase alta.

Es un enclave comercial en forma de recinto fortificado, cerrado, separado del exterior, organizado y altamente controlado, gobernado por una ley y una administración centralizada que impone sus propias normas.

En su conjunto estos aspectos condensan procesos y fenómenos que han provocado profundos cambios en la sociedad, en la fisonomía urbana y en la experiencia del espacio construido.

Por ser este un megaproyecto comercial reciente e innovador y que forma parte de las grandes transformaciones urbanas actuales en la ciudad de México, se considera de particular interés para los fines de este estudio.

Las preguntas, objetivos e hipótesis que se plantean para explicar el proceso que dan forma y contenido al análisis expuesto se presentan a continuación:

- 1.- ¿Qué efectos y modificaciones socioespaciales identificamos en la construcción del megaproyecto de usos mixtos *Antara* Polanco al norponiente de la ciudad de México?
- 2.- ¿Cual ha sido el impacto urbano del sector terciario en las diferentes unidades político-administrativas?
- 3.- ¿Que papel juegan los agentes inmobiliarios y el gobierno local en la conformación de estos desarrollos urbanos?

4.- ¿Cuáles han sido los factores generales y particulares que han determinado el proceso de terciarización en el distrito Federal?

5.- ¿Qué nuevos significados socioculturales se generan con las formas de sociabilidad en *Antara Polanco* y su entorno?

El objetivo principal de la investigación fue: Explicar y evaluar el impacto urbano producido por la construcción del megaproyecto comercial de uso mixto *Antara Polanco*, al instalarse en nodo urbano de Av. Ejército Nacional y Moliere, en función de las alteraciones que este tipo de construcciones propician en transformación y reconversión del espacio, los servicios de infraestructura y equipamiento, en el proceso de la globalización. Tomando para ello el periodo, (1997-2007).

La hipótesis principal que oriento esta investigación es: “la construcción del megaproyecto comercial de uso mixto *Antara Polanco (mall)*, consolida el proceso de la centralidad al norponiente del Distrito Federal, que impone la globalización, además de que provoca alteraciones en el tejido urbano, la infraestructura, los servicios, la densidad del suelo, así como en la estructura espacial y cultural en el espacio construido”.

En el cuadro IA, se muestran los conceptos que intervienen en el trabajo de investigación, su relación con el ámbito de análisis socioeconómico, territorial y socioespacial (globalización, dinámica urbana, terciarización, uso de suelo, etc.), y por lo tanto, la relación con los indicadores.

**Cuadro 1 A**

**Estructura teórica y conceptual (hacia el mall, y el entorno social)**

<b>Concepto</b>	<b>Dimensión</b>	<b>Indicador mall</b>	<b>Indicador entorno social</b>
Globalización	Económica	Cambio de la estructura espacial y social, para un sector de alto nivel adquisitivo.	Expulsión y segregación de la población clase baja.
	Socio-espacial	La delimitación de un sector de nivel alto y exclusivo	Transformación socioespacial en la zona.
	Socio-territorial	Su relación entre territorio y sociedad (el entorno exclusivo al mall)	Cambio de residencia a la periferia.
Terciarización	Económico	Nuevas inversiones en los servicios debido al proceso de desindustrialización.	Nuevas inversiones en los servicios debido al proceso de desindustrialización (servicios especializados)
	Económico	Valor de uso y valor de cambio, reconversión del espacio urbano.	Incremento en el uso de suelo, nuevas densidades, cambio de uso de suelo.
Centralidad	Desarrolladores inmobiliarios	Corporativos oficinas, megaproyectos comerciales, y desarrollos habitacionales.	Corporativos oficinas, megaproyectos comerciales, y desarrollos habitacionales residenciales.
	Gobierno local	Políticas de apoyo a la iniciativa privada.	Políticas de apoyo a la iniciativa privada, y la desprotección de la clase baja.
Dinámica urbana	Espacial-territorial	Atracción de actividades dinámicas y de inversión extranjera directa en los megaproyectos comerciales.	Expansión de actividades: administrativas, comerciales y financieras.
Uso del suelo	Renovación urbana	Proceso de intervenciones en la pre-existencia, física y social, que busca devolverle la habitabilidad y sostenibilidad, a un espacio o territorio determinado.	Proceso de intervenciones en la pre-existencia, física y social, que busca devolverle la habitabilidad y sostenibilidad, a un espacio o territorio determinado. (No se respeto)
	Infraestructura	Transformación de las nuevas vías de comunicación en el tejido urbano.	Transformación de las nuevas vías de comunicación en el tejido urbano, (alteración del tránsito peatonal)
	Equipamiento	Demanda de nuevos servicios en suelo urbano.	Demanda de nuevos servicios en suelo urbano.
	Servicios	Sobre-dotación en la demanda del suministro.	Carencia en la demanda del suministro en el entorno de la zona.
Impacto urbano	Ambiental	Alteración del medio ambiente por nueva infraestructura.	Alteración en la tala de 17 árboles
	Congestionamiento vial.	Nuevos accesos y salidas por el mall.	Alteración por la reducción de los accesos peatonales.

Para el desarrollo de esta investigación se utilizó el método deductivo, en base a los planteamientos teóricos que incorpora elementos de la geografía espacial, económica y territorial, incluyendo los movimientos de población local inducidos por la globalización en

el campo internacional, y temas como urbanización y metropolización. Se trata de analizar el proceso de terciarización y su relación con los cambios de urbanos en el Distrito Federal.

Este se basó además de la compilación bibliográfica para la elaboración del marco teórico del trabajo, en la consulta de fuentes cuantitativas como son los censos, datos estadísticos y la información cualitativa obtenida a partir de las entrevistas levantadas a consumidores y usuarios del centro comercial. Esta información se procesó y graficó para ilustrar el trabajo y complemento con fotografías sobre la imagen y el perfil actual de la ciudad de México, así como del desarrollo comercial de usos mixtos *Antara* Polanco, con el objeto de mostrar la monumentalidad de este nuevo tipo de edificaciones.

Se utilizó el método de entrevistas semi-estructuradas, que nos sirvieron para ir guiando el discurso hacia los temas que deseamos conocer, con preguntas directas. Es en suma una combinación de preguntas precisas al tema y también de temáticas abiertas dirigidas por el entrevistador.

En un primer momento esta se orientó a través de la entrevista semi-estructurada al jefe de la dirección de control de Desarrollo urbano y regularización territorial de la SEDUVI, a la Dirección General de Obras del Distrito Federal, y a dos funcionarios de las obras de la Delegación Miguel Hidalgo, particularmente al delegado y al director de obras y desarrollo urbano. Con el objeto de reunir información de primera mano sobre las problemáticas que se desprenden de la construcción de los megaproyectos inmobiliarios y comerciales en la ciudad, particularmente con el desarrollo comercial *Antara* Polanco.

Las técnicas de investigación que se emplearon en cada etapa fueron las siguientes:  
Técnica documental: recopilación de información contenida en el material impreso y electrónico, para enunciar las teorías que sustentan el estudio de los fenómenos y los procesos, recoger el resultado de los procesos de investigación anteriores, y recopilar y sistematizar la información factual y empírica sobre el tema concreto de investigación.

Incluye: a) revisión de bibliografía de trabajos teóricos y analíticos de diferentes autores y sus interpretaciones sobre casos concretos; b) recopilación, revisión y análisis de las diferentes fuentes de información hemerográficas, estadística y cartográfica.

Técnicas de campo: Observación en contacto directo con el objeto de estudio, y la captación de imágenes con el objetivo de obtener información en la realidad misma y confrontada con las teorías y las interpretaciones, de diversos autores.

Técnicas estadísticas: Recolección y procedimiento de datos estadísticos mediante la utilización de Sistemas de Información Geográfica y hojas de cálculo. Los resultados se presentaran a través de cuadros estadísticos, gráficos y mapas temáticos.

A pesar de las restricciones, (por tratarse de un espacio privado) se aplicaron encuestas y tomaron fotografías solicitando a la supervisión de obra de este desarrollo comercial, se pudo obtener toda la información necesaria y fidedigna para realizar el trabajo de investigación. Consultas sobre documentos públicos como son: la escritura del predio, alineación y número oficial, certificado de densidad de uso del suelo, planos de lotificación, plano manzanero y catastral, Plan General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Plan Parcial de Desarrollo Controlado de Polanco (ZEDEC), Programa General de Desarrollo Urbano y vivienda, así como sus leyes de desarrollo urbano y sus reglamentos. Censos Económicos Anuarios Estadísticos, Censos de Población y Vivienda con la información cartográfica.

Los estudios considerados, sitúan a los procesos de reconstrucción y transformación de las grandes ciudades en el contexto de la economía globalizada, conceptualizando de distinta manera a las metrópolis actuales con funciones globales estratégicas, tales como Nueva York, Los Ángeles, Londres, Hong Kong, a las que se le define como ciudades globales, fragmentadas, fracturadas o bien, divididas duales o segregadas.

La exposición de este trabajo de investigación esta dividida en cuatro capítulos, en el primer capítulo se presentan, y se discuten los elementos teóricos e interpretativos generales desde los cuales se abordó la investigación, para explicar los procesos que

intervienen en la transformación y renovación del espacio urbano en medio de los vectores de la globalización.

Las implicaciones de la renovación socio-espaciales y la gestión de las ciudades en la globalización, y su dimensión cultural expresada en las ciudades a partir de la conformación de una ideología de consumo que modifica la sociabilidad, promueve distintas practicas de de apropiación y uso del espacio, así como la generación de representaciones espaciales, colocando el análisis de la subjetividad social y la identidad como elementos importantes en estas dinámicas socio-espaciales de la ciudad.

Consolidación de las nuevas centralidades en las ciudades, posibilitado por la irrupción de corredores urbanos de servicios especializados de apoyo a la producción: servicios financieros, inmobiliarios, de telecomunicaciones y comerciales, reflejan la conexión global y local de la dinámica económica y su dimensión espacial en las grandes ciudades.

Los megaproyectos inmobiliarios y comerciales fortalecen dichos corredores y se erigen como ámbitos que modifican de manera sustancial las relaciones entre actores sociales ya sea publico o privado como: los agentes promotores inmobiliarios los gobiernos y organizaciones sociales locales.

También se incorpora el análisis de entrevistas realizadas a los residentes de la colonia La Granada y usuarios del centro comercial Antara Polanco, particularmente a los jóvenes de entre 18 y 26 años, que son los que más la visitan, para conocer el sentido y percepción del espacio que tiene el (*mall*) y registrar las practicas culturales de apropiación simbólica que realizan.<sup>4</sup>

Estos dos últimos elementos nos sirven para conformar representaciones socio-espaciales de la cultura y el consumo en la zona, además de que se puede rastrear elementos para hablar de la conformación de identidad social entre los jóvenes consumidores y situaciones de diferenciación y segregación socio-espacial en el entorno.

---

<sup>4</sup> Estas practicas las entendemos siguiendo, definición de “cultura” que propone John Thompson (1990) “como el conjunto de comportamientos, acciones, gestos, enunciados, expresiones y conversaciones portadoras de un sentido, en virtud de los cuales los individuos se comunican entre sí y comparten espacios, representaciones y ciencias” (Cornejo, 2001:2):

En el segundo capítulo se presenta la caracterización del universo de estudio con el propósito de situar el tema con relación a los procesos de terciarización y la nueva infraestructura en los servicios debido a la renovación urbana en la ciudad de México y la delegación Miguel Hidalgo.

También se analizan los impactos del territorio urbano por los servicios terciarios en la ciudad de México, como parte de los procesos de transformación, las especificidades de la metrópoli actual y su estructura.

Se plantea también que la ciudad de México se ha configurado como una metrópoli de ejes y nodos urbanos, característica que se considera articulada a la existencia de un gran “centro metropolitano” en expansión. En este capítulo también se desarrolla el tema de las grandes transformaciones en infraestructura vial y servicios, asociadas a los actores sociales y el gobierno local que participan en el proceso de globalización, así como las relaciones sociales generadas en estos procesos, a partir de la exposición de los principales aspectos de las políticas urbanas actuales.

Se caracteriza a la ciudad como una metrópoli social y espacialmente diferenciada y fragmentada. Si se consideran las grandes desigualdades en las condiciones de vida de sus habitantes, los grandes megaproyectos urbanos e inmobiliarios que definen su perfil son entonces imágenes de una sola ciudad, la que se prepara para competir en el mercado global.

En su interior se localizan algunos de los megaproyectos comerciales producto de la globalización a partir de los cinco años de este nuevo milenio, distinguiéndose los que corresponden a la inversión directa en el espacio urbano construido, y como parte de estos, a los mega-proyectos multifuncionales.

Para conocer los cambios que han tenido lugar tanto en el concepto arquitectónico como en los nuevos esquemas comerciales que lo sustenta y, por otra, para mostrar como estas plazas comerciales además de conjugar, en grandes megaproyectos, al comercio organizado, a la industria de la construcción y al capital inmobiliario, se han ido

consolidando como polos de atracción cada vez mas especializados y articulados a la economía global.

En el tercer capitulo se aborda y analiza la participación y relación que guardan los agentes promotores inmobiliarios y los gobiernos locales en la consolidación y construcción de los megaproyectos inmobiliarios y comerciales en la ciudad; particularmente la construcción del desarrollo comercial *Antara* Polanco en la delegación Miguel Hidalgo consolidando el proceso de policentrismo en el Distrito Federal.

La estructuración del espacio urbano en el Distrito Federal a partir de los procesos del desarrollo selectivo de la actividad terciaria y la inversión inmobiliaria en megaproyectos comerciales de oficinas y de servicios especializados va consolidando como una forma de organización socioespacial característica de las tendencias de la globalización económica en la ciudad.

Estas relaciones se dan en medio de una política de especialización terciaria que ayuda y facilita mediante estímulos fiscales y urbanos la consolidación de estos megaproyectos comerciales, se analiza cuales son las competencias del gobierno local en la construcción del mega proyecto y cual es el marco normativo que le permite alentar o detener el desarrollo de este tipo de inversiones inmobiliarias y comerciales.

En este capitulo también se analiza la participación del Grupo Walton Street capital como agente inmobiliario en la promoción y construcción del megaproyecto comercial *Antara* Polanco y el papel que juega el gobierno del Distrito Federal y la delegación Miguel Hidalgo en la consolidación del megaproyecto.

El cuarto capitulo es conclusorio, esta referido al análisis de los cambios en la evolución de los megaproyectos comerciales y uso mixto el caso del centro comercial *Antara* Polanco, para tener una aproximación más cercana de los elementos y los actores sociales que dan forma y sentido de este tipo de megaproyecto posmoderno e innovador. Debido a la sobreposición de significados socioculturales, el tipo de actividades y los estilos arquitectónicos en su construcción el desarrollo comercial *Antara* Polanco se

presenta como un escenario posmoderno, que impulsa el deseo de consumo entre sus visitantes. Aquí analizamos el diseño y la estructura espacial del desarrollo inmobiliario y comercial, así como la oferta cultural artística y de entretenimiento que se presenta. Se hace referencia de los antecedentes históricos de importancia, la localización y entorno, concepto arquitectónico y funciones, hasta la oferta comercial y demanda.

También se analiza este lugar como un espacio simbólico de la cultura del consumo y actuación al turismo que promueve diferenciaciones e identificaciones sociales entre los jóvenes consumidores nacionales y visitantes extranjeros. Así también se problematizan las claves o elementos que permiten abordar el problema de la conformación de una identidad social.

Finalmente presentamos algunas reflexiones a manera de conclusión que abren la discusión sobre los resultados obtenidos en esta investigación, sus aciertos y limitaciones, abriendo la posibilidad de identificar otras problemáticas por abordar en futuros estudios.

## **Capítulo I.- La Dinámica en el Espacio Urbano de la Globalización en las Ciudades.**

### **1.1.- *Proceso de globalización y su dimensión espacial local.***

El fenómeno de la globalización implica una serie de procesos sociales complejos que tienen una expresión e interconexión a escala planetaria, los cuales generan transformaciones no solo en el ámbito de la economía, sino también en los distintos escenarios de la reproducción cultural y el ámbito político.

El proceso de globalización es impulsado por el desarrollo de la ciencia, la técnica, la economía, los medios de comunicación y los flujos migratorios, en un ir y venir poblacional a puntos muchas veces alejados de sus lugares de origen. Su matriz es la civilización occidental, pero cabe aclarar que esto no significa que exista una tendencia a la occidentalización del mundo, por el contrario, más bien la globalización de la cultura puede desarrollarse sin eliminar las diferencias culturales, económicas, políticas y sociales, dando paso a un sin fin de polifacéticos de situaciones y nuevas identidades.

Al respecto diversos autores debaten sobre el concepto, ejemplo: Guiddens (2000:25) señala que la globalización “es una serie compleja de procesos y no uno solo. Que opera además, de manera contradictoria o antitética”. En este sentido es un proceso irreversible, real y simbólico es un fenómeno histórico no consolidado, con múltiples orígenes y en consecuencia con diversas expresiones contradictorias, en cada país, en cada región su impacto es diferente.

Para Ianni (2002: 109) se trata de la mundialización que promueve a la vez la interdependencia, la fragmentación y el antagonismo, se considera que por sus dimensiones esta transformación es una especie de revolución global, ya que muchas cosas se modifican, cambian de sentido y significado tanto en las relaciones, procesos y estructuras de dominación, como en la apropiación, integración y antagonismo. Esta revolución hace que las sociedades nacionales se resignifiquen, que se desarraiguen al encontrar oposición de ciertos factores, problemas, tensiones y antagonismos más allá de las fronteras y los

individuos, los grupos, las relaciones de genero, de clase, de etnias, de memorias, de nacionalidades adquieren otro significado.

Algunas características medulares de la globalización, que si bien no pretende complejidad, pero que permita conceptualizar las relaciones del impacto urbano en las ciudades por la reconversión del espacio construido a través de los servicios del sector terciario son los siguientes:

Una de las principales preocupaciones en el análisis de los territorios es dar cuenta de los nexos entre lo local y global en sus múltiples expresiones, así lo entiende Bueno (2000, citado por Aguilar y Bueno: 2003:13) al considerar que existe una tensión dialéctica entre localidad y globalidad que al decir de Roland Robertson, estas se enmarcan en la “globalización”.

Bajo esta perspectiva, es en los espacios locales donde se concentra y se manifiestan los procesos globales en todos sus ámbitos. En lo local se consolida y expresa el reacomodo, las confrontaciones, las contradicciones, el rechazo, la resistencia o la adaptación de las influencias globales, provocando con ellos cambios tanto en el espacio local, como en las resignificaciones de los fenómenos globales en el ámbito particular. Lo que significa que las tendencias de globalización adquieren determinados rasgos al contextualizarse territorialmente.

De esta reconfiguración del sistema capitalista llamada globalización surgen nuevas lecturas de visiones del mundo, las nociones de espacio y tiempo como coordenadas socio-históricas de larga duración que intervinieron para su confección.

En la actualidad no hay consenso sobre una sola definición de la globalización, pero tampoco sobre el origen o comienzo de este proceso. Estudiosos del tema como Wallerstein, sitúa el comienzo de este proceso en el siglo XVI, al iniciarse la expansión capitalista y de la modernidad occidental, con la colonización y la apertura comercial hacia el oriente y América latina, mientras que otros autores como Manuel Castells, 1999,

coinciden en que el inicio de la globalización debemos situarlo a mediados del siglo XX o periodo de posguerra cuando el desarrollo y la innovación tecnológica y comunicacional articulan los mercados a escala planetaria o mundial.

La globalización según Ulrich Beck (1999) se fue preparando al menos dos procesos previos a través de una intensificación de dependencias recíprocas, el crecimiento y la aceleración de redes económicas, de flujos de capital y culturales que operan en una escala mundial. El crecimiento lo podemos asociar a la internacionalización que comienza en el siglo XVI con los proyectos transoceánicos de colonización, y hasta el desarrollo del imperialismo en el siglo XIX y principios del XX, con lo cual se van conformando los mercados a escala mundial.

La aceleración de la conformación de redes económicas culturales y políticas se puede asociar a la transnacionalización que imprimen algunos cambios desde la primera mitad del siglo XX con la consolidación de organismos y empresas cuyas sedes no están necesariamente en una nación (García Canclini, 1999).

La relación de estos dos horizontes del sistema capitalista en su tránsito y desarrollo histórico, permitió que a partir de la segunda mitad del siglo XX el capitalismo se volviera *propriadamente global*, cuando las fuerzas productivas básicas como el capital, la tecnología, la fuerza de trabajo y además el mercado y el avance en las comunicaciones, entran en una gran fase de articulación sin precedentes en la historia del capitalismo.

Toda esta rearticulación es posibilitada en gran medida por una verdadera revolución tecnológica desarrollada en los países hegemónicos, la cual permite la conexión en tiempo real y a nivel planetario de los elementos que conforman la producción total del capitalismo. Aquí se puede hablar de la revolución de los materiales, como los plásticos y cerámicas, la fibra óptica, entre otros, también en materia de robótica, cibernética y sistemas flexibles de producción, así como de inteligencia artificial, la ingeniería genética y la biotecnología, estos avances se articulan con los sistemas *just in time*, entre los círculos

de calidad y los avances de telefonía celular, el Internet y los servicios financieros electrónicos (Pradilla, 1997).

Con estos avances, el capitalismo entra en una fase de gran dinamismo en los niveles de innovación tecnológica, científica, organizacional, informacional y de comunicaciones, lo que le permite impulsar una expansión espacial del capital y de flujos de información a nivel global nunca antes vista. De esta forma algunos autores como Milton Santos proponen que en la actualidad el espacio es un medio técnico-científico informacional, como sustrato de la actividad capitalista, lo que recompone de manera inusitada la producción espacial y sus relaciones sociales (Santos, 1996).

Dicha recomposición esta posibilitada al menos por dos elementos, el primero es el transito de un procesos productivo fordista a uno flexible posfordista que implica una flexibilización de los procesos laborales, los mercados de mano de obra, los productos y las pautas del consumo. Este también se caracteriza por la “emergencia de sectores totalmente nuevos de producción, nuevas formas de proporcionar servicios financieros, nuevos mercados y, sobre todo, niveles intensos de innovación comercial, tecnológica y organizativa” (Harvey, 1998:171). Lo que implica también una flexibilización espacial de la producción, la cual, las empresas multinacionales llevan acabo traspasando y fragmentando las fronteras nacionales.

El segundo elemento son los cambios ocurridos en el aparato estatal, “incluyendo no solo las funciones de orden administrativo financieras sino también sus instituciones jurídico políticas, que comienzan a reorganizarse de acuerdo a la exigencia mundial de los mercados y siguiendo los lineamientos trazados por corporaciones bancarias supranacionales” (FMI, BM, BID) (Castro-Gómez, 1998:9). Estas políticas neoliberales del estado-nacional favorecen la autorregulación del mercado, defienden la eliminación de barreras tarifarias y el libre flujo de productos, trabajo y capital, además de impedir todo tipo de regulación, ya sea laboral o ambiental.

Junto a todos estos procesos se desprenden situaciones que también forman parte de la globalización, los grandes flujos migratorios en todo el planeta, el avance en los transportes y comunicaciones, particularmente en los medios electrónicos de comunicación, que han propiciado un gran cambio en los imaginarios culturales de la humanidad, transformando las ideas de los sujetos y los patrones socio culturales de comportamiento.

La dimensión cultural en este proceso de globalización adquiere cada vez mas relevancia en su construcción y consolidación, modificando los modos de vida, las formas de pensar, imaginar y actuar de los individuos a lo largo de todo el planeta.

Sin embargo es preciso mostrar algunas posiciones respecto al debate entre globalización y cultura, que nos ayude a clarificar la conceptualización de cultura y globalización que nosotros adoptamos en este trabajo. Sin duda estos dos conceptos son muy generales y muchas veces poco problematizados.

Una perspectiva importante es la que plantea en medio de las discusiones sobre la globalización, que la cultura se define como un flujo informativo, sus delimitaciones se expanden infinitamente como el Internet al mismo tiempo que se universalizan y uniformizan ciertas practicas sociales. Aquí se confunden la cultura con las comunicaciones mundiales y con las tecnologías de los medios de comunicación que transmiten las representaciones culturales.

Es importante señalar que: “Los medios de comunicación forman solo parte del proceso total en el que se elabora el significado simbólico y solo una de las formas en que la globalización es experimentada culturalmente “(Tomlinson; 2001: 34):

Esta visión apoyada en la fetichización de las tecnologías de comunicación conduce a una posición meramente instrumental de los procesos complejos de la experiencia cultural en el contexto de globalización. Se instrumenta así, solo un análisis del efecto de las tecnologías de la comunicación en las prácticas sociales. Desde esta perspectiva los flujos informacionales y las nuevas tecnologías de comunicación son en si mismas la cultura.

Otra perspectiva importante es la que conceptualiza a la globalización como un fenómeno del mercado capitalista, y a la cultura como una convergencia de gustos y preferencias del consumidor con respecto a las mercancías ofrecidas por el mercado global. En esta visión de la cultura se entiende como una industria cualquiera, sujeta a leyes del mercado y beneficiándose a todas las ventajas del libre comercio (Tomlinson, 2001: 15).

Esta visión tiene su centro de gravedad en una lógica monocausal y unidimensional del proceso de globalización, que es el ámbito puramente económico. Kenichi Ohmae (1998) como uno de sus principales representantes argumenta que el mercado global esta produciendo una “civilización transfronteriza” que uniformiza distintos patrones de consumo a lo largo del planeta y además se abren brechas culturales y generacionales profundas debido a que las nuevas generaciones entran en una nueva modalidad tecnológica de uso de computadoras, juegos computarizados y de la multimedia interactiva (Tomlinson,2001:17).este carácter ideológico de la nueva cultura de la globalización se basa en el “proceso civilizatorio” del capitalismo global.

De la precombinación de las dos visiones antes señaladas: la cultura como expresión de los flujos de comunicación e informacionales en la época de las tecnologías de la comunicación y la preeminencia del libre mercado donde la cultura es entendida como ese lugar común o reconvergencia donde se mezclan los gustos y la oportunidad de elegir ciertas mercancías; surge una tercera perspectiva, que es la visión pos-moderna.

La cultura en la posmodernidad<sup>5</sup> se construye en oposición o rescatando solo una parte de lo que se ha dado en llamar el proyecto de la modernidad caracterizado por un gran esfuerzo intelectual destinado a desarrollar la ciencia objetiva, la moral y las leyes

---

<sup>5</sup> Entendemos por posmodernidad un cambio extendido y profundo en la concepción del mundo y en la “estructura del sentimiento” por la sociedad contemporánea. La posmodernidad no es lo que viene después de la modernidad, sino la asunción de la conciencia de crisis que caracteriza a la modernidad misma. Se trata pues de un retorno reflexivo de la modernidad sobre si misma y no de su rebasamiento épocal. De esta “nueva” concepción del mundo se desprende su estatuto práctico: el posmodernismo, que privilegia la heterogeneidad y la diferencia como fuerzas liberadoras en la redefinición del discurso sociocultural. Fragmentación, indefinición y descreimiento profundo respecto de todos los discursos universales o “meta-retratos” grades interpretaciones teóricas de aplicación universal) son las marcas distintivas del pensamiento posmodernista (Castro Gómez, 1996: 19 (Harvey, 1998: 23):

universales, el dominio científico de la naturaleza para terminar con la escasez y la necesidad, además del desarrollo de formas de organización social y de formas de pensamiento racionales que prometían la liberación respecto de las irracionalidades del mito y la religión.

Ser moderno como lo afirmaba Marshal Berman “es estar en un medio que promete aventura, poder, goce, crecimiento transformación de nosotros mismos y del mundo, y al mismo tiempo, que amenaza destruir todo lo que tenemos, todo lo que sabemos, todo lo que somos (Harvey, 1998: 25).

Esta relación paradójica de unión y desunión, o de “destrucción creadora”, permite ubicar las circunstancias de la posmodernidad donde todo se presenta ante nosotros como un torbellino de sucesos heterogéneos, resonantes y fugases. Esta sensibilidad de momento actual promueve “la diseminación del sentido, la dispersión de los signos y la dificultad de establecer códigos estables y compartido” (Garcia Canclini, 1995: 62).

El hecho mas importante de esta sensibilidad posmoderna es “su total aceptación de lo efímero, de la fragmentación, de la discontinuidad y de lo caótico que formaban una de las mitades de la concepción de la posmodernidad (Harvey, 1998: 61).

En este sentido pensadores como Lyotard (1993) animados por las nuevas posibilidades de la información y de producción de conocimiento, de análisis y de transmisión, colocan sus argumentos, en el contexto de las nuevas tecnologías de la información, y los cambios en la cultura y la sociedad, están primordialmente en los lenguajes de la comunicación del capitalismo avanzado.

Por otro lado la reducción de la experiencia a una serie de presentes puros y desvinculados en el tiempo, se producen cuando la posmodernidad evita la idea del progreso, abandonado todo sentido de continuidad y memoria histórica. En este sentido aparecen los escenarios del consumo y la libertad de los mercados, como las representaciones donde se manifiesta con mayor evidencia lo efímero de la existencia, la fragmentación de la realidad y lo caótico y discontinuo de las relaciones entre los sujetos. De esta forma, la moda efímera y

el gusto masivo pueden considerarse como un signo del hedonismo del consumismo capitalista en la globalización.

La fragmentación<sup>6</sup> que aparece como rasgo distintivo de la posmodernidad y que suele atribuirse a la complejidad tecnológica y a la situación de información que proveen los medios masivos de comunicación. Son las representaciones con las cuales tratamos de captar algo más profundo “el sistema internacional del capitalismo multinacional de nuestros días” y del cual nos es imposible lograr una representación de totalidad (Jamenson).

Atribuimos a la lógica de la fragmentación de la cultura posmoderna a la variedad y vertiginosidad de los cambios tecnológicos pero esto que constituiría la materialidad que explica la lógica de las representaciones culturales es lo que Fredrich Jamenson (1996) dice que constituye la representación posible de un irrepresentable que sería la lógica misma del capitalismo multinacional.

Nos representamos a la tecnología como “causa” de la fragmentación de nuestra cultura porque nos es posible representarnos la complejidad del capitalismo tardío o multinacional. La posmodernidad entendida como este cambio profundo de la concepción del mundo y en la estructura del sentido, corresponde a un momento histórico diferente y, en la lógica de la globalización adquiere consistencia y coherencia, con una gran sociedad de consumo, una sociedad de la informática y de los medios masivos de comunicación.

Esta pequeña revisión nos ayuda para argumentar y recordar que la globalización es un nuevo ciclo de expansión del capitalismo en donde convergen procesos culturales, económicos, financieros, comunicacionales y migratorios, que acentúan la interdependencia entre sectores de varias sociedades, promoviendo nuevos flujos y ámbitos de conexión

---

<sup>6</sup> Siguiendo a David Harvey la fragmentación de la realidad en la posmodernidad debe ser entendida como una colisión y superposición de diferentes mundos antológicos que reducen la experiencia social a una cadena de presentes (situaciones) desvinculados con el tiempo (Harvey, 1998: 67)

multinacional. Debemos señalar que estos procesos con tendencias fragmentadas se expresan de forma particular en el espacio urbano de las grandes ciudades.

En oposición a estas posturas unidimensionales y posmodernas de la globalización y la cultura algunos autores proponen una idea de interconexión general llamada conectividad compleja (Tomlinson, 2001) o unidad global (Robertson, 1995), esta conectividad se relaciona con la red de interconexiones e interdependencias, en rápido crecimiento y cada vez mas densa, que caracteriza a la vida social moderna.

Esta conectividad de notaria la creciente proximidad espacial del mundo, además de que debe ser entendida como una transformación de usos y experiencias que se percibe realmente en las localidades tanto como en los crecientes medios tecnológicos. El carácter contradictorio y desigual en su interconexión socioespacial de la globalización, nos hace aclarar que, esta conectividad no es omniabarcadora, el mundo no es un solo escenario social y cultural.

La noción de unicidad global propuesta por Robertson, destaca el de un contexto que determina cada vez más las relaciones sociales y simultáneamente el de un marco de referencia dentro del que los agentes sociales imaginan cada vez más su existencia, identidades y acciones. Esta unicidad no implica una mera uniformidad, algo así como una cultura mundial o nueva comunidad global, sino mas bien una compleja y contradictoria condición social en la cual se articulan los ordenes de la vida humana, según este autor: los individuos, las sociedades nacionales, el sistema mundial de sociedades y la colectividad general del genero humano.

Esta perspectiva de Robertson nos sirve para observar que las diferencias sociales y culturales pueden acentuarse cuando se identifican en relación con el mundo como untado.

Así la globalización se concibe ahora como un fenómeno en esencia complejo y multidimensional, donde no solo tienen cabida la circulación más fluida de capitales, bienes y mensajes, sino también de personas.

La anabiosis de la globalización “necesita identificar a los grupos responsable y a los destinatarios de los cambios, a quienes mueven los capitales y los bienes, emiten, circulan y reciben mensajes”. (García Canclini, 1999: 64). Al identificar estos actores sociales que toman decisiones, reciben mensajes y padecen algunas de esas decisiones, la globalización deja de ser anónima y adquiere una dimensión sociocultural particular, expresándose de manera concreta y más evidente en la dinámica social de las ciudades.

Como afirma García Canclini (1999) al incorporar este aspecto a la teoría de la globalización se reconoce el soporte humano de este proceso, sin el cual se cae en la reducción de los movimientos económicos a flujos anónimos. De esta forma se puede hablar de una dimensión cultural de la globalización, misma que detallaremos mas adelante.

Si bien el proceso de globalización tiene incidencia directa en los ámbitos social, económico, político y cultural, debemos hacer notar que lo hace de manera diferenciada.

La globalización es un fenómeno asimétrico, desigual y contradictorio en su interconexión socioespacial. La dialéctica global implica al mismo tiempo, una dinámica de inclusión-exclusión, homogenización-diferenciación, y totalización-fragmentación de los procesos que la componen.

Esta dinámica de totalización y fragmentación de la globalización solo articula a aquellos territorios e individuos que requiere por ser funcionales y rentables para la acumulación a escala mundial. Este proceso diferenciado y desigual de la reestructuración capitalista, también implica una naturaleza contradictoria y conflictiva de las relaciones sociales que lo hacen posible.

De esta manera la globalización no es un proceso neutro, sin diferencias, donde todos los grupos sociales y espacios participan en su devenir como iguales. Además no es un proceso nebuloso y abstracto, ni tampoco es por si mismo un agente. Los agentes de la globalización son actores sociales específicos con diferente poder de inversión en la toma de decisiones a nivel local, regional y global (gobiernos, empresas, movimientos sociales).

Pasar lo global como afirma García Canclini (1999) exige trascender dos posturas, la que hace de la globalización un paradigma único e irreversible, y la que dice que no importa que no sea coherente ni integre a todos. Más bien deberíamos por el acento en averiguar que representa lo que la globalización excluye para constituirse.

**a) Escalas de análisis en el contexto de la globalización: Dimensión local, regional y global.**

El debate que se desprende de la discusión en torno a la globalización es el de las escalas de análisis de la realidad histórica del capitalismo. Presentar parte de esta discusión en nuestro marco teórico metodológico nos ayuda para clarificar y abordar a manera consistente las dimensiones de análisis en torno a nuestro problema de investigación detallado en la introducción de este trabajo.

La dinámica general del proceso de globalización del capitalismo presenta una serie de implicaciones socioespaciales particulares en todas las dimensiones de la realidad social, lo que nos sitúa en una posición en la cual debemos hacer a un lado las visiones tradicionales que trabajan a partir de escalas rígidas, donde no hay interpretación de ellas. Debemos considerar una visión que conciba una integración compleja de los niveles de análisis, surgidos de interdefinición progresivas de ciertas variables de alcance global en la dimensión local y viceversa.

La globalización del capitalismo deberá tomarse en cuenta como un proceso que va configurando de manera contradictoria y desigual a la realidad social a nivel planetario, lo que implica visualizarla como una totalidad fragmentada. “es decir como una totalidad dialéctica de la cual es posible explicar, desde las relaciones esenciales y en conexas con ellas, cualquier hecho o clase de hechos, incluyendo los fenómenos de la vida cotidiana en su singularidad socio-histórica (Bate, 1998: 53). La relación de unidad contradictoria en el proceso de globalización nos define la magnitud y la calidad fundamentales del desarrollo social en el capitalismo actual.

La dinámica de la totalización-fragmentación que subyace al proceso de globalización productote la universalización desigual de las relaciones sociales capitalistas. En este sentido no se puede abordar aisladamente las partes que componen la totalidad compleja que es la globalización<sup>7</sup>.

Según Milton Santos (1996) cada lugar es, al mismo tiempo, objeto de una razón global y de una razón local que conviven dialécticamente. Ambas lógicas inspiran procesos convergentes en el espacio y se nos muestran como facetas de un mismo fenómeno: la globalización.

La globalización es un fenómeno que se encuentra siempre localizado, es decir, que no existe con independencia de lo local, lo regional y lo nacional. “Los actores de estos procesos se hallan localizados, es decir, forman parte de un espacio social específico desde el cual se integran desigualmente a los procesos de la globalización y luchan por re-definir su identidad personal o colectiva” (Castro-Gómez, 1998: 12):

En medio de estos proceso globales debemos pensar las escalas de análisis como dimensiones que se implican en diversas conexiones, tanto global-local y viceversa, como también global-regional o regional-local. Existen razones culturales y socioeconómicas por las cuales lo global no puede prescindir de lo local y lo regional, ya que la respuesta y recepción a los procesos de globalización la dan los lugares o territorios concretos<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> Esta situación Emilio Pradilla nos explica de la siguiente forma tomando en cuenta un ejemplo de la conformación territorial. “En cada fragmento territorial, parte de todo, los procesos y relaciones económicas, sociales, políticas y culturales particulares pueden ser analizadas por su manejo analítico pero se hacen coherentes y develan su esencia solo en su inserción en la totalidad social” (Pradilla, 1997: 50). Actualmente algunos autores como Pablo Navarro sugieren un “novedoso” análisis de la sociedad a partir del modelo del análisis por hologramas, “el modelo de organización holográfico, una forma de organización en la que las partes que componen una determinada realidad contienen información acerca de la totalidad la misma y, por ello, son en cierto modo capaces de constituir tal realidad automáticamente, cada una por su cuenta” (Hiernaux, 2001: 12):

<sup>8</sup> Existen varios soportes de distintos autores al considerar la dimensión espacial de la globalización, que nos pueden ayudar a llenar el contenido el debate teórico que aquí presentamos, sobre las distintas escalas de análisis que debemos considera en la globalización. Como ejemplo las relaciones entre los “espacios regionales-locales y globales, los espacios de redes y los espacios de los lugares, y los no lugares” (Ròzga, 2001).

Las tensiones entre las escalas: local, regional y global, así como los elementos asimétricos de su interacción nos convocan a buscar aproximaciones analíticas a los procesos de la globalización acorde con la realidad social compleja que se va estructurando en los distintos espacios sociales en el mundo<sup>9</sup>.

De esta forma entendemos que existe una reciprocidad complementaria y antagónica entre estas escalas analíticas que debemos tomar en cuenta no como dominios separados, sino como elementos constitutivos de un proceso general o una totalidad compleja que guarda una relación orgánica entre sus partes. Así podemos entrar en la discusión de la reformulación de la dimensión urbano-regional como un espacio de articulación con lo global en el momento actual del desarrollo capitalista.

#### **b) La dimensión espacial de la globalización:**

En la segunda mitad del siglo pasado y como resultado de los procesos sociales que han modificado de manera profunda la dimensión espacial y temporal de la existencia humana, la vida al interior de las comunidades locales se han vuelto mas compleja, distinguiéndose quizá sobre todo por la pluralidad de formas de expresión, de intereses y demandas. No obstante que se han ampliado más allá de los límites geo-políticos y administrativos las funciones, las actividades, las formas de cooperación, de organización y participación, la dimensión local de la vida social continua siendo importante en términos simbólicos, afectivos y funcionales<sup>10</sup>.

Las transformaciones ocasionadas por las dinámicas del proceso de globalización en la estructura y funcionamiento de la sociedad, promueven también cambios en la concepción y organización del espacio y el tiempo. A partir de distintas prácticas sociales en momentos históricos específicos, se van construyendo las prácticas espaciales que nos ayudan a identificar la producción del espacio en un contexto social específico.

---

<sup>9</sup> Autores como Robertson o Beck utilizan el neologismo de globalización ante la necesidad de designar la interdependencia de lo global y lo local (García Canclini, 1999).

<sup>10</sup> Véase Anderson, Nels 1975; Keller, Susan, 1975; Rivlin, 1987; Anderson, Benedict, 1993.

El espacio constituye una dimensión de la realidad social, se convierte en un producto de la acción o práctica social y al mismo tiempo es un productor de acciones sociales. Este es el carácter dialéctico de la relación espacio-sociedad, que nos aleja de concebirlo únicamente como soporte de la actividad social o como simple reflejo de la misma. El espacio está en conexión orgánica con su dimensión temporal, de esta manera no existe un espacio más allá del tiempo, ni separado de la práctica material de la sociedad.<sup>11</sup> que aparece como rasgo distintivo de la posmodernidad y que suele atribuirse a la complejidad tecnológica y a la saturación de información que proveen los medios masivos de comunicación.

De esta manera Manuel Castells explica que el “espacio es un producto material en relación con otros productos materiales que participan en relaciones determinadas históricamente y que asignan al espacio una forma, una función y un significado social” (Castells, 1996:444). La práctica socialista históricamente definida promueven acciones sociales que van confeccionando de manera específica en el espacio y como afirma David Harvey: “las concepciones objetivas del tiempo y espacio se crean necesariamente mediante prácticas y procesos materiales que sirvan para reproducir la vida social” (Harvey 1998:228).

Son precisamente estas prácticas y procesos sociales identificados en su especificidad histórica los que nos permiten indagar en la actualidad sobre la dimensión espacial de la globalización, entendiendo a esta última como un gran proceso de transformaciones socioeconómicas que inciden en todas las esferas de la vida social.

La pregunta aquí es ¿Cómo debemos caracterizar o conceptualizar el espacio a la luz del proceso de globalización? Existen varias respuestas de algunos autores que se han dedicado a esclarecer esta situación, pero aquí retomaremos algunos elementos producidos por Milton Santos y Manuel Castells, que nos ayudaran a trazar un camino adecuado que sirva de sustento general para la reflexión acerca de las implicaciones de la globalización en las ciudades.

---

<sup>11</sup> “La dialéctica socio-espacial se construye por la transformación mutua en la sociedad y su espacio formando el ámbito de la organización social del espacio humanizado diferenciado”, Olivera; citado en Soja (2003:101)

Para Milton Santos (1996) el espacio debe considerarse como algo dinámico y unitario, que reúne materialidad y acción humana, es además un conjunto indisociable de sistemas de objetos y sistemas de acciones del espacio en la globalización se explicara a partir de tres datos constitutivos de la época: la unidad técnica, la convergencia de los momentos y la unidad del motor.

La primera noción se refiere a que se ha llegado a la existencia de un único modelo tecnológico base material de la mundialización, que trae como consecuencia la unificación de los tiempos o convergencia de los momentos a partir del papel creciente de los flujos de información, aunque no alcancen a toda la población. Y finalmente el tercer elemento se refiere a que todo el proceso se mueve en función del único motor que es la racionalidad del mercado cuyo funcionamiento requiere de competitividad y fluidez. (Santos, 1996: 132).

En este sentido no hay un espacio global único, sino solamente espacios de globalización reunidos por redes. Estas redes son mixtas e incluyen materialidad y acción, además de que son globales y locales, son pues el instrumento de la producción, de la circulación y de la información mundializada. Así también el mundo se encuentra organizado en subespacios articulados por una lógica global.

Se crea así una nueva lógica espacial hegemónica de la globalización definida por los flujos informacionales que articulan de manera desigual a partir de las redes del espacio y subespacios del mundo. Según Manuel Castells (1996) el espacio de los flujos es la organización material de las prácticas sociales en tiempo compartido que funciona a través de los flujos (Castells, 1996: 445). Mientras que Milton Santos los llama espacios de la globalización los cuales responden a los intereses de los actores hegemónicos de la economía y de la sociedad. Este espacio de los flujos esta definido por verticalidades que son “vectores de la integración jerárquica regulada desde la ahora en todos los lugares de producción globalizada y comandada a distancia (Santos, 1996: 137).

El espacio de los flujos esta basado en “la multiplicación de nodos en los que se ejercen las principales funciones que rigen los comportamientos de la economía y la sociedad a escala mundial, convirtiéndose en la forma espacial dominante de la articulación del poder” (Caravaca, 1998: 9):

Por tanto el espacio de flujos no permea de la misma forma a todo el ámbito de la experiencia humana en la sociedad. En este sentido hay una especialidad que convive contradictoriamente con el espacio de los flujos, este es el espacio de los lugares, donde se desarrolla la vida cotidiana de la gente y se establecen las principales relaciones entre las personas.

El espacio de los lugares esta definido según Santos por horizontalidades, es decir los cimientos de la vida cotidiana. Afirmándose por medio de la similitud de acciones o por su asociación o complementariedad.<sup>12</sup> Todos los lugares muestran la presencia simultánea y contradictoria de horizontalidades y verticalidades. En la actualidad con el desarrollo de la economía global existen lugares que se convierten en espacios sociales que evidencian de manera clara este proceso contradictorio de la globalización.

Tal es el caso de las ciudades, que experimentan una redefinición importante en sus funciones, readecuándose de acuerdo a la respuesta son capaces de dar a la dinámica globalizadota. Según Saskia Sassen (1998) Borja y Castells (1998) la geografía económica mundial se organiza en redes globales de decisión e intercambio, cuyos puntos de contacto son las ciudades, esta economía global se articula territorialmente en torno a las redes de las ciudades.

Las ciudades deben ser capaces de afrontar la competencia mundial y para esto solo algunas desarrollan funciones que han dado llamar de dirección global, reforzando con esto su posicionamiento en la red mundial. Estudios pioneros como la de Saskia Sassen (1998) o John Friedmann (1997) apunta que existen ciudades globales que funcionan como centros para la coordinación, el control y el servicio de capital global. Además de que son sitios de

---

<sup>12</sup> Para Castells el lugar es una localidad cuya forma, función y significados se contienen dentro de las fronteras de la contigüidad física (Castells, 1996:457). Según Santos por el lugar percibimos empíricamente al mundo.

producción posindustrial para las industrias líderes de este periodo, financieras y de servicios especializados, y también son mercados transnacionales donde las empresas y los gobiernos pueden comparar instrumentos financieros y de servicios especializados, concentrando así funciones de comando (Sassen, 1998:8).

Pero es necesario aclarar que la ciudad global no es Nueva York o Tokio, sino “una red de nodos urbanos de distinto nivel y con distintas funciones que se extienden por todo el planeta y que funciona como centro nervioso de la nueva economía, en un sistema interactivo de geometría variable al cual debe constantemente adaptarse de forma flexible empresas y ciudades” (Borja y Castells, 1998:43).

Esta situación atiende a lo que Friedmann (1997) llama el principio de jerarquía global de las ciudades, donde cada ciudad refleja una posición que refleja su importancia relativa en la articulación espacial de actividades económicas y financieras (Friedmann, 1998:40).<sup>13</sup>

Las ciudades son pues los espacios ganadores de la competencia global, pero también los espacios donde convive contradictoriamente una razón global y una razón local, que articula desigualmente las dinámicas espaciales urbanas.

Estos espacios ganadores articulados al sistema global, se convierten en islas en el archipiélago mundial o en las zonas luminosas que destacan frente a las opacas según Milton Santos (Caravaca, 1998:13). Pero esta lógica espacial desigual y fragmentaria del sistema capitalista actual, es fiel circunstancia de la dinámica general de la globalización que se exhibe como un proceso dialéctico entre totalización-fragmentación e inclusión-exclusión.

Para poder intentar explicar sobre las modificaciones socio-espaciales territoriales y efectos socioculturales de la globalización en la ciudad de México, empezamos en este trabajo

---

<sup>13</sup> Según Friedmann existen algunas causas que pueden afectar el futuro de una ciudad y hacer que emerja o caiga de su posición de control del capitalismo global. La primera son los cambios en circunstancias políticas exógenas, la segunda es la reestructuración económica bajo condiciones de competitividad global por ejemplo la desindustrialización y el acceso de los sectores terciarios de la economía), una tercera causa sería la competencia entre ciudades (los procesos de privatización de servicios y funciones en las ciudades es un ejemplo de esto) y finalmente los conflictos del crecimiento social y ambiental (ciudades cada vez más polarizadas) (Friedmann, 1998:44-46).

problematizando el estatus teórico y ontológico del espacio urbano en su conceptualización como construcción social o producción social. Al principio de este apartado ya se ha considerado al espacio como una dimensión de la realidad social que estructura las relaciones sociales de manera particular.

Es importante destacar que los elementos metodológicos retomados en esta investigación se desprenden de este estatus teórico de la producción del espacio, las entrevistas a funcionarios y jóvenes usuarios de del desarrollo comercial nos abren la posibilidad de analizar como se construye el espacio social en la ciudad. Además de las entrevistas, los mapas mentales relajados por los jóvenes consumidores de la plaza comercial Antara Polanco tiene el propósito desmaterializar los preceptos teóricos de la producción del espacio al trabajar las representaciones espaciales y los espacios de representación que los jóvenes construyen con sus prácticas socioespaciales en el centro comercial, además perfila la discusión sobre la conformación de patrones de identidad ligados al análisis espacial.

En este sentido el espacio no es un solo soporte de la actividad social, ni un simple reflejo de esta actividad, mas bien siguiendo la construcción trialectica de Lefebvre el espacio social es un producto de las relaciones sociales de producción, es un lugar en el que las relaciones sociales tienen efecto y por ultimo es un elemento de la estructuración social. (De la Fuente, 2002: 23). De esta forma podemos entender en primera instancia como es que cada sociedad produce su propio espacio que a su vez influye y estructura las acciones colectivas en un momento específico.

Retomando esta idea de la producción del espacio hecha por Lefebvre, David Harvey, proponen algunos elementos conceptuales que nos permiten clarificar e identificar en el trabajo la conformación y transformación del espacio urbano, y socioespacial de la ciudad de México. Para, tal caso este autor, construye un cuadro de prácticas espaciales, retomando las tres dimensiones del espacio social, a saber: “las prácticas materiales espaciales, las representaciones del espacio y los espacios de representación”. Confrontándolas con “la apropiación y uso del espacio, la dominación y control del espacio

y la producción del espacio”. Las relaciones entre estos elementos nos conducen a la conformación de prácticas y dinámicas espaciales en la ciudad.

Estas prácticas espaciales adquieren significación en las relaciones sociales y en la acción de los sujetos sociales.

En el ámbito urbano, las comunidades no son unidades homogéneas, se distinguen por la diversidad y heterogeneidad socio-cultural de la morfología física y social que las define. Esta se expresa por una parte, en la forma, la estructura y la función de los espacios públicos y privados en donde se desarrolla la vida cotidiana. Un ejemplo es la vivienda – unifamiliar, plurifamiliar, multifamiliar- y de las grandes plazas comerciales del consumo y el disfrute donde la gente lleva a cabo sus actividades rutinarias, funcionales y rituales que cohesionan a la comunidad. Por otra, en las características e interacciones que establecen los actores que toman parte en la vida social que se desarrolla en el espacio local. Estas comprenden tanto el número, edad, educación, actividad, status económico, como los valores, intereses, demandas y necesidades.

En el siguiente apartado se analizarán los procesos en cuanto a la reconversión y renovación del espacio urbano.

### **1.2.- Renovación y reconversión urbana de la globalización en las ciudades**

Debido al crecimiento acelerado de las ciudades estas van sufriendo procesos de deterioro urbano y socioespacial, estas transformaciones urbanas que se han venido desarrollando en las grandes metrópolis desde que estas surgen, crecen y se desarrollan impulsadas por el proceso de desindustrialización, en la reconstrucción y renovación urbana de las ciudades actuales debido a la actuación de los diferentes factores que han sido los principales impulsores del cambio.

Implica una serie de acciones destinadas a intervenir la preexistencia física y social de un área determinada, mejorando la calidad de vida y permitiendo recuperar la imagen urbana de la ciudad.

El término fue acuñado por el economista Miles Colean a partir de 1950, se refiere a la renovación de la edificación, equipamiento e infraestructura de la ciudad, necesaria a consecuencia de su envejecimiento o para adaptarla a nuevos usos y actividades demandados.

Según antecedentes las primeras operaciones de renovación urbana surgen a partir de la ciudad industrial.

En el siglo XIX se realizan en casi todas las ciudades medias occidentales obras de rehabilitación y saneamiento de los barrios obreros, obras que juegan un papel determinante en el derribo de las murallas. Esto permitió la apertura de ejes de comunicación y la construcción en la ampliación de las avenidas (Capel, H. 1983).

En la ciudad posmoderna las operaciones de renovación urbana cada vez mas dirigidas a la rehabilitación de barrios estratégicamente situadas y que sufren como consecuencia de esta renovación una considerable revaloración que se convierte en le principal motor de la actuación de capital privado y publico en la zona, provocando también movimientos sociales.

En la actualidad la renovación urbana se produce en el centro de una ciudad en desarrollo o en sus proximidades, ya que es en estas zonas donde se localizan los barrios más envejecidos e inadaptados a las estructuras económicas y sociales actuales.

A este tipo de actuaciones a gran escala implican la intervención de la administración publica según Richardson (1971), ya que el mejoramiento de las estructuras y los equipamientos de una zona se trata de una empresa que requiere grandes desembolsos de capital que no serán recuperados necesariamente.

Con esto se puede afirmar que solo es posible la renovación urbana si el sector público asume el coste de contagio privado y sustituye el funcionamiento del mercado por una mezcla de inversiones públicas y privadas.

Es importante mencionar algunos ejemplos de renovación urbana masiva las que se han estudiado en Estados Unidos y Gran Bretaña. El primero de estos estados, a finales de 1965

se había aprobado 1,700 proyectos de renovación urbana desalojando y desplazando a unas 750,000 personas. A partir de este año el ritmo de renovación se va acelerando, en Estados Unidos la renovación urbana tiende a reducir el volumen de viviendas de renta baja y aumenta el de los departamentos de renta alta, obligando a los pobres a trasladarse a viviendas más caras.

El segundo estado corresponde a Gran Bretaña, que entre 1955 a 1970 se demolieron 1,153.000 edificios, aunque el impacto fue menor que en Estados Unidos debido a una fuerte política social de vivienda que acogió a la población desalojada (Richardson, (1971).

El agotamiento y desgaste del modelo económico y socio-político vigente hasta finales de la década de los setenta, caracterizado por un Estado-benefactor y regulador que parecía carecer de proyecto alternativo frente a la aguda crisis económica. Y por otra, el Estado neoliberal y conservador que a partir de las políticas financieras y privilegiando las fuerzas del libre mercado viene a instrumentar profundos cambios económicos, políticos, socioculturales e ideológicos principalmente el Gran Bretaña y Estados Unidos.

El desarrollo urbano de finales de la década de los setenta además del crecimiento y expansión metropolitana asociada a fenómenos de la polarización socio-espacial e incremento de la pobreza urbana, destacan el aumento del desempleo paralelo a la decadencia de los centros industriales establecidos en las grandes ciudades; el déficit fiscal que pone a varias ciudades prácticamente en una situación de bancarrota; el decaimiento de los viejos establecimientos comerciales de las áreas centrales que genera un desinterés en la inversión privada orientada a establecerse, al igual que la población urbana media, en los suburbios; el incremento de la economía informal así como empleo de servicios; el aumento de la inseguridad y de la violencia urbana asociada a problemas de segregación racial y social; deterioro y déficit de vivienda, además de la cuestionable calidad en educación, salud y medio ambiente.

Estos problemas de difícil solución; generan un clima propicio para el cuestionamiento de la viabilidad del sistema político, de la relación Estado-sociedad así como de las políticas públicas y de bienestar social que hasta entonces habían significado un acuerdo social entre el gobierno local y la sociedad. El neoliberalismo se plantea entonces como el modelo político-económico alternativo a partir de la década de los ochenta.

Tal como lo señala A. Scott, a finales de la década de los setenta las realidades urbanas comenzaron a cambiar dramáticamente. Afirma que los nuevos gobiernos neoconservadores que asumieron el poder en estos años y a principios de la década de los ochenta, primero en Gran Bretaña y los Estados Unidos, y después en todas partes, iniciaron programas destinados a eliminar mucho de los viejos acuerdos de administración social y redistribución surgidos después de la segunda guerra mundial. Los recortes en programas de vivienda y bienestar social; la reprivatización de asuntos económicos y sociales, la disolución de movimientos sociales-populares, son algunos ejemplos (Scott, J. A., 1990: 4).

En este contexto tiene lugar los procesos de reconstrucción, renovación y modernización urbana que se llevaron a cabo en estas dos décadas (1970-1980) en ciudades americanas distintas tanto en tamaño como en importancia económica, social y política. Además de compartir la aguda crisis de la década, a estas ciudades las identificaba desde entonces la instrumentación de estrategias de negociación entre los actores privados y el gobierno local, como alternativa para activar la economía en la ciudad y contrarrestar la imagen negativa de las grandes ciudades en crisis permanente.

Sin embargo la reconstrucción de las ciudades tanto en Estados Unidos como en Europa se inicia realmente desde los años de la posguerra (1945- 1950) de manera paralela al inicio del proceso de terciarización de la economía, esta obedeció en cada ámbito urbano a circunstancias distintas marcadas tanto por el contexto nacional como por el internacional. Mientras en Estados Unidos se distingue la decadencia de las funciones industriales y comerciales en el área urbana central de manera simultanea al crecimiento y desarrollo de la periferia suburbana, en el caso de Europa un aspecto específico es que la reconstrucción

de las ciudades se planteo como parte de un mismo proceso de recuperación de los daños económicos y sociales ocasionados por la guerra.

Lo que caracteriza a la renovación y modernización urbana en los últimos treinta años del siglo XX, es la negociación publico-privada donde la inversión privada viene a ser impulso principal de las grandes transformaciones en el espacio urbano, en contextos donde se privilegia la economía del libre mercado. Esta estrategia, orientada a la realización de grandes inversiones con fines a reconstruir las áreas centrales; así como refuncionalizar los espacios públicos y privados para atraer a la gente y dinamizar la economía de las ciudades, se distinguió entre otras cosas por la creación de grandes megaproyectos comerciales y de oficinas.

De acuerdo con A. Scott, el capitalismo contemporáneo se distingue, sobre todo desde la segunda guerra mundial, por su amplia y cada vez mayor dependencia de los “trabajadores de cuello blanco”, por su personal de negocios y funciones de servicios, por los masivos incrementos en operaciones bancarias y financieras así como por los extensos flujos de información generados como respuesta a estos fenómenos (Scott, A, 1990: 7).

Un ejemplo de esto es que, entre 1954 y 1963, las ciudades centrales de las cuarenta áreas metropolitanas principales en Estados Unidos perdieron un promedio de 26,000 empleos en actividades manufactureras, mientras que la participación de la ciudad central en el trabajo manufacturero paso de dos terceras partes a principios de los años cincuenta a menos de la mitad para 1963 (Frieden y Spalyn, 1989: 12).

Distintos factores convergen en este proceso caracterizado por algunos autores como el declive comercial de las áreas centrales, acentuado por el éxodo de las clases medias y de las firmas manufactureras. Entre ellos han destacado la creciente necesidad y demanda de la vivienda; la existencia de créditos hipotecarios Federales a largo plazo que hicieron posible el acceso a esta; el desarrollo de una nueva industria de constructores que incrementaron la producción y oferta de vivienda en las zonas suburbanas de baja densidad, espacios abiertos, libres de complicadas regulaciones de construcción y menos costosas; las

preferencias habitacionales de la familia media por los suburbios asociada a los cambios en los estilos de vida; la relocalización de firmas industriales y comerciales de las áreas centrales hacia la periferia urbana; la disminución del uso del transporte público paralela al incremento en el uso y propiedad del automóvil asociada a la expansión de la red vial hacia las zonas suburbanas (Frieden, B. 1989).

La descripción de la imagen urbana en la mayoría de las áreas centrales de las grandes ciudades americanas en los años ochenta, Frieden y Spalyn señalan que ya para entonces los distritos manufactureros de los años cincuenta habían desaparecido junto con los almacenes de depósito en los puertos y con las terminales de transporte. También desaparecieron algunas de las más importantes tiendas departamentales, barrios y colonias de clase trabajadora.

En contraste, los nuevos centros en las grandes ciudades y metrópolis presentaban además de áreas de vivienda en deterioro, un conjunto apiñado de torres de oficinas, alternando con nuevos hoteles y edificios públicos, vías de comunicación para el flujo continuo del tráfico, complejos habitacionales modernos, mezclados con centros comerciales, almacenes renovados, nuevos restaurantes y al menos un barrio victoriano restaurado (Frieden y Spalyn, 1989: 287).

Con estos referentes antes mencionados podemos decir que, varios análisis orientados a evaluar los alcances, el impacto y el costo social de la reconstrucción urbana a partir de la estrategia de negociación público-privada como alternativa de desarrollo urbano, plantean una serie de cuestiones que tienen que ver con la naturaleza misma de la problemática urbana. El debate se ha desarrollado en torno a la función del Estado; el papel del sector privado, de los gobiernos y liderazgos locales; el grado de influencia y autonomía de estos en el diseño e instrumentación de políticas urbanas, así como en torno a la respuesta, organización e influencia de la ciudadanía frente a las transformaciones socio-espaciales del entorno urbano que usan y habitan cotidianamente.

La estrategia público privada, por consiguiente, es considerada por Frieden & Spalyn entre otros como una alternativa positiva para ciudades en bancarrota no obstante sus limitados alcances sociales, precisamente por que no había otro proyecto alternativo. A pesar del argumento de los críticos de que la respuesta de la ciudad frente a la crisis ha sido volverla un “paraíso para los promotores” y que el rescate del área central se traduce en “bienestar para los ricos”, se argumenta que la nueva economía del centro de la ciudad ayuda a los políticos en las elecciones por que crea empleos de distintos niveles de calificación.

Estos planteamientos coinciden con los de Jacobs en lo que se refiere a los gobiernos locales, a los que este autor considera capaces de influir e incluso revertir impactos de los cambios económicos y obtener beneficios sociales. Este autor considera que el papel de estos gobiernos depende tanto del régimen político como de las circunstancias particulares en las que se diseñan e instrumentan las políticas públicas; proceso en el que intervienen distintos actores sociales (Jacobs, B. 1990).

Aquí lo más relevante es considerar que la ausencia de oposición organizada frente a las transformaciones urbanas impulsadas por la estrategia público-privada de acuerdo con Frieden (1989), se debió a los factores que se encuentran estrechamente relacionados entre los que destacan los siguientes:

- 1) La “sofisticación de los funcionarios de la ciudad en el manejo de las políticas de desarrollo”.
- 2) La localización de los proyectos en lugares estratégicos razón principal para la ausencia de oposición.
- 3) A diferencia de las renovaciones llevadas a cabo en décadas previas, estas abarcan sitios pequeños en vez de distritos completos, por lo cual no significaron una amenaza directa para los habitantes de barrios y colonias. Al desaparecer esta amenaza desaparecieron también los movimientos locales de protesta, mientras que la generación de empleo se volvió una prioridad.

- 4) Este proceso permitió que a través de la negociación los empresarios privados administraran espacios públicos y que los funcionarios de la ciudad tuvieran voz en decisiones privadas, probablemente también incorporo a los grupos y organizaciones locales de al ciudadanía.

La renovación urbana pretende aumentar el control y descentrar el poder sobre los seres humanos a partir de la vigilancia permanente “a veces real, y a veces solo presente en la interiorización que el individuo ha hecho del estar vigilado, por medio de cámaras de video instaladas en lugares públicos (avenidas, academias, barrios), como también por medio del control desde instituciones que sirven al aprovisionamiento de los bienes de consumo colectivo (centros comerciales, supermercados, bancos almacenes, etc.)

Estas transformaciones urbanas de la ciudad manifiestan un nuevo modelo de desarrollo de tipo capitalista, acorde con la emergencia continua y el crecimiento cada vez mayor de la participación del sector terciario (servicios-comunicaciones) de la economía en el PIB nacional.

Esta modificación-revitalización de las formas urbanas al colorear, iluminar, visualizar los edificios y los individuos, se constituye en una nueva estrategia de venta de bienes del capitalismo contemporáneo, ante la tendencia marcada de una variación en el consumo social más tendiente al prestigio y al status que a la simple subsistencia.

El centro de la ciudad se rehabilita-revitaliza posterior a una pérdida de valorización de sus bienes raíces por efecto del desplazamiento de los centros en que se lleva el ritual político-comercial-bancario, a lugares que ofrecen mayor vigilancia, mayor valorización y que se presentan como nuevos ejes urbanos de articulación económica global; caso que actualmente se esta dando en la zona norponiente del Distrito Federal en donde se ubica la Residencia Oficial de los Pinos, la Secretaria de la Defensa Nacional, y nuevas entidades financieras antes emplazados en el gran centro metropolitano.

El poder económico-político descentra al centrar, tanto el comercio, como el ocio, la seguridad, la producción, el transporte, en el ejercicio monopólico-exclusivo de instituciones privadas ligadas al capital extranjero que centran su interés en una impresión de sus sentidos propios y visiones del mundo particulares hacia el resto de la población e instituciones de la sociedad.

La desindustrialización y la terciarización han tenido como causa o consecuencia un significativo cambio en los usos del suelo y los inmuebles industriales derivado de su abandono, conversión en bodegas, demolición y reconstrucción para dar paso a usos de suelo más rentables como comerciales, de servicios, de oficinas de gestión o habitacionales. Incluso existen casos de refuncionalización y reconversión de espacios que antiguamente sirvieron de asiento a complejos industriales, para transformarlos en megaproyectos comerciales.

En las últimas dos décadas del siglo pasado y lo que va de este, en el ámbito territorial de las grandes ciudades de Europa y América, se ha registrado el proceso opuesto a la industrialización: la desindustrialización, entendida como la tendencia absoluta o relativa de contracción de la base manufacturera de un país, una región o ciudad (Martín y Rowthorn, 1986). Diversos análisis de la evolución de la industria de las grandes aglomeraciones urbanas confirman que el proceso de desindustrialización se ha manifestado tanto en aglomeraciones urbanas estadounidenses, -Chicago, Filadelfia y Detroit-, latinoamericanas -Sao Paulo, Río de Janeiro, Buenos Aires- y europeas -Manchester, Barcelona, Madrid. (Méndez y Caravaca, 1999).

En algunos casos, la transposición de los modelos sobre el ciclo de vida al cambio urbano-metropolitano, permitió identificar una serie de fases sucesivas relacionadas con las mutaciones técnicas y económicas: desde la centralización y el fuerte crecimiento de las etapas iniciales *-periodo de urbanización-*, las ciudades avanzarían hacia expansión periférica progresiva *-suburbanización-* acompañada por el declive de sus áreas centrales,

que al acentuarse daría paso al inicio de una fase de *desurbanización* unida a una mayor dispersión de crecimiento. Cerrando el ciclo, estos modelos plantean la posible recuperación de los atractivos urbanos que inauguraría un nuevo periodo histórico; la *reurbanización*.

A nuestro juicio, este esquema circular, de la relación causa-efecto, no exento de simplismo, ignora la acción de factores económicos endógenos o exógenos –agotamiento de recursos naturales, pérdida de la competencia internacional, o, por el contrario, ventajas de localización, etc.-; de contratendencias –cambio tecnológico de la industria que permite su mantenimiento en determinadas áreas, o revaloración de áreas centrales mediante la renovación urbana por ejemplo-; o de acciones políticas de gobiernos, o movimiento de llegada y salida de capitales, que modifican la aparente naturalidad del ciclo; ellas son, por lo demás, la norma más que la excepción.

Desde esta perspectiva se puede destacar que, la consolidación de la metrópoli madura se relaciona directamente con un proceso de desindustrialización-terciarización, que sustituyó la base productiva anterior por una economía de servicios e información, muy ligadas a la idea de la sociedad pos-industrial (Méndez, 1993).

Actualmente, la apertura comercial, de acceso a la información, donde la tecnología nos abre ventanas al otro extremo del planeta y los avances en medios de transporte nos permiten estar a miles de kilómetros en unas cuantas horas, en este contexto la vida cotidiana cambia drásticamente y el espacio urbano vuelve a las formas premodernas. La fisonomía urbana se ha visto afectada, además, por otros procesos que han sido igualmente influyentes en la conformación de nuevas realidades. Entre ellos destacan los cambios en los espacios públicos y privados, mismos que tienden a la polarización, la segregación, la fortificación y el aislamiento.

Las ciudades de hoy en día reflejan procesos que se repiten por todo el planeta; se construyen territorios globales que promueven cada vez más el encerramiento y que conforman como un fenómeno internacional, reflejado en las múltiples formas de

nombrarlo, como “gated communities”, “ciudades blindadas”, “bunkerización”, “urbanizaciones cerradas”, “ciudades cerradas”, “fortificaciones”, entre otros.

