

UNIVERSIDAD  
AUTONOMA  
METROPOLITANA



Casa abierta al tiempo **Azcapotzalco**

División de Ciencias y Artes para el Diseño  
Posgrado en Diseño

# **MORFOLOGÍA URBANA Y MERCADO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE MÉXICO 1950-2010. UNA EXPANSIÓN POR EJES**

**Guillermo Ejea Mendoza**

Tesis para optar por el Grado de Doctor en Diseño y Estudios Urbanos

*Miembros del Jurado:*

Dr. Oscar Terrazas Revilla

*Director de la tesis*

Dr. Jordy Micheli

Dr. Manuel Sánchez de Carmona

Dr. Francisco Valverde

Dr. Christof Parnreiter

Ciudad de México, 25 de mayo de 2016

*A la memoria de Toño Cárdenas*

*A mi madre y mi padre, siempre*

*A Nora, Lucía Helena, Alejandro, Daniela y Emilio, nuevamente*

## Presentación y Agradecimientos

Comencé el doctorado en otoño de 2008. Aunque contaba con algunos antecedentes en el estudio de la Ciudad de México desde distintos ángulos, el posgrado me proporcionó la oportunidad de desarrollar una comprensión sistemática del fenómeno urbano en su sentido integral. El eje de la investigación fue *La Ciudad de los Caminos* propuesta por Oscar Terrazas. La primera etapa se centró en la cuestión del espacio público y dio lugar a la publicación de tres textos<sup>1</sup>. En el fondo, intentaba responder a la pregunta sobre las causas profundas de la pérdida del espacio público en la Ciudad de México para poder cimentar una propuesta de diseño de políticas territoriales que, teniéndolo como eje estratégico, apuntaran a un desarrollo urbano más homogéneo y un desarrollo social más equitativo. Sin embargo, sentí que el esfuerzo había quedado corto en los resultados. Entonces, en el otoño de 2010, inicié el estudio de las relaciones entre el mercado inmobiliario y la morfología urbana de la Ciudad de México, emprendiendo una revisión de su dimensión teórica y sus vertientes empíricas, de sus implicaciones estructurales y de las políticas que se han diseñado para orientarla. El resultado de ese amplio itinerario –siempre inacabado– es el que ahora presento<sup>2</sup>.

Como esta tesis es producto de un proyecto de investigación que tuvo una importancia central en mi vida académica, profesional y personal durante varios años, se benefició con la buena influencia de muchas personas. Pero me es imposible nombrarlas a todas; sólo mencionaré las que tuvieron relación directa con su elaboración.

Agradezco a Oscar Terrazas su confianza, paciencia, amistad y la dirección de este proyecto.

También, la benevolencia y los enriquecedores comentarios de los lectores de la tesis y del Comité del Posgrado.

Estoy agradecido y en deuda con mis profesores y compañeros del doctorado y los colegas del Área de Estudios Urbanos que en diversos momentos alumbraron mi camino, aclararon mis dudas o las provocaron, me proporcionaron ayuda cuando la requerí y siempre me brindaron un gesto amistoso, especialmente: Carlos Lira, Francisco Santos, Gerardo Sánchez, Jorge Ortiz, Manuel Sánchez de Carmona, Carmen Bernárdez, María, María Esther Sánchez, Ángela Barreto, Clara Ortega y Elías Huamán.

---

<sup>1</sup> Ejea (2008a, 2008b, 2010).

<sup>2</sup> Cabe mencionar que el desarrollo de la investigación motivó a tocar algunos temas contiguos y afines y produjo resultados parciales y laterales. De hecho, la reflexión sobre la estructura territorial de los precios inmobiliarios se extendió a la relación entre la forma urbana y los procesos sociales, los problemas de la desigualdad y la heterogeneidad estructural, la concepción de las políticas territoriales y la idea dominante de ciudad en el caso de la Ciudad de México. Así, otras versiones de algunos capítulos se publicaron en las revistas *Análisis Económico y Sociológica*; en el libro *Servicios urbanos en las ciudades mexicanas del siglo XIX y XX*, y en el *Anuario de Espacios Urbanos*. Además, en este último se publicó un ensayo con el tema afín de la desigualdad socioterritorial y la justicia espacial.

Asimismo, a Priscilla Connolly de la Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas, Jordy Micheli del Departamento de Economía y Araceli Zaragoza y Fausto Rodríguez del Departamento de Procesos y Técnicas de Realización, en la Unidad Azcapotzalco, Salomón González del Laboratorio de Análisis Socio Territorial de la Unidad Cuajimalpa y Angélica Garnica, agente libre, que en su momento respondieron amablemente a mis consultas.

En el mismo sentido quiero hacer mención especial de Jorge Legorreta y Emilio Duhau. Lamento su partida prematura.

Me fue muy dolorosa la pérdida de Toño Cárdenas.

Viviana Reyes, Jesús Galván, Manuel Pérez González, José Pablo Cruz Ramírez, Jorge Martín, Abril García y Nair Vázquez colaboraron conmigo en distintas etapas de la investigación. Jennifer López, Jonathan Monroy y Rodolfo García me ayudaron también con la edición final.

José Castro al inicio y Samantha Camacho en todo el desarrollo de la investigación me apoyaron en el manejo de los sistemas de información geográfica.

De Manuel Castillo recibí cortésmente su amistad y asesoría en el aspecto estadístico.

Como siempre, muy gentil Alfredo Garibay resolvió mis tropiezos en materia computacional, y fui auxiliado oportuna y amablemente por Marco E. Villegas.

Recibí el apoyo institucional de Jorge Sánchez de Antuñano, Gustavo Garmendia y Christof Göbel, del Posgrado en Diseño, y de Alfredo Sánchez Daza, Lucino Gutiérrez, Beatriz García, Oscar Lozano, Abelardo Mariña y Miguel Pérez del Departamento de Economía y la Dirección y Secretaría Académica de la División de Ciencias Sociales y Humanidades.

Érika Hernández, Elizabeth Loaeza y Xóchitl Moctezuma gestionaron con eficiencia los siempre engorrosos trámites burocráticos. Todo el personal administrativo del Departamento de Economía y de la División de Ciencias Sociales y Humanidades fue siempre muy atento.

Gracias a mis amigas y amigos por su acompañamiento y ánimo en estos años.

La verdad es que no puedo decir que abrevié el tiempo dedicado a mi familia a causa de la elaboración de la tesis. Al contrario, fue un gran estímulo compartir con ella alegrías y angustias.



## Resumen

El objetivo del trabajo consiste en desarrollar los argumentos económicos que contribuyen a sustentar que el incremento territorial de la Ciudad de México durante el período de estudio tomó una conformación axial asimétrica. Se parte de cuestionar la idea convencional que pretende explicar la morfología urbana con base en el modelo de expansión concéntrica. Se postula, en cambio, como queda dicho, que se trata de un crecimiento a través de ejes que luego se conectan entre sí. Además, la expansión ocurre de manera asimétrica debido a causas físicas y socioeconómicas. Para cumplir con el objetivo empírico del trabajo se llevó a cabo el análisis de la evolución de la estructura espacial de los precios inmobiliarios y su relación con la estructura y forma urbanas durante el período señalado.

El estudio tiene una justificación práctica. Se sostiene que la heterogeneidad estructural y la desigualdad socioterritorial que caracterizan a la Ciudad de México, y que han acompañado esa expansión axial asimétrica, no son producto de la casualidad, ni de las deficiencias de la planeación, ni del encuentro de las preferencias racionales de los agentes demandantes con los agentes oferentes en el mercado, sino de la lógica de la acumulación capitalista, de manera que, para resolver esos problemas, el diseño de las políticas territoriales debe desplegar estrategias distintas a las que se han puesto en práctica hasta hoy. Por eso, al final de trabajo se formulan algunas sugerencias al respecto.

El trabajo está dividido en 5 partes. En la primera se exponen los planteamientos generales de la investigación: el problema, los objetivos, las estrategias, los recursos, etc. La segunda parte comprende los elementos teóricos. El Capítulo 1 está dedicado a la revisión de los supuestos económicos ligados al esquema de organización concéntrica del espacio urbano, de corte neoclásico, y el Capítulo 2 al resumen de los principales elementos del enfoque marxista relacionados con la configuración de la morfología urbana. Se concluye que el enfoque neoclásico no es útil para explicar las características fundamentales de la estructura y forma de la Ciudad de México durante el período escogido. También se asienta que, si bien el enfoque marxista provee los elementos teóricos que pueden ayudar a conformar esa explicación, el uso de ellos depende del análisis concreto que se realice.

La tercera parte comprende el aspecto empírico. El Capítulo 3 presenta una síntesis de la evolución morfológica de la Ciudad de México (sobre todo en el Distrito Federal) a partir de los trazos que constituyen las condiciones generales de la producción urbana para el caso en estudio, esto es, la infraestructura y la localización de la vivienda, intentando destacar que los factores socioeconómicos se sobrepusieron a las circunstancias físicas en la forma de expansión territorial de la Ciudad. Se utilizan las metáforas de la Constelación de Orión y la mandrágora alargada para mostrar su paso de una forma compacta a una expandida entre los años sesenta y setenta. Como lo señalan diversos autores, a partir de los años ochenta la Ciudad crece de manera difusa y profusa, ahondando su heterogeneidad estructural y la desigualdad social, cuestión que se aborda en la cuarta parte. El panorama evolutivo se completa con un listado cronológico de las zonas industriales establecidas en aquellos años, otro de las colonias creadas y uno más de las principales intervenciones o proyectos

urbanos del período. Puede decirse que en este punto comienza la parte contributiva de la investigación. En el Capítulo 4 se presenta el análisis de algunos rasgos de la oferta inmobiliaria del período en estudio. Se expone a través de mapas la composición territorial de los precios inmobiliarios entre 1950 y 2010. Específicamente, se trata del registro quinquenal de los precios y las cantidades de la oferta de lotes en venta y casas y departamentos en venta y en renta por colonias. Se observa que es posible constatar la hipótesis formulada como eje de la investigación: la estructura de los precios relativos refleja una expansión de forma axial asimétrica de la Ciudad durante todo el período revisado. Además, permite plantear heurísticamente que esa conformación ha seguido un patrón determinado por la dinámica de la acumulación capitalista específica de la Ciudad. Sin embargo, un análisis a mayor profundidad de las relaciones implicadas en ese proceso socioespacial excede las posibilidades de este estudio. Esta exposición es precedida por la explicación metodológica y una visión estadística de la información recopilada, y seguida de una breve consideración del entorno macroeconómico y la evolución de los precios de la oferta inmobiliaria en la Ciudad de México a lo largo del período de estudio.