Esto hace que la ciudad tiende a fragmentarse, a producirse y reproducirse con pequeñas unidades fortificadas; sus individuos se encierran, cada vez más, en sí mismos, en comunidades simuladas y en estructuras llenas de muros físicos y simbólicos, que dan la sensación de bienestar, exclusividad y seguridad, pero, al mismo tiempo, nos recuerdan constantemente de los peligros externos y la importancia de mantenerse aislados. Los nuevos bunkers urbanos ofrecen protección y construyen en su interior una utopía que contrasta con las circunstancias que viven los ciudadanos, con la criminalidad, la contaminación y la pobreza que se hacen patentes en los espacios públicos. Para ello, el encierro se presenta como una alternativa vital, que le permite al ciudadano-consumidor olvidar los aspectos adversos del territorio en donde vive y al cual pertenece.

El cambio de las formas urbanas por medio del dispositivo desde lo arquitectónico se plantea y ejecuta desde las elites de la sociedad hacia la revitalización-rehabilitación de amplias zonas de la urbe, deterioradas física o carente de control social total.

La actuación de renovación urbana “*Antara Polanco*” renovará el espacio comprendido entre las calles Av. Ejercito Nacional y Moliere revitalizando el núcleo antiguo, zona industrial, constituyendo un paso muy importante en el proceso de revitalización del mismo, que la delegación Miguel Hidalgo impulsa a través del gobierno local y la iniciativa privada, y con el que se apuesta por un modelo de ciudad sostenible desde los puntos de vista social y medioambiental, ya que es una actuación proyectada desde la clave de la sostenibilidad de la que resultarán de una gran mezcla de equipamiento y servicios, como son corporativos, plazas comerciales y viviendas tipo residencial.

La actuación del desarrollo “*Antara Polanco*” es una iniciativa innovadora en la incorporación de criterios de sostenibilidad en el diseño de edificios. Con la participación de la iniciativa privada asume dos importantes retos para el siglo XXI como son garantizar

el derecho a la vivienda y preservar el medio ambiente, que se estructura en aspectos de eficiencia energética y uso de energías renovables, ahorro de agua y reutilización de residuos.

En el caso particular de la zona de estudio este proceso de renovación y reconversión urbana se hizo evidente en la década de los ochenta debido al proceso de desindustrialización en varias delegaciones del Distrito Federal, ya que a partir de la década de los noventa se llevan a cabo la utilización de los predios desocupados; esto trae como consecuencia la construcción de una gran mezcla de megaproyectos urbanos en lo que antes fuera la franja industrial la cual comprende Av. Ejército Nacional, Circuito Interior, Marina Nacional, Legarías y Periférico.

En el siguiente apartado se desarrolla la conformación de nuevas centralidades, en la ciudad a través de la construcción de los megaproyectos inmobiliario y comerciales.

### **1.3.- Nuevas centralidades y mega-proyectos urbanos en la ciudad.**

Actualmente, la ciudad de México se puede ver como un lugar caótico, lleno de inconvenientes tales como la inseguridad, los embotellamientos, la contaminación y el ruido. Sin embargo, esto ocurre en la aglomeración, en el hacinamiento cotidiano de la urbe, en el “centro” de la ciudad.

En la fase actual de la economía global, se ha transformado, ya no podemos hablar del centro refiriéndonos a la vieja ciudad histórica, prehispánica y colonial, sino que debemos ahora imaginarnos una enorme red de ejes y flujos, articulada por medio de nodos donde se desarrolla la vida urbana más intensa de la metrópoli, (Terrazas, O. 2000).

Los cambios estructurales ocurridos en el interior de la trama urbana, en las funciones metropolitanas, en la estructura de los mercados laborales metropolitanos, y por tanto en la forma física de las ciudades, que Friedmann correctamente identifica en su hipótesis sobre

la ciudad mundial, se presentan en la ciudad de México. Esto como parte de “la tercera escala de la polarización espacial”.<sup>14</sup>

Dentro de este proceso de transformación de la centralidad, el sistema de actividades urbanas ha transitado, en la segunda mitad del siglo XX, desde un sistema urbano con un sólo centro, claramente localizado en la parte histórica, por una segunda fase que presentaba centros alternativos en la metrópoli de los años setenta, hasta llegar a la actual red metropolitana que articula los nodos o sub-centros construidos hace veinte años con otros más recientes, todo a través de una trama de ejes y vías urbanas, (Terrazas, O. 2000). Como Harvey sostiene “la historia del capitalismo es, entonces, marcada por fases intensas de reorganización espacial”, de manera que “las relaciones espacio-temporal han sido radicalmente reestructuradas desde los años 70s, y esto ha alterado la localización relativa de los lugares en el interior del patrón global de acumulación del capital”<sup>15</sup>.

De manera que también algunas porciones de la periferia urbana se han transformado, para adquirir una imagen de centralidad, es decir, de alojamiento de grandes inversiones en equipamientos comerciales y de servicios especializados. Este es el caso del proyecto de Santa Fe así como de las inversiones inmobiliarias de diversas magnitudes que se han desarrollado a lo largo del Periférico en la zona sur, desde San Jerónimo hasta Coapa, como en el poniente, con las concentraciones de desarrollos inmobiliarios de Chapultepec, Polanco y actualmente el nodo que conforma Av. Ejército Nacional-Moliere, donde se ubica el *mall Antara* Polanco, y al norte Toreo de Cuatro Caminos hasta Perinorte-Cuautitlán, donde se ubica punta norte.

---

<sup>14</sup> Friedmann John “Where we stand: a decade of world city research”, en *World Cities in a World-System*. Edited by Paul L. Knox and Peter J. Taylor, Cambridge University Press. 1995.

<sup>15</sup> Harvey David, 1992. Part III “Space time and place” en *justice. Nature and Geography of Difference*. Blackwell Publishers, Massachussets. Pp 205 a 328.

La reestructuración urbana incentivada en la ciudad de México por la dinámica de competitividad entre ciudades a nivel global, impone una serie de cambios fundamentales en la conformación territorial y social del espacio urbano. Aunado a esto las políticas urbanas tendientes a reforzar los procesos de especialización terciaria en ciertos lugares de la ciudad han cambiado dramáticamente su estructura y funcionamiento.

En la ciudad México se puede hablar de una clara diferenciación entre el centro de la ciudad y su periferia a partir del Siglo XIX. Ya que en ese momento encontramos la especialización y concentración selectiva de actividades (particularmente terciarias) y el desplazamiento habitacional hacia las áreas circundantes. Hasta antes de ese momento las nociones de ciudad y de centro coincidían y la periferia era relativa a ese núcleo central claramente delimitado (Portal, 2000:245),<sup>16</sup>

Con este proceso de recomposición urbana en el contexto de globalización, se crean nuevas formas de centralidad orientadas ya no desde el poder político o religioso, sino desde los ámbitos comerciales y financieros.

Según Ramírez, se presenta la consolidación del proceso de policentrismo o multicentralidades en el Distrito Federal, donde ya no existe sólo un centro que aglutina la actividad económica y comercial, como lo era la ciudad interior compuesta por las delegaciones Cuauhtemoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza. Ahora se van creando nuevos centros orientados principalmente por la concentración de actividades financieras y comerciales, tanto al interior del DF, como de la metrópolis en su conjunto, esa localización diferencial de inversiones, actividades comerciales, industriales, culturales y de servicios, así como de población y vivienda, han impulsado el surgimiento y desarrollo de múltiples centralidades (Ramírez, P. 1999).

Tal es el caso del nuevo proyecto urbano que dio inicio en el año 2000, en lo que antes fuera la franja industrial, y que corresponde al centro urbano de la delegación Miguel

---

<sup>16</sup> La centralidad no se deduce de la geometría sino de la ruptura de la supuesta homogeneidad la cual se impone sobre el espacio con su carga valorativa distinguiendo, diferenciando, elevando unos lugares respecto a otros a partir de usos que se asocian estrechamente al ejercicio del poder, (Nivón, 1998 en Portal, 2000).

Hidalgo, que se localiza al norte de Av. Ejercito Nacional, al este con Av. Melchor Ocampo (Circuito Interior) al oeste con calle Presa la Angostura, al norte con Av. Río San Joaquín, F.C. Cuernavaca y Lago Ginebra, las colonias que forman parte de este centro son: Granada, Ampliación Granada y una parte de Verónica Anzures, donde se están construyendo grandes desarrollos inmobiliarios, financieros, turísticos, comerciales y habitacionales. Estos forman parte del caso de estudio donde se ubica el desarrollo de uso mixto *Antara* Polanco.

Además de este proceso de multicentralidad surgen nuevas problemáticas que tienen que ver con el deterioro de la calidad de vida de los habitantes de la zona, con las presiones a la infraestructura urbana instalada (equipamientos), saturando los ejes viales y sistemas de transporte, drenaje, energía eléctrica y agua, así como modificaciones importantes en la estructura de los usos de suelo. Los cambios hacia una "nueva" centralidad se deben a que hay un desplazamiento progresivo de la economía de producción industrial a una economía de servicios o terciarizada, expresada por el predominio de actividades comerciales y de servicios especializados (finanzas e informática) concentrados en distintos lugares de la ciudad.

Esta multicentralidad urbana definida por la concentración de actividades de los servicios terciarios avanzados (apoyo a grandes corporaciones internacionales, bancos, servicios financieros, informáticos, entre otros) junto con otros niveles de establecimientos comerciales, forma en la ciudad de México un amplio sistema de ejes y núcleos, que se convierte en una extensa red de diversa jerarquía territorial y funcional, que articula núcleos comerciales y servicios de distinta escala, dando lugar a una compleja malla de actividades económicas, sociales y culturales (Terrazas, 2000).

En definitiva los espacios concretos que posibilitan este proceso de multicentralidad en la ciudad se han dado llamar megaproyectos, estos son desarrollos urbanos que están formados por una concentración importante de capital privado inmobiliario y financiero, de

plazas comerciales e instalaciones como centros de investigación, y complejos habitacionales, además desarrollos de infraestructura urbana como algunas vías de comunicación (Olivera, 1999). A diferencia de los desarrollos comerciales como las primeras tiendas departamentales que existieron desde principios del siglo XX y de las plazas comerciales clásicas de la década de 1970 y 1980, estos proyectos adquieren una especificidad, y es que:

- a) No solo concentran y ofrecen servicios comerciales, sino también servicios especializados financieros e informacionales, habitacionales, entre otros, y en algunas ocasiones,
- b) Refuncionalizan y reconvierten los espacios que antes sirvieron de asiento para los complejos industriales, y zonas degradadas ambientalmente.

Estos megaproyectos urbanos son parte sustancial de nuevas configuraciones territoriales y espaciales del Distrito Federal a finales del siglo XX y principios del siglo XXI. En la ciudad de México este tipo proyectos de desarrollo urbano se intensificó en la segunda mitad de la década de los ochenta y en toda la década de los noventa, impulsados principalmente por capital privado, aunque en algunos casos coexista con capital público. Esto se dio en medio de procesos contradictorios de desindustrialización parcial, expansión del comercio y los servicios, apoyados por la política pública de especialización terciaria.

En la ciudad de México y zona conurbada se han desarrollado complejos comerciales y de servicios como Peri-Sur, Plaza Satélite, corporativo Santa Fe, Mundo “E” Pabellón Polanco, Plaza Moliere, (Corporativo Polanco, Parque Delta, Punta Norte, Plaza las Ameritas, el proyecto de usos mixtos *Antara* Polanco, Parques Polanco, 2000-2007), entre otros, fueron definiendo el carácter moderno de la ciudad. Otros proyectos de inversión mixta como el rescate del Centro Histórico y el proyecto Alameda, estos se concluyeron en el 2005 y que forman parte de esta nueva reestructuración espacial.

La localización de los equipamientos, las oficinas centrales, los precios del suelo más altos y los distritos con mayor atracción de viajes coinciden con una figura que sobre el territorio asemeja una red o una telaraña que aloja al conjunto de las actividades de la centralidad.

En el espacio urbano se puede observar el paso del centro como un ámbito ceremonial amurallado, hasta su forma actual compuesta por una extensa red de ejes, de diversa jerarquía territorial y funcional, que articula núcleos comerciales y de servicios de distinta escala, incluido el propio centro histórico, dando lugar a una telaraña de actividades donde predomina el intercambio y la confrontación, (Terrazas, 200).

En este sentido, Terrazas, propone como hipótesis hacia el futuro, dos perspectivas:

a) La metrópoli pasará a una estructura urbana sin centro diferenciado, sino que la centralidad se ubicará en ciertos puntos de acceso restringido, con murallas de segregación social que aparecen de nuevo, al mismo tiempo que la centralidad se individualiza al recluirse en cada vivienda y cada oficina, sobre las pantallas de las computadoras personales. La imagen resultante es una ciudad aislada, cerrada, segregada en sus intercambios y prohibida de confrontaciones.

b) La metrópoli en su conjunto se convierte en un espacio de la acción colectiva, las actividades de la centralidad, y por tanto los actores que las generan, toman la vía pública y se introducen en los espacios privados abriéndolos para la ciudadanía. No existe un centro claramente marcado sino que la red de la centralidad se extiende hasta ocupar prácticamente toda la ciudad, (Terrazas, O. 2000).

Actualmente la zona de desarrollo controlado en Polanco con la fusión de cinco colonias populares en el año 2000, las cuales formaban parte de la franja industrial, incluyendo la zona de estudio donde se ubica el megaproyecto de usos mixtos *Antara* Polanco, y que fue el detonante en la modificación de la densidad de uso de suelo, reconversión del espacio urbano de una zona que fue industrial a una zona comercial, turística, financiera, condominio-residencial y de servicios.

A continuación se presenta un análisis sobre las grandes inversiones en la ciudad de México que generan estos nuevos corporativos de oficinas y desarrollos comerciales en la actualidad.

#### **1.4.- La ciudad y la economía globalizada**

Los estudios realizados en años recientes muestran que la urbanización actual se ha modificado de manera paralela a los procesos económico-sociales que se dieron a finales del siglo XX. Estos procesos, que han dado como resultado ciudades metrópoli muy distinta en su forma, estructura y función de aquellas ciudades definidas por la producción industrial, están estrechamente vinculados a los profundos cambios económicos nacionales e internacionales.

Al hablar de las grandes aglomeraciones urbanas actuales, G. Martinotti (1990) llama “metrópoli” a la nueva forma de ciudad y señala que más que declinación urbana o desurbanización, lo que vivimos es “un proceso de transformación radical de la idea misma de la ciudad que ha acompañado el crecimiento urbano en los países económicamente más avanzados a finales del siglo pasado”.

Este autor plantea que si bien es cierto que el constante aumento de la población urbana actual es la continuación del gran ciclo de la urbanización puesto en marcha con la revolución industrial, si queremos comprender realmente lo que está sucediendo a finales del siglo pasado y principios del siglo XXI, debemos aceptar el hecho de que la naturaleza de la urbanización contemporánea es profundamente distinta de la que ha dado vida a la ciudad industrial” (G.Martinotti, 1990: 75).

Con respecto a la reestructuración del capitalismo urbano y la organización geográfica del territorio, autores como M. Santos; S. Fainstein, Gordon y Harloe; S. Sassen; A. Scott; Mollenkopf y Castells, entre otros, han caracterizado al cambio económico global, que ocurre desde hace veinte años, como parte de grandes cambios tecnológicos y organizativos en la estructura de la producción.

La desindustrialización en los viejos centros manufactureros en las sociedades avanzadas; la internacionalización de las finanzas; el auge de las nuevas tecnologías de la información, así como los procesos de la producción “posfordista” han sido considerados como impulsores de las profundas transformaciones en la morfología urbana, como de la vida cotidiana e los distintos actores que intervienen en la dinámica urbana contemporánea.

Se habla de un nuevo papel estratégico de grandes ciudades como Nueva York, Londres y Tokio, resultante de la combinación de dispersión espacial e integración global.

En la ciudad de México, la forma urbana que se ha desarrollado incorpora particularidades de ambos esquemas, porque el centro metropolitano ha crecido y la centralidad se ubica tanto dentro de los nuevos nodos y sub-centros alternativos como a lo largo de los principales ejes urbanos de la metrópoli.

Estas “ciudades globales” son definidas como “puntos de control altamente concentradores” de una nueva economía mundial en la cual la manufactura ha sido descentralizada, los mercados de capital se han internacionalizado, y las ciudades, disociadas de sus sistemas económicos nacionales se han transformado en “centros financieros, gerenciales y de servicios globales” (S. Sassen, 1991, cit. M. Levine, 1992: 173).

Mientras las ciudades son conceptualizadas como espacios de concentración de la nueva economía mundial, se descentralizan y relocalizan la industria básica a gran escala y las industrias de pequeña escala, con frecuencia de trabajo intensivo, sobre las cuales ha descansado en gran medida la urbanización capitalista.

A. Scott, señala que gran parte de la moderna descentralización a gran escala de la nueva inversión industrial de áreas metropolitanas hacia localidades y ámbitos lejanos, puede entenderse explícitamente como un efecto de grandes cambios tecnológicos y organizativos en la estructura de la producción (Scott, A.; 1990: 90).

M. Castells (1989) se refiere a estos grandes cambios como la revolución tecnológica de proporciones históricas que esta transformando la vida humana en sus dimensiones

fundamentales: el tiempo y el espacio, cuyos impactos destacan en las sociedades, en las ciudades y en las regiones. Sin embargo, sus efectos varían de acuerdo a su interacción con los procesos económicos, sociales, políticos y culturales que dan forma a la producción y uso del nuevo medio tecnológico (Castells, M. 1989).

La hipótesis que M. Castells plantea es que el amplio contexto de la transformación histórica en las que estas tecnologías emergen y evolucionan, se caracteriza simultáneamente por el surgimiento de un nuevo modo de organización socio-tecnológica que se llama “modo de desarrollo informacional”; y por reestructuración del capitalismo a la cual considera como la matriz fundamental de la organización económica e institucional de nuestras sociedades (M. Castells, 1989).

En años recientes se ha desarrollado una serie de análisis comparativos que tratan a partir de la investigación empírica de mostrar la articulación entre la transformación económica global y la reestructuración urbana (Sassen, Fainstein et. Al., Castells, Picvkance etc). Estos trabajos se han orientado también y a partir de estudios de caso, a mostrar los efectos socio-espaciales que la nueva organización económica e institucional ha tenido en las distintas ciudades norteamericanas y europeas.

Los puntos de convergencia entre los autores mencionados se encuentra principalmente en la caracterización que hacen de los cambios económicos y globales (en el caso de Nueva York, Londres y Tokio); del proceso de desindustrialización urbana paralelo al auge de la economía de los servicios, destacando la creciente polarización social resultante; el incremento de la pobreza urbana así como la desigual distribución de los beneficios y costos de los cambios económicos (M. V. Levine, 1992).

Sin embargo parece existir menos acuerdo con respecto a la estructuración urbana desde la ciudad misma, donde intervienen aspectos sociales, culturales, políticos e institucionales específicos, que tiene que ver menos con la dimensión global internacional que con la esfera local y nacional.

Las cuestiones a discusión giran en torno al grado en que se puede aplicar el concepto de “ciudad capitalista” como un modelo uniforme resultante de la reestructuración económica en tanto un proceso global único (Logan & Harloe, 1992, cit. M. Levine, 1992).

De la misma manera, mientras la autonomía de los liderazgos políticos es negada por Fainstein por considerarla subordinada a una estructura social articulada a fuerzas económicas, Pickvance y Preteceille argumentan que los cambios en el poder local no pueden explicarse solamente a partir de las transformaciones económicas globales.

Sostienen al igual que Castells y Mollenkopf, que las tendencias de la reestructuración económica global y su impacto sí pueden ser contrarestadas por las políticas públicas nacionales y locales así como por intermediación de instituciones locales (cit. M. V. Levine, 1992).

Existe por consiguiente, un debate respecto a la conceptualización de la ciudad del cual han surgido las nociones de “ciudad global” (S. Sassen), “ciudad dual” (Drenan), “ciudades divididas” (Fainstein y Harloe), “ciudades fragmentadas” (Mollenkopf y Castells), “ciudades fracturadas” (Jacobs, B.).

Mientras Fainstein y Harloe privilegian la variable económica global, señalan que “estar en la cima de la jerarquía urbana mundial no significa necesariamente para la población de estas ciudades una mejora en la calidad de vida en términos generales”; Mollenkopf y Castells, desde una perspectiva menos economicista, reconocen como posible la intermediación de las políticas públicas frente a las tendencias del mercado y hacen una crítica conceptual a la noción de ciudad dual.

Se ha argumentado que en el caso de Nueva York (y cada vez más en las ciudades de todos tamaños en ambos lados del Atlántico), el mapa social es mucho más fragmentado y complejo que el presentado por la ciudad dual, “particularmente por que la articulación entre la integración económica global, desarrollo desigual y migración internacional hace que el multiculturalismo y el multirracismo sean características fundamentales de la vida urbana en sociedades avanzadas.

La dimisión de las ciudades en dos grupos-ricos y pobres- deja a un lado las complejas fuentes de desigualdad social y la posibilidad de diferenciar entre grupos distintos en situaciones desventajosas” (M. V. Levine, 1992, Castells y Mollenkopf, 1991).

Para García, “la esencia bipolar de la ciudad dual se refleja en el espacio urbano, al que la visión sociológica señala como parte activa de la segregación. Clase social, raza y nacionalidad son argumentos que alimentan su espacialidad”, (García V. 2004: 69)

El proceso de expulsión de la población originaria y posterior suplantación por otra de un poder adquisitivo mayor ha sido denominado como “gentrificación”. Un ejemplo es, los lujosos *lofts* construidos anteriormente en los abandonados distritos históricos de Nueva York, San Francisco, Baltimore o Washington es una muestra de la magnitud de este fenómeno que ha alcanzado en las ciudades contemporáneas. (Ibid, 2004: 70).

Hasta aquí, se ha mencionado la importancia de los procesos socio-económicos globales en las transformaciones urbanas de las ciudades mas estudiadas de las sociedades avanzadas. Sin embargo, los procesos de reestructuración y renovación urbana al igual que las políticas públicas instrumentadas por actores sociales que actúan en lugares específicos, parecen no solo responder a los retos y exigencias planteados por los grandes cambios.

Los procesos regeneradores actuales que han tenido lugar en las grandes ciudades y metrópolis, parecen expresar también la búsqueda de distintas formas de alternativas locales frente a la situación de crisis urbanas que viven las ciudades desde los años setenta del siglo pasado, en contextos sociopolíticos neoliberales. Un aspecto a considerar entonces, es hasta que punto los cambios globales se expresan en las grandes ciudades fuera del mundo post-industrial de las sociedades avanzadas de Europa y Estados Unidos.

Al interior de las ciudades, la globalización ha ocasionado que ciertas zonas urbanas se transformen para alojar las actividades de la globalización, que se incorporan al conjunto de funciones de la ciudad como actividades prioritarias, centrales, y que compiten por una

localización óptima contra las actividades anteriormente desarrolladas en las zonas mejor ubicadas de cada ciudad.

En este sentido, Sassen<sup>17</sup> plantea que “para entender el rol de un tipo particular de ciudad en la economía mundial desde principios de los años ochenta, ya sea que este rol sea nuevo o que sólo se sume a las funciones previamente existentes, debemos enfocarnos en la intersección de dos grandes procesos. El primero es el acelerado crecimiento de la globalización de la actividad económica, ya que esto ha incrementado la escala y la complejidad de las transacciones, al tiempo que apoya el desarrollo de las funciones de las corporaciones multinacionales más importantes y el avance en la prestación de servicios para estas corporaciones. El segundo proceso es el crecimiento en la intensidad de los servicios requeridos para la organización de todas las industrias. Esto ha contribuido al crecimiento masivo de la demanda de servicios de las firmas en todas las ramas, desde la minería y la manufactura hasta las finanzas y los servicios al consumidor.”

Como resultado de lo anterior, la autora identifica el surgimiento de un “nuevo núcleo urbano” económico compuesto por los bancos y actividades de servicio que reemplazan los viejos núcleos donde se prestaban servicios típicamente orientados hacia las firmas manufactureras.

Este nuevo núcleo económico urbano transforma así al viejo centro, convirtiéndolo en un nuevo complejo financiero y de servicios, especialmente enfocados a las finanzas internacionales, y aunque “este sector aporta solamente una fracción de la actividad económica de la ciudad, impone sin embargo su dinámica al conjunto de la economía urbana. Y es importante resaltar la posibilidad de la obtención de ganancias extraordinarias en el sector financiero, que tienen el efecto de desvalorizar las actividades de la manufactura, al grado de que esta no logra generar las ganancias promedio de las finanzas.”(Idem, 1995).

---

<sup>17</sup> Sassen Saskia, 1995. “On concentration and centrality in the global city”, en *World City in a World System* editado por Paul Knox y Peter J. Taylor, Cambridge University Press.

En este contexto, Herzog<sup>18</sup> identifica que “en las ciudades de rápida descentralización, posindustriales y posmodernas, el papel de los centros urbanos se mantiene como un tema central de debate entre urbanistas y profesionales de la planeación. Desde diferentes rincones de América del Norte y Europa, incluyendo ciudades como los Ángeles, Berlín, Barcelona, New York y México, las narraciones sobre el mejoramiento urbano de los centros de las ciudades ocurre en contextos diferentes en lo cultural, lo político, lo arquitectónico y lo económico. Sin embargo la temática es señaladamente similar”. En su estudio, Herzog clasifica al centro de la ciudad de México como uno de los más difíciles de analizar.

A su vez, Hiernaux<sup>19</sup> indica que “también, la concepción tradicional del ‘centro’ asociado a los espacios de alta concentración física de personas y soportes materiales, se desvanece en favor de una concepción de un ‘centro descentrado’, poli-localizable e inestable territorialmente hablando. El centro no es más que una posición temporal en donde se puede ubicar un punto de alta capacidad de control o de difusión de información. La existencia real o potencial de un sistema policéntrico y fluctuante, llama poderosamente la atención de quienes pretenden mantener una hegemonía basada sobre una posición territorial clara.”

De manera que el nuevo centro no corresponde más al esquema del Distrito Central de Negocios ni al de Centro Histórico, sino que presenta características urbanísticas distintas. Aloja ahora una serie de actividades derivadas del proceso de globalización, pero se integra sin embargo con usos preexistentes. Así, podemos visualizar como la centralidad se territorializa tanto en zonas y edificaciones que tradicionalmente soportaban actividades

---

<sup>18</sup> Herzog Lawrence A, 1996. “Rethinking the role of public space in downtown redevelopment”. Ponencia presentada en The Urban Affairs Association, New York City.

<sup>19</sup> Hiernaux Daniel, 1996. “Nuevas tecnologías y apropiación del territorio”, en Ciudades N° 32, México.

centrales, como en nuevas áreas “centrales”, ubicadas en zonas urbanizadas, es decir, con residentes y usuarios previos, y en la periferia, sobre terrenos no ocupados con usos urbanos.

Tanto en los viejos centros como de cascos industriales y zonas baldías, las nuevas actividades de la centralidad impactan el mercado inmobiliario por la magnitud y la movilidad de sus inversiones. Así, de pronto los edificios aparecen vacíos, desocupados, afectando la rentabilidad inmobiliaria y de la construcción en el entorno. Pero súbitamente también, en otras zonas, se demandan pisos de oficina, edificios corporativos y todo el conjunto de servicios conexos, impactando así a zonas residenciales vecinas.

La proximidad entre los productores de servicios especializados, mas que la cercanía de estos con las empresas industriales y comerciales que los contratan, dice (Sassen, 1995), es lo que explica la concentración de actividades globales de la centralidad en ciertos núcleos y ejes de las ciudades mundiales. Ella sostiene que los productores de servicios especializados como son las firmas que preparan instrumentos financieros, por ejemplo, “requieren de insumos de contabilidad, publicidad, asesoría legal, consultoría económica, relaciones públicas, diseñadores e impresores,” ubicados en la cercanía a sus oficinas por la necesidad de trabajar “cara a cara” con ellos. Sin embargo, a su vez estas empresas de servicios no dependen de la proximidad espacial de sus consumidores o contratantes.

También sostiene que esta concentración de firmas de servicios especializados genera expectativas entre la gente empleada en estos nuevos puestos de alta cualificación de contar con los equipamientos que parecen corresponder con su “estilo de vida”, esto es, restaurantes de lujo, centros nocturnos, gimnasios y tiendas especializadas. Todo lo cual sólo es posible de concentrarse en los núcleos de actividades de la centralidad de las grandes metrópolis.

La propuesta de Sassen es importante considérala a partir de dos vertientes. Primero porque trata especialmente el caso de las firmas dedicadas a los servicios de alta calidad que

requieren las grandes corporaciones multinacionales, considerando el proceso de producción que estos servicios requieren y no sólo atendiendo al producto generado por ellos. El segundo aspecto se refiere a la localización de las firmas de servicios, donde justifica su proximidad entre sí pero minimiza la cercanía de ellas con las propias corporaciones multinacionales que las contratan.

En este caso, se estima que el desarrollo de los nuevos centros urbano-económicos planteados incluye por igual a empresas de servicios especializados como a sus empleadores las empresas transnacionales. Lo mismo que la localización periférica de ciertas oficinas corporativas como es el caso del desarrollo de Santa Fe y actualmente el desarrollo *Antara* Polanco en la ciudad de México, estos pueden alojar tanto a las empresas multinacionales como a las prestadoras de los servicios especializados. Porque la decisión de ubicarse en el centro o en la periferia no obedece a razones distintas en ambos casos.

Sin embargo, las empresas han tomado decisiones diversas si consideramos las ciudades globales de Estados Unidos, de Europa y de América Latina. En el primer caso el proceso ha seguido la doble línea de transformar radicalmente el distrito central de negocios, demoliendo construcciones relativamente viejas para levantar nuevos edificios “inteligentes” y abriendo en los suburbios nuevos centros de oficinas corporativas. En Europa en cambio, las empresas de la globalización han reacondicionado los viejos edificios históricos y sólo en los casos de saturación de los centros tradicionales se han desarrollado nuevos “centros direccionales” en la periferia urbana. En la ciudad de México, las grandes empresas y en general la inversión inmobiliaria abandonó el centro histórico hace más de cincuenta años, construyendo inicialmente sub-centros o centros de negocios alternativos en otros puntos de la metrópoli, ocupando después las edificaciones localizadas a lo largo de las vías principales de la ciudad, hasta llegar a la actual red de núcleos y ejes de la centralidad actual. Los centros corporativos de la periferia, ya sea bajo la forma de las inversiones estadounidenses de los suburbios o de los centros direccionales europeos, no han caracterizado al desarrollo de la centralidad en el caso de México, (Terrazas, 2000).

Desde esta perspectiva del conjunto de las ciudades mundiales, (Sassen, 1995) advierte tres distintos patrones de desarrollo de los nuevos centros urbanos económicos en los países desarrollados en relación a su forma urbana:

1) En los años ochenta se presentó un incremento en la densidad de ocupación de los lugares de trabajo en el centro urbano tradicional, asociado con el crecimiento tanto en los sectores económicos de punta como en las industrias de apoyo. Este tipo de proceso tuvo también Jugar en las ciudades más dinámicas de los países en desarrollo como Bangkok, Taipei, Sao Paulo, la ciudad de México, y hacia el final de la década, en Buenos Aires.

2) Al tiempo de este crecimiento de la ciudad central, vino la formación de densos nodos de desarrollo comercial y de actividades empresariales sobre una región urbana más amplia, que fue un patrón no evidente en los países en desarrollo. Estos nodos asumieron diferentes formas: complejos de oficinas de los suburbios, bordes de la ciudad o polos externos. En las áreas de la periferia, estos nodos se conectaron ampliamente con las locaciones centrales por la vía de medios electrónicos de punta. Esta situación, sin embargo, sólo rara vez fue evidente en los países en desarrollo, donde la vasta expansión metropolitana en las regiones que rodean las ciudades ha sido la norma. En los países desarrollados, el centro urbano revitalizado y los nuevos nodos regionales constituyeron, en conjunto, la base espacial para las ciudades ubicadas en la parte más alta de la jerarquía mundial.

3) El crecimiento de las áreas marginales y de rango únicamente local, que operan por fuera del sistema orientado al mercado, lo cual involucra un incremento en la pobreza y la injusticia. Esta dinámica general opera asimismo en ciudades con situaciones muy divergentes en lo económico, lo político, lo social y lo cultural.

En cuanto a la caracterización de Sassen, se puede afirmar que para el caso particular de la ciudad de México, el proceso de “densificación comercial del centro” no ocurrió en la década de los años ochenta ni sucedió en este siglo, sino que las empresas abandonaron el centro para ubicarse primero en la vecindad inmediata, es decir, sobre la avenida Juárez, en los años treinta. Para después continuar con su expansión hacia el poniente por el Paseo de la Reforma, de manera que el viejo centro no se densificó. Segundo, el surgimiento de otros

nodos aparece en México desde los años setenta, incluso con localizaciones relativamente periféricas como Plaza Satélite, por lo que el segundo patrón descrito por Sassen no fue exclusivo de los países desarrollados. Y tercero, el proceso de metropolización y de segregación urbana sí forma parte del desarrollo de la centralidad en la ciudad de México, pero se articula y confronta con las actividades de la globalización de una manera intensa, tal como vemos en los principales lugares públicos de la metrópoli donde se mezclan una gran variedad de eventos, (Terrazas, 2000).

La situación actual del proceso de transformación espacial de la centralidad toma ahora, según Sassen, la forma de un gran distrito central de negocios a la manera en que permanece en New York, o de una trama o red de nodos de intensa actividad de negocios como se puede ver en Frankfurt.

En la ciudad de México, la forma urbana que se ha desarrollado incorpora particularidades de ambos esquemas, porque el centro metropolitano ha crecido y la centralidad se ubica tanto dentro de los nuevos nodos y sub-centros alternativos como a lo largo de los principales ejes urbanos de la metrópoli. De tal manera que el esquema es el de una telaraña (web) que aloja en su centro un gran núcleo metropolitano de actividades, especialmente de carácter político y simbólico, desde donde se domina la red de ejes y nodos que han cubierto la ciudad desde Tlalnepantla hasta Cuicuilco y desde Santa Fe hasta San Lázaro, (Terrazas, 2000).

Quizá es importante tomar en cuenta la manera en que los contextos locales y nacionales de estas ciudades, han influido en la búsqueda e instrumentación de políticas urbanas específicas orientadas a la construcción de un proyecto alternativo frente a los cambios sociales y económicos, nacionales e internacionales. A este respecto, se plantea la necesidad analizar los procesos de reestructuración urbana desde la ciudad misma considerando las acciones de los distintos actores públicos y privados que participan, así como las políticas y las estrategias públicas y privadas que impulsan las transformaciones. En el caso particular de la ciudad de México y su ámbito urbano-metropolitano, cabe

señalar la escasa bibliografía en lo que a estructura, forma y función se refiere, articulada a procesos sociales transformadores del espacio construido en la actualidad.

Las ciudades mexicanas forman parte de la dinámica del mundo occidental contemporáneo, inmensamente complejo, producto de las acciones y las ideas del ser humano, de sus formas de relación y de sus estructuras de poder, regido por las desigualdades sociales y territoriales. Son espacios en los cuales el espacio público va cediendo terreno a una organización semi privada, donde hay un acceso desigual al espacio y donde el lugar es vivido conforme a los parámetros establecidos por el marketing y que dan lugar a una reorganización del territorio metropolitano donde hay una ruptura de lo comunitario, una exaltación de la satisfacción de los deseos y un culto al dinero.

El encierro urbano ha delineado los espacios urbanos de fines del siglo XX y principios del XXI, conformando una lógica bajo la cual el miedo se combina con el consumo y eso es aprovechado de manera importante por diversos agentes que saben insertar sus intereses dentro de las políticas urbanas para su propio beneficio.

La Ciudad de México muestra evidencia de ser una ciudad dual. Los resultados así lo demuestran, pese a haber limitaciones de desagregación de información. Las zonas duales dentro de la ciudad no son tan marcadas como lo muestran las cifras, mucho más cuando al interior de cada delegación existe una heterogeneidad poblacional que con frecuencia se aprecia polarizada en los microespacios. Hay zonas de la ciudad donde conviven ricos y pobres, compartiendo la misma zona habitacional. Tienen sus viviendas y son vecinos espaciales, pero en verdad son desconocidos que comparten el mismo lugar. Curiosamente, la situación se asemeja cuando se comparte un vehículo de transporte público, dado que se reconocen como usuarios del mismo bien pero se construyen límites imaginarios que los separan. Sólo que en este caso, el tiempo que se comparte el mismo espacio puede durar varios años, incluso décadas.

Muchas actividades productivas de la Ciudad de México tienen mayor vinculación con la actividad terciaria, como se pudo demostrar. Este sector tiene mucha presencia de actividad informal y ocupa espacios de la ciudad a la par de las actividades formales. El ambulante es una forma de sobrevivencia, de ella depende una franja importante de la población que no logra incorporarse a los sectores formales de la economía o las actividades modernas de producción. Esta población se concentra con mayor intensidad en la zona secundaria de la ciudad, no significando con ello que en la zona principal no exista una proporción importante de esta población. Es cierto que existe y la segmentación del mercado también llega al interior de las delegaciones de la ciudad, incluso a las colonias, barrios y pueblos. Es una fragmentación que se puede vivir en la cotidianidad de caminar por las calles de esta megalópolis.

La dinámica del crecimiento de las ciudades cambia de patrones. Se observa una desindustrialización y descentralización industrial, acorde al régimen de producción flexible, como parte de la necesidad de restarle dinamismo al crecimiento de las grandes metrópolis obliga a sus gobiernos locales a buscar relocalizar el aparato industrial localizado en las ciudades, para contrarrestar fuerza a la contaminación ( Calva J. 2005).

Esto hace que las grandes zonas metropolitanas, tal es el caso de la ciudad de México que es sede del gobierno federal, busca reacomodo propio a la desindustrialización.

El redimensionamiento del aparato de gobierno genera desempleo así como la relocalización industrial fuera de la ciudad incrementa el desempleo friccional en las ciudades.

Proliferan trabajos propios del sector informal, sobre todo en el sector terciario de la economía, propiamente el ambulante.

El sector que nutre y mantiene el empleo en las ciudades es el correspondiente a la industria de la construcción inmobiliaria, no obstante sus contrataciones no rebasan el año y tienen una alta rotación de personal. Los procesos de producción flexible a la par de la flexibilidad laboral generan que aumente el desempleo friccional y con ello la precarización del empleo.

En el caso específico la zona de estudio, se da inicio a partir del año 2000, la reconversión del espacio urbano a través de grandes inversiones en desarrollos inmobiliarios y comerciales del sector terciario, esto debido al proceso de globalización económica en el Distrito Federal.

En el siguiente apartado se presenta la participación del gobierno local y los actores inmobiliarios.

### **1.5.- Gestión urbana, Gobierno Local y Actores Inmobiliarios en la Globalización.**

Las transformaciones socio-espaciales ocurridas en las ciudades a raíz de los cambios en la economía global, tales como la nuevas lógicas de localización industrial, la consolidación de los distritos de gestión empresarial, la difusión de grandes equipamientos de consumo, ocio, espectáculo y turismo y la nueva dinámica inmobiliaria de espacios residenciales exclusivos, son posibilitadas por distintos actores sociales a nivel local.

Sin duda la expresión concreta del proceso de globalización en el espacio urbano de ciudades periféricas, está orientado por una política y gestión urbana específica que prioriza la competitividad entre ciudades, en donde se requiere de la combinación de infraestructura tecnológica, recursos humanos, democratización y descentralización de la administración pública.

Estas condiciones tecnológicas, políticas e institucionales son asumidas y potenciadas por los gobiernos locales de las ciudades, en coordinación con agentes privados, generalmente núcleos empresariales dedicados a la actividad inmobiliaria.

Esta relación público privada en la conformación del espacio urbano es cada vez más frecuente en un ámbito de competitividad global y local. La ciudad como afirma Pablo Ciccolella: tiende a ser reacondicionada en función de las lógicas del consumo y de los servicios avanzados, permitiendo la acumulación para los grandes inversores y empresarios

locales y externos, poniendo en crisis la relación entre espacio público y espacio privado, (Ciccolella,1999:7).

La participación de los gobiernos locales y los agentes inmobiliarios en el reacondicionamiento espacial de la ciudad para la inversión del capital, es esencial para la consolidación del carácter moderno de las ciudades, ocasionando al mismo tiempo procesos de fragmentación y segregación socioespacial característicos de las grandes ciudades. De esta forma, gobiernos locales y agentes inmobiliarios se convierten en actores sociales fundamentales que van perfilando la gestión en las ciudades.

La relación entre estos actores sociales y el proceso de gestión urbana tiende a confundirse, llevando a explicaciones poco claras de la participación real de de estas instancias en la producción de la ciudad. En este apartado comenzaremos por argumentar la noción de gobierno local y su relación con la ciudad. El gobierno local puede entenderse por tres contenidos conceptuales.

- Un territorio, en el sentido de un segmento territorial dentro de otro mayor (territorio nacional), en el que ejerce su competencia una municipalidad: es
- Un aparato gubernamental, el de mayor descentralización territorial, en íntima relación con una sociedad local (sociedad parcial dentro de la sociedad nacional);
- Un conjunto de actores sociales y sus relaciones (Pérez, 1994:56).

Estos tres elementos se integran en un hecho laboral y social, que es la existencia de una ciudad, adquiriendo esta última una unidad político institucional. El gobierno de la ciudad es como afirma Pedro Pérez: el gobierno de una sociedad local urbana y, por ello mismo, es también un gobierno local (Pérez, 1994:55). Pero no se debe confundir gobierno de la ciudad con gobierno local de la ciudad, porque en el primero intervienen niveles gubernamentales estatales o federales. Y más aun cuando hablamos de ciudades metropolitanas debemos tomar en cuenta que debido a su extensión, esta abarca varios gobiernos municipales e incluso gobiernos estatales, este traslape político-administrativo, aunado a la conformación histórica específica de cada ciudad entorno a sus formas de

representación y atribuciones de gobierno, nos colocan en una situación de mayor discernimiento a la hora de comprender la articulación, por ejemplo, de las políticas urbanas, de las atribuciones gubernamentales y por su puesto del papel que juegan en la dinámica global los gobiernos locales de las ciudades.

En la actualidad poco a poco los gobiernos locales de las ciudades periféricas se han fortalecido y adquieren mayor presencia en la administración y toma de decisiones en la política urbana. Emergen como unidades político-administrativas más participativas en el diseño de políticas públicas en beneficio de su localidad o municipio, orientándose y conectándose cada vez mas a otros niveles de administración a nivel nacional e incluso a nivel internacional, encontrando funcionamientos de distintos organismos internacionales.

Pero sin duda el camino aun es largo y se tendrá que trabajar más en reducir su dependencia administrativa y en potenciar su escasa capacidad de recursos económicos. En este contexto global, los gobiernos locales de las ciudades deberán asistir a una reforma político-administrativa para hacer más eficiente sus funciones. La democratización, la participación cívica y la descentralización, son vectores importantes para que asuman un papel destacado en beneficio de sus procesos internos. Aunado a esta forma es independiente incentivar proyectos urbanos de iniciativa publica y / o privada, promoviendo la cooperación entre estos dos sectores, procurando conquistar un amplio consenso ciudadano para estos proyectos.

En este último punto el gobierno local deberá ser muy cuidadoso de no perder de vista el objetivo central de las inversiones, que son en primera instancia para reactivar la infraestructura urbana y el beneficio económico de la ciudad y sus habitantes. Este nuevo papel de gobiernos locales de las ciudades deberá repercutir en una mayor repartición ciudadana, en una mayor cooperación social y en integración de políticas urbanas.

Los agentes o inversionistas privados son actores fundamentales en la producción de la ciudad, son actores económicos que buscan su ganancia operando en el mercado urbano,

principalmente produciendo los soportes materiales o componentes de la ciudad (edificios, infraestructura y servicios), aunque también lo hacen operando en la especulación inmobiliaria y de suelo urbano. Estos son según Pedro Pérez: los propietarios del suelo urbano, los intermediarios inmobiliarios, los empresarios de la construcción, de vivienda o de infraestructura y sus organizaciones quienes financian la producción de bienes urbanos, y las empresas privadas de servicios urbanos públicos. (Pérez, 1994:51).

En suma estos actores se sintetizan en los agentes promotores inmobiliarios que en la actualidad pertenecen a grupos financieros nacionales y extranjeros y a empresas corporativas que realizan todo el proceso de la producción inmobiliaria en gran escala.

Estos agentes sociales, los grandes promotores inmobiliarios asociados con empresas corporativas industriales, del comercio y de los servicios producen la especialidad moderna de las ciudades, oficinas de servicios, plazas comerciales y grandes obras de infraestructura. En la ciudad de México esta actividad inmobiliaria tuvo gran impulso por la modificación al artículo 27 constitucional al permitir al capital bancario el negocio inmobiliario. Estos promotores inmobiliarios pertenecen a grupos financieros y empresas corporativas como, ICA, Gutsa (Olivera, 1999:139). Gicsa, Decosa, Danhos, Consorcio ARA, entre otras que se integran en el (2000-2007).

En el contexto de globalización la producción de la ciudad formal esta definida en cierta medida por estos agentes inmobiliarios que en muchos casos están vinculados con capitales externos. Los megaproyectos urbanos, el perfil moderno de la ciudad y la acentuación de la fragmentación socioespacial en la producción del espacio urbano, son procesos promovidos por estos actores sociales, en algunos de los casos con la cooperación de las instituciones de gobierno.

Ahora bien la identificación y definición de dos de los actores sociales mas importantes en la construcción de la ciudad: gobierno local y agentes inmobiliarios, nos permiten abordar la noción de gestión urbana en un contexto global. En primera instancia debemos entender que la gestión urbana es:

“el conjunto de procesos dirigidos a articular (utilizar, coordinar, asignar) recursos (humanos, financieros, técnicos, organizacionales, políticos, naturales) para generar las condiciones que permitan producir, hacer fusionar mantener la ciudad. La gestión es una actividad político-técnica: es, explícitamente o no, parte de una política de gobierno e implica una orientación de procesos urbanos que supone decisiones sobre intereses, a la vez que depende de un adecuado manejo instrumental (técnico) para el logro de sus objetivos” (Pérez, 1994:55).

La gestión es un proceso global en el que intervienen diferentes actores, ya sea publico o privados, con procedimientos, relaciones y métodos diversos, suponiendo también contradicciones y conflictos en la sociedad urbana, es pues un fenómeno político administrativo que forma parte de los procesos sociales que configuran la ciudad (Pérez, 1994. 55).

El proceso de la gestión urbana pone de manifiesto el grado de participación de los actores sociales y el conflicto de intereses en la producción del espacio urbano. La gestión de las ciudades en la nueva economía global no esta exenta de esta serie de conflictos políticos y en ciudades de países subdesarrollados se acentúa cada vez más.

Según Jordi Borja y Manuel Castells (1998), la gestión urbana de la nueva economía informacional, consiste en situar a cada ciudad en condiciones de afrontar la competición global de la que depende el bienestar de sus ciudadanos. La competitividad pasa por un incremento de productividad estas a su vez necesita de tres factores interconectados:

- Conectividad: que es el vinculo de las ciudades con los circuitos de comunicación, telecomunicación y sistemas de información en los ámbitos regional, nacional y global.
- Innovación: es la capacidad instalada en la ciudad para generar nuevo conocimiento, aplicado a actividades económicas, basado en el procedimiento de información estratégica.

- Flexibilidad institucional: es la capacidad interna y la autonomía externa de las instituciones locales para la negociar la articulación de la ciudad con las empresas e instituciones de ámbito supra-local (Borja y Castells, 1998: 32).

Otro elemento o mecanismo importante en la gestión de las ciudades en la definición de un proyecto de ciudad, llamado Plan Estratégico, *este unifica diagnósticos, concreta actuaciones publicas y privadas estables en un marco coherente de movilización y de cooperación de los actores sociales urbanos*, el resultado del Plan es un contrato político entre las instituciones publicas y de la sociedad civil (Borja y Castells, 1998: 165).

Sin embargo las condiciones para la competitividad, nos recuerdan los autores, deben ser entendidas en términos relativos a nivel de desarrollo y al contexto institucional construido en las ciudades. Por lo que esta combinación de factores ha transitado en las ciudades periféricas (guardando las proporciones con ciudades desarrolladas), por una noción de la competitividad orientada por la atracción de inversionistas a cualquier precio, reduciendo impuestos, aceptando salarios más bajos y menor protección social, lo que genera un deterioro acelerado de las condiciones de vida de los ciudadanos, acentuando cada vez mas la exclusión socio-espacial en nuestras ciudades.

Incluso la concentración o cooperación publico-privada (gobiernos locales-actores inmobiliarios), en muchos de los casos (orientados por planes estratégicos) se basa en acuerdos entre instituciones políticas de representación oligárquica y grandes grupos económicos.<sup>20</sup>

Antes estas contradicciones y conflictos las ciudades necesitan de una participación decidida de los gobiernos locales en la promoción de la ciudad orientada por cauces democráticos, con la participación amplia y transparente de los distintos actores sociales, tanto públicos (a todos los niveles de gobierno), como privados. Alejándose así de promociones apegadas a la venta de lugares de la ciudad según técnicas de *marketing*.

---

<sup>20</sup> Nuestro caso de estudio: la construcción del desarrollo comercial de usos mixtos (Antara Polanco) en la ciudad de México, es representativo de este tipo de concentraciones publico (GDF)- privada (grupo Walton street capital), alejadas de un respaldo o consenso ciudadano, aprovechando un marco jurídico de la ciudad poco claro.

El gobierno local de la ciudad debe optar por liderar la gestión colectiva de la ciudad, pero no debe monopolizarla, al mismo tiempo deberá incentivar la conformación de un marco jurídico que le permita estar respaldado ante la iniciativa privada.

Según Borja y Castells *no hay contradicción insuperable entre competitividad e integración social o cohesión socio-espacial* (Borja y Castells, 1998: 167), siempre y cuando la participación ciudadana sea estimulada y sirva como una clave para lograr esta conjunción, además de que el papel del gobierno local, deberá al mismo tiempo, apoyar a la inversión privada y reducir las formas de segregación socio-espacial con políticas sociales incluyentes y democráticas. Se necesita pues la acción normativa del gobierno para reducir las nuevas formas de desigualdad y fragmentación social.

Los cambios actuales en la producción del espacio urbano ocasionados por las tendencias de la globalización, inciden desde luego en el ámbito sociocultural de las ciudades, promoviendo nuevos vectores de sociabilidad y la conformación de las prácticas sociales que pernean la experiencia colectiva de la vida cotidiana.

En el último apartado de este capítulo, se presenta un análisis sobre su origen, características, transformación y tendencias de desarrollo de los centros comerciales en la actualidad.

## **1.6- Centros comerciales a finales del siglo XX y principios del siglo XXI.**

Entre los legados monumentales de los procesos de transformación en la dinámica de innovación en las grandes metrópolis europeas y norteamericanas destacan los grandes centros comerciales.

Además estos centros expresan la interacción publico-privada, conjugan tradiciones y conceptos que surgen a partir de la segunda parte del siglo XIX, en las grandes metrópolis de Europa y Estados Unidos.

El concepto centro comercial se origina en Milán Italia en el siglo XIX, cuando en la calle Vitorio Emmanuel se abrió la primera calle cubierta, en planta baja se dedicaba al comercio mientras que en los pisos superiores se ofrecía vivienda y oficinas, la influencia se extendió por toda Europa y Estados Unidos.

En la ciudad de México esta tendencia la podemos observar en el gran centro metropolitano donde se ofrecía el comercio y los servicios en planta baja, habitaciones, moteles y restaurantes en planta alta.

Sin embargo, actualmente por su gran oferta no es un centro que ofrezca seguridad al usuario, por problemas de vialidad, circulaciones, densidad de población, y no cuenta con una estructura de funcionamiento ni estacionamiento por la gran mezcla de tiendas departamentales.

La presencia de los centros comerciales en la imagen urbana de las ciudades y metrópolis se inicia en la década de los setenta, como parte de las transformaciones espaciales dentro de la lógica de la modernización. Cuando el centro comenzó a volverse caótico a finales de la década de los sesenta, buscaron otras alternativas para la comercialización de productos, lo que dio inicio al desarrollo de grandes proyectos comerciales, Plaza Universidad seguido por Plaza Satélite, que se fueron ampliando conforme a las necesidades del mercado.

Los centros comerciales modernos polos de atracción de gente dentro de la tendencia al predominio de la terciarización de la economía en las sociedades contemporáneas, están estrechamente asociadas a la historia urbana de la segunda mitad del siglo XIX. Sin embargo, sus orígenes y antecedentes, se encuentran en los esquemas comerciales puestos en práctica en ciudades europeas desde principios del siglo XIX.

Estos esquemas comerciales destinados a atraer a la población al área central de la ciudad, se iniciaron en la ciudad de Paris con el trazo de pasajes peatonales a través de grandes edificios. A lo largo de estos pasajes, cerrados al tráfico y a las calles aledañas, se establecieron puestos y tiendas de venta al menudeo.

Pero la ciudad europea de entonces, caracterizada por áreas centrales calles estrechas, tumultuosas, congestionadas por el tráfico de carretas, llenas de lodo y sin banquetas donde la gente pudiera caminar, los pasajes peatonales fueron probablemente una importante alternativa funcional. Esta solución también proporcionó espacios públicos atractivos que se transformaron en lugares de reunión de la población.

Probablemente este el punto de partida para el desarrollo de conceptos arquitectónicos expresados en las primeras galerías y portales comerciales. En éstos, los arquitectos usaron la nueva tecnología de hierro y vidrio para construir bóvedas y domos, permitiendo la entrada de luz y ocupando espacios cada vez más amplios, que se distinguieron por a alta calidad de su diseño.

Mientras que Frieden & Spalyn (1989) señalan que ya para a década de 1820 y 1830, el concepto de las galerías comerciales se había extendido a ciudades como Londres, Bruselas, Glasgow y Milán. En Estados Unidos el mismo concepto se había introducido en ciudades como Philadelphia y Boston, entre otras. Las subsecuentes transformaciones urbanas ocurridas en el siglo XIX y durante las primeras décadas del siglo XX, traducidas en la ampliación de calles y avenidas; en la construcción de banquetas; en el desarrollo de nuevos medios de transporte, hicieron que la funcionalidad original de las galerías desapareciera.

Sin embargo, la población urbana así como los turistas continuó mostrando su preferencia por estos lugares públicos de reunión que a través del tiempo habían ido cobrando importancia no solamente económica sino también política, social y cultural.

Los autores citados mencionan, que la construcción de galerías comerciales se volvió una forma de competencia entre ciudades en busca de espacios públicos que les dieran status en el mundo. Mencionan como ejemplo la ciudad de Bruselas la cual encontró en la construcción de una galería monumental el símbolo de su papel como ciudad capital de Bélgica, posterior a la independencia de éste país en 1830. También en estos años, Milán construye su renombrada Galería Vittorio Emanuele II para celebrar la unificación de Italia, así como para darle a la ciudad un símbolo nuevo y monumental (Frieden & Spalyn, 1989). Al plantear que la lógica funcional del siglo XIX, fue la misma que inspiraría casi un siglo y medio más tarde (en la década de 1970), tanto al gobierno de la ciudad como a los promotores inmobiliarios privados a promover la construcción de los centros comerciales, Frieden & Spalyn hacen referencia al historiador Lewis Mumford (1961).

Este autor califica a las galerías comerciales como la única forma arquitectónica especializada generada por la iniciativa privada con fines comerciales durante el siglo XIX. De acuerdo con L. Mumford, éstas estructuras arquitectónicas son “un ejemplo admirable de planeación funcional” al tener el mérito especial de retirar el comercio de la calle tumultuosa, con su confusión de vehículos y ruido (Mumford, L., 1961:139).

Estas nuevas formas espaciales representadas por sorprendentes estructuras arquitectónicas fueron el inicio de transformaciones urbanas sin precedentes. Probablemente la combinación de factores tales como la lógica funcional asociada a la búsqueda de nuevos esquemas comerciales y el desarrollo de nuevas tecnologías hizo posible el diseño e instrumentación de soluciones espaciales que todavía a finales del, siglo XX continúan replanteándose.

Estas circunstancias formaron parte del escenario en el que surgen y se desarrollan las primeras tiendas departamentales cuyo antecedente inmediato son los pasajes y galerías. Los grandes almacenes pasan a formar parte del contexto económico-social de la ciudad moderna de fines del siglo XIX y principios del XX, caracterizado entre otras cosas por el rápido crecimiento de la población urbana; por la producción manufacturera a gran escala y por el incremento en el ingreso personal asociada a una mayor incorporación de población a las clases medias urbanas.

La convergencia de estos procesos en el ámbito urbano hace suponer que el surgimiento de los grandes almacenes comerciales fue una respuesta alternativa a las exigencias sociales relacionadas con la producción y el consumo. Al mismo tiempo, al adecuarse a las condiciones económicas, sociales y culturales de una sociedad en transformación, estos emporios comerciales también produjeron y reprodujeron nuevas necesidades de consumo. Se ha planteado que al haber más bienes para vender y más gente para comprarlos, los grandes almacenes, que reúnen a la población y a los productos fueron el motor del comercio masivo, y por lo tanto, el concepto se extiende en las principales ciudades de Europa occidental y de Estados Unidos durante las últimas décadas del siglo pasado (Frieden & Spalyn, 1989).

Por ser emporios comerciales privados y al mismo tiempo instituciones aceptadas y legitimadas por la comunidad, los grandes almacenes representan el antecedente más cercano de los centros comerciales actuales.

Para esto, pusieron al alcance del consumidor una amplia variedad de precios y mercancías desplegadas en aparadores y en atractivos escaparates; en edificios impresionantes por las características y la calidad de sus estructuras y diseño arquitectónico y en donde se creaba y recreaba una atmósfera de lujo y sofisticación que visualmente parecía estar al alcance de todos. Paris, Londres, Nueva York, Philadelphia y Chicago entre otras, son ejemplos en donde la presencia de los grandes almacenes pasó a formar parte de la imagen misma de la ciudad.

A finales del siglo XIX, empieza a surgir en la ciudad de México las grandes tiendas departamentales, lo que representa un cambio decisivo en el comercio organizado.

De 1851 a 1904 se establecen firmas importantes como la ciudad de México, El Puerto de Liverpool, El Centro Mercantil, El Puerto de Veracruz, El Nuevo Mundo, La ciudad de Londres, La Gran Sederia entre otros. Es importante comentar también que a principios de los años cuarenta se construye el conjunto Aristos, uno de los primeros centros comerciales de uso mixto, que incluyó, hotel, departamentos habitacionales y locales comerciales.

Su giro de estas tiendas departamentales se formó con el de ropa telas y novedades, su establecimiento específico determinó un cambio notable en el centro de la ciudad, en la última década del siglo XIX y la primera del siglo XX.

A principios del siglo XX, los establecimientos comerciales de las zonas centrales de las grandes ciudades se habían consolidado como importantes empresas proveedoras de empleo y servicios. Además, la nueva tecnología en el transporte del tranvía al metro hizo posible la ampliación de mercado masivo hacia las áreas comerciales del centro de las ciudades. Estas condiciones permanecieron hasta la primera mitad de este siglo, cuando una serie de circunstancias a las que se ha hecho referencia comenzaron a transformar la imagen, la función y la estructura misma de la ciudad.

Los primeros precursores de los centros comerciales modernos aparecieron en los Estados Unidos en la primera mitad del siglo XX, aunque no hay seguridad en señalar cual edificio fue el primer centro comercial del mundo. Según (Passer. 1960:16), menciona el “Rolan Park” de Baltimore, construido en 1907, otros autores como (Beck 1978:48), se refiere al “Country Club Plaza Center” al sur de Kansas City que se construyo en 1923, que por primera vez fue planeado, construido y administrado como conjunto, en base a un análisis preliminar de mercado.

Finalmente, la literatura científica coincide en que el primer centro comercial grande al estilo moderno fue el “Northgate Center”, construido en 1950 en los suburbios de Seattle (Estados Unidos). Diseñado por el Arquitecto Víctor Gruen a quien se le califica como el “padre” de los centros comerciales modernos.

El “Northgate Center”, fue el primer centro con un pasillo central tipo (*mall*) y un almacén ancla que se ubico al extremo del centro comercial. Este centro ofreció todo “bajo un techo” y permitió hacer compras independientemente del clima o de los problemas de parqueo.

Actualmente los centros comerciales han tenido una marcada evolución, con el transcurso del tiempo la necesidad cambio y los usuarios se han vuelto más exigentes, pues no solo requieren un lugar donde comprar sus productos sino también un lugar que satisficiera otras necesidades como; entretenimiento, comodidad seguridad, mayores opciones de compra, de ahí surge lo que conocemos como *shopping centers* cuyas características de mercado son totalmente distintas que un centro comercial, donde se trata de imitar las características de entorno urbano que ofrece un centro comercial.

La planeacion y el desarrollo de los nuevos centros comerciales esta enfocado hacia la creación de plazas mas integrales e inspiradas en conceptos inmobiliarios y arquitectónicos mas novedosos, esto conlleva a la implementación de modelos de negocios mas sofisticados en cuanto a sus esquemas comerciales financieros y legales.

En el siguiente capitulo se presenta un análisis sobre la estructura urbana actual en la ciudad de México.

## **Capítulo II.- Estructura Urbana y Globalización en la Ciudad de México.**

### 2.1. Estructura urbana y globalización.

En las grandes zonas metropolitanas de ciudad de México enfrentan en la actualidad una transformación en su estructura urbana que permite ser identificada como la gestión de un nuevo modelo de la ciudad, al pasar de un modelo monocentrico a uno policentrico; dentro del cual los centros urbanos bajo su carácter histórico adquieren un papel protagónico.

A diferencia del proceso tradicional de crecimiento que venía presentando las ciudades basado en la migración de las zonas rurales a urbanas y que ha propiciado que la población urbana en México pase de tan solo un décima parte a principios de 1900, a dos terceras partes en el 2003 (Garza, 2003); dicho proceso migratorio en conjunción con la diversidad de políticas de concentración industrial a dado origen a grandes conglomerados urbanos (Unikel, 1976; Pradilla, 1993) en los que las políticas urbanas se caracterizaron por un marcado énfasis sobre modelos de extensión urbana; y que, hoy en día, ante la disminución de los índices de migratorios provenientes de las zonas rurales, la política urbana prioritaria resulta ser la regeneración de zonas deterioradas o bien la consolidación de aquellas zonas que no ofrecen calidad de vida a sus habitantes.

Lo anterior resulta claramente observable si se considera que los instrumentos de planificación urbana desarrollados en México desde 1970 manifiestan una clara necesidad por controlar un crecimiento acelerado y prever el crecimiento futuro de las ciudades; de ahí que su estrategia principal consistiera en la creación de nuevas zona para urbanizar. A partir de la década de 1980, las políticas urbanas presentan un cambio significativo, al incorporara aspectos puntuales sobre los centros urbanos, de manera particular en aquellas ciudades, que por su origen novo hispano, contaban con un patrimonio edificado de gran valor cultural y por tanto, de un potencial turístico. En caso particular el de la ciudad de México que se localiza en la parte central del país e incluso dentro de la estrategia turística se le denomina “ciudad colonial” y se caracteriza entre otros aspectos por contar con:

- a) una estructura monocentrica, en donde se concentra la sede de los poderes político, religioso y económico, este ultimo por concentrar los principales establecimientos comerciales.
- b) alta densidad de edificaciones de valor patrimonial histórico y artístico de los siglos XVIII, XIX y XX.
- c) una traza urbana que aun mantiene características formales correspondientes al momento de la fundación de la ciudad.

Los aspectos anteriores adquieren una función de condicionantes a partir de las cuales desde 1980, las políticas urbanas sobre la ciudad comienzan a redefinir a los centros urbanos como centros históricos y son objeto de acciones que se califican como rehabilitación, rescate, renovación y demás términos alusivos a un interés primordial: la conservación del patrimonio edificado y la puesta en valor de dichas zonas centrales, que durante las tres décadas anteriores habían permanecido inmersas en un proceso de deterioro. Claro esta, que las inversiones sobre los centros históricos en virtud de coincidir, en el caso de la ciudad de México con el centro urbano, tienen un impacto significativo sobre la estructura urbana en general (García, 2004).

A partir del momento mismo de su fundación, las ciudades coloniales, han presentado de forma general un mismo proceso de crecimiento y desarrollo (López, 1996) en donde pese a diferencias particulares, en lo que respecta a su temporalidad, pueden identificarse las siguientes etapas.

- Su trazo y fundación a partir de un espacio central, generalmente una plaza, al rededor de la cual se instalaran las principales residencias y sede de los poderes religioso y político.
- La conformación de pueblo de indios que por su cercanía con la ciudad, propiciarán la extensión del núcleo fundacional virreinal al convertirse en barrios; etapa a partir

de la cual el crecimiento de la ciudad se logra a partir de la simple prolongación de la calles.

- Surgimiento de las colonias a principios del siglo XIX y la primera mitad del XX, en donde la diferencia de los barrios, se caracterizan por el uso habitacional como predominante, situación que acentuó la dependencia hacia el centro urbano en términos de la concentración de servicios y equipamientos.
- Desarrollo de fraccionamientos, que a diferencia de la etapa anterior, además de los usos habitacionales generaron áreas comerciales, algunas de las cuales han llegado en la actualidad, a minimizar la dependencia de estas nuevas zonas de la ciudad para con el centro histórico (López, 1996).

El proceso de segregación socioespacial incentivado por el surgimiento de las colonias, propicia que algunos habitantes del centro urbano de la ciudad, optaran por cambiar su residencia hacia nuevas colonias que además dicho sea de paso, se proporcionaba como la llegada de la modernidad- y optando por rentar sus propiedades ante la presión inmobiliaria que genero el incremento de usos comerciales o habitacionales en esquemas de vecindad; factores que sin duda parecen haber iniciado un proceso de deterioro espacial y funcional, ya que el desplazamiento de los grupos económicamente mas poderosos, hacia nuevas áreas de crecimiento, reorienta las inversiones publica y privada fuera de la zona centro.

El desinterés surgió por las zonas centrales, pese a la disponibilidad de infraestructura y equipamiento instalados, llevo a considerarlos nodos conflictivos para la integración funcional de la “nueva ciudad”; situación manifiesta claramente en planteamientos urbanísticos de libramientos viales o circuitos periféricos que garantizan la integración de las nuevas áreas de crecimiento sin tener que circular por los centros urbanos.

El cambio de los patrones de movilidad de la población y la progresiva construcción de colonias y fraccionamientos demandó la conformación de las zonas comerciales y de servicios, que estratégicamente localizadas, pudieran cubrir las necesidades de la población,

a fin que no se trasladara al centro. Situación que agudizó la problemática de los centros urbanos, al verse marginados del consumo de buena parte de la población, llegando a finales de la década de 1980 a caracterizarse, entre otros aspectos, por el deterioro de las edificaciones, la proliferación del comercio informal, hacinamiento y proliferación de viviendas en vecindad, inseguridad y otros tantos factores que propiciaron un agudo deterioro en la calidad del ambiente urbano.

Si bien los paradigmas iniciales de la conservación representados por Ruskin y Villtet-Le-Du durante el siglo XIX, se enfocaban a los aspectos materiales y estilísticos, estos evolucionaron y permitieron que tiempo después, Gustavo Giovannoni; (Castillo, 1979) bajo el concepto de “entorno” impulsara un consenso indiscutible en términos en que la conservación del patrimonio cultural edificado no debe limitarse a inmuebles monumentales, sino debiera incluir la conservación de edificaciones no monumentales, pero que en conjunto conforman contextos históricos.

Es preciso mencionar que la estructura urbano arquitectónica en la zona centro de las ciudades coloniales, presenta innumerables adecuaciones y transformaciones producto de la demanda por albergar aquellos establecimientos como oficinas administrativas de gobierno, equipamiento de abasto, educación, salud, etc., así, como del actuar bajo el paradigma del monumento, que si bien propicio la destrucción de gran parte de la arquitectura de contexto, también es cierto que garantizó en buena medida la vigencia de una estructura urbano-arquitectónica producto del pasado, como soporte de dinámicas urbanas siempre contemporáneas.

Bajo este escenario, hacia finales de la década de 1980, surge la necesidad de instrumentar acciones de inversiones sobre los centros urbanos tendientes a revalorar el patrimonio histórico existente, dando origen a un sin número de planteamientos urbanos, que eran definidos bajo connotaciones de rescate, rehabilitación, renovación, reactivación o cualquier otro calificativo referente a la conservación del patrimonio edificado, que además

de manifestar propuestas conceptuales y metodológicas distintas, evidenciaban intereses diversos sobre el aprovechamiento del patrimonio urbano-arquitectónico.

- Inmensidad de uso, en el caso de la ciudad de México, predomina la postura de considerar que el uso intensivo y excesivo por parte de los habitantes de una ciudad, atenta contra la conservación del patrimonio edificado. Bajo este principio, de manera recurrente, se busca garantizar la conservación del patrimonio edificado a partir de la reubicación de equipamientos públicos como oficinas administrativas y centrales de transporte que se considera provocan un uso intensivo –no deseado– de las zonas centrales; lo que sin duda atenta contra su esencia misma de centralidad, basada fundamentalmente por la concentración de actividades administrativas, económicas, religiosas y simbólicas (Castells, 1974).

Este factor no solo aísla, delimitan y caracterizan a los centros urbanos bajo un enfoque histórico-patrimonial, sino que además construyen un nuevo elemento dentro de la estructura urbana de las ciudades y permiten afirmar que privilegiar el carácter histórico de los centros urbanos, demanda en principio, disgregar los factores de centralidad. En este sentido, el concepto mismo de centro histórico, como postura de los centros urbanos, resulta sumamente contemporáneo y permite ubicarlo más como una creación del presente, que como herencia del pasado. Así lo demuestra el antecedente correspondiente al año de 1987.

Resulta difícil atribuir a un solo factor del cambio de la estructura urbana de cualquier ciudad, mas aun de un conjunto de ciudades que de manera simultanea parece experimentar un proceso similar de transacción, de un esquema monocentrico, hacia uno policéntrico. Por ello, es preciso señalar, aunque de forma breve, que junto con el interés surgido por la conservación del patrimonio urbano-arquitectónico en los centros históricos, se considera que han contribuido los siguientes factores:

- Un acelerado crecimiento urbano en la mayoría de las ciudades medias en México, que durante la década de los ochenta propicio las tendencias de crecimiento urbano sobre suelo agrícola.

Cuyo régimen de propiedad ejidal, imposibilitaba su comercialización inmobiliaria, situación que propicio entre otros aspectos, un replanteamiento de los esquemas de planeación urbana, a fin de disminuir la tendencia expansionista y buscar alternativas de redensificación sobre aquellas zonas, que como los centros urbanos, contaban con infraestructura y servicios sub-utilizados. Sin embargo, esta tendencia no logro consolidar un proceso de redensificación urbana debido a la pronta modificación constitucional para la desincorporación del régimen ejidal.

- El deterioro en las finanzas nacionales, consecuencia de la crisis económica acontecida a mediados de la década de los ochenta, que obligo al gobierno y los habitantes, a eficientar la inversiones buscando una mayor rentabilidad, razón que incentivo la revaloración de aquellas zonas de la ciudad que contaban con servicios, equipamientos e infraestructura y que de una u otra forma se consideraban sub-utilizadas, como era el caso de los centros históricos, los viejos complejos industriales y equipamientos significativos como estaciones de ferrocarril, entre otros.

- A nivel mundial, durante los ochentas, se observa un incremento significativo en la dinámica turística, de forma particular en lo concernirte al llamado “turismo cultural”, dentro del cual, un detonador indiscutible resulta ser la inscripción de centros y conjuntos históricos en la lista del patrimonio mundial de la UNESCO.

La consolidación de los centros históricos adquiere relevancia como gestor de un nuevo esquema de la ciudad, en términos funcionales, debido a la reorientación de actividades hacia otras zonas de la ciudad como es el caso de los equipamientos político-administrativos o económico-financieros y demás establecimientos que parecen considerarse incompatibles con el modelo de centro histórico que se persigue. Con la finalidad de disminuir la intensidad de uso de los centros históricos. Y son estas

reubicaciones, las que han incentivado la consolidación de sub-centros urbanos, y que a partir de una mayor concentración de usos comerciales y de servicios, impactan los patrones de movilidad infraurbana existente en las últimas décadas del siglo pasado.

Un ejemplo, lo es el complejo Santa Fe de la Ciudad de México, donde la concentración de complejos bancarios comienza a desplazar la centralidad financiera que todavía hoy en día parece existir en el actual centro histórico.

La relación temporal de los instrumentos de planeación urbana desarrollados en México, ilustran de forma objetiva lo anterior; los primeros programas de desarrollo urbano sobre ciudades de origen novohispano, realizados hasta mediados de 1980; no contemplaban acciones particulares sobre los centros urbanos y las propuestas sobre la estructura urbana se limitaban a plantear uno o dos sub-centros urbanos, dependiendo del tamaño de ciudad y reconocían el papel de del centro urbano como sustento nodal de la estructura urbana.

Conviene señalar que la generación de una nueva estructura de ciudad basada conciente, o inconcientemente en un interés por participar de la dinámica global del turismo cultural, resulta altamente riesgosa para la dinámica socioeconómica del país en general y de los centros históricos en particular.

Según el análisis de G. Garza, “al final del siglo XX se visualizó nítidamente la transformación de un sistema urbano prominentemente monocéntrico, con la ciudad de México como polo principal, en otro policéntrico de aún mayor nivel de concentración, donde destacan nueve metrópolis con más de 1 millón de habitantes. Puebla y Toluca, al igual que Querétaro y Cuernavaca, están fuertemente articuladas a la megalópolis de la ciudad de México, la cual seguirá expandiéndose en la medida que vaya incorporándolas durante las primeras tres décadas del siglo XXI” (Gustavo Garza, 2002).

En base al proyecto del PDDU, 2005, la estructura urbana de la delegación Miguel Hidalgo, esta conformada por corredores urbanos, centros y sub-centros urbanos centros de barrio y zonas homogéneas.

El centro urbano delegacional se localiza al norte de la Av. Ejercito Nacional, al este con Av. Melchor Ocampo (Circuito Interior), al oeste con calle Presa La Angostura y al norte con la Av. Río San Joaquín, F.C. a Cuernavaca y Lago Ginebra, las colonias que forman parte de esta zona son: Granada, Ampliación Granada, y una parte de la colonia Anzures.

Esta zona se caracteriza por tener predios que presentan actividades industriales, comerciales, de servicio y equipamiento, ya que en su mayoría son predios mayores de 500 m<sup>2</sup>, en este sentido y aprovechando la infraestructura de la zona, este centro urbano es de carácter regional, lo cual permite ofertar y promover las actividades terciarias que actualmente se están llevando a cabo en la zona y al mismo tiempo mejorar la economía de los diferentes actores participativos.

También presenta áreas con potencial de desarrollo, esta limita con la zona de estudio dando inicio en el cruce con Presa Salinilla y Calzada Legaría, al sur con Río San Joaquín, F.C. Cuernavaca, Miguel de Cervantes Saavedra, al poniente con Lago Omega, al sur con Av. Ejercito Nacional siguiendo hacia el poniente con Presa Oviachic, hacia el norte con Presa la Angostura, Presa Danxho, Presa Salinilla y cerrar con el punto de inicio Calzada Legaría. En esta área se propone consolidar el uso del suelo existente para la conformación del centro urbano delegacional, para incentivar la instalación de actividades de tipo comercial, de servicios, financieras, industriales de alta tecnología, permitiendo la mezcla con uso habitacional.

Sobre la estructura vial existente existen corredores urbanos de alta intensidad que por su característica y usos del suelo se han consolidado como corredores de carácter regional: Mariano Escobedo, Vía Adolfo López Mateos, Av. Melchor Ocampo, Calz. México Tacuba, Legaría Av. Marina Nacional, Av. Ejercito Nacional, Av. Río San Joaquín, Presidente Mazarik, Av. Observatorio, Av. Constituyentes, Viaducto Miguel Alemán, Parque Lira, Av. Patriotismo, y Av. Benjamín Franklin, aquí se ubica el principal equipamiento y servicios urbanos de carácter regional que caracteriza a esta delegación.

Corredores de baja intensidad, cuyo nivel de cobertura es de carácter social, estos se ubican en las siguientes calles. Sur 128, Progreso, Martí, Moliere, Homero, Horacio, Felipe Carrillo Puerto, Lago Ginebra, Golfo de Adén, Lago Chiem y Lago Hielmar; en estos corredores se encuentra el comercio y servicios básicos, los cuales ofrecen sus servicios a la población de las colonias inmediatas.

El centro urbano Tacubaya con una superficie de 72.6 has., concentra una diversidad de actividades de tipo administrativas, educativas, así como de comercio básico especializado. Además de concentrar una estación de transferencia multimodal en la que se ubica la estación Terminal y trasbordo del metro estación Tacubaya, así como el paradero de diversos tipos de vehículos de transporte público, cuyo radio de afluencia rebasa los límites de la delegación.

El centro urbano Tacuba: ocupa una superficie aproximada de 69.2 has., la cual se ubica en la parte norte de la delegación, concentra actividades de tipo administrativas, educativas, culturales y comerciales. También en el se ubica una estación de transferencia multimodal, el cual se ubica la estación trasbordo tacaba, así como por el paradero de transporte público ubicado a un costado de la estación.

En ambos casos estos presentan, falta de estacionamientos públicos, factor que origina saturación vial, y entorpecimiento de la fluidez vial, se observa un alto deterioro de la imagen urbana, falta de mobiliario urbano y señalización y una gran cantidad del comercio informal, factores que inciden directamente en la seguridad pública del sitio.

En esta delegación, se detectan tres sectores concentradores de comercio básico, oficinas, centros administrativos, cuyo radio de influencia es menor a los antes mencionados, por lo que se denominan sub-centros urbanos:

Bosques de las Lomas: con una superficie de 10.70 has, delimitado por las avenidas Bosque de Ciruelos, Bosque de Duraznos y Bosque de las Lomas, proporciona servicios de carácter administrativo, comercial y recreativo.

Sub-centro urbano Cuatro Caminos: este se ubica en las inmediaciones de la estación terminal del Metro del mismo nombre, con una superficie aproximada de 11.10 has, las actividades que destacan en este sector son de tipo comercial.

Por ultimo se encuentra el sub-centro urbano plaza Galerías: con una superficie de 31.4 has, existe una gran diversidad de comercio básico y especializado, hoteles, restaurantes y centros administrativos (Torre de PEMEX) limita con Av. Melchor Ocampo, al norte con la calzada Marina Nacional, al poniente con Bahía de San Hipólito, y al sur con prolongación de Ejercito Nacional, su principal problemática es la falta de estacionamientos públicos, situación que provoca el aparcamiento de vehículos particulares en vías locales; también se presenta el comercio informal en los alrededores de la Torre de PEMEX.

En el caso concreto de la zona de estudio, debe entenderse como el final de un proceso iniciado a mediados de los ochenta con el proceso de desindustrialización, este es considerado a partir del Plan de Desarrollo Urbano del año 1997, en donde se incluye la forma de aprovechamiento de estas grandes áreas de terreno industrial para su reconversión a grandes desarrollos habitacionales, corporativos de oficinas y megaproyectos comerciales de servicios terciarios en diferentes delegaciones. Pero sin duda la reforma de 2000 es de mucho mayor envergadura, pues significa que no nada mas se ocupo esta zona donde se ubican estos predios industriales, sino también se amplio el área urbana a cinco colonias populares para ser integradas dentro de una nueva zona del sector terciario. (El caso de Polanco y sus cinco secciones)

El Programa, general de desarrollo urbano del DF. 2001-2006 (Proyecto de ciudad propuesto por el Lic. A. Manuel López O.). El cual incluye un esquema general de desarrollo urbano, criterios de densificación y reconversión, áreas de desarrollo para la nueva economía, localización de las estructuras logísticas y los espacios públicos. Lo acompañarán los objetivos sociales, políticos, culturales, arquitectónicos y educativos, así como las proyecciones de los recursos financieros necesarios. En el Proyecto Global caben todos los intereses personales y las iniciativas de grupo, todas las culturas y creencias

religiosas que se ejercen con respeto a los derechos de los demás. Los proyectos centrales que se iniciarán en el próximo sexenio y cuya terminación pueden requerir más tiempo, se ajustarán a los criterios de ese Proyecto.

Lo que dará sentido a la política general a partir del 5 de diciembre es la integración de todas las políticas sectoriales, todos los esfuerzos, todas las iniciativas, en ese Proyecto Global de Ciudad. El cual será evaluado periódicamente, corregido, actualizado y explicado a todos los funcionarios y empleados, y consensado con los ciudadanos. El Proyecto tendrá un contenido integral que establecerá los procedimientos de cooperación entre las secretarías y la relación de éstas con los ciudadanos, los agentes económicos y los profesionales involucrados.

Debe procurarse que los proyectos urbanos, sea cual sea su escala, estén en armonía con los criterios del Proyecto Global. Además no podrán gestionarse o aplicarse con un punto de vista unilateral que no tome en cuenta a todos los participantes, dentro y fuera del gobierno. La ausencia de un Proyecto Global que oriente todos los esfuerzos, ha sido causa fundamental de la fragmentación de la Ciudad, la dispersión de las fuerzas del gobierno así como del predominio de intereses sectoriales y especulativos.

La estructura urbana de la ciudad de México es altamente segregada debido a la distribución desigual del ingreso económico de sus habitantes y refuerza la polarización social. La geografía social de la ciudad muestra un funcionamiento desfavorable para los sectores mayoritarios, que son también los más pobres. Por ejemplo, los hospitales públicos, privados e incluso los de beneficencia administrados por la iglesia, se concentran en las áreas centrales y del poniente de la ciudad, mientras que la población que requiere esos servicios se aglutina en el oriente y norte, lo cual origina grandes desplazamientos para acudir a la consulta médica.

El transporte es otro ejemplo de la segregación social, y por ello la pertinencia de un proyecto como el del segundo piso debiera ser convincente, pero resulta que el usuario principal del Periférico es un sector minoritario, 17% del total metropolitano, que recibe los

ingresos más altos, vive en el sur poniente y trabaja en el norponiente. Mientras que, en el otro extremo, la mayor parte de la población pobre recurre al Metro, 13%, o a los microbuses, 55%, mismas que son las más contaminantes y que tantos problemas ocasionan a la circulación.

El transporte urbano metropolitano, sobre todo en los países subdesarrollados, no es sostenible en el largo plazo cuando las fases tecnológicas del transporte han quedado incompletas, tal y como lo sostiene Thomson en un estudio publicado por la Organización de las Naciones Unidas.

Por ejemplo, la fase del ferrocarril, que incluye a los tranvías y trenes suburbanos, no se concluyó en todas las ciudades, y en la fase actual el predominio del vehículo automotor privado se asocia a la “ocupación dispersa” (denominada *urban sprawl* en los textos especializados) y a la proliferación de grandes centros comerciales en el espacio perimetral de las ciudades.

No se consideró que al aumentar el tiempo de recorrido entre lugar de residencia y de trabajo los viajes totales serían cada vez mayores, como sucede actualmente en ciudades como Bogotá, Santiago de Chile, São Paulo y Ciudad de México. Donde, las autoridades han aplicado, con relativo éxito, medidas para restringir la circulación vehicular y disminuir así la emisión de contaminantes, pero no han fomentado el uso del transporte público.

La falta de inversión en el transporte público incita al uso individual del transporte, afecta la movilidad urbana y disminuye la eficacia de los servicios de transporte público. En estas circunstancias el transporte colectivo enfrenta problemas para su capitalización y baja su eficiencia, lo cual afecta sobre todo a los grupos sociales más desfavorecidos.

El tráfico generado es uno de los principales impactos espaciales del transporte, como afirma (Litman Todd, 2000) especialista del Instituto de Política del Transporte de Victoria en Canadá.

Según este criterio, la construcción de nuevas vialidades urbanas sólo soluciona temporalmente el congestionamiento, pues quedan saturadas en un periodo de entre tres y

cinco años por los viajes adicionales que resultan de su mejoramiento. El tráfico generado diversifica las posibles rutas y tiempos de viajes que la gente acostumbra a hacer, pero también promueve el tráfico inducido, es decir el incremento adicional de viajes debido a que las nuevas vías abaratan el costo unitario del viaje y persuaden a nuevos usuarios que antes no utilizaban ese trayecto. Ambos factores aumentan los flujos totales, reducen opciones e impactan el uso del suelo. Esto ha sucedido incluso en ciudades de países desarrollados, como en Los Ángeles, en donde la planificación urbana es más eficiente que en la ciudad de México.

Este último es otro elemento central del análisis; resulta que con el mejoramiento de las vialidades se produce una capitalización o valorización del uso del suelo que está en contacto con las vialidades ampliadas; conforme el tráfico generado incrementa artificialmente la movilidad en la zona, las clases de menores ingresos son alejadas, por la vía del mercado, de las principales rutas de la movilidad urbana. Según Litman, “una política urbana viable requiere generar controles entre el transporte y el uso del suelo urbano para contrarrestar las presiones del capital inmobiliario que tenderá a ocupar los nuevos espacios valorizados”, (Litman, Todd, 2000). Eso se logra mediante la atención a la demanda de algunos sectores sociales para extender los beneficios de esas políticas públicas.

Dice Graizbord, cuando el transporte de una ciudad se ve como sistema en su totalidad, el reto es encontrar la mezcla óptima de modos (motorizados) a un mismo costo. Este por supuesto debe reflejar el costo presente y futuro de cada alternativa.

En conclusión la gente prefiere y, dentro de su presupuesto, hace esfuerzos razonables para vivir cerca de su trabajo, sea en el centro o la periferia de la ciudad, por lo que habrá que existir más en conexiones circulares en el plano local que en radiales. Acorde con un modelo de la ciudad monocentrico, lo que sería mas congruente con un modelo policéntrico metropolitano (Graizbord, Acuña, 2003).

Es importante señalar que estos cambios de uso de suelo se han intensificado debido a la política del programa General de Desarrollo Urbano, versión 2003, en el que se plantea

para “ la ciudad central” una estrategia de redensificación de las zonas habitacionales y una diversificación de los usos del suelo para satisfacer las necesidades de la población (GDF, 2005). Esta política refuerza el planteamiento hecho en el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2001-2006.

“Acorde con el proyecto global de ciudad, el gabinete de desarrollo sustentable tomara medidas para reorientar el crecimiento de la ciudad hacia las zonas centrales que han sufrido un continuo desplazamiento y que están ubicadas en las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtemoc, Miguel Hidalgo, y Venustiano Carranza.

Con este propósito se lanzara el programa de 20 mil viviendas por año para familias de escasos recursos, y se promoverá la construcción de viviendas privadas y de medidas de mejoramiento de las viviendas existentes en las zonas designadas como prioritarias. Se impulsa también el desarrollo de corredores turísticos como los de Paseo de la Reforma-Centro Histórico y Catedral-Basílica de Guadalupe, que servirán para impulsar el desarrollo económico y cultural, organizar los servicios y mejorar la vialidad en zonas de alta densidad de tránsito” (GDF, 2000).

Las delegaciones Cuauhtemoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza se han visto presionadas por la especulación inmobiliaria y al mismo tiempo han perdido la infraestructura industrial, el equipamiento y los servicios, que a través de los años fueron construyendo sus zonas industriales. Cabe mencionar que una vez que estas zonas modifican su uso del suelo es muy difícil que lo recuperen ya que resulta mas rentable el uso de suelo habitacional y terciario.

Debido a este análisis es importante resaltar sus variables correspondientes al caso de estudio, impacto urbano en estructura vial, ambiental y socioespacial, por la nueva infraestructura realizada en el año 2005, en Av. Ejercito Nacional y cruce con Moliere, por la inserción del megaproyecto comercial de usos mixtos Antara Polanco (*mall*). (Se anexa cuadros de muestra al final de este capítulo)

A continuación en el siguiente apartado se muestra las modificaciones y alteraciones de la nueva infraestructura vial en la zona de estudio.

## **2.2.- Alteración del tejido urbano en sus vías de comunicación: en el desarrollo vial y Ambiental de la zona afectada.**

Hasta la década de los 50s la ciudad de México se mantuvo dentro de los límites jurídicos y administrativos del Distrito Federal, pero desde entonces la expansión urbana se ha dirigido hacia el norte y oriente de la ciudad, dentro del Estado de México.

En la actualidad, población y área urbana se reparten más o menos en partes iguales entre una y otra entidad.

Sin embargo, en el Distrito Federal se concentran servicios y equipamientos públicos de distintos niveles, así como empleos y calidad del entorno construido. También se concentran aquí las formas de transporte público más eficientes; principalmente el Metro, el servicio de autobuses y la vialidad primaria.

Los primeros trenes urbanos construyeron un factor determinante en la orientación de la ciudad, en la desconcentración de la población y en la diversificación de actividades económicas hacia la periferia. Por ejemplo, la localización de las estaciones terminales y el recorrido de los tranvías apoyaron la consolidación de nuevas colonias mediante “corredores paralelos a las vías tranviarias trazadas entre la ciudad y los primeros pobladores conurbados”. (Collado M, 2004:397)

También hay que destacar el crecimiento del ferrocarril, tal es el caso la línea México-Cuernavaca que cruzó por la franja industrial Río San Joaquín, Moliere y Av. Ejército Nacional a finales del siglo XIX, donde se ubica el caso de estudio, lo que trae como consecuencia la consolidación de los asentamientos, habitacionales e industriales, contando así con los servicios públicos de infraestructura y equipamientos urbanos (1935-1940).

Junto a los servicios públicos que se fueron introduciendo encontramos las obras de infraestructura urbana requeridas por la población en crecimiento, las cuales fueron contempladas en los planes y programas decretados y puestos en marcha por el departamento del Distrito Federal.

Es importante señalar que “la comunicación, entre los lugares principales de las municipalidades de Tacuba, Tacubaya se ligaban por medio de tranvías eléctricos. Hacia 1925 las líneas del sistema de tranvías abarcaban una extensión de mas de 350 kilómetros y llegaban a todas las municipalidades del Distrito Federal”. (Collado, M. 2004:397).

Fue en la regencia de Uruchurtu cuando a finales de 1952 y a mediados de 1966, se da inicio las obras de periférico, prolongar el Viaducto Miguel Alemán, encumbrar los canales y los ríos, en cementar la ciudad, convertir la Calzada de Tlalpan en vía rápida, la construcción de pasos a desnivel en importantes avenidas como Chapultepec, San Antonio Abad, y Tlalpan, desazolvar el drenaje y terminar con las inundaciones de la mancha urbana. El antecedente que se tiene a través del departamento del Distrito Federal de 1952 hasta 1964, es la construcción de: 346 kilómetros de nuevas calles, avenidas, calzadas y vías de circulación continua, pavimentación por primera vez de 1,377 kilómetros y repavimentación de 1,311 kilómetros lineales de arroyo.

Actualmente el Distrito Federal de acuerdo al Programa Integral de Transporte y Vialidad, cuenta con una red vial total de 10,182.212 kilómetros, (2001-2006).

En conjunto las obras de infraestructura que se construyeron dan cuenta del acelerado crecimiento de la población y expansión de la mancha urbana equivalente a 7,138 hectáreas, a partir de los años cuarenta. (Collado M., 2004:398).

Como resultado de esto, se construyeron las primeras vías rápidas de la ciudad de México como Viaducto Miguel Alemán, el Río Becerra, la Calzada de Tlalpan y Periférico, las cuales cruzan el área de varias colonias tal es el caso de la delegación Miguel Hidalgo que se ubica al norponiente del Distrito Federal.

La dinámica de crecimiento demográfico y expansión urbana de la ciudad continua su ritmo acelerado ocasionando la densificación y reciclando algunas colonias que se ubican el la delegación Miguel Hidalgo, “en lugar de casas la tendencia fue construir edificios de

departamentos verticales, así como corporativos de oficinas y desarrollos comerciales de usos mixtos”. (Collado, M., 2004:399).

Entre los años 1969 y 1978 se abrieron siete líneas del metro introduciéndose en la demarcación de la delegación Miguel Hidalgo seis: la 1, la 7 y la 9 en Tacubaya, en Tacuba la 7, y la 2. Actualmente se cuenta con 11 líneas incluyendo la “A y la B”.

Parte de los problemas derivados del crecimiento urbano se reflejó, en la diferente articulación de los sistemas de transporte y vialidad a pesar de la existencia del metro por una parte, el comportamiento del tránsito provocaba congestión y lentitud en la circulación, lo cual se explicaba por las grandes distancias entre los centros de actividad y las zonas habitacionales; por otra la preferencia de utilizar determinadas avenidas y calzadas como Insurgentes, Reforma, Zaragoza, Tlalpan, Viaducto Miguel Alemán, pero especialmente periférico en su tramo poniente en horas pico el cual alcanzaba volúmenes de hasta 3000 vehículos por hora, sobrepasando la capacidad de servicio eficiente. (Ibíd., 2004: 400).

Para poder enfrentar esta situación y con la idea de “sentar las bases para una estructuración racional de la vialidad y el transporte”, a principios de la década de los setenta dio inicio la construcción del Circuito Interior, que resolvió más del 50% de las intersecciones conflictivas, en cual se terminó en su parte poniente y norponiente del distrito Federal en 1976. Dos años más tarde se procedió a la construcción de los ejes viales, formados por 8 avenidas que unen el norte y el sur, y 11 de oriente a poniente. Según fuentes oficiales, los ejes viales edifican la estructura vial primaria. La mayoría de ellos son de un solo sentido de circulación, con dos carriles para transporte público y tres más para el transporte particular. La continuidad, el trazo, la amplitud y la longitud de estas vías de comunicación redujeron áreas urbanas específicas y edificaron la imagen urbana de la ciudad.

En la delegación Miguel Hidalgo y las colonias Verónica Anzures, Nueva Anzures y Anahuac, La Granada y Polanco, nuevamente se abrieron avenidas existentes para modificarlas y transformarlas en tramos de circuitos y en ejes viales. Los ejes como Río Becerra, la cazada

Tacubaya-circuito Interior, la glorieta de los hongos convertida en un nodo articulador con las diferentes vialidades, Av. Ejercito Nacional- Circuito Interior, Río San Joaquín-Periférico-Circuito Interior.

Sin embargo durante 20 años la estructura vial no sufrió alteraciones. Pero a finales del año 2000, los gobiernos del Distrito Federal y Estado de México firman importantes convenios en cuanto a infraestructura vial, en el Estado de México, se da inicio la construcción del circuito exterior mexiquense, con 52 kilómetros, que va de la Caseta Jorobas-Peñón Texcòco, (2003). A partir del 2006, se continúa con el tramo a peñon viejo dentro del Distrito Federal.

Por su parte el gobierno del Distrito Federal inicia con varios mega-distribuidores viales, distribuidor vial Heberto Castillo, Distribuidor San Antonio, Fray Servando, los Segundos Pisos de periférico y Viaducto entre otros. Esto por un lado para aliviar la movilidad en la zona metropolitana de ciudad, y por el otro la inserción de grandes desarrollos inmobiliarios y comerciales.

Esta combinación de flujos regionales y metropolitanos ocasiona fuertes conflictos viales percibidos por los viajeros como “cuellos de botella”. De acuerdo con el Fideicomiso de Estudios Estratégicos de la ciudad, creado durante el gobierno de Cárdenas y eliminado en los primeros meses de la administración, que inicio a finales del año 2000, los puntos más conflictivos son los siguientes: a) el acceso desde el norte por el Periférico y calzada Vallejo con 9.7% del total de viajes; b) desde la carretera de Pachuca (17.5%); c) por la carretera de Puebla, por la de cuota y la federal, (32.6%); d) por el poniente desde Toluca, (28.8%) y e) hacia el sur por las carreteras de cuota y federal a Cuernavaca (11.4%)

Estos flujos entran abruptamente a la estructura vial del Distrito Federal hacia vialidades primarias que no tienen continuidad a lo largo del área urbana ni cuentan con una conexión adecuada con las vías de acceso controlado, el otro elemento clave de la infraestructura vial de la ciudad.

En la actualidad la ciudad de México, es considerada una de las más grandes del mundo, por sus vialidades como, la avenida Insurgentes siendo la más larga, conecta hacia el sur con la autopista a Cuernavaca y al norte con la autopista a Pachuca, y Paseo de la Reforma la más ancha con 100 metros. También hay callejones, rinconadas y cerradas de las más cortas que se puedan encontrar en una urbe.

Pero en esta fisonomía de la ciudad, que se volvió clásico, ahora se le agrega a partir de, los años 2003-2006, otras obras viales de gran magnitud que indudablemente habrían de modificar la concepción e imagen que por décadas tuvo la capital del país. Sin duda estas vialidades son insuficientes cada día para la coexistencia de, aproximadamente 8.6 millones de habitantes del Distrito Federal y los casi 21 millones con la zona conurbada, sobre todo si se piensa en que cada hogar de la megalópolis tiene al menos un automóvil, ya sea para servicio privado de transporte o como fuente propia de ingresos.

Para definir su categoría de cada vialidad, se puede señalar que las de acceso controlado son vialidades que satisfacen la demanda de movilidad continua de vehículos en grandes cantidades. En su enlace con vialidades importantes, las vías de acceso controlado cuentan con auxiliares que van desde pasos a desnivel hasta distribuidores viales. Se les considera las vertebradoras de la red vial.

Cuando se habla de un tránsito urbano de largo recorrido que otorga amplia conectividad a la ciudad, se está considerando a vialidades que tienen una función principal en la distribución de dicho tránsito, como el Anillo Periférico y el Circuito Interior, también definidas como vías anulares. En estas vialidades, la velocidad promedio en condiciones normales es de hasta 70 kilómetros por hora, pero los congestionamientos a determinadas horas del día -de las 6:30 a las 9:00- pueden hacer que el rodamiento llegue a los 8 kilómetros por hora.

Los viaductos Miguel Alemán, Tlalpan y Río Becerra son, a su vez, las vías de acceso controlado y teóricamente de flujo continuo que mayormente prefieren los usuarios. Su

función también es comunicar altas demandas de viajes a puntos específicos de la ciudad. Por ejemplo si los vehículos proceden de Puebla, de Cuernavaca o de Toluca, las vías citadas son las adecuadas para llegar al poniente, al centro y al oriente, respectivamente.

Otras vialidades se diseñaron en función de satisfacer la demanda de viajes que tienen como origen o destino el centro de la ciudad. Estas son vías radiales, vialidades que ofrecen una circulación continua como lo son las calzadas Ignacio Zaragoza, Aquiles Serdán, Río San Joaquín, Avenida Gran Canal y también la calzada de Tlalpan.

Se cuenta con un total de 30 vías principales, en el oriente de la ciudad se tiene una amplia red a diferencia de las zonas sur-poniente y nor-poniente donde la cifra es reducida debido a las dificultades que impone lo accidentado de su topografía. En el sentido norte-sur también hay carencia de estas vías que faciliten la distribución de los flujos vehiculares; las existentes tienen una traza en sentido poniente-oriente -por ejemplo Santa Lucía, Centenario, Las Águilas y Desierto de los Leones- que operan deficientemente.

La red vial secundaria, esta integrada por más de 9 mil kilómetros de longitud, se integra por vías colectoras que enlazan a los diferentes centros urbanos con la red vial primaria. En diversas zonas registra situaciones de conflicto por falta de continuidad, sección transversal insuficiente, reducción de la capacidad por el estacionamiento indiscriminado, intersecciones conflictivas o sin semáforos, topes excesivos, mal diseñados, mal estado del pavimento, maniobras de carga y descarga sin horario establecido, cierre de calles con rejas o plumas e insuficiencia de señalación.

También existe una red vial terciaria o local, integrada por vías no continuas que facilitan la movilidad dentro de las zonas habitacionales o predios particulares, pero que su diseño no fue concebido para recibir tránsito intenso y pesado.

Con el paso del tiempo y la expansión urbana también han complicado la capacidad de vialidades para el binomio hombre/automóvil. Una coexistencia cada vez más complicada

que ha llevado a los distintos gobiernos, sobre todo desde 1997, crear nuevos esquemas de relación y de respeto al llamado espacio vital.

Por lo que fueron diseñadas nuevas vías de acero y concreto, incluso por encima de algunas ya existentes, como una necesidad cuya satisfacción es ineludible para cualquier gobierno: los distribuidores viales, los complejos puentísticos y los segundos pisos del tramo periférico, San Antonio-San Jerónimo (2003-2006).

También es importante hablar de la movilidad, se sustenta actualmente en una estructura nodal distorsionada, que tiene su mayor potencial de traslado en unidades de baja capacidad, con altos costos ambientales, desorden en las rutas y de inseguridad para los usuarios.

Si bien las políticas de modernización en la ciudad se han llevado acabo a partir de la década de los 80s, grandes transformaciones y modificaciones en las vías de comunicación terrestre para descongestionar y aliviar el problema de contaminación que se presenta las grandes ciudades.

A finales de la década de los ochenta del siglo pasado a la fecha se consolido la visión, el consenso y los instrumentos de planeación donde las soluciones a la movilidad debían ser congruentes con la regulación territorial de la mancha urbana, la regulación de su población y el control sobre las emisiones contaminantes, en una palabra, enmarcarse en el necesario desarrollo sustentable de la ciudad y de la ZMVM para evitar los efectos negativos de una mayor dispersión y saturación.

El gobierno local, en su programa integral de transporte y vialidad (2000-2006) se propone como objetivo central: garantizar la movilidad de todos los ciudadanos y la accesibilidad de cada una de las áreas de la ciudad de México y su entorno. Para lograrlo, es facilitar la movilidad ampliando la capacidad de algunas vialidades y aprovechando las infraestructuras ya existentes, mejorando la regulación de los automotores en el marco de medidas para un mejor ordenamiento territorial como la promoción de una mayor retención

de la población en las delegaciones centrales, el cuidado del suelo de conservación y mejorando la mezcla de usos de suelo en las delegaciones.

Para dar continuidad a la movilidad masiva de transporte publico en la ciudad, esta nueva administración (2006-2012), a finales del año 2007 se autoriza la construcción de la línea 12 del metro que va de Barranca del Muerto a Tláhuac.

La estructura vial de la delegación Miguel Hidalgo, presenta una diversidad de alternativas para conectar a la población de la zona, con otras delegaciones e incluso con los municipios conurbados del norte y poniente de la ciudad. Debido a su ubicación sus principales arterias y vías de comunicación presenta gran saturación en horarios de gran demanda: Av. Constituyentes, Av. Observatorio, Av. Melchor Ocampo, Vía Adolfo López Mateos, Calzada Mariano Escobedo, Av. Palmas entre otras, por lo que es necesario proponer políticas y acciones que coadyuven a mejorar la movilidad de los usuarios de este sistema.

La red vial de la delegación tiene una superficie de 13' 497,776 m<sup>2</sup>, que representa el 29.28% de la superficie total de su territorio; de esta red la vialidad principal ocupa 2' 919,250 m<sup>2</sup>, que representa el 21.63%, y el resto son vías secundarias o locales.

En cuanto a las vialidades que delimitan el caso de estudio son: Av. Río San Joaquín-Ejército Nacional, es una vía de acceso controlado con gran demanda de circulación de vehículos que comunica con el Anillo Periférico y Circuito Interior, es parte de la red vial de acceso controlado, fue diseñada en 1973 y construida en 1974, por lo que no se habían hecho modificaciones en la zona desde los años 80s, ya que existen muchos problemas debido al estacionamiento en lugares prohibidos hasta en 2 y 3 filas.

Según estimaciones del PGDUDF, 2001-2006, la ciudad capta diariamente un total de 4.2 millones de viajes/persona/día, usuarios de las áreas centrales, que adquieren bienes, usan servicios y utilizan la infraestructura durante el día.

El número de viajes/persona/día que llega a la delegación Miguel Hidalgo, para realizar actividades de trabajo, comerciales, educativas, recreativas y culturales, es de 872,757, siendo 311,466 en transporte privado y 561,757 en transporte publico. El mayor numero de

viajes proviene de las delegaciones y municipios del norte y poniente de la ciudad; Huixquilucan, Naucalpan, Cuauhtemoc, Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Gustavo A. Madero y Benito Juárez, así como los municipios de Ecatepec y Nezahualcóyotl que son emisores de población flotante a la ciudad.

La delegación Miguel Hidalgo comparte redes de infraestructura con los municipios de Naucalpan y Huixquilucan, así como con las delegaciones centrales, Álvaro Obregón, Azcapotzalco y Cuajimalpa.

Sus principales vías de comunicación que posibilitan el flujo de carácter regional y metropolitano son: periférico norte- sur, Viaducto Miguel Alemán, Av. Melchor Ocampo (Circuito Interior), estas tres vías de carácter regional, no solo coadyuvan a la movilidad interna de la delegación sino posibilitan la intercomunicación entre delegaciones y eventualmente con los municipios conurbados de la ciudad de México.

Por su parte el servicio de transporte público que ofrece en el territorio delegacional, en su mayoría rebasa la frontera limítrofe entre una demarcación y otra, tal es el caso de las cuatro líneas del metro, las cuales sirven a las delegaciones, Miguel Hidalgo, Cuauhtemoc, Venustiano Carranza, Iztacalco, Benito Juárez, Coyoacan y Azcapotzalco, así como también al municipio de Naucalpan, servido por el Centro de Transferencia Modal (CETRAM).

En ese sentido, el aumentar la movilidad en las vialidades se realiza considerando un proyecto de ciudad posible, mas redensificada, con mayor diversidad de actividades, con un centro atractivo, accesible, seguro; con un aprovechamiento de sus infraestructuras acumuladas (vialidades, derechos de piso,) con redes viales, con impulso a un transporte público integral y seguro, protectora del suelo de conservación para mantener y potenciar los servicios ambientales y con mayor regulación de las contaminaciones.

La construcción del deprimido vial o (túnel) con la adecuación realizada en el (2005), se libera el cruce conflictivo de estas dos vialidades a través de los carriles centrales de

Ejército Nacional en ambos sentidos en el cruce con Moliere, lo que permite agilizar la circulación de oriente a poniente, de Circuito Interior a Periférico.

El paso a desnivel mide 600.15 metros de longitud y cuenta con dos carriles por sentido que miden 2.80 metros de ancho, 20 centímetros menos que los carriles en Viaducto.

El proyecto incluye señalización en las laterales de Ejército Nacional para obligar a no estacionarse y permitir mayor fluidez al circular por la vialidad primaria.

La SETRAVI clasificó el cruce de Moliere y Ejército Nacional como un punto conflictivo por el número de autos que circulan y las vueltas en los retornos. A partir del 6 de Junio al 8 de Noviembre de 2005, fue cerrada la circulación en los carriles centrales en el tramo de la calle Lago Victoria hasta Ferrocarril de Cuernavaca, por la construcción del deprimido vial.

Los trabajos provocaron estragos al tráfico los primeros meses con traslados de hasta 20 minutos más largos, de acuerdo con las entrevistas realizadas a los automovilistas.

Se concluyen los trabajos de pintura en postes de luminarias y de reforestación en las jardineras de piedra con azaleas y arrayanes, entre otras especies.

A lo largo de un kilómetro también hubo un cambio en la imagen urbana, ya que fueron retirados 64 Eucaliptos de las jardineras de la lateral de Ejército, seguidos de un proyecto de reforestación.

Cabe aclarar que debido a la construcción esta obra vial se talaron aproximadamente 17 árboles de su especie Eucaliptos Pinos y Cedros y una palmera en la zona de rampa que corresponde al túnel del deprimido vial, lado oriente y poniente en Av. Ejercito Nacional y el cruce con Moliere con una altura promedio de 10 a 20 metros, esto con el fin de llevara acabo los trabajos de cimentación del túnel y el reforzamiento del colector de 1.80 metros de diámetro, por lo que se tuvo que hacer una galería.

Esto comprueba que los grandes promotores inmobiliarios y el gobierno local han llevado acabo grandes transformaciones en el territorio en la ciudad de México, a través de la construcción de grandes desarrollos inmobiliarios y de infraestructura publico-privada.

La participación gobierno local en este proceso político hace necesaria la integración de un marco institucional, normativo y jurídico constituido por el gobierno del Distrito Federal que le permita estar respaldado ante cualquier tipo de problemáticas que este tipo de desarrollos inmobiliarios produzca. Por ejemplo los descontrolados, cambios en los usos de suelos, la presión sobre la infraestructura urbana, el incremento del valor del suelo y la especulación del mismo. Dicho marco deberá, estar bien coordinado intersecretarialmente con jefaturas delegacionales, Además de contar con un esquema bien definido de participación ciudadana, que pueda “equilibrar” de alguna manera la relación publico-privada en estos procesos.

Por lo que se requiere hacer un análisis de la clase y cantidad de recursos de la ciudad que habrá de requerirse tanto en la etapa de construcción, como en la de operación, ejemplo: vialidad, servicios hidráulicos: agua potable y drenaje, volumen y generación de desechos, transporte, vigilancia e impacto ambiental. Además de analizar los posibles beneficios socioeconómicos que estos desarrollos traerán y la repercusión en el mercado inmobiliario de la zona: puede ser el detonante del incremento en los valores de inmuebles, cambios en el uso del suelo así como de las rentas de estos.

En otro ámbito de gobierno la participación de las jefaturas delegacionales en la consolidación de estos megaproyectos se ve mas minimizada, ya que su rango de intervención es limitado debido a las atribuciones y competencias jurídicas y normativas que los jefes delegacionales pueden desplegar en estos casos.

Es importante señalar que en la medida que la construcción y desarrollo de estos megaproyectos inmobiliarios tienen repercusiones evidentes en las delegaciones donde se instalan, es imperativo que estas demarcaciones político-administrativas adquieran atributos para emitir recomendaciones en materia de desarrollo urbano, usos de suelo, afectación al las vías de comunicaciones e infraestructura urbana, suministro de agua potable, drenaje etc., y no solo dependan de los designios del gobierno central y sus secretarías.

Actualmente la participación del gobierno del Distrito Federal y eventualmente las jefaturas delegacionales en la consolidación de los megaproyectos urbanos sobre todo de corte comercial e inmobiliario, se ha movido en dos circuitos:

- La inversión directa en la adecuación de la infraestructura urbana pertinente para el desarrollo de estos megaproyectos, incluyendo la eficientización de la prestación de servicios urbanos como dotación de agua, recolección de desechos, seguridad pública, agilización de problemas de tránsito.
- La promoción de la inversión privada inmobiliaria a partir de un marco de instrumentos de exención fiscal y la formación de comités promotores que fortalecen la inversión público-privada en la construcción de estos megaproyectos.

Estos dos elementos procuran una intervención decidida del gobierno local de la ciudad en la consolidación de una ciudad “competitiva” en el ámbito regional-global, proporcionando certidumbre a los agentes privados que se interesan en la inversión dentro de la ciudad. Sin embargo este papel de promotor de la inversión privada debe ir acompañado sin duda de “acciones normativas” tendientes a regular estas actividades inmobiliarias y comerciales.

Los estudios que se tomaron en cuenta en la zona son: de impacto ambiental, impacto urbano e infraestructura, a partir de la información obtenida en las dependencias públicas correspondientes.

Aparentemente no se cuenta con una investigación de planeación para el otorgamiento de una nueva infraestructura y servicios, por el impacto urbano que genera el cambio de uso de suelo.

A su vez el Programa para Mejorar la Calidad del Aire en la Zona Metropolitana del Valle de México, 2002-2010 (Proaire 2002-2010) elaborado por ambos Gobiernos Local, Federal y Estatal, ha establecido importantes criterios para que el transporte metropolitano reduzca su impacto ambiental y colabore a mejorar la calidad del aire.

Reforzar la fluidez y la velocidad en la red vial mediante un conjunto de medidas para administrar la demanda, fortalecer la regulación y el control del tránsito, fomentar la cultura vial y el respeto a la normatividad. En coherencia con este conjunto de instrumentos de

planeación intersectorial que enlaza movilidad, patrón urbano y medio ambiente, el Programa Integral de Transporte y Vialidad 2002-2006 establece los propósitos de la actual administración para dar un tratamiento integral al problema de la movilidad de personas y bienes en el DF sin perder su ubicación metropolitana.

Su propuesta central consiste en la ampliación, el ordenamiento e integración de las redes viales y las de transporte público, en apego a los flujos de origen - destino de la movilidad en la ciudad y la ZMVM, y por tanto en atención a los grandes corredores de viajes Norte - Sur y Oriente -Poniente y que surgen de los centros y polos de viajes del oriente, del centro y del norte de la ciudad así como del área metropolitana adyacente.

Así también, fortalecer la vialidad primaria, entendiendo por ello en algunos casos ampliación y en otros, un máximo aprovechamiento de la red vial ya existente mejorando su integración y sus conexiones con la red secundaria y las áreas de transferencia que atiendan la generación de viajes del oriente, centro y norte de la ciudad. Se propone reforzar la fluidez y la velocidad en la red vial mediante un conjunto de medidas para administrar la demanda, fortalecer la regulación y el control del tránsito, fomentar la cultura vial y el respeto a la normatividad.

El transporte es otro ejemplo de la segregación social, y por ello la pertinencia de un proyecto como el del segundo piso debiera ser convincente, pero resulta que el usuario principal del Periférico es un sector minoritario, 17% del total metropolitano, que recibe los ingresos más altos, vive en el sur poniente y trabaja en el norponiente. Mientras que, en el otro extremo, la mayor parte de la población pobre recurre al Metro, 13%, o a las peseras, 55%, mismas que son las más contaminantes y que tantos problemas ocasionan a la circulación.

El transporte urbano metropolitano, sobre todo en los países subdesarrollados, no es sostenible en el largo plazo cuando las fases tecnológicas del transporte han quedado

incompletas, tal y como lo sostiene Thomson en un estudio publicado por la Organización de las Naciones Unidas. Por ejemplo, la fase del ferrocarril, que incluye a los tranvías y trenes suburbanos, no se concluyó en todas las ciudades, y en la fase actual el predominio del vehículo automotor privado se asocia a la “ocupación dispersa” (denominada *urban sprawl* en los textos especializados) y a la proliferación de grandes centros comerciales en el espacio perimetral de las ciudades.

No se consideró que al aumentar el tiempo de recorrido entre lugar de residencia y de trabajo los viajes totales serían cada vez mayores, como sucede actualmente en ciudades como Bogotá, Santiago de Chile, São Paulo y Ciudad de México. Ahí, las autoridades han aplicado, con relativo éxito, medidas para restringir la circulación vehicular y disminuir así la emisión de contaminantes, pero no han fomentado el uso del transporte público.

La falta de inversión en el transporte público incita al uso individual del transporte, afecta la movilidad urbana y disminuye la eficacia de los servicios de transporte público. En estas circunstancias el transporte colectivo enfrenta problemas para su capitalización y baja su eficiencia, lo cual afecta sobre todo a los grupos sociales más desfavorecidos.

Ya que el tráfico generado es uno de los principales impactos espaciales del transporte, como afirma (Litman Todd, 2000) especialista del Instituto de Política del Transporte de Victoria en Canadá.

Según este criterio, la construcción de nuevas vialidades urbanas sólo soluciona temporalmente el congestionamiento, pues quedan saturadas en un periodo de entre tres y cinco años por los viajes adicionales que resultan de su mejoramiento.

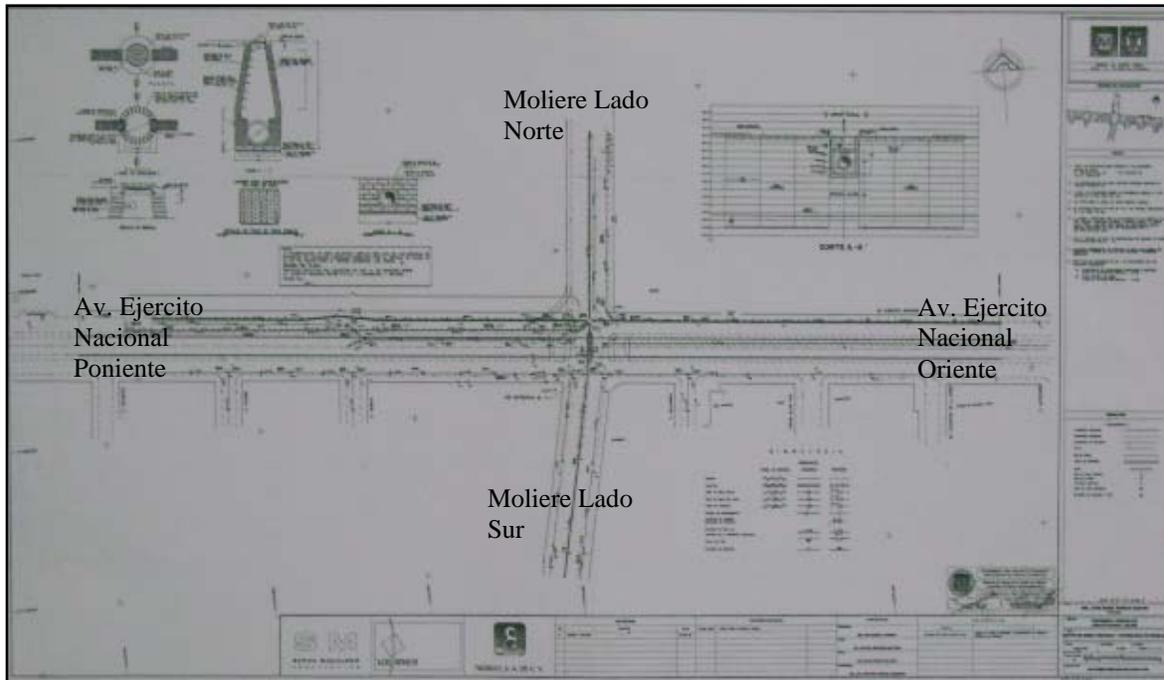
El tráfico generado diversifica las posibles rutas y tiempos de viajes que la gente acostumbra a hacer, pero también promueve el tráfico inducido, es decir el incremento adicional de viajes debido a que las nuevas vías abaratan el costo unitario del viaje y persuaden a nuevos usuarios que antes no utilizaban ese trayecto. Ambos factores aumentan los flujos totales, reducen opciones e impactan el uso del suelo. Esto ha sucedido incluso en ciudades de países desarrollados, como en Los Ángeles, en donde la planificación urbana es más eficiente que la nuestra (Litman Todd, 2000).

Sin embargo la intención de este trabajo no es hacer un análisis sobre las vialidades de la ciudad de México, pero es importante tomar en cuenta estos cambios que traen como consecuencia las modificaciones y alteraciones de se han venido dando al inicio del nuevo milenio en las vías de comunicación primaria, ya que es ahí donde se van insertando estos grandes desarrollos inmobiliarios y comerciales en varias delegaciones del Distrito Federal.

También es importante señalar que fue en base a la modificación de estas vías de comunicación que surgen, estos nuevos asentamientos, grandes desarrollos comerciales y corporativos de oficinas en la ciudad de México y zona conurbada. El caso específico del desarrollo comercial de usos mixtos Antara Polanco, el cual se ubica en una vía principal existente y que tuvo que ser modificada por los mismos desarrolladores para poder llevar acabo la construcción del desarrollo comercial y poder tener acceso al mismo. (Ver plano de deprimido vial No.1).En este sentido, la calle ha dejado de ser un espacio multifuncional por naturaleza, para especializarse en ser únicamente un vacío entre lugares, un sitio para el desplazamiento y que, por lo tanto, constituye un tiempo muerto entre dos actividades. Poco a poco se convierte en el territorio de los otros, de los que no tienen acceso a encerrarse.

Sin embargo los impactos que surgen a través del proceso de construcción del desarrollo comercial y de uso mixto *Antara* Polanco son: impacto urbano, impacto ambiental, impacto vial, infraestructura y servicios.

## Plano 1. Alteraciones en infraestructura vial en Av. Ejercito y Moliere Noviembre de 2005.



Fuente: Plano de infraestructura Drenaje y conexiones de tuberías, drenaje y agua potable, 2005.

Por su magnitud este desarrollo comercial y de uso mixto para poder tener acceso al interior, se genera la construcción de un deprimido vial o túnel como también se le conoce, con una longitud de 600.15 m. en sus cuatro carriles centrales ida y vuelta sobre la Av. Ejercito Nacional en el Cruce con Moliere, así como dos puentes superficiales en cada lado oriente-poniente de Av. Ejercito en el cruce con Moliere, modificando la infraestructura vial existente; así como el equipamiento y los servicios.

En el caso de la red de drenaje sobre Av. Ejercito con un diámetro de 30 cm. que se tenía fue cambiado por una tubería de 60 cm. De diámetro, así como la construcción de 8 pozos de visita. En cuanto a la red de agua potable el predio contaba con una toma de 6 pulgadas de diámetro sobre la Av. Miguel de Cervantes Saavedra, pero debido a su magnitud fue necesario la instalación de otra red de 6 pulgadas de diámetro sobre la Av. Ejercito

Nacional, lo que ocasiono que se colocaran tres bombas las cuales se ubican en Av. Ferrocarril de Cuernavaca esquina con Ejercito Nacional.

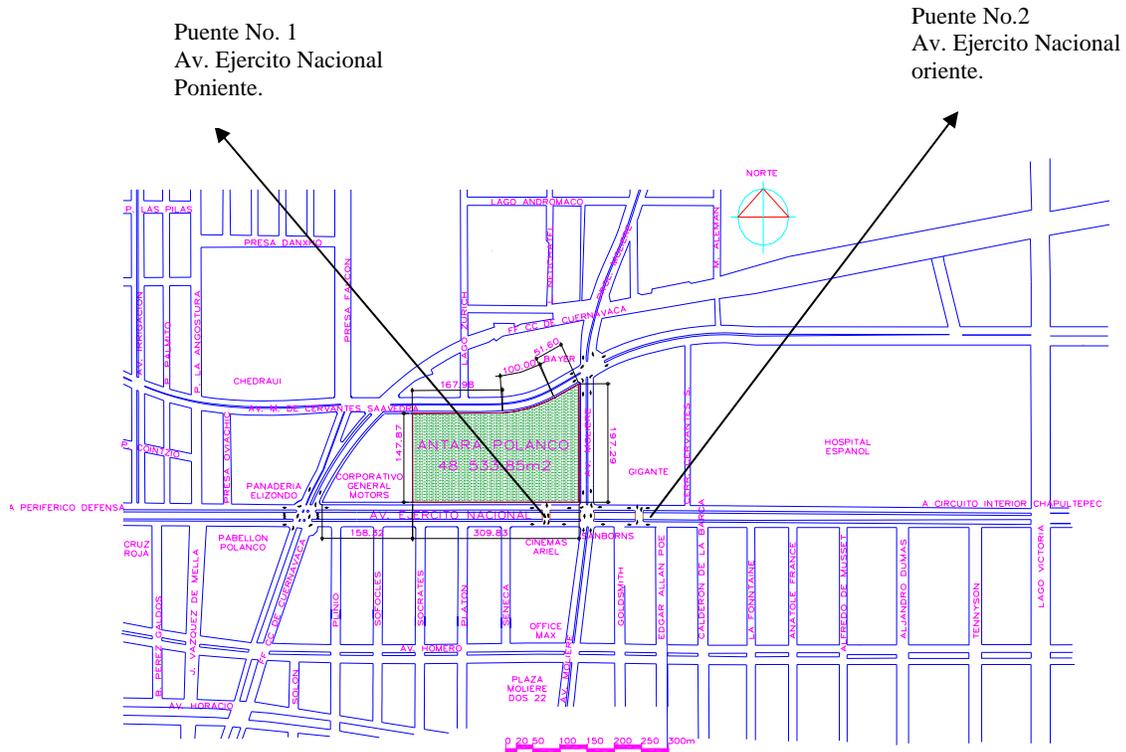
Por lo que corresponde al drenaje profundo del interceptor poniente pasa por la Av. Moliere este colector es de 1.80 m. diámetro el cual cruza Av. Ejercito Nacional, este fue alterado en sus dimensiones para poder libra el túnel vehicular, ocasionando la construcción de una galería en el cruce de Av. Ejercito Nacional. (Ver plano No.2).

**Foto, 1. Construcción de Puenteo para acceso (Deprimido Vial) Av. Ejercito Nacional y Moliere, 2005.**



Modificación de la infraestructura vial y los servicios, alteración de colector de 1.80 metros de diámetro, drenaje, agua potable y electrificación, por la construcción del megaproyecto de usos mixtos *Antara Polanco*.

**Plano 2. Localización de los puentes en Av. Ejercito Nacional y el cruce con Moliere, (2005).**



Fuente: Elaboración propia, F. A. C. S.

El plano No. 2, muestra las alteraciones y modificaciones de tres nodos que conectan con Av. Ejercito Nacional y Moliere en donde hubo cambios de infraestructura vial, de flujo vehicular, por la construcción de los dos puentes superficiales de acceso al desarrollo comercial Antara Polanco, así en las redes de drenaje y agua potable, electricidad, y señalización vertical y horizontal. La construcción de este deprimido vial, fue con el fin de agilizar el tránsito vehicular por el congestionamiento que se genera en la zona.

**Foto 2. Construcción del Deprimido Vial sobre los cuatro carriles centrales, con una longitud de 600.15 m. en Av. Ejercito Nacional y Moliere, 2005.**

Dirección Oriente



Dirección Poniente



La construcción del deprimido vial en sus cuatro carriles centrales sobre Av. Ejercito Nacional y el cruce con Av. Moliere, se inicia en junio del año 2005 y se concluye en Noviembre del 2005 del mismo año. El cual fue ingnaurado por Jefe de Gobierno, Alejandro Encinas y el Jefe Delegacional de Miguel Hidalgo, Fernando Aboitiz, y los desarrolladores de *Antara Polanco*.

**Foto, 3. Construcción del Megaproyecto de Usos Mixtos *Antara Polanco*, 2000-2006.**



Vista oriente del conjunto Antara Polanco, acceso al centro de eventos artísticos al aire libre, casa Palacio y Plaza Paseo. Av. Ejercito Nacional y Moliere

La finalidad es descongestionar las vías de comunicación en periférico y Estado de México al norponiente del Distrito Federal y circuito interior dirección centro y aeropuerto que delimitan el acceso al desarrollo comercial de usos mixtos *Antara* Polanco, por lo que fue una condicionante por parte de las autoridades del gobierno local y delegacional, para poder llevar acabo la construcción de este desarrollo.

La construcción estuvo a cargo de empresa Vypsa y la supervisión por el Grupo Rioboo, el costo de la obra fue financiada por el Grupo Sordo Madaleno, autor del megaproyecto comercial y corporativo de oficinas de alto nivel *Antara* Polanco, en Ejército Nacional.

Esta obra genero 450 empleos directos y 1500 indirectos, se proyecto con cuatro carriles de circulación con una capacidad de seis mil autos/hora en ambos sentidos, lo que permite reducir en un 50% el tiempo en el cruce de Moliere. Es decir, resta 60 segundos a los 120 del ciclo anterior. Pero se genera un tapón en el cruce de Ferrocarril a Cuernavaca y el cruce en la calle de Schiller, por lo que este ciclo se vuelve a incrementar considerablemente más de 120 segundos.

Por sus tres carriles en sus dos laterales podrán circular transporte publico y privado, estas también funcionarán para dar vuelta a través de retornos en la calle Moliere en los sentidos norte y sur por los nuevos puentes antes mencionados.

La iluminación fue mejorada con la sustitución en 72 luminarias con lámparas de vapor de sodio de alta presión y reflectores en zonas cubiertas, informaron los encargados de la obra. El paso a desnivel en Ejército Nacional corresponde a una mitigación de impacto urbano por el proyecto *Antara* Polanco, antes Los Atrios, impuesta por la Secretaría de Transportes y Vialidad a los desarrolladores.

Tomando datos de estadísticas y porcentajes de la SETRAVI, y con base a los datos tomados directamente en campo se pudo realizar los siguientes cuadros 1 y 2 en relación al aforo vehicular y los servicios en Av. Ejercito Nacional y Moliere en la delegación Miguel Hidalgo.

**Cuadro 1. Congestionamiento vial en Av. Ejercito y el cruce con Moliere, 2007**

Horario de registro	Días de la semana	No. de vehículos/hora		Porcentaje
		2005	2007	%
De 6 a 10 a.m.	Lunes, miércoles, viernes.	4,250	4,575	9
De 13 a 15 horas.	Lunes, miércoles, viernes.	4,185	4,520	9
De 18 a 21 horas.	Lunes, miércoles, viernes.	4,250	4,575	9
Total.		4,200	4,553	9

Fuente: Elaboración propia, Periodo Mayo- Junio, 2007.

Esto confirma que hay más congestionamiento vial, tanto en el túnel como en sus laterales debido a los dos puentes de retorno y de acceso al desarrollo comercial Antara Polanco, ya que su conexión en este nodo fue muy corta, y lo que realmente se requería era hacer la conexión desde periférico hasta Circuito Interior para poder descongestionar esta arteria vial.

En cuanto a la dotación del servicio y la demanda del suministro de A.P. Se ve alterada debido a la sobre dotación que este desarrollo comercial de usos mixto requiere para el buen funcionamiento, se instaló otra toma adicional a la ya existente, así también se instalaron tres bombas para la alimentación del servicio.

**Cuadro 2. Dotación de servicios, en la zona de estudio (suministro de agua potable)**

Colonias	Normal	Intermitente	S/ Servicio	Días de la Semana
La Granada	X			Lunes a Sábado
Irrigación	X			Lunes a Sábado
Ampliación Granada	X			Lunes a Sábado
Ampliación Popo	X			Lunes a Sábado
Cauhtemoc Pencil		X		Lunes a Sábado
Dos Lagos		X		Lunes a Sábado
Total	4	2		x. Intermitente solo por las tardes

Fuente: Elaboración propia, F.C.S.

En base a las encuestas realizadas en las siguientes colonias que conforman el entorno a la zona de estudio y tomando las bases de impacto de la SEDESOL, se elaboró el siguiente cuadro. El cual muestra el estado actual de la dotación del suministro de agua potable, que presentan algunas colonias que delimitan la zona de estudio las cuales por el momento no presentan disminución del servicio, mientras que las colonias que se ubican fuera de la zona de estudio ya se empieza a detectar disminución en el suministro.

Con base a los estudios estadísticos realizados en la zona de estudio se concluye que los siguientes impactos que se generaron son: en el ámbito social el 85 % de los usuarios serán desplazados. En lo urbano; la modificación en la densidad del uso del suelo fue del 100%. Infraestructura vial; la modificación fue en un 50%. En lo ambiental: se incrementó el tránsito vehicular en un 9% ocasionando un incremento en la contaminación. En cuanto a la zona arbolada en el camellón central de Av. Ejército Nacional que sirve como zona de amortiguamiento, ya que a través de su follaje y con la distribución de sus ramas, se logra la absorción del sonido, el aire, y el soleamiento se realizó la tala del 23%.

En el siguiente apartado se muestra un análisis sobre la infraestructura y equipamiento a nivel general en la ciudad de México, ya que interviene en los nuevos circuitos viales de acceso a los megaproyectos inmobiliarios y comerciales en la zona de estudio.

### **2.3.- Infraestructura equipamiento y los nuevos circuitos viales de acceso al *mall*.**

Para el desarrollo de toda ciudad es de importancia fundamental la infraestructura a partir de la cual se proporcionan todos los servicios necesarios a la población.

También constituye un insumo básico para otras actividades económicas, la infraestructura contribuye al crecimiento económico y bienestar social. Según estudios previos se tiene el ejemplo de los Estados Unidos, concluyen que el impacto de la inversión pública en infraestructura sobre el Producto Interno Bruto (PIB) es de aproximadamente 0.4%. Para América Latina esta relación arroja una elasticidad menor, se ubica entre 0.14% y 0.16%

para las economías de Bolivia, Colombia, Venezuela y México. El efecto interior de la infraestructura es mayor en un país desarrollado, respecto a los países en desarrollo, pues sirve de poco tener un aeropuerto moderno, si no se complementa el transporte multinodal con modernas carreteras, ferrocarriles, energéticos y calidad del capital humano, entre otros.<sup>21</sup>

En particular las vías de comunicación, la energía eléctrica y las telecomunicaciones se encuentran entre las principales obras de infraestructura.

Para poder explicar si es o no significativa la inversión pública en infraestructura en nuestro país según Solís, L. se debe considerar tres factores:

- 1.- Buena parte del casto público se destino al consumo improductivo, a partir de 1970 y 1982, destaco el rubro indiscriminado al consumo de las empresas del Estado.
- 2.- La crisis de endeudamiento resultante, a partir de 1982.
- 3.- La posterior etapa de ajuste y estabilización que contrajo el gasto publico y que principalmente redujo las partidas destinadas a la infraestructura entre 1982 y 1990 (etapa del comienzo de apertura). Así mismo aclara que la infraestructura es significativa, pero no para las economías que redujeron drásticamente la inversión pública en este rubro, como México, que cayo de 12% al 2% del PIB, en las dos ultimas décadas. (Solís L. 2006:7).

En términos generales, este efecto positivo entre infraestructura y crecimiento genera una dispersión de beneficios hacia la sociedad, incluyendo los más pobres. Dice el autor este proceso es conocido el la literatura económica como Trickle Down y/o filtración de los beneficios de crecimiento.<sup>22</sup>

A pesar de los avances crecientes en la dotación de infraestructura local “transporte, carreteras, puertos, aeropuertos, ferrocarriles y telecomunicaciones, entre otros), esta dispersión de beneficios no se ha reflejado en una mejora en le nivel de acceso, mucho

---

<sup>21</sup> Cita de Solis L., Del World Bnk, Accoutin for poverty in infrastructure reform. Lernin form Latin Aerican´s experience”, World Bank, Washinton, D.C., 2002:7-11.

<sup>22</sup> Solís Leopoldo. “La filtración de los beneficios del desarrollo económico en México” triple Down). Instituto de investigación económica y social Lucas Alaman, A.C., México, Septiembre, 2001:53-246.

menos en una mas equitativa distribución del ingreso en el país, pues el ingreso, a demás de ser bajota nivel internacional, sigue siendo altamente concentrado. (Solís, L. 2006:7-8).

En la ciudad de México, una de las mayores concentraciones humanas del mundo, tiene particular relevancia la planeación y la ejecución de la obra pública y privada. El gobierno del Distrito Federal ha orientado sus esfuerzos en esta materia, tanto a la construcción de nueva infraestructura como al mantenimiento de la existente y la operación eficaz de los sistemas que sustentan la vida de la ciudad.

Es importante resaltar el modelo del desarrollo de una economía protegida y subsidiada que, impero desde mediados del siglo XX, también se ejercieron fuerzas económicas del país las cuales se desarrollaron principalmente en el Distrito Federal, que actualmente disfruta de estos beneficios, comparada con otras entidades las de menor desarrollo, si se compara el costo del transporte urbano, el acceso y las tarifas de electricidad y del agua, que siguen fuertemente subsidiadas. (Solís, L. 2006:18).

En contraste con la protección económica, ahora la apertura y la globalización introducen fuerzas económicas que obligan acelerar este proceso de urbanización y desarrollo de infraestructura, pero en forma descentralizada.

En la administración del gobierno local iniciada en Diciembre (2000-2006) se ha determinado realizar obras y acciones que benefician a sectores amplios de población y que sean de trascendencia para su calidad de vida. En su ejecución se ha realizado una estricta supervisión de los sistemas constructivos y de la observancia de disposiciones en materia de seguridad estructural; se ha dado atención a las características de calidad y durabilidad de los materiales, así como a la conveniencia de sus costos, buscando siempre el mayor beneficio para la Ciudad.

La red vial del Distrito Federal tiene una longitud de 10 mil 244 kilómetros, de los que 211 corresponden a vías de acceso controlado y flujo continuo, 324 son arterías principales, 439 son ejes viales y 9 mil 270 son vialidades secundarias.

En esta administración se han efectuado numerosas obras por conducto de la Secretaría de Obras y Servicios, para mejorar y ampliar los servicios en diversos rubros, entre ellos: las vialidades, el manejo de los residuos sólidos, la imagen urbana, la infraestructura para los servicios de salud, educación, cultura, esparcimiento y para la impartición de justicia, entre otros. Asimismo, en 2001 y 2002, por conducto de la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica y de la Comisión de Aguas del Distrito Federal, se realizaron obras de relevancia para la Ciudad en los aspectos del Drenaje y Desagüe Pluvial y del Abastecimiento de Agua Potable.

Se trata de un proyecto integral con una inversión total de 408 millones de pesos el cual entro en funcionamiento en febrero del 2005.

En el rubro de Educación esta administración, cumplió la meta del programa de construcción de 15 escuelas Preparatorias, con una superficie construida de 125,403 m<sup>2</sup>, con espacios educativos para 16,800 alumnos en dos turnos y 1,024 profesores, beneficiando a 628,580 habitantes. También se llevo a cabo la construcción de la universidad de la ciudad de México que se localizado en San Lorenzo Tezonco delegación Iztapalapa.

Es importante reconocer también que por parte de la iniciativa privada se construyeron grandes Hospitales en este mismo periodo, Hospital los Ángeles en Santa Fe e Interlomas, ampliación del Hospital ABC, ampliación del Hospital Español en Polanco, entre otros.