La parte cuarta se dedica al tema del papel de la planeación en el desarrollo morfológico de la Ciudad durante el período de estudio. En el Capítulo 5 se realiza un breve recuento del estado de la heterogeneidad y la desigualdad en la Ciudad de México en la actualidad, subrayando su persistencia a lo largo del tiempo y la estrecha interrelación entre los procesos económicos y la estructura social y urbana. En el Capítulo 6 se lleva a cabo un breve análisis de la forma en que la planeación del gobierno del Distrito Federal de 1997 a 2013 ha conceptualizado el desarrollo de la Ciudad. Se sostiene que esa conceptualización, a pesar de autodenominarse de izquierda, tiene un fuerte guiño neoliberal que no permite abordar correctamente esos problemas, es decir, ir al fondo de sus causas, sino que lo hace a través de una política social asistencialista. Por el contrario, y dicotómicamente, el diseño de la estrategia para el crecimiento económico de la Ciudad tiende a reforzar la heterogeneidad estructural y la desigualdad social que la caracterizan. En otras palabras, las políticas territoriales han seguido hasta ahora el patrón axial asimétrico (con sus nodos respectivos) definido por las fracciones dominantes de la acumulación de capital, en lugar de orientarse hacia un modelo urbano más articulado y homogéneo, más propicio para el bienestar social. De hecho, se afirma en el Capítulo 7, más que a una estructura integrada, se está dando lugar a un modelo de *archipiélago* en el que descuellan algunas *ciudadelas de desarrollo* rodeadas por un extenso mar urbano propio del subdesarrollo, conectadas a través de puentes o corredores de negocios, los *caminos*.

En la última parte del trabajo, además de las conclusiones y recomendaciones para el diseño de las políticas territoriales, se presentan algunos temas que podrían integrar una agenda de investigación a futuro.

## Contenido

- I. Planteamientos introductorios
- II. Marco teórico
  - 1. El problema del espacio en la perspectiva económica neoclásica
  - 2. Rentas, precios y forma urbana. La perspectiva marxista
- III. Elementos empíricos
  - 3. Evolución morfológica general de la Ciudad de México
  - 4. La oferta inmobiliaria
- IV. La morfología de la Ciudad de México y el papel del Estado
  - 5. Desigualdad social y heterogeneidad urbana
  - 6. La ambigüedad de las políticas territoriales
  - 7. La estrategia dominante del desarrollo urbano
- V. Epílogo
  - a) Conclusiones Generales
  - b) Propuestas
  - c) Agenda de investigación

Referencias y material consultado

Anexos

Síntesis Curricular

## Índice General

Presentación y Agradecimientos.....	3
Resumen.....	5
PARTE UNO.....	13
PLANTEAMIENTOS INTRODUCTORIOS .....	13
a) El problema de investigación .....	14
b) Preguntas de investigación.....	17
c) Hipótesis .....	17
d) Objetivos generales .....	17
e) Objetivos específicos.....	17
f) Perspectiva teórica.....	18
g) Sobre la revisión bibliohemerográfica y la información.....	21
h) El objeto de estudio y el período.....	23
PARTE DOS .....	25
MARCO TEÓRICO.....	25
Capítulo 1. El problema del espacio en la perspectiva neoclásica.....	26
1.1. La escuela alemana y la visión geográfica .....	26
1.2. La escuela estadounidense y el análisis económico.....	27
1.3. Visiones heterodoxas .....	29
1.4. La visión actual .....	32
1.5. Conclusión .....	34
Capítulo 2. Ganancias, rentas y forma urbana. La perspectiva marxista .....	36
2.1. Introducción .....	36
2.2. La ciudad.....	37
2.3. Precisiones conceptuales.....	38
2.4. Plusganancias y rentas .....	40
2.5. Las rentas urbanas .....	43
A. Rentas primarias: .....	43
B. Rentas Secundarias .....	45
C. Rentas complejas .....	45
2.6. Los precios y sus movimientos .....	46
2.7. Capital ficticio y crisis .....	48
2.8. El papel del Estado .....	50
2.9. Los mercados de la vivienda .....	52
2.10. Agentes - fases - modos y formas de producción – hegemonías .....	53
2.11. Las decisiones de localización.....	55
2.12. Conclusiones .....	57
PARTE III.....	59
ELEMENTOS EMPÍRICOS.....	59
Capítulo 3. Evolución morfológica de la Ciudad de México .....	60
3.1. Introducción .....	60
3.2. Periodización.....	60
3.3. Los crecimientos cuantitativos .....	62
3.4. La morfología.....	65
3.5. La ciudad de la industria, el comercio y los servicios .....	71
3.6. La ciudad automotora .....	76

3.7.	La construcción de viviendas por el sector público.....	79
3.8.	Las redes hidráulicas.....	82
3.9.	Otros servicios.....	87
3.10.	La apropiación del suelo .....	88
3.11	El marco institucional y político .....	89
3.12	Conclusiones .....	90
<b>Capítulo 4. La oferta inmobiliaria.....</b>		<b>91</b>
4.1.	Introducción .....	91
4.2.	Procedimiento metodológico .....	92
4.2.1.	Etapa El Universal .....	92
4.2.1.1.	1. Recopilación de los datos .....	93
4.2.1.2.	Georreferenciación.....	95
4.2.1.3.	Los datos en el tiempo.....	96
4.2.2.	Etapa Excélsior.....	96
4.3.	Visión estadística.....	96
4.3.1.	Lotes.....	96
4.3.2.	Casas y departamentos.....	100
4.3.3.	Visión de conjunto .....	104
4.4.	Cartografía .....	106
	Introducción.....	106
4.4.2.	Mapas .....	109
4.5.	Marco económico .....	167
4.5.1.	Entorno macroeconómico .....	167
4.5.2.	Los precios en el tiempo y el territorio .....	174
4.6	Conclusiones .....	177
<b>PARTE IV.....</b>		<b>178</b>
<b>LA MORFOLOGÍA DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y EL PAPEL DEL ESTADO .....</b>		<b>178</b>
<b>Capítulo 5. Pobreza y desigualdad socioterritorial en la Ciudad de México.....</b>		<b>179</b>
5.1.	La desigualdad socioterritorial antes de 1970 .....	179
5.2.	Estado actual de la pobreza y la desigualdad .....	184
5.2.1.	La pobreza .....	184
5.2.2.	La desigualdad social .....	188
5.2.3.	La precariedad laboral .....	189
5.2.4.	La desigualdad social territorial.....	190
5.2.5.	La distribución económica .....	192
5.3.	Breve retrospectiva a los noventa.....	197
5.4.	Gestación y desarrollo de la desigualdad.....	198
5.5.	Conclusiones .....	203
6.1	De los sesentas a los noventas .....	205
6.2.	Continuidad y cambio .....	207
6.2.1.	De 1996 a 2000.....	207
6.2.2.	De 2000 a 2006.....	211
6.2.3.	De 2007 a 2012.....	217
6.2.4.	De 2012 a 2013.....	219
6.2.5.	Otras propuestas .....	221
6.3.	Conclusiones .....	223
<b>Capítulo 7. La estrategia dominante del desarrollo urbano.....</b>		<b>225</b>
7.1.	Planteamiento general .....	225

7.2. Entre la ciudad popular y la competitiva .....	226
7.3. El encuadre conceptual de las ciudadelas .....	226
7.4. Los megaproyectos estatales recientes .....	230
7.5. Los megaproyectos privados.....	234
7.6. Los clusters y las ciudades del conocimiento .....	235
7.7. Conclusiones .....	240
<b>PARTE V.....</b>	<b>242</b>
<b>EPÍLOGO.....</b>	<b>242</b>
a). Conclusiones Generales.....	243
b) Propuestas.....	245
c) Agenda de Investigación .....	248
<b>REFERENCIAS Y MATERIAL CONSULTADO .....</b>	<b>250</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>270</b>
Anexo I. Megaproyectos Urbanos en la Ciudad de México .....	271
Anexo II. Colonias por década de fundación.....	273
Anexo III. Las zonas industriales de los años cuarenta.....	278
Anexo IV. Algunos hitos en la estructura y forma urbanas de la Ciudad de México 1950-2010.....	280
<b>SÍNTESIS CURRICULAR .....</b>	<b>294</b>

## ÍNDICES

### Índice de Figuras

Figura 1. Los ejes inmobiliarios .....	15
Figura 2. Área urbana Z .....	20
Figura 3. Plano de la Ciudad de México 1929 .....	66
Figura 4. Plano de la Ciudad de México 1940.....	66
Figura 5. Plano orográfico de la Ciudad de México.....	67
Figura 6. Plano de la Ciudad de México 1963 .....	68
Figura 7. Plano de la Ciudad de México 1961-1962.....	68
Figura 8. Plano de la Ciudad de México 1973 .....	69
Figura 9. Plano de la Ciudad de México 1971.....	69
Figura 10. Plano vial de la Ciudad de México 1952-1964 .....	79
Fig. 11. DF: Red de agua potable .....	83
Fig. 12. DF: Red de drenaje y alcantarillado .....	83
Figura 14. Colonias por década Distrito Federal .....	107
Figura 15. Colonias por década Estado de México .....	108
Figura 16. Mapa de Nodos y Corredores Urbanos.....	231

### Índice de Cuadros

Cuadro 1. DF: Establecimientos industriales y Población ocupada/establecimientos .....	73
Cuadro 2. Ciudad de México: estructura industrial según valor agregado .....	74
Cuadro 3. DF: Escuelas 1944-1970.....	88
Cuadro 4. Datos y características de lotes e inmuebles a seleccionar. ....	93
Cuadro 5. Oferta de lotes .....	97
Cuadro 6. Lotes. Ofertas por Colonias que concentran del 30 al 50% de la oferta total. ....	99
Cuadro 7. Oferta de casas y departamentos en venta y renta .....	103
Cuadro 8. Casas en venta y renta por colonia .....	103
Cuadro 9. Frecuencias de Colonias Principales* .....	105
Cuadro 10. Presencia de Colonias Principales por Tipo de Construcción. Resumen I .....	105
Cuadro 11. Tipo de Cambio .....	168

Cuadro 12. Analfabetismo/alfabetismo .....	180
Cuadro 13. Carencias 1940.....	180
Cuadro 14a. Carencias* 1960 .....	182
Cuadro 14b. DF Carencia de servicios urbanos 1960.....	182
Cuadro 14c. DF Tipo de combustible 1960 .....	182
Cuadro 14d. DF Electrodomésticos 1960 .....	183
Cuadro 15a. Analfabetismo 1970.....	183
Cuadro 15b. Población descalza .....	183
Cuadro 16. Indicadores y rezago social .....	184
Cuadro 17. Medición de la Pobreza, Distrito Federal .....	186
Cuadro 18. Población con acceso a servicios de salud y sin acceso a seguridad social .....	187
Cuadro 19. Ingresos de los hogares .....	189
Cuadro 20. Población marginada .....	191
Cuadro 21. Población por atender .....	192
Cuadro 22. Indicadores de Pobreza .....	192
Cuadro 23. DF: Estructura económica por delegaciones 2008 .....	193
Cuadro 24. Banca Comercial .....	194
Cuadro 25. Indicadores turísticos en el DF 2000-2012 .....	195
Cuadro 26. Cuartos para hospedaje 2009.....	196