En infraestructura vial en Diciembre del 2003, el Gobierno del Distrito Federal concluyó la construcción y puso en servicio el Distribuidor Vial Ing. Heberto Castillo Martínez, ubicado en el cruce de la Calzada Gral. Ignacio Zaragoza y el Eje Vial 3 Oriente (Francisco del Paso y Troncoso, Delegación Venustiano Carranza), para agilizar el tránsito vehicular

en esa zona oriente de la Ciudad. Este distribuidor se construyó como obra complementaria de la Línea B del Metro y es parte fundamental del Eje Troncal Metropolitano que va de ciudad Azteca a Xochimilco.

Con la apertura de este Distribuidor se mejoró la circulación vehicular en la zona, disminuyendo en forma considerable el tiempo de traslado desde Ciudad Azteca hasta la Avenida Fray Servando Teresa de Mier, con importantes beneficios, además, por la disminución de consumo de combustible y menor emisión de gases contaminantes. Esta obra tiene una superficie de rodamiento de 62,500 m<sup>2</sup>, una velocidad de proyecto de 70 kilómetros por hora y un flujo vehicular promedio de 12,900 vehículos por hora, con lo que se beneficia a unos 700,000 usuarios cotidianamente. Esta obra vial conecta a la Avenida Oceanía con la Avenida Francisco del Paso y Troncoso, Delegación Venustiano Carranza, librando en forma elevada la Calzada Gral. Ignacio Zaragoza. Está integrado por dos Ejes Troncales con 5 mil 250 metros de vialidades elevadas en dos niveles, lo que permite la circulación del tránsito proveniente de la Avenida Oceanía y con dos gazas que conectan con el Eje Vial 1 Norte y con la calle Emilio Carranza. Los dos ejes troncales cuentan con 4 carriles de circulación cada uno, mientras las gazas de desincorporación tienen 2 carriles. El nivel superficial facilita las entradas a la Avenida Iztaccíhuatl, a la Avenida Eduardo Molina y a la Terminal de Autobuses del Oriente (TAPO).

Es importante destacar el tipo de inversión y financiamiento en el sector de infraestructura. De acuerdo al dato compilado por Servicios de Asesoría de Inversión Extranjera (Ofrecí Investment Advisory Service –Fias), se confirma que actualmente el motor que se encuentra detrás del desarrollo económico mundial es la inversión privada extranjera, la cual está involucrada en 80% de las transacciones globales entre 1990 y 1998.<sup>23</sup> En base a lo anterior es importante, ya que en relación a los periodos precedentes de 1980-1984 y 1995-1998 en América Latina registraron reducciones sustanciales de inversión pública en

---

<sup>23</sup> Sander, Frank. "Attracting foreign direct investment into infrastructure. Why is so difficult?, Foreign Investment Advisory Service, Washington, D.C., 2000.

infraestructura, como porcentaje al PIB: en Argentina paso del 3.1% a solo 0.2%, en Bolivia de 5% al 2%, Brasil de 3.7% a 0.6%, Chile de 3.1% a 1.7%, Perú de 2% a 0.6% y México de 2.5% a 0.4%. (Solís L. 2006:27)

Según William Easterly, los recortes de ajuste presupuestal que afectaron la inversión de infraestructura fueron un enorme error económico, pues impidieron la recuperación económica en el mediano y largo plazo.<sup>24</sup>

Paralelamente, desde la óptica del sector privado y el mercado internacional de capitales, se puntualiza que no hay escasez de capital, sino múltiples opciones de proyectos que son rentables para la inversión.<sup>25</sup>. Actualmente ya existe una diversidad de esquemas de participación privada, tales como proyectos del tipo construye-opera-transfiere (siglas en ingles: build-opera-transfer: BOT), la cual permite la inversión sin discriminación del origen del capital, y que al final del periodo de recuperación, los activos pasan a formar parte de la propiedad del Estado. Este tipo de esquema ya se está empleando exitosamente desde China, hasta México. (Solís, L. 2006:29).

Esto trae como consecuencia el asentamiento de grandes desarrollos inmobiliarios comerciales y habitacionales en la ciudad de México y zona conurbada. Debido a la reconversión del espacio urbano en lo que fue zona industrial en las diferentes delegaciones del Distrito Federal, a mediados de la década de los noventa del siglo XX, se da inicio a una serie de nuevos servicios de infraestructura y equipamiento en la zona metropolitana de la ciudad de México. Tal es caso de la franja industrial que conforma Av. Mariano Escobedo, Río San Joaquín, Calzada Legaría, Periférico y Av. Ejercito Nacional, la cual limita con la zona de estudio, en donde se llevo a cabo a partir del 2000-2006, la construcción del megaproyecto de usos mixtos Antara Polanco, colonia La Granada delegación Miguel Hidalgo.

---

<sup>24</sup> Cita de Solís L., en World Bank "Reforming infrastructure. Privatization, regulation and competition", A World Bank Policy Research Report, Washington, D.C., 2004:34. Easterly William y Servén Luis. "Los límites de la estabilización. Infraestructura, déficit públicos y crecimiento económico", Ed. Co-publicación del Banco Mundial y Alfaomega Colombiana, 2003.

<sup>25</sup> Cita de Solís L., en Sader, Frank. (2000:146)

Con la modificación y actualización al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación Miguel Hidalgo, a partir del año 2000, se da la fusión de cinco colonias populares, las cuales se integran al programa parcial de Polanco en sus cinco secciones: La Granada, Ampliación Granada, Ampliación Popo, Lago Sur, Cuauhtemoc Pencil, Dos Lagos. Así como la primera sección de la colonia Anahuac, Verónica Anzures, Nueva Anzures, e Irrigación.

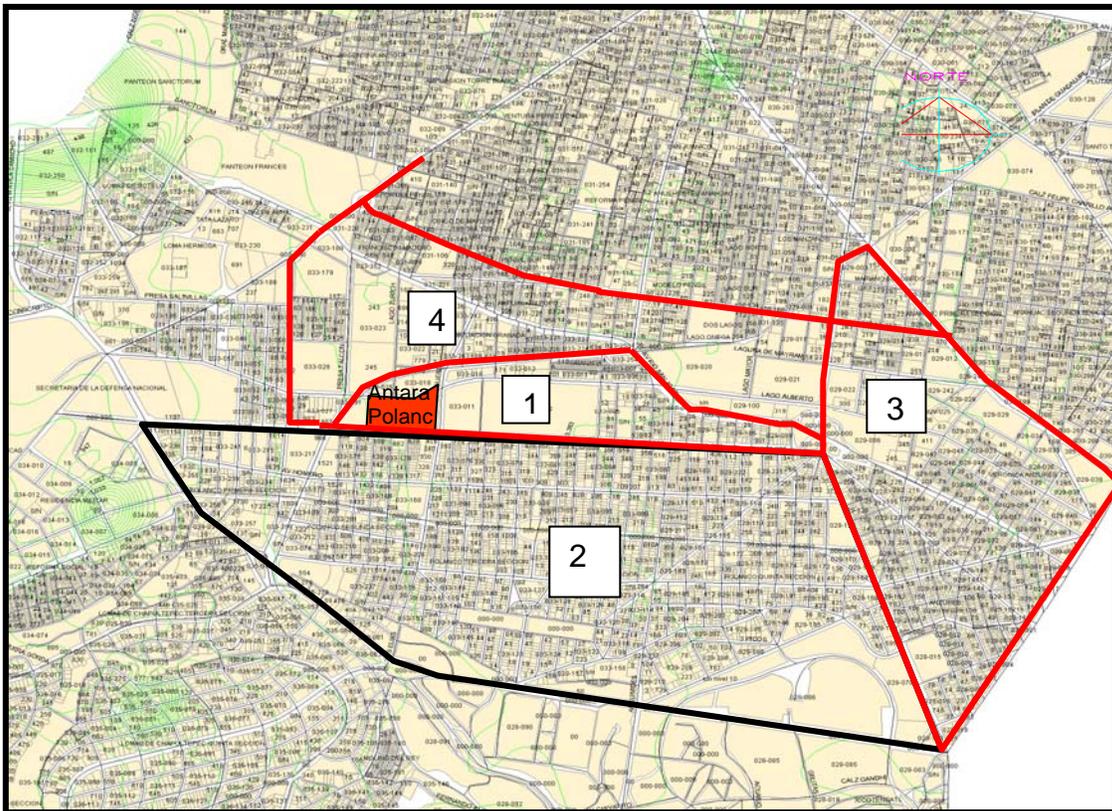
El desarrollo integral de infraestructura en la ciudad de México y zona conurbada incluye a partir del año 2000, la construcción de megaproyectos viales: distribuidor vial San Antonio, segundo piso del Anillo Periférico (Tramo San Antonio – San Jerónimo), eje “H” del segundo piso hacia Prolongación San Antonio puentes de la Avenida de los Poetas (Carlos Lazo-Centenario) Eje 5 Poniente, (Romulo O’farril - Tacubaya) distribuidor vial Ingeniero Heberto Castillo y Eje Troncal Metropolitano (Oceanía – Av. Taxqueña y Muyuguarda) obras de rehabilitación vial corredor Reforma- Centro Histórico. (Todas estas financiadas con fondos del GDF y el sistema de actuación por cooperación). Obras para mitigar el confinamiento y la operación del ferrocarril suburbano Cuautitlan – Buenavista (Eje 4 Norte a Buenavista) obras de mitigación vial de la ampliación del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México (financiadas ambas con recursos federales). Y actualmente el distribuidor vial la Concordia concluido en el 2007.

La construcción del Túnel de Ejercito Nacional y Moliere (realizado con recursos privados como medida de mitigación). Para todas estas obras se estima una inversión de 10 mil millones de pesos (GDF, 2005).

La delegación Miguel Hidalgo comparte redes de infraestructura con los municipios de Naucalpan y Huixquilucan, así como las delegaciones centrales y las delegaciones Álvaro Obregón, Azcapotzalco y Cuajimalpa.

Esta delegación constituye un espacio importante en el flujo de personas y mercancías, por lo que su estructura vial así como su infraestructura de transporte público, es un elemento vital para el funcionamiento de la economía de la ciudad.

**Mapa 1. Fusión de las colonias populares al Programa Parcial de Polanco en año, 2000.**



Fuente: Plano base, 2000, delegación Miguel Hidalgo

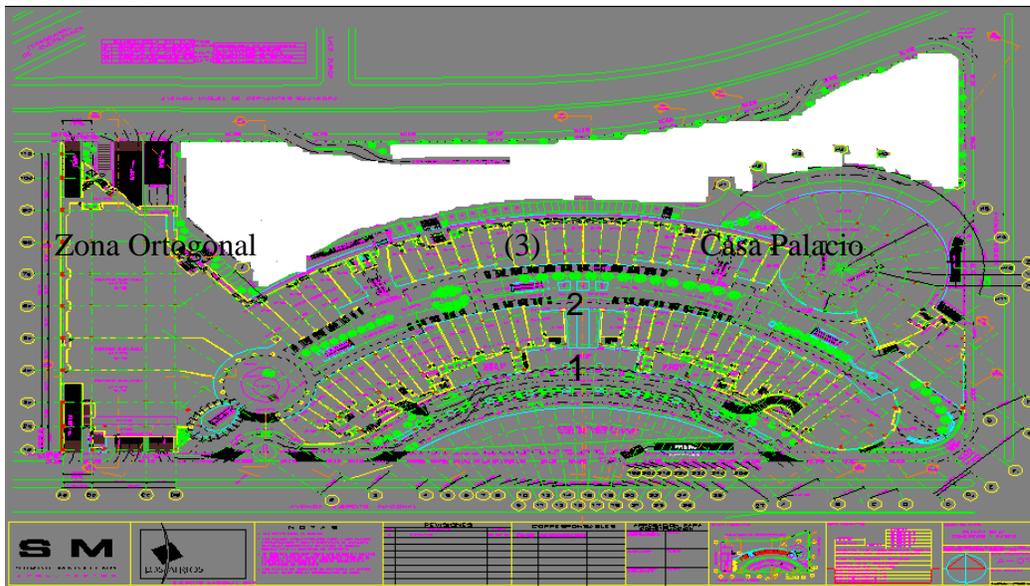
Tomando en cuenta los cambios al Programa parcial de desarrollo urbano de la delegación Miguel Hidalgo y el Programa Parcial de Polanco en el año 2000.

El cual permite la fusión de cinco colonias populares que se ubican al norte de de la delegación lo que antes fuera la zona industrial sobre Río San Joaquín-Av. Ejercito Nacional.

- 1.- Colonia La Granada, donde se ubica la zona de estudio
- 2.- Polanco y sus cinco secciones
- 3.- Colonia, Anzures, Nueva Anzures, y la Primera Sección de la colonia Anahuac

4.- Comprende las cinco colonias populares que se incluyen al programa parcial de Polanco en el año 2000. (La Granada, Ampliación Granada, Dos Lagos, Ampliación Popo, Modelo Pénstil, Lago Sur, Ver mapa 1).

**Plano, 3. Planta General del Desarrollo Comercial de Usos Mixtos Antara Polanco, 2000-2006.**



Fuente: Copia de proyecto, 2000.

Este plano muestra la composición y los cuatro cuerpos que lo integran: Corporativo de oficinas (Torre Paseo), es el cuerpo principal ya que por su dimensión y altura sobresale de los demás. El cuerpo dos corresponde a Plaza Paseo esta integrado por dos *malls*, el mall sur, que se integra con la torre de oficinas, el mall norte se integra hacia el poniente con la zona (ortogonal) de servicios y al oriente con casa Palacio.

El predio donde se ubica la construcción del desarrollo comercial de usos mixtos Antara Polanco, es considerada zonas con Potencial de Desarrollo, definidas en el Programa de Desarrollo Urbano de 1997; sin embargo la modificación hecha al Programa Parcial de Desarrollo Urbano delegacional en el año 2000, los inmuebles de esta zona podrán incrementar el número de niveles hasta los permitidos por la Norma de Ordenación N° 10 a través del Sistema de

Transferencia de Potencialidad del Desarrollo Urbano; los recursos obtenidos de la transferencia serán destinados a la realización de acciones de infraestructura en las zonas de mejoramiento al norte del territorio delegacional.

Cabe aclarar que en el año de 1999 al 2000, ya se había construido el corporativo de oficinas de la empresa General Motors de México, cambiando la densidad del uso del suelo en la zona incrementando a 7 niveles su construcción.

Las Áreas con Potencial de Reciclamiento, fueron redefinidas tomando en consideración las características socioeconómicas de la población, el precio del suelo, las características de la vivienda, la sección vial y la capacidad de la infraestructura, se dio como resultado una delimitación menor para el desarrollo de vivienda en conjunto. Se localiza en las siguientes colonias: Torre Blanca, Modelo Pénsil, Dos Lagos, Ahuehuetes Anáhuac, Los Manzanos, Anáhuac 2ª Sección, Tlaxpana, parte de las colonia Tacuba, Popotla, Argentina Antigua, Verónica Anzures y Granada. Así como en los corredores viales de Lago Ginebra y Calle Norte 4 y paramento norte de Río San Joaquín entre Lago Herne y Calzada Legaría y Los corredores que forman las calles Ignacio Allende - Gran Oso – Lago Wan – Lago Garda; Laguna de Canegín - Felipe Carrillo Puerto en el sentido Oriente – Poniente.

Las áreas con potencial de reciclamiento, plantea la construcción de conjuntos habitacionales, hasta un máximo de 6 niveles de construcción (planta baja más 5 niveles), con un mínimo de 20 % de área libre y aplicación de la literal de densidad “Z” de acuerdo a la zonificación que atienda a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas complementarias en materia de estacionamientos, seguridad, responsables y corresponsables de la construcción.

Así también fueron definidas zonas destinadas al mejoramiento urbano, en zonas habitacionales de población de bajos ingresos, con altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos donde se requiere un fuerte impulso por parte del sector público para equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la ciudad. En estas zonas se llevarán a cabo preferentemente acciones de mejoramiento en lote familiar y sustitución

de vivienda precaria o en alto riesgo estructural, campamento, predios con elevados índices de hacinamiento y aquellos derivados de las acciones de gobierno para la atención de asentamientos humanos, así como acciones de regeneración urbana.

Pero actualmente en estas zonas se están llevando a cabo grandes desarrollos de vivienda residencial, de uso mixto en donde incluye parque recreativo y supermercado, así como corporativos de oficinas de alto nivel, tal es el caso del *mall Antara* Polanco. Con esto se altera la densidad de uso de suelo y el perfil arquitectónico, así como en alturas y distancias del paramento ya que en algunos casos estos llegan a tener hasta 22 niveles, en lo que corresponde a desarrollos habitacionales, (2000-2007).

El territorio que hoy ocupa la ciudad ha sido el espacio receptor por excelencia de los acelerados procesos económicos, sociales, políticos, culturales y tecnológicos que, a nivel nacional, han determinado la gran complejidad estructural, las desigualdades, los rezagos y las limitantes al desarrollo urbano.

Hasta 1930 el 98 % de la población asentada en las áreas urbanas, se ubicaba en el núcleo central de la ciudad. Para la década de los años 50's, ya se había manifestado una forma moderna de urbanización, basada en los flujos poblacionales, el auge industrial y la realización de grandes obras de infraestructura, que determinaron el actual patrón de crecimiento territorial en la ciudad, con la absorción de las áreas rurales al área urbana.

Pero no fue sino hasta los años 70 que la dinámica urbana desbordó los límites del Distrito Federal, avanzando no sólo hacia la periferia sino también hacia los municipios conurbados, con la incorporación de tierras agrícolas y comunidades rurales a la ciudad. Al mismo tiempo, se iniciaba otra dinámica del desarrollo urbano: el despoblamiento y desconcentración de actividades de las delegaciones centrales de la ciudad.

En 1950 el suelo urbano ocupaba 22 mil hectáreas, y para 1995 contaba con una extensión de 61 mil hectáreas, es decir, un crecimiento periférico extensivo y desarticulado que se triplica en menos de cincuenta años. Esta expansión sin control, basada en un modelo de desarrollo inequitativo, ha tenido un alto costo social y ambiental, que agudiza las desigualdades sociales, presiona sobre la dotación de infraestructura, servicios y equipamiento urbano, al mismo tiempo que destruye los bienes ambientales y pone en riesgo la sustentabilidad entera de la ciudad.

Actualmente, el Distrito Federal cuenta con 8.6 millones de habitantes, de los cuales, sólo el 19% se encuentra en las delegaciones centrales, mientras que el 81% se localiza en el resto de las delegaciones. Durante las últimas tres décadas las delegaciones Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza han perdido cerca de 1 millón 200 mil habitantes. A partir de los años ochenta las delegaciones Azcapotzalco, Gustavo A. Madero e Iztacalco también han sufrido pérdida poblacional en menor proporción; y la delegación Coyoacán, a partir de 1995 viene marcando una ligera tendencia a la baja.

En la dinámica de la metropolización, el Distrito Federal forma parte de la segunda más grande concentración urbana del planeta; la Zona Metropolitana del Valle de México, actualmente (2005) conformada por una población de 19.3 millones de habitantes, que comparten la misma cuenca, se benefician de los mismos recursos naturales y forman parte de uno de los procesos más intensos de urbanización de todo el país.

Se considera que la superficie urbanizada de la Zona Metropolitana del Valle de México pasó de 700 km<sup>2</sup> en 1950, a 1,000 km<sup>2</sup> en 1970 y a 1,500 km<sup>2</sup> en 1990. Asimismo, se estima que se pierden anualmente 240 ha de bosques en el Distrito Federal por tala clandestina, incendios forestales, ocupación irregular y cambios de uso de suelo, afectando la biodiversidad y la recarga de agua.

Una de las causas del crecimiento desordenado de la ciudad ha sido la incorporación masiva de suelo para la construcción habitacional, sin que se cuente con una planeación del desarrollo de acuerdo a la vocación del territorio. Durante décadas han predominado más

bien los intereses económicos, de grupos y particulares sin contar con políticas públicas de suelo urbano. Ante esta problemática, la gestión gubernamental en materia de ordenamiento territorial ha sido poco eficaz frente a los problemas que genera la urbanización, que en gran parte se deben también a la falta de oferta de suelo accesible a la población de bajos ingresos.

En la década de los ochenta del siglo pasado la ciudad evolucionó en sus formas de gobierno, impulsando la participación social en la toma de decisiones, promoviendo la descentralización de la administración pública hacia las delegaciones y aprobando nuevas leyes que norman y regulan la vida de una ciudad compleja, inmersa en una región cuyas características fisiográficas y geohidrológicas la hacen vulnerable por la intensa actividad humana.

Uno de los ejes principales de las acciones gubernamentales durante la vigencia del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, versión 1996, fue lograr un camino de desarrollo sustentable, con infraestructura, equipamiento y servicios urbanos de calidad. Se lograron avances importantes en materia de combate a la contaminación atmosférica; se luchó por frenar el deterioro físico de la estructura, el equipamiento y los servicios urbanos y se pugnó por un manejo sustentable del suelo. Igualmente, se fomentó el desarrollo económico apoyando actividades para la generación de empleo y se buscó mejorar la calidad de vida de la población urbana y rural renovando el marco jurídico para la planeación del desarrollo urbano.

Sin embargo, la gravedad de los problemas urbanos acumulados, el breve periodo para revertirlos, las prácticas establecidas durante décadas por grupos de poder y el entorno político adverso, hicieron que muchas de las tareas quedaran pendientes.

Por tanto, bajo el esquema original, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, versión 1996, no logró revertir las tendencias negativas del crecimiento del territorio, lo que obliga a un replanteamiento de las bases del desarrollo urbano y de los instrumentos para lograr el ordenamiento territorial donde, a diferencia de lo planteado en el Programa de 1996, el suelo y la vivienda no sean vistos como los soportes del

crecimiento expansivo, sino como bienes escasos que requieren potenciarse de acuerdo a la capacidad de la infraestructura y los servicios pero, sobre todo, bajo el principio del desarrollo sustentable.

La relación de la ZMVM con las ciudades de la región centro debe visualizarse no sólo bajo el enfoque de articulación económica entre capacidades de producción, sino también bajo el de formación de un espacio megalopolitano; mientras que ciudad global es un concepto económico (alude a las funciones de las ciudades en la economía global), el de megalópolis es un concepto físico (alude a una escala y a una forma de estructuración del crecimiento físico urbano).

El aspecto básico en este sentido sería la formación de un espacio urbano discontinuo, extendido a una escala regional a partir de la creciente interdependencia entre las ciudades que lo conforman. Queda implícita en esta definición la noción de red de ciudades.

Las megalópolis formadas en EEUU (costa este y oeste) y en Europa (“la *banane bleue*”) tienen la estructura de corredores urbanos con las ciudades mayores ubicadas en los extremos, articulando racimos de ciudades. Este prototipo no se aplica a la ZMVM y la región centro, en cambio, parece de mayor utilidad el caso de la región de *l’Ile de France*, en la que desde 1990 se busca consolidar una estructura de ejes transversales paralelos al principal. El propósito es alentar las relaciones de conjuntos de ciudades en forma independiente del núcleo parisino, lo que no excluye la continuidad de las relaciones entre el núcleo y las ciudades de su periferia a través de un esquema radial de enlaces. Como en el caso francés, en la formación de un espacio megalopolitano en la región centro es necesario considerar una particular intensidad de relaciones entre un núcleo metropolitano y un conjunto de ciudades cuyo tamaño es poco significativo frente al del núcleo principal.

El eje principal de la megalópolis está definido por los enlaces hacia Querétaro y Puebla, así el eje estructurador excéntrico con mayores perspectivas de consolidación es el que vincularía a Puebla con Querétaro, a través del libramiento norte, articulando en el trayecto

con varios racimos de ciudades pequeñas. Con perspectivas menores pero significativas pueden considerarse los ejes Querétaro-Toluca y Puebla-Cuernavaca.<sup>26</sup> La consolidación de estos ejes excéntricos contribuiría a la consolidación del equivalente de los periféricos exteriores de las ciudades norteamericanas, en las condiciones orográficas y urbanas demográficas de la región centro.

En apoyo a esta línea de acción estratégica, sin que ello implique descuidar sus responsabilidades en materia de empleo y vivienda popular, los gobiernos metropolitanos deben estar atentos a las necesidades de los grandes corporativos y de las pequeñas empresas industriales y de servicios asociadas a la función global de la ZMVM.

Lo que permite ubicar el mundo corporativo se concentra claramente en zonas aledañas a los fraccionamientos residenciales y a las zonas de concentración de comercio y servicios (Las Lomas, Polanco, con prolongación hacia Santa Fe y Huixquilucan; Reforma; Insurgentes y Periférico Sur).

En estas zonas se requiere de una oferta suficiente y adecuada de espacios para oficinas; de acuerdo con elementos de juicio disponibles, habría una fuerte escasez de espacios para oficinas corporativas en la zona, por lo que se sugiere identificar con el apoyo de los principales desarrolladores inmobiliarios posibles medidas de apoyo a la ampliación de la oferta.

El equipamiento y los servicios urbanos de la delegación Miguel Hidalgo cubre una extensión de 405.51 ha, las cuales corresponden al 17.13%. El comercio se ubica sobre corredores y centros urbanos, cubre una superficie de 330.36 ha, que representa el 13.95% del área que integra el 50.37%, fuera de los programas parciales y el bosque de Chapultepec. Dentro de este uso de suelo, se encuentran las bodegas localizadas en colonias como Dos Lagos, Cuauhtemoc Pencil, Modelo Pencil, Lago Sur, Ampliación Granada, Anahuac entre otras.

---

<sup>26</sup>Según el programa de desarrollo urbano del Estado de México, El eje Toluca-Cuernavaca parece ser poco significativo, (2004)

La delegación Miguel Hidalgo cubre una red de agua potable en viviendas con el 99.27%, es decir que solo 705 viviendas no cuentan con este servicio, porcentaje mayor por el Distrito Federal, en el año 2000. Su distribución se realiza a través de 52.3 kilómetros de red primaria y sus diámetros varían entre .51 a 1.22 metros, y con 779 kilómetros de red secundaria con diámetros que van de 10 cm., a 15 cm. Su regulación es mediante 13 tanques con capacidad conjunta de 290,000 m<sup>3</sup>. Los cuales se ubican en su mayoría al poniente de la delegación.

La cobertura del sistema de drenaje es del 98.64%, lo cual significa que 95,327 viviendas cuentan con este servicio. La red primaria de drenaje es la encargada de conducir y desalojar las aguas negras que se generan en la delegación. Existen 178.2 kilómetros de colectores con diámetros que van de de 0.60 a 1.80 metros.

De un total de viviendas habitadas en el año 2000, fue de 94,475 y las viviendas con servicio de energía eléctrica es de 94,240 por tanto la cobertura de este servicio es de 99.8% respecto al Distrito Federal, la delegación contribuye con el 5% de viviendas que cuentan con energía eléctrica.

El equipo de transmisión para la distribución de energía que cuenta la delegación, son 4 subestaciones de distribución primaria, cuya potencia es de 450 megawatts; y lo integran 1,765 transformadores de distribución con potencia de 217 megawatts con respecto a Distrito Federal.

En el siguiente apartado se analizara la segregación que generan algunos desarrollos inmobiliarios, comerciales y la infraestructura vial.

## **2.4.- Implicaciones socio espaciales y gestión de las ciudades en la globalización.**

### *Fragmentación y Segregación socio-espacial de la ciudad*

En la actualidad es posible plantear por una parte que la ciudad de México se define por su forma, estructura y función como una metrópoli como un gran centro que durante la última década del siglo pasado ha iniciado su expansión más allá de, los límites del Distrito Federal, en su franja nor-occidental. Al interior de Este territorio metropolitano, conviven múltiples centros de dinamismo económico con otros que frente a la imagen moderna de la ciudad actual hacen evidente su condición de atraso y pobreza.

Por otra el impulso modernizador y transformador que ha venido ocurriendo durante la última década del siglo XX, tiene que ver, con el proceso de despegue del desarrollo industrial impulsado hace cinco décadas, y mas aun con la adecuación de la realidad urbana a profundos cambios estructurales en el sistema económico nacional e internacional. Si bien es cierto que en un sentido demográfico la dinámica impulsada por el proceso industrializador, también es cierto que la naturaleza de muchos fenómenos urbanos actuales y de la problemática que plantea no se define ni se explican necesariamente por el impulso productivo industrial.

Mientras el crecimiento de la ciudad en términos de población sigue siendo continuo del 2.5%, el incremento demográfico en la metrópoli en su conjunto se ha estabilizado relativamente. Esto se debe a que mientras el Distrito Federal las tasas son decrecientes 0.5%, en los municipios conurbados del área metropolitana se presenta el fenómeno de explosión demográfica, XI censo general de población y vivienda 1990 y coordinación urbana de DF (1993).

Esta situación expresa en términos generales una marcada tendencia a la recomposición y reubicación de la población, no solo al interior del Distrito Federal, sino de este a la periferia urbana y hacia otros estados principalmente del centro del país.

Los resultados de este estudio sobre la estructura de ingresos, construcción y desarrollo de, los precios del suelo demuestran, sobre una amplia base empírica, que la ciudad de México

no es de ninguna manera una ciudad polarizada. Es verdad que del oriente hacia el poniente existen grandes desniveles con respecto a los ingresos, el valor de la vivienda y al precio del suelo, y por tanto una preferencia espacial de las clases altas por zonas del centro y del poniente de la ciudad mientras que la zona oriente prácticamente no viven clases altas o medias. Sin embargo, los resultados empíricos muestran claramente: a) si bien la clase alta se encuentra concentrada en algunas pocas colonias, estas se encuentran distribuidas en muchas delegaciones y municipios del centro, al norponiente, sur y norte de la ciudad; b) que los pobres se encuentran dispersos por toda la ciudad. Se encuentran en el sur, en el centro, norte y poniente de la ciudad, entre los barrios cerrados; c) que, los cambios actuales, (como la construcción informal o la dinámica de los precios del suelo) indican una heterogeneidad creciente.

En relación a estos conocimientos, la idea de la estructura urbana socio-espacial polarizada debe ser corregida. La ciudad de México es más heterogénea y compleja de lo que se pensó por mucho tiempo. Adema, el desarrollo de la estructura urbana parece ir hacia una complejidad de desigualdad cada vez mayor. Pobres y ricos podrían en un futuro vivir juntos con mayor frecuencia, en espacios urbanos más pequeños. Sin embargo, esto no debe ser precipitadamente entendido como una mayor mezcla entre las diferentes clases: las diferencias sociales aumentan, y la construcción los barrios cerrados indican que cada vez se levantan más barreras físicas entre los diferentes grupos de la población.

La interpretación de la heterogeneidad socio-espacial se encuentra confrontada con todo tipo de desafíos metodológicos y de concepción. La primera razón, y la más importante, es que el estado actual de la literatura no permite, juzgar claramente si el supuesto desarrollo de una estructura urbana más heterogénea, basada en la construcción informal y en la construcción de, los precios del suelo, es realmente el resultado de los procesos recientes. Con respecto a la estructura de ingresos, no es posible hacer ninguna comparación con el tiempo antes de 1990, ya que con datos de los censos de entonces no se puede identificar diferencias espaciales demográficas, sociales o económicas.

Con esto es difícil hablar de “fragmentación”, ya que este concepto sugiere que un “todo” sea dividido en fragmentos. Hablar de una ciudad fragmentada significa afirmar, explícita o implícitamente, que existe un proceso de desmembramiento. Pero para la ciudad de México, (y otras grandes ciudades latinoamericanas), esto es sumamente difícil ya que no es factible obtener un análisis histórico completo de regiones de investigaciones espaciales pequeñas.

Un ejemplo puede ser la ciudad central que integra a las delegaciones, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Cuauhtémoc, puede resultar hoy muy desigual con respecto a los ingresos de sus habitantes, se anexa mapa. También sabemos que en 1980, el censo fue clasificado de manera uniforme como una zona de clase alta (Rubalcava y Schteingart, 1987). El hecho de que las posibilidades de interpretación se hayan ampliado gracias a datos de censos mejorados, hace que la confrontación de los dos mapas no permita ninguna conclusión sobre cambios. Es probable, que con respecto al centro, la estructura urbana haya estado más desunida de lo que mostró la amplia recopilación de datos en los diferentes censos realizados. Según Kandell (1990) en los años cuarenta y cincuenta la mayor parte de la población rural inmigrante encontró lugar en las llamadas “vecindades”, (casas mal conservadas en renta de las clases media emigrantes), de los distritos del centro, de lo que se puede deducir que ya desde entonces la segregación era muy localizada.

Un segundo obstáculo en la interpretación de los datos que nos presentan un cuadro heterogéneo de la estructura urbana concierne a la conceptualización teórica de la segregación. La segregación residencial puede ser determinada, por un lado, por medio de la concentración espacial de estratos sociales en algunas zonas urbanas, y por otro, mediante el grado de homogeneidad social dentro de los mismos, (Sabatini, Cáceres y Cerda, 2001). Esta doble definición encierra obstáculos conceptuales. Si las clases altas se encuentran concentradas en ciertas partes de la ciudad, entonces quiere decir que están fuertemente segregadas por que no se encuentran distribuidas de manera uniforme a través del espacio urbano. Pero si comparte su lugar de residencia con los grupos de ingresos medios y bajos, entonces estas zonas están poco segregadas ya que su estructura de

población es heterogénea. Es decir que un determinado fenómeno puede ser al mismo tiempo interpretado como una segregación socio-espacial alta y baja, dependiendo de donde se fije la atención.

Estos análisis con doble sentido se ve mas claro con el ejemplo de la ciudad de México: si se fija la atención de los ricos, entonces se debe de hablar de una alta segregación, pero si desviamos la atención hacia los pobres, que representa cerca de dos terceras partes de la población, entonces resulta un cuadro diferente. Como los grupos con bajos ingresos se encuentran en todas partes, este panorama da como resultado una abaja segregación. Además, hay que tener en cuenta que según al unidad de análisis escogida, el resultado puede ser diferente. Así, las unidades espaciales más pequeñas de la ciudad de México-los Distritos (AGEB) y las colonias se encuentran, por regla general, fuertemente segregadas, ya que presentan usualmente una estructura de población muy uniforme. Sin embargo, en el siguiente mayor nivel espacial-las delegaciones y municipios se observa un cuadro diferente. Como se puede ver en el mapa del Distrito Federal la mezcla en varias delegaciones. Si se observa la totalidad de la aglomeración urbana, esto seria mas valido.

En tercer lugar, hasta la fecha no existe, dentro de la investigación de la segregación, ningún concepto convincente sobre la forma en que se da la distribución de la población en la ciudad, Dansgschat, 1997, Schteingart (2001), y la suposición que la desigualdad social se forma directa e inminentemente en el espacio urbano fue criticada con razón, (Marcuse, 1995; Jàger, 2003). Esto significa que aunque el declive social crezca, no se puede deducir como se desarrolla la estructura urbana socio-espacial.

Esto se debe entender tanto espacial como socialmente: no solo fueron examinados los lugares residencia de los ricos y su distribución en el espacio urbano, sino dinámicas socio-espaciales en general.

La gran heterogeneidad socio-espacial demostrada tiene posiblemente diferentes causas. Una se menciono anteriormente: sobre todo en, los distritos del centro, esta es posiblemente heredada históricamente, y por tanto es factible que se encuentre allí desde hace mucho

tiempo antes de los noventa. No puede ser entendida, por tanto, como resultado de los procesos de globalización. La situación se presenta diferente en, los distritos del poniente de la ciudad. El hecho de que Naucalpan, Huixquilucan, Álvaro Obregón o Cuajimalpa grandes diferencias sociales se confronte de manera directa, tienen que ver primero con la construcción de un nuevo *central business district*, y segundo, con la expansión de los barrios cerrados. En lugar donde antes fuera un tiradero de basura y por el otro la zona de minas de agregados pétreos, se construye el complejo urbano Santa Fe, en donde se encuentran oficinas, centros comerciales, zonas residenciales y centros educativos privados, todo esto contiguo a un tradicional barrio pobre. Al mismo tiempo, más al norte se están construyendo viviendas de lujo sobre terrenos desocupados entre los barrios pobres.

La relación entre este tipo de desarrollo específico y los procesos de la globalización es, al menos con respecto a Santa Fe, evidente. Para Carlos Salinas, que como presidente de México entre 1988-1994 en su administración se firmo el Tratado del Libre Comercio, como Regente del Distrito Federal Camacho Solís, Santa Fe debía de ser el símbolo urbanístico y monumento de la integración en el mercado internacional y de las reformas neoliberales. Por otro lado, con las de nuevas funciones ciudad de México como global city, creció también la necesidad de espacios para oficinas que satisficieran las exigencias empresas trasnacionales y compañías mexicanas que operan en el mercado internacional.

Los espacios para oficinas rentados o vendidos anualmente en la ciudad de México se duplicaron entre 1995 y 2001, sumando 335,000 m<sup>2</sup>, y la mayoría de ellos pertenecen a la categoría más moderna. Casi la, mayoría de estos espacios que se ofrecen en el mercado se localizan en Santa Fe (Cushman y Wakerfield, 2001-2002).

Actualmente estos desarrollo a partir de 2004 - 2006 se ubicar en Loma Palmas Reforma y periférico

Pero las compañías inmobiliarias privadas que actúan como Developer, juegan un papel importante no solo en la zona poniente de la ciudad. Por ejemplo a lo largo de la calzada Zaragoza, se construyo y se siguen construyendo viviendas para clase media y baja en

grandes terrenos. Es absolutamente imaginable, aunque aun no se pueda valorar definitivamente, que estas actividades, tal como se encuentra el panorama actualmente, hayan contribuido a una revaporización del precio de esta región.

En la actualidad el proceso de globalización presenta una expresión concreta en la conformación de las ciudades del tercer mundo articulado de manera contradictoria una serie de procesos sociales y practicas materiales espaciales<sup>27</sup> que se distinguen por las transformaciones en la actividad industrial de las ciudades, generándose un proceso paulatino de desindustrialización, profundos cambios en el mercado del trabajo, la construcción de ámbitos destinados a la expansión de la economía financiera y comercial, el desarrollo de nuevas zonas residenciales exclusivas y cerradas, grandes inversiones publico privadas en estructura vial para dinamizar los desplazamientos, especulación inmobiliaria, privatización de empresas del sector publico y el incremento de asentamientos precarios por toda la ciudad.

Estos patrones característicos son promovidos por agentes sociales internos y externos a la ciudad. La participación de los gobiernos locales, las inversiones de empresas multinacionales y los grandes promotores inmobiliarios, por nombrar solo algunos, promueven la especialidad de las ciudades en tiempos de la globalización.

Es a partir de las representaciones del espacio<sup>28</sup> que podemos comprender las practicas sociales que intervienen en los procesos de fragmentación y segregación socio-espacial de las ciudades, consolidados por los nuevos lugares de servicios especializados y comerciales.

También con la intervención de los programas urbanos promovidos por los gobiernos locales y la iniciativa privada en la forma de promotores inmobiliarios, se promueven representaciones espaciales de la ciudad.

---

<sup>27</sup> Las practicas materiales espaciales designan los flujos, transferencia e interacciones físicas y materiales que ocurren y cruzando el espacio para asegurar la producción y reproducción social. (Harvey, 1998:244)

<sup>28</sup> Las representaciones del espacio abarcan todos los signos y significaciones, códigos y saberes que permiten que esas practicas materiales se comenten y se comprueban (Harvey, 1998:244)

El medio técnico-científico informacional o el nuevo medio técnico-económico donde descansa el proceso de globalización se caracteriza simultáneamente por su gran dinamismo productivo y por su carácter excluyente de ambos sectores sociales y territorios. (Castells, 1998:59). Este proceso se presenta también en las grandes ciudades debido a que son nodos que articulan el sistema económico global. La paradoja aquí es que el espacio de los flujos esta globalmente integrado y el espacio de los lugares esta localmente fragmentado.

Las dinámicas globales o verticalidades se entrecruzan con procesos sociales internos que fueron configurando históricamente de manera desigual el espacio urbano en las ciudades. Aquí podemos mencionar por lo menos tres momentos importantes a partir de los cuales se fueron intercalando distintas especialidades que permitieron confeccionar las dinámicas urbanas actuales en la ciudad de México.

El primer escenario es el que va de 1940 a 1970 aproximadamente, y que corresponde al periodo de industrialización sustitutivo e importaciones, caracterizado por fuertes migraciones internas que acentuaban la expansión de la periferia, consolidando la primera corona de urbanización y densificando el área central.

El segundo momento seria de 1970 a 1990, que se puede dividir en dos periodos, el primero que tiene que ver con el desmantelamiento gradual de la industrialización por sustitución de importaciones, además de que en la segunda mitad de los setenta la aportación de una gran renta petrolera permitió la reactivación del crecimiento económico, retomando la construcción de los “ejes viales”, y el segundo periodo es el de principios de la década de los ochenta con la crisis de 1982 y con la adopción de una política de ajuste estructural impuesta por los organismos financieros internacionales que empujaron al país y a la ciudad hacia la apertura de los mercados a la economía global. Además de que a finales de los ochenta, se comienza con la privatización de las empresas públicas y la concesión de los servicios urbanos (Hiernaux, 1999:59).

El tercer periodo fue toda la década de los noventa caracterizada por los fuertes procesos de globalización, la privatización y la inversión de capital privado en la ciudad promovida por

el gobierno de la ciudad. Esta inversión se vio afectada por la crisis financiera de 1994 lo que detuvo nuevamente la economía de la ciudad. Solo hasta después de la crisis las inversiones sobre todo inmobiliarias en la ciudad se desarrollaron rápidamente. En esta década se condensan y sobreponen procesos sucesivos que dieron forma a los periodos antes expuestos coexistiendo de manera contradictoria en la ciudad.

El proceso de desindustrialización en la ciudad se agudizó ya en los noventa la informalización de las actividades económicas dando cabida a la población que ya no fue absorbida por la industria. La desasalarización provocó que la cantidad de asalariados se haya reducido en relación a la Población Económicamente Activa. Y finalmente la desincorporación social entendida como la pérdida de población con relación a las instituciones de seguridad social debido al desempleo y a la privatización (Hiernaux, 1999:63). La combinación de estos procesos acentuó la desigualdad social en la ciudad y sustenta parte de la fragmentación socioespacial de la misma.

La modernización acelerada de la ciudad originó procesos diferenciales, acentuando la concentración de la riqueza en determinados sectores sociales, además de que se impulsó la inversión y equipamiento urbano de manera selectiva. Esta concentración desigual de infraestructura urbana e inversión de capital promueve la producción de un espacio urbano fragmentado en la ciudad. Estos espacios estratégicos de la ciudad se convierten en los nuevos desarrollos del terciario avanzado.

La fragmentación socioespacial en la ciudad de México se debe entender como una segmentación y separación profunda del tejido social urbano al interior, en función de la diferenciación socioeconómica y por la articulación al contexto de la economía mundial. Esta articulación se funda en los requerimientos urbanos que necesita la ciudad para insertarse en la lógica de la competitividad de las ciudades<sup>29</sup>. Esta lógica competitiva de las

---

<sup>29</sup> Esta fragmentación también incluye la ruptura de los modelos de interpretación de la realidad de múltiples sujetos sociales, pérdida de identidad y de memoria urbana, desarticulación de porciones del imaginario colectivo y desaparición de referentes o símbolos sociales que explican la historia de la ciudad (Sarlingo, 1998).

ciudades genera una reestructuración urbana, que implica el paso de una metrópoli concentrada a una metrópoli dispersa, orientándose al menos por tres vías:

- a) El deterioro y la pérdida de importancia del centro histórico como resultado de una acelerada expansión del medio urbano. Aunque en algunas ciudades se intenta recuperar su funcionalidad redensificando actividades de servicios y comercio.
- b) El surgimiento de sub-centros en áreas de más reciente ocupación, lo que ahora se conoce con el nombre de “nuevas centralidades”.
- c) La expansión descontrolada de las áreas residenciales y otros usos hacia la periferia metropolitana, (Barrios, 2001:4).

En la actualidad esta triple dinámica urbana acentúa una metrópoli social, política, cultural y físicamente fragmentada. Actualmente en la ciudad de México existen tímidos esfuerzos por la reconcentración urbana, es decir se intenta refuncionalizar el centro histórico principalmente para actividades comerciales y financieras.

Además, en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal se promueve el rescate y reciclamiento de antiguas zonas industriales apoyando su reconversión en centros de actividades competitivas. El reciclaje de la infraestructura y el medio construido comienza a ser habitacional en muchas ciudades latinoamericanas.

En el siguiente capítulo trataremos de explicar las grandes transformaciones del espacio urbanos debido a las negociaciones del gobierno local y los agentes inmobiliarios.

### **Capítulo III.- Agentes Inmobiliarios y Gobierno Local en la Conformación del Espacio Urbano en el Distrito Federal.**

*1.-Terciarización económica y agentes inmobiliarios en la estructuración del espacio urbano en el Distrito Federal a finales del siglo XX, Principios del siglo XXI.*

La especialización de este sector de la economía es un fenómeno fundamentalmente económico, pues se basa principalmente en el desplazamiento intersectorial de la población ocupada, que pasa de los sectores primario y secundario al terciario.

El fenómeno de la terciarización que obedece a un proceso de reestructuración económica tiene una expresión espacial de vital importancia para el estudio de la geografía urbana y la geografía económica, ya que la localización de las actividades terciarias de la economía en diferentes partes de un determinado territorio permite caracterizarlo de acuerdo con la distribución y concentración de las mismas.

La reestructuración urbana promovida en la ciudad de México particularmente en el Distrito Federal por la dinámica de competitividad a nivel regional y global, propicia una serie de dinámicas y cambios en la conformación territorial y social del espacio urbano. En la actualidad la estructuración espacial de la ciudad es impulsada al menos por la precombinación de dos procesos importantes, la desindustrialización económica y el tránsito acelerado a una economía de servicios o terciarizada y los cambios en la dinámica demográfica o poblacional. Es decir, el despoblamiento de las áreas centrales de la ciudad y la expansión física hacia la periferia.

En los últimos años con la apertura comercial y la reconversión industrial el perfil económico y productivo del distrito federal ha sufrido grandes cambios. El proceso continuo de desindustrialización es uno de ellos, el cual se puede explicar por lo menos en tres fenómenos:

a) la desaparición de las empresas locales que no estaban preparadas productivamente para competir frente a empresas extranjeras.

- b) Por la deslocalización de grandes y medianas empresas hacia otros ámbitos territoriales (centro-norte y norte del país) por aproximación a los mercados externos, por algunas restricciones ambientales, además de que se hacía frente a una abierta política de descentralización industrial, aplicada desde los años setenta y finalmente.
- c) La incapacidad de la megalópolis para articular regionalmente aprovechar sus ventajas comparativas para competir en el mercado mundial (FEECM, 2000).

El proceso de desindustrialización de la metrópoli ha impulsado la transición hacia la economía terciaria, sobre todo en el Distrito Federal, la cual no ha servido para superar la pérdida de dinamismo económico. Entre 1980 y 2001, el sector terciario del DF aumentó su participación en el PIB, del 66% al 76%. En su interior, los subsectores que aumentaron significativamente su participación fueron: los servicios financieros, seguros y bienes inmuebles, del 8.38% al 21% y los servicios comunales, sociales y personales, del 25.98 al 29.10%; mientras que el de comercio, restaurantes y hoteles perdió peso relativo, al pasar de 25.67% al 21% (Pradilla y Márquez, 2004)

Sin embargo este aumento en el sector terciario es muy polarizado ya que el sector formal y moderno de unidades financieras, bancarias, de servicios especializados a la economía, el gran comercio, la hotelería para el gran turismo, aumenta rápidamente su participación en el PIB, pero crea muy poco empleo de alta calificación y salarios más o menos adecuados. En tanto, el sector informal y tradicional crece rápidamente en número de unidades pero crea “empleos” precarios, inestables, de muy baja remuneración y sin prestaciones laborales ni seguridad social.

Desde 1983, la evolución física de la metrópoli se ha llevado a cabo bajo las determinaciones impuestas por la inserción de la economía nacional en la globalización, la cual ha venido acompañada de la aplicación de una política pública de especialización terciaria, y una fuerte presencia de inversiones de capital privado nacional y extranjero, para desarrollar grandes transformaciones de la estructura y la forma urbana. La apertura

económica, la firma y entrada en vigor del tratado de libre comercio de América del Norte (1993) abrieron las puertas a la libre circulación de capitales en la región, e impulsaron el desarrollo terciario moderno en la metrópoli con base en grandes proyectos urbanos de renovación y modernización; pero la crisis económica de 1995 y su impacto financiero complicaron ese proyecto.

Debido, al estancamiento económico a lo largo del periodo no impidió la construcción de múltiples megaproyectos comerciales, grandes cadenas transnacionales, y complejos corporativos de oficinas, que aceleraron la formación de corredores urbanos terciarios a lo largo de grandes ejes de flujos vehiculares (Fideicomiso, 2000; Pradilla y Pino, 2004).

El acelerado crecimiento poblacional en lo físico y el correlativo aumento de las distancias y el tiempo de desplazamiento, originaron inicialmente en los años 1960-1970, la formación de subcentros comerciales y de servicios en diferentes puntos de la metrópoli. Mas tarde, la proliferación de una gran mezcla de desarrollos comerciales modernos, mega tiendas de autoservicio y tiendas departamentales sobre los principales ejes de flujos de personas y vehículos, actuaron como nodos e inductores de nuevos emplazamientos terciarios, llevando a la conformación de la trama de corredores terciarios que absorbieron a los subcentros y cambiaron la lógica de estructuración urbana.

Cabe aclarar que la economía terciaria urbana ha recibido un fuerte impulso del capital inmobiliario, a través de acciones privadas o publico privadas directas que han dado lugar a estos grandes proyectos urbanos ubicados en zonas mejor dotadas de servicios e infraestructura de la ciudad.

Estas formas comerciales han tenido efectos territoriales y sociales: el incremento de desempleo como efecto de la desaparición de las actividades interiores y la modernización tecnológica; la modificación de la localización de los mercados de trabajo a raíz de los cambios de uso de suelo por los megaproyectos; el incremento de la informalidad ya señalado; la privatización de lo publico; la reducción del uso de la calle publica sustituida

por la privada interior; el incremento de los flujos vehiculares; y alteraciones en la infraestructura urbana.

Sin duda, la multiplicidad en la metrópoli de actividades de comercio y los servicios financieros, informáticos, bancarios, especializados a la economía y al consumo de la población, profundizó la formación de un amplio sistema de corredores y núcleos terciarios sobre ejes primarios de flujos vehiculares que se han convertido en el asiento de una extensa red de actividades económicas, políticas y culturales, cuya unidad denominan algunos autores como trama de corredores urbanos terciarios.

Según Gustavo Garza, la distribución del comercio ha llevado al tránsito de una ciudad con un solo centro comercial a una con un número creciente de áreas comerciales, que está lejos de agotarse. En 1960, la delegación Cuauhtemoc contenía el único centro comercial plenamente desarrollado, luego le siguen en orden de importancia las delegaciones Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza. Estas cuatro delegaciones concentraban el 90.3% del comercio. En los años 70s, Azcapotzalco y los municipios de Nopalpan, y Tlanepantla formaron el primer eje central comercial sobre sus principales vialidades. En la misma década, las delegaciones centrales del Distrito Federal comenzaron a perder importancia, mientras en Nopalpan y Tlanepantla aparecieron nuevos núcleos comerciales. A partir de 1998 este proceso se extendía a otros municipios como Huixquilucan, Cuautitlan, Ecatepec, Coacalco, Ixtapaluca.

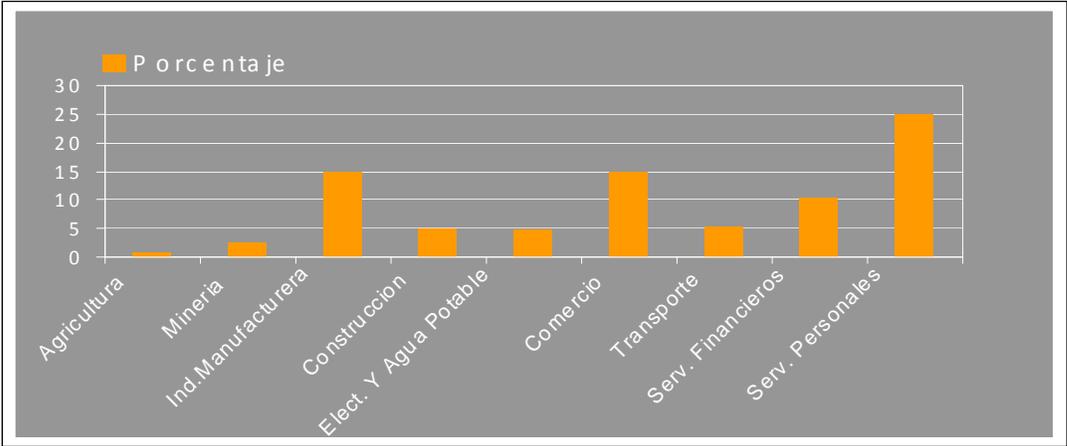
En 1960, los servicios era la rama más importante de la ciudad con un PIB cuyo 99% se concentraba en el Distrito Federal y tan solo el 0.9% en el Estado de México, sobre todo en Tlanepantla y Nopalpan. La delegación Cuauhtemoc constituía también el centro de servicios urbanos, seguido de Benito Juárez, Venustiano Carranza, Gustavo A. Madero, y Álvaro Obregón. En la década de los 70 las delegaciones centrales del DF presentaron una caída en la concentración de servicios, aunque menor a la del comercio. La crisis de los 80s afectó los servicios de la zona metropolitana al reducirse el PIB en términos absolutos; no obstante, la concentración de los servicios en el DF se ubicó en 83% manteniéndose como

la actividad más concentrada en el ámbito metropolitano. La recuperación económica moderada en el periodo 1988-1993 significo un gran aumento en el PIB de los servicios (Garza, 2000).

Estos fenómenos interrelacionados nos dejan ver que la dinámica industrial en el distrito federal se ha reducido notablemente: la población ocupada en el sector disminuyo en un 58% entre 1980 y 1993, y se redujo en un 19 % de 1990 a 1996, también cayo su participación en la generación del producto interno bruto local de 33.8% en 1980 a 22.6% en 1996 (FEECM, 2000: 43).

El PIB en el Distrito Federal según división de actividad económica, 1998. (Ver grafica No. 1).

**Grafica, 1 Distribución por sector en el DF.**



Fuente INEGI, Anuario Estadístico del DF, 2000.

Sin duda el sector secundario en la economía local acelera su caída debido principalmente a la industria manufacturera, que en 1998 participa con un 20.4% en el PIB local, en contraste con su aportación de 1970 que era del 31.3% y que en 1998 todavía alcanzaba un 29.5% (Rico, 2000:66).

El traslado paulatino hacia una economía terciarizada en el Distrito Federal lo podemos observar principal en el crecimiento del sector servicios comunales, sociales y personales

observamos que en 1980 representaban un 34.4% del PIB. En cuanto al sector terciario en conjunto el incremento es mas notable ya que para 1980 era del 66% del PIB, en 1993 el 71.3% y en 1999 aproximadamente el 76% del PIB local (GDF, 2000:76)<sup>30</sup>

Si hacemos un recorte por grandes divisiones económicas observamos que el Distrito Federal, de las nueve grandes divisiones económicas, las que mas aportaron al PIB entre 1993 y 1998, fueron en orden decreciente: Servicios Comunales, sociales y personales (32% del total): Comercio Restaurantes y hoteles (22%); Servicios Financieros, seguros, actividades inmobiliarias y de alquiler (19%); y hasta el cuarto lugar aparece la industria manufacturera (17%). Estas cuatro grandes divisiones suman el 90% del total del producto. En relación a la PEA residente en la delegación Miguel Hidalgo representa el 4% con un total de 160,175 habitantes. (Ver cuadro 3).

**Cuadro 3. Población Económicamente Activa en el Distrito Federal y delegación Miguel Hidalgo, 1999**

Entidad	Total	Población Económicamente Activa			Población Económicamente Activa	N.E.
		PEA. Total	PEA. Ocupada	PEA. Desocupada		
Distrito Federal	6,674,674	3, 643, 027	3,582, 781	60, 246	3,008,279	23,368
Delegación Miguel Hidalgo	284,506	3, 643	158, 522	2, 153	122, 740	1, 091
Participación de la delegación en el D.F.	4.3 %	4.4 %	4.4 %	3.6 %	4.1 %	4.7 %

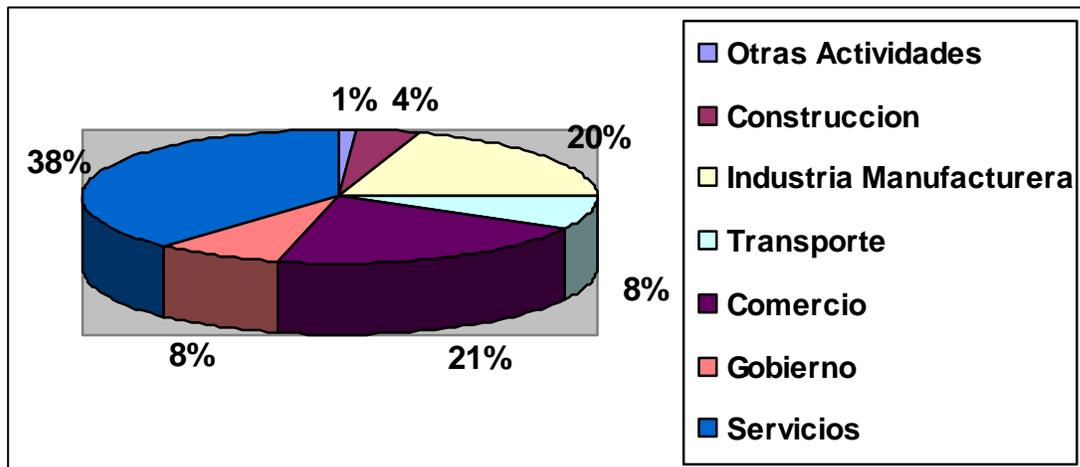
Fuente. INEGI. Censos Económicos, 1999.  
N. E. No especificada.

Para el año de 1999 podemos observar el porcentaje de población ocupada por rama de actividad, aquí se puede apreciar el gran predominio del sector terciario. Si sumamos la rama de Servicios, Gobierno, Comercio y Transporte, observamos un 75% de la actividad

<sup>30</sup> La terciarización es un concepto que se deriva de la expresión estadística de un crecimiento o consolidación del sector servicios. Pero este sector es sumamente heterogéneo pues abarca subsectores tradicionales orientados al consumo personal inmediato, hasta subsectores dedicados al apoyo altamente especializado orientado a la producción” (Rico, 2000:56). En el Distrito Federal se observa un claro proceso de expansión del terciario moderno (de los servicios de la producción: la banca, las finanzas o la informática), pero al mismo tiempo aumenta también de manera aun mas acelerada la economía informal.

terciaria en el Distrito Federal contra un 24% de la actividad secundaria. Las actividades agropecuarias son mínimas, como se puede observar la Población ocupada en la ciudad de México según rama de actividades 1999. (Ver grafica, 2).

**Grafica 2. Población Ocupada según Rama de Actividades por Sector en el DF.**



Fuente INEGI. Anuario estadístico del DF 2000.

Por su parte la delegación Miguel Hidalgo, en base al censo económico de 1999, la dinámica económica se concentra en tres actividades, industria manufacturera, la actividad comercial y los servicios. De un total de 21,442 unidades económicas, 9,403 que representan el 43.8% pertenecen al sector comercio, 1,677 con 7.8% al sector manufacturero y 10,362 con el 48.3% al sector servicios.

En cuanto a la generación de empleos de la delegación se estructura de la siguiente manera: las 21,442 unidades económicas generan 279,534 empleos, el sector comercio genera 47,520.78 empleos, el 17% con 42% de las empresas. El sector manufacturero genera 9,979 empleos el 21% con el 8% de empresas y el sector servicios generales 76,106.42 empleos el 63% de empleos con el 50% de empresas.

Pero a partir del año 2003, finalmente la servicializacion de la fuerza de trabajo en México avanza y la PEA en servicios crece a 58.4% de la total, muy por encima de del 24.8% de la industrial y del 16.8% de la agrícola, (Garza, 2006:115).

Actualmente la población ocupada es mayoritariamente terciaria, pero esto no implica que este iniciando una etapa posindustrial como en los países desarrollados en la segunda mitad del siglo XX pasado. Por lo que se debe de analizar según el autor la estructura productiva y ocupacional para determinar las practicas de desarrollo económico futuro, habrá que estudiar la organización territorial de los servicios para visualizar el tipo de sistema urbano del futuro. Lo que además importaría determinar, en primer lugar, las características del patrón de distribución espacial de los servicios en México y, en segundo, desentrañar sus implicaciones para el desarrollo económico y social del país, (Garza, 2006:115-116).

La participación de la población residente de la delegación, en la economía del Distrito Federal se registra en las ramas de servicios inmobiliarios, servicios no gubernamentales, información de medios masivos y servicios profesionales pertenecientes al sector terciario, (Ver cuadro, 4).

**Cuadro 4. Población Económicamente Activa Ocupada por Sector  
Distrito Federal y delegación Miguel Hidalgo, 2000.**

Entidad		Distrito Federal	Delegación Miguel Hidalgo	Participación de la delegación en el DF.
Población Ocupada		3,582,781	158,522	4%
Sector Primario	Agricultura, ganadería, Aprovechamiento forestal, pesca y caza.	20,600	229	1%
Sector secundario	Minería,	3,364		5%
	Electricidad y agua	17,144		4%
	Construcción,	185,925		3%
	Industria manufacturera.	551,423		4%
Sector Terciario	Comercio	728,154	26,741	4%
	Transporte, correos y almacenamiento	197,043	5,871	3%
	Información en medios masivos			6%
	Servicios financieros y de seguros			5%
	Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes inmuebles			7%
	Servicios profesionales			6%
	Servicios de apoyos a los negocios			5%
	Servicios educativos			4%
	Servicios de salud y asistencia social			5%
	Servicios de esparcimiento y culturales			5%
	Servicios de hoteles y restaurantes			4%
	Otros servicios, excepto gobierno			7%
	Actividades del gobierno			4%
Actividad no especificada		116,028	5,881	5%

Fuente: INEGI. Distrito Federal, XII Censo de Población y Vivienda 2000, Resultados definitivos.

Otro elemento fundamental en esta renovación del espacio urbano en la ciudad es el despoblamiento y la desconcentración de actividades de las delegaciones centrales del distrito Federal promoviendo una expansión hacia la periferia. Desde los años sesenta, las delegaciones Cuauhtemoc y Miguel Hidalgo experimentan una pérdida continua de población, que se extiende a partir de los setenta a las delegaciones Venustiano Carranza y Benito Juárez. Entre 1970 y 1990 las cuatro delegaciones centrales perdieron casi un millón de habitantes, aproximadamente 50 mil por año. Por otro lado, las delegaciones del segundo contorno como Contreras, Tlalpan, Tlahuac, y Xochimilco fueron las que recibieron mayor población.

El deterioro y la pérdida de importancia de la ciudad interior como resultado de una acelerada expansión del medio urbano, la expansión descontrolada de las áreas residenciales y otros usos hacia la periferia metropolitana, además del surgimiento de

subcentros en áreas de mas reciente ocupación, lo que ahora recibe el nombre de “nuevas centralidades”, son expresión concreta de los fenómenos antes analizados, la desindustrialización, el despoblamiento y desconcentración de actividades de la ciudad interior, y del traslado acelerado hacia una economía de servicios o terciarización de las actividades productivas en el Distrito Federal.

Y por otro la estructura ocupacional en el comercio y servicios de la ZMCM tendió a la concentración sectorial en las dos últimas décadas del siglo XX y primeros tres años del siglo XXI en gran medida por el dinamismo de los servicios al productor.

Desde la perspectiva espacial, se comprobó que la ciudad central perdió importancia relativa como nodo concentrador de empleo, pero ha mantenido cierta posición competitiva en la atracción de establecimientos comerciales y de servicios, (Sobrino, 2006:437).

Las unidades político-administrativas especializadas y debido a su gran diversificación espacial del comercio moderno conjugan, entonces, patrones espaciales de aprovechamiento de economías de aglomeración en ciertas localizaciones consolidadas, pero también exploran otras ubicaciones emergentes, (Sobrino, 2006: 242).

Con base al número de delegaciones y municipios especializados, en las 10 actividades del comercio consideradas se puede dividir en tres grupos: a) orden superior, son cuatro: difusión e información, servicios al productor, tiendas de departamento y comercio al mayoreo. Estos concentraron 38.4% del empleo terciario metropolitano en el año 2003.

b) orden intermedio, son tres: supermercados; educación y salud; recreación y esparcimiento.

c) orden inferior, estos son servicios al consumidor, comercio no alimentario y alimentario, los cuales están orientados al consumo final y concentraron el 46.9% del empleo metropolitano en comercio y servicios en el año 2003. (Ibid, 2006: 243-246).

Los grupos de orden superior La delegación Cuauhtemoc ha preservado su papel como la unidad político-administrativa de rango 1 en la geografía del empleo en comercio y servicios. Este núcleo metropolitano central ofrece ventajas locacionales para las firmas de

orden superior y de orden inferior, lo cual se refleja en su fisonomía que combina un centro moderno, global y unifuncional, con otro tradicional, local y polifuncional.

En el rango 2 se encuentran las tres delegaciones restantes de la ciudad central, ofreciendo ventajas locacionales para los grupos de actividad de orden superior, aspecto que se diluyen en la delegación Venustiano Carranza, en donde también existen ventajas para la localización de actividades de orden inferior.

Las unidades de rango 3 son aquellas que ofrecen economías de aglomeración para una combinación de de grupos de actividad de orden superior e intermedio; se les puede considerar sedes de subcentros urbanos, puesto que sus áreas de mercado van mas allá de sus límites espaciales, (Sobrino, 2006:447-448).

Este autor concluye que la ZMCM ha transitado de un patrón monocentrico a otro no policèntrico, sino más bien de expansión axial con origen en el centro tradicional. Este centro ha mantenido oportunidades locacionales para el establecimiento de actividades de orden superior. A pesar de su gran tamaño y el declive relativo de la ciudad central, el centro sigue siendo su centro, esto es, su principal distrito de negocios, (Sobrino, 2006).

Sin duda esta multicentralidad urbana esta definida por la concentración de actividades de los servicios terciarios avanzados (servicios financieros, informáticos, bancos, apoyo a grandes corporaciones internacionales, entre otros) que junto con otras actividades comerciales, forma un amplio sistema de ejes y núcleos que se convierten en una extensa red de actividades económicas, políticas y culturales.

Con los fenómenos antes señalados se van consolidando en la ciudad corredores o ejes de especialización terciaria donde los servicios comerciales y financieros especializados conectan a la ciudad con la dinámica económica global.

***a) Corredores de especialización terciaria y actividad inmobiliaria en el Distrito Federal.***

Los corredores terciarios mas importantes en el distrito federal son Eje Reforma que en la parte central presenta la mayor concentración de oficinas de grupos financieros, bancos

casas de bolsa y aseguradoras y un número importante de Hoteles. Los ejes de Presidente Mazarik, como corredor financiero y comercial, y Campos Eliseos con servicios turísticos importantes Hoteles Nikko, Marriot, Presidente, estructuran la zona de Polanco. Camino al desarrollo Santa Fe, se extienden los corredores Bosques de Reforma, Bosques de las Lomas, Palmas y Duraznos-Ciruelos, los cuales representan una zona de sedes corporativas. Insurgentes es uno de los corredores más extensos y uno de los más importantes de la metrópoli, con distintos grados de intensidad y consolidación; en su recorrido hacia el sur encontramos servicios profesionales, financieros, restaurantes y centros comerciales; y después el nodo que se forma en el cruce con Periférico, centros comerciales Perisur Plaza Cuicuilco contiene lugares de recreación y restaurantes (Padilla, 2003). Posteriormente se integra en el año 2005 el Gran Sur en la zona.

En su expansión, el Periférico ha soportado la densificación de varios tramos de corredor terciario, entre los que destacan actualmente el cruce de Reforma-periférico y Palmas al norponiente en la zona de Polanco. En Blvd. Ávila Camacho e Ingenieros Militares se ubican bancos seguros, grupos financieros, oficinas de grupos industriales y empresas de telecomunicaciones. En periférico sur Av. San Jerónimo, Av. Jardines del Pedregal e Insurgentes-sur donde se encuentran servicios privados especializados, empresas corporativas y vivienda de alto ingreso, así como oficinas de dos televisoras más importantes del país Hotel Radison, oficinas corporativas (TMM, TFM. y Kodak), restaurantes, bancos, centros comerciales. (Olivera; 1999:275-276).

Otro corredor importante que más bien funciona como un centro corporativo es Santa Fe que se erige como la promoción inmobiliaria más importante de la ciudad en su última etapa de construcción en (2007).

Aquí encontramos corporativos como la Bimbo, Mercedes Benz, Jaguar, Toyota, Banamex IBM, BMW, Hewlett Packard, Santander, General Electric-Mobil, así como una gran variedad de hoteles y Centros Educativos, la Universidad Iberoamericana, Tecnológico de Monterrey, Colegios West Hill.

Estos nodos confluyen en los límites de tres delegaciones y tres municipios del estado de México propician alteraciones importantes en el tráfico, los costos del suelo, la imagen urbana y en la transformación de los usos del suelo.

En su expansión, periférico ha soportado la densificación de varios tramos de corredor terciario, entre los que destacan el que se desprende de reforma la norte con presencia de numerosos edificios corporativos, y el que se forma a ambos lados del nodo comercial en el cruce con insurgentes.

Actualmente el corredor que se integra a finales de la década de los 90s, y que se consolida con la inserción del desarrollo de usos mixtos Antara Polanco en el año 2000-2006, como uno de los principales centros financieros, turístico, comercial y residencial en Av. Ejercito Nacional y el cruce con Moliere delegación Miguel Hidalgo.

Se tiene registrado un total de 26 ejes de alcance metropolitano y 25 de alcance urbano mas limitado, que se entrecruzan formando la trama de corredores urbanos terciarios, que soportan lo fundamental de la actividad terciaria de la metrópoli (Pradilla y Pino, 2004).

Como resultado, de la ciudad exhibe llamativos edificios entre los que destacan los construidos de cristal y aluminio, caracterizados por su altura, amplios espacios y excelentes decoraciones, que flanquean los principales ejes vehiculares, ubicados en las zonas mejor dotadas de servicios e infraestructura.

En el 2004 se observo un gran crecimiento en la construcción de edificios corporativos de oficinas de lujo, con las características antes mencionadas. Durante el primer trimestre del año, se iniciaron 16 nuevos proyectos de oficinas en la ciudad. Incluyendo estos proyectos, ya que en ese año existían 40 nuevos edificios en construcción, con los que se agregaron 689,745 m<sup>2</sup> al inventario total de espacios de oficinas en el DF. Destacan las construcciones

en los corredores Bosques de las Lomas, Lomas Palmas, Polanco, Santa Fe y Reforma (Colliers, 2005).

Cabe resaltar que gobierno de López Obrador (2000-2006) en el Distrito Federal ha jugado un papel fundamental en la consolidación de algunos corredores terciarios (Reforma-Alameda- Centro Histórico, Complejo Santa Fe en su ultima etapa y el desarrollo de usos mixtos *Antara* Polanco) ya que con el fomento a la inversión privada en la construcción de megaproyectos, busca dinamizar la economía y el empleo, deteriorados por la recesión en curso desde 2001, y al mismo tiempo impulsar una “renovación y reconversión urbana”.

Con la promoción de estos proyectos se fomento la participación creciente del sector privado, mediante incentivos fiscales y negociaciones entre el gobierno y los inversionistas, que incrementaron el poder del capital inmobiliario en la reconstrucción de la ciudad. El gobierno local ha colaborado también en la generación de una oferta de suelo urbano para actividades financieras, comerciales de servicios y cuyos destinatarios principales serian los sectores socioeconómicos medios y altos.

Es importante señalar que la mayoría de las plazas comerciales, tiendas departamentales, supermercados o tiendas de autoservicio mas importantes de la ciudad se encuentran en estos ejes de especialización terciaria, fortaleciéndolos con la oferta comercial. De estos ejes de servicios especializados también se desprenden algunos de los megaproyectos inmobiliarios y comerciales más importantes en el Distrito Federal.

Un ejemplo de ello es la inversión de \$335 millones de pesos del Gobierno del Distrito Federal hizo en el año 2003 y la inversión privada de \$20 mil millones de pesos en 10 grandes proyectos corporativos, así como la firma de un convenio de colaboración con las empresas Luz y Fuerza del Centro y Teléfonos de México, con el fin de trabajar de manera conjunta en la “rehabilitación integral” del corredor turístico Reforma-Alameda-Centro. El convenio establece la modernización de la infraestructura eléctrica y de comunicaciones en todo el Paseo de la Reforma, desde las calles de Lieja hasta Insurgentes. En esta zona el

GDF ha trabajado en la pavimentación de camellones y banquetas, colocó nuevas luminarias y mejoró las áreas verdes (GDF, 2003).

Con respecto al Centro Histórico, su rehabilitación se concluyó en el año 2005, mediante la introducción de nuevas redes de drenaje, hidráulicas y de pisos de banquetas, remozamiento de fachadas, iluminación y retiro de comercio en la vía pública del primer cuadro.

Esto muestra una ventaja cada vez más clara otorgada al sector terciario urbano, en detrimento de la industria que perdió importancia, desaparece y cede sus áreas territoriales a las actividades terciarias o de vivienda.

Para tener una mejor idea de los efectos territoriales y socioespaciales de la desindustrialización y en muchos casos, la terciarización en la metrópoli, abordaremos algunos ejemplos específicos de los cambios de uso del suelo industrial a otras actividades: Se dan algunos ejemplos en el Distrito federal que dieron inicio a esta reconversión y renovación del espacio urbano industrial a sector terciario:

En 1994, fue construida la Plaza Loreto en Av. Río Magdalena en San Ángel, lo que antes fuera la fábrica de papel Loreto y Peña Pobre; En 1997, fue inaugurado el centro comercial Plaza Cuicuilco la cual colinda con la zona arqueológica de Cuicuilco en Av. Insurgentes sur y Periférico donde se ubicaba la otra planta de papel Loreto y Peña Pobre, en ambas fueron aprovechadas parte de sus estructuras

Estos son ejemplos de rescatar y reutilizar los antiguos cascos industriales, ya que en nuestro país, relativamente hace pocos años se ha tomado conciencia de que la arquitectura industrial forma parte del patrimonio cultural de la nación o de la humanidad, si entendemos por patrimonio cultural el conjunto de bienes culturales que una sociedad recibe y “hereda de sus antepasados con la obligación de conservarlo y acrecentarlo para transmitirlo a las siguientes generaciones” (Terán, 2000).

Desgraciadamente, existen diversas causas que han contribuido a que la arquitectura industrial se considere inservible, por las que han corrido el peligro de desaparición,

destrucción o alteración parcial o total de sus estructuras y espacios arquitectónicos, para dar cabida a las exigencias de una “modernidad” mal entendida (Terán, 2000).

En el año 1998, fue construido un centro comercial, Spory City, Cosco y Marti en una parte que correspondía a la planta de laminado ubicada en Periférico y San Antonio, de la Cementera la Tolteca, en la zona que fuera de materiales, cemento cal y yeso se construyó en 1999 un centro de exposiciones Exibimex, en el mismo año es ocupada la otra zona que correspondía a la extracción de materiales pétreos en Av. San Antonio y Las Torres, en el que se construye un conjunto habitacional Torres de San Antonio, por la empresa Demet, S.A. DE C.V.

Así también el ex-rastro de Ferrería, en 1994 el entonces Departamento del Distrito Federal adquirió la propiedad del inmueble, que paso a formar parte del patrimonio inmobiliario del DF.

Durante la administración del gobierno local (2000-2006) se promovió en este predio la operación del Parque Tecnológico e Industrial de Alta Tecnología “Ferrería”, con el objetivo de alentar un nuevo tipo de desarrollo industrial de “bajo impacto urbano y ambiental”. Según la Secretaría de Desarrollo Económico del GDF, el parque tiene como vocación el desarrollo y diseño de Software. El parque se estableció el Tec Milenio como la parte de formación de recursos humanos de la industria del Software y Softec industria promotora de Software. A la fecha se han instalado dentro del campus tres fábricas de Software.

El parque tiene una superficie de 99,354 m<sup>2</sup>. De los cuales 29,618 m<sup>2</sup>. Corresponden al Tec Milenio, y están disponibles 66,350.92 m<sup>2</sup>. Donde se promueve la construcción de giros como: Hotel bussines clas, restaurantes, sucursales bancarias, casas de cambio, tiendas de autoservicio y departamentales, gimnasio, boutiques, cines estacionamientos, franquicias y otros comercios y servicios, que implican en si mismas un cambio de uso del suelo de industrial al terciario.

En la administración del gobierno de Carlos Salinas fue cerrada la Refinería 18 de Marzo (1991) como medida para reducir los altos índices de contaminación que se registraron en ese periodo en la ciudad de México.

El cual fue transformado en una parte del terreno por grandes áreas verdes, por lo que se desarrolló el parque ecológico 18 de Marzo. En su interior existen andadores, áreas verdes, espejos de agua, juegos infantiles, canchas de football, un pequeño campo de baseball, una biblioteca de la delegación y una pequeña cafetería. Existe una extensa área de alrededor de 100 has, en una parte fue construida la planta de tratamiento para composta en (2005), la cual operó durante cinco meses aproximadamente, debido a la manifestación de los vecinos por los malos olores que esta desprendía al medio ambiente esta fue cerrada.

Por último el ejemplo actual y que corresponde a la zona de estudio es la Planta ensambladora automotriz General Motors de México, esta operó de (1935-1995) la cual se ubicaba en Av. Ejercito Nacional y Moliere, colonia La Granada delegación Miguel Hidalgo, y su traslado fue en 1995, al estado de Silao Guanajuato.

El terreno fue subdividido en 1998, en dos polígonos el "A" con una superficie de 1.16 has. Se construye para la misma empresa un corporativo de oficinas generales de la General Motors de México, el "B" con una área de 4.85 has. Lo compra el Ing. Ignacio de Velasco Rivero, y en el año 2000-2006, fue construido el desarrollo comercial de usos mixtos *Antara Polanco*.

En la misma zona se encuentra el predio que fuera de la planta Ensambladora automotriz Automex después Chrysler, Av. Lago Alberto, col. Anahuac la cual también fue desmantelada en 1996 y su traslado fue a la ciudad de Lerma en el Estado de Toluca, por varios años el terreno permaneció desocupado y a finales del 2005, se dio inicio la construcción del desarrollo inmobiliario Parques Polanco. Este se integra también al proceso de reconversión y renovación del espacio urbano, y que corresponde a lo que antes fuera zona industrial que delimita la zona de estudio.

Las transformaciones socio-espaciales ocasionadas por los cambios en la economía de la ciudad van consolidando cada vez más los distritos de gestión empresarial, la difusión de grandes equipamientos de consumo, ocio, espectáculo y turismo, así como la dinámica

inmobiliaria con la consolidación de espacios residenciales exclusivos, la construcción de grandes edificaciones de oficinas corporativas y hotel gran turismo.

El eslabonamiento entre la consolidación de estos corredores de especialización terciaria y la actividad inmobiliaria es evidente, ya que a partir de esta actividad se producen los soportes materiales o componentes de la ciudad (edificios, infraestructura, servicios) necesario para la eficientización de las inversiones. Debemos señalar que también lo hacen operando en la especulación inmobiliaria y de suelo urbano.

Sabemos que existen distintos tipos de actores inmobiliarios, como los especuladores que se hicieron de tierras ejidales o comunales fraccionando sin contar con servicios básicos, fenómeno concentrado particularmente en la periferia de la ciudad. También están las inmobiliarias privadas (Gutsa, ICA) que *“pueden ser clasificadas de acuerdo con las operaciones que realizan dentro del ciclo de capital relacionado con el suelo compra-venta del suelo, adecuación y construcción, materiales de construcción y comercialización”* (Olivera, 1999: 154).

Además existen franquicias de inmobiliarias extranjeras (Walton Street Capital, Century, Sare, Cushman & Wakefield o Reichmann, México Rentail Properties (MRP) que tiene una participación actual en la producción de grandes edificios de oficinas y hoteles de lujo, 2006.

Sin duda las inmobiliarias privadas y las franquicias de inmobiliarias extranjeras son las que nos interesan en este estudio porque son ellas las que propician los cambios más evidentes en el espacio urbano promovidos por las actividades de servicios especializados.

Es importante señalar que estos grandes promotores inmobiliarios se asocian con empresas corporativas industriales, del comercio y los servicios. Estos promotores pertenecen a grupos financieros y empresas corporativas como Tribasa, Gutsa, ICA, Idinsa, Danhos, Decosa, Gicsa, produciendo en varios casos todo el proceso de producción inmobiliaria en gran escala.

En el siguiente apartado se presenta un análisis de la inversión publico-privada de los grandes desarrollos inmobiliarios y comerciales, tanto nacional como internacional.

### **3.2.- Megaproyectos urbanos en el Distrito Federal a principios del siglo XXI, y la reconversión del espacio urbano.**

Las grandes inversiones de capital privado han impactado considerablemente la conformación del espacio urbano en toda la ciudad de México, sin embargo el Distrito Federal ha recibido los mayores impactos de esta dinámica de inversión. En los últimos años (finales de los ochenta y toda la década de los noventa) ha crecido la economía urbana impulsada por capital inmobiliario, a través de acciones privadas o publico-privadas directas que han dado lugar a grandes proyectos urbanos ubicados en las zonas mejor dotadas de servicios e infraestructura urbana de la ciudad.<sup>31</sup>

Esta inversión se hace generalmente dentro de los corredores de especialización terciaria de la ciudad por presentar las mejores condiciones para la reproducción de capital inmobiliario. Estos espacios urbanos con mayor valoración tienen una situación estratégica en el tejido urbano, propiciando una competencia intensa por su apropiación y a la postre para la consolidación de los megaproyectos ya sean comerciales, financieros habitacionales o industriales.

En estas grandes inversiones inmobiliarias participan el capital financiero, el capital comercial, y el de la construcción; en este proceso se insertan innovadores esquemas de difusión y publicidad basados en principios de orden ideológico y simbólico como el progreso, la técnica la higiene y el prestigio. Además es importante afirmar que la especulación es intrínseca al campo inmobiliario, ésta se entiende por la retención que

---

<sup>31</sup> El suelo urbano convertido en mercancía se valoriza por la demanda que existe sobre el, la mas alta demanda se presenta en áreas centrales, por que existe una mayor inversión de capital e infraestructura vial, básica, y en general de capita fijo, lo que la hace una zona de gran acceso, así los valores mas altos solo pueden ser demandados por los usos que reciben las mayores ganancias y generan la mayor plusvalía. Estos corresponden a los servicios financieros, los centros comerciales y los hoteles de lujo (Olivera, 1999: 268).

realizan los propietarios de bienes inmuebles para procurar la venta en momentos en que la coyuntura económica le sea más favorable obteniendo así un precio más elevado (FEECM, 2000: 295).

Con un comportamiento muy inestable derivado de las crisis sucesivas, la actividad inmobiliaria, moderna no ha logrado detonar una etapa sostenida de expansión de la industria de la construcción. Si bien el sector inmobiliario ha tenido breves periodos de auge en la década de los noventa del siglo pasado, vinculados sobre todo con la especulación derivadas de la apertura comercial de México, la actividad se encuentra en una fase de actividad baja, debido a la distorsión del mercado inmobiliario.

Este proceso de inversión inmobiliaria y de política urbana de especialización terciaria tiene una expresión territorial concreta en el Distrito Federal que nos muestra la dinámica de la movilidad espacial del capital que entra en juego para la consolidación de los megaproyectos urbanos.

Dichos megaproyectos los representamos espacialmente en algunos mapas que nos ayudaran a explicar la actual dinámica de especialización terciaria del Distrito Federal (Revisar el Anexo Cartográfico para este capítulo)

El Mapa 1 representa los megaproyectos de oficinas totales construidos por delegación en el Distrito Federal además de la inversión publico-privada o mixta para el periodo 2000-2006, lo que nos evidencia la importancia de las unidades político-administrativas para el establecimiento de estos proyectos urbanísticos. (Ver anexo al final de capítulo III).

Pero lo más interesante, es el desplazamiento de las actividades terciarias de servicios especializados y comercio en una especie de corredores que comienzan con las delegaciones del sur poniente en el segundo contorno como Álvaro Obregón y Coyoacán, y se prolongan hasta las delegaciones del tercer contorno como Cuajimalpa, Magdalena Contreras y Tlalpan. Podemos estimar que aproximadamente el 70% de la instalación de estos megaproyectos se hace en las delegaciones mencionadas del segundo y tercer contorno, mientras que el 30% se hace en las delegaciones de la ciudad interior, donde históricamente se establece la actividad terciaria de la ciudad.

Debemos dejar claro que estamos hablando de la terciarización económica del Distrito Federal en función del desarrollo de servicios especializados y comerciales de gran nivel y no de la terciarización informal de la economía que es la más extendida en el Distrito Federal. El desplazamiento y ubicación de los corredores del sector terciario especializado se ubica de manera clara en la parte nor-poniente la ciudad donde las delegaciones Álvaro Obregón Cuajimalpa (Centro Corporativo Santa Fe) adquieren gran importancia, sí como las delegaciones Cuauhtemoc y Miguel Hidalgo (Corredor Reforma-Centro y Periférico-Sur) siendo importante la actividad económica y social de la ciudad. La delegación Tlalpan (Periférico-Sur) comienza ha ser un lugar importante para el establecimiento de estas dinámicas ya que ha crecido de forma importante en los últimos años del periodo analizado.

El segundo nivel de información que se visualiza en el mapa es la proporción de inversión de capital privado y mixto, aquí observamos la preferencia de la iniciativa privada por la instalación de de megaproyectos en las delegaciones del nororiente de la ciudad. La información integrada de este mapa nos permite ver de manera clara la proporción de inversión de capital en función de la construcción de los megaproyectos en las delegaciones y el avance o expansión hacia el norponiente de lo que se puede llamar centro ampliado del sector terciario de servicios especializados y comerciales.

El mapa 2 se presenta el total de los megaproyectos comerciales construidos en la zona metropolitana de la ciudad de México con inversión privada por municipio y en cada delegación para el periodo 2000-2006 (ver anexo al final del capítulo III). En este mapa observamos la ubicación y preferencia de los inversionistas privados por las delegaciones del centrales de la ciudad de México, para el establecimiento de megaproyectos, de esta manera podemos mencionar que la delegación Cuauhtemoc como centro importante así como Miguel Hidalgo, Cuajimalpa, Álvaro Obregón como las delegaciones que tienen la mayor inversión privada. El mapa nos muestra una división muy marcada entre el poniente y oriente de la ciudad, en cuanto al movimiento y concentración del capital. Dos situaciones pueden explicar esta diferencia la primera es la infraestructura urbana que históricamente se ha concentrado en el centro y en parte del poniente de la ciudad, además de la recuperación

y rehabilitación de terrenos que servían como basureros y que ahora son los de mayor valor en la ciudad (el caso de Santa Fe).

La delegación Álvaro Obregón y Cuajimalpa en el poniente son las que más tienen inversión privada, sobre todo por el desarrollo de la ZEDEC Santa Fe, además de las delegaciones Cuauhtemoc (Reforma Centro) que también tiene el mismo nivel de inversión, un nivel intermedio en desarrollo lo tienen las delegaciones Tlalpan (Periférico Sur) y Miguel Hidalgo (la zona de Polanco- Mazarik, palmas, bosques de las Lomas).

El mapa 3, y 4 se presenta un análisis de los nuevos desarrollos comerciales construidos en la zona metropolitana de la ciudad de México, así como el volumen en metros cuadrados que estos generan y de la inversión público-privada o mixta por megaproyecto en las delegaciones y municipios conurbados, (periodo 2000/2006), (ver anexo al final de capítulo III). Esta se da en las delegaciones del norponiente y oriente de la ciudad, específicamente el Azcapotzalco, Miguel Hidalgo, Gustavo A. Madero e Iztapalapa. La inversión mixta y la conformación de los megaproyectos tienen una orientación más al desarrollo de infraestructura urbana a partir de la rehabilitación y reconversión de grandes extensiones de terreno como los parques ecológicos o la reutilización de espacios industriales como el caso del megaproyecto Antara Polanco, la refinería 18 de Marzo en Azcapotzalco o el antiguo Rastro de Ferrería.<sup>32</sup>

El análisis de la consolidación de los megaproyectos urbanos en distintos sitios de la ciudad abre otro tipo de acercamiento al fenómeno de la precomposición espacial de las actividades productivas en el Distrito Federal, específicamente en lo que se refiere a las formas espaciales que se van creando a partir del auge en el sector terciario de la economía urbana, particularmente de la dinámica de servicios especializados y desarrollos comerciales importantes.

---

<sup>32</sup> Actualmente estas zonas rehabilitadas servirán para la construcción de parques industriales de alta tecnología como parte de la política impulsada por el gobierno del Distrito Federal de reindustrialización limpia. Estos parques son “Parque Industrial de Alta Tecnología Ferrería” y Tecno-Parque”.

La construcción y emplazamiento de estos espacios de la modernidad también refleja una diferenciación importante entre las delegaciones donde se ubican, ya que son elementos que provocan una segregación socio-espacial, debido al aumento en el valor del suelo en las zonas donde se establecen, los cambios en el uso de suelo y la presión ejercida hacia la infraestructura urbana de la zona. La proporción en la inversión de estos megaproyectos es mayoritariamente de carácter privado ya sea nacional o extranjero y principalmente orientado a las dinámicas de la economía global.

Los procesos de terciarización económica que tradicionalmente se producían desde las delegaciones de la ciudad interior Cuauhtemoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza, esta cambiando de manera importante y hay una reconfiguración urbana en función de las actividades de servicios especializados y el comercio, que se desplaza hacia las delegaciones del primer contorno como Álvaro Obregón y Coyoacan, y posteriormente se extiende en forma de corredores hacia las delegaciones de Cujimalpa, Magdalena Contreras y Tlalpan.

La distribución espacial de este tipo de actividades económicas se va concentrando de manera importante en las delegaciones del nor-poniente y los escenarios posibles de un gran centro ampliado o mas centro que aglutinen una capacidad de gestión y especialización de servicios se esta gestando en esta parte del Distrito Federal y Estado de México. El proyecto del tercer circuito exterior mexiquense en su segunda etapa parte a la altura de la autopista México Querétaro caseta Jorobas- Peñon Texcòco con una extensión de 52 kilómetros, en cual se construyo en el (2001-2003) en la administración del gobierno del Estado de México Lic. Arturo Montiel Rojas, esto tare como consecuencia el asentamiento de grandes desarrollos habitacionales, así como de grandes desarrollos comerciales e inmobiliarios, tal es el caso de Plaza las Américas en Ecatepec, y Punta Norte en Cuautitlan a un lado de la caseta Jorobas estas se construyeron en el 2004. A partir del año 2006, con la nueva administración en el Estado de México, Lic. Enrique Pérez Nieto, se continúa con la construcción de la tercera etapa del circuito exterior mexiquense el cual

conecta con la delegación Iztapalapa del distrito federal y la delegación de Tlalpan para cerrar el circuito con la autopista México Cuernavaca. El cual tendrá una longitud total de 142 Kilómetros con un costo total de 3 mil 970 millones de pesos aproximadamente. El costo del peaje es de 69 pesos, la conclusión de esta vialidad tendrá un aforo de 9 mil unidades diarias, el cual conectara con 15 municipios de la zona y con las principales vialidades que concluyen en el distrito federal, como son anillo periférico avenida central, avenida López Mateos av. Zaragoza, así como las autopistas México-Querétaro, México-Pachuca, México Puebla México Cuernavaca y México-Toluca.

El proyecto de adecuación y la construcción del tramo Lechería-la Venta y la Venta-colegio militar<sup>33</sup> que permitirá cerrar el tercer anillo periférico de la ciudad es un detonante importante para que esta zona que sigue consolidándose como el lugar idóneo para la construcción y ubicación de estos espacios de la modernidad. Es importante destacar que la inversión publico-privada o mixta en la construcción de estos megaproyectos es principalmente para seguir dotando de infraestructura básica a la ciudad y en algunos casos con carácter de conservación ecológica y la reconversión de lo que antes fuera zona industrial.

#### **a) Inversión y participación de los agentes inmobiliarios en la conformación socio-espacial del Distrito Federal.**

Con las expectativas que presentaba la firma del TLCAN y la posible llegada de empresas internacionales, se propicio el auge de la construcción de edificios para oficinas de lujo que aumentaron su oferta al 27% del total de inventario para 1994. Entre 1992 y 1995 con una superficie del orden de 800,000 m<sup>2</sup> de edificios de reciente construcción se agrego a la oferta, de los cuales el 75% se encontraban desocupadas (esta superficie se refiere a la construida y ocupada). En el primer semestre de 1999 en los 8 corredores urbanos mas

---

<sup>33</sup> Actualmente este tramo esta detenido debido a la oposición de ejidatarios de la delegación de Tlalpan y Cuajimalpa, además de la oposición de organizaciones ambientalistas.

importantes se contaba con 3.3 millones de m<sup>2</sup> de oficinas con una disponibilidad del 18.5%, (Cevallos, 2001).

A finales de 1999, la inversión total de oficinas en los siete sub-mercados de la ciudad de México alcanzaba de acuerdo con datos de Colliers Lomelin, un poco más de 4 millones de m<sup>2</sup>. De estos cerca de 360 mil estaban disponibles para la renta. Al concluir el año la absorción neta de esas rentas fue de 226 mil m<sup>2</sup>. La actividad inmobiliaria de espacios corporativos se concentro en 7 sub-mercados principales: Reforma (99 edificios), Polanco (132), Lomas (64), Bosques de las Lomas (33), Santa Fe (34), Periférico sur (55), e Insurgentes (130), Interlomas y Periférico norte (Perinorte) se añade entre los nuevos desarrollos de la zona metropolitana (Cevallos, 2001).

El crecimiento de actividades económica la entrada de empresas extranjeras en México han permitido una mayor construcción de edificios de oficinas AAA. Este tipo de oficinas cuenta con características tecnológica específicas como: redes de comunicación de voz, sistemas automatizados de control de incendios, aire acondicionado, circuito cerrado de televisión, entre otros.

Con el crecimiento de la economía de servicios en la ciudad la demanda de este tipo de oficinas continúa creciendo de manera constante. Al inicio del nuevo milenio la ciudad de México contaba con un total de 133 edificios AAA ubicados en sus corredores de especialización terciaria, comparado con 198 edificios en 1999. El inventario total de del espacio AAA para el año 2000 fue de 1.62 millones de m<sup>2</sup>, esto es un incremento del 6% comparado con 1999. Esto incluye la terminación de la Torre del Bosque, Torre Siglum, Torre Ángel Torre Mayor, entre otras (Lomas Reforma). Los corredores de Santa Fe, Periférico sur y Lomas Palmas, muestran el inventario más alto de la ciudad. Mientras que Santa Fe, Bosques y Polanco tienen las tasas de desocupación más baja y Reforma Lomas Altas y Periférico sur tienen las tasas más altas (Alles Group, 20001).

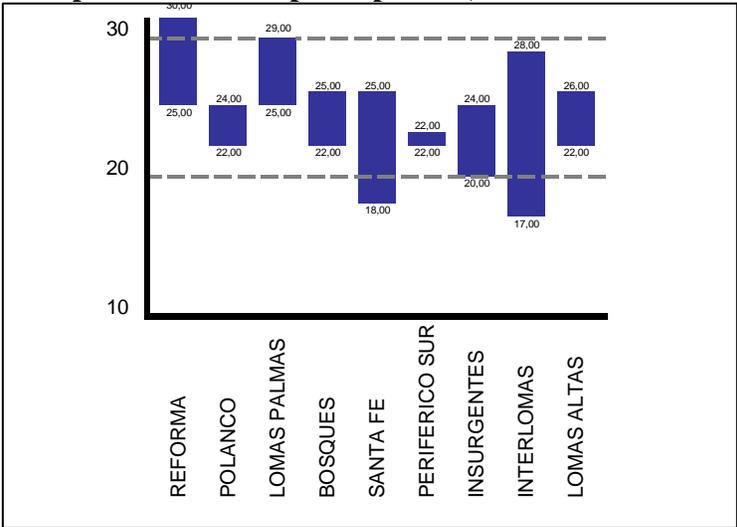
La clasificación de los corporativos de oficinas en AAA, A+, A, B y C se refiere a la tecnología de punta en sus instalaciones y los acabados que lo integran.

La demanda por este tipo de oficinas es cada vez mas alta y diversificada, las empresas que ocupan estas oficinas pertenecen a distintos sectores como Internet, alimentos, informática, consultaría, automotriz y telecomunicaciones.

Como en el caso del desarrollo de usos mixtos *Antara* Polanco, en donde incluye diez empresas como, Prudential Financial, Tetrapack, Diageo, MRP, Pepe Jeans, y las oficinas de Ernest Young.

El costo de renta en oficinas tipo A+ en el año 2000, varían de acuerdo al corredor por ejemplo en *Ínter-lomas* su precio aproximado era de 20 dólares por m<sup>2</sup>, mientras que en *Lomas Palmas* era de 34 dólares m<sup>2</sup>. Para la venta de estos espacios también hay variaciones, en *Inter-lomas* costaba 1,600 dólares el m<sup>2</sup>, mientras que en *Polanco* 2,500 dólares el m<sup>2</sup> aproximadamente. Los corredores más caros son *Polanco* y *Lomas Palmas* por su ubicación estratégica, gran disponibilidad de servicios y vías de acceso importantes, (ver grafica, 3):

**Grafica 3, Costo promedio de renta mensual (USD/m<sup>2</sup>) por corredor de corporativos Clase tipo A+ periodo, 2004.**



Elaboración Propia tomando datos de:  
Fuente: ANTAD, Colliers Internacional, 2004.

Si siguiendo con el análisis de los edificios que ofrecen oficinas del tipo A+ y A observamos que para el 2006 se construyeron 16 edificios en cinco de los corredores más importantes como *Santa Fe*, *Insurgentes*, *Bosques de las Lomas* y *Periférico*. Destacan por su extensión

el Corporativo de oficinas *Antara* Polanco, Centro Alemán en Santa Fe, el Centro Corporativo San Ángel en Periférico sur y el Edificio Arcos Norte Fase II en Bosques de las Lomas. Observamos que en Santa Fe se sigue construyendo de manera importante y en insurgentes se van consolidando más proyectos inmobiliarios. En total en el 2001 se construyeron 165,679 m<sup>2</sup> de oficinas AAA en la parte norponiente y sur poniente del Distrito Federal. Particularmente en la delegación Álvaro Obregón, Miguel Hidalgo, Cuajimalpa, Benito Juárez, Tlalpan y Coyoacan.

Sin embargo la inversión inmobiliaria de altos ingresos, hoteles de lujo y corporativos de edificios de oficinas tipo AAA se ha incrementado de manera importante en el distrito federal de 1998 a 2003 propiciando grandes cambios en el paisaje urbano y consolidando cada vez más los corredores de especialización terciaria en la ciudad.

Según el gobierno del Distrito Federal en enero de 2001 a 2003 la inversión inmobiliaria de particulares se estima en 4,840 millones de dólares. Un fenómeno interesante es que cerca de 1000 millones de dólares se concentraron en el corredor turístico reforma, donde inversiones como la torre mayor<sup>34</sup> del grupo inmobiliario canadiense Reichmann Internacional implican una inversión de 300 millones de dólares y la creación de 1500 empleos temporales y 7000 permanentes aproximadamente.

Estas inversiones y proyectos inmobiliarios importantes por su extensión de construcción e inversión son, la Torre del Ángel (Torre con 32 pisos, departamentos, oficinas, comercios y hotel), algunos Hoteles Fiesta inn y Fiesta Americana del Grupo posadas y el proyecto de Reforma 222, a cargo grupo Danhos<sup>35</sup>; Este incluye departamentos residenciales en la zona, sin embargo el detonante de estos fue el megaproyecto *Antara* Polanco.

---

<sup>34</sup> La torre mayor uno de los edificios más altos de Latinoamérica con 255 metros de altura en 55 pisos y 77 mil m<sup>2</sup> de construcción. Cuenta con área comercial, 43 pisos de oficinas AAA, dos mil cajones de estacionamiento en 12 niveles.

<sup>35</sup> Este conjunto contempla 150 mil m<sup>2</sup> de construcción en lo que se edificarán un hotel con 250 habitaciones, un centro comercial, un edificio de oficinas y dos torres de departamentos. Este complejo es diseñado por el Arquitecto Teodoro González de León apoyado por las cadenas de hoteles Quita Real.

Otros desarrollos importantes fuera de Reforma, son algunos hoteles Fiesta Inn del (Grupo Posadas) en Santa Fe, en el cruce de insurgentes con Viaducto y el de Barranca del Muerto, además el centro Expo-Santa Fe con una superficie de exposición de 35,900 metros y el centro de Exposición del Hipódromo de las Americas con 22,000 m<sup>2</sup>.

Recientemente en la Expo-Inmobiliaria 2003, la alianza gobierno del Distrito Federal-Inversionistas se fortaleció y continúa creciendo ya que a finales de este año se construyeron 6 millones de m<sup>2</sup>. Con una inversión de 3 mil millones de dólares, lo que genera por lo menos 150 mil empleos temporales.

En la Ciudad de México, en nueve corredores urbanos su conformación actual es de 5 millones de metros cuadrados aproximados, distribuidos en aproximadamente 700 edificios, siendo así el mercado inmobiliario más grande de América Latina en este sector.

Para el año 2004 se agregaron a este inventario 13 edificios clase A+ y 6 clase A, con un total de 208,300 m<sup>2</sup> aproximadamente. Asimismo, durante el segundo semestre del 2005, se concluye la construcción de 14 edificios más, quedando pendientes el Reforma 222 y el de Av. Insurgentes para el año 2007, con un total estimado de 246,000 m<sup>2</sup>. (Ver tabla, 1).

**Tabla 1. Construcción de edificios tipo (A+ y A) por corredor en el 2004/2006.**

Edificio	Clase	Corredor	Periodo de Terminación	Área en M2
1.- Corporativo Radiatas	A	Bosques de las Lomas	Octubre 2005	6,400
2.- Torre E. III	“A” +	Lomas Palmas	Septiembre 2005	40,000
3.- Metropol	A+	Lomas Palmas	Diciembre 2005	22,000
4.- Central Palmas	A+	Lomas Palmas	Agosto 2005	13,000
5.- Monte Pelvoux 210	A	Lomas Palmas	Octubre 2005	5,274
6.-Montes Urales 415	A	Lomas Palmas	Agosto 2005	4,322
7.- Torre Platinum	A	Periférico sur	Julio 2006	5,850
8.- Torre Matriz	A+	Periférico sur	Diciembre 2005	1,800
9.-Tecnoparque “F”	A+	Otro	Octubre 2005	17,000
10.- Tecnoparque “B”	A+	Otro	Agosto 2005	13,000
11.- Antara Polanco	A+	Polanco	Diciembre 2005	39,175.86
12.- Torre Ángel	A+	Reforma	Diciembre 2005	40,000
13.- Reforma 222	A+	Reforma	Julio 2007	20,000
14.- Eurocenter	A+	Santa Fe	Octubre 2005	14,726
15.- Torre Blanca	A+	Santa Fe	Octubre 2005	10,197
16.- Insurgentes	A+	Insurgentes	Julio 2006	25,000
<b>Total</b>				<b>277,744.86 M2.</b>

Fuente: Informe Económico, BBVA BANCOMER, Octubre 2005.

El corredor Lomas Palmas, denominado como el centro más activo de la Ciudad de México, continua registrando el mayor número de edificios en proceso de construcción con 6 inmuebles que incrementarán la oferta en 91,000 m<sup>2</sup> aproximadamente, superficie que equivale al 30% del total de edificios en construcción.

Entre los más importantes destacan: Torre Esmeralda III de Gicsa con 40,000 m<sup>2</sup> y Corporativo Metropol con 22,000 m<sup>2</sup> de oficinas.

Por su parte, el corredor Reforma continúa avanzando con la construcción de nuevos desarrollos mixtos con un total aproximado de 90,000 m<sup>2</sup>, los cuales se distribuyen de la siguiente forma: Torre Ángel de GICSA con 40,000 m<sup>2</sup> que serán ocupados por el Banco HSBC, Torre Libertad de IDEURBAN con 30,000 m<sup>2</sup> y Reforma 222 de Grupo DANHOS con 20,000 m<sup>2</sup>.

La disponibilidad de espacios de oficinas en edificios clase A+ registrada en Diciembre de 2004, fue de 27%, aumentando 4 puntos porcentuales respecto a la del año anterior (23.2%). Esto como consecuencia de la incorporación de 13 edificios nuevos y a desocupación de espacios en corredores como: Lomas Palmas y Bosques de las Lomas.

El corredor Santa Fe registra la tasa de disponibilidad de espacios de oficinas más alta de la Ciudad de México con 27% la cual se incremento en 2.1% (27,200 m<sup>2</sup>), si la comparamos con el año anterior, que fue de 26.4%. Esto debido a la creciente oferta de edificios inteligentes (clase A+) que compiten por la escasa demanda de empresas nacionales e internacionales.

Los corredores que registraron la mayor cantidad de m<sup>2</sup> colocados en renta o venta fueron: Santa Fe con 71,000 m<sup>2</sup>, entre las que destaca la adquisición de Corporativo Qurvic de 21,000 m<sup>2</sup> por Banorte, seguido del corredor Insurgentes con 68,100 m<sup>2</sup> con la compra por parte del Gobierno Federal de Corporativo Universidad (Insurgentes Sur No. 2416) con 29,000 m<sup>2</sup>.

Sin embargo, los corredores Lomas Palmas y Reforma registraron un total de operaciones por 61,000 m<sup>2</sup> y 58,700 m<sup>2</sup> respectivamente; viéndose ambos beneficiados por la demanda de empresas internacionales como MetLife que adquirió 18,550 m<sup>2</sup> en Torre Esmeralda III (Boulevard Manuel Ávila Camacho No. 32) y HSBC con la compra del edificio Torre Ángel con 40,000 m<sup>2</sup> en Reforma.

La demanda por clase de edificio, el mayor porcentaje de metros cuadrados se registró en los edificios clase A+ con un 45%, seguido por los de clase A con un 30%, y el 25% restante en edificios clase B. esto demuestra la demanda de empresas que buscan espacios con una buena imagen corporativa, además de edificios que cuentan con tecnología de punta que ofrecen los edificios inteligentes.

La segmentación de la demanda por espacios de oficinas en la ciudad de México se distribuyo de la siguiente manera: 50% de las transacciones se realizaron a través de

empresas transnacionales; 33% por empresas nacionales, y el 17% rescate por entidades gubernamentales.

La tasa de disponibilidad en el mercado de oficinas de la Ciudad de México para inmuebles clase A+, A, B y C, este se ubicó en 11.69 % al cierre del primer semestre del 2006 con 607,143m<sup>2</sup> disponibles.

Tal es el caso del corporativo de oficinas I y II *Antara* Polanco de 7 niveles, rentadas en su totalidad, integrando 10 empresas en una superficie total de 39,175.86 m<sup>2</sup>. Con un costo de renta por metro cuadrado al mes de USD \$ 40.00.

Durante el primer semestre del 2006, se incorporó al inventario de oficinas de la Ciudad de México el edificio “Torre Ángel” con 40,000 m<sup>2</sup> en el corredor Reforma, el cual fue diseñado y adaptado para el uso exclusivo del Banco HSBC. De igual manera, se incorporaron al inventario de oficinas tres edificios A+ y uno clase A en los corredores Lomas Palmas, Polanco y Santa Fe. (Ver tabla, 2).

**Tabla 2. Edificios Nuevos en la Ciudad de México, 1er. Semestre 2006**

Edificio	Clase	Corredor	Superficie de oficinas m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> disponibles
Torre Ángel HSBC	A+	Reforma	40,000	-
Torre Antara Polanco 1y 2	A+	Polanco	39,175.86	-
Corporativo Metropol	A+	Lomas Palmas	22,000	6,894
Eurocenter	A+	Santa Fe	13,500	6,438
Corporativo Uvik	A	Lomas Palmas	5,300	5,153
Total			119,975.36	22,660.86 M <sup>2</sup> .

Elaboración Propia tomando datos de:  
Fuente: Colliers Internacional.

Actualmente se encuentran en construcción siete edificios clase A+ y dos clase A con un total de 151,284 m<sup>2</sup> de espacios de oficinas. Por otra parte, durante el primer semestre del 2006, GICSA dio a conocer nuevos proyectos de oficinas, incluyendo “Capital Reforma”, el cual se planea construir en la esquina de la Avenida Paseo de la Reforma y la calle de Niza. Dicho proyecto tendrá 30,000 m<sup>2</sup> de oficinas, un Hotel 5 de Estrellas con 160 habitaciones, 200 condominios habitacionales y un área comercial de 6,000 m<sup>2</sup>. Además,

anunció la construcción del edificio “Corporativo Reforma 243”, que contará con 25,000 m<sup>2</sup> de espacios de oficinas. Sin embargo la construcción de la Torre Reforma, que dio inicio a finales del año 2007, será uno de los edificios inteligentes más representativos de la ciudad, ya que cuenta con 260 metros de altura, 60 pisos y 175, 000 m<sup>2</sup>., de construcción Superando a la Torre Mayor. (Ver tabla, 3).

**Tabla 3. Edificios en construcción y en proyecto en la Ciudad de México, 1er.Semestre 2006**

Edificio	Clase	Corredor	Estatus	Superficie de oficinas m <sup>2</sup>	Fecha estimada de terminación
Torre Murano	A+	Insurgentes	En construcción	30,000	Sep./2007
Corporativo Nápoles	A+	Insurgentes	En construcción	23,700	4°. Trimestre 2007
Periférico 261	A+	Periférico Sur	En construcción	13,084	N/D
Corporativo Llanura	A	Periférico Sur	En construcción	8,000	Diciembre 2006
Torre Platinum	A	Periférico Sur	En construcción	5,900	Mayo 2006
Reforma 222	A+	Reforma	En construcción	22,500	Julio 2007
Arcos Norte D	A+	Bosques de las Lomas	En construcción	13,100	Agosto 2006
Torre Libertad	A+	Reforma	En construcción	30,000	Junio 2008
Arbolada Lomas Corporativo	A+	Lomas Altas	En construcción	5,000	Octubre 2006
Torre Axis	A+	Reforma	En construcción	65, 135	2007/2009.
Torre Reforma	A+	Reforma	En construcción	175, 000	2007/2011
<b>Total de construcción</b>			<b>En construcción</b>	<b>391, 419 M2.</b>	
Corporativo Reforma 243	A+	Reforma	Proyecto	25,000	Noviembre/2008.
Capital Reforma	A+	Reforma	Proyecto	30,000	N/D
<b>Total en Proyecto</b>				<b>55,000 M2.</b>	

Fuente: Colliers Internacional, 2006.

El corredor más activo durante el primer semestre del 2006, en inmuebles A+, A, B y C, fue Insurgentes que registró 39,135 m<sup>2</sup> de transacciones en venta y renta, lo cual representa el 22% del total de las operaciones registradas al cierre del primer semestre del 2006, que comparado con el mismo periodo del año anterior, continúa siendo este corredor el más dinámico, le sigue Santa Fe con el 20%, Reforma con el 16% y Bosques de las Lomas con el 13% del total de las operaciones registradas. La menor actividad se registró en los corredores Interlomas y Lomas Altas. “Segmentación de la Demanda por Corredor, 1er.

Semestre 2006, Clases: A+, A, B y C” lo cual genero una segmentación de demanda total: 179,802 m2.

Dentro de las transacciones más importantes destacan: la venta de “Reforma 355” con un total de 4,419 m<sup>2</sup> de oficinas, de “Reforma 359” con un total de 11,000 m<sup>2</sup> de oficinas y de “Duraznos 127” con 11,572 m<sup>2</sup> de espacios de oficinas; por otro lado, destaca el arrendamiento de: “Insurgentes Sur 1960” al igual que “Intelis Corporativo” con un total de 7,312 m<sup>2</sup> y 5,692 m<sup>2</sup>, así como el corporativo *Antara* Polanco a un año de su apertura fue vendido con un total de espacios de oficinas de 39,275.86 m2.

Finalmente los precios de venta en el primer semestre del 2006, para edificios clase A+, oscilaron en un rango de USD \$ 1,800 a USD \$2,800 por m<sup>2</sup>, presento un aumento en el rango máximo de USD \$400 por m<sup>2</sup>, en relación a los precios promedio de venta registrados en el primer semestre del año 2005, por su parte, los inmuebles clase A se encuentran en un rango de USD \$ 1,800 a USD \$2,500 por m<sup>2</sup>, estos también tuvieron un incremento en el rango de USD \$350 por m<sup>2</sup>, registrado en el año 2005. (Ver tabla, 4).

Según Softec, existen en la actualidad 4 millones de metros cuadrados en oficinas y 66 grandes edificios clase A o inteligentes en toda la zona metropolitana de la ciudad de México.

**Tabla 4. Precios Promedio de lista en Venta para Edificios clase A+ y A, Junio 2006**

Corredor	Precio de lista promedio (USD/M2)	Clase
Lomas Altas	\$2,700	A+
Lomas Palmas	\$2,500	A+
Bosques de las Lomas	\$2,300	A+
Periférico Sur	\$2,600	A+
Santa Fe	\$2,000	A+
Lomas Palmas	\$2,400	A
Bosques de las Lomas	\$2,200	A
Interlomas	\$2,300	A
Periférico Sur	\$2,100	A
Santa Fe	\$1,800	A
Polanco	\$1,600	A
Reforma	\$1,500	A

Fuente: Colliers Internacional, 2006.

Según datos de la Secretaría de Turismo del Distrito Federal, la ciudad de México es la más cara de América Latina en la renta de oficinas de clase A, y en edificios inteligentes en promedio de 24 a 25 dólares por metro cuadrado al mes, seguida por Buenos Aires y Sao Paulo, con costos que van de 12 a 22 dólares

Actualmente el Distrito Federal se encuentra al nivel de ciudades de Estados Unidos como Miami y Houston, con quienes compite y pertenece al rubro de ciudades beta de Latinoamérica, es decir, son centros urbanos y polos de desarrollo desde donde se toman las dediciones económicas que afectan a la región, lo que convierte en un centro de atracción de los consorcios internacionales, (Antonio Puro Mier y Terán, 2006).

Los diversos promotores inmobiliarios, planificadores urbanos e inversionistas se apropian de las percepciones ciudadanas donde el deseo por el objeto presentado por la publicidad y la angustia que provoca la sensación del peligro constante se combinan, para ofrecer las diversas opciones del encierro, en congruencia con los nichos de mercado. El esquema se va adaptando a las diversas realidades y va ganando terreno, ya sea conquistando nuevos lugares como acomodándose hacia nuevos grupos sociales. Esto comprueba que los grandes promotores inmobiliarios y el gobierno local han llevado grandes transformaciones en el territorio de la ciudad de México, con los grandes desarrollos inmobiliarios, comerciales y de infraestructura.

En su cuarto informe de gobierno del Distrito Federal, ha establecido una sana relación institucional con los inversionistas privados trazando con claridad la frontera entre los negocios privados y la administración pública, eliminando trámites burocráticos, y generando confianza a la inversión privada.

Este gobierno ha ofrecido importantes deducciones fiscales y facilidades administrativas a los empresarios, quienes han invertido en los últimos cinco años un monto sin precedente de 96 mil millones de pesos, con los que se han generado mas de 700 mil empleos en lo que va de esta administración, 2000-2005.

Esta inversión se ha orientado preferentemente a desarrollos hoteleros, inmobiliarios, plazas comerciales, parques tecnológicos, entretenimiento y de servicios financieros, logrando un impacto positivo en la economía local.

#### **b) Los megaproyectos comerciales**

Los grandes desarrollos inmobiliarios y comerciales a principios del nuevo milenio en la ciudad de México y Área conurbana.

En estos se incluyen las grades Plazas y centros comerciales, tiendas departamentales de autoservicio y especializadas que se construyeron en 2000-2006. Así como de los grandes desarrollos inmobiliario y comerciales de uso mixto, (oficinas, comercio, hotel y departamento residencial).

Plaza las Americas, Torre Reforma 2'22, Plaza Alameda, Punta Norte, Corporativo Polanco, Centro comercial Santa Fe, Mundo "E" Centro de exposiciones Banamex, *Antara* Polanco, Parques Polanco, Centro comercial Inbursa Polanco este en construcción.

En el año 2004, se registra la mayor actividad en lo que respecta a la construcción de plazas comerciales en el Distrito Federal y Área Conurbada. Destacando los municipios de Tultitlán, Cuautitlán, Ecatepec Coacalco e Ixtapaluca, en donde se construyen centros comerciales que atenderán las necesidades de algunos núcleos de la población y servirán como complemento de las zonas industriales que operan en la zona.

Actualmente, la mayor cantidad en metros cuadrados de piso de venta en lo referente a tiendas departamentales, de autoservicio y especializadas, en el Distrito Federal, se concentra en las delegaciones: Miguel Hidalgo con 223,800 m<sup>2</sup>, Coyoacán con 208,700 m<sup>2</sup> y Cuauhtémoc con 208,300 m<sup>2</sup>. En el Área Conurbada destacan los municipios de Naucalpan y Tlalnepantla con 214,800 m<sup>2</sup> y 144,600 m<sup>2</sup>; respectivamente.

En contraste, con las delegaciones y municipios con poca presencia comercial en el segmento de tiendas de autoservicio, departamentales y especializadas son: Tláhuac con 14,900 m<sup>2</sup> y Milpa Alta con 15,700 m<sup>2</sup>, así como Cuautitlán Romero Rubio con 8,000 m<sup>2</sup> en el Estado de México. (Ver tablas, 5 y 6 “M<sup>2</sup> de Piso de Venta por Delegación del Distrito Federal, 2004” y “m<sup>2</sup> de Piso de Venta por Municipio del Área Conurbada, 2004”).

**Tabla 5. M<sup>2</sup> de Piso de Venta por Delegación en el Distrito Federal, 2004**

Delegación	Numero de tiendas	m2 de piso de venta
Miguel Hidalgo	110	223,800
Coyoacan	81	208,700
Cuauhtemoc	199	208,300
Benito Juárez	132	203,100
Álvaro Obregón	59	138,800
Tlalpan	53	135,700
Iztapalapa	46	132,200
Gustavo A. Madero	62	131,800
Cuajimalpa	26	104,500
Venustiano Carranza	33	75,700
Azcapotzalco	30	74,700
Magdalena Contreras	14	41,500
Iztacalco	17	36,600
Xochimilco	11	19,600
Milpa Alta	5	15,700
Tlahuac	5	14,900
Total	883	1 765,600 m2.

Fuente: ANTAD (Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales)  
Realización: Investigación de Mercados, Colliers Internationa

**Tabla 6. M2 de Piso de Venta por Municipio en el Área Conurbada, 2004.**

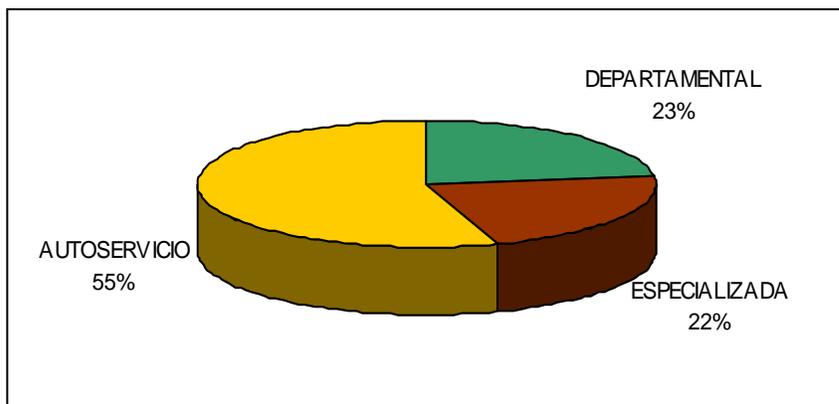
Municipio	Numero de tiendas	m2 de piso de venta
Naucalpan	87	214,800
Tlalnepantla	56	144,600
Cuautitlan-Izcalli	35	87,900
Ecatepec	29	78,100
Atizapan	19	49,600
Coacalco	8	31,700
Tultitlan	5	23,800
Nezahualcoyolt	16	21,500
Cuautitlan Romero Rubio	5	8,000
Total	260	660,000 m2.

Fuente: ANTAD. Realización: Investigación de Mercados, Colliers International

El sector comercial del Distrito Federal y Área Conurbada cuenta con un total de 2,426,000 m<sup>2</sup> aproximados de piso de venta, los cuales se distribuyen en Tiendas Departamentales como: El Palacio de Hierro, Sanborn's, Sears, Liverpool; de Autoservicio como Wal-mart, Comercial Mexicana, Gigante, Oxxo, entre otras, y tiendas Especializadas como Office Depot, Home Mart y Deportes Martí.

Por tipo de tienda, el 55% se concentra en tiendas de Autoservicio; el 23% en Departamentales, y el 22% restante en Especializadas. (Ver gráfico, 4)

**Grafica 4. Distribución por Tipo de Tienda, Distrito Federal y Área Conurbada.**



Elaboración Propia tomando datos de:

Fuente: Colliers International, 2004.

Por otra parte, la oferta en Shopping malls y Power Centers fue prácticamente nula, lo que ocasionó que actualmente existan listas de espera para quienes pretendan ocupar algún espacio dentro de éstos, así como también el pago de montos excesivos de traspasos, como por ejemplo; los registrados en la zona comercial Mazarik con costos superiores a los 150 mil dólares.

Al mismo tiempo, se registró casi nula oferta de terrenos con uso comercial que permitieran desarrollar proyectos comerciales tipo “Power Centers”, ya que existen restricciones y limitantes en el uso de suelo y factibilidades que dificultan su construcción.

A finales del 2004 este sector registra 9 desarrollos comerciales en construcción, con una superficie total de 318,500 m<sup>2</sup> de espacios rentables aproximadamente. De un total de 7 centros comerciales; en el Estado de México, destaca la construcción de Centro Las Américas de Consorcio ARA con 118,000 m<sup>2</sup> estimados de área comercial rentable en la zona de Ecatepec.

Por su parte, el Distrito Federal destacan: Parque Delta de Grupo Danhos y Gigante con 57,000 m<sup>2</sup> de espacios comerciales rentables; el cual se está desarrollando en la manzana delimitada por el Viaducto Miguel Alemán y la Avenida Cuauhtémoc (donde anteriormente estaba ubicado el parque de béisbol del Seguro Social IMSS); Parque Lindavista de Grupo Danhos con 180,000 m<sup>2</sup> de construcción; Conjunto Los Atrios al inicio, ahora Antara Polanco de Grupo Sordo Madaleno con 49,800 m<sup>2</sup> de espacios comerciales rentables; el desarrollo mixto (Habitacional, Comercio y Oficinas) de grupo Danhos ubicado en Paseo de la Reforma 2'22 con una superficie comercial rentable de 24,000 m<sup>2</sup>. (Ver tablas, 7 y 8).

**Tabla 7. Desarrollos Comerciales en construcción en el Distrito Federal y Área Conurbada, 2004/2006.**

Desarrollo Comercial	Desarrollador	Zona	Superficie Rentable Estimada	Fecha de Apertura
1.- Plaza comercial las Américas	Consorcio ARA	Estado de México	118,000 m2.	Noviembre 2005
2.- Premium Outlets- Punta norte	Grupo Sordo Madaleno	Estado de México	36,000 m2.	2005/2006
3.-Plaza Comercial Ayotla	México Retail Properties (MRP)	Estado de México	21,349 M2	Octubre 2006
4.-Plaza Comercial el Cortijo	México Retail Properties (MRP)	Estado de México	54,947 M2	Octubre 2006
5.- Centro Comercial Perinorte	Grupo Gutsa	Estado de México	32,000 m2.	2004/2005
6.- San Buenaventura o Sendero	Consorcio ARA	Estado de México	14,500 M2	Diciembre 2005
7.- Magno Centro Fun & Fashion	Firsa	Estado de México	57,785.25 M2.	2006
8.- Plaza las Flores	Grupo ACBC	Estado de México	29,000 M2.	2006
9.- Plaza San Pedro	Grupo Gutsa	Estado de México	12,000 M2	2005
10.- Pabellón Alamedas	Firsa	Estado de México	12,102 M2	2004
<b>Total</b>			<b>387,683.25 M2.</b>	

Elaboración Propia tomando datos de:

Fuente: ANTAD, 2004-2006.

Cabe señalar que el proyecto: Premium Outlet Punta Norte, ubicado en la intersección de Periférico Norte y la autopista Chamapa-La Venta, en Cuautitlán Izcalli, Estado de México, abrió sus puertas en Diciembre de 2004. En su primera etapa cuenta con poco más de 50 tiendas en una superficie de 21,000 m<sup>2</sup> de construcción. Esta en proceso su expansión ya que pretende alcanzar un total de 36,000 m<sup>2</sup> de construcción. El plan maestro cubre una superficie total de 750,000 m<sup>2</sup>, el cual incluye, además del centro comercial, varias tiendas de Retail, un auto *mall*, un parque de entretenimiento y un desarrollo residencia.

**Tabla 8. Desarrollos comerciales construidos en la ciudad de México en el, 2002/2006.**

Plaza comercial	Desarrollador	Zona	Superficie Rentable Estimada	Fecha de Apertura
11.- Antara Polanco (mall)	Grupo Sordo Madaleno	Distrito Federal	56,567.88 M2.	2000/2006
12.- Plaza Magna	Vidarq	Distrito Federal	4,500 M2.	2004/2005
13.- Plaza Palmas	México Retail Properties (MRP)	Distrito Federal	27,100M2.	Octubre/ 2006
14.- Palmas 530	Vidarq	Distrito Federal	2,000 M2.	2005
15.- Palmas 810	Vidarq	Distrito Federal	3,000 M2.	2005
16.- Parques Polanco	México Retail Properties (MRP)	Distrito Federal	16,000 M2	En construcción 2007
17.- Reforma 222	Grupo Danhos	Distrito Federal	30,000 M2.	2003/2006.
18.- Plaza Juárez	Legorreta + Legorreta	Distrito Federal	9,000 M2.	2003/2006
19.- Plaza Pedregal	Vidarq	Distrito Federal	6,500 M2	2004/2006
20.- Plaza Comercial Zentro	Grupos Gicsa	Distrito Federal	7,500 M2.	2004/2006
21.- Parque Delta	Grupo Danhos	Distrito Federal	57,000 M2.	Noviembre 2005
22.- Pabellón Cuauhtemoc	Grupo Danhos	Distrito Federal	12,500 M2.	2005
23.- Pabellón Del valle	Grupo Danhos	Distrito Federal	12,000 M2.	2004/2005
24.- Metrópolis Patriotismo	Asociados	Distrito Federal	16,000 M2.	2005/2006
25.- Parque Duraznos	Grupo Danhos	Distrito Federal	11,000 M2.	2004/2006
26.- Plaza Bosques	Grupos Danhos	Distrito Federal	9,500 M2.	2005/2006
27.- Gran sur- Pedregal de Carrasco	Grupo Gicsa	Distrito Federal	18,000 m2.	2003/2005
28.- Parque Linda Vista	Grupos Danhos	Distrito Federal	180,000 M2	2004/2006
29.- Parque Tezontle	Grupos Danhos	Distrito Federal	200,000 M2	2006-2007
<b>Sub-Total</b>			<b>685,167.88 M2.</b>	
<b>Gran Total</b>			<b>1072,285.10 M2.</b>	

Elaboración Propia tomando datos de:

Fuente: ANTAD, Colliers Internacional, 2004-2006.

Sin embargo, en el período de Enero a Diciembre de 2004, el mercado comercial registró un total de 190,000 m<sup>2</sup> aproximados en transacciones efectuadas en desarrollos comerciales. Empresas nacionales e internacionales, rentan espacios en centros comerciales como Plaza Las Américas en el Estado de México, su apertura fue en el 2005, el cual registró transacciones importantes como: Liverpool con una superficie de 24,000 m<sup>2</sup>; Wal-Mart con 15,300 m<sup>2</sup>, Sam's Club con 14,000 m<sup>2</sup> y Sears con 11,000 m<sup>2</sup> aproximadamente;

entre las más importantes. Así como también Cinépolis con 5,350 m<sup>2</sup> y, un Yak Sports Book de 1,400 m<sup>2</sup>, aproximadamente.

El centro comercial Parque Delta, registro operaciones importantes como: Liverpool con 19,000 m<sup>2</sup> distribuidos en 3 niveles, Gigante con 7,900 m<sup>2</sup>, y Office Depot con 1,800 m<sup>2</sup>, aproximadamente. Además de importantes tiendas de moda como Massimo Dutti, Zara, Scappino, entre las más importantes. Lo cual generó la venta total de 91,200 m<sup>2</sup>. (Ver tabla, 9).

**Tabla 9. Transacciones Comerciales Relevantes Efectuadas en el 2004.**

Plaza	Tienda Departamental o Autoservicio	Municipio o Delegación	m <sup>2</sup> de Piso de Venta
Plaza las Américas	Liverpool	Ecatepec Estado de México	24,000 M2
Plaza las Américas	Sears	Ecatepec Estado de México	11,000 M2
Parque Delta	Liverpool	Delegación Benito Juárez	19,000 M2
Plaza las Américas	Wal-Mart	Ecatepec Estado de México	15,300 M2
Plaza las Américas	Sam's Club	Ecatepec Estado de México	14,000 M2
Parque Delta	Gigante	Delegación Benito Juárez	7,900 M2
Total			91,200

Fuente: ANTAD (Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales, 2004-2006)

Por otro lado, durante el año 2004, se observó una demanda constante para el establecimiento de nuevas sucursales bancarias, en una nueva tendencia de “Bancos Express”; como resultado de la planeación de instituciones que proyectan su crecimiento y buscan optimizar su red de distribución en este mercado.

Como se puede ver se registró una clara tendencia por el pago de traspasos, debido a la poca oferta de espacios comerciales en las principales zonas comerciales de la ciudad. Así

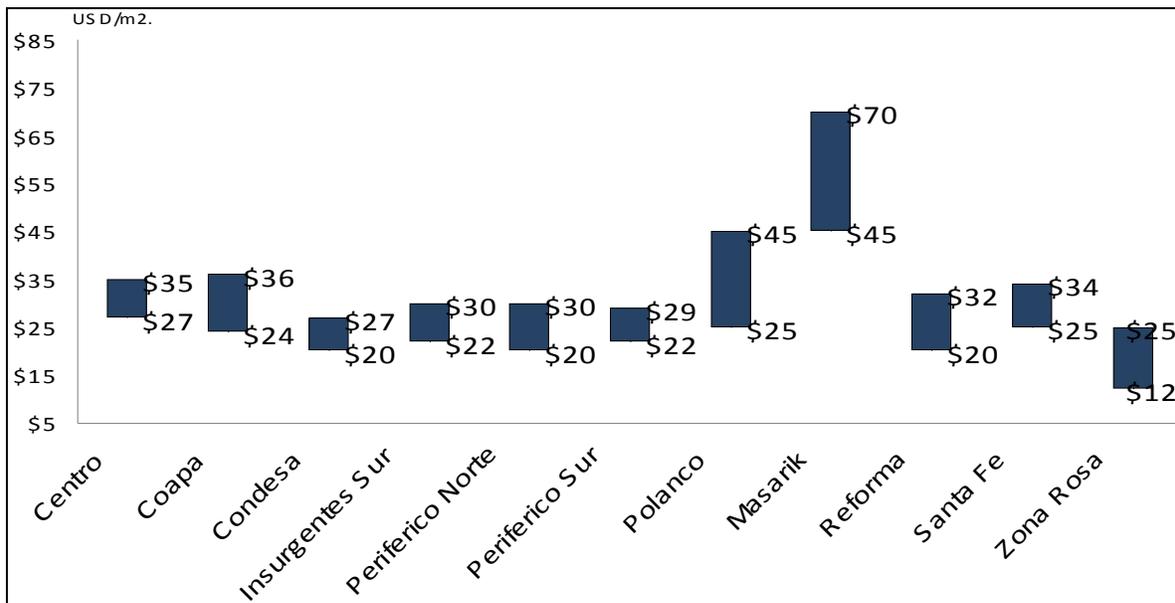
mismo, se registró una importante demanda de inversionistas y desarrolladores por terrenos comerciales para generar nuevos desarrollos tipo “Power Centers” en todo el país. Además de una clara tendencia de expansión al interior de la república mexicana por numerosos empresarios nacionales que consolidaron su presencia en la Ciudad de México.

Los corredores Condesa y Zona Rosa registraron los precios de lista más bajos en locales a la calle, con un rango desde USD\$ 20.00 hasta USD\$ 27.00 por m<sup>2</sup>/mes, y de USD\$ 12.00 a USD\$ 25.00, respectivamente. Esto debido a la antigüedad de los inmuebles ubicados en la colonia Condesa, y por lo problemática que es la zona delimitada por la colonia Juárez, debido al tipo de giros comerciales que se encuentran en este corredor.

En contraparte, el corredor Mazarik registra los precios de lista más altos en locales a la calle, con un rango desde USD\$ 45.00 hasta USD\$ 70.00 por m<sup>2</sup>/mes. Este corredor delimitado por la Avenida Presidente Mazarik cuenta con las boutiques más importantes de la Ciudad de México como Louis Vuitton, Emporio Armani, Versace, Hermenegildo Zegna, Chanel, entre otras. (Ver grafica, 5).

Por su parte la Plaza *Antara* Polanco (*mall*) se presenta con una gran variedad de boutique, la cual tuvo su apertura en Mayo del 2006, esto viene a consolidar las marcas antes mencionadas, la cual registra actualmente un precio de lista de USD\$ 45 por m<sup>2</sup>/mes.

**Grafica 5. Precios promedio (USD/m<sup>2</sup>/mes) por Corredor Comercial en la Ciudad de México.**



Fuente: Colliers Internacional, 2004.

Es importante mencionar que los precios de lista en centros comerciales varían significativamente con respecto a los locales a la calle (stand alone), aún cuando se encuentren en el mismo corredor.

La poca oferta que se registró en locales a la calle, tanto en zonas comerciales como en populares, generó un incremento general de los precios entre el 20% y el 25% durante 2004. Esto ocasionó el pago de traspasos por locales a la calles con buenas ubicaciones.

Sin embargo los precios en *shopping malls*, éstos se incrementan continuamente, puesto que la oferta de espacios es prácticamente nula, por lo que existen listas de espera y pagos de altos traspasos, en los cuales el precio máximo puede superar a los USD\$ 5,000/m<sup>2</sup>.

Actualmente, la ciudad de México esta viviendo una etapa de cambio y la entrada de nuevos conceptos comerciales, grandes flujos de capitales e inversionistas de alto nivel de sofisticación, pero la falta de legislación y de regulación adecuada y de vanguardia que, lejos de impulsar los proyectos los frenan. Sin embargo en el año 2006, se construyeron 42 centros comerciales con una inversión sin precedente de 1,500 MD.

De acuerdo a estimaciones del International Council of Shopping Centres (ICSC), a partir del año 2007 al 2010 se invertirán en la ciudad de México, siete mil millones de dólares en la construcción de centros comerciales con el 60% de inversión extranjera, en su mayoría estadounidenses.

A continuación se presenta la distribución del uso del suelo en la delegación Miguel Hidalgo, durante el periodo 1997-2005. (Ver Tabla, 10).

**Tabla 10. Comparativo de distribución del uso de suelo**

Uso del suelo	2005		1997	
	Superficie (ha)	(%)	Superficie (ha)	(%)
habitacional	549.31	11.69	637.34	45.56
Habitacional comercial	106.80	2.27	96.85	2.06
Habitacional con oficinas	16.12	0.34	4.22	0.09
Comercio	330.36	7.03	293.72	6.25
Equipamiento	405.51	8.63	359.05	7.64
Industria	104.86	2.23	79.42	1.69
Otros usos del suelo	3186.68	67.81	3188.23	67.84
Superficie total	4699.64	100	4699.64	100

- incluye espacios abiertos, baldíos, vialidad, Programas Parciales y Bosque de Chapultepec, PDDU, 2005.

Finalmente se presenta los indicadores de la colonia La Granada y de algunas colonias que delimitan la zona de estudio, población, superficie, densidad, así como uso del suelo actual y el vigente normado por el actual programa delegacional, 2005. (Ver tabla, 11).

**Tabla 11. Comparativo de colonias por superficie, uso y densidad en la zona de estudio.**

No.	Colonia	Superficie Ha	Población	Densidad Hab/ ha	Uso del suelo/97	Uso del suelo de PDDU Vigente/ 05.
1	<b>La Granada</b>	<b>106.14</b>	<b>3,006</b>	<b>28.32</b>	<b>H e I</b>	<b>HM y HC</b>
2	Polanco sección I	37.09	5,798	156.32	PP	PP
3	Polanco sección II	59.13	4,684	79.22	PP	PP
4	Polanco sección I II	72.12	4,677	64.85	PP	PP
5	Polanco sección IV	69.76	4,061	58.21	PP	PP
6	Polanco sección V	105..84	1,0467	98.89	PP	PP
7	Ampliación Granada	41.87	2,256	53.88	I	HC
8	Irrigación	85.76	4,417	51.50	H	H
9	Pencil Sur	6.61	2,463	372.62	HC	HC
10	Popo	10.6	2,094	197.55	H	H
11	Ampliación Popo	3.25	434	133.54	HC	H
12	Cuauhtemoc Pencil	19.57	3,225	164.79	H, Ce I	HC
13	Modelo Pencil	20.47	4,021	196.43	H C e I	HC
14	Lago Sur	4.7	1,046	222.55	H y C	HC
15	Dos Lagos	5.98	806	134.78	H e I	HC

Fuente: Elaboración Propia en base al PDDU, Miguel Hidalgo, 2005.