#### Índice de Gráficas

Gráfica 1. Ciudad de México y Zona Metropolitana: tasa de crecimiento de la población.....	62
Gráfica 2. Ciudad de México y Zona Metropolitana: población por territorio .....	63
Gráfica 3. Ciudad de México y Zona Metropolitana: población proporcional.....	64
Gráfica 4. ZMCM: Superficie urbana.....	64
Gráfica 5. ZMCM: Crecimiento de la superficie urbana.....	65
Gráfica 6. DF: Establecimientos manufactureros y comerciales.....	69
Gráfica 7. DF: Población Ocupada.....	69
Gráfica 8. DF: Número de vehículos automotores .....	76
Gráfica 9. DF: automóviles particulares.....	77
Gráfica 10. DF: automóviles .....	77
Gráfica 11. DF: Construcción de viviendas por el sector público .....	79
Gráfica 12. DF: Viviendas construidas por el sector público .....	81
Gráfica 13. DF: Viviendas.....	81
Gráfica 14. DF: Viviendas con agua entubada.....	84
Gráfica 15. DF: Viviendas sin agua entubada.....	85
Gráfica 16. DF: Vivienda con agua entubada por delegaciones: a) 1950, b) 1960 y c) 1970.....	85
Gráfica 17. DF: Viviendas con agua entubada .....	86
Gráfica 18. DF: Viviendas sin drenaje .....	87
Gráfica 19. Oferta de lotes .....	98
Gráfica 20. Oferta de casas y departamentos .....	100
Gráfica 21. Proporción de casas en venta y renta .....	101
Gráfica 22. Proporción de departamentos en venta y renta .....	102
Gráfica 23. Oferta de casas en renta y colonia .....	103
Gráfica 24. Casas en venta por colonia .....	104
Gráfica 25. Casas en venta y renta por colonia .....	104
Gráfica 26. Producto Interno Bruto (variaciones anuales) .....	104
Gráfica 27. Precios (variaciones anuales) .....	168
Gráfica 28. Tipo de Cambio .....	168
Gráfica 29. Tipo de Cambio 1982-1993 .....	169
Gráfica 30. Salarios e inflación en la Ciudad de México .....	169
Gráfica 31. Costo de la alimentación y de la vida obrera en la Ciudad de México .....	170
Gráfica 32. Índices de Precios al Mayoreo en la Ciudad de México.....	171
Gráfica 33. Índices de Precios al Consumidor en la Ciudad de México .....	171
Gráfica 34. Costo de Uso/Costo Total de Vivienda.....	172
Gráfica 35. Otros Costos de la Vivienda/CostoTotal .....	173

Gráfica 36. Costo de la Vivienda en Renta y la Vivienda Privada respecto del Costo de Uso de la Vivienda .....	174
Gráfica 37. Lotes. Evolución de Precios Promedio (E) .....	175
Gráfica 38. Casas. Evolución de Precios (E) .....	175
Gráfica 39. Departamentos. Evolución de Precios (E) .....	176
Gráfica 40. Desocupación/ PEA .....	180
Gráfica 41. Habitantes por sucursal bancaria comercial .....	194

#### Índice de Cartografía

4.4.2. Mapas .....	109
A) <i>El Universal</i> .....	109
A1) Oferta en Precios .....	111
Lotes en venta .....	111
Casas en venta .....	115
Departamentos en venta .....	118
Casas en renta .....	121
Departamentos en renta .....	124
A2) Oferta en cantidades .....	128
Lotes en venta .....	128
Casas en venta .....	131
Departamentos en venta .....	135
Casas en renta .....	138
Departamentos en renta .....	141
B) <i>Excélsior</i> .....	145
B1) Oferta en Precios .....	145
Lotes en venta .....	145
Casas en venta .....	149
Departamentos en venta .....	153
B2) Oferta en cantidades .....	157
Lotes en venta .....	157
Casas en venta .....	160
Departamentos en venta .....	163



PARTE UNO

PLANTEAMIENTOS INTRODUCTORIOS

### a) *El problema de investigación*

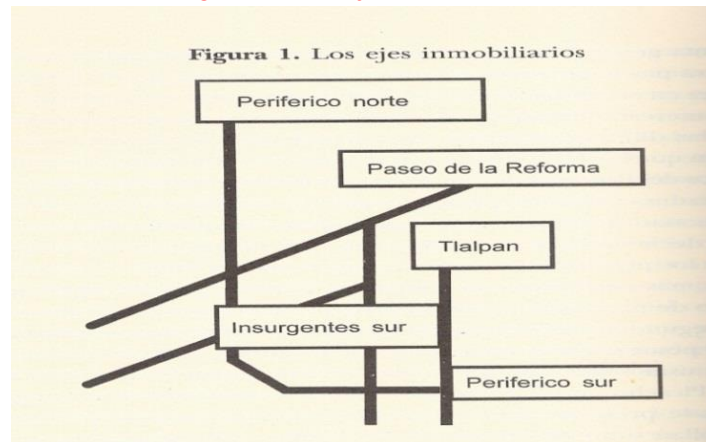
Las explicaciones dominantes de la expansión territorial de las ciudades se basan en la teoría de los círculos concéntricos o contornos propuesta por Ernest Burgess en 1925 y asociada a la escuela de Chicago pues se sustenta en la evidencia empírica extraída de esa ciudad estadounidense. Este planteamiento urbanístico encuentra, a su vez, un fundamento teórico en los modelos de la economía neoclásica iniciados por Von Thünen en 1826. En ellos, las decisiones de localización de las empresas y las familias obedecen a una relación costo/beneficio que aumenta en la medida en que se alejan de un punto central. Como se trata de análisis isotrópicos, el supuesto de racionalidad optimizadora en las decisiones de los agentes conduce necesariamente a un esquema de círculos concéntricos. En muchas ciudades del mundo puede verificarse una morfología (forma y estructura) urbana<sup>3</sup> que hace eco de ese planteamiento. Sin embargo, no se trata de un patrón definitivo e inmutable; por el contrario, el crecimiento de una ciudad puede adoptar formas muy variadas dependiendo, por una parte, de las características del medio natural y, por la otra, no sólo de factores económicos sino también culturales, sociales y políticos propios del conglomerado humano correspondiente (Morris, 2007; Cano, 2008). La interacción entre todos ellos produce el medio construido y determina la estructura y forma urbanas (morfología), que pueden no responder al modelo señalado sino a otros, como el axial o el ortogonal, por ejemplo. Más aún, al ser la ciudad un producto social, la morfología urbana cambia en el tiempo de acuerdo con la dinámica de sus propios procesos sociales específicos.

En el caso de la expansión contemporánea de la Ciudad de México, Oscar Terrazas ha sostenido que el modelo de los círculos concéntricos no es el más apropiado para explicarla (Terrazas, 1995, 2004, 2005, 2010). Él propone un modelo axial e identifica algunos ejes sobre los que se ha expandido a partir de los años cuarenta del siglo veinte, empezando por las avenidas Reforma e Insurgentes hacia el poniente y el sur respectivamente, acompañado este último desplazamiento por las paralelas Revolución y Tlalpan (véase figura 1). Algunos otros expertos han observado el mismo tipo de trazo (Hayner, 1956, 1964 [citado por Delgado y Perló, 2000]; Sordo, 1974; Connolly, 1998; CONAPO, 1998). Sin embargo, el modelo de los contornos sigue utilizándose hasta épocas recientes para fines de planeación y normatividad. Es el caso del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en sus versiones de 1996 y 2003 (ARDF, 1996; ALDF, 2003) y de la más reciente propuesta de la UNAM (PUEC-ALDF, 2011).

---

<sup>3</sup> La *morfología* urbana alude a las propiedades de la *forma* urbana. Ambos son términos con diversos usos. Pueden referirse al perfil vertical de una ciudad, a su volumetría, a su contorno en un plano, a su estructura. Aquí se utilizan indistintamente. Por otro lado, hay diferentes definiciones de estructura urbana. Desde la muy general, como ‘organización espacial de las cosas, las actividades y sus relaciones’ hasta la más específica en cuanto a su presentación en planos, pasando por las que la definen por sus elementos: contorno, trazado, vías, espacios públicos, equipamientos, monumentos, infraestructura, usos del suelo, nodos y cruces, alturas, etc. Las definiciones varían dependiendo del propósito, del enfoque y también de la disciplina pero en esencia aluden a lo mismo (Castro y Vargas, 2009; Acuña, 2005; Camacho, 2010; Torres Mesías, 2008; Omontjoy, 2012; Ducci, 1989). En ocasiones, la expresión forma urbana se refiere solamente al contorno de una ciudad; a veces, la forma perimetral de la ciudad se considera parte de su estructura; en otros casos, estructura urbana y forma urbana se usan como expresiones sinónimas.

Figura 1. Los ejes inmobiliarios



Fuente: Terrazas, 2004:252

¿Qué sentido tiene esta discusión? Desde mi punto de vista, la forma y estructura del espacio urbano expresan y a la vez condicionan los procesos sociales que ocurren *en (dentro de)* el territorio de la ciudad. En particular, la morfología urbana es reflejo y base material de reproducción de las relaciones humanas de tipo económico, político y social. En consecuencia, el entendimiento de la génesis y evolución de aquélla puede ayudar a comprender mejor cómo se despliegan éstas. En la sociedad mexicana de hoy tales relaciones son profundamente asimétricas. En particular, en la Ciudad de México<sup>4</sup> pueden constatarse varias disparidades territoriales que se retroalimentan unas a otras: en la dotación de infraestructura y servicios urbanos, en la distribución del ingreso, en la planta productiva, en la oferta cultural. Se trata de una estructura urbana pronunciadamente heterogénea articulada a una honda desigualdad socioeconómica y quizá política, que requiere análisis más cuidadosos para poder comprender su complejidad. En última instancia, la adopción de un modelo explicativo es una toma de posición que conduce a una interpretación de los problemas reales y a una selección consecuente de las acciones con que se espera resolverlos. Por eso, para explicar las decisiones de localización de los agentes urbanos en sus múltiples dimensiones es preciso acudir a enfoques alternativos.