Las zonas donde se concentra una gran mezcla de usos habitacionales (unifamiliar y plurifamiliar), equipamiento y servicios urbanos, comercial básico especializado, bodegas, talleres entre otros, son primordialmente en los corredores, centros y subcentros urbanos. Estos datos demuestran que la inversión industrial de mediana escala también ha participado en el desarrollo de la ciudad de México y zona conurbada, (BBVA Bancomer, 2004).

Por su parte el uso industrial en la zona de estudio ha ido decreciendo, se observan alguna construcciones y naves industriales deterioradas e incluso abandonadas principalmente en la colonia Huichapan y ampliación Granada delegación Miguel Hidalgo.

Por lo que se observa incompatibilidad de de usos entre zonas industriales y zonas habitacionales en las colonias Cuauhtemoc Pencil, Dos Lagos, Lago Sur, y Lago Norte.

Según la secretaria de economía del gobierno del Distrito Federal, a partir de Enero de 2001-2005, la inversión extranjera directa que radica en la ciudad, sin incluir las ventas de Banamex, Bancomer y Bital (BSBC), ha sido de 36 mil 522 millones de dólares que representan el 55.8% del total de la inversión extranjera radicada en el país.

En el siguiente apartado se analizara las políticas de los gobiernos, local y delegacional en las negociaciones del espacio urbano en zona construida.

### **3.3.- Política de especialización terciaria, gobierno local en la organización social del espacio urbano en el Distrito Federal.**

#### *Planeación urbana y marco normativo en el Distrito Federal.*

Dentro de un ámbito de planeación normativa explica que se caracterizaba por la profesión de planes a escalas muy diversas, surge el primer programa general de desarrollo urbano del distrito federal en 1976. En 1980 se hace una revisión del programa pretendiendo lograr un ordenamiento territorial más eficaz en la ciudad. Ya en 1982 se presenta un tercer documento denominado plan general de desarrollo urbano del Distrito Federal. En el periodo del gobierno de Miguel de la Madrid (1982-1988) se institucionalizo la planeación al constituirse un sistema nacional de planeación democrática y promulgarse una nueva Ley General de Planeación (1983) que definida los niveles de planeación federal, estatal y municipal. Este avance jurídico se vio obstaculizado por el inicio del dogma neoliberal que diluye la acción del estado para regular la localización de las actividades económicas de la población con el fin de proporcionar un mejor ordenamiento territorial. En este contexto se hizo otra modificación al programa de 1982 y dio lugar al programa general de desarrollo urbano del Distrito Federal 1987-1988, corto instrumento de regulación para la entidad (Hiernaux, 2000).

En el periodo de 1988- 1997 hubo un rechazo a la planeación normativa y se adopto un modelo flexible orientado por las disposiciones del modelo hegemónico neoliberal,

priorizando la participación efectiva de la población en el proceso de planificación y a la necesidad de atender de forma puntual la existencia de un potencial de inversiones inmobiliarias en la ciudad. Las acciones principales en el campo de la planeación fueron la revisión parcial del programa de 1987, la creación de las zonas especiales de desarrollo controlado SEDEC, que fueron un intento de micro-planeación negociada directamente con la población afectada, llegando acuerdos precisos sobre usos de suelo, densidades y estrategias a seguir.

Este tipo de propuestas fueron impulsadas por la esperada expansión del mercado inmobiliario en la ciudad<sup>36</sup>. Otra línea de acción fue la iniciativa de proyectos especiales o megaproyectos, en los cuales el gobierno de la ciudad pretendió estimular una gran inversión inmobiliaria acorde a las necesidades de la apertura comercial<sup>37</sup> para 1996 en la administración de Oscar Espinosa Villareal se elaboro una quinta revisión del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Con la elección del jefe de gobierno del Distrito Federal en 1997 se impulso una planeación operativa concentrándose en la elaboración de sus proyectos concretos en los programas delegacionales de 1997. Además se definieron ciertas áreas prioritarias mediante la elaboración de planes parciales a pequeña escala. Según Ángel Mercado (2002) entre diciembre de 1997 en que se inicio el nuevo gobierno y julio del 2000 después de las elecciones, la cantidad de programas parciales eran casi igual al contenido en los programas delegacionales de 1997. Originalmente se decidió elaborar 20 programas parciales, aumentando a 31 por iniciativa de algunas delegaciones y Servimet, de los 31 solo 15 fueron aprobados por la asamblea legislativa del DF, (Mercado, 2002:45)

---

<sup>36</sup> Además atendían a “la idea de liberar la normatividad de la ciudad a favor de las fuerzas del mercado con la empresa privada y el gobierno como actores principales, aquella con proyectos de inversión y este con medidas administrativas y fiscales acompañadas de discursos desarrollistas. Expresan el giro de la planeacion normativa convencional hacia la planeación estratégica y la planeacion participativa en zonas especiales” (Mercado, 2002:42).

<sup>37</sup>“En los noventa lo mas novedoso del desarrollo urbano en el mundo fueron cuatro medidas generalmente asociadas entre si. El marketing de la ciudad, la regeneración urbana, los desarrollos inmobiliarios emblemáticos y los proyectos catalizadores” (Mercado, 2002,:49). Sin duda la precombinación de estas estrategias posibilitaron la concepción y puesta en marcha de varios megaproyectos urbanos en la ciudad de México, particularmente en el Distrito Federal.

Además se ha impulsado una relación mas abierta con la iniciativa privada, lo que ha permitido revitalizar algunos proyectos como la renovación del Centro histórico, realizando inversiones millonarias en edificios corporativos y hoteles, aunado a esto se le dio seguimiento a proyectos exitosos anteriores como el megaproyecto Santa Fe.

Actualmente el gobierno del distrito federal plantea la conveniencia de avanzar en la realización de planes multisectoriales que incorporen a la conformación del espacio urbano las ideas y necesidades de las actividades económicas y las de los diversos grupos sociales que conforman la ciudad.

Conectado con el desarrollo de la planeación de la ciudad, esta la evolución del marco normativo y la legislación urbana en el Distrito Federal, en 1996 la Asamblea Legislativa del Distrito Federal adquirió el rango de órgano de gobierno, convirtiéndose en uno de los tres poderes locales: Jefatura de Gobierno, Asamblea Legislativa y Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. La legislación urbana que regula las actividades de la ciudad están contempladas en varias leyes, entre las mas importantes tenemos: la Ley General de Asentamientos Humanos (de orden federal), la Ley de Planeación de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, la Ley de vivienda y la Ley Ambiental del Distrito Federal, así como la Ley de participación Ciudadana.

De acuerdo a la legislación (Ley de Planeación del Desarrollo 1999, y Ley de Desarrollo Urbano modificada en 1997), el Gobierno del DF, cuenta con los siguientes instrumento de planeación: El programa general de desarrollo urbano del distrito federal (recientemente aprobado el programa general de desarrollo urbano del distrito federal 2003 en la asamblea legislativa), los 16 programas delegacionales y los distintos programas parciales que hay por delegación.<sup>38</sup> Estos programas constituyen los instrumentos de planeación que

---

<sup>38</sup> La Ley de Desarrollo Urbano “establece que el programa general de desarrollo urbano contiene las directrices generales del desarrollo social, económico, político y cultural del DF., y determina la estrategia política, acciones y normas de orden territorial del DF., así mismo las bases para expedir los programas delegacionales y parciales” (Mercado, 2002:41).

territorializan las políticas y acciones sectoriales y definen el ordenamiento territorial del Distrito Federal.

Sin duda la participación del Estado en los procesos socio-espaciales, vía leyes o planes urbanos, surgen con la intención de regular el uso del espacio y reducir los conflictos sociales que se derivan de la concentración urbana. Los programas de desarrollo urbano son un instrumento normativo importante para el desarrollo de los emplazamientos urbanos, y que incorporan las líneas estratégicas de la dinámica urbana actual y futura, y las formas de aprovechamiento del suelo. Estos constituyen un marco básico para la ejecución de la obra pública y las actividades privadas, a través de la normatividad del uso del suelo.

El instrumento de planeación mas significativo es el programa general de desarrollo urbano del DF., es el instrumento rector de la dinámica territorial de la ciudad, su objetivo es *“mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural del DF., en el marco de la integración nacional y regional armónica y equilibrada, mediante de la planeacion del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial” (PGDUDF, 1996).*

Dentro de los objetivos particulares del programa destacan: la notación ordenada, regulada y equitativa de los servicios públicos satisfactores urbanos, la regulación del mercado inmobiliario, la distribución armónica de la población proporcionado el arraigo y la redensificación, la conservación del medio ambiente, la conservación del patrimonio histórico y arquitectónico y la desconcentración de las acciones de la administración pública. En cuanto a la estrategia urbana destacan. Redensificar y reciclar la estructura urbana, proteger y conservar las zonas de conservación ecológicas, minimizar los desplazamientos, diseñar un sistema intermodal coordinado de transporte, completar el equipamiento e infraestructura, entre otros (FEECM, 2000).

No obstante los avances en materia de normatividad para la planeacion de la ciudad, existen problemáticas político-administrativas que impiden que los cambios ya realizados adquieran su dimensión real. Algunas de estas son que el régimen político-administrativo

de la ciudad de México y la estructura de su jefatura de gobierno siguen siendo diferentes en relación con las establecidas en la constitución para todas las demás ciudades.

Se trata de un híbrido entre el Estado y municipio, que plantea problemas jurídicos y operativos importantes. Esta situación se refleja por ejemplo: *“la discusión y aprobación del presupuesto para el periodo 1999-2000: en el DF. Ha recibido las aportaciones federales correspondientes, y el límite de endeudamiento solicitado le ha sido recortado significativamente, además la función de presentar el proyecto de presupuesto recae en el ejecutivo federal y no en el gobierno local, y su aprobación es facultad de la cámara de diputados de la federación y no del órgano legislativo local”* (FEECM, 2000:319).

Otra problemática importante es de las delegaciones que no tienen la forma y estructura municipal, ni un gobierno colegiado plural donde los ciudadanos tengan una representación política efectiva. Además no tienen derecho a percibir impuestos locales ni ingresos propios significativos por servicios y su presupuesto depende de la jefatura de gobierno y las decisiones de la Asamblea Legislativa.

Es precisamente frente a este marco normativo y a los distintos problemas en el ámbito político-administrativo en los distintos pisos de gobierno en el Distrito Federal que emerge un auge de la inversión inmobiliaria privada y la proliferación de distintos megaproyectos urbanos en casi todas las delegaciones políticas del Distrito Federal.

Como parte de una nueva política de suelo urbana a partir de año 2006, la SEDUVI rediseño el certificado único de de Zonificación de Uso de Suelo Especifico y Factibilidades; que integran las opiniones y dictámenes en materia de dotación de agua, servicios de drenaje, vialidad, impacto urbano, impacto ambiental y uso de suelo, para dar respuesta a la factibilidad de los proyectos, con la consecuente prioridad al trámite para edificación de conjuntos habitacionales de interés social y popular que no excedan de los 10 mil m2., de construcción, en la cuatro delegaciones centrales.

**a) Política urbana y Apoyo a la Inversión Inmobiliaria Privada en el Distrito Federal.**

Con esta serie de instrumentos de política y planeación urbana el gobierno local de la ciudad asume su participación en la consolidación de grandes proyectos de inversión privada en ciertas zonas de la ciudad. La adecuación de una parte de las políticas urbanas para asegurar y fortalecer las actividades terciarias e incentivar la inversión privada, se presenta a partir de la implementación de varias estrategias.

Se perfila una política urbana de especialización terciaria, es decir de adecuación de instrumentos de planeación y formación de comités promotores que fortalecen la relación público privada en la producción social del espacio urbano.

Algunos de estos procesos terciarios basados en la conformación de corredores de servicios especializados en la construcción de megaproyectos sean industriales, inmobiliarios, turísticos, financieros o comerciales dependen para su desarrollo de las reservas territoriales como baldíos, áreas o estructuras deterioradas o abandonadas o subutilizadas, con objeto de reciclarlas, a la vez que se redensifican áreas urbanas, aprovechando la acumulación de soportes urbanos como infraestructura y equipamiento.

Para esta reestructuración urbana es necesario contar con condiciones que aseguren la inversión, como la participación económica o administrativa del estado, este es el caso de la participación del gobierno del Distrito Federal en la realización de las obras de transformación o renovación, adecuación y construcción, así como la seguridad pública, y las facilidades para la obtención de licencias de construcción y permisos, es decir la desregulación administrativa.

Actualmente la redensificar y reacondicionar las áreas centrales de la ciudad para poblamiento y la instalación de actividades comerciales, turísticas y de servicios, es fundamental en la política urbana de gobierno. Esto con el objeto de impedir el crecimiento de la ciudad hacia las delegaciones con vocación importante de suelo de conservación en las delegaciones que conforman la ciudad central, Miguel Hidalgo, Benito Juárez, Cuauhtemoc y Venustiano Carranza.

La participación del gobierno del distrito federal en la consolidación de algunos megaproyectos urbanos es fundamental. En febrero de 2001 se constituyó el consejo Promotor de Proyectos Específicos para el Desarrollo Económico del Distrito Federal, con el objeto de impulsar la ejecución de proyectos con la participación del sector privado local, nacional e internacional. Definiéndose cinco líneas de actuación: Parques industriales de alta tecnología, renovación y mejoramiento del transporte público y pasajeros, corredor insurgentes, corredor turístico en y servicios integrales Reforma-Alameda-Centro Histórico, Corredor Catedral-Basílica de Guadalupe y el Desarrollo de Mercados Ambientales.

Es importante mencionar algunos megaproyectos de carácter industrial que se desarrollan en el distrito federal, como resultado al impulso de la política de reindustrialización limpia (bajo consumo de agua, eficiencia energética, cero contaminantes en la atmósfera, bajo volumen de residuos sólidos, y creación de empleos calificados y bien remunerados). En septiembre de 2001 se firmó el contrato de compra-venta del terreno de 10 hectáreas donde se ubica el parque industrial de alta tecnología Ferrería en Azcapotzalco (antiguo rastro Ferrería). El proyecto incluye la introducción de la tecnología educativa, ya que la universidad Tec-Milenio (ITESM) construirá su primer plantel en el DF. Dentro de este proyecto. Es un proyecto donde existirá una alianza estratégica con empresas de base tecnológica, este innovador esquema vincula el proceso educativo con el productivo.

El parque industrial de Ferrería se complementa con otro proyecto llamado Tecno-Parque justo frente al predio de Ferrería, cuyo proyecto incluye: telecomunicaciones, servicios financieros, y desarrollo de Hardware y Software. Entre los megaproyectos se espera una inversión de alrededor de 2 mil millones de pesos y la generación de 10 mil empleos calificados. Además existe otro proyecto de Parque Industrial que se desarrolló en Iztapalapa (Cabeza de Juárez), así también se desarrollaron 100 inversiones en proyectos Industriales más pequeños en distintas zonas del DF. Como microindustrias, bodegas, centros de distribución, naves industriales, etc., con un costo aproximado de 2,500 millones de pesos (GDF, 2001).

También se construyó la planta de tratamiento de composta en lo que fue la refinería 18 de Marzo, a mediados de 2004-2005 esta operó durante cinco meses aproximadamente debido a las manifestaciones de los vecinos de la zona, debido a los malos olores que esta desprendía al medio ambiente esta fue cerrada en el 2005.

En cuanto a la actividad comercial y de servicios especializados el corredor turístico de servicios integrales Reforma- Alameda-Centro Histórico, fue una de las prioridades del gobierno del Distrito Federal, en su política de apoyo a la inversión inmobiliaria y a la consolidación y renovación de la zona central de la ciudad.

En Marzo de 2001 se creó la Comisión de Coordinación Interdependencias, para el Programa de Corredores Turísticos del DF. La encabeza el Jefe de gobierno, quien designó a la Secretaria de Turismo para coordinar a las dependencias de gobierno que deben realizar acciones en los corredores. Este Programa se ha difundido con prestadores de servicios, cámaras, asociaciones, fideicomisos e inversionistas inmobiliarios. El marco normativo institucional y los mecanismos de coordinación interinstitucional se llevan a cabo a través de ocho secretarías de gobierno del Distrito Federal, tres fideicomisos, la Procuraduría General de Justicia, Oficialía Mayor y Servicios Metropolitanos. Así también se firmó un convenio con la UNAM a través de la Facultad de Arquitectura para la elaboración del Plan Maestro de Corredores Turísticos (GDF, 2001).

Según la SECTUR-DF las obras de remodelación realizadas en el 2003-2005 por el GDF en el corredor Turístico Reforma-Centro Histórico el cual se dividió en dos tramos el primero comprende de calle Lieja a Periférico, donde se invirtieron 42 millones de pesos en los servicios. Con estas obras se generaron 2500 empleos directos en promedio. La política para la promoción de inversiones incluye incentivos fiscales sobre impuestos y derechos, para la adquisición de predios y la construcción de desarrollos inmobiliarios. Las facilidades administrativas y la simplificación de trámites, también han favorecido a las

inversiones privadas. Estos trabajos han hecho posible que en el 2001-2002 se establecieran inversiones por 1,070 millones de dólares<sup>39</sup>.

Esto trae como consecuencia la reconversión de algunas zonas que antes fueran zonas industriales a partir del año 2000-2006 se han convertido en grandes centros urbanos, de especialización terciaria.

Dentro de las estrategias para eficientar esta política urbana de especialización terciaria, se incluye la promoción de inversión privada directa a partir de estímulos fiscales. la autorización de los 19 estímulos fiscales vigentes, es responsabilidad de las siguientes dependencias de gobierno del Distrito Federal: 10 corresponden a la Secretaria de Desarrollo Económico, 4 a la Secretaria del Medio Ambiente, 4 a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, y uno al Instituto de Cultura. Estas reducciones fiscales van desde el 25% al 100% de los impuestos sobre nomina de las empresas, de adquisición de inmuebles y del impuesto predial (GDF, 2001).

#### **b) El papel del gobierno del distrito federal y las delegaciones en la consolidación de los megaproyectos urbanos.**

La gestión urbana en medio del proceso de globalización esta orientada a en situar a la ciudad en condiciones de afrontar la competencia global en la que depende en cierta medida, la organización del espacio urbano en el Distrito Federal. Sin duda los procesos más representativos en aras de esa competitividad por los cuales atraviesa el Distrito Federal, se centran en la flexibilidad institucional, que es la capacidad interna de la autonomía externa de las instituciones locales para negociar la articulación de la ciudad con las empresas e instituciones de ámbito supra-local.

En este sentido la relación entre gobierno del Distrito Federal y los agentes promotores inmobiliarios, se vuelven cada vez mas estrecha en el ámbito de la conformación del espacio urbano de la ciudad. Las estrategias del gobierno en materia de incentivos fiscales

---

<sup>39</sup> Información fue obtenida a través de la Secretaria de Turismo del gobierno del Distrito Federa, 2003.

como la exención del pagos de impuesto predial de o de adquisición de inmuebles además, de la propia inversión hecha por las autoridades para generar infraestructura urbana pertinente para este tipo de desarrollos; inmobiliarios, han generado un ambiente propicio para la iniciativa a privada la regeneración urbana de ciertas zonas de la ciudad.

La gestión urbana en el Distrito Federal es un proceso el que interviene distintos agentes, ya sea públicos o privados, en este caso el gobierno del Distrito Federal y sus jefaturas delegacionales y agentes privados, como los grandes promotores inmobiliarios o la participación de los ciudadanos en situaciones específicas. Este proceso supone conflictos y contradicciones en la sociedad urbana, conformándose como un fenómeno político que forma parte de los procesos sociales que configuran la ciudad.

Actualmente la secretaria de desarrollo urbano y vivienda a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y control territorial<sup>40</sup>, ha retomado un instrumento que permite a partir de medidas de mitigación revisar la inserción y construcción de estos megaproyectos en la ciudad. Dicho instrumento es el *Estudio de Impacto Urbano* que regula y ajusta los proyectos inmobiliarios para que impacten lo menos posible en la dinámica urbana donde se insertan. El *Estudio de Impacto Urbano* existía ya desde 1996 pero solo era exigible para licencia de construcción y a partir de 1997 es exigible también para autorizaciones y licencias, lo que permite ser no solo un instrumento a partir del cual se emiten recomendaciones a los promotores inmobiliarios, sino que se convierten en un mecanismo concluyente, es decir que se puede decidir si se autoriza o no un, mega proyecto<sup>41</sup>

De esta forma la SEDUVI a partir del *estudio de impacto urbano* promueve un mecanismo normativo que puede ayudar en aras de encontrar las mejores condiciones socioespaciales para la construcción de estos megaproyectos, sin embargo a un se necesitan elementos

---

<sup>40</sup> La dirección esta integrada por dos subdirecciones la de Impacto Urbano y Licencias de usos de Suelo que se encarga de evaluar y dictaminar los estudios de impacto urbano y emite opiniones normativas para la evaluación de megaproyectos y la Subdirección de Ordenamiento Territorial que se encarga de la investigación inmobiliaria, buscando reserva territorial y se le da seguimiento a terrenos donde hay asentamientos irregulares.

<sup>41</sup> Este instrumento tiene sustento jurídico en la Ley de Desarrollo Urbano y su reglamento en los artículos 60 y 61, así como en la norma de ordenamiento general No. 19 de los programas delegacionales de desarrollo urbano para el Distrito Federal.

complementarios. Si bien el gobierno local debe promover la inversión privada en la ciudad, también es importante alentar y construir acciones o marcos normativos que le permitan reducir los impactos o resultados negativos de estos megaproyectos.

Estas acciones ayudaran encontrar con un mecanismo adecuado que pudiera resolver como afirma el Fideicomiso de Estudios Estratégicos de la ciudad de México, el círculo conflictivo formado por: *función pública—inversión” privada —crecimiento urbano-creación de empleos-permisidad publica*, en beneficio de las necesidades colectivas y la calidad de vida de sus habitantes (FEECM, 2000:347). Algunas alternativas que proponemos y que resultan indispensables son:

- Construir un programa de nodos de especialización terciaria generados por la actividad de los agentes inmobiliarios, apegado o normado por los usos de suelo vigentes en los programas delegacionales, lo que definiría la instalación de estos desarrollos en lugares específicos. Promoviendo controles para los nuevos megaproyectos.
- Elaborar una normatividad para los megaproyectos inmobiliarios privados o públicos con impacto zonal o global sobre la infraestructura, el medio ambiente, el patrimonio social urbano, la economía popular. o el funcionamiento urbano (FEECM, 2000). Se retornaría como línea estratégica el estudio de impacto urbano desarrollado por la SEDUVI, además de que habría una compensación de los impactos negativos sobre el espacio circundante y los habitantes de la zona mediante obras y servicios de mejoramiento o incluso de construcción de infraestructura urbana.<sup>42</sup>

Estas estrategias podrían empezarse a trabajar tomando en cuenta los instrumentos de planeación con los que se cuenta y diseñando otros que tengan una actuación directa sobre

---

<sup>42</sup> Algunas jefaturas delegacionales han intentado buscar el apoyo de la iniciativa privada o de grupos empresariales que desarrollaron conjuntos comerciales o grandes corporativos de oficinas, en sus demarcaciones para mitigar de alguna forma los impactos negativos en la zona, con proyectos de vialidades, seguridad, entre otros. (La información se obtuvo de las entrevistas realizadas en el 2005 en la dirección de obras en la delegación Miguel Hidalgo)

La problemática específica que la construcción de los megaproyectos genera en distintos lugares de la ciudad.

La conjugación de una serie de estrategias a largo plazo contenidas en el Programa General de Desarrollo Urbano, y estrategias a corto plazo situadas en el nivel más específico de la planeación, en este caso los Programas Delegacionales y Parciales, ayudaría para que este último nivel tuviera un margen de maniobra más amplio y a partir de este se pueda orientar una política urbana y una normatividad sobre megaproyectos urbanos de corte comercial inmobiliario

La participación de los distintos actores sociales en la gestión urbana del Distrito Federal en torno a consolidación y avance de la inversión privada inmobiliaria y el desarrollo de ámbitos comerciales importantes, se debe entender como un proceso público completo donde el gobierno local de ciudad debe intervenir de manera decidida, consolidando aspectos normativos para regular e inhibir las acciones tendientes a la fragmentario y segregación socioespacial en el Distrito Federal y particularmente en la delegaciones donde se instalan.

En el siguiente apartado exponemos la problemática actual entorno al desarrollo de usos mixtos Antara Polanco en la delegación Miguel Hidalgo en donde ubicaremos a los actores sociales que intervinieron en esta problemática y definiremos el papel del gobierno local y delegacional.

### **3.4.- Particularidades del megaproyecto de usos *mixtos Antara Polanco* en la delegación Miguel Hidalgo**

*Organización social del espacio e integración de la delegación a la dinámica urbana del Distrito Federal.*

La delegación Miguel Hidalgo esta ubicada al norponiente del Distrito Federal, colinda al norte con la delegación Azcapotzalco; al sur con la delegación Benito Juárez, con la que conforma la ciudad central y con la delegación Álvaro Obregón; al oriente con la

delegación Cuauhtemoc; al poniente con la delegación Cuajimalpa de Morelos; con los municipios de Huixquilucan y Nauacalpan de Juárez estado de México.

Esta delegación cuenta con una superficie de 4,699.64 ha., de la cual el 100% corresponde a suelo urbano, y representan el 3.17% del total del Distrito Federal. Incluyendo el Bosque de Chapultepec actualmente no cuenta con suelo urbanizable, a excepción de algunos baldíos urbanos.

Dentro del territorio urbano existen grades áreas ambientales, catalogadas como Áreas Naturales Protegidas, tercera sección de Bosque de Chapultepec y la zona de barrancas que se ubica en las lomas de Chapultepec y Lomas Bezares.

Las áreas que integran la delegación Miguel Hidalgo son: Bosques de Chapultepec 749.61 ha, que representan el 15.95%, Programas Parciales que incluyen 20 colonias con, 1,582.65 ha, con 33.68%, Programas delegacional de desarrollo Urbano con 61 colonias, ocupa 2,367.38 ha, que representa el 50.37%.

Dentro de los programas parciales: Lomas de Chapultepec, Lomas Bezares, Bosques de las Lomas y Lomas, (Lomas de Reforma, y Real de Las Lomas), el uso que predomina es habitacional unifamiliar, con algunos usos mixtos sobre corredores de baja intensidad.

El programa parcial de Polanco, el uso dominante es el habitacional con vivienda mayor a 150 y 200 m<sup>2</sup>, los corredores comerciales, el habitacional plurifamiliar con comercio en planta baja.

Las 61 colonias integran el 50.37% del territorio delegacional el 23.20% es de uso habitacional y ocupa una superficie aproximada de 549.31 ha, el habitacional y comercial con una superficie de 106.80 ha, 4.5% y el habitacional con oficinas ocupa 16.12 ha, 0.68%. Dentro de esta área de 2.9 ha, destinada a recreación y esparcimiento, así también se cuenta con el predio de la ExRefinería 18 de Marzo con una superficie de 165.11 ha.

Los baldíos alcanzan una superficie de 14.38 ha, la cual representa el 0.61%, estos se encuentran dispersos en varias colonias de la delegación.

También la vialidad juega un papel importante en cuanto a la superficie que ocupa, es de 672.14 ha, con un porcentaje del 28.39%, (PDDU, 2005).

Hasta el año 1930 el 98 % de la población fue asentada en las áreas urbanas, que se ubicaba en el núcleo central de la ciudad. Para la década de los años 50, ya se había manifestado una forma moderna de urbanización, basada en los flujos poblacionales, el auge industrial y la realización de grandes obras de infraestructura, que determinaron el actual patrón de crecimiento territorial en la ciudad, con la absorción de las áreas rurales al área urbana.

Fue en los años 70s que la dinámica urbana desbordó los límites del Distrito Federal, avanzando no sólo hacia la periferia sino también hacia los municipios conurbados, con la incorporación de tierras agrícolas y comunidades rurales a la ciudad.

Al mismo tiempo, se iniciaba otra dinámica del desarrollo urbano: el despoblamiento y desconcentración de actividades de las delegaciones centrales de la ciudad.

En relación con las otras Delegaciones, esta delegación cuenta con la mayor área verde cultivada, las dos terceras partes las ocupa el Bosque de Chapultepec; así como jardines, camellones, jardineras y barrancas. (Ver cuadro, 5).

**Cuadro 5. Usos de suelo por delegación en 1997.**

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
A. 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
<b>Total</b>	<b>148,655.32</b>								

Nota: Incluye la superficie y los usos marcados en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

Fuente: Datos conforme a los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano de 1997 (no considera la dosificación de usos de suelo propuesta). Difiere de la superficie total considerada en el PGOEDF, aprobado en agosto de 2000, que señala 149,524 ha, de acuerdo a las modificaciones en la zonificación final del suelo de conservación.

La urbanización más antigua de la Delegación corresponde a la zona de Tacuba. Hasta principios del siglo XIX, su desarrollo se centraba en torno a su cabecera y algunos de sus barrios circundantes.

En 1936, se da inicio el asentamiento de la colonia La Granada, a través de un grupo de personas representadas por el Sr. Antonio García manifestándose que necesitaban un terreno para vivir; pero fue hasta 1939 cuando se registro oficialmente. Ya que por estas fechas ya se habían instalado las primeras industrias mexicanas, Cervecería Modelo en 1925, algunas otras como, las plantas ensambladoras automotrices, General Motors en 1935, Automex después Chrysler en 1936, General Popo, Vidriera México, entre otras. Separada la ciudad por el río Consulado, esta zona no se conurbó con el resto de la ciudad hasta el Porfiriato, con la introducción del tranvía y la creación de las colonias residenciales de San Rafael y Nueva Santa María.

Para el año de 1861, el Distrito Federal estaba compuesto de una municipalidad y cuatro partidos: Hidalgo, Xochimilco, Tlalpan y Tacubaya.

De acuerdo con su localización geográfica, las 16 delegaciones del Distrito Federal se organizan en cuatro unidades básicas de ordenamiento territorial: ciudad central (Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza); las doce delegaciones restantes ubicadas en las unidades territoriales que rodea a la ciudad central, son heterogéneas en su estructura urbana. Las variaciones tanto en su composición social, potencial, económico y magnitud poblacional, así como sus condiciones de equipamiento y servicios, obligan a establecer medidas particulares a través de programas delegacionales, (PGDUDF, 2006).

En 1950 la ciudad central contaba con 2.2 millones de habitantes, que representaban el 73% de la población del DF. Para 1970 su población ascendió a 2.9 millones de habitantes.

En 1980 la delegación Miguel Hidalgo tenía 543,062 habitantes, decreciendo en 1.54% en 30 años. Ya que para el año 2000, se tenía una población de 352,640 habitantes. (Ver tabla, 12).

**Tabla 12. Población Total 1950-2000  
Distrito Federal y Miguel Hidalgo**

Años	Distrito Federal	Miguel Hidalgo
1950	3,050,442	445,566
1960	4,870,876	648,847
1970	6,874,165	633,134
1980	8,831,079	543,062
1990	8,235,744	406,868
1995	8,489,007	364,395
2000	8,591,309	352,640

FUENTE: INEGI, Cuaderno Estadístico, delegación Miguel Hidalgo, 2000.

Hacia los años 60's, la zona poniente se consolida completamente, comprendiendo las Colonias Huichapan, Altamirano, Lomas de Sotelo, Periodista e Irrigación, es hasta estos años en que el crecimiento poblacional alcanza su nivel más alto llegando hasta los 611,921 habitantes. En la década de los 70's, la zona se convierte en Delegación Miguel Hidalgo y es a partir de estos años en que comienza a decrecer su población. Esta tendencia responde a los cambios de uso del suelo y a la terciarización de actividades, lo que ocasiona un mayor número de población flotante y la expulsión de habitantes hacia otras zonas de la ciudad.

Derivado de los sismos de 1985, la zona de Polanco y Lomas de Chapultepec recibieron una fuerte presión inmobiliaria para ubicar oficinas y comercios desplazados de la zona central, lo cual derivó en la aprobación de las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC'S) para ambas colonias como forma de ordenar estos cambios de uso.

El espacio territorial de la Delegación está dividido en 85 colonias: hacia el sur, 27 colonias residenciales, donde existe la mayor extensión de áreas verdes, grandes construcciones modernas y una vasta actividad comercial y de servicios.

Al norte, 58 colonias populares que cuentan con el equipamiento suficiente para cubrir las necesidades de su población; existe una gran dinámica comercial en pequeño y resalta un sin número de vecindades ruinosas y sobre pobladas.

Los asentamientos originales se transfiguran en Centros Urbanos, a partir de los cuales se dio un crecimiento circundante paulatino.

Pero es hasta 1970 cuando se constituye la actual Delegación, que se tienen cifras poblacionales por separado de la misma, ya que antes formaba parte de los cuatro cuarteles de la Ciudad de México, como ya se ha mencionado.

En 1970, en la Delegación existía una población de 605,560 habitantes, cifra equivalente al 8.81% de la población en El Distrito Federal.

Para 1980 la población es de 501,334 habitantes; 104,226 habitantes menos, es decir, presentó una tasa de decremento del -1.87%, a causa de la sustitución de los usos habitacionales, de la carencia de zonas de reserva para crecimiento urbano y de una fuerte presión inmobiliaria como parte de la dinámica urbana del Paseo de la Reforma.

En 1990 se tiene una población de 404,868 habitantes y continúa el proceso de decremento, o más bien de migración de la población, que representa una tasa del -2.13%, lo que le da un carácter de zona de expulsión de población.

De 1990 a 1995 ha seguido esta tendencia; sin embargo, la tasa de decremento ha bajado al -2.08%, es decir 10.0% en cinco años. (Ver Tabla, 13, y 14).

**Tabla 13. Tasa de crecimiento media anual Distrito Federal y, Delegación Miguel Hidalgo, 1970-2000,**

PERIODO	MIGUEL HIDALGO (%)	DISTRITO FEDERAL (%)
1970-1980	-1.75	2.45
1980-1990	-2.91	-0.71
1990-1995	-1.93	0.54
1995-2000	-0.76	0.32
1990-2000	-1.43	0.44

Fuente: INEGI, XII Censo de población y Vivienda, 2000.

**Tabla 14. Población Total por Delegación y Tasas de Crecimiento.**

	Población			Tasa de crecimiento	
	Total	Hombres	Mujeres	1995-2000	2000-2005
<b>Estados Unidos Mexicanos</b>	<b>103 269 080</b>	<b>50 249 955</b>	<b>53 013 433</b>	<b>1.58</b>	<b>1.02</b>
<b>Distrito Federal</b>	<b>8 720 916</b>	<b>4 171 683</b>	<b>4 549 233</b>	<b>0.32</b>	<b>0.24</b>
Álvaro Obregón	706 567	336 625	369 942	0.35	0.50
Azcapotzalco	425 298	201 618	223 680	-0.73	-0.64
Benito Juárez	355 017	161 553	193 464	-0.61	-0.27
Coyoacán	628 063	295 802	332 261	-0.47	-0.34
Cuajimalpa de Morelos	173 625	82 426	91 199	2.36	2.46
Cuauhtémoc	521 348	245 697	275 651	-1.06	0.17
Gustavo A. Madero	1 193 161	573 847	619 314	-0.40	-0.61
Iztacalco	395 025	187 859	207 166	-0.43	-0.71
Iztapalapa	1 820 888	885 049	935 839	1.04	0.47
La Magdalena Contreras	228 927	109 649	119 278	1.10	0.54
Miguel Hidalgo	353 534	163 271	190 263	-0.76	0.04
Milpa Alta	115 895	57 013	58 882	4.22	3.23
Pláhuac	344 106	167 271	176 835	4.01	2.28
Tlalpan	607 545	292 141	315 404	1.21	0.77
Venustiano Carranza	447 459	212 050	235 409	-1.12	-0.59
Xochimilco	404 458	199 812	204 646	2.53	1.59

Fuente: II Censo de Población y Vivienda 2005. Resultados Definitivos.

La distribución de población en la entidad muestra una concentración en algunas delegaciones: Iztapalapa, con 1.8 millones de personas, que participa con el 20.9% del total de la entidad y crece a una tasa media anual del 0.47%; Gustavo A. Madero con 1.2

millones, que representan el 13.7% y cuya población decrece en promedio anual 0.61%; Álvaro Obregón con poco más de 706 mil habitantes, que contribuye con el 8.1% del total de la capital del país.

Las delegaciones menos habitadas tienen los mayores ritmos de crecimiento promedio anual: Milpa Alta con cerca de 116 mil pobladores, que representan el 1.3% del total de la entidad y que posee el mayor ritmo de crecimiento con 3.23%; Cuajimalpa de Morelos con más de 173 mil personas, que participa con el 2.0% del total y crece a una tasa de 2.46%.

La intensidad de los flujos migratorios de la entidad ha disminuido; de manera que entre 1995 y 2000 llegaron a la capital el 4.9% de los residentes; en tanto que para el último quinquenio la proporción disminuyó al 2.4 %.

De acuerdo con los datos del INEGI, tiene una población compuesta por 160,132 hombres y 192,508 mujeres que hacen un total de 352,640 habitantes; esto representa una densidad de 7,458 habitantes por kilómetro cuadrado, según los datos oficiales del último Censo del 2000.

En cuanto a población, ocupa el undécimo lugar: 4.3% en relación con el total del Distrito Federal, cuya cifra es de 8, 498,007 habitantes.

Desde 1970 y 1980 esta delegación presenta un decremento importante en las últimas cinco décadas del siglo pasado, este fenómeno se debe al despoblamiento que ya desde los años 60's y acentuándose en los setenta sufrirían las delegaciones centrales. Aunado a esto la consolidación urbana que desde los cincuenta y sesenta presentaba una descentralización de grandes equipamientos educativos como ciudad universitaria o deportivos el estadio azteca, centro olímpico mexicano, torero de cuatro caminos, las instalaciones para los juegos olímpicos de 1968 (Villa Olímpica) y la infraestructura vial correspondiente Av. Insurgentes, Paseo de la Reforma (Anillo Periférico) contribuyeron al crecimiento del distrito federal hacia el sur oriente, surponiente mientras la ciudad central sufría cambios en los usos del suelo e iniciaba su despoblamiento. Las zonas de servicios y la construcción de los grandes *centros comerciales* que generaban nodos terciarios dispersos, fue uno de los

impulsores de esta tendencia. Durante un lapso de tres décadas, la metrópolis pareció orientarse a una estructuración multicéntrica, con base en centros y subcentros terciarios.

En cuanto a la participación de la población en las actividades productivas encontramos que la distribución de la población económicamente activa entre los diferentes sectores ha mostrado un cambio continuo que transita desde el predominio del sector primario en 1950, con el 41% hasta la preponderancia del terciario en 1990 con el 73%. (Ibarra, 2000:625).

**Cuadro 6. Población ocupada por sector de actividad en la delegación**

**Miguel Hidalgo 1990-2000.**

SECTORES DE ACTIVIDAD	DISTRITO FEDERAL		MIGUEL HIDALGO		% RESPECTO AL DISTRITO FEDERAL
	POBLACIÓN	PORCENTAJE	POBLACIÓN	PORCENTAJE	
Sector Primario	19,145	0.66%	306	0.19%	1.60%
Sector Secundario	778,434	26.98%	37,418	23.44%	4.80%
Sector Terciario	1,971,646	68.35%	113,602	71.16%	5.76%
No Especificado	115,582	4.01%	8,307	5.20%	7.19%
PEAO Total	2,884,807	100.00%	159,633	100.00%	5.53%

Fuente: XI Censo General de Población y Vivienda, 1990. INEGI.

Entre 1990 y 2000 podemos observar el predominio del sector terciario en la población ocupada según sector de actividad en la delegación. Aunque todavía en la zona sur de la ciudad se siguen realizando actividades agropecuarias, la importancia de este sector ha disminuido drásticamente. (Ver cuadro, 6).

En cuanto a las actividades terciarias particularmente los servicios especializados se han venido consolidando en las delegaciones de manera constante y generalmente se localizan en los ejes viales más importantes como Paseo de la Reforma Insurgentes, sur y norte Periférico sur y norte, Tlalpan, Viaducto, Miramontes. Aunado a esto también se ha llevado a cabo grandes desarrollos habitacionales zonas exclusivas con altos ingresos como Interlomas y la nueva ampliación de Polanco, en lo que fuera la franja industrial.

En el siguiente cuadro No. 7 se presenta el nivel de ingreso de la delegación con respecto al Distrito Federal.

**Cuadro 7. Población ocupada por nivel de ingreso mensual 2000**

NIVEL DE INGRESO	MIGUEL HIDALGO		DISTRITO FEDERAL		% CON RESPECTO AL D.F.
	Población	%	Población	%	
No reciben ingresos	1,679	1.05%	30,424	1.05%	5.52%
Menos de 1 SM	26,321	16.49%	545,441	18.91%	4.83%
De 1 SM hasta 2	58,157	36.43%	1,168,598	40.51%	4.98%
Más de 2 SM y menos de 3	22,757	14.26%	443,807	15.38%	5.13%
De 3 SM hasta 5	18,762	11.75%	316,737	10.98%	5.92%
Más de 5 SM hasta 10	14,109	8.84%	191,714	6.65%	7.36%
Más de 10 SM	11,057	6.93%	100,556	3.49%	11.00%
No especificado	6,791	4.25%	87,530	3.03%	7.76%
<b>TOTAL POB. OCUPADA</b>	<b>159,633</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,884,807</b>	<b>100.00%</b>	<b>5.5%</b>

Fuente: XI Censo General de Población y Vivienda, 1990. INEGI.

Dice Sobrino, J. 2006, “que la estructura ocupacional en el comercio y los servicios de la ZMCM su tendencia se dio en la concentración sectorial en la dos ultimas décadas del siglo XX y en los primeros tres años del siglo XXI, esto por el dinamismo de los servicios al productor”.

Desde la perspectiva espacial se comprobó que la ciudad central perdió importancia relativa como nodo concentrador de empleo, pero ha mantenido cierta posición competitiva en la atracción de establecimientos comerciales y de servicios, (Sobrino, J. 2006: 437).

En el 2003, la ZMCM se conformo por 56 unidades político-administrativas y un empleo total en comercio y servicios de 2.6 millones de personas. El peso de la ciudad central bajo a 37% y el índice de entropía aumento a 0.78%, con una ganancia de apenas cinco puntos porcentuales en la dispersión territorial, (Sobrino, J. 2006:438).

Sin embargo el nivel de concentración espacial continua siendo el mas elevado en el 2003, esto se debe por un lado, al aprovechamiento de economías de aglomeración en algunas unidades político-administrativas y, por el otro, a la difusión de firmas de menor tamaño y con ámbitos de mercados mas reducidos. El patrón de localización de los servicios al

productor en la ZMCM es complejo y variado, pues si bien en el 2003 en 55 de las 56 unidades político-administrativas había un establecimiento de este tipo, pero cada rama en su interior adopta diferente forma de concentración o dispersión en función a la naturaleza del mercado (local o global), de estructura interna (grandes o pequeñas firmas; matriz o sucursales) (sea técnico o no), Sobrino, J. 2006:440).

Los supermercados o tiendas departamentales son modalidades de comercio moderno y su ubicación en la trama urbana suele conformar subcentros, al ser utilizados como tiendas ancla para la concentración de múltiples negocios orientados al consumo final (Birkin, Clarke y Clarke, 2002). Se puede decir que su patrón de localización en el Distrito Federal, se ubican en todo el tejido urbano de las 16 delegaciones, pero su dinámica ocupacional registra procesos de concentración espacial, así en algunas unidades político-administrativas se puede observar cierta disgregación laboral en cada una de ellas, (2006).

Actualmente se ha avanzado considerablemente en la organización política de la entidad y sus procesos de democratización, ya que hace falta mayor autonomía al gobierno local y una definición mas clara de las competencias, principalmente entre la administración publica centralizada y las delegaciones.

La iniciativa de ley que propone modificar disposiciones constitucionales contenidas en el artículo 122, la cual se encuentra en proceso de revisión en el congreso de la unión. Establece la autonomía del gobierno del Distrito Federal respecto a su régimen interior. Estará a cargo de los órganos legislativo, ejecutivo y judicial de carácter local.

Sin duda una de las problemáticas mas graves que atraviesa la delegación a partir del 2000, es la renovación y reconversión del espacio urbano construido debido a la redensificación y modificación en la densidad del uso del suelo con potencial de desarrollo en la zona que antes fuera zona industrial, provocando con esto problemas socio-ambientales.

Por su ubicación la delegación Miguel Hidalgo presenta una gran consolidación en cuanto a equipamientos de servicios, administración, salud, educación, y cultura. En éstos, sobresalen las instalaciones del Instituto Politécnico Nacional o Casco de Santo Tomás cuyo radio de influencia es regional, que alberga a las escuelas superiores de Comercio y Administración, Medicina y Economía; la Escuela Normal de Maestros, la Universidad del Ejército y Fuerza Aérea Militar; el Sanatorio Español, el Hospital Rubén Leñero, el Auditorio Nacional Centro Cultural Arte Contemporáneo, Museo Nacional de Antropología, Papalote, Museo del Niño, Casa de la Cultura Quinta Colorada, Conservatorio Nacional de Música y Casa del Lago, y el conjunto de teatros entre otros.

La zona cuenta con la principal sede de servicios de resguardo de la Nación la Secretaria de la Defensa Nacional, la cual se ubica en Av. Ejercito Nacional y periférico norte.

Orto servicio importante es el corredor turístico Reforma Alameda Centro Histórico, así como sus corredores comerciales en Mazarik, Mariano Escobedo, Marina Nacional, Arquimides, Horacio, Homero, Lago Hielmar y ahora Av. Ejercito Nacional y Moliere es uno de los nodos mas importantes de la actividad de servicios especializados, pues aquí se llevo acabo la construcción del megaproyecto comercial de usos mixtos Antara Polanco, el mas importante y vanguardista de la actualidad en la ciudad de México.

Al rededor de estas sedes de servicios se consolidan nodos urbanos de especialización terciaria como la intersección de Periférico-Palmas y Reforma. Este nodo estratégico esta compuesto por el centro financiero, turístico, así como grandes corporativos de oficinas. Otro nodo estratégico es Periférico norte-conscripto el cual integra el Centro de Exposiciones Banamex, y el Hipódromo de las Américas. Y con la ampliación de Polanco el año 2000, el nodo estratégico que conforma Av. Ejercito Nacional y el cruce con Moliere intersección con las calles Mariano Escobedo, Lago Alberto, Cervantes Saavedra y Ferrocarril de Cuernavaca, actualmente conformándose así un verdadero corredor financiero y de servicios especializados a nivel global.

La reconversión de este lugar en asiento de actividades comerciales, pone de manifiesto la capacidad del capital inmobiliario para significar y refuncionalizar los espacios de la producción económica que alguna vez sirvieron para el impulso industrial de la ciudad, dotándolo de un nuevo contenido socio-espacial.

A continuación presentamos el proceso de construcción y consolidación del desarrollo de usos mixtos Antara Polanco que se erige como uno de los megaproyectos urbanos más importantes y vanguardista en la actualidad a nivel nacional e internacional al norponiente del Distrito Federal.

#### **a) Actores sociales y consolidación del megaproyecto de usos mixtos *Antara Polanco***

Antes de seguir con el desarrollo e identificación de actores y proyectos en la conformación del movimiento social propuesto, introduciremos algunos preceptos teóricos básicos propuestos por Castells, en donde quedara enmarcado nuestro análisis. Lo que permitirá hacer a un lado la simple relación dicotomía entre adversarios de un movimiento social.

Comencemos diciendo que la dimensión básica del cambio urbano es el debate conflictivo entre las clases sociales y los actores históricos sobre el significado de lo urbano, la relevancia de las formas espaciales en la estructura social, y el contenido, jerarquía y destino de las ciudades en relación en toda la estructura social. “el significado urbano es la realización estructural asignada como objetivo a las ciudades en general por el proceso conflictivo entre los actores históricos en una sociedad dada” (Castells, 1986:320):

En el caso específico del *mall Antara Polanco* integra una exclusiva vía comercial, centro corporativo de entretenimiento y cultura.

Esta acción estuvo posibilitada por el gobierno local, permitiendo una reestructuración de las formas socioespaciales, de acuerdo a sus intereses y valores. Estos dirigen una lógica de apropiación y uso del espacio apegado a un proyecto de ciudad sustentado de una racionalidad mercantil, donde la cultura del consumo orienta la sociabilidad de la ciudad.

Este proceso atiende a la renovación urbana, que consiste en rehabilitar, revitalizar, mejorar y proteger un espacio limitado y exclusivo de residencia, trabajo y ocio, aislado del entorno

inmediato (Castells, 1986). La reconversión del espacio urbano construido propuesto y realizado por sus desarrolladores:

Este desarrollo se realiza a través de grandes inversionistas nacionales y extranjeros, como la señora Gina Diez-Brroso, Miguel Alemán Magnani, Gabriel Alarcón Velásquez, Walton Street Capital y el arquitecto Sordo Madaleno; empresarios que apuestan por un nuevo concepto en la ciudad de México.

Este detonó la relación de un grupo de ciudadanos que no compartían ese significado urbano.”A la adaptación de los antiguos espacios a nuevas funciones dominantes mediante la renovación urbana-ofrecen resistencia los barrios que no desean desaparecer” (Castells, 1986:325). En este caso la oposición de los vecinos del lugar que defendían su fuente de trabajo y la calidad de vida.

El megaproyecto Antara Polanco se inserta en la lógica contradictoria del capital inmobiliario en el libre mercado, apoyado por la política urbana definida por la desregulación, además de que se localiza en un área que tiene ventajas comparativas de infraestructura y servicios, donde se presentan procesos comerciales consolidados, contando con un mercado cautivo, sobre todo de sectores de ingresos altos y núcleos empresariales a nivel internacional.

Pese a toda esta movilización y debate sobre la ciudad que quieren los ciudadanos y la que quieren los grupos empresariales, el megaproyecto se llevo a cabo en un periodo de 2000-2006, que incluye su primera etapa torre de oficinas de alto nivel y plaza comercial esta fue inaugurada por el gobierno local Lic. Alejandro Encinas.

Finalmente los dos ejes que el gobierno local alentó para la participación del capital privado en la construcción de megaproyectos urbanos y particularmente el caso del desarrollo de usos mixtos Antara Polanco, fueron: en cuanto a la estructuración del territorio y uso del suelo encontramos que: “Se deben generar proyectos integrales con actividades productivas, comerciales, de servicios y vivienda en las áreas con potencial de desarrollo”; y en cuanto a la conservación y reciclaje de la infraestructura y medio construido

observamos que se debe impulsar. “El rescate y reciclamiento de antiguas zonas industriales apoyado a su reconversión como centros de actividades competitivas” (PGDU-DF, 1996).

La reconversión de este espacio para el impulso de estas actividades comerciales, resignifica las practicas sociales en el entorno urbano de la zona y promueve nuevas formas de apropiación y uso del espacio al norponiente de la ciudad. Con el desarrollo de estas ofertas comerciales se perfilan nuevos espacios socio-culturales de la realidad urbana que modifican la sociabilidad en la ciudad.

Sin duda Antara Polanco puede verse como un gran equipamiento de consumo, ocio, arte y espectáculos, donde la sociabilización y la producción espacial promovida por sus visitantes nacionales y extranjeros esta organizada por el ocio y el consumo, lo que origina procesos de identificación con el lugar y el tipo de actividades, así como practicas de segregación social al interior de la plaza.

Ubicado en una estratégica zona de de la ciudad de México, Av. Ejercito Nacional y el cruce con Moliere, el antes conocido como Los Atrios después Antara Polanco, es el primer cuerpo arquitectónico de usos mixtos –en la actualidad que finalmente se materializa, y lleva acabo a su conclusión en mayo de 2006. Según el propio Sordo Madaleno, este proyecto simboliza mucho, ya que es un cambio radical a la propuesta arquitectónica que teníamos, representa una evolución, y sobre todo, un cambio a la escala de proyectos que se venían realizando en el espacio afirma satisfecho por lo logrado.

El *malls Antara* surge a través la mancuerna Sordo-Palacio esto se repite pero ahora con un concepto completamente diferente; aquí surge casa Palacio, y con esto la famosa tienda departamental tiene el objeto de crear en México un centro de diseño para la mujer de hoy, en donde los grandes de la moda –como Ralph Lauret presente su líneas creadas para la casa. El lugar contara con asesores de diseño, quienes con sus conocimientos ayudaran a potenciar los espacios ya existentes en la zona.

Otro de sus objetivos de este lugar es crear un pasaje comercial-cultural, en donde se presenten diversas manifestaciones artísticas, es decir, una calle de arte donde el visitante pueda caminar al tiempo de observar exposiciones, escuchar música, sin dejar de atender las boutiques con lo más selecto del mundo de la moda. Y en este aspecto es otro de los logros de este megaproyecto, ya que se logró la conjunción de exclusivas firmas nacionales e internacionales como se puede apreciar en las tablas: Carolina Herrera, DKANY, Emporio Armani, Logchamp, Máximo Tutti, Cavalli, Tomy, Zara Home, Roberto Verino, Steven Madden, Coach, Corneliani, Etro, Kenneth Cole, Paul&Shark, Kiehl's, Nautica, Kina Fernandez, Hugo Boss, Berger, entre otras.

También la gastronomía está presente en restaurantes como Gizeko Kaby, Dalli's, Estéril y La Taverne, Chilis, Sunca.

En el siguiente capítulo se concluye con un análisis, sobre el impacto económico, sociespacial y sociocultural del consumo y la construcción de identidad entre los consumidores del mall Antara Polanco.

## **Capítulo IV.- Representaciones Socioespaciales del Consumo e Identidad Social entre los Consumidores del *mall Antara Polanco*.**

### 4.1.- El *mall Antara Polanco* como escenario del pos-modernismo y el consumo.

Según antecedentes los *malls* se inician en Estados Unidos después de la posguerra en los años cincuenta teniendo al los principales diseñadores y desarrolladores.

Wilson Rouse,<sup>43</sup> fue posiblemente el más importante desarrollador de centros comerciales tipo *malls* en la década de los cincuenta y sesenta. Es considerado como el “padre fundador” por su alcance visionario y sus innovaciones, su creatividad y la mística con la cual desarrollo su gestión.

Víctor Gruen,<sup>44</sup> construye el primer *mall* cerrado. Lo primero que impacta, de forma impresionante, es la claridad y la agudeza del proyecto de Gruen en términos de sus referentes histórico-teóricos.

Su proyecto de Gruen es uno de control, seguridad, orden, previsión y manejo adecuado de situaciones, mediante una planificación de corte restauradora frente a la vorágine producida por la lógica modernista.

Otros autores como Neil Wrigley y Michelle Lowe (1996) han denominado “*a new retail geography*”, que toma en consideración la economía política y la lógica cultural. Esta nueva vena geográfica intenta construir un andamiaje conceptual económico/cultural a través de nuevas miradas que desembocan en un entendido aparentemente básico: los espacios de venta son espacios de compra también.

Aunque la nueva geografía del *retailing* despegó en los noventa, hoy disfruta de una época de oro gracias a la rápida evolución del *mall* y sus múltiples manifestaciones espaciales a lo largo del globo terrestre. Actualmente, hay centros comerciales bajo tierra, con iglesias

---

<sup>43</sup> James Wilson Rouse, Fue el primero en idear y construir el primer *mall* cerrado en Meryland para los años cincuenta.

<sup>44</sup> Víctor Gruen, Diseña a mediados de 1950 dos *malls*, el Northand Center en Detroit y el Southdale Center en Miniápolis EU.

*built-in*, y hasta *women-only malls* donde las vendedoras son todas extranjeras (Salcedo, 2003).

También se identifica al centro comercial como el culpable del deterioro de las ciudades. Así lo explica Álvarez Curbelo (2000) en su ensayo “el centro de todo consumo, arquitectura y ciudad”: Visto en función de la reconversión del capitalismo, el *mall* representa el éxito de la reorientación de capitales y discursos hacia las fronteras al parecer inextinguibles del consumo. Las Plazas y los *malls* subsiguientes constituirían, junto al narcotráfico y las tarjetas de crédito, los protagonistas de una explosión en los niveles de consumo de la población, que alteraría no sólo la estructura y los comportamientos económicos sino la identidad y los dolores de la ciudad (Álvarez Curbelo, 2000: 264)

Por su parte, Santiago Dávila, (2005) en su texto titulado *El Mall: del mundo al Paraíso* aborda, en ocasiones, el tema del consumo y su práctica en el *mall* desde sus dimensiones globales y hace hincapié en que:

La globalización, contrario a ser un proceso de apertura, es uno de confinamiento a la teledifusión, a las conexiones y los controles que ésta supone, a la supervisión y la gestión, a la producción de multitudes (Santiago Dávila, 2005:16).

Partiendo de este entendido, Dávila sugiere que lo que sucede en el *mall* es un proceso nefasto pues, según este académico, el *mall* es un:

“Mundo uniforme, homogéneo en que la diversidad consiste en seguir el estricto patrón de lo previsto, del ambiente amigable, (“friendly”) [...] [donde] la memoria de la ciudad es saneada, esterilizada, inmunizada. Se trata de una vida editada, censurada, dispuesta por ‘lo correcto’, lo ‘in’, llena de artefactos y autómatas que nos ayudan a aliviar o digamos, a suprimir no el sufrimiento, sino su mera posibilidad” (Ibid, 2005: 236).

En la actualidad la dimensión cultural de procesos de globalización en las ciudades es posibilitada por una serie de prácticas sociales que reconfiguran la red de significados, imaginarios sociales y pautas de sociabilidad. Dichas prácticas están influidas por una fuerte tendencia a la dualización urbana ligada al problema de la fragmentación y

segregación socio espacial. La construcción de ámbitos destinados a la expansión de la economía financiera, el desarrollo de nuevas zonas residenciales de altos ingresos en la periferia, las nuevas formas de distribución comercial sustentadas en el uso del automóvil y la proliferación de megaproyectos comerciales, son solo algunas modificaciones que ha sufrido la producción del espacio urbano de las ciudades.

Una de las prácticas mas influyentes en las modificaciones del espacio urbano es sin duda la aparición de nuevas pautas de consumo de la clase media y media alta, con la consecuente habilitación de grandes espacios comerciales en la ciudad. Los nuevos comportamientos y tendencias espaciales y sociales referidas a la expansión del “consumo de lujo”, así como los significados de la experiencia de los sujetos que la posibilitan estas prácticas son fundamentales para tratar de explicar como es que el campo sociocultural incide en la reestructuración y estructuración del espacio urbano en medio de tendencias globalizadoras de la ciudad.

Aquí analizaremos las transformaciones socioespaciales en relación con el surgimiento de formas y conductas socioculturales, a partir del estudio de los lugares de esparcimiento y consumo en la ciudad, como los centros comerciales, particularmente en plaza Paseo *Antara* Polanco.

La construcción y consolidación de megaproyectos comerciales de turismo y financieros en la ciudad son parte de estas modificaciones socio-espaciales, el megaproyecto de usos mixtos *Antara* Polanco en la delegación Miguel Hidalgo en el nodo urbano que forma el cruce Ejército Nacional y Moliere es una expresión singular del diseño urbano posmoderno en la ciudad de México. Dicho diseño cultiva una concepción del tejido urbano necesariamente fragmentada, donde la desvinculación de la realidad urbana se da a partir de la privatización de espacios públicos, como el cierre de calles y la conformación de barrios cerrados sobre vigilados. Dichas zonas sobre todo zonas residenciales donde se construyen rejas y puestos de vigilancia que limitan el acceso a sus calles. (Ver foto, 5)

**Cuadro No. 5 Volumen de Área Construida del Conjunto *Antara* Polanco, Septiembre, 2006.**

Concepto	Superficie
4. Sótanos de estacionamiento con Capacidad de 3, 600 Cajones.	116,113.88 M2
Área Oficinas, (Torre I y II).	39,175.86 M2.
Área comercial con 145 locales tipo Boutique.	56,567.88 M2.
Zona de servicios incluyendo, 12 salas de cine, Bingo Play City, Bancos.	8,367.98 M2.
Casa Palacio.	6,553.74 M2.
Área Total Construida.	226,779.34 M2.

**Foto, 5. Vista General del Conjunto *Antara* Polanco, Septiembre, 2006.**



En el caso de del megaproyecto de usos mixtos *Antara* Polanco encontramos una concepción mucho mas trascendente del diseño que rebasa al posmoderno, ya que aquí se intenta reproducir una “pequeña ciudad”, con ofertas habitacionales, laborales, turismo, comerciales de entretenimiento y cultural.

Toda la oferta urbana necesaria para reducir al máximo las salidas al exterior y evitar así los encuentros azarosos con lugares y sujetos no deseados.

Este tipo de proyectos urbanos se han generalizado en la ciudad y ahora los grupos inmobiliarios como Danhos, CABSA, ARA, Gicsa, Grupo Posadas, Sordo Madaleno y Asociados - Walton Street Capital, México Rentail Properties (MRP), etc. tiene a cargo proyectos de este tipo en zonas como Reforma 222, Av. Ejercito Nacional y Moliere, Ecatepec Edo, de México, en donde se incluye vivienda residencial, hotel, oficinas, ofertas

comerciales y entretenimiento. Según los desarrolladores del proyecto la idea es hacer lo que esta de moda en muchas ciudades del mundo, en Berlín, Nueva York y Asia, no hacer edificios funcionales, sino “pedazos de ciudad” o una especie de pequeño barrio.

Estos fragmentos urbanos o “pedazos de ciudad” constituyen los escenarios de la posmodernidad en la ciudad, lugares aislados que provocan una discontinua y acelerada recomposición del sentido de la sociabilidad urbana en el Distrito Federal.

Al interior de estos megaproyectos algunos edificios de oficinas o las plazas comerciales también son concebidos a partir de diseños arquitectónicos posmodernos, expresando una amalgama de formas del pasado superpuestas unas a otras y con un notable eclecticismo de estilos arquitectónicos. El desarrollo comercial y de usos mixtos *Antara Polanco*, es un ejemplo significativo ya que rebasa el tipo de arquitectura posmoderna, el reciclamiento espacial y la superposición de formas del pasado es evidente.

Para la construcción del *mall Antara Polanco* se utilizó la mayor parte del terreno que fuera la planta ensambladora General Motors de México.

El *mall Antara Polanco* es la primera fase de un desarrollo multi-funcional en la Delegación Miguel Hidalgo en donde se combinan áreas destinadas al comercio, entretenimiento, servicios y turismo. Busca un carácter que se identifique con la gente que atiende, respetando su identidad integrada del nuevo concepto de “*mall*”.

Por otra parte, el proyecto representa un detonante del desarrollo urbano y comercial de la zona. Con estratégica ubicación, en la que es la zona de Polanco en la ciudad de México, se espera tenga un impacto a nivel nacional e internacional.

Tanto en el exterior como en su interior, el conjunto ofrece distintas experiencias espaciales. La lectura de éste es la de tres edificios cuyos elementos componen un “todo” que aloja muchas identidades independientes.

Un monumental cuerpo central de oficinas es el elemento más alto del complejo el cual está revestido por una doble piel; bloques de mármol que envuelve un volumen de color crema marfil. Éste funciona como una lámpara urbana por las noches y se reconoce como la pieza

de identidad del conjunto contrastando con los cuerpos a su alrededor en colores calidos, característicos de la obra de Javier Sordo Madaleno. Alrededor de este núcleo se desarrolla la vida interna del conjunto.

Este tipo de desarrollo multi-funcional son espacios privados de uso colectivo que se consolidan como representaciones de una súper-modernidad de uso selectivo con tendencias fragmentadoras que solo incorpora a un grupo específico de población y ciertos lugares de la ciudad.

El diseño urbano y la arquitectura posmoderna que definen a estos ámbitos comerciales, particularmente a los *malls Antara Polanco* (norte y sur), se ven orientados por un proceso de superposición de la especialidad, esta creación sucesiva de patrones espaciales permite una recombinación de significados donde tradición y modernidad se entrelazan y promueven una especialidad distinta con nuevos significados y contenidos sociales.

El espacio para la pos-modernidad es concebido como algo independiente y autónomo, algo a lo que se le puede dar forma de acuerdo a principios estéticos, que se inscriben en la realización de algo bello, intemporal y “desinteresado”. El *malls Antara Polanco* es un espacio comercial pos-moderno con una resignificación espacial descontextuada, desvinculada en el tiempo, con referencia a un elemento histórico particular: la fabrica, pero que al final se convierte en un elemento ornamental y comercial, vaciados de significado.

En este sentido aparecen los escenarios del consumo (como los *malls Antara Polanco*) y la libertad de los mercados, como las representaciones donde se manifiesta con mayor evidencia lo efímero de la existencia, la fragmentación de la realidad y lo caótico y discontinuo de las relaciones entre los sujetos. De esta forma la moda efímera y el gusto masivo pueden considerarse como un signo del hedonismo del consumismo capitalista en la globalización.

Durante la década de los noventa del siglo pasado, junto con la idea de que en este nuevo curso puede vincularse a los procesos reales de globalización. Después del pos-modernismo

y de la aparición fugaz del deconstructivismo, ahora parece estar emergiendo una nueva arquitectura: una arquitectura para la cual las nociones posmodernas del lugar, contexto e identidad han perdido, en buena medida, su significado. Así, en relación a los trabajos de los arquitectos como Jean Nouvel, Dominique Perrault, OMA, Toyo Ito y otros, se empiezan a discernir los contornos de una arquitectura que ya no puede ser descrita con precisión, remitiéndonos al marco conceptual posmoderno.

Para aludir a esa arquitectura se introduce un nuevo “ismo”; súper-modernismo. El término es tomado del antropólogo Marc Augè, (1992) quien describió la condición supermoderna en su libro *Los no lugares: espacio del anonimato; antropología sobre modernidad*.

Desde el interior del *mall*, nos ofrecen una pista adicional:

También se representan signos distintivos de los pueblos, y signos que representan las características demográficas de la región en que está ubicado el centro comercial. Por ejemplo, la materialidad se representa como parte de la decoración del *mall* si las familias con niños son la tendencia demográfica dominante de esa región. Todos estos signos a su vez se mezclan con iconos globales en ese espacio, los cuales se registran en el tipo de tiendas y en los anuncios de las multinacionales en el centro comercial (Ortiz y Guilbe, 2005).

El *mall* es un concepto emblemático de encuadre conceptual en un establecimiento comercial de carácter central, en cuanto a su margen de acción, que supone un cierto enclaustramiento, encerramiento por todo un tipo de demarcaciones, integración y control de sus actividades. “El *mall* tradicional sigue siendo nuestra base de negocios”, dice Randall J. Smith de la Westfield Amemeric,<sup>45</sup> quien es el equipo de trabajo consejero de investigación de la ICSC<sup>46</sup>.

El *mall* es un emblema de la forma en que se ha planteado la técnica de control, de encuadramiento, de centralidad en el campo de la industria de los centros comerciales. Pero

---

<sup>45</sup> Westfield Group es una de las organizaciones mundiales, con base en Australia, más importante en centros comerciales regionales y superregionales, incluyendo su fundación, creación, administración del portafolio.

<sup>46</sup> El Internacional Council of Shopping Centers.

a un mas como una forma, ha podido concentrar una expresividad simbólica particular, que le permite, en términos retóricos, el rasgo distintivo de toda una practica histórica.

El termino “Shopping Center” ha evolucionado desde 1950, año del nacimiento del *mall*.<sup>47</sup> La nomenclatura original de la industria preveía cuatro tipos básicos de centros: vecindario, comunitario, regional y superregional.

Este nuevo centro de ciudad *Antara* Polanco, ubicado en el nodo que conforma Av. Ejercito Nacional y Moliere, forma parte del centro urbano de la delegación Miguel Hidalgo, inicio operaciones a finales del 2005, con el corporativo de oficinas de alto nivel, por lo que corresponde a la plaza su apertura fue en mayo de 2006, con ambientes variados, no incluye tienda ancla, cuenta con una superficie de 112,000 m<sup>2</sup>, y están distribuidos por oficinas corporativas con, 35,270 m<sup>2</sup>. La plaza comercial con 145 locales tipo boutique, donde integra áreas para restaurantes y bares, cines y comercios, casa Palacio como centro de diseño de alta moda para la mujer, una calle del arte y un centro de arte contemporáneo, y cuenta con la participación de la Fundación Cultural Televisa. Este proyecto se generó, según su creador, el arquitecto Javier Sordo Madaleno, debido a que en la actualidad la gente busca espacios libres, jardines, áreas de esparcimiento y reunión, así como sitios que incluyan s interiores, con tiendas especializadas y restaurantes de talla internacional.

Este desarrollo comercial *Antara* Polanco tiene un área de influencia de 10 kilómetros a la redonda, donde se encuentra el 75% de las zonas residenciales de la Ciudad zona norte poniente y sur donde pueden acudir aproximadamente 500 mil compradores con el mayor potencial económico; lo que asegura que este desarrollo comercial *Antara* Polanco podrá consolidarse como un verdadero centro de ciudad en lo concluya la presente década.

Este megaproyecto de usos mixtos utilizo una parte del terreno que fuera la Planta Ensambladora Automotriz General Motors de México, que se localiza al norponiente de la

---

<sup>47</sup> La palabra “mall” variante de “maul”, viene de la práctica de “pall mall”, juego combinado de golf y el croquet popular en el siglo XVIII, en Inglaterra, que se jugaba con una bola de madera con un “mallet” y en un espacio llamado “maul”. Severino (1985):106 señala que la palabra “mall” viene de ese juego, como también “as do mallet”, “maleable” y “maull”. Luego se extiende su uso a una área larga, usualmente entornada de árboles que se usa para paseos.

delegación Miguel Hidalgo. Esta planta ensambladora data de los años treinta del siglo pasado y que tuvo actividades durante más de cinco décadas.

A partir de 1992, la industria baja su producción debido a las normas de impacto ambiental, su desmantelamiento se realizó en 1995. Tres años después el predio fue subdividido en dos polígonos el "A" con una superficie de 1.34 has. Lo obtiene la empresa General Motors de México y el "B" con una superficie de 4.85 has., lo compra el Ing. Ignacio de Rivero Velasco en 1998.

Previo al cierre, en 1992 se firma un convenio entre el D.D.F, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), la junta de vecinos de la Miguel Hidalgo, y la nueva administración.

El convenio quedó plasmado en la SEDEC (Zona Especial de Desarrollo Controlado) contenida en el plan parcial de desarrollo urbano de Polanco.

Pero a partir del año de 1999, se da inicio la construcción de un corporativo de 7 niveles para sus oficinas generales de la empresa General Motors de México y su terminación fue ignorada por el gobierno Federal Lic. Ernesto Cerdillo a finales del año 2000.

A principios del año 2000, la SEDUVI otorga la modificación de uso de suelo en la colonia la Granada, Ampliación Granada, Dos Lagos Ampliación Popo, Cuauhtemoc Pénsil, Lago Sur.

A mediados del mismo año se autoriza la licencia de construcción del centro comercial Los Atrios, posteriormente desarrollo de usos mixtos *Antara* Polanco este se ubica en Av. Ejército Nacional No. 843 B colonia La Granada delegación Miguel Hidalgo.

Este ocupa la mayor parte del predio que se subdividió para ser proyectado este megaproyecto de uso mixto, insertándose en un nodo central y estratégico en la ciudad, debido a la concentración socioeconómica y por su importancia internacional.

Su construcción fue dividida en sus dos etapas: la primera etapa comprende: cuatro sótanos de estacionamiento con un total de 3,600 cajones; la Plaza comercial (Paseo) integra, 145 locales comerciales tipo boutiques en dos niveles, la zona de comida rápida (fast food) en primer nivel; se integra hacia el oriente casa Palacio en tres niveles, y en zona ortogonal

lado poniente incluye: en planta baja zona de restaurantes, bancos, Play City Bingo, Cinemex, en primer nivel 8 salas de cine comunes, en el segundo nivel cuatro salas de cine exclusivas.

La Torre de oficinas (Torre Paseo) dividida en 1 y 2 oficinas de alto nivel incluye: Planta Baja tres accesos dos para oficinas y uno para la plaza comercial dos recepciones, en el primer nivel se ubica la empresa de seguros Prudential Financial, segundo nivel, Tetrapack, Diageo, MRP, tercer nivel, Pepe Jeans y oficinas del grupo Sordo Madaleno, 4º, 5º, 6º y 7º, nivel oficinas de la empresa Mancera Ernest Young. Las cuales suman diez empresas distribuidas en siete niveles, con una captación de empleo de 1,500 personas aproximadamente entre la población fija y la flotante.

El megaproyecto original centro comercial los Atrios se inicio a finales del año 2000, con la excavaciones para la cimentación lado poniente en colindancia con el corporativo de la General Motors, pero hubo problemas administrativos y la obra paro a finales del año 2001, y fue hasta finales del año 2002 cuando arranca formalmente los trabajos de construcción. El centro comercial los Atrios incluía, corporativo de oficinas en 7 niveles, Plaza comercial y tienda ancla Palace Home, zona de servicios y cuatro sótanos de estacionamiento subterráneo.

A cargo del grupo Integral de Desarrollo Inmobiliario S.A. de S.R.L. de C.V. En coordinación con las empresas, constructora, Decosa y la Supervisión Coordina.

Posteriormente, Promotora Los Atrios y Walton Street Capital presentaron el 21 de Septiembre del 2005, el Desarrollo de usos mixtos "*Antara Polanco*", anteriormente conocido como Los Atrios.

La construcción de la primera etapa que incluye, corporativo de oficinas de alto nivel de 7 niveles el cual entra en operación el 8 de diciembre de 2005. En cuanto a la plaza (Paseo) esta sufre modificaciones, (el Palace Home al convertirse esta tienda departamental que servia como tienda ancla) en casa Palacio de alta moda y diseño, así esta plaza no cuenta

con tienda ancla lo integran locales comerciales tipo boutique, esta fue inaugurada fue el 3 de mayo de 2006, y su apertura al día siguiente correspondiente también a la primera etapa de construcción.

Con la construcción de este megaproyecto comercial y de uso mixto se da la exigencia por parte de las autoridades del gobierno local principalmente la Dirección de obras del Distrito Federal en coordinación con la dirección de obras de la delegación Miguel Hidalgo, la construcción del, Deprimido Vial (sobre los cuatro carriles centrales de Ejercito Nacional y el cruce con Moliere), este fue construido por los mismos desarrolladores inmobiliarios y la supervisión a cargo de la empresa RioBoo, S.A de C.V. Y la DGODF.

Con esto se sobre-exigiría la dotación de agua, drenaje, electricidad y otros servicios proporcionados por el gobierno local y delegacional. Esta en proceso la construcción de tres torres más que incluye, un hotel gran turismo (categoría especial) de 200 habitaciones, corporativo de oficinas y departamentos residenciales.

En el siguiente apartado se presenta un análisis de su diseño al interior de los *mall Antara Polanco*.

#### **4.2.- Diseño y estructura espacial del centro comercial de usos mixtos *Antara Polanco***

El diseño del centro comercial Antara Polanco, basado en un proyecto realizado en el despacho del grupo Sordo Madaleno cuyo arquitecto y consultores fueron Arq. Javier Sordo Madaleno y grupo Rio Boo. Fue un plano localización, adaptado al espacio y a las características del lugar que ocupa actualmente, Av. Ejercito Nacional y cruce con Moliere concluido e inaugurado en Diciembre del 2005, las oficinas de alto nivel, y en mayo del 2006 la Plaza comercial *Antara Polanco (malls)* norte y sur, presenta las siguientes características arquitectónicas (Plano 4):

Su composición y perfil espacial esta integrado por cuatro cuerpos, sobresaliendo la torre de oficinas que tiene una forma semicurva y se desplaza linealmente a más de 200 m, y su revestimiento es con una doble piel, en su fachada esta formada por bloques en forma cuadrada que sobresales para dar iluminación en su interior.

En lo que corresponde a la Plaza esta se inserta en el cuerpo semicurvo de la torre formando un pasaje comercial abierto en su interior, por el lado oriente se ubica la Casa Palacio de alta moda y diseño, en el lado poniente se incluye la zona ortogonal de servicios, bancos, Centro de apuestas por TV. Play City y las salas de cine comunes y especiales.

Con un espacio construido de 226,779.34 metros cuadrados en total, distribuidos de la siguiente manera: 116,113.88 m<sup>2</sup>. Área de estacionamiento en cuatro niveles, corporativo de oficinas con 39,175.86 m<sup>2</sup>. Plaza comercial incluyendo los 145 locales comerciales, 56,567.88 m<sup>2</sup>. La zona ortogonal que incluye servicios y cinemas en tres niveles con 8,367.98 m<sup>2</sup>, y casa Palacio con 6,553.74 m<sup>2</sup>. En tres niveles, esto correspondiente a la primera etapa. La superficie restante representa espacios de uso colectivo y áreas comunes de circulación, incluyendo fuentes, escaleras y servicios en general. Queda pendiente la segunda etapa (información obtenida por el Ing. Manuel Hernández, Lic. Juan L. Duran, ambos administradores de la torre paseo y de la plaza comercial, (2007).

El concepto arquitectónico del megaproyecto comercial Antara Polanco se asemeja al de Santa Fe, en lo que se refiere a la imagen internacional que presenta. En el exterior su trazo monumental muestra una línea semicurva en la cual el énfasis parece estar más en fachadas espectaculares y más en resaltar elementos de la estructura. En esta alternan el vidrio y el concreto con recubrimientos especiales, destacando algunos mensajes comerciales espectaculares como el de la Torre de oficinas Ernest Young y la fuente principal.

En los espacios interiores el diseño de locales, pasillos y fachadas introduce al consumidor casi de manera automática al mundo de productos expuestos al alcance de la vista. Un rasgo específico del diseño de este centro son las fuentes de agua en forma de cascada que comunica, la planta baja con los estacionamientos. La imagen de estas cascadas y el sonido tranquilizante que produce la caída constante de agua se percibe y aprecia desde la plaza interior en donde la gente se detiene a observar (ver anexo fotográfico).

Así la ambientación es más interior que exterior. Esta presenta una distribución en dos niveles en lo que se refiere a la plaza y siete niveles corresponden a la torre de oficinas corporativas a lo largo del pasaje comercial (Plaza Paseo) que tiene mas de 200 m. la cual es completamente abierta, y por su forma semicurva presenta suaves pendientes y en donde el uso de las áreas comunes de descanso y circulación, con funciones comerciales, además de generar un ingreso extra, significan un atractivo para la gente que circula.

El centro comercial Antara Polanco se caracteriza además por la flexibilidad de su diseño, en el sentido de que los locales se pueden ampliar o reducir haciendo subdivisiones con muros de relleno o bien retirándolas sin que se altere la estructura.

Como expresión arquitectónica posmoderna, esta edificación es una clara muestra de la articulación entre el comercio organizado y la actividad inmobiliaria, característica de este tipo de centros. Comparativamente con otros centros comerciales, Antara Polanco se edificó en una superficie menor tanto en el tamaño del predio como en el área construida. En este sentido, las bases de su diseño se caracterizan por ser racionales y eficientes, en cuanto al uso y distribución de los espacios, estructura, materiales y acabados.

Sin embargo más allá de ser uno de los mejores ejemplos de la arquitectura comercial posmoderna de carácter internacional, su importancia y especificidad radican en el significado que tiene para la población la presencia de este centro como espacio de consumo. En la dimensión económica-social y cultural del entorno urbano al que pertenece, el megadesarrollo *Antara* Polanco es también un espacio articulado por el conjunto de representaciones simbólicas que responden a un programa integral definido en gran medida en la dimensión del consumo de los sectores medios y altos de la población.

Por una parte y como resultado de una planeación previa, es evidente la intención de lograr un equilibrio entre los elementos que integran el área construida para obtener una mezcla más que adecuada de giros comerciales. Esto se refiere tanto a la ubicación de las tiendas ancla, tiendas medianas y pequeñas, como a una serie de criterios administrativos y

normativos que tienen que ver entre otras cosas con la secuencia de compra, renta de locales, unificación de señales, tipo de letras, altura de anuncios, distribución de mensajes comerciales y selección de materiales.

Por otra parte y asociada al punto anterior, la organización de los espacios interiores con funciones comerciales y usos colectivos diversos, imprimen una identidad propia al centro comercial. Esta es resultado de su nivel de integración con el entorno económico-social al cual responde. Así, la imagen de exclusividad y lujo “accesible” que brinda una edificación como el Centro *Antara* Polanco, se encuentra estrechamente asociada a las aspiraciones e intereses de la comunidad que lo usa, frecuenta, acepta y legitima.

Su espacio interior, además de satisfacer las necesidades de bienes y servicios que demanda el consumidor para lo cual no requiere necesariamente dinero en efectivo, sino ser sujeto de crédito-, es también un sitio de encuentros y relaciones entre los concurrentes. La imagen creada de “transparencia y nitidez”, “abundancia y seguridad” hace que en éste espacio de uso colectivo, usuarios y consumidores se introduzcan en un escenario rico en estímulos visuales que impulsan las aspiraciones de compra.

Actualmente el centro *Antara* Polanco está integrado por 145 locales comerciales de distinto tamaño, los cuales podrían aumentarse hasta 150. Así, mientras el tamaño promedio es de 95 metros cuadrados, el local más chico es de 50 metros cuadrados y, el más grande que corresponde a casa Palacio ocupa 6,553.74 metros cuadrados distribuidos en dos niveles.

La renta mensual aproximada se encuentra entre los 45 dólares por metro cuadrado. De esta manera, locales comerciales cuyo tamaño promedio se encuentra entre los 50 y 95 metros El, costo de estacionamiento por hora es de \$20 después de dos horas en costo se incrementa por cada fracción de 15 minutos es de 6 pesos.

Los establecimientos comerciales que integran la Plaza *Antara* Polanco son en su mayoría aproximadamente el 55% propiedad de empresas internacionales establecidas en México,

algunas de las cuales funcionan a través del sistema de franquicias, en menor escala, alrededor del 40% restante son empresas nacionales.

En lo que se refiere al uso de los espacios y giros comerciales, en la Plaza *Antara* Polanco predominan establecimientos dedicados a la venta de ropa y zapatos de marca exclusiva, de vestir, casual, deportiva para hombres, mujeres, jóvenes y niños (as). Este giro abarca cerca del 60% de los locales comerciales.

En segundo lugar se encuentran los establecimientos dedicados a la venta de alimentos, bebidas y chocolates. En su conjunto ocupan cerca del 10% de los locales comerciales. Los establecimientos restantes (30%), se encuentran ocupados respectivamente por, joyerías, equipo digital, agencia de viajes, artículos de diseño de alta moda, perfumerías y artículos de belleza, regalos exclusivos, salas de cine, artículos para el hogar, tres bancos, Internet, InterJet y el Play City.

En este rango se puede ubicar también el área de uso y consumo colectivo que incluye los locales de comida rápida: a diferencia de las primeras plazas comerciales, el centro comercial *Antara* Polanco, al igual que Santa Fe y sus contemporáneos, han excluido de sus diseños espacios recreativos de entretenimiento masivo como son los cines, privilegiando las funciones de consumo asociadas a la convivencia social.

Un centro comercial puede definirse como un grupo de establecimientos comerciales, unificados arquitectónicamente, construidos en un sitio que se planea, desarrolla, maneja y posee como una unidad operativa, relacionada en su localización, tamaño y tipo de tiendas con el área a la cual sirve (Dawson, 1983; en López, 1999).

Además las plazas comerciales se convierten en escenarios destinados a estimular el impulso de compra de los visitantes, convirtiéndose en actores, que imprimen sentido social y cultural a estos espacios de consumo.

En cuanto a su tamaño, actividad, organización y uso de suelo del lugar, los centros comerciales pueden ser vecinales los cuales proporcionan servicios y artículos cotidianos de primera necesidad o para la atención personal, comunitarios se caracterizan por ofrecer una gama de mercancías mas amplia y originariamente se desarrollaron alrededor de un

gran almacén, y finalmente regionales con mayor oferta de mercancías que los dos anteriores y además su ancla y principal atracción es la tienda departamento. En cuanto a su estructura y organización espacial los centros comerciales pueden ser de tipo en hilera que son los mas simples, una hilera de comercios con un estacionamiento al centro y un área de servicios en la parte de atrás, hay algunas variaciones a la hilera en forma de L o U, las tiendas ancla se ubican en los extremos y cuentan con un área de estacionamiento y de servicios.

En el diseño denominado *Cluster* las tiendas están organizadas en una área poligonal, cuyo espacio interior se comunica a partir de corredores y con estacionamiento al rededor del centro; existen algunas variaciones en la forma de “T” o Triangulo. La forma denominada Dumbell consiste en una doble hilera de tiendas colocadas frente a frente a lo largo del centro comercial, con las anclas en ambos extremos; existe variaciones como el Dumbell doble con dos hileras de comercios y cuatro tiendas anclas, además de que pueden tener dos o mas pisos. El diseño interior de cada una de estas estructuras varia en cuanto a los servicios y requerimiento del centro (baños, oficinas del centro, entradas, salidas emergencia, escaleras eléctricas y áreas de alimentos, etc. (López L. 1999).

En las plazas comerciales convergen dos elementos, la idea del confort desarrollada en las galerías, es decir la creación de espacios cerrados con áreas interiores protegidas del clima y el ruido, y de las tiendas departamentales: el consumo en masa y el arreglo y diseño interior con mercancías arregladas en aparadores. En estos espacios hay una concentración de comercios en un lugar cerrado o semi-cerrado, con un ambiente creado y controlado, en que se encuentra una disposición planeada y coordinada. Son espacios privados de uso colectivo, ya que la propiedad del terreno, la construcción, el desarrollo y la organización son realizados por empresas privadas.

Los promotores y desarrolladores de centros comerciales son las grandes tiendas departamentales y cadenas de autoservicio (estas sirven como tiendas ancla), además de los

grupos económicos de base industrial, comercial o financiera. Algunos grupos importantes que han participado en la construcción de estos como son: Grupo Carso, Grupo Peñoles, algunos con base comercial como Liverpool, CIFRA-Wal-Mart, Grupo Gigante y controladora Comercial Mexicana

Los primeros centros comerciales en la ciudad de México fueron Plaza Universidad (1997) y Plaza Satélite en (1971) promovidas por la empresa Sears Roebuck. En 1980 surge perisur promovido por Liverpool y El Palacio de Hierro. Posteriormente el Centro Coyoacan en (1989), Pabellón Polanco (1990), Galerías Insurgentes y Galerías Coapa (1993), el Centro Comercial Santa Fe (1995), Plaza Loreto y Plaza Cuicuilco (1998), Plaza Moliere dos22 Corporativo Polanco (2000), Plaza Parque Delta (2004) y el mas reciente *Antara* Polanco el mega proyecto innovador (2006).

Dentro de los mas importantes se encuentran, Danhos, Grupo Carso, Consorcio ARA, Grupo Sordo Madaleno, Grupo Gicsa, México Rentail Properties, Legorreta + Legorreta, Vidarq entre otros inversionistas y desarrolladores, con la visión de un estudio de mercado se dan cuenta que los desarrollos comerciales son un buen negocio inmobiliario y comercial. Oportunidad que aprovechan para participar en la edificación de estos espacios y establecer en ellos sus propias empresas, además de especializarlos en el entretenimiento, ofertas a sectores específicos que empezaban a saturarse por los centros comerciales tradicionales.

De acuerdo a su radio de acción los *mall Antara* Polanco se puede catalogar como subcentro metropolitano, ya que aquí se concentran oficinas financieras tanto local como internacional, así como en la plaza que ofrece una gran diversidad de tiendas y servicios de diseño y galerías de arte.

Además por su diseño este va impactar en la zona residencial de su alrededor, ya que se ubica en un nodo estratégico como lo es la Av. Ejercito Nacional y Moliere.

Si consideramos el tipo de especialización del *malls Antara* Polanco por su articulación se puede ubicar como un nuevo concepto de *malls*. Los elementos que integra este desarrollo

comercial y de uso mixto son, casa Palacio, zona ortogonal y de servicios, pasaje comercial con 145 locales tipo boutique, con una superficie construida de 56,567.88 m<sup>2</sup>. (Ver cuadro anexo en este capítulo).

Sin duda *Antara* Polanco es un detonador en el nuevo milenio en la ciudad de México. Si lo comparamos en extensión y articulación con los *malls* tradicionales como Perisur, casi tienen el mismo número de locales comerciales pero con la diferencia que opera aisladamente.

En cuanto a disposición y forma física los *malls Antara* Polanco adquieren su forma a partir del gran cuerpo monumental de oficinas que se integran a los *malls* sur y norte de la plaza paseo. Su diseño se asemeja al modelo en forma de “U” y *Dumbell* donde hay líneas de tiendas en ambos lados y en mezanine. De tal manera que adquiere una forma de centro multifuncional y con cuatro sótanos de estacionamiento.

Desde el inicio su integración fue a través de tres cuerpos principales cuerpo de oficinas lado sur cuenta con dos accesos y un acceso del *mall* sur, por el oriente se encuentra el acceso a la Plaza Paseo abierta de oriente a poniente, al oriente el acceso a la casa-Palacio de diseño de modas, por el lado norte se tiene el acceso al *mall* norte, por el nor-poniente esta el acceso de los servicios, salas de cine, discoteca, así como dos accesos en cada una de las zonas para entrar al estacionamiento.

Debido a su perfil arquitectónico sobresale la torre de oficinas y que se integra con el mall sur al oriente con casa Palacio y al poniente con (Cinemex), presentando una doble piel a base de mármol color beige claro. Este diseño en la selección de los acabados en fachada estuvo a cargo de Raymundo Sesma artista plástico de reconocimiento internacional; en cuanto a los materiales que se utilizaron son: madera, granito y cantera, con esta combinación de materiales se rompe con el centro comercial tradicional el cual utiliza pisos de mármol pulido. Además el *mal Antrara* Polanco cuenta con, fuentes en zig-zag en gran parte de la plaza, terrazas de madera, zonas de gravilla, y una gran variedad de áreas ajardinadas.

Las diversas estructuras arquitectónicas y topográficas modifican el espacio social urbano, de manera tal que los edificios, las casas, las calles, las áreas verdes se organizan en células independientes, aisladas de su entorno. Con ello, la ciudad queda estructurada con base en islas, donde la gente tiene la posibilidad de llevar a cabo sus actividades sin recordar sus molestias, angustias o tristezas personales, sin pensar en el crimen, la contaminación ni la mendicidad; imaginando que no tiene nada que ver con ese otro mundo. Estos nuevos lugares hiperreales substituyen la realidad con ambientes artificiales, imágenes y símbolos.

El establecimiento de la fortificación y la privatización del ámbito comunitario han conformado nuevas estructuras arquitectónicas y territoriales que modifican la vida cultural y la percepción social de la población; han contribuido a crear nuevos valores, metas, formas de relacionarse, patrones de consumo y sistemas de referencia; han desarticulado, segmentado y polarizado a la sociedad, han roto el entramado social y nos han hecho temerosos los unos de los otros. En pocas palabras, han aniquilado el espacio público como se entendía con anterioridad.

En este sentido, la calle ha dejado de ser un espacio multifuncional por naturaleza, para especializarse en ser únicamente un vacío entre lugares, un sitio para el desplazamiento y que, por lo tanto, constituye un tiempo muerto entre dos actividades. Poco a poco se convierte en el territorio de los otros, de los que no tienen acceso a encerrarse.

El encierro comercial apareció a principios de los años setenta y ochenta, con los primeros centros comerciales encerrados en si mismos, de la manera como los conocemos hoy en día, Plaza Universidad (1970) y Plaza Satélite (1971), seguidos por Perisur (1980). La siguiente generación se fue concretando entre 1988 y 1994. Durante este periodo se registraron 16 macro proyectos comerciales, surgidos como parte del proceso de expansión económica impulsada por el capital inmobiliario. En 1994, la crisis económica freno el impulso, aunque no detuvo la construcción de centros comerciales. El último gran proyecto

de este tipo que se construyó a fines de los noventa fue Mundo E, un mall que se encuentra al noroeste de la ciudad, especializado en entretenimiento y anclado a un complejo de cines. Los centros comerciales en la Ciudad de México y la dinámica que en ellos se desarrolla tienen un antecedente también en las tiendas departamentales y en los malls estadounidenses. Es a partir de estos últimos que se establecen nuevos patrones de relación y que se dan vínculos con la lógica de consumo que ha caracterizado al capitalismo occidental, a partir de la segunda mitad del siglo XX.

En términos comerciales, el fenómeno del encerramiento urbano tiene su máxima expresión en las plazas comerciales o *malls*; grandes complejos arquitectónicos que incorporan elementos de seguridad entre las cualidades de su espacio y se lo hacen saber al consumidor. Lo mismo ocurre con otros espacios de ocio (que también son de consumo), tales como parques, centros de diversión y entretenimiento infantil, lugares para bailar, entre otros. Todos ellos han proliferado conforme a la misma lógica.

Cabe señalar que la historia del encerramiento urbano responde también a esquemas culturales mexicanos que difieren de los norteamericanos. En la mentalidad mexicana, el espacio familiar debe tener un cierto grado de intimidad, por lo que los límites en las propiedades se materializan con bardas y rejas. Un jardín encerrado ha correspondido a lo largo del tiempo con la idea de privacidad. En este sentido, una ciudad de jardines compartidos, como se ven en Estados Unidos, no se percibe como ideal.

En este sentido Antara Polanco se presenta como un nuevo concepto en el espacio comercial vanguardista, así como por su forma y monumentalidad simbólica.

#### **4.3.- La Oferta Comercial y Entretenimiento en la Plaza Antara Polanco**

**El Centro** comercial Antara Polanco es un espacio de consumo y comercialización de productos cuya manufactura se lleva a cabo en localidades metropolitanas o regionales dentro del territorio mexicano, y también en industrias -de gran escala— a nivel global

La especificidad en cuanto al origen y lugar de producción de la amplia variedad de artículos y productos importados comercializados en el centro no es distinguible de manera precisa. En términos generales entre los países de origen de las principales importaciones se encuentran Estados Unidos, Italia, Francia, España, Alemania, Japón y Brasil.

Sin embargo, con algunas excepciones como en el caso de España y Brasil la producción de muchos de los artículos de importación cuyas firmas de renombre son originarias de estos países, no se llevó a cabo necesariamente en establecimientos industriales localizados en éstos, sino en centros de producción ubicados principalmente en China, Taiwán, Hong Kong, Brasil, Japón, e incluso México.

Así por citar algunos ejemplos, se encuentran múltiples productos promovidos por una marca estadounidense, confeccionados con materia prima italiana y fabricados en México: Cole de California, USA. Artículos de marca española manufacturados en Brasil, vendidos en México: Pertegaz productos de marca italiana: Carlos Giovanni, fabricados en Hong Kong, zapatos y tenis de marca Niké, confeccionados China y pantalones de mezclilla — jeans- de la misma marca, maquilados en talleres mexicanos.

En este sentido, el centro Comercial *Antara* Polanco, como espacio de: concentración comercial y de consumo, muestra algunas de las características de la moderna descentralización y relocalización a gran escala de la inversión industrial. Esta, como se ha visto, se ha desplazado de los antiguos centros de producción de las metrópolis de países altamente industrializados hacia centros de producción -con frecuencia de trabajo intensivo- localizado en ámbitos lejanos principalmente en países asiáticos y, tal vez en menor proporción latinoamericanos.

En del *mall* comercial *Antara* Polanco, la mayor parte de los establecimientos comerciales son propiedad de empresas transnacionales, debido a que no incluye tiendas ancla. Sin embargo, la mayoría de estos establecimientos, manejan artículos importados directamente en proporción variable. En algunos casos el 100% de su mercancía es de importación. Este

es el caso de la tienda Daniel Heichter, París y E. Ciappa entre otros. Los productos comercializados en ésta última son principalmente de la firma Hugo Boss combinado con una serie de artículos exclusivos de importación.

Entre los establecimientos que son parte de cadenas internacionales que manejan exclusivamente los artículos de importación con la imagen de la marca exclusiva que comercian y publicitan se distinguen los siguientes:

Yves Saint Laurent, Ralph Laurent, Benetton, Zara, Bershka, Carolina Herrera, Silery's, Etro y H. Stern. Esta última, con establecimientos en Estados Unidos, Japón, México, Francia y Suiza, es un ejemplo del sistema de telemercadeo. Por medio de un catálogo que muestra la amplia variedad de sus artículos, todos de importación, realiza venta por teléfono y por Internet garantizando la entrega en 72 horas.

En lo que se refiere a establecimientos de comida rápida dentro de este rango se encuentran principalmente Mac Donalds' y Burger King'. En estos diseños la imagen estrictamente estandarizada, característica de este tipo de establecimientos multinacionales, tanto en los espectaculares mensajes comerciales como la conducta de sus dependientes.

Las entrevistas realizadas a los dueño y encargados de algunos de los locales comerciales establecidos en el centro comercial, muestran la coincidencia en que el nivel social de sus clientes es predominantemente clase alta de una cartera anual de clientes calculada en alrededor de nueve mil por local comercial, en su mayoría se inclinan por consumir artículos importados. Con este exclusivo público objetivo en alza, las ventas parecen comportarse a la altura. A sólo un año de su llegada al mercado mexicano, el ticket promedio en las tiendas CH de Carolina Herrera oscila entre 7,000 y 8,000 pesos.

Siendo los días de mayor actividad comercial de jueves, miércoles y sábado, la afluencia mensual promedio es de aproximadamente 5 millones de visitantes incrementándose considerablemente al doble en diciembre. De éstos se calcula que al rededor de 500 mil - entre el 20% y el 30%- son clientes fuertes, es decir consumidores constantes. Este cálculo

aproximado se realizó en base al dato aproximado de 100 clientes semanales 500 mensuales, en promedio de boutique comercial, proporcionado por los empleados. Cabe aclarar que estos datos se realizaron después de un año de su apertura. Sin embargo, el personal que asiste diariamente al centro comercial y oficinas es de 3,300 empleados, no incluyendo el personal de seguridad ni de intendencia, los cuales habitan en distintas zonas de la ciudad de México. Los niveles de empleo abarcan desde nivel ejecutivo gerencial administrativos y servicios de vigilancia, limpieza, mantenimiento, distribución, atención al público. De estos 1,500 trabajan en las oficinas de alto nivel y 1,800 están distribuidos en los establecimientos comerciales que integra la plaza comercial.

Por su estructura y diseño espacial la Plaza Paseo *Antara* Polanco las actividades, el funcionamiento y su articulación, de las diferentes boutiques, y los centros de diversión esta interacción entre sus visitantes al centro comercial se ve francamente definida. La integración y disposición de las diferentes áreas de la plaza, así como sus establecimientos, hacen obligatorio el desplazamiento y circulación de los asistentes por toda la plaza ya que por cualquier lado se tiene acceso y se puede observar las tres zonas que forman parte de la plaza comercial, y de la torre de oficina que sobresale por su altura la cual se inserta en la y forma parte de estas tres zonas, zona ortogonal cinemex servicios, casa Palacio y el *fast food*. La organización espacial de la plaza garantiza y estimula la circulación y recorridos de los asistentes en toda su longitud ya que esta plaza es abierta.

Este desarrollo comercial y de usos mixtos, tiene su apertura en Diciembre del 2005, la torre de oficinas corporativas I y II, por su parte el centro comercial Antara Polanco inauguración de la fue en Mayo del 2006, con la presencia del Lic. Alejandro Encinas Jefe de Gobierno del Distrito Federal, con 130 locales comerciales funcionando, así como los restaurantes, servicios bancarios y el centro de apuestas Play City Bingo. Posteriormente se abrieron en Agosto del mismo año Casa Palacio y en Octubre las 12 salas de cine Cinemex. Para el año 2007, se integraron 8 boutiques y 3 restaurantes faltando 3 por definir para sumar un total de 145 locales que forman parte de esta plaza comercial.

El *mall Antara* Polanco abre sus puertas el 4 de mayo del 2006, con, con cien negocios funcionando. Faltando por abrir 15 quince que paulatinamente se fueron integrando a la plaza (Paseo), la zona ortogonal integra en P.B. la zona de Bancos, agencia de viajes servicio InterJet, centro de Apuestas, Play City por TV., el primer nivel incluye 8 salas de cine y en el segundo nivel 4 salas de cine exclusivas de (Cinemex).

Los giros de negocios en *Antara* Polanco son de marca internacional, en tiendas de ropa así como en restaurantes y su centro de apuestas Play City por TV.

En el caso específico de los *malls Antara* Polanco integrará una exclusivo pasaje comercial, de entretenimiento y cultural, así como el corporativo de oficinas de alto nivel.

Este desarrollo se realiza a través de la gran visión de los inversionistas nacionales y extranjeros, como la señora Gina Diez-Barroso, Miguel Alemán Magnani, Gabriel Alarcón Velásquez, Walton Street Capital y el arquitecto Sordo Madaleno.

Ubicado en una zona estratégica de la ciudad de México, Av. Ejercito Nacional y el cruce con Moliere, el antes conocido como Los Atrios, es el primer cuerpo arquitectónico de usos mixtos en la actualidad que finalmente se materializa, y lleva acabo a su conclusión. Según el propio Sordo Madaleno, este proyecto simboliza mucho, ya que es un cambio radical a la propuesta arquitectónica que se tenía, representa una evolución, y sobre todo, un cambio a la escala de proyectos que realizamos en el espacio afirma satisfecho por lo logrado.

En los *malls Antara* la mancuerna Sordo-Palacio se repite pero ahora con un concepto completamente diferente; aquí surge casa Palacio, y con esto la famosa tienda departamental tiene el objeto de crear en México un centro de diseño para la mujer de hoy, en donde los grandes de la moda –como Ralph Lauret presente su líneas creadas para la casa. El lugar contara con asesores de diseño, quienes con sus conocimientos ayudaran a potenciar los espacios ya existentes en la zona.

Otro de sus objetivos de este lugar es crear un pasaje comercial-cultural, en donde se presenten diversas manifestaciones artísticas, es decir, una calle de arte donde el visitante pueda caminar al tiempo de observar exposiciones, escuchar música, sin dejar de atender

las boutiques con lo más selecto del mundo de la moda. Y en este aspecto es otro de los logros de este megaproyecto, ya que se logró la conjunción de exclusivas firmas nacionales e internacionales como se puede apreciar en las tablas: Carolina Herrera, DKANY, Emporio Armani, Long Champ, Máximo Dutti, Just Cavalli, Tomy, Zara Home, Roberto Verino, Steve Madden, Coach, Etro, Kenneth Cole, Paul & Shark, Kiehl's, Nautica, Kina Fernandez, Hugo Boss, Berger, entre otras. (Ver tablas, 15, 16 y 17.)

También la gastronomía está presente con restaurantes de talla internacional como: Goiseco, Deli's, SYRAH by Estoril, La Taverne, Zunka, entre otros. Este desarrollo comercial y de usos mixtos *Antara Polanco* se perfila como gran innovador para tener éxito en todos los sentidos, ya que cobijara con arquitectura emociones y experiencias diversas y complementarias a la vez.

Según informe de ACNielsen, la ciudad de México se ubica como el país con mayor porcentaje de comparas de marcas de lujo en Latinoamérica y cuarto a escala mundial.

**Tabla 15. Locales comerciales Plaza Paseo Antara Polanco (2006)**

No.	Negocio <i>mall</i> norte P.B.	Forma	No.	Negocio <i>mall</i> sur P.B.	Forma
1	Nokia	2	19	Sunka	2
2	Sasch	2	20	L'erbolario	2
3	Pili Carrera	3	21	Neck & Neck	2
4	Purificacion Garcia	2	22	Imaginarium	2
5	Tous	2	23	Kipling	2
5	Bloom	2	24	The Body Shop	2
7	Ben & Jerry's	2	25	Swarovski	2
8	Mario Hernandez	2	26	Stuart Weitzman	2
9	Kiehl's	2	27	Long Champ	2
10	Roberto Verino	2	28	Hugo Boss	2
11	Just Cavalli	2	29	Corneliani	2
12	Dkny	2	30	Alvaro Reyes	2
13	Etro	2	31	Paul & Shark	2
14	Emporio Armani	2	32	Furla	2
15	Carolina Herrera	2	33	Rapsodia	2
16	Mango	2	34	Burberry	2
17	Women'secret	2	35	Coach	2
18	Sony	2	36	Berger	2
			37	Antía	2
			38	Zara Home	2
			39	Oysho	2
			40	Massimo Dutti	2
			41	Pull & Bear	2
			42	Bershka	2
			43	Zara	2

Elaboró: Francisco Cruz

1.-Particular 2.- Cadena, 3.-Franquicia

**Tabla 16. Locales comerciales Plaza Paseo Antara Polanco (2006)**

No.	Negocio mall norte piso 1.	Forma	No.	Negocio mall sur piso 1.	Forma
44	Starbucks Coffee	2	60	Syrah	2
45	Genevieve Lethu	2	61	A/X	2
46	Marsel	2	62	Cristal Checo	2
47	Brantano	2	63	Infatuation	2
48	Guess	2	64	Zingara	2
49	L'atelier du Chocolat	2	65	Zurich	2
50	Quiksilver	2	66	Baby Cottons	2
51	Adidas	2	67	Cafe Cotón	1
52	Tommy Hilfiger	2	68	The Sharper Image	2
53	Bebe	2	69	Leon Zapaterías	2
54	Penny Black	2	70	Nautica	2
55	Marella	2	71	Kenneth Cole	2
56	Nike	2	72	Optikal Shop	2
57	Steve Madden	2	73	Buffalo	2
58	Tilita	2	74	L'coq Sportif	2
59	La Taverne	2	75	Squadra	2
			76	Zilery's	2
			77	Zara Home	2
			78	Colette	2
			79	Gocco	2
			80	Massimo Dutti	2
			71	Pull & Bear	2
			82	Bershka	2
			83	Zara	2

Elaboró: Francisco Cruz

1.-Particular 2.- Cadena, 3.-Franquicia

**Tabla 17. Locales comerciales Plaza Paseo Antara Polanco (2006)**

No.	Fast Food	Forma	No.	Zona Ortogonal Restaurantes Bancos y Cinemas	Forma
84	Chilli's	1	113	Restaurants Goiseco	1
85	World Games	1	114	Goiseco	1
86	Basel	1	115	Deli's	1
87	Alpen House	1	116	FP	1
88	Telcel A-Móvil	1	117	Estoril Syrah	1
89	Mineralia	1	118	Odeon	1
90	Society Signatures Coffees	1	119	Internet P.B.	2
91	Fast Fisher's	1	120	Prudencial Financial P.B.	2
92	La Ciudad de Colima	1	121	Banorte P.B.	2
93	El Tucas	1	122	Aèromexico P.B.	2
94	Subway	1	123	Play City, Bingo P.B.	2
95	Sushi Itto	1	124	Prudencial Financial	2
96	Nutrisa	1	125	Ixe Banco	2
97	Arrachera H.	1	126	BBVA Bancomer	2
98	Sbarro	1	127	Banorte	3
99	Dippin'dots	1	128	Interjet	2
100	Frutos Prohibidos y Otros	1	129	Aeromexico	2
101	Placeres	1	130	Casa Palacio	3
102	Burger King	1	131	Cinemex: 8 salas en P. nivel,	3
103	Tortas Hipocampo	1	132	4 salas en el segundo Nivel.	
104	Cinnabon	1	133	Pend.	
105	Mc Donald's	1	134	Pend.	
106	Mc Donald's (Bodega)	1	135	Pend.	
107	Taco Inn	1			
108	China Express	1			
109	El Farolito	1			
110	Neve e Gelato	1			
111	La Baranda				
112	Nuts and More				

Elaboro: Francisco Cruz

1.-Particular 2.- Cadena, 3.-Franquicia.

Al revisar el análisis del directorio de negocios de los *mall Antara Polanco* se observó que la mayoría de estos corresponden a franquicias<sup>48</sup> con un 45%, esto se debe a la gran variedad de locales y restaurantes de comida rápida con la que cuenta la plaza, la forma de cadena representa un 31%, y de negocios individuales se tiene 20%, del total de los negocios, finalmente un 4% no determinados.

Es importante destacar que la plaza cuenta con las siguientes sucursales bancarias. Banorte, BBV Bancomer, Ixe, Scotiabank, y el centro de apuestas por TV.

A lo largo de la Plaza Paseo en planta baja se encuentran locales y galerías de arte y pintura, así como tres fuentes con bancas al rededor, tres puentes que comunican el mezanine de norte y sur, donde se exhiben una gran variedad de productos diversos. En el primer nivel se encuentra el *fast food* el cual ofrece una variedad de comida rápida dentro de los cuales podemos mencionar el McDonal's, Burger King, China Expres, Taco Inn entre otros.

La oferta cultural y artística de los *malls Antara Polanco* se lleva a cabo a través de locales que se ubican a lo largo de la plaza y en lado oriente donde se instalaron mamparas y cuatro filas de grada para eventos artísticos y que forman parte de exposiciones de pintura, fotografía y grabado. Dichas exposiciones son de artistas nacionales e internacionales.

Es importante resaltar que esta oferta cultural es una parte sustancial dentro de los *malls Antara Polanco* ya que sus visitantes tendrán oportunidad de conocer y disfrutar los eventos que aquí se ofrecen.

Otra variante de la oferta cultural es la discoteque que se ubica en el primer nivel en donde se llevan a cabo ritmos variados pero siempre tomando en cuenta el nivel y gustos de los selectos grupos exclusivos de clase alta.

---

<sup>48</sup> Una de las formas de distribución que las empresas han adoptado se conoce como el sistema de concesiones. Al adquirir una franquicia se otorgan los derechos para distribuir los productos o para el uso de la marca o procesos de un afirma. En algunos casos la firma del otorgante también incluye un paquete de servicios, como la capacitación, asesoría, proveedores, publicidad, etc. "(Vázquez, 2000:20).

Desde mediados de los noventa se ha impulsado un nuevo concepto para los espacios comerciales orientados principalmente a fomentar las actividades de entretenimiento y esparcimiento entre los visitantes. Además las tiendas anclas han dejado de ser tiendas departamentales o de autoservicio, debido a la integración de los cines, restaurantes o bares, en este caso surge casa Palacio (diseño de alta moda) como comercios mas importantes o anclas.

Sin duda la combinación de oferta cultural, comercial y de entretenimiento es la clave que distingue este nuevo concepto de *malls Antara* Polanco de los otros centros comerciales que se ubican en el entorno como Plaza Moliere, Chedrawi, Pabellón Polanco, Corporativo Polanco, Parques Polanco.

El *mall Antara* Polanco forma parte de los espacios comerciales de innovación en un nuevo concepto que poco a poco se irán consolidando a partir del nuevo milenio.

A finales del año 2007, se inicia la construcción de la segunda etapa que incluye tres torres departamentos residenciales, hotel gran turismo tipo especial y corporativo de oficinas, generando con esto una mezcla centro comercial, centro de diseño, centro cultural de arte contemporáneo, hotel, oficinas y departamento residencial.

#### **4.4.- Prácticas sociales y representaciones socio-espaciales del consumo en *Antara Polanco*.**

La característica principal que la plaza *Antara* Polanco tiene y oferta a sus posibles visitantes, es la asociación de actividades de consumo, diversión y entretenimiento, las cuales marcan la pauta para el desarrollo de las actividades por los usuarios que convergen en este centro comercial, dicha oferta influye en la conformación de códigos y conductas culturales asociadas al consumo.

El ingreso a la plaza *Antara* Polanco esta privilegiando al uso del automóvil, al entrar existen banderas de control, además de la gran vigilancia que existe en toda la plaza comercial así como en cada uno de los sótanos de estacionamientos.

La accesibilidad al centro comercial esta definido por el control del espacio, las formas de control social, se evidencian por la vigilancia policial y se sintetizan en reglas de comportamiento dentro de la plaza: no se puede sacar fotografías, hacer videos, entrevistas a la gente, etc., además se cuenta con sistema de cámaras de circuito cerrado en su exterior e interior que “armonizan” y hacen eficiente la vigilancia y el establecimiento del orden.

En este espacio “hacia dentro” casi todo es controlado y normado, el ambiente, la música, los eventos artísticos, la luz artificial, el consumo y los desplazamientos de la gente dentro de la plaza debido a su lógica espacial que obliga sutilmente al usuario a recorrerla y transitarla, y así saber que hay mas allá en los otros pasillos escaleras eléctricas y puentes.

Si bien la composición de los usuarios de la plaza *Antara* Polanco es muy variada en cuanto a grupos de edad, genero y clase social; en este caso los jóvenes de clase alta, son los que se han apropiado como lugar de reunión, esparcimiento y encuentro, la socialización con jóvenes de su mismo medio, atraídos por la oferta de entretenimiento, restaurantes, cine y las actividades “culturales y artísticas”, promueve una serie de practicas al interior muy particulares.

En estos lugares las y los jóvenes se encuentran con otros jóvenes afines, comparten sus vivencias, aprendizajes y angustias como jóvenes y empiezan a identificarse con determinados valores y comportamientos diferentes a los vigentes en el mundo adulto (Urteaga y Cornejo, 2000:275), *Antara* Polanco se va consolidando como parte del entorno cotidiano de consumo de los jóvenes de clase media y media alta que viven en la zona sur-poniente y norte donde esta se ubica, además se constituye en un espacio privilegiado de interacción entre los diversos grupos juveniles, la mayoría de los entrevistados viven en las delegaciones Miguel Hidalgo, Cuajimalpa, Tlalpan, y los municipios del Estado de México, Huixquilucan y Cuautitlán.

Los usos y practicas sociales en el centro comercial varían de acuerdo al día, las actividades de entretenimiento que se presenten y horarios; son los fines de semana que encontramos a

familias que deambulan y saturan la plaza, algunas se ven para desayunar, en los restaurantes, y después pasean por toda la plaza a la expectativa de algún evento programado por TV., por lo que su apertura de las 12 salas de cine (Cinemex) fue en octubre de 2006.

Este espacio luce siempre con gran actividad entre semana debido al corporativo de oficinas, con un horario de 9 a 6 p.m. En cuanto a la plaza comercial la actividad empieza a las 10 a.m. Y termina a las 9 p.m. por lo que casa Palacio tiene un horario de 10 am, a 20.00 horas. Entre semana, por la mañana la plaza luce semivacía, pero después de las 14 horas la zona de comida rápida se empieza a abarrotar, así como en los locales comerciales y a partir de las 5 de la tarde los jóvenes recurren a los cinemas, y al Play City zona de juegos y apuestas con un horario de 12 pm., a 4 am.

Algunos trabajadores o viajeros del corporativo de oficinas el cual representa un gran grupo cautivo de consumidores que garantizan sin duda una estabilidad económica a la plaza y el área de comida rápida y en los restaurantes. Además de que se convierten en consumidores potenciales de distintas mercancías que ofrecen las tiendas de ropa, calzado, joyería, discos entre otras.

Entre semana, por la tarde principalmente miércoles el costo del cine es al dos por uno es usado por los jóvenes entre 18 y 26 años, asisten al cine, pero además pasean viendo aparadores, compran algunos artículos como revistas, discos, o helados y comida en la zona de *fast food*, otros jóvenes que asisten son estudiantes de colegios particulares que circundan la zona, visitan la plaza comercial, para divertirse o incluso comer en grupo dentro del área de comida rápida.

En términos generales encontramos una relativa homogenización en el tipo de consumidores en la plaza, ésta fue construida y diseñada exprofeso para una clase social específica, que excluye el uso masivo y popular del sitio. Es la tendencia a la exclusión esta dada por el espacio físico como por un cierto tipo de normas implícitas y explícitas de comportamiento social, aunque esta tendencia es relativa (Portal, 2000:262).

De los jóvenes entrevistados en Plaza *Antara* Polanco es su mayoría viven en la zona surponiente y norte que limitan con la delegación Miguel Hidalgo así como los municipios conurbados de la zona norponiente, y visitan la plaza desde que se abrió en el 2006 el rango de edad de los jóvenes entrevistados va de los 18 a los 26 años, y la mayoría coincide en que la plaza es un lugar que les permite divertirse, encontrarse con los amigos y pasar un momento agradable y de distracción acción debido a las ofertas de entretenimiento que existen en ella.

Las practicas mas recurrentes desarrolladas, por los jóvenes que asisten a la plaza comercial son, las visitas al cine sobre todo los miércoles cuando es dos por uno, reunirse para comer en el área de *fast food*, ver los aparadores de las boutiques, entrar al Play City a jugar, comprar artículos entrar al cine, tomarse un café o un helado en la terraza de la plaza paseo.

Todas estas también son estrategias de interacción que los jóvenes llevan a cabo para socializar al interior de la plaza y así conocer a otros jóvenes con gustos afines.

Los jóvenes entrevistados sintetizan así su estancia y las actividades que realizan cuando están en la plaza:

- Generalmente vamos al cine y recorremos la plaza, también asistimos a eventos artísticos que ofrece esta plaza así pasan varias horas y te acabamos gastando 500 a 1000 pesos entre el cine, el helado o las maquinas, pero si no entramos al cine y visitamos las boutiques y entramos a comprar el presupuesto es mucho mayor (Claudia, 18 años).

Entre los jóvenes de clase media baja, una práctica recurrente es el “vitrineo” es decir el consumo visual de los aparadores de las tiendas, esta actividad involucra casi siempre a pequeños grupos de amigas o amigos que recorren la plaza y se detienen en los aparadores que muestran los artículos de moda y que pudieran comprarse.

Debido a sus características de la plaza *Antara* Polanco existe una oferta “cultural” de exposiciones de pintura, fotografía o grabado, organizado en mamparas , en los laterales

de la plaza paseo, así como eventos artísticos a través de Televisa en el acceso oriente de la plaza, la cual cuenta con un escenario y tres filas de gradas esto al aire libre.

Una de las jóvenes entrevistadas es precisa al señalar sobre este tema:

- “Por su ubicación de estas zonas de recreación, es muy visible desde que uno entra por cualquiera de los accesos a la plaza, hace que acudamos al lugar para divertirnos con los eventos que nos llama la atención *Antara Polanco es especial*” (Brenda, 19 años).

La comunicación directa que tiene la plaza *Antara Polanco* hace que los jóvenes se identifiquen al interior del centro comercial, esto lo hace más atractivo con los eventos musicales que usualmente se presenta en la plaza.

Es interesante escuchar que cada que se refieran a las actividades que desarrollaban en la plaza siempre lo hacían tomando en cuenta a sus amigos o amigas, nunca van a la plaza solos, siempre van acompañados en grupos de un solo genero o mixtos.

Para los jóvenes *Antara Polanco* es uno de los escenarios sociales y simbólicos donde:

Construyen su pertenencia a prácticas culturales propias de su clase social, es un espacio lúdico donde el consumo el ocio, la diversión y el entretenimiento juegan un papel central en la apropiación simbólica del espacio y la conformación de representaciones socio- espacial de la cultura de consumo en nuestra ciudad.

#### **a).- Representaciones socioespaciales del *mall Antara Polanco* por los consumidores.**

Las representaciones espaciales que los sujetos construyen al apropiarse y usar el espacio comercial se derivan de su percepción al interactuar con otros consumidores y de su relación con el espacio. Estas representaciones espaciales abarcan los signos y significados, códigos y salieres que permiten que las prácticas sociales que se desarrollan en la plaza puedan ser comentadas, comprendidas o compartidas.

En este sentido la representación espacial de un lugar como este centro comercial esta atravesada y construida por cada una de las percepciones que la gente tiene del lugar, sin

embargo de acuerdo al trabajo de campo realizado a partir de las entrevistas a jóvenes usuarios de plaza Antara Polanco, observamos algunos elementos diferenciados de lo tradicional que van perfilando una representación “general” del centro comercial.

La Percepción de los jóvenes sobre la plaza *Antara* Polanco se convierte y sirven como elementos que, definen significados del espacio particulares y específicos. El centro comercial se percibe como:

- a) un lugar seguro, limpio, ordenado y cómodo, donde se puede trabajar y hacer sus compras y pasar el tiempo a gusto, para una elite de clase alta.
- b) un espacio novedoso e innovador y atractivo porque a diferencia de otros centros comerciales *Antara* Polanco esta orientado al entretenimiento, la diversión y los espectáculos como el centro de apuestas por TV. exposiciones artísticas, en el conviven actividades culturales y de consumo
- c) un espacio donde rompe con lo tradicional, y se conviven lo moderno e innovación.
- d) además parece un “espacio público” da una sensación de libertad y de espacio abierto y no se sienten encerrados como en otros centros comerciales. (En la plaza el trato y el ambiente es más relajado y juvenil)

La sensación que los jóvenes tienen del espacio comercial como un lugar seguro, limpio y cómodo, son elementos que se perciben casi de cualquier centro comercial, quizás la plaza *Antara* Polanco, la seguridad y la comodidad juegan un papel mas importante en la percepción juvenil. El ambiente de seguridad que se percibe en la plaza está definido por vigilancia que hay desde la entrada al lugar, con las casetas de vigilancia y los policías con radio en mano en los estacionamientos, además de que existe un guardia en cada una de las seis entradas y un grupo importante de vigilancia dentro de la plaza.

Es importante señalar que la percepción de seguridad que tienen los jóvenes de este sitio se forma a partir del despliegue de estrategias de vigilancia que hay en el lugar. Lo paradójico de esta situación es que los guardias y los mecanismos de vigilancia como las cámaras de circuito cerrado, son elementos que más bien se utilizan para resguardar los intereses de los

comercios o tiendas de la plaza, así como para garantizar el orden que debe haber en el centro comercial. Estos mecanismos de vigilancia no están necesariamente para cuidar a los jóvenes visitantes dentro de la plaza, si no para cuidar los intereses de la plaza, frente al riesgo que representan esos jóvenes, los jóvenes despliegan una serie de actividades que permiten desafiar la autoridad y sus normas como parte de la diversión.

La comodidad es un elemento importante que los jóvenes tienen en cuenta de una plaza y en *Antara* Polanco esto se cumple, debido a las condiciones del lugar, por ser un centro comercial abierto y contar con una infraestructura e instalaciones de primer nivel los desplazamientos dentro de plaza son menores. Junto con la eficiencia del servicio de estacionamiento y su cercanía con las distintas entradas de la plaza, en este sentido los comentarios son evidentes:

Yo siento que hay menos gente, las cosas están mejor pensadas, para el consumo y la diversión es una plaza que todo lo tiene integrado a través de las instalaciones con las que cuenta, no tienes que subir escaleras, no tienes que caminar tanto, todo esta al alcance y es mas cómodo (Karen, 21 años).

Un aspecto interesante de la comodidad dentro de la plaza es que hay menos gente a diferencia de otros centros comerciales de la zona y que el ambiente es más agradable va que asisten más jóvenes y eso les permite sentirse cómodos.

Los jóvenes también conciben la Plaza *Antara* Polanco como un espacio novedoso y atractivo, este centro comercial se puede considerar como el centro de ‘nueva generación’ donde lo lúdico es importante, la combinación de consumo-entretenimiento-diversión, es la columna vertebral de estos centros, la estrategia de promover el consumo como experiencia lúdica y de diversión juega un papel importante en el imaginario juvenil. Esta “innovación” en el ámbito del consumo forma parte del concepto multifuncional de estas plaza comerciales, el desplazamiento del consumo de mercancías hacia el consumo de servicios sobre todo de entretenimiento y de espectáculo, garantiza en *Antara* Polanco la percepción juvenil de un lugar atractivo y novedoso.

Cada que visitamos la plaza vamos al cine y compramos pequeñas cosas, es una plaza que la piensas mas para divertirte y no necesariamente para ir de compras, si te fijas no existen tienda departamentales son puras boutiques (Jovani, 23 años)

Los jóvenes hacen suya Plaza *Antara* Polanco y la asimilan como un lugar de encuentro y diversión, además de que les parece novedosa porque conjuga aspectos o actividades artísticas y de espectáculos (las exposiciones de fotografía o pintura y los eventos artísticos que se realizan eventualmente en la plaza).

Este centro comercial es percibido como un espacio “supermoderno”, es un lugar donde conviven lo moderno e innovación y se deja a un lado lo tradicional, esta sensación se debe al tipo de diseño arquitectónico de la globalización.

Cabe señalar que la toma de posesión de este espacio es un sector de clase urbana alta, y que forma parte de esta descontextualización y producción de representaciones espaciales posmodernas en la ciudad.

Para los jóvenes Plaza *Antara* Polanco da la impresión de una plaza “pública” debido a su diseño espacial donde hay lugares amplios que semejan un pasaje con bancas, fuentes y pequeñas plazoletas a lo largo de la plaza, además la iluminación y ventilación a partir de elementos naturales, el tipo de construcción con los techos a base pretensados tabletas T y TT con algunas estructuras metálicas y cubiertas de cristal serigrafiado o lamina translucidas transparentes permiten una iluminación natural (además de la artificial), a base de aire acondicionado en donde existe una separación de las estructuras y el falso plafón, así como de las paredes permiten la ventilación del lugar.

Estas características propician una sensación de espacio abierto y de libertad, lo que no observan y perciben en otros centros comerciales donde la construcción los hace sentirse mas cerrados.

Existe una sensación agradable de que estando dentro estas afuera, no estas totalmente encerrado la plaza es abierta (Roberto, 24 años):

Por su diseño dos amplias áreas de la plaza, la del “*fast food*” y la explanada frente a los cines son espacios abiertos a doble altura, precisamente buscando transmitir esta idea de espacio público. Estos dos lugares están techados a base de cristal serigrafiado debido a los factores climáticos, aun así la construcción de este tipo de cubierta da una sensación de lugar fresco y de ambiente relajado, al respecto una entrevista comenta lo siguiente:

Es agradable es una plaza con un diseño vanguardista, te sientes mas fresco, no es la clásica plaza con pisos de mármol o bien pulidos, sino hay losetas de cantera y loseta de barro y pisos de madera que dan una mejor sensación. Es una plaza como más informal, tú puedes venir vestido como quieras, en un ambiente más libre (Juan, Carlos, 26 años).

Sin duda esta es una oferta más de la plaza comercial, con un diseño y un ambiente construido tomando encuentra elementos de los parques o la plaza pública, con decoración de macetones y plantas naturales, fuentes en zig-zag, bancas con mesa dispuestas sobre todo en el pasaje comercial.

Todos estos códigos y significaciones que despliegan los usuarios van, conformando imágenes acerca del centro comercial donde socializan. En síntesis plaza *Antara* Polanco es un espacio seguro, cómodo y atractivo, dónde hay posibilidades de diversión y entretenimiento, además de que provoca una sensación del espacio abierto y libre, con un interés por “rescatar” lo tradicional. A continuación en el cuadro 8 se presenta una síntesis de la representación espacial.

**Cuadro 8. Representación espacial de la plaza Antara Polanco entre los consumidores.**

	Apropiación y uso del espacio	Dominación y control del espacio	Producción del espacio
Representaciones del espacio	*A partir de las practicas de apropiación simbólica hay una representación simbólica del espacio Antara se percibe como un espacio cómodo, agradable, moderno y seguro.	* El control que hay en la plaza Antara con el despliegue de vigilancia permite una sensación de espacio seguro y exclusivo para los visitantes.	* Se produce un espacio moderno donde se rescata lo tradicional y se percibe un ambiente del lugar público o abierto, un espacio lúdico y de diversión.

Fuente: Elaboración propia con datos de las entrevistas realizadas entre Marzo y Abril de 2007. Con base en David Harvey (1998).

En este centro comercial a través de la experiencia de todo, desde la comida hasta los hábitos culinarios, el tipo de música que consumen los jóvenes, el entretenimiento y el cine se hace posible experimentar la geografía mundial como un simulacro. Según David Harvey “el entretenimiento de simulacros en la vida cotidiana reúne diferentes mundos de mercancías en el mismo espacio y tiempo. Pero lo hace encubriendo perfectamente “cualquier huella del origen, de los procesos de trabajo que los produjeron, o de las relaciones sociales implicadas en su producción” (Harvey, 1998:322).

El centro comercial y en particular Plaza *Antara* Polanco es un espacio producido socialmente donde la circulación de significados y las transformaciones con las estructuras de sentido social tienen una serie de representaciones espaciales particulares.

Las prácticas sociales y las representaciones espaciales que los jóvenes consumidores de Plaza *Antara* Polanco van construyendo están siempre en relación con “los otros” sujetos que visitan la plaza e incluso con los que no la visitan, y también con el lugar en el cual despliegan sus actividades.

De esta forma se conforman procesos de encuentro, reconocimiento e interacción, que desembocan en un sentido de pertenencia a un estilo de vida”, una clase social a ciertos lugares, o también a un tipo de consumo y a ciertas prácticas sociales.

En los siguientes apartados analizaremos la relación que existe entre cultura de consumo, dimensión simbólica del consumo e identidad social, para tratar de comprender cómo es que a partir de las prácticas sociales desarrolladas por los jóvenes consumidores, en la plaza *Antara* Polanco se van confeccionando elementos que pueden desembocar en la conformación de nuevos patrones de identidad social entre los jóvenes que visitan estos ámbitos comerciales.

#### **b).- Apropiación simbólica del espacio entre los consumidores de la plaza *Antara Polanco*.**

La apropiación del espacio examina la forma en que el espacio es ocupado por objetos, actividades, individuos, clase social alta específicamente. La apropiación sistematizada

puede entrañar la producción de formas territoriales de solidaridad social (Harvey. 1998:246).

En el caso de *Antara Polanco* las actividades o prácticas sociales desarrolladas por los visitantes de la plaza paulatinamente los grupos de jóvenes de clase alta permiten o promueven una apropiación y uso del espacio comercial específica. La frecuentación<sup>49</sup> de la plaza por estos sujetos puede derivar a producción de formas de identificación y reconocimiento del espacio en el centro comercial.

Las prácticas de apropiación simbólica serían el conjunto de comportamientos, acciones, gestos, enunciados expresiones, y conversaciones portadoras de un sentido, en virtud de los cuales los individuos se comunican entre sí comparte, espacios, experiencias, representaciones y creencias (Thompson. 1990:390). Es imperante señalar que estas prácticas adquieren su significado y sentido en las relaciones sociales específicas de clase, género o etnias y se agotan o modifican en el curso de la acción social.

Las prácticas de apropiación simbólica que se despliegan en *Plaza Antara Polanco* están contextualizadas y responden a las relaciones sociales que se construyen, en el centro comercial donde la diferenciación de género y clase son importantes ya que estas orientan los parámetros de consumo vitales para a lógica del centro comercial.

Los comportamientos, gestos o expresiones de los jóvenes en la plaza están definidos por las prácticas que despliegan y realizan “vitrineo” es decir el consumo simbólico de los aparadores, el encuentro con otros jóvenes a afines, la asimilación de las ofertas de entretenimiento como el cine y otras actividades, el consumo de mercancías en la plaza

---

<sup>49</sup> Según J. Monet la “frecuentación” es una forma de apropiación que da un carácter privado o público al espacio, independientemente de su estado jurídico (Cornejo y Bellon, 2001:74). La frecuencia con que los jóvenes visitan la plaza comercial, así como las horas de permanencia en ella y la antigüedad de sus visitas conforman la noción de frecuentación.

etc., estos comportamientos se van convirtiendo en códigos y signos que se despliegan en el espacio comercial y se consolidan como formas y parámetros que definen la sociabilidad entre los jóvenes.

Todas estas prácticas en el centro comercial adquieren sentido entre los visitantes y éste sentido que los jóvenes le otorgan su estar y socializar en la plaza o que convierte este proceso en una apropiación simbólica del espacio.

Según Patricia Ramírez: “el espacio cumple una función simbólica que le es inherente y que se explica por su papel activo en la interacción sociocultural, así como por los significados que en él circulan. Estos significados tiene que ver, y son en parte resultado de las interacciones que distintos actores sociales establecen con los sitios y lugares que lo construyen” (Ramírez, 1996:322).

La interacción que los jóvenes tienen con “otros” y con el propio espacio a partir de su “estar” y usar la plaza comercial perfila una apropiación espacial definida en primera instancia por “frecuentación” que los jóvenes hacen de *Plaza Antara Polanco*.

La frecuencia con que los jóvenes visitan la plaza, así como las horas de permanencia, la antigüedad de la visita y las prácticas sociales desarrolladas, son claves importantes para observar el sentido que los jóvenes otorgan a este espacio comercial y nos deja ver las patitas de apropiación, valorización simbólica y algunos elementos que hacen posible la conformación de identidades individuales y colectivas.

De los elementos encontrados fundamentales para que la frecuencia de visita en Plaza Antara Polanco por los jóvenes entrevistados se realice de manera recurrente, el primero es la proximidad de la plaza a es decir la cercanía de este lugar respecto de sus casas o trabajo sus centro educativos (es una práctica recurrente entre los jóvenes que visitan la plaza asistir cuando salen de la escuela), y el segundo es la oferta de entretenimiento que ofrece la plaza (cine, eventos artísticos, boutiques, Play City centro de juegos, comida, etc.). Además saber que se encontraran con jóvenes, afines y en algunos casos con jóvenes de su

propia escuela y otros colegios cercanos a la zona (esto ocurre con jóvenes de 17 a 23 años principalmente).<sup>50</sup>

A la mayoría de los jóvenes entrevistados les toma llegar a la plaza de 15, 30 y 45 minutos ya sea de su casa o de su escuela, ya que en su mayoría viven en la zona sur, poniente norte y en las inmediaciones de la delegación Miguel Hidalgo. Los jóvenes visitan *Plaza Antara Polanco* dos veces por semana preferentemente por la tarde los días miércoles, viernes o fin de semana; eventualmente lo hacen con su familia los fines de semana. La visita recurrente de los miércoles se debe a que la oferta del cine es más barato mientras que el viernes o fines de semana se van a divertir al bar o se citan para tomar café o comer.

Dos elementos importantes en esta frecuencia de visita son las horas de permanencia que los visitantes utilizan, para estar en la plaza y la antigüedad de la visita a la plaza. Los jóvenes se quedan en la plaza de dos a tres horas, generalmente utilizan dos horas para ver una película en el cine, y después ocupan una hora más para pasear o consumir algo de comida.

Otra modalidad es cuando se citan en la plaza para comer, tomar un café o comprar artículos, en esta situación las dos o tres horas las pasan en las boutiques de la plaza o los lugares comunes. Uno de los elementos que ha propiciado que la estancia promedio de un visitante a los centros comerciales se haya prolongado de manera importante es la conjugación de diversión y oferta comercial, la amalgama de consumo-diversión-entretenimiento es bien estructurada en la plaza *Antara Polanco* y sirve para retener el mayor tiempo posible a los visitantes.

Si consideramos que las edades de las y los entrevistados van de los 17 a los 23 años, de edad ya que esta empezó sus actividades en el 2006. Sin embargo existe entre los jóvenes

---

<sup>50</sup> Esta información la obtuvimos de una entrevista realizada a tres mujeres de entre 17 y 23 años de edad que actualmente cursan el primer año de preparatoria en un colegio cercano a la plaza, ellas comentaban que frecuentan la plaza tres veces a la semana les gusta asistir por los eventos que ofrece la plaza.

entrevistados un referente importante que va estructurando parte de su vivencia personal y colectiva en torno a sus prácticas cotidianas orientadas por una cultura de consumo particular.

De esta forma el conocimiento que los jóvenes tienen de la plaza, sus experiencias en ella y la “frecuentación”, son formas de apropiación que trastocan el lugar y lo convierte en un espacio de interacciones significativas.

Los significados que en este espacio comercial circulan, están referidos a las interacciones que los jóvenes tienen con otros visitantes de plaza comercial, pero también con el espacio que se han apropiado, la relación que ahora tienen con el espacio promueven una serie de percepciones sobre el que desembocan en representaciones del espacio cargados de significados diversos.

#### **4.5.- Construcción de identidad social y su impacto al exterior del *mall Antara Polanco*.**

*Plaza Antara Polanco* como espacio simbólico de la cultura del consumo.

El centro comercial y de usos mixtos Antara Polanco forma parte de la red de modernos megaproyectos comerciales ubicados en el la ciudad de México y área conurbada. El sitio que ocupa actualmente este centro se encuentra dentro del territorio del Distrito Federal en el punto de convergencia de cinco delegaciones con dos municipios del Estado de México; delegación Benito Juárez, Álvaro Obregón, Cuajimalpa Cuauhtemoc Azcapotzalco y Miguel Hidalgo. Así como los municipios de Huixquilucan y Naucalpan de Juárez en el estado de México. Especificadamente, se localiza en la colonia La Granada lado norte de la delegación Miguel Hidalgo en el punto que convergen Av. Ejercito Nacional y Moliere, ver plano de localización, (Planos 2 y 3)

Además de localizarse dentro del área central de la metrópoli, donde han venido ocurriendo una serie de procesos de renovación urbana acelerada durante la década de los ochenta y hasta la actualidad, en la zona que limita la colonia Polanco y la colonia La Granada lo que

antes fuera la franja industrial donde se encuentra situada en la colonia La Granada, en una de las delegaciones más consolidadas desde el punto de vista urbano. Los habitantes de la delegación Miguel Hidalgo cerca del 5% de la población total del Distrito Federal- se ubican dentro del nivel socio-económico medio y alto.

Esta delegación se caracteriza también por su elevada dotación de infraestructura y servicios (100% electricidad, drenaje, agua y pavimentación) y por el elevado número de establecimientos comerciales, de servicios financieros y turísticos.