En ese marco, el propósito inicial del trabajo es ofrecer un acercamiento a los rasgos del mercado inmobiliario que puedan contribuir a explicar por qué la estructura urbana de la Ciudad de México

---

<sup>4</sup> Denominaré Ciudad de México a veces al área urbana que comprenden la Ciudad de México y su Zona Metropolitana (en la definición vigente hasta 2011) y a veces sólo a la del Distrito Federal, especialmente en la cuarta parte del trabajo. Aunque es una opción poco rigurosa, confío en que la ambigüedad no causará confusión a lo largo de la tesis debido a la claridad de su contextualización, pero haré la aclaración pertinente cuando considere que la vaguedad sí afecta la exposición. También utilizaré como sinónimos algunos apelativos como metrópolis, gran metrópoli y megalópolis; y omitiré, salvo si es necesario, las precisiones jurídico-político-administrativas y conceptuales de esos términos. El 22 de diciembre del 2005 los gobiernos del Distrito Federal y del Estado de México acordaron establecer una definición oficial de la *Zona Metropolitana de la Ciudad de México*. Según esta definición, la ZMCM está formada por las 16 delegaciones del Distrito Federal, 40 municipios del Estado de México y uno del estado de Hidalgo. La definición anterior de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) es una definición *positiva*, es decir, todos los municipios cumplen con la mayor parte de los requisitos establecidos por la Comisión y por el CONAPO para ser considerados como parte del área metropolitana, aun si los municipios no son plenamente adyacentes a la conurbación. En cambio, se creó una definición *normativa*, denominada Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM), basada en el pronóstico de crecimiento de la mancha urbana, es decir, incluyendo a 18 municipios que hoy día no son parte de la conurbación, pero que son considerados como estratégicos y que serán integrados en el futuro.

puede visualizarse a partir de un *modelo axial asimétrico*. Esto puede a la vez aportar elementos para reforzar el ordenamiento por ejes en que se sostiene *La Ciudad de los Caminos* que ha propuesto Oscar Terrazas. De hecho, este autor ha propuesto una reconfiguración de la Ciudad a partir de la noción de *Paseos* (Terrazas, 2014).

Ahora bien, la Ciudad de México (y su Zona Metropolitana) muestra grados elevados de heterogeneidad estructural y desigualdad social a pesar de la planeación y las políticas de ordenamiento urbano formuladas desde hace años. Es difícil admitir que tal ineficacia es producto solamente de deficiencias técnicas. Más plausible resulta suponer que las decisiones y acciones gubernamentales no han velado realmente por el interés público y social o que, si lo han intentado, el interés particular ha resultado más poderoso. El propósito de esta investigación es también entonces averiguar en qué medida han ocurrido una u otra situación. Pero no se trata de poner en evidencia que hay intereses personales y de clase en juego –lo cual es normal y obvio– sino, más allá, de examinar la eventual confrontación entre la lógica de acumulación del capital y la capacidad del Estado para imponerle límites en función del bienestar colectivo. La cuestión es pertinente pues podría dar elementos para elaborar mejores diagnósticos y construir políticas de equidad y desarrollo más eficaces para la Ciudad.

Se confía, habitualmente, en que alguna forma de planeación puede solucionar los principales problemas que derivan de la complejidad del crecimiento metropolitano, pero se deja de lado que, en el fondo, la estructura y forma urbanas son producto de la tensión o conflicto entre el desenvolvimiento libre del capital y la regulación que el Estado es capaz de imponerle en atención al interés público o social, principalmente a través de la normatividad sobre el uso del suelo y las construcciones, pero también mediante las denominadas ‘intervenciones’ (en el medio arquitectónico-urbanístico). A su vez, la distribución socioeconómica del espacio urbano está asociada a la estructura y dinámica de los precios inmobiliarios. En general, las fuerzas de los mercados libres tienden a ser desequilibrantes y de ello no está exento el inmobiliario, por lo que la bondad del desarrollo urbano depende de la posibilidad de acotarlas y orientarlas.

Como se verá en el capítulo 3, los precios del suelo y las construcciones reflejan de algún modo la disputa social por el excedente a través del espacio urbano. Así, la estructura de los precios inmobiliarios y su evolución en el tiempo expresan la capacidad del capital, o de uno de sus segmentos, para imponer sus condiciones de acumulación sobre los otros grupos sociales. En tal marco, es importante considerar la distribución espacial de los distintos rangos de valorización del suelo y su impacto sobre el desarrollo de la centralidad o del tejido de centralidades, pues puede ser que en dos zonas en extremo distanciadas geográficamente de un solo territorio urbano –como ocurre en la extensa Ciudad de México–, existan “precios tan dispares que se nos presentan como ajenos entre sí”, siendo que se trata, en realidad, de “un [solo] sistema de relaciones inmobiliarias y, por tanto, de propiedad y de obtención de rentas diferenciales” en dicho territorio (Terrazas, 2004: 253).

Entonces, las cuestiones que se nos plantean son: ¿cómo ha influido el sistema de precios relativos en el trazo de los grandes ejes de la Ciudad de México y viceversa?, ¿cómo y porqué los precios inmobiliarios, siendo productos de un mismo fenómeno, se nos presentan ajenos entre sí? y, más a fondo, ¿cómo se configura y opera la dinámica de ese sistema de precios relativos? La respuesta a estas preguntas conduce a una revisión de las formulaciones teóricas sobre la determinación de los

precios del suelo urbano, primero los principales postulados de la teoría económica neoclásica y después los de la teoría marxista de la renta.

**b) Preguntas de investigación**

- Si la estructura y forma urbanas de la Ciudad de México actual no responden al modelo convencional de los contornos sino a otro, ¿cuál es ese otro y qué papel ha jugado el capital en tal configuración alternativa?
- ¿Puede observarse esa influencia a través de las características del sistema de precios inmobiliarios?
- Aceptando que las políticas gubernamentales y los modelos de planeación han sido relativamente ineficaces en el propósito de ordenar el crecimiento urbano de la Ciudad de México y dotarla de una estructura y forma acordes con el bienestar social, el crecimiento económico y la sustentabilidad ambiental, ¿por qué ha sido así?
- ¿Puede fundamentarse la planeación de otro modo más eficaz?

**c) Hipótesis**

- La morfología urbana de la Ciudad de México contemporánea ha seguido un patrón axial asimétrico debido a que así le ha convenido a la acumulación de capital.
- Eso se expresa a través de las características del sistema de precios inmobiliarios.
- El Estado ha sido incapaz de regular la lógica del capital, para proteger e impulsar un modelo urbano más equitativo, sostenido y sustentable, debido a que, por un lado, ha sido *capturado*<sup>5</sup> prácticamente por el capital, y por el otro, a que ‘razona’ como éste.
- Es posible delinear un nuevo modelo de desarrollo urbano favorable al desarrollo sostenido y sustentable si se establecen pautas de regulación del capital.

**d) Objetivos generales**

- Identificar la lógica de expansión territorial del capital en la Ciudad de México actual a través de la estructura y evolución del mercado inmobiliario.
- Identificar y explicar los límites de la capacidad estatal de regulación del capital en la configuración de la estructura y forma urbanas de la Ciudad de México contemporánea.
- Sugerir líneas de investigación y de acción para corregir dicha situación.

**e) Objetivos específicos**

- Identificar y explicar la influencia del sistema de precios inmobiliarios en la morfología y la heterogeneidad estructural de la Ciudad de México contemporánea.
- Identificar las políticas, estrategias y acciones gubernamentales orientadas al propósito de regular el crecimiento de la Ciudad de México y sus resultados.

---

<sup>5</sup> La noción de *captura* refiere a la capacidad del capital o de un grupo de capitales para condicionar o determinar las decisiones del gobierno.

- Identificar y explicar las relaciones entre Estado y capital en relación con el modelo de desarrollo urbano de la Ciudad de México en la época contemporánea.

#### *f) Perspectiva teórica*

El objeto de estudio se abordará desde una perspectiva marxista. Las vertientes de la economía neoclásica no cuentan con los elementos teóricos que puedan dar cuenta del problema planteado. Esto se mostrará en la investigación.

La intención de realizar esta investigación surge de una intención más amplia: comprender cómo el capital inmobiliario, en articulación con las políticas de gobierno, ha condicionado el desarrollo de la estructura y la forma urbanas de la Ciudad de México y su Zona Metropolitana. A su vez, este tema derivó de la preocupación por entender cuál ha sido el proceso de destrucción del espacio público y cuáles serían las medidas para su reconstrucción<sup>6</sup>.

Es trivial afirmar que, al menos en esta metrópoli, el espacio urbano de carácter público ha cedido lugar, tanto en extensión como en importancia, a la expansión del espacio urbano de carácter privado, que lo ha hecho en función de la rentabilidad de este último, y que ello ha ocurrido bajo la aquiescencia, protección, complicidad o conveniencia de las autoridades gubernamentales. Pero es más difícil explicar cómo se ha llevado a cabo este proceso.

Sin duda, es plausible aseverar que el Estado se ha subordinado a los intereses del capital, sea por convicción ideológica –respeto a la propiedad privada, incentivos a la inversión–, por necesidad –falta de recursos para financiar la economía local–, por la corrupción de sus funcionarios o por una combinación de las anteriores. El hecho es que con el tiempo el espacio público ha ido perdiendo terreno –en el sentido literal y en el figurado– y ello ha sido síntoma y mecanismo de la lógica depredadora del capital<sup>7</sup>. Correlativamente, salvo excepciones, la normatividad urbana ha sido inoperante para regular adecuadamente el uso del suelo, las características de las edificaciones y los precios inmobiliarios en aras de garantizar una ciudad ambientalmente habitable, socialmente equitativa, económicamente solvente y urbanísticamente funcional. Con demasiada frecuencia, las acciones gubernamentales en materia urbana han actuado en contra de los intereses de la mayoría de la población o de un sector importante de ella. No obstante, debe admitirse que más allá de las decisiones humanas individuales o de grupo (clase, gremio, partido político) hay una lógica *impersonal* o *abstracta* propia del sistema capitalista.

---

<sup>6</sup> Fue el tema original de *La privatización del espacio público en la Ciudad de México. Un análisis de sus implicaciones económicas, sociales y políticas a través de sus caminos cardinales*. Protocolo inicial de Tesis del Doctorado en Diseño, Línea de Estudios Urbanos, División de Ciencias y Artes para el Diseño, UAM Azcapotzalco. Esa etapa de la investigación produjo tres pequeños ensayos: Ejea (2008a), Ejea (2008b) y Ejea (2010).

<sup>7</sup> En los últimos años se puso de moda la recuperación de espacios públicos. Fue una propuesta acertada como parte de la política urbana pero rápidamente se banalizó al grado de que ahora, excepto por algunos proyectos reales, a cualquier intervención se le llama así, aunque sea arbolar un camellón. Por lo tanto, perdió valor como estrategia para revertir la determinación lucrativa del ordenamiento urbano y acrecentar la democracia ciudadana.

En tanto que espacio construido, la ciudad es un objeto configurado por múltiples determinaciones. Del mismo modo, los fenómenos asociados al suelo urbano pueden analizarse desde distintos ángulos. Desde el punto de vista económico, ¿cuáles son los factores que determinan el modo como se usa? La respuesta a esta interrogante puede abordarse desde dos grandes enfoques: el neoclásico y el marxista, aunque hay matices en el interior de cada uno.

En el primero, los precios reflejan los encuentros de la oferta y la demanda que a su vez responden al resultado de la tensión entre las fuerzas centrípetas (economías de escala) y las centrífugas (deseconomías). El modelo se configura a partir de un centro desde el cual se establece, concéntricamente sobre un espacio isótropo, una estructura de precios cuya pendiente declina hacia la periferia. Versiones más sofisticadas introducen dos o más centros en el espacio dado y tratan de explicar cómo se relacionan entre ellos, es decir, cómo es la trama de precios y usos del suelo. Este tipo de modelización supone que habría un crecimiento urbano y regional ordenado –en equilibrio o tendiente a él– principalmente si los agentes actuaran maximizando su utilidad. A pesar de sus matices e intenciones diferenciadoras, los modelos de esta vertiente no han podido deshacerse del esquema de los círculos concéntricos ya que, como se verá, es inherente a su construcción. Esta imagen no se ajusta evidentemente al caso de la Ciudad de México. Por ello, esta investigación busca la evidencia empírica que permita sostener que se ha expandido bajo un modelo que llamaré axial asimétrico<sup>8</sup>.

Por otro lado, en la teoría marxista la distribución de los usos del suelo y de sus precios está relacionada con la estructura de la renta del espacio urbano –suelo y edificaciones– que a su vez está vinculada a las relaciones de propiedad, aunque no hay consenso acerca de cómo opera en detalle el mecanismo. En la tradición más ortodoxa de la teoría de la renta, los precios se forman a partir de las tierras marginales y por eso los estudios correspondientes muestran cómo se forman los precios a partir de la incorporación al medio urbano de tierras de uso agrícola<sup>9</sup>. Hay también ejemplos de la coexistencia de precios diferenciados en diferentes rumbos de la Ciudad (Terrazas, 2004; Méndez, 1993; Hayner, 1945, 1964). Sin embargo, no conozco todavía un registro sistemático de los precios que permita tener un mapa dinámico acerca de cómo se han comportado en la historia territorial de la Ciudad a nivel general, y son escasos los estudios sobre áreas específicas. Además, los estudios sobre la formación de los precios en el margen del territorio urbano, es decir, asociados al proceso de urbanización, omiten la relación que hay entre dichos precios y los precios al “interior” del territorio ya urbanizado, se componga de uno o más centros, así como el impacto que tienen los precios centrales sobre los precios periféricos<sup>10</sup>. En otras palabras, dan por sentada la escala de los precios. Así, se pierde de vista que los diferentes precios del espacio urbano no son absolutos sino relativos entre sí (elementos constitutivos de un sistema) y con respecto a otros espacios urbanos (un sistema espacial mayor) y otros sectores económicos.

---

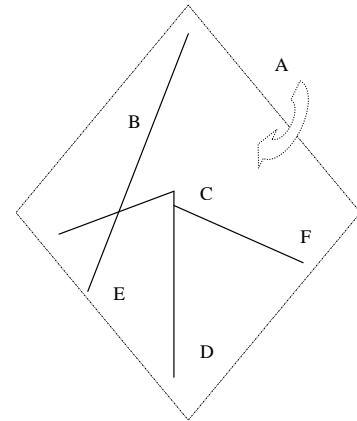
<sup>8</sup> Los modelos pueden clasificarse en: concéntrico, axial, sectorial, anular, polinuclear, irregular y mixto (Derycke, 1983: 247). A su vez, el axial puede ser simétrico o asimétrico y adoptar múltiples figuras (traducibles en metáforas): estrella, cruz, mano, pata de pato, etc. También se visualizan los patrones: reticular rectilíneo, de malla irregular, radial, anular, lineal, en constelación, satelital (Ducci, 1989; Torres Mesías, 2008).

<sup>9</sup> Por ejemplo, Legorreta (1983) y Terrazas (1996).

<sup>10</sup> El uso de los términos centro y periferia no implica la aceptación del modelo de círculos concéntricos sino sólo la escasa variedad del vocabulario del autor. En realidad, en un modelo complejo habría sólo un centro y varios puntos de centralidad, y lo periférico se distribuiría irregularmente.

La figura estilizada de la imagen contigua (Figura 2) ilustra parte del problema. El rombo de línea entrecortada es un área urbana Z. Las líneas continuas representan los ejes más importantes de la estructura metropolitana (vialidades principales, franjas comerciales, etc.). Las letras indican precios inmobiliarios en cada lugar. Según la teoría neoclásica, en el modelo básico o más simple, la estructura de precios se define del centro (C) hacia la periferia (A, B, D, E y F) conforme a una escala de gradientes descendente que depende de las funciones de oferta y demanda de suelo por parte de las unidades productivas y de las domésticas. En cambio, en la versión tradicional de la Teoría de la Renta, la estructura de precios de Z se determina a partir del valor A. En este último caso, no hay nada que impida pensar que el modelo supone también, como en los neoclásicos, una estructura de círculos concéntricos (pero que se construye mediante gradientes en sentido inverso, es decir, de afuera hacia adentro). En un espacio isotrópico, el mapeo de precios es un problema trivial, más matemático que económico (y que social, obviamente). Incluso, el análisis podría hacerse más elaborado si se incorporan dos o más puntos (hasta una dimensión manejable dentro del mapa o el sistema de ecuaciones) que fueran a su vez centros de círculos concéntricos y sería aún más complejo si se incorporara el tiempo (es el caso de Fujita, Krugman y Venables, 1999).

**Figura 2. Área**



Pero la cuestión se vuelve económicamente relevante -e invoca la perspectiva marxista- si la expansión del área urbana Z no obedece a una lógica simétrica y secuencial sino más bien a circunstancias acumulativas y algunos factores imponderables. Si, por ejemplo, el proceso de expansión se cierne primero sobre E, luego simultáneamente sobre B y F, y más tarde sobre D, o cualquier otra sucesión no prevista. En un orden sistémico -aún donde el caos es aparente- cabe suponer que hay una y sólo una relación (múltiple) entre los elementos que lo componen en determinado momento (o estado) y que la adición o resta de un elemento configurará otro estado y otra única relación múltiple distinta a la precedente. Entonces, la relación CA o AC (como se mida, supongamos conmutabilidad) será afectada por la presencia de B, de tal modo que CAB, ACB, BAC o BCA será un conjunto distinto de CA o AC. Con el mismo razonamiento, la presencia de E, F, G, etc., alterará cualquier orden preexistente.

Si, además, admitimos que las relaciones entre los elementos guardan cierta jerarquía cualquiera (si son valores diferentes en un espacio heterotrópico), entonces la presencia o ausencia de un elemento alterará la estructura previa y dará lugar a otra estructura diferente. Dicho en otras palabras: las inversiones inmobiliarias de gran escala en alguna zona de la Ciudad alteran el sistema de precios relativos de toda ella. A mediados de siglo, Hayner ya había encontrado que en el eje constituido por la Avenida Reforma los precios comerciales se mantenían relativamente más altos que en el resto de la Ciudad (Hayner, 1945), y que casi dos décadas después, en 1964, también ocurría eso en Insurgentes Sur; además, estableció el cruce de Juárez y Reforma como vértice principal de la ciudad,



de donde se generaban cinco ejes radiales, aunque ello en un modelo concéntrico (citado por Delgado y Perló, 2000: 78)<sup>11</sup>.

En la teoría marxista, la diferencia de precios constituye el mecanismo mediante el cual se transfiere el valor. En este sentido, la estructura axial asimétrica mostrada en el área urbana Z podría contemplarse como un mapa de relieves (y gradientes) donde los ejes formarían cordilleras (precios altos y comandantes del proceso de acumulación) mientras que el resto de la superficie constituiría valles y planicies que transferirían valor hacia arriba (como sucede con el aire caliente). Por supuesto, por aquí y por allá y en las orillas habría depresiones, hondonadas, fracturas y abismos. Así el espacio urbano se expandiría horizontalmente hacia las localizaciones donde fueran más altas las expectativas de rentabilidad, y esto dependería (es un vector) del conjunto de precios relativos y de acontecimientos más inciertos que planificados. Además, sobre esa superficie irregular, el capital tendería también, bajo ciertas condiciones, a expandirse verticalmente.

Para recapitular: me interesa mapear la dinámica de los precios relativos en la ZMCM entre 1950 y 2010 para: 1) constatar que se cumple la hipótesis de una estructura y forma urbana de tipo axial asimétrica en el crecimiento de la CMZM; 2) poder aproximarme a la comprensión del modo en que el capital ha podido explotar (apropiación, distribución, uso y abuso) el espacio urbano para asegurar o ampliar su reproducción, y 3) estimar la capacidad gubernamental para regular el uso del espacio urbano y su desarrollo social.

Sin embargo, el análisis del mercado inmobiliario será restringido<sup>12</sup>. La oferta inmobiliaria comprenderá cantidad y precios de oferta de lotes, departamentos en venta y renta y casas en venta y renta en la Zona Metropolitana del Valle de México entre 1950 y 2010<sup>13</sup>.

#### ***g) Sobre la revisión bibliohemerográfica y la información***

En relación con su importancia económica y demográfica en sí, respecto del país y aun en la dimensión mundial, son escasos los estudios académicos y gubernamentales sobre el mercado inmobiliario en la ZMCM. Al realizar un recuento a fines del siglo pasado, Delgado y Perló (2000) encontraron, para todo el país, sólo 76 trabajos relacionados con este tema publicados entre 1940 y 1998, y de calidad heterogénea. De su estudio extraen las siguientes conclusiones: 1) es débil la presencia de los análisis desde la ciencia económica; 2) falta articulación entre teoría y análisis empírico; 3) se sobrestiman los mecanismos no mercantiles de acceso al suelo; 4) causa escozor ideológico el estudio del mercado; 5) hay empleo escaso de metodologías adecuadas y rigurosas, y 6) hay carencia y/o poca accesibilidad a la información. Según estos autores, además de un desarrollo

---

<sup>11</sup> El modelo radial/concéntrico sería reforzado por el Periférico (Delgado, 1988).

<sup>12</sup> En sentido amplio los precios inmobiliarios pueden comprender dos clases de espacios urbanos: a) lotes y b) construcciones (que incluyen el terreno: inmuebles), y éstas pueden clasificarse de diferentes maneras; y varios tipos de precios: 1) precios de mercado: 1.1) de oferta; 1.2) efectivos o reales, los acordados a la hora de la transacción; 1.3) notariales; 2) valores catastrales (o precios administrativos); 3) impuestos: 3.1) impuesto predial; 3.2) otros tributos o impuestos: adquisición o herencia; 4) plusvalías: 4.1) impuestos o contribuciones por servicios (agua, drenaje, limpia), bonos ambientales; 4.2) contribuciones por derechos (uso de banquetas, estacionamiento en vía pública).

<sup>13</sup> Los submercados pueden clasificarse según varios criterios: alquiler/venta; formal/informal; habitacional/industrial/comercial/otros servicios.

teórico insuficiente de la ciencia económica, en los estudios urbanos en México y América Latina han predominado los enfoques sociológico y político, lo que ha llevado a poner más énfasis en los agentes y procesos sociales y políticos (asentamientos irregulares, pobreza, segregación, etc.) que en los mecanismos del mercado (formación y variación de precios nominales y reales, determinación de la demanda, medición de la oferta, volumen de transacciones, tipo de mercados e interacción entre ellos, etc.) y que en la relación del sector inmobiliario con otros sectores económicos.

La presente investigación, sin subsanarlos, evidentemente, toca de algún modo todos y cada uno de esos problemas.

Para dichos autores, la escasez de información de los mercados inmobiliarios está asociada en parte a condiciones institucionales, como el mínimo interés y la exigua capacidad técnica/financiera de los gobiernos a nivel local, estatal y nacional para construir sistemas de referencia catastral eficaces que sirvan de base a políticas fiscales sobre el uso del suelo y las construcciones urbanas. Por otra parte, está ligada también a problemas económicos estructurales, como las tendencias inflacionarias y las corridas cambiarias que perturban la economía nacional con cierta frecuencia inesperada<sup>14</sup>. Así mismo, esa falta de información está en buena parte “anclada a un fondo subjetivo que consiste en aferrarse a una concepción cerrada e inmutable del mercado del suelo, que no requiere de verificación, retroalimentación y mejoramiento” (Delgado y Perló, 2000: 46), es decir, al dogma sobre la eficiencia de las fuerzas de la oferta y la demanda si se les deja operar libremente.

En mi opinión, la escasez de estudios sobre el mercado inmobiliario tiene adicionalmente otros dos grandes motivos. Por una parte, en efecto, la insuficiencia de los desarrollos teóricos tanto de la economía neoclásica como de la marxista (que reviso más adelante), lo que a su vez ha limitado la necesidad de información; por la otra parte, quizá más significativa, es dable sospechar que la carencia de datos oportunos y sistemáticos y por tanto la poca confiabilidad que hay en los existentes, especialmente sobre los precios comerciales y catastrales, tiene que ver con una opacidad deliberada o una desidia no gratuita: la operación del mercado inmobiliario sigue siendo un tema tabú pues su transparencia, si no evitaría totalmente las prácticas monopólicas y especulativas, al menos las pondría en evidencia, como ocurre ya en otros sectores de la vida económica, en perjuicio de los intereses del capital inmobiliario y de la discrecionalidad de las decisiones gubernamentales<sup>15</sup>.

Lo anterior ha afectado el acceso a una información veraz, oportuna y suficientemente completa de quienes demandan suelo y vivienda (las unidades familiares, los consumidores finales), de manera que tienen impedimentos para tomar decisiones más razonables y no quedar a merced de quienes ‘sí conocen el mercado’ (principalmente promotores, constructores, financiadores y otros intermediarios). Más grave es que esto ha repercutido en decisiones de política urbana construidas sin basamentos reales y que resultan en programas y acciones fallidos, parciales, inmedatistas, ajenos

---

<sup>14</sup> Esto explicaría, por ejemplo, según dichos autores, la pérdida de importancia y actualidad de los valores de referencia catastrales durante los años ochenta en México, pues su elaboración habría sido demasiado costosa y su pertinencia muy poca.

<sup>15</sup> Por ejemplo, la circulación de las tablas de los valores oficiales del suelo y las construcciones está restringida a los peritos autorizados. Hasta 2009 la Sociedad Hipotecaria Federal comenzó a publicar trimestralmente un Índice de Precios de la Vivienda en México.

a las necesidades reales de la sociedad, incongruentes con los objetivos propuestos por las propias políticas y hasta de fantasía.

Por tanto, cualesquiera que sean las premisas teóricas que se utilicen para el análisis, podemos adelantar que hace falta más y mejor información sobre el mundo inmobiliario de la Ciudad de México y la Zona Metropolitana. Esto contribuirá a la transparencia de los mercados y a la construcción de indicadores de planeación y evaluación que permitan el diseño de políticas de desarrollo urbano más eficaces y participativas.

#### ***h) El objeto de estudio y el período***

Aunque el *gran despegue* comenzó poco antes, fue a partir de los años cuarenta del siglo veinte cuando el crecimiento acelerado de la población y el territorio urbano de la Ciudad de México indujo una transformación de su estructura: el área central se extendió sobre las entonces denominadas delegaciones periféricas y en forma pronunciadamente axial, como se verá en los planos del Capítulo 3.

En los años cincuenta, el crecimiento demográfico se tradujo en una expansión territorial desmedida y desordenada, pasando de ser una gran ciudad con forma cuasi-circular a una metrópoli desbordada y, sobre su base axial-asimétrica, más amorfa sobre los municipios del Estado de México (Schteingart, 2001).

Junto con el incremento demográfico y territorial de los años cuarenta y cincuenta, puede observarse un cambio más que cuantitativo en la estructura urbana de la Ciudad como consecuencia de varios sucesos: la creación de zonas industriales fuera de los límites urbanos de ese entonces y en buena medida tratando de seguir el trazo del ferrocarril; la ampliación del tejido vial para dar cauce al creciente número de vehículos automotores privados y el remplazo de los tranvías por trolebuses y taxis como base del transporte público; la dotación de infraestructura hidráulica y el equipamiento de servicios públicos (hospitales, escuelas, museos, etc.); el gran proyecto (trunco) de transformación del Centro Histórico; la construcción de multifamiliares; el impulso a los fraccionamientos residenciales y la multiplicación de asentamientos irregulares (CONAPO, 1998; Sánchez, 1999; SETRAVI, 2012).

Sin duda, el rápido crecimiento demográfico y territorial de la Ciudad de México estuvo asociado al dinamismo económico del modelo de industrialización basado en la sustitución de importaciones (MISI) impulsado en esas décadas y que se sostenía en la expansión de la triada 'producción industrial/mercado interno/expansión urbana'. De este modo, la reconfiguración de la forma y estructura de la Ciudad de México reflejó las virtudes y defectos del modelo nacional de desarrollo que se había adoptado. No es extravagante suponer que, junto con el proceso de urbanización de la vida nacional (y el aumento de las fuerzas centrípetas de su capital), también empezó a generarse lo que podría ser descrito como un incipiente mercado inmobiliario moderno. La emergencia de nuevos agentes, como los promotores inmobiliarios, es reveladora (Schteingart, 2001; Connolly, 1988, 1989; Ball y Connolly, 1987; Sánchez Ruiz, 1987, 1999; Legorreta, 1983; Castañeda, 1988)<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> También la constitución de la empresa ICA (Ingenieros Constructores Asociados) en 1949.

Puede decirse que a partir de las décadas de los cincuenta cambia sustancialmente la fisonomía urbana de la Ciudad de México. A la vez que rebasa los “umbrales naturales”, deja atrás una especie de talante que podríamos llamar tradicionalista para dar paso pleno al modernismo urbano, caracterizado por un diseño que se pretende más funcional y una arquitectura de estilo internacional (Sánchez, 1999). Se buscan alturas cada vez más elevadas (rascar los cielos); se utilizan más los materiales más ligeros y resistentes (acero, vidrio); los avances tecnológicos permiten también que se construya más rápido (incrementando la velocidad de rotación y la circulación del capital inmobiliario); se trazan avenidas más largas y amplias (lucen los camellones) y pretendidamente más racionales (ortogonales y diagonales); se multiplican las unidades habitacionales y en ellas hay lugar para los andadores peatonales y los jardines que pretenden fomentar la convivencia vecinal y recrear la sensación de caminar la ciudad (Pensado, 2012).

Todo lo anterior está asociado a la expansión económica y política de las clases medias y sus colonias: Jardines del Pedregal, Las Lomas de Chapultepec, Polanco, San José Insurgentes, Guadalupe Inn, Florida, Lindavista, Nápoles, Narvarte, Del Valle, Prados Churubusco y Ciudad Satélite.

La expansión del área urbana sobre los municipios del Estado de México fue resultado también de un cambio en las políticas gubernamentales tanto en el DF como en aquella entidad: en el DF, con el propósito de regular su crecimiento, se establecieron restricciones a la creación de fraccionamientos; en el Estado de México, aprovechando esa coyuntura y ante la demanda creciente de vivienda, no sólo se suprimieron trabas para hacerlo sino que se promovieron por los fraccionadores formales e informales y por las autoridades. A su vez, esto facilitó y estimuló la descomunal reproducción de los asentamientos irregulares.

Así, la transformación estructural de la Ciudad en los cuarenta y cincuenta representó a la vez su entrada en un dinamismo sin control que ha perdurado hasta la fecha. “Era un hecho que la oportunidad para otorgar a la ciudad un desarrollo equilibrado que hubiera redundado en una estable generación y apropiación de beneficios entre los grupos empresariales, y por extensión adecuados niveles de vida entre todos los habitantes, se había perdido en esos años” (Sánchez, 1999: 146).

Desde mediados de la década de los ochenta la ciudad registra un rápido ritmo de expansión territorial asociado a un proceso de desindustrialización en el marco de la implantación del modelo económico neoliberal en el país y el auge de políticas ambientalistas, todo lo cual repercutió en la configuración estructural de la Ciudad de México y su Zona Metropolitana, llevando a la necesidad de adoptar nuevos conceptos para comprenderla (como megalópolis o ciudad-región) y principalmente a la agudización de sus aspectos más problemáticos (ver planos del Capítulo 3).

## PARTE DOS

### MARCO TEÓRICO

Esta parte contiene una exposición de dos enfoques económicos sobre la morfología urbana y la formación de sus precios. En el Capítulo 1 hago un recuento crítico de la perspectiva neoclásica y en el Capítulo 2 de la marxista.

## Capítulo 1. El problema del espacio en la perspectiva neoclásica<sup>17</sup>

A continuación presento un breve recuento del modo en que la teoría económica neoclásica ha concebido a la ciudad. Considero varias versiones o escuelas que han abordado la cuestión sucesivamente, desde el trabajo fundacional de Von Thünen hasta las principales obras más recientes.

### *1.1. La escuela alemana y la visión geográfica*

La mayor parte de los autores reconocen que el punto de partida teórico de la teoría económica urbana es el modelo que Von Thünen formuló en 1826<sup>18</sup>. Aunque éste se enfocaba a explicar la forma de organización espacial de las actividades rurales respecto del medio urbano, el principio esencial de su análisis ha permanecido: las actividades rurales se ordenan (concéntricamente) en función de su cercanía al mercado urbano (el centro). Esta ordenación puede alterarse de acuerdo con las especificidades de los precios relativos de los productos en el centro urbano, las técnicas y los costos de producción y las distancias y los costos de transporte. Las variaciones pueden obedecer a la fertilidad de las tierras, la orografía e hidrología de los terrenos o las conductas de los productores, pero se trata en todo caso de una ordenación espacial concéntrica que depende de la rentabilidad. Es interesante advertir que, dada la construcción del modelo, el alza de precios en la ciudad/mercado tendrá como efecto la ampliación de su área de influencia y la posibilidad de hacer rentable el círculo más exterior. Es importante destacar asimismo que en su planteamiento subyace una doble idea que será perenne y definitiva en la teoría económica del espacio neoclásico: por una parte, que la distancia implica un costo para los agentes económicos ya que todo desplazamiento representa un esfuerzo indeseado y, por la otra parte, que por eso mismo los agentes racionales buscan hacer un uso eficiente (la reducción) de dicho costo/esfuerzo (Carrillo, 2002: 68). En 1909, y tratando de dejar atrás la perspectiva rural, Alfred Weber formula un modelo para explicar las decisiones de localización de las industrias, aunque tiene que tomar como base la ubicación fija de la producción minera<sup>19</sup>. Según él, esas decisiones resultan, en lo fundamental, de la combinación óptima entre la maximización de las economías de concentración (la cercanía al centro urbano) y la minimización de los costos de transporte (la distancia al mismo). Después, Weber introdujo en el modelo las variaciones de los costos de la mano de obra y las economías a escala debidas a la concentración. No obstante, esto no cambió el hecho de que el territorio supuesto siguiera siendo homogéneo, continuo, isotrópico, neutro por lo que la inclusión de los cambios laborales y de las condiciones de aglomeración no produjo el espacio/territorio.

En 1933 Walter Christaller buscó explicar la localización óptima de los vendedores al menudeo estableciendo una relación entre el alcance físico del mercado (rango del bien) o distancia (costo) que

---

<sup>17</sup> Una versión ampliada de este capítulo se publicó en *Análisis Económico* (Ejea, 2014a).

<sup>18</sup> Camagni (2005), Hirsch (1977), Derycke (1983), Carrillo (2006), Fujita et al (1999), Alfonso (2005).

<sup>19</sup> Wilhelm Launhardt había formalizado algunos planteamientos de Von Thünen y anticipó otros de Weber (Carrillo, 2002).

un consumidor está dispuesto a transitar (pagar) para comprar una mercancía o servicio y el umbral de demanda o monto mínimo de ventas (consumidores/demanda) que permiten al vendedor permanecer en el lugar. La conducta racional de consumidores y vendedores en una competencia perfecta sobre el territorio conduce a que el área económica óptima sea el hexágono y a que el espacio se colme de ellos, alcanzándose un equilibrio general estable (Carrillo, 2002: 76). Como los hexágonos de diferente dimensión (bienes de orden superior o inferior) se superponen en diferentes niveles pudiendo abarcar los superiores a los inferiores, resulta una estructura jerárquica entre ellos (y se inicia la denominada teoría del lugar central). August Lösch intentó construir en 1938-1940 un modelo dinámico que integrara en un sistema de equilibrio general la localización de la producción y la configuración de las áreas de mercado, pero lo que obtiene en realidad es una superposición de equilibrios parciales (Deryke, 1983: 121), donde la contigüidad, superposición y rotación de hexágonos dan lugar a un “paisaje económico regularmente ordenado” (Derycke, 1983: 125).

Esta es la *visión clásica del espacio en la teoría económica neoclásica*, elaborada principalmente por autores alemanes y con fuerte orientación geográfica. Me interesa destacar: 1) los conceptos de espacio, territorio y superficie son idénticos; 2) el territorio es pues isótropo o plena y planamente homogéneo, continuo y neutro en todas direcciones; 3) se supone siempre un centro como punto de partida ontológico y metodológico; aunque la sofisticación<sup>20</sup> del modelo lleve a considerar dos o varios centros adicionales, el principio es el mismo: el de la teoría del lugar central; 4) la *variable económica* a considerar es la distancia, es decir, el costo derivado de transitarla; 5) se presupone y procura (tautológicamente) el equilibrio sobre la base de la competencia perfecta, es decir, los agentes económicos son: 5.1) individuos racionales, egoístas, perfectamente informados y atomizados (sin poder de decisión sobre el mercado); por lo tanto, 6) los precios inmobiliarios son resultado de las fuerzas de la oferta y la demanda, que a su vez se guían por ellos, y 7) los precios más altos y el centro se definen simultáneamente y generan una renta de ubicación (costo de oportunidad) que decrece a medida que el punto de la referencia geométrica se aleja del centro.

Por lo anterior, la ciudad no es más que una representación geométrica, una figura plana, un tapete circular que sirve para medir las distancias/costos entre los lugares donde se concentran las actividades económicas. Es fácil advertir que este principio es aplicable a cualesquiera que sean las magnitudes de las distancias. Así, en la economía espacial de la teoría neoclásica la diferencia entre una ciudad, una región, un país o el planeta en su conjunto sólo radica en el radio de la circunferencia que se considere como mercado.

### ***1.2. La escuela estadounidense y el análisis económico***

Una segunda etapa del enfoque neoclásico del espacio urbano será desarrollada en los años cincuenta y sesenta del siglo veinte principalmente en Estados Unidos, haciendo énfasis en el análisis microeconómico e introduciendo el mercado residencial. Los autores más representativos de la Nueva Economía Urbana son Wingo y Alonso por el lado de la demanda, y Muth y Mills por el de la oferta; y pueden distinguirse el modelo estándar o básico y sus extensiones o ampliaciones (Graizbord, 2008: 63). El modelo estándar puede caracterizarse del siguiente modo: centro único; transporte homogéneo

---

<sup>20</sup> Aquí ‘sofisticación’ se usa en sus tres sentidos, aludiendo a complejidad, minuciosidad y sofisma.

en todas direcciones; zonificación de áreas de usos de suelo excluyentes<sup>21</sup>; indiferencia respecto de actividades de producción y comercio<sup>22</sup>; demanda de vivienda derivada de la demanda de suelo (ésta es la que importa); se trasladan personas no mercancías<sup>23</sup>; hay externalidades que afectan “la utilidad de las familias y generalmente se supone, explícita o implícitamente, un sector público”; competencia perfecta entre unidades individuales independientes; consecuentemente, modelo estático de equilibrio en el largo plazo, y funciones continuas diferenciadas (Graizbord, 2008: 63). Aquí interesa destacar que la formulación de Alonso contribuyó a explicar el problema de por qué, si los precios centrales son más altos, la población de mayores ingresos se ubica en los círculos exteriores. Según el nuevo razonamiento, entre más alejada del centro se encuentre la ubicación de interés, mayores porciones de terreno se pueden adquirir y viceversa. Como los pobres pueden comprar poca tierra, las variaciones marginales de su precio no son tan relevantes para ellos como las del transporte, es decir, el peso proporcional del costo del transporte es mayor que el de la tierra en el gasto de los hogares de ingresos bajos, de manera que estos prefieren lotes más pequeños y céntricos que los hogares de ingresos altos para los que las variaciones del precio de la tierra son más importantes que las de los transportes. En otras palabras, la estructura de los costos de oportunidad *locacionales* determina la estructura de usos del suelo. El argumento es válido para la localización de negocios, residencias y actividades agrícolas, en este orden. Nótese entonces la similitud de este modelo económicamente formal con las propuestas clásicas (de vena más geográfica) que comprenden un distrito central de negocios rodeado de una corona de residencias (la ciudad) a su vez envuelta por el medio rural con base en los gradientes descendentes de precios. Pero nótese también la circularidad del modelo. Los precios están determinados por el uso del suelo de una manera tautológica: el centro (lugar de los negocios) se define como el lugar donde los precios son más elevados, éstos son más elevados en el centro. Finalmente, por el lado del análisis de la oferta, a Muth se le reconoce el relajar la hipótesis de concentración de empleos en el centro para poder introducir la diferenciación espacial de salarios y a Mills la formulación de un modelo que trata de explicar simultáneamente el uso de suelos, la renta, la población y los límites de la ciudad (Derycke, 1983: 354-358). Pero la lógica subyacente es la expuesta.

A lo largo de la década de los años sesenta y setenta se elaboraron varias versiones con variantes de este modelo básico o estándar sin alterarlo sustancialmente. Algunas críticas principales que pueden plantearse al modelo básico son: 1) no capta la diversidad interna de las ciudades y menos las áreas urbanas de funciones mixtas, pues supone un territorio homogéneo; 2) no explica la interrelación entre las variaciones espaciales de los precios y las variaciones de la forma urbana; 3) no percibe los diferentes grados de interdependencia y direccionalidad que puede haber entre las decisiones de localización del lugar de trabajo y del lugar de residencia; 4) excluye consideraciones de tipo psicológico y cultural en la toma de decisiones, o bien, las subsume en las decisiones económicas; 5) excluye las decisiones que no estén basadas en la racionalidad maximizadora, y 6) es estático porque no tiene mecanismos de ajuste frente a los cambios rápidos de la estructura urbana.

---

<sup>21</sup> Esta exclusión mutua tiene un origen teórico: desde el punto de vista del residente, el suelo es un bien de consumo, aunque puede especificarse que es de tipo duradero. Para una unidad de negocios, en cambio, cualquiera que sea su giro, el suelo es un factor de producción. De cualquier modo, es un supuesto que limita enormemente el análisis de los espacios urbanos mixtos.

<sup>22</sup> Según los autores, la inclusión de fuentes fijas de provisión de materias primas sólo complicaría el modelo.

<sup>23</sup> Pues también tendrían que considerarse como costos de producción, complicando el modelo.



Sin embargo, para algunos autores, el modelo básico es esencialmente pertinente y sus limitaciones no provienen de su construcción interna sino de los cambios mismos de la realidad que lo han vuelto anacrónico. No hay debilidad intrínseca en los modelos monocéntricos sino que éstos, “ante la generalización de los procesos de descentralización, expansión y dispersión se verán desafiados en su poder explicativo”; más aún: “las condiciones sociales, culturales, económicas y tecnológicas actuales han modificado en forma drástica los procesos urbanos, los patrones de distribución de las personas, actividades y funciones. Esto implica un cuestionamiento o desafío a la teoría urbana en general y a los modelos monocéntricos en particular”. Ante estos desafíos, cabría proponer modelos propios de la periferia para definir patrones de urbanización no en términos de distancia al centro sino de relaciones intraperiféricas que complementen los modelos de círculos concéntricos, sectores o núcleos múltiples (Graizbord, 2008: 71, 74 y 78). Algunos han tratado de desarrollar el modelo policéntrico al que el mismo Burgess concedía relevancia (Graizbord, 2008: 135); otros han tratado de introducir la diferenciación de territorios a partir de características culturales; también se han considerado los desajustes espaciales entre cambios de lugar de trabajo y cambios de lugar residencia (Graizbord, 2008: 136). Pero a pesar de sus matices y sofisticaciones, los modelos neoclásicos no pueden construirse sin el supuesto del espacio plano, la noción centro-periferia, los círculos concéntricos y el eje de tensión que establecen entre, por un lado, la utilidad o gasto/costo del suelo/vivienda/negocio, y por el otro, el costo de traslado/transporte/desplazamiento. Paradójicamente, al tratar de adquirir mayor realismo, los investigadores de base neoclásica hacen más complejos sus modelos de manera que resultan difíciles de aplicar empíricamente (Derycke, 1983: 347, 360, 361). Además, la ausencia del espacio público, por otra parte, les resta poder explicativo respecto del concepto de *ciudad*, reduciéndolos a modelos de *urbanización*.

### 1.3. Visiones heterodoxas

Dentro del enfoque económico neoclásico del espacio pueden considerarse algunos análisis que intentan modificar algunos de los supuestos fundamentales y que son de interés para la reflexión sobre la morfología urbana.

A mediados del siglo veinte hubo una vertiente de autores que intentaron adecuar al análisis territorial el marco de la competencia monopolística desarrollado por Chamberlain pero que sucumbieron ante la oleada de optimismo liberal que acompañó a la expansión económica de la posguerra (Derycke, 1983: 98-99, 341-344), misma que restó importancia al problema de los oligopolios, problema que sería retomado en los noventa, como se verá más adelante. También hubo autores que incluyeron factores psicosociológicos en el comportamiento de los mercados del suelo, como el francés Halbwachs en la primera década y Firey en la quinta, considerando “las costumbres, las actitudes morales, los tabúes y los aspectos simbólicos de la propiedad y de los usos del suelo” (Derycke, 1983: 98, 342). Esta última tendencia, de acentuado corte sociológico, terminó por emparentar con las corrientes neomarxistas.

Por otra parte, Hirsch (1977) ensayó un enfoque institucionalista. Pueden destacarse varias contribuciones: i) Antes que nada, parte de dividir el análisis microeconómico del macroeconómico; en el primero define qué es el espacio económico urbano. Respecto del segundo, con entonación keynesiana dice: “El análisis macroeconómico urbano intenta explicar la interdependencia mutua entre los grupos agregados”, “es un método más general que el análisis parcial”, “no emplea explícitamente los conceptos de la maximización de la utilidad” sino “relaciones funcionales” entre

las variables y sus determinantes, y “la preocupación espacial importante es la de la apertura de la economía urbana” ya que ésta, a diferencia de un país, “es una economía abierta” (Hirsch: 249- 250<sup>24</sup>).

ii) Distingue la industrialización de la urbanización y propone enfocar la economía urbana no como el análisis de las modificaciones que sufre la teoría económica debido a las consideraciones espaciales en la conducta de los individuos, sino como el estudio del comportamiento de los mercados urbanos (suelo y vivienda, fuerza de trabajo, transportes y servicios públicos) y de sus interdependencias, es decir, “traer la economía al estudio de la ciudad, no traer la ciudad al estudio de la economía” (p. 20).

iii) Descarta los modelos abstractos y estáticos abogando por un realismo mayor que entraña admitir que “la gran ciudad es un constante estado de azar, de construcción parcial y de desequilibrio, incapacidad e indisposición congénitos. Es algo en un estado continuo de reposición y modernización [...] Los desequilibrios y fricciones, por lo tanto, son cosa común” (p. 19).

iv) Como está preocupado por la irrupción de *nuevos* grupos sociales que han perturbado “recientemente” el orden social (los pobres y los empleados públicos; los *antiguos* son los negros), objeta también el economicismo de los economistas y postula la necesidad de tomar en cuenta dentro del análisis las satisfacciones e insatisfacciones sociales, “los comportamientos sociales que influyen sobre la actividad económica”, para encontrar soluciones prácticas y rápidas a los problemas potenciales y reales causados por la desigualdad social (pp. 15,16).

v) Hirsch parece decir que la ciudad es proximidad antes que distancia. Así, invirtiendo el punto de vista habitual que insiste en cuantificar los costos de la distancia/traslado, prefiere tomar en cuenta los beneficios/perjuicios de la cercanía. Desde esta óptica las decisiones de ubicación territorial de los agentes no se guían solamente por su grado de atracción al centro sino también por las ventajas y costos de aglomerarse o distanciarse entre ellos mismos. De este modo, las externalidades, entendidas como las afectaciones directas entre agentes sin la mediación del mercado juegan un papel central en la configuración de los mercados urbanos y en los desafíos explicativos de la teoría. En efecto, como las externalidades representan una “apropiación imperfecta de los derechos sobre los recursos”, es decir, una asignación ineficiente de éstos, “se requiere una acción colectiva de algún tipo” que haga las “correcciones de output” (p. 49).

Así, vi) introduce un contenido institucionalista en el *modelo puro* y lo hace por dos puertas: las acciones estatales son inherentes a la proximidad urbana (los servicios públicos, por ejemplo) y a la vez son indispensables para corregir las imperfecciones de los mercados (regulaciones a las actividades de los particulares, por caso). No obstante, al referirse a la forma que toman las ciudades, Hirsch no puede escapar al esquema tradicional. Expresa su posición citando a otros autores que padecen la misma ambigüedad: “... la configuración espacial de una ciudad en una sociedad de libre empresa es el resultado colectivo de un gran número de *decisiones independientes* de localización y de elección de transporte por las empresas y las economías domésticas. Estas decisiones se toman *en un contexto de, y son influidas por*, circunstancias económicas, sociológicas y técnicas que *generalmente están fuera del control inmediato de los que toman dichas decisiones*. También *están condicionadas y, en cierta medida, dirigidas* por la política pública –regulaciones de zonificación, códigos de construcción, políticas de transportes, etc.” (p. 66, cursivas GEM). Así pues, el modelo supone decisiones *independientes* que en realidad no lo son.

La expansión/dispersión de las ciudades y las metrópolis en las últimas décadas ha disminuido el valor teórico metodológico de la noción centro-periferia, e incluso puede decirse que hasta el de la idea de ciudad, dando lugar a búsquedas conceptuales que permitan explicar o interpretar las

---

<sup>24</sup> Todas las citas de los siguientes párrafos corresponden a la obra de Hirsch (1977).

características y patrones de ordenamiento urbano obvios o subyacentes de ‘las periferias’ y los fenómenos asociados a ellas, por ejemplo, ya no su cercanía sino su lejanía respecto del centro tradicional; la existencia de varios centros (y lugares de centralidad) y las relaciones a veces jerárquicas entre ellos; los desplazamientos de industrias y de población; la expansión de los servicios como principal factor económico del crecimiento y el empleo; la idea misma de lo urbano y sus relaciones con el *interland*; el reposicionamiento de los barrios en el conjunto metropolitano; los efectos de las nuevas modalidades de transporte y sus combinaciones; el desarrollo de las nuevas tecnologías de la comunicación y su impacto sobre la noción de espacio, etc. (Graizbord, 2008; Bain, 2011; Delgado, 2003; Negrete y Paquette, 2001). En el ámbito de la teoría económica se buscan explicaciones que parten de la imperfección de los mercados o bien de reacciones no racionales de los agentes, sea dentro del modelo básico o en sus extensiones, con y sin intervención del sector público.

Una de las vertientes de análisis más interesantes es la que se apoya en la teoría de la gravitación. Se atribuye a Reilly la formalización del modelo básico en 1929 (Derycke, 1983; Camagni, 2005). En términos generales puede enunciarse así: la atracción entre dos ciudades o poblaciones depende de forma directa de la masa de cada una y de manera inversa de la distancia entre ellas. Esto tiene varias derivaciones ya que la *masa* puede representar la importancia económica de la ciudad medida de distintas maneras (cantidad de población, ingresos, diversidad de bienes, dinámica de innovación) y en relación con las distancias, la cantidad y medios para el desplazamiento o la intercomunicación. El principio de la atracción gravitatoria está sujeto a múltiples condiciones y obstáculos impuestos por la realidad física y sin duda por las características de los mercados, pero con variantes y supuestos adicionales puede aplicarse a opciones de vías y modalidades de transporte, así como a medios de comunicación, al comercio al mayoreo y la localización comercial<sup>25</sup>, a la localización residencial<sup>26</sup>, los flujos espaciotemporales de personas (González, 2011), y no sólo entre ciudades sino también en el análisis intraurbano, en el caso de la metropolización de las periferias (Graizbord, 2008) y en el de redes de ciudades (Derycke, 1983: 203)<sup>27</sup>. Puede decirse que la intuición se cumple e manera general, aunque no definitiva, y más que de una ley paramétrica se trata de una regularidad estadística que puede encontrarse en la esfera económica y en otros aspectos de la vida social (como los sitios de culto religioso). Para nuestros fines la cuestión fundamental reside en explicar la causalidad económica que hay detrás de ella. Hay dos líneas de reflexión no necesariamente excluyentes: las economías de escala externas a la empresa y el menú de las oportunidades. Está claro que las economías de escala externas a la empresa generan aglomeración y son por eso un factor determinante en las decisiones de localización; por otro lado, la mayor cantidad de personas o negocios en un lugar lo hace atractivo en la medida en que aumenta las oportunidades de comprar y vender, es decir, de encontrar bienes y servicios, empleo e ingresos. En el caso de las decisiones de ubicación residencial también influyen elementos como el prestigio, la identidad de grupo, la seguridad etc. Conviene mencionar, por ello, que la expectativa de contactos, que los economistas traducen en preferencias de

---

<sup>25</sup> Garrocho (2003).

<sup>26</sup> Las decisiones de localización industrial tienen más restricciones o condiciones complejas; las residenciales tienen más grados de libertad de acuerdo con el modelo de competencia y racionalidad.

<sup>27</sup> El principio de atracción o de interacción espacial se utiliza fructíferamente en los estudios sobre flujos de personas y mercancías para efectos de planeación urbana y para determinar las redes de transporte, por ejemplo, Delgado (2003), Graizbord (2008), González (2011).

demanda, puede examinarse sociológicamente más allá de la conveniencia económica, racional y egoísta de los individuos, por ejemplo, en el marco de las configuraciones desarrolladas por visiones sociológicas alternativas (Sennett, 1971; Escalante, 1999), a partir de la inclinación humana al gregarismo, la socialización y la reproducción de los lazos familiares y de amistad que subyacen en la apropiación colectiva del ámbito barrial, los espacios públicos y la organización social en general (Jacobs, 1971). Son formas de *habitar* la ciudad<sup>28</sup>. Así, la búsqueda de proximidad —o de incursionar definitiva o temporalmente en lugares de alta densidad— puede ser producto de motivaciones que no tienen qué ver con la utilidad del desplazamiento<sup>29</sup>, pero son motivos que nutren la centralidad de algunos lugares<sup>30</sup>.

Del principio básico de la interacción espacial o demanda de contactos puede pasarse directamente a la hipótesis del potencial económico de un lugar, es decir, de las posibilidades estimadas de aprovechar la densidad de interacciones que ese lugar puede ofrecer. Como se mencionó antes, esas interacciones posibles pueden medirse en cantidad de personas, nivel de ingreso, variedad de bienes y servicios, calidad de la oferta, etc. A su vez, la noción de potencial económico puede desdoblarse