De acuerdo al anuario estadístico en el Distrito Federal, INEGI, 2006, (UE). Censo económico por delegaciones centrales, Benito Juárez (21 mil 195 UE), Cuauhtemoc (58 mil 863 UE), Miguel Hidalgo (20 mil 958 UE), estas concentran el 29.5%, mientras que ofrecen un millón 153 mil 451 empleos, que representa el 47.63% de la oferta laboral. En estas delegaciones hay una PEA de 575 mil 79 habitantes, con lo cual existe un superávit de 578 mil 372 empleos.

El sector servicios ofrece una gran oferta laboral, probablemente la más importante de la ciudad, este sector se encuentra localizado principalmente en estas delegaciones centrales, así mismo se acerca cada vez más la delegación Álvaro Obregón.

El *mall* tiende a situar un “afuera” en distintas dimensiones; mismas que pueden ser físicas en materia de ubicación o en términos afectivos y emocionales. El “afuera” es una categoría que nos puede hablar de exclusión, de alrededores o de un terreno despejado. El afuera, en su calidad de exterior, se dispersa en formas de “entorno”, “contorno”, y “umbral”. (Dávila, S. 2005).

Estos centros tiene una fuerza dinamizadora propia que, al valorizar el área y redefinir las condiciones de mercado, dirigen o impulsan las áreas vecinas en que se crean zonas bancarias, centros de edificios de negocios, tiendas, y se alteran los patrones en las construcciones en las vías de comunicación.

Lo impactante es el efecto ecológico que poseen estos centros comerciales ya que no se añaden a lo existente, sino que lo redefinen, cambiando, en algunos casos el carácter del lugar en que se encuentran así como a los “otros” lugares al hacerlos accesorio. De igual manera ese espacio es “importante” ya que su presencia misma ha desplazado otros espacios, los ha relegado, y los ha dominado. Esa forma se constituye en un símbolo de poder. Así, la regimentación, la disposición y la imposición, se convierten en signo-valores de la propia capacidad humana de transformar sus condiciones. La planificación estricta, controlada, emerge como un valor primario de dominación del “entorno”. (Ídem, 2005).

El umbral se constituye por el conjunto de dispositivos simbólicos que van desde señalización vertical de indicaciones de tránsito horizontal para delimitar los carriles de acceso exclusivo al *mall* que constituyen el paso principal de entrada.

Algunas de las confluencias vehiculares, como puentes y construcciones de carreteras y accesos, son formas que separan y discriminan el tránsito, (marcando un sitio y otro), de manera que se constituyen como armazones que permiten el acceso mediante inclusión y exclusión. El estacionamiento señala los límites, las fronteras físico-inmediatas de la entrada del afuera, (Dávila S. 2005).

El entorno urbano al que pertenece el Centro comercial Antara Polanco además de ser resultado de procesos de terciarización y renovación del espacio urbano, es también un conjunto heterogéneo de espacios, lugar de consumo y recreación, donde convergen y se entrecruzan rasgos nacionales e internacionales.

El sitio donde actualmente se ubica el centro comercial, forma parte de un conjunto articulado de pueblos, barrios y haciendas antiguas, entre los que se distinguen el pueblo de Tacuba y la hacienda los Morales, el Río- San Joaquín que fue por largo tiempo el límite natural entre los pobladores que poco a poco fueron cediendo espacio a los primeros fraccionamientos y colonias modernas surgidas durante las primeras décadas del siglo veinte, entre las que destacan la colonia del Lomas de Chapultepec y Polanco.

La presencia monumental de este megaproyecto comercial se encuentra asociada al proceso de incorporación de la zona a la dinámica de estructuración urbana a nivel metropolitano desde los años cincuenta. Es importante señalar aquí dos características sobresalientes de la zona, la primera es que al ser parte del bosque de Chapultepec, ésta mantuvo por una parte una traza “seimi-rural” hasta mediados del siglo (1950s); la segunda es que el pueblo de Tacuba estuvo rodeado de terrenos baldíos de propiedad privada mientras alrededor de la zona industrial, se fueron consolidando las áreas urbanas a las que hoy se encuentra articulado, (Planos Oficiales de Alineamiento Nos. 483, 1970. Programas Parciales de Desarrollo Urbano, 1980-1990). El inmenso terreno, del que formó parte el sitio que hoy ocupa este centro, fue propiedad del General Motors de México hasta principios de los años noventa. En el año de (1998), la empresa Automotriz como ya se ha comentado, vende una parte del terreno equivalente a 4.85 has., el cual fue adquirida por el Ing. Ignacio de Velasco Rivero

Por los antecedentes durante el gobierno de Porfirio Díaz, se construye la ruta del ferrocarril México-Cuernavaca, en 1897. Esto trae como consecuencia el asentamiento de diferentes industrias en donde se fue conformando la franja industrial, delimitándose por las vías del ferrocarril a Cuernavaca-Riío San Joaquín.

Es de suponer también, que estas condiciones permitieron, tanto la acumulación de un importante potencial inmobiliario en la zona, así como las intervenciones espaciales de gran magnitud que actualmente definen su perfil e imagen.

Estas intervenciones distribuidas en varios periodos, se inician en los años treinta y tienen como antecedente el camino real de los Alcanfores hoy conocido como Av. Ejercito Nacional la cual delimita por un lado la zona habitacional en proceso de urbanización y por el otro la franja industrial incluyendo las colonias semi-rurales.

A partir de 1936, se da inicio a la lotificación de la colonia La Granada, debido a la gestión del Sr. Jesús Chávez y un grupo de familias que necesitaban de un terreno para vivir; pero fue hasta el año 1939, cuando se registra oficialmente la colonia.

Actualmente esta colonia cuenta con una población de 3005 habitantes y una superficie de 107.27 has. Lo integran 36 manzanas 531 lotes. Esta se ubica al norte de la delegación Miguel Hidalgo

La primera industria que se instaló en 1923, fue la Cervecería Modelo en Lago Alberto y Río San Joaquín.

En el año de 1935, se da el asentamiento de la planta ensambladora automotriz General Motor de México, en Av. Ejército Nacional y Moliere, para 1936 se construye la planta automotriz Automex, después Chrysler en Av. Mariano Escobedo y Lago Alberto; así también otras industrias como PM. Hstil, Arinera Elizondo, Colgate Palmolive, General Popo entre otras.

Se continúan así, en los sesenta con la infraestructura y construcción de Periférico para los setenta se construye el Circuito Interior y a finales de los setenta se da inicio a la construcción de los Ejes Viales. Esto trae como consecuencia la proliferación de la tienda ancla Gigante Ejército y, ya en los ochenta con una serie de cambios en la traza urbana de las vialidades. Surgen Plaza Galerías en Melchor Ocampo Plaza Polanco, Pabellón Polanco y Plaza Moliere en los años noventa.

Finalmente, al inicio del siglo XXI, la construcción del centro comercial *Antara* Polanco viene a ser el primer megaproyecto comercial y de usos mixtos innovador en la zona (ver Plano 3).

Esta edificación caracterizada por su moderno diseño multifuncional, fue inaugurada en el año 2006 estando a cargo del proyecto arquitectónico el Arq. Javier Sordo Madaleno, y la construcción por la empresa Decosa y la supervisión a cargo de la empresa Coordina.

Una serie de transformaciones tienen lugar a partir de la construcción y presencia del corporativo de oficinas y la plaza comercial en la zona. Estas tiene que ver con cambios en la infraestructura vial: la avenida Ejército Nacional era superficial en sus cuatro carriles

centrales y se hizo subterráneo en el cruce con la Av. Moliere, esta conecta el periférico con el Estado de México y circuito interior centro-aeropuerto.

Consecuentemente, se construyen dos puentes superficiales sobre Av. Ejercito Nacional y el cruce con Moliere uno de cada lado para acceso y retorno al centro comercial. Esta vía rápida fue concebida entre otras cosas como solución urbanística para agilizar el tráfico y el congestionamiento vial generado en la zona, y que sin embargo se sigue generando, a partir de los nuevos desarrollos comerciales y de oficinas.

Estos cambios espaciales que modifican la traza urbana de la zona, posibilitan las condiciones de acceso y localización para el establecimiento del centro comercial Antara Polanco en un punto estratégico de una zona urbana consolidada. Fue entonces cuando se inicia, en año 2000, en el polígono subdividido por la empresa General Motors de México, la obra de construcción del desarrollo de usos mixtos Antara Polanco, concebida como parte integral del posmoderno desarrollo comercial, cuyo proyecto estuvo a cargo del arquitecto Xavier Sordo Madaleno.

En base a las consideraciones anteriores, es posible afirmar que la zona presenta, el conjunto de grandes intervenciones por el proceso de globalización, fue a nivel local resultado de su incorporación-contenida-a la dinámica de reconversión urbana del sector terciario. Sin embargo, a nivel metropolitano, es posible hablar de modernización ya que su incorporación también obedeció a procesos transformadores sustentados en esta lógica.

En la plaza *Antara* Polanco la combinación de la oferta comercial marca la pauta para el despliegue de las actividades realizadas por los jóvenes, ver aparadores, encontrarse con amigos, pasear en la plaza o asistir algún evento organizado por la plaza, son modalidades de este esparcimiento. La articulación de consumo, entretenimiento y diversión, orientan parte de la sociabilidad en el centro comercial y hace posible el tipo de interacción social entre los jóvenes, el lugar y los visitantes de la plaza.

El centro comercial como lo afirma Maritza Urteaga forma parte de la cultura de masas y puede definirse en un doble aspecto: el carácter mercantil como lugar de venta y compra de productos donde prevalece el valor de cambio y el de universo cultural simbólico donde predomina el valor simbólico (Urteaga y Cornejo, 2000).

Esta diferenciación nos acerca a comprender la noción de consumo, como el conjunto de procesos socio-culturales en que se realizan la apropiación y los usos de los productos, es un momento del ciclo de producción y reproducción social, es el lugar donde se realiza la expansión del capital, pero también es un lugar de diferenciación y distinción entre las clases y grupos. Al consumir se piensa, se elige y se reelabora el sentido social, cuando seleccionamos los bienes y nos apropiamos de ellos, definimos lo que consideramos públicamente valioso, las maneras en que nos integramos y nos distinguimos de la sociedad. Los aspectos simbólicos y estéticos del consumo son elementos donde más que luchar por los medios de producción y la satisfacción de necesidades materiales, se lucha por apropiarse de los medios de distinción simbólica (García Canclini, 1995).

Al apropiarse y extender una serie de prácticas sociales al interior del centro comercial definidas por esta dinámica del consumo asociadas a la diversión y el entretenimiento, los jóvenes que visitan la plaza Antara Polanco van definiendo lo que consideran públicamente valioso, la forma en que se integran o se distinguen de la sociedad y de su ámbito social inmediato.

De esta forma el centro comercial cumple una función simbólica donde la producción de significados definidos por la cultura de consumo orienta la sociabilidad juvenil, sus pautas de consumo, entretenimiento y los elementos que van configurando una identidad social particular.

La cultura del consumo está definida por la acumulación de la cultura material en forma de bienes y de lugares de compra y consumo como los centros comerciales, promoviendo desde la subjetividad social al menos dos situaciones: el que los sujetos en este caso los

jóvenes visitantes de la plaza *Antara* Polanco emplean los bienes y el espacio como elementos que les permiten crear vínculos (identificaciones) o distinciones sociales (en algunos casos promueven situaciones de segregación social), y en un segundo momento el que la experiencia subjetiva del consumo promueva distintas formas de placer.

La situación arriba mencionada se articula y es potenciada por dos innovaciones en el ámbito del consumo: la movilización de la moda en los mercados masivos, constituyendo un medio que acelero el ritmo del consumo no solo en el vestido y ornamento, sino en todo el vasto aspecto de estilos de vida, y actividades de recreación; el segundo elemento es el desplazamiento del consumo a mercancías hacia el consumo de servicios sobre todo relacionados con el entretenimiento, los espectáculos y la distracción (Harvey, 1998:315).

La aceleración del ritmo de consumo a partir de la movilización de la moda en los mercados masivos sobre todo en las ciudades y el cambio de consumo hacia servicios de entretenimiento y los espectáculos, tiene su máxima expresión y desarrollo en los “nuevos” centros comerciales que combinan la oferta comercial y entretenimiento como en plaza *Antara* Polanco, convirtiéndose en un espacio simbólico de la cultura de consumo en la ciudad.

En es los lugares "la oferta múltiple bienes y servicios esta orientada a estimular el impulso de compra, transforma al usuario en consumidor real o potencial; por medio de imágenes y mensajes le propone oportunidades de materializar deseos a través del consumo" (Ramírez, 1996:326)<sup>51</sup>

Consumidores efectivos o consumidores imaginarios, los jóvenes encuentran en el mercado de mercancías y en el de bienes simbólicos un depósito de objetos, discursos y significados preparados especialmente para ellos, el tipo de lugares de entretenimiento, las actividades

---

<sup>51</sup> La construcción de nuevos sistemas de signos e imágenes utilizando el liderazgo de la moda o el consumo del espacio comercial como símbolo de estatus, sirven para “normar” o estandarizar gustos o deseos en los visitantes a la plaza comercial.

para la diversión e incluso el tipo de tiendas y su oferta dan cuenta de ello en *Antara Polanco*.

Estos patrones de consumo orientados sobre todo por su carácter simbólico y estático son uno de los procesos más poderosos en la conformación de nuevos lugares de pertenencia e identificación con un estilo de vida, una clase social o cierto grupo social. Los centros comerciales como espacios simbólicos del consumo posmoderno donde tienen lugar una serie de prácticas de interacción social, le otorgan a la mercancía comprada o a las actividades realizadas un estatus extra; no es lo mismo socializar y comprar en un almacén que se encuentre en la calle, que en los almacenes que están dentro de estos lugares.

El consumo del espacio en este caso es importante para la experiencia de vida de los sujetos que conversen en estos ámbitos comerciales, los distintos significados que se le otorgan al lugar de compra y socialización, se desprenden de las estrategias de comunicación e imagen que se hacen de estos sitios, pero también se originan desde el ámbito de la percepción de los sujetos, lo que se transfigura un espacio de representación para los jóvenes. Es decir como una invención mental cargada de códigos y signos, que promueven nuevos sentidos y prácticas socioespaciales en el centro comercial.

Se consolida así un espacio simbólico donde los ambientes son construidos y arreglados para garantizar el consumo entre los jóvenes (el arreglo de actividades y la oferta de entretenimiento y la oferta comercial). Las imágenes asimiladas y construidas por los jóvenes usuarios de la plaza comercial están promovidas a partir de sus experiencias e interacción social orientándose como espacios significativos en su vida cotidiana.

Es importante señalar que las prácticas sociales y culturales desarrolladas por los jóvenes se sustentan en rutinas cotidianas articuladas a prácticas y modos de consumo globales, al estar conectados y poder ver las proyecciones cinematográficas que se estrenan en todo el mundo, disfrutar de una cocina internacional o acceder a comercios que son franquicias o segmentos de empresas multinacionales (Guess o Livi's, ), son ámbitos en donde su estructura comercial está articulada a una cadena de productividad internacional..

Estos centros son espacios fundamentales en la circulación de mercancías, gustos y significados, actuando como vínculos entre a dinámica local y la estructura económica internacional. La estandarización mundial de productos (con marcas internacionales), modas y gustos, actúan como elementos de homogenización de los patrones de consumo (mismos estilos y gustos) y se transforma en estereotipos sobre todo para los jóvenes.

La velocidad de circulación y por tanto la obsolescencia acelerada de los productos actividades (las ofertas de diversión en la plaza se renuevan constantemente) se combinan en una alegoría de juventud: en el mercado, las mercancías deben ser nuevas, deben tener el estilo de la moda y deben captar hasta los cambios más “insignificantes” a nivel internacional.

La dimensión simbólica y estética del consumo que llevan a cabo los jóvenes dentro de la plaza Antara Polanco y la apropiación y uso que hacen del lugar lo transforman en un espacio significativo en su experiencia cotidiana, por lo que lo convierte en un espacio simbólico de la cultura de consumo contemporánea.

**a) Plaza Antara Polanco espacio de diferenciación social y promotor de identidad social entre los consumidores.**

Si bien el consumo es su aceptación mas general actúa como un elemento de diferenciación social entre los sujetos, en su estructuración al interior del centro comercial y tomando en cuenta su dimensión estética simbólica, propicia que la apropiación y el uso que los jóvenes hacen de el, a partir de ciertas practicas sociales se convierta en un medio de distinción simbólica.

El espacio comercial se convierte en un medio de distinción simbólica que a partir de los ritmos del consumo se levantan barreras simbólicas que limitan el acceso a ciertos grupos sociales a las actividades que en el se desarrollan, lo que le confiere un status de exclusividad y prestigio. En el mismo acto de apropiación y uso del espacio se construye un sentido de pertenencia a un estilo de vida, una clase, grupo social o a ciertos patrones de consumo o interacción social.

Los jóvenes consumidores de la plaza Antara Polanco usan el espacio comercial como medio de distinción simbólica en su experiencia social cotidiana construyéndose así elementos de diferenciación social entre los jóvenes que no visitan la plaza comercial e incluso con algunos grupos que la visitan. Este espacio de encuentro y reunión juvenil adquiere una dimensión simbólica a partir del flujo y asignación de significados que los jóvenes confieren al lugar, las mercancías adquiridas y las propias actividades desplegadas en este centro.

Este espacio de diversión y consumo, asimilado por los jóvenes de clase media y media alta vecinos de Polanco, se van consolidando como un lugar de diferenciación social en el ámbito urbano circundante. Como algunos autores afirman (Ramírez, 1996) dicha diferenciación social no está tan relacionada con el consumo de los mismos bienes materiales y culturales que en este caso hacen los jóvenes, sino más bien con la manera en que cada grupo usa y se apropia de estos bienes.

La construcción de la identidad social en los nuevos espacios del consumo. Esta deberá ser entendida como una construcción material de sentido social, una construcción simbólica que implica un nivel de materialidad sustentada en prácticas y no solo en ideas. Así cada grupo social en cada momento histórico, crea y reproduce un orden de significados red de significados que da cuenta de su identidad. Esta reproducción de significados está definida por la clase, la conformación étnica, la representación nacional o el género. De esta forma según el ordenamiento particular de significados se tendrá una acepción de cultura, que dará cuenta de otro nivel de identidad, como el grupal o el de clase. Así los sujetos se apropian del mundo material y simbólico, reproduciendo su identidad particular (Aguado y Portal, 1992)

Según estos autores la identidad agrupa diversas experiencias, entre ellas: la conservación o reproducción (que garantiza la permanencia del grupo), la diferenciación (permite la distinción frente al otro), y la identificación.

El mall tiende a desplazar a la plaza tradicional, le usurpa sus funciones, la relega es decir la destierra como la antigua tradición romana, sin privarle sus derechos. Esto no quiere decir que el mall asuma las mismas funciones que la plaza tradicional. Hay que tener claro que el mall es un espacio privado y como tal sujeto a toda una normatividad legal y a una dinámica organizacional distinta de la plaza tradicional. Esto tiene que ver con la forma de reconquistar los espacios públicos que han sido usurpados por la privatización. (Dávila S. 2005:248)

Los términos del “afuera” y del “adentro” son categorías conexas, por lo que estos términos intervienen tanto en la fase de su diseño y su desarrollo, como en la gestión continua de su permanencia. El mall tiende a situar un “afuera” en distintas dimensiones las mismas pueden ser físicas en materia de ubicación o en términos afectivos y emocionales. Uno puede quedarse “afuera” a un dentro del mall. El “afuera” es una categoría que nos puede hablar de exclusión, de sus alrededores o de un terreno despejado. El “afuera” es una calidad de exterior, se dispersa en forma de “entorno”, y “umbral”. (Ibid, 2005:249).

Analizar las prácticas sociales de apropiación que los jóvenes despliegan en el centro comercial, la percepción que tienen del lugar a partir de las representaciones socioespaciales y el imaginario que construyen del sitio a partir de los espacios de representación, podemos clarificar la relación de los jóvenes con el lugar representado, imaginando y apropiando.

#### **b) Las claves de identidad social entre los consumidores de la plaza *Antara Polanco*.**

Para analizar los elementos que intervienen y hacen posible la conformación de una identidad social entre los jóvenes consumidores de la Plaza *Antara Polanco*, partimos de una conceptualización de identidad social que deberá ser entendida como una construcción material de sentido social, una construcción simbólica que implica un nivel de materialidad sustentada en prácticas y no solo de ideas.

Según Carlos Aguado y Maria Ana Portal (1992) la identidad agrupa diversas experiencias, entre ellas: la reproducción que garantiza la permanencia del grupo, la diferenciación que permite la distinción frente al otro, y la identificación. Estas experiencias pueden ser reconocidas y analizadas a partir de los mecanismos sociales que permiten la permanencia de un grupo, los procesos colectivos que recrean la distinción y las practicas culturales que permiten la identificación.

Las practicas culturales, los procesos colectivos y los mecanismos sociales que se conforman a partir de la interacción social desplegada por los jóvenes en la Plaza Antara Polanco, nos puede acercar a la clasificación y construcción de una identidad social posibilitada por una cultura de consumo asociada al esparcimiento y al uso del tiempo libre por algunos grupos sociales urbanos, en este caso los jóvenes, que hacen uso de estos nuevos centros de reunión y consumo en la ciudad.

El posicionamiento y lugar desde donde los jóvenes consumidores de la plaza *Antara* Polanco construyen su percepción del espacio y por ende las representaciones del mismo, es una situación que como afirma Alicia Lindón (2001) permite diferenciar un “aquí” de un “allí”, un “yo” de un “nosotros” y un “ellos”, este posicionamiento le da a los jóvenes la posibilidad de establecer distancias sociales y efectivas, diferencias y también pertenencias con el espacio, las actividades y los sujetos que socializan en ese lugar. (Lindón, A. 2001:18)

Las representaciones espaciales que los jóvenes construyen en la plaza *Antara* Polanco son en suma procesos colectivos de carácter simbólico que recrean la distinción y diferenciación con otros jóvenes y con el propio lugar. En este mismo sentido el imaginario que recrean del lugar a partir de los espacios de representación como un sitio exclusivo que proporciona cierto “status” social a sus visitantes asiduos, además de que se confirma una situación de familiaridad donde el ámbito afectivo y emocional promueve significados específicos, refuerza el proceso de reconocimiento e identificación.

Los procesos colectivos que hacen posible la distinción frente a los “otros” visitantes de la plaza sean o no jóvenes, se recrean mediante las pautas de consumo que realizan,

generalmente un consumo “menor” como revista, discos bebidas o ir al cine, alrededor de este tipo de consumo material gira la socializan y es el poder adquisitivo lo que en primera instancia los distingue de los demás.

Otro elemento importante son los códigos que se despliegan a partir de sus actividades, las formas de hablar, saludarse y la seguridad con que se mueven y desplazan dentro de la plaza, lo que denota un conocimiento previo y la familiaridad con el sitio.

En plaza *Antara* Polanco las rutinas de esparcimiento, recreación y ocio que orientan la distinción frente al “otro” están dirigidas sin lugar a duda por el consumo en cualquiera de sus manifestaciones ya sea material o simbólica.

El diseño de la plaza y su oferta cultural de entretenimiento (eventos artísticos, salas de cines, área de comida, actividades musicales, etc.) son un primer eslabón que permite ir construyendo una cadena de significados que desembocan en la conformación de un proceso general de identificación.

Las practicas culturales mas significativas que permiten la identificación con sus pares y con el propio espacio son cimentadas en primera instancia por la frecuencia con que los jóvenes hacen uso y se apropian de la plaza, lo que hace constante sus visitas, la recurrencia al lugar y las horas dedicadas a sus visitas posibilitan identificaciones que solo pueden ocurrir en la relación con los “otros” y con el espacio reconocido, marcado e identificado.

En este sentido la pertenencia del lugar esta signado por su experiencia y prácticas desarrolladas al interior de la plaza, en su mayoría de los jóvenes entrevistados no conocían la plaza *Antara* Polanco, por ser este un nuevo centro comercial innovador y vanguardista que les confiere un referente importante en su desarrollo como sujetos.

A lo largo de la Plaza comercial (*Antara*) en planta baja cuenta con locales y galerías de arte y pintura, así como tres fuentes y con bancas al rededor, tres puentes que comunican el mezanine de norte a sur, donde se exhiben una gran variedad de productos diversos. En el primer nivel se encuentra el *fast food* el cual ofrece una variedad de comida rápida dentro

de los cuales podemos mencionar el McDonal's, Burger King, China Express, Taco Inn entre otros.

La oferta cultural y artística del *mall Antara* Polanco se lleva acabo a través de locales tipo boutique que se ubican a lo largo de la plaza y de lado oriente donde se instalaron un escenario con mamparas y cuatro filas de grada para eventos artísticos, a través de la Empresa Televisa y que forman parte de una variedad de exposiciones de pintura, fotografía y grabado. Dichas exposiciones son de artistas nacionales e internacionales.

Es importante resaltar que esta oferta cultural es una parte sustancial dentro del *mall Antara Polanco* ya que sus visitantes tendrán oportunidad de conocer y disfrutar los eventos que aquí se ofrecen, como el Play City que es un lugar de apuestas por TV. los cinemas con salas comunes y salas exclusivas.

Desde mediados de los noventa se ha impulsado un nuevo concepto para los espacios comerciales orientados principalmente a fomentar las actividades de entretenimiento y esparcimiento entre los visitantes. Además las tiendas anclas han dejado de ser tiendas departamentales o de autoservicio, surgiendo los cines, restaurantes o bares como comercios mas importantes o anclas.

Sin duda la combinación de oferta cultural, comercial y de entretenimiento es la clave que distingue este nuevo concepto de *mall Antara* Polanco de los otros centros comerciales que se ubican en el entorno como Plaza Moliere, Chedrawi, Pabellón Polanco, Corporativo Polanco, Parques Polanco, y en construcción el proyecto comercial de uso mixto del grupo Carso.

El *mall Antara* Polanco forma parte de los espacios comerciales en un nuevo concepto que poco a poco se irán consolidando a partir de la primera década del siglo XXI.

A finales del año 2007, se da inicio con los trabajos preliminares de la segunda etapa en donde se incluye otro corporativo de oficinas, hotel gran turismo y por confirmar departamentos residenciales.

La zona donde se encuentra ubicado el *mall Antara Polanco*, forma parte y se encuentra articulado a la dinámica urbana del centro metropolitano de la ciudad de México. Sin embargo la población que usa y accede la centro comercial habita y/o realiza actividades de estudio o trabaja en esta zona de la ciudad la cual presenta una morfología física y social específica.

Esta, se caracteriza por un lado la gran diversidad existente de la oferta comercial y cultural, comercial y de servicios, concentrada en un espacio que se puede considerar como un centro importante de dinamismo económico en este, como se ha visto, han ocurrido sobre todo a partir del nuevo milenio aceleradas transformaciones urbanas como parte de los procesos modernizadores metropolitanos. Por otra, se trata de una zona de concentración de población de nivel socioeconómico alto que se dispone de posibilidades de acceso los recursos urbanos y que se encuentra en condiciones de elegir opciones acordes con sus intereses.

Estas características particulares de la zona, asociadas a procesos urbanos de reconversión recientes, se sitúa en un contexto de terciarización económica que muestra la articulación de la ciudad de México con procesos económicos globales a nivel internacional.

## **Conclusiones:**

En este trabajo de investigación se estudiaron las transformaciones del espacio urbano como parte de los procesos socio-económicos de la globalización a partir del nuevo milenio en la ciudad de México.

El análisis fue, desde la perspectiva de los cambios en la estructura urbana, las grandes intervenciones que como resultado de la inversión privada directa en el ámbito urbano, han sido impulsadas y apoyadas por políticas urbanas específicas del gobierno local. Estas, se situaron dentro de la adopción de un modelo flexible orientado por las disposiciones del modelo hegemónico neoliberal, priorizando la participación efectiva de la población en el proceso de planeación y a la necesidad de atender de forma puntual la existencia de un potencial de inversiones inmobiliarias en la ciudad.

Por esta razón, considero que es necesario pensar en el replanteamiento de las políticas urbanas con la intención de incorporar en un proyecto global e integral de ciudad y la metrópoli, objetivos y acciones de integración social y calidad de vida, de gestión de servicios, formas de gobierno local y participación ciudadana.

El tema central en esta investigación fue reconversión del espacio urbano (público-privado), esto trae como consecuencia la incorporación de nuevos esquemas comerciales articulados a conceptos arquitectónicos posmodernos vanguardistas que se concretaron en algunos casos en monumentales edificaciones. Estos espacios comerciales de usos mixtos, al influir en la conducta social y cultural de la población, es un detonante para los cambios más importantes en los patrones de consumo y que representaron también importantes modificaciones en la fisonomía urbana de la ciudad de México.

De este análisis se desprende que el espacio urbano en la ciudad, se está generando y produciendo de manera diferencial por el impulso de procesos locales y globales promovidos por distintos actores sociales que definen el carácter multidimensional de la

ciudad. En este sentido el problema de investigación se encausa a partir del análisis de las repercusiones de la estructura urbana, lo socioespacial-socioeconómico y cultural promovidas por la construcción de megaproyectos inmobiliarios y comerciales: como el *Antara Polanco (mall)* al norponiente de la ciudad de México.

Los resultados más importantes que arroja la investigación son claros y concretos tanto en lo empírico como en lo interpretativo, y confirma plenamente el desarrollo en base al apoyo de tres hipótesis centrales:

La primera plantea la estructura urbana actual de la zona de estudio, la cual fue alterada en su conjunto por que modifico su estructura socio-espacial en términos de las alteraciones en sus vías de comunicación e infraestructura urbana, en virtud de no haberse contemplado una saturación en las vías de acceso al *mall*. En este nodo urbano al norponiente del Distrito Federal caracteriza como principal relación dentro del desarrollo urbano la relación gobierno-iniciativa privada que pugnan por el espacio público privado con una visión de mercado inmobiliario en una perspectiva de rentabilización de la localización de las principales actividades económicas sin ir mas allá de un marco normativo.

Esta estrategia se integro a partir del año 2000, para la realización de nuevos megaproyectos viales, megaproyectos urbanos e inmobiliarios y se encuentra además asociada a la situación del auge inmobiliario sin precedentes en el año 2004, en la zona metropolitana de la ciudad de México.

Con el surgimiento de los megaproyectos comerciales, como ejemplo posmoderno (innovador) de monumentales edificaciones que forman parte del perfil moderno de la metrópoli actual, se llevo acabo el caso de estudio del megaproyecto de usos mixtos *Antara Polanco* en la delegación Miguel Hidalgo.

Los actores tanto públicos como privados que intervienen en este proceso son desarrolladores inmobiliarios nacionales e internacionales con grandes inversiones de

capital en el ámbito urbano; los destinatarios que dan legitimidad social a estas intervenciones espaciales son los grupos sociales principalmente de nivel económico alto.

La segunda plantea el análisis sobre el proceso de terciarización en zona urbana y la nueva centralidad de los servicios en el nodo urbano que conforman Av. Ejercito Nacional y el cruce con Moliere en donde se llevo acabo la construcción del megaproyecto de usos mixtos *Antara* Polanco, al instalarse en un nodo estratégico en desarrollo este no se integro al perfil urbano existente del entorno ocasionando áreas fragmentadas a nivel local.

De esta forma entendemos que la ciudad de México y particularmente el Distrito Federal figura como un importante mercado emergente de capital a escala mundial, el cual se erige principalmente a la industria manufacturera, de la construcción, las telecomunicaciones y el comercio. Aunado a esto existe una consolidación (desde la década de los noventa del siglo pasado) de un proceso de especialización económica en de apoyo a la producción como los servicios financieros, inmobiliarios, publicidad, telecomunicaciones y transporte, entre otros, que van configurando ámbitos urbanos que se han dado en llamar corredores de especialización terciaria. Estos corredores están integrados por desarrollos inmobiliarios de grandes dimensiones como edificios de oficinas de corporativos industriales o de servicios especializados y comerciales de empresas trasnacionales extranjeras nacionales, así como por hoteles de gran turismo, (destacan algunos corporativos como: Televisa. Cemex. Bimbo. ICA o internacionales como: Procter and Gamble. Ford, Exxon, IBM o General Motors, Toyota Jaguar, Mercedes Benz, BMW).

La construcción de este megaproyecto de usos mixtos *Antara* Polanco en la delegación Miguel Hidalgo al norponiente del Distrito Federal nos permitió analizar y problematizar las temáticas antes señaladas. Desentrañar cual es la participación de los actores inmobiliarios y el papel del gobierno local de la ciudad en la conformación del proceso de la centralidad en la ciudad y particularmente con la construcción de estos megaproyectos inmobiliarios y comerciales fue uno de los niveles analíticos que dirigieron esta investigación.

El carácter de la centralidad en la ciudad se define principalmente por la concentración de actividades de los servicios terciarios avanzados (servicios financieros, informáticos, bancos, apoyo a grandes corporaciones internacionales, etc.) que junto con otras actividades comerciales, forman un amplio sistema de ejes y núcleos que se convierten en una extensa red de actividades económicas, políticas y culturales.

Los megaproyectos inmobiliarios como los grandes edificios (oficinas de corporativos nacionales y extranjeros, así como los centros comerciales, aparecen como elementos irremplazables del fortalecimiento del proceso de la multi-centralidad de la ciudad.

Los corredores de especialización terciaria (constituidos por los megaproyectos) más importantes se localizan en la zona poniente sur-poniente y nor-poniente del Distrito Federal: Los corredores de Presidente Mazarik y Campos Elisios (Nikko. Marriot y Presidente) en la zona de Polanco, los de Bosques de Reforma, Bosques de las Lomas y Palmas (Motorota, Procter and Garnble, Merryll Lynch, Deimler Benz-Chrysler) hacia la zona de Santa Fe, así como el centro corporativo Santa Fe (Bimbo Mercedes Benz. Jaguar, Toyota, BMW, Televisa, IBM, Banamex, Hewllett Packard, Santander) y los corredores de Insurgentes y Periférico Sur (especializaciones financieras, bancos, servicios profesionales, centros comerciales, restaurantes y hoteles), forman este sistema de ejes especializados.

Algunos de estos corredores confluyen y forman nodos urbanos estratégicos como insurgentes-Reforma, Insurgentes Félix Cuevas, Periférico-ingenieros Militares o Periférico sur-Insurgentes y actualmente el nodo en Av. Ejercito Nacional-Moliere, Paseo de la Reforma-periférico y Palmas, Av. Ejercito Nacional-periférico. Estos nodos fortalecen la multientralidad de la ciudad. Donde se ubican sedes como, la Residencia Oficial de los Pinos, oficinas gubernamentales federales la Defensa Nacional, hoteles como el Camino Real, Fiesta Americana, Prince Waterhousse Coopers corporativos de oficinas y financieras, así como una gran cadena de restaurantes, bancos y centros comerciales como Pabellón Polanco, Plaza Polanco Plaza Moliere 2'22, y actualmente *Antara* Polanco, Parques Polanco, Corporativo de uso mixto del (grupo Carso) y en proyecto el desarrollo de

uso mixto a cargo del grupo Lar . Estas zonas corresponden a clase de más alto ingreso en la ciudad (Polanco, Lomas de Chapultepec, Lomas de Tecamachalco Ínter lomas en la zona de Huixquilucan).

En este nodo urbano estratégico se construyó el megaproyecto de usos mixtos Antara Polanco el cual integra corporativo de oficinas de alto nivel, Plaza comercial (Paseo) la cual integra dos (*malls*) norte y sur, un corredor de restaurantes, casa Palacio, zona Ortogonal de servicios. Este megaproyecto fortalece los corredores de especialización terciaria al norponiente de la ciudad, los cuales hacen posible la consolidación y el desarrollo del proceso de centralidad en el Distrito Federal. Es importante destacar que actualmente esta zona al inicio del nuevo milenio se ha desarrollado una gran mezcla de construcciones, de oficinas, condominio residencial, Hotel gran turismo, centros comerciales de usos mixtos, hospitales privados, y centros educativos.

Este gran nodo comercial provoca problemas de tráfico vehicular y saturación de estacionamientos, alteración en la imagen urbana, modificación de infraestructura, incremento de los costos y transformación de los uso del suelo.

La tercera plantea que la inserción en suelo urbano de estos megaproyectos comerciales y de uso mixtos, generan conflictos e impacto al exterior a través de los diferentes grupos sociales involucrados en este ámbito urbano.

Los procesos de reestructuración socioespacial emprendidos por la consolidación de corredores de especialización terciaria habilitados por los megaproyectos inmobiliarios y comerciales en distintos lugares de la ciudad, llevan consigo una serie de prácticas sociales como la aparición de pautas de consumo de las clases media y alta, desprendidas por la habilitación de grandes espacios comerciales. El caso del *mall Antara* Polanco, es un ejemplo que fortalece estos cambios del espacio urbano en medio de tendencias globalizadoras.

También se analizaron las dinámicas y procesos que van modificando sustancialmente las políticas socioculturales desarrolladas por los usuarios de las ofertas comerciales de estos megaproyectos particularmente de la oferta comercial de los (*mall*) *Antara* Polanco. Las plazas comerciales como espacios del consumo se erigen en ámbitos ordenadores de una cultura de consumo extendida en la ciudad que perfila nuevos patrones de sociabilidad urbana, dónde la apropiación y uso de estos lugares propicia nuevas representaciones socioespaciales del consumo.

La actuación del desarrollo “*Antara* Polanco” permitirá recuperar y dinamizar el sector, dotándolo de la vida y actividad que este había tenido para la ciudad, integrando aspectos morfológicos y socioeconómicos, a la vez que mejora las condiciones de habitabilidad, recuperando el equilibrio de usos residencial, comercial y de servicios, reestructurando el sistema de espacios públicos adecuándolos a los nuevos requisitos de uso y movilidad.

Además de que se vislumbran nuevos elementos en la conformación de identidades sociales urbanas dirigidas por una cultura del consumo en su ámbito material y simbólico.

Las prácticas culturales de apropiación simbólica que definen la sociabilidad al interior del *mall Antara* Polanco configuran nuevas representaciones sociales del espacio y patrones de identidad social, posibilitadas por los jóvenes consumidores y visitantes de la plaza comercial. Los resultados a los que llegamos al utilizar la teoría de la producción social del espacio y los elementos metodológicos como las entrevistas y recopilación de datos empíricos sobre el *mall Antara* Polanco.

La percepción que los jóvenes tienen de este lugar como un espacio de interacción, encuentro y esparcimiento para grupos juveniles de clase social alta, esto se refleja en el medio social de clase baja que no tiene acceso a este tipo de espacios de consumo.

Todos estos códigos y significaciones que despliegan los usuarios van conformando imágenes acerca del centro comercial donde socializan. En síntesis el *mall Antara* Polanco es un espacio seguro, cómodo atractivo, dónde las posibilidades de diversión entretenimiento, además se presenta como un pasaje comercial, en un espacio abierto, con

el interés por “innovar” lo tradicional. De esta forma se conforman procesos de encuentro, reconocimiento e interacción, que desembocan en un sentido de pertenencia a un “estilo de vida”, una clase social, a ciertos lugares, o también a un tipo de consumo y a ciertas prácticas sociales.

La articulación de consumo, entretenimiento y diversión, orientan parte de la sociabilidad en el centro comercial y hace posible el tipo de interacción social entre los jóvenes, el lugar y los visitantes del *mall Antara* Polanco es pues un espacio significativo en la vivencia e interacciones sociales de los jóvenes que lo visitan, promoviéndose así un espacio de representación simbólica posibilitado por las actividades localizadas al rededor del consumo y el entretenimiento.

La representación espacial a partir de la percepción del lugar. Así como el imaginario que construyen de este a partir de los espacios de representación nos coloca en posibilidad de apreciar claves de distinción permanencia e identificación los jóvenes, otros usuarios y el propio espacio comercial. La interrelación de tres procesos particulares de identificación hace posible la conformación de un proceso de identidad social general. El primero es la identificación con el lugar del diseño del *mall*. La oferta comercial y el entretenimiento que se produce en el centro comercial. El segundo elemento es la identificación con las actividades que se pueden llevar a cabo en el lugar el ambiente que se recrea en la plaza comercial. Y finalmente la identificación con los visitantes del lugar, particularmente con los jóvenes de clase alta que encuentran afines a sus motivaciones y estilos de vida.

Esta cadena de significados amalgama un proceso de identidad social se resume en el siguiente cuadro:

**Conformación de la identidad social entre los consumidores de la Plaza Paseo Antara Polanco.**

	Dimensión (Procesos Colectivos)	Identidad (Practicas Culturales)	Reproducción (Mecanismos Sociales)
Identidad Social	<p>* El uso y apropiación del espacio comercial como lugar simbólico o del consumo cultural, otorga un “estatus” social a los jóvenes que acceden son, (clase alta).</p> <p>*Las pautas de consumo en el lugar definen una diferenciación frente a otros jóvenes.</p> <p>*Los códigos sociales que se crean y se despliegan a partir de su sociabilidad en el centro comercial: las formas de hablar, de vestir de saludarse y de comportamiento.</p>	<p>*La frecuentación del reconocimiento y la familiaridad entre los jóvenes en un lugar de esparcimiento y consumo.</p> <p>*La asimilación de la oferta comercial y las actividades propuestas y desarrolladas por los jóvenes</p> <p>*El reconocimiento y aprobación del tipo de jóvenes que visitan la plaza comercial, y con los cuales son afines al medio social.</p>	<p>*la innovación constante de la forma comercial de entretenimiento dirigida a los jóvenes en la plaza.</p> <p>*La construcción asimilación y reproducción de códigos sociales de comportamientos y formas de socializar que permiten cohesión como grupo específico.</p>

Fuente: Elaboración propia con información recabada de entrevistas, realizadas entre Mayo y Julio de 2006. Con base en Carlos Aguado y Maria Ana Portal (1992).

Este grupo de jóvenes crea reproduce un orden de significados a partir de los parámetros de consumo reconocidos colectivamente, llevados a cabo dentro del centro comercial, constituyéndose una identidad de clase, en este caso de clase media y media alta.

El consumo como ordenador fundamental de la identidad entre los jóvenes que visitan los *malls Antara Polanco* promueve una identidad frágil que cambia de manera constante, es decir se rehace cotidianamente siguiendo los parámetros de la producción y la cultura de consumo del capitalismo globalizado.

Plaza *Antara Polanco* es un espacio cerrado organizado desde la lógica del automóvil y la seguridad, donde se homogenizan prácticas sociales a partir del los ritmos del consumo y el deseo de tener y pertenecer a un grupo social de clase alta. Además, es un lugar tendencialmente excluyente lo que no se presenta como un mensaje explicito, sino más bien se construye a partir de silencios, de lógicas de funcionamiento, de códigos de clase, de redes sociales y comunicación.

En base a los resultados de esta investigación, a partir de los elementos empíricos y de observación directa de las características de los espacios de concentración y centralización de las actividades comerciales y de consumo consideramos, en particular el estudio de caso desarrollo de usos mixtos Antara Polanco, se distinguen los siguientes fenómenos que se presentan de manera articulada.

1.- En el contexto de la reestructuración del capitalismo neoliberal e internacional, la imagen y función de estos centros de desarrollo económico, muestran una mayor articulación de este tipo de espacios, con la economía global.

Los resultados que se obtuvieron en esta parte de la investigación fueron que la política especialización terciaria emprendida por el gobierno de la ciudad durante la década de los noventa del siglo XX, y principios del siglo XXI con la reconversión de los espacios industriales o la regeneración de espacios que sirvieron como basureros a cielo abierto y la zona de minas de agregados pétreos en la zona de Santa Fe, para la construcción de centros corporativos con grandes edificios de oficinas y habitacionales para empresas nacionales o extranjeras y de centros comerciales, reforzaron la participación y relación del gobierno de la ciudad con los agentes inmobiliarios.

Para ubicar la inversión y participación de los agentes inmobiliarios en la consolidación de los megaproyectos urbanos sobre todo los que se refieren a la construcción de oficinas para corporativos empresariales, decidimos utilizar el indicador de la construcción y disposición de oficinas tipo A+ en el Distrito Federal. Estas oficinas cuentan con características tecnológicas específicas como: redes de comunicación de voz sistemas automatizados de control de incendios, aire acondicionado, circuito cerrado de televisión, entre otras.

Este tipo de edificios de oficinas se localizan en varios corredores al poniente y surponiente del Distrito Federal, como Insurgentes, Santa Fe, Polanco, Lomas Palmas, Reforma Lomas Altas o Periférico Sur: sin olvidar la importancia que tiene el corredor Reforma Centro. En la edificación de estos megaproyectos urbanos intervienen promotores inmobiliarios como:

Colliers Internacional, Grupo Danhos, Gicsa, Walton Street Capital, MRP, Grupo ARA, Chelsea Property Group, entre otros.

La demanda de este tipo de oficinas es cada vez más alta y diversificada, y las empresas que las ocupan se dedican a sectores como el de alimentos, Internet, informática, consultorías, automotriz, y telecomunicaciones. Según Colliers Internacional en el año 2000-2005, las empresas nacionales absorbieron el 44% de estas oficinas y las transnacionales el 56%.

El fortalecimiento de la relación agentes inmobiliarios gobierno del Distrito Federal, incluyendo las jefaturas delegacionales, descansa sin duda en la realización de obras de transformación, adecuación y construcción de infraestructura pertinente para el desarrollo de estos megaproyectos por parte del gobierno, pero además de un proceso de promoción de la inversión privada inmobiliaria a partir de un marco de instrumentos de exención fiscal (impuesto predial o el impuesto de adquisición de inmuebles) y la formación de comités Promotores que fortalecen la relación publico-privada en la construcción de estos megaproyectos.

Es importante señalar que en la medida que la construcción y desarrollo de estos megaproyectos inmobiliarios tienen repercusiones evidentes en las delegaciones donde se instalan, es imperativo que estas demarcaciones político-administrativas adquieran atributos para emitir , recomendaciones en materia de desarrollo urbano, cambios de uso de suelo, afectación a la infraestructura urbana: vialidades, suministro de agua, drenaje, etc., y no sólo dependan de los designios del gobierno central y sus secretarías. Si bien la intervención decidida del gobierno *local* de la ciudad en la consolidación de una ciudad “competitiva” en el ámbito regional-global proporcionando certidumbre a los agentes privados que se interesan en la inversión dentro de la ciudad es importante, también se debe buscar un piso de “acciones normativas” tendientes a regular las actividades inmobiliarias y comerciales de gran envergadura como los megaproyectos. Con esto se busca mitigar los

cambios negativos que se desprenden de su construcción y consolidación en cualquier lugar de la ciudad.

Algunas alternativas que proponemos y que nos resultan indispensables en esta problemática son: construir un programa de nodos de especialización terciaria generados por la actividad de los agentes inmobiliarios, apegado o normado por los usos de suelo vigentes en los programas delegacionales, lo que definiría la instalación de estos desarrollos en lugares específicos. Promoviendo controles para los nuevos megaproyectos.

Elaborar una normatividad para los megaproyectos inmobiliarios privados o públicos con impacto zonal o global sobre la infraestructura, el medio ambiente, el patrimonio social urbano, la economía popular, o el funcionamiento urbano. Se retornaría como línea estratégica el *estudio de impacto urbano* desarrollado por la SIDUVI, además de que habría una compensación de los impactos negativos sobre el espacio circundante y los habitantes de la zona mediante obras y servicios de mejoramiento o incluso de construcción de infraestructura urbana.

Para este análisis se realizaron algunos mapas (revisar anexo al final) donde se representan los megaproyectos construidos por delegación en Distrito Federal, aquí podemos observar que la inversión privada de estos desarrollos inmobiliarios y comerciales se concentra la zona norponiente y sur-poniente del Distrito Federal evidenciando una dualización de la ciudad. Encontramos una ciudad partida o fragmentada donde solo algunas delegaciones como Cuauhtemoc y Miguel Hidalgo, Álvaro Obregón, Benito Juárez Cuajimalpa y Tlalpan absorben este tipo de inversión privada y actividades especializadas generalmente orientadas a las dinámicas de la economía global.

2.- Por lo que se refiere a la reestructuración urbana de la ciudad de México, estas intervenciones espaciales concentradoras de actividades comerciales en un contexto metropolitano social y espacialmente diferenciado la tendencia al predominio de la economía terciaria y del auge de actividades de intercambio comercial.

Los procesos de terciarización económica que tradicionalmente se producían desde las delegaciones de la ciudad interior: (Cuauhtémoc, Benito Juárez y Miguel Hidalgo), están cambiando de manera importante y hay una reconfiguración urbana en función de las actividades de servicios especializados y el comercio, que se desplaza hacia las delegaciones del primer contorno como, Álvaro Obregón y Coyoacán y posteriormente se extienden en forma de corredores hacia las delegaciones de Cuajimalpa, Magdalena Contreras y Tlalpan.

La distribución espacial de este tipo de actividades se va concentrando de manera importante en las delegaciones del norponiente y los escenarios posibles de un gran centro ampliado o más centros que aglutinen una capacidad de gestión y especialización de servicios se están gestando en esta parte del Distrito Federal.

Otro resultado importante es que si bien la gestión del gobierno local e incluso a nivel delegacional entorno a la construcción de los megaproyectos se ve cada vez más constreñida por el capital privado inmobiliario, el gobierno no sólo se convierte en proveedor de servicios e infraestructura urbana. También tiene la capacidad de incentivar la inversión a través de esquemas de flexibilidad administrativa con la formación de comités promotores de la inversión y con la oferta de excepciones fiscales

El gobierno local de la ciudad también tiene la capacidad y obligación de construir marcos normativos que regulen este tipo de actividades inmobiliarias y comerciales en aras de encontrar mejores resultados y beneficios para la ciudad y sus habitantes.

El caso de la construcción del megaproyecto inmobiliario y comercial de usos mixtos *Antara Polanco* en la delegación Miguel Hidalgo es un ejemplo de esta relación público-privada entre el gobierno del Distrito Federal y los agentes inmobiliarios (Walton Street Capital). Su edificación estuvo dirigida por una lógica de apropiación y uso del espacio apegado a un proyecto de ciudad sustentado en una racionalidad mercantil, donde la cultura del consumo orienta la sociabilidad de la ciudad.

Según el punto de vista del delegado en la Miguel Hidalgo Fernando Aboitiz Saro, el megaproyecto de usos mixtos Antara Polanco: Se ha adaptado bien a la vida de la delegación y no constituye un elemento de contradicción con los habitantes la delegación, por lo que se previo de infraestructura vial y servicios así como del sistema de estacionamientos ya que en la zona presenta un déficit en este rubro. Además todos los servicios prestados por la delegación. Como la recolección de basura suministro de agua, entre otros, están bien coordinados con el funcionamiento de megaproyectos.

Sin embargo lo que si afecto fue el cambio de uso de suelo urbano de clase media baja a residencial de clase alta en cinco colonias populares incluyendo la zona de estudio las cuales se integraron al Programa Parcial de Polanco, que venció en el año, 2007. Esto trae como consecuencia una nueva infraestructura de servicios en la zona.

Desde nuestro punto de vista las delegaciones deberán liderar una gestión colectiva de la ciudad que permita integrar la participación de los ciudadanos y las decisiones del gobierno central sus secretarías en torno a la construcción de estos megaproyectos urbanos. Ya que actualmente el poder de decisión delegacional es muy acotado y generalmente la promoción e instalación de estos desarrollos urbanos impulsados por los agentes inmobiliarios y comerciales pasan por encima de las jefaturas delegacionales.

Las estrategias de la delegación Miguel Hidalgo para tener una participación más importante en esta materia. Se resumen en completar el programa de desarrollo urbano delegacional, donde se hará el esfuerzo de actualizar los usos del suelo, tratando de dotar a la delegación de los instrumentos que puedan servir de marco de referencia para las actuaciones, a nivel jurídico. La participación de la dirección de obras y servicios urbanos.

Si bien estas estrategias del gobierno delegacional para solucionar algunos problemas originados por la construcción de futuros megaproyectos en la demarcación representan un avance importantes en materia normativa, también puede impulsar otro tipo de mecanismos menos técnicos para encontrar salida controladas como focos públicos de discusión donde

participen los agentes involucrados: desarrolladores inmobiliarios, el gobierno de la ciudad, vecinos del lugar y posibles usuarios de los servicios ofertados por los megaproyectos. De esta manera se conjugarían dos herramientas de solución a posibles problemáticas o impactos negativos de los megaproyectos, el ámbito institucional-técnico (planes y programas urbanos) el ámbito político, lo que permitiría una gestión urbana colectiva de la ciudad.

3.- Finalmente una metrópoli como la ciudad de México esta integrada por un conjunto de fragmentos espaciales socialmente diferenciados, los megaproyectos comerciales son espacios generadores de patrones de consumo y actividad cultural articulada a los intereses y a la conducta y tipo de clase social misma del usuario y comunidad.

El hecho de haber incluido espacios de corte artístico y cultural, conlleva que la población asistida es periférica una “elite” de clase alta, por lo que no tienen acceso a la convivencia la comunidad. Sin embargo esta combinación de oferta cultural, comercial y de entretenimiento es clave, que distingue este nuevo concepto de *mall Antara* Polanco de otros centros comerciales que se ubican en su entorno.

Con la construcción de estos megaproyectos en las ciudades además de expandir el capital inmobiliario y comercial. Y de reestructurar la dimensión socioespacial acentuado el proceso de la centralidad, también redefine de manera importante la red de significados y prácticas sociales que hacen posible la producción de un tipo de sociabilidad definida por la cultura de consumo desarrollada en los centros comerciales que se erigen como los espacios más representativos de las dinámicas de la globalización.

Las áreas globales dentro de la ciudad son huellas sin relación con su entorno, marcan y delimitan un área urbana que, como resultado se segrega. Por lo que estos espacios quedan rápidamente obsoletos, por que su vida útil esta marcada por la moda, son modelos que se copian y se implantan sobre diferentes realidades, son operaciones que están marcadas por las leyes de la rentabilidad financiera rápida.

Estos nuevos monumentos inmobiliarios no forman una estructura urbana, sino que se escinden la existente, se aíslan de la realidad exterior y crean una realidad propia en su interior. Como elemento singular incorpora lo simbólico reducido a lenguajes e iconos del consumo.

Algunas estas de reflexiones que se desprenden de esta investigación y que pueden continuarse serían la discusión de la apropiación espacial de lo público y lo privado, de lo tradicional y lo posmoderno. Sin duda se debe explorar y proponer con mayor detalle un esquema de beneficios públicos que traería a la ciudad y sus habitantes la construcción de estos megaproyectos. Quienes deseen hacer un uso más intensivo del suelo (la construcción de megaproyectos inmobiliarios y comerciales) deben realizar una aportación de servicio público para acciones de mejoramiento urbano.

En este sentido el análisis y participación de los gobiernos locales de la ciudad, y sus marcos normativos institucionales es fundamental. Sin embargo la discusión del ámbito sociocultural de la globalización en la ciudad sólo ha quedado esbozado con el análisis de los espacios comerciales y las nuevas pautas de apropiación espacial por los grupos juveniles, entorno de una cultura de consumo que se va extendiendo en algunas zonas de la ciudad y que ocasiona procesos evidentes de fragmentación y segregación socioespacial. Este tipo de megaproyectos comerciales y de usos mixtos, no se integran al perfil urbano existente de la ciudad, actúan como nodos y corredores urbanos excluyentes.

## **Bibliografía**

Asamblea legislativa del Distrito Federal. (1996). Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. México.

Asamblea legislativa del Distrito Federal. (2001-2003). Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. México.

Barrios. Sonia. “Las metrópolis al principio del nuevo milenio: una agenda para el debate”. 2001.

Bauman. Zygmunt. (1999). La globalización consecuencias humanas, FCE, México.  
(1999). Trabajo, consumismo y nuevos pobres, Gedisa, Barcelona.

Beristain, I. Javier, “Algunos aspectos económicos del desarrollo urbano de la ciudad de México, Instituto Nacional de Administración Pública, Marzo, 1993.

Beck Ulrich. (1999). Que es la globalización. Falacias del globalismo, respuestas a la globalización. Piados, Barcelona.

BIMSA-CANACO, “Área Metropolitana, proyecciones de la población a 2000 por nivel socioeconómico, México, 2000.

Bordieu, Pierre, Sociología y Cultura, México, 1990.

Borja Jordi “Políticas y gobierno en las grandes ciudades”, en Borja, et. Al., editores, Las grandes ciudades en la década de los noventa, Madrid, 1990, pp.649-722.

Borja Jordi y Manuel Castells. (1998). Local y global. La gestión de las ciudades en la era de la información. Taurus, Madrid.

Boris, Graizbord y Marlon, Santillán. (2004). *Dinámica Demográfica y Generación de Viajes al Trabajo en el AMCM*. COLMEX, Mexico.

Burnner, José. (1999). *Globalización cultural y posmodernidad*. FCE, México.

Capel, H. (1983). *Capitalismo y morfología urbana en España* Amelia Romero, Barcelona.  
Cariola, Cecilia y Miguel Lacabana. “La metrópoli fragmentada. Caracas entre la pobreza y la globalización”. En *EURE*, No. 73, Diciembre de 1998, Santiago de Chile.

Caravaca, Inmaculada. “Los nuevos espacios ganadores y emergentes”, en *EURE*, No. 73, Diciembre de 1998, Santiago de Chile.

Castells, Manuel, *La cuestión urbana, siglo XXI* Editores, México, 1982.

Castells, M. (1986)). *La ciudad y las masas. Sociología de los movimientos sociales urbanos*. Alianza, Madrid.

(1996). *La era de la información. La sociedad red. Vol. I. Siglo XXI*.

(1999). *La era de la información. Vol. II. Siglo XXI*. México.

Ciccolella, Pablo. *Globalización y dualización en la región metropolitana de Buenos Aires. Grandes inversiones y reestructuraciones socio-territorial en los años noventa* en *EURE*, No. 76 p. 5-27, Santiago de Chile, 1999.

Cisneros, Armando. (2001). *Critica de los movimientos sociales. Debate sobre la modernidad, la democracia y la igualdad social*. Porrúa-UAM-I, México.

Cornejo, Inés y Elizabeth Bellon. “Prácticas culturales de apropiación simbólica en el Centro Comercial Santa Fe”, en No. 24, Enero-Abril, 2001, México.

Dahau, Emilio, “Urbanización popular y políticas”, en *Espacio y Vivienda en la ciudad de México*, México, COLMEX, 1991.

Dávila Santiago Rubén. (2005). *El mall del cielo al paraíso*. Ed. Callejón.

Delgado, Javier. (1998). Ciudad-región y transporte en el México central. Plaza y Valdés, México.

De Gortari, Hira, “un modelo de urbanización? La ciudad de México a fines del siglo XIX, en Secuencia, 1989.

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

Eibenschutz Hartman, Roberto. (2000): El desarrollo urbano en el Distrito Federal, GDF. México.

Echeverría, Bolívar. (2001). Definición de la cultura, ITACA-UNAM, México.

Faintein S. y Harloe M., Divided cities: London and New York in the contemporary World, London, Blackwell, 1992.

Featherstone, Mike. (1991). Cultura de consumo y posmodernismo, Amorrortu, Argentina. (1997) Global Culture, SAGE, London.

Featherstone, Mike, Scout Lash y Roland Robertson, (1995) Global Modernities, SAGE, London.

FEECM. 2000. LA ciudad de México hoy. Bases para un diagnóstico. GDF.

Frieden, Bernard y L. Sapalyn, Downtown, Inc. How America rebuilds cities, The Mit Press, Massachusetts Institute of Technology, London, England, 1989.

Friedmann, John. “Futuros de la ciudad global. El rol de las políticas urbanas y regionales en la región Asia-Pacífico”, en EURE, No. 70, Diciembre de 1997, Santiago de Chile.

García, Canclini, Néstor. (1982) *Las culturas híbridas: estrategias para entrar y salir de la modernidad*, Grijalbo Ed., México, 1989.

García, Canclini, Néstor. (1999) *La globalización imaginada*. Paidós, México.

GDF. (2001). *Primer informe de gobierno del Distrito Federal*, México.

GDF. (2006). *Ultimo informe de gobierno del Distrito Federal*, México.

García Vázquez. Carlos (2004) *Ciudad Hojaldré, Visiones urbanas del siglo XXI*, Ed. G.G.

Garza Gustavo y Araceli Damián. *Ciudad de México, etapas de crecimiento, infraestructura y vivienda en la ciudad de México*”, en Schteingart, Martha (Coord.). , *Espacio y vivienda en la ciudad de México*, COLMEX, México, 1991.

Garza Gustavo, (1998). *Normatividad urbanística virtual en la ciudad de México, el colegio de México*.

Garza Gustavo, (2000). *Normatividad urbanística en la ciudad de México, Atlas de la ciudad de México*. GDF-El Colegio de México.

Garza Gustavo, (2006). *La organización espacial del sector servicios en México, El Colegio de México*.

Giddens, Anthony, (2000). *Un mundo desbocado: los efectos de la globalización en nuestras vidas*, Madrid. Ed. Taurus

Gottdiener, M., y Feagin, Joe R., “El cambio de paradigmas en la sociología urbana”, en *Sociológica, Ciudades y procesos urbanos*, año 5. No. 12, México, Enero- Abril, 1990.

Harvey, D. (1998). *La condición de la posmodernidad. Investigación sobre los orígenes del cambio cultural*. Armorrortu, Argentina. Valor de uso y valor de cambio.

Hiernaux, Daniel, y Lindon, Alicia, “Hacia una nueva ciudad en la lógica de la modernización”, UAM, 1991. *Sobre el futuro de la ciudad de México*, 1987.

Hiernaux, Daniel. Los futuros amargos de la globalización: expansión y reestructuración metropolitana de la ciudad de México, en EURE, No. 76, Enero- Marzo de 2001, México.

Ianni, Octavio. (1996). Teoría de la globalización. Siglo XXI, México.

(1999). La era del globalismo. Siglo XXI, México.

Ibarra Valentín. “*Delegación Miguel Hidalgo*”, en: Gustavo Garza (Coord.) Atlas de la ciudad de México, COLMEX, 2000, México.

INEGI, Anuario estadístico del Distrito Federal, 2000.

INEGI, Anuario estadístico del Distrito Federal, 2004.

INEGI, Anuario estadístico del Distrito Federal, 2006.

Iracheta Alfonso. (1986). Hacia una planeacion urbana critica, UAM-Gernika, México.

“*hacia una planeacion de la zona metropolitana del valle de México en el contexto de globalización*”. En: planeacion y gestión urbana metropolitana en México. Colegio mexiquense-colegio de la frontera norte, 2001, México.

Jamesson. Frederic. (1996). Teoría de la posmodernidad, Trotta, Madrid.

Lenchner, Norbert. “El capital social como problema cultural” en *Revista mexicana de sociología*, vol. 64, No. 2, Abril-Junio, 2002.

Lefebvre, Henry, El derecho a la ciudad, Ediciones Península, Barcelona, 1993.

Lezama, José Luís, “Hacia una revaloración del espacio en la teoría social”, en la revista sociológica, ciudad y procesos urbanos, México, Enero-Abril, 1990, UAM-Azcapotzalco, pp. 33-45.

Lezama, José Luís. (1993). La teoría social y el espacio urbano. COLMEX, México.

Lindón, Alicia. “La modernidad y subjetividad social: una aproximación a la vida metropolitana”, en Miguel Aguilar y Mario Bassols (Coord.). La dimensión múltiple de las ciudades, UAM-I, 2001, México.

López Liliana. "(1999). Centros comerciales. Espacios que navegan entre la realidad y la ficción. Nuestro tiempo, México.

López, Manuel y Jocabeth Ochoa. "Santa Fe razones de un proyecto", en ciudades, Num.27, Jul-Sep., de 1995, México.

Lyortard, Jean Francois. (1993). La condición posmoderna. Planeta Agostini, Barcelona.  
Martinotti, Cuido, la población de la nueva morfología social metropolitana. Reflexiones a partir del caso Italiano.

Monjaras Moreno, Jorge, "Ciudad de México, El rompecabezas urbano, en revista expansión, Abril, 1993.

Moreno Toscazo, Alejandra, "El crecimiento de la ciudad de México", en Revista de la Facultad de Arquitectura, UNAM, 1986.

Mercado, Ángel. "Programas parciales de desarrollo urbano", en ciudades, Num. 54, Enero-Marzo de 2002, México.

Olivera, Patricia. (1999). Geografía urbana: una propuesta de estudio en el escenario social actual; la formación de los espacios mundiales de la ciudad de México. Tesis de doctorado, FF y L, UNAM.

"Los espacios urbanos de la globalización", en Patricia Olivera (Coord.) Espacio Geográfico. Epistemología y Diversidad. FF y L, UNAM, 2003, México.

Panadero, Miguel, Urbanización, subdesarrollo y crisis en América Latina, Albacete, Ed. Seminario de Geografía, 1988.

Programa Parcial de Desarrollo Urbano delegación Miguel Hidalgo, 1997.

Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2003.

Proyecto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, 2005, delegación Miguel Hidalgo.

Pradilla, Emilio. “*Regiones o territorios, totalidad y fragmentos: Reflexiones críticas sobre el estado de la teoría regional y urbana*”, en EURE, No. 68, Abril 1997, Santiago de Chile.

Quintana Carlos, los espacios del comercio, Ed. Limusa Canaco, 1992.

Ramírez, Patricia. “Centros urbanos y megaproyectos comerciales: una revisión crítica del esquema de planeación”, en Roberto Eibenschutz (Coord.) Bases para la planeación del desarrollo urbano en la ciudad de México. Porrúa-UAM-X, 1997, México.

“Representaciones socio-espaciales de la cultura del consumo”, en la Ciudad de México. En Miguel Ángel Aguilar (Comp.), Diversidad: aproximaciones a la cultura de la metrópoli, UAM-Porrúa, 1999, México.

Revista Obras, sección especial: centros comerciales, “como se llega a un proyecto”, entrevista al Arq. Javier Sordo Madaleno, Enero, 1987.

Rico, Roberto y Luís Reigadas. (2000). Globalización económica y Distrito Federal. Estrategias desde el ámbito local. Plaza y Valdés, México.

Richardson, H. (1971). Economía del urbanismo., Madrid Alianza.

Rozga, Ryszard. “Región y Globalización”, en *convergencia*, No. 25, Mayo-Agosto de 2001, México.

Safa, Patricia, “La construcción de las identidades urbanas y la preservación del entorno urbano, un asunto de democracia...” en Miguel Ángel Aguilar (Coord.), Diversidad: aproximaciones a la cultura de la metrópoli, Porrúa-UAM, 1999, México.

Santos Milton. (1990). Por una geografía nueva. HUICITEC, Sao Paulo.

(1996). De la totalidad al lugar. Oikos-tau, Barcelona.

(2000). La naturaleza del espacio. Técnica y tiempo. Razón y emoción. Ariel, Barcelona.

Sarlingo, Marcelo. "Ciudades intermedias: producción del espacio y fragmentación", ponencia presentada en las cuartas jornadas de investigación de la cultura, Instituto Gino Germani, Noviembre de 1998.

Sassen, Saskia. "ciudades en la economía global: enfoques teóricos y metodológicos", EURE, No. 71, Marzo 1998, Santiago de Chile.

Smith, Neil. (1984). *Uneven Development. Nature, Capital and the Production of Space* Basil Black well, Massachusetts.

Scott, J. Allen, *Metropolis. From the division of labor to urban form*, Berkeley, UOP.

Terrazas, Oscar. "De la ciudad central a la ciudad interior", en estructura territorial de la ciudad de México, pp. 79-100, Terrazas O., y Preciat, Eduardo, Ed. Plaza y Valdés-DDF, México, 1988.

Terrazas, Oscar. Las nociones de centro en la ciudad global. *En anuario de espacios urbanos*, UAM-A, 2000. México.

Tella, Guillermo. "La modernización tardía de una metrópolis semiperiferica: El caso de Buenos Aires y sus transformaciones socioterritoriales recientes", en *Scripta Nova*, No. 69, Agosto de 2000.

Thompson, John. (1990). *Ideología y cultura moderna. Teoría crítica social en la era de la comunicación de masas*, UAM-X, México.

Tomlinson, John. (2001). *Globalización y cultura*, Oxford University Press.

Urteaga, Maritza e Inés Cornejo. "Los espacios comerciales: ámbitos para el contacto juvenil urbano", en Miguel Ángel Aguilar (coord.), *la ciudad a través de sus lugares*. Porrúa-UAM-I, 2000, México.

Word, Meter, México: una megaciudad. Producción y reproducción de un medio ambiente urbano, México, Alianza Editorial, 1991.

Villareal González Diana, Dominique Mignot y Daniel Hiernaux. (2003). Dinámicas metropolitanas y estructuración territorial, estudio comparativo México-Francia. UAM.

Ziccardi, Alicia, las obras publicas de la ciudad de México, (1976-1982), UNAM-IIS, 1991. Ziccardi, Alicia, “ciudades divididas, ciudades fracturadas”, en la Jornada, 12 Marzo, 1993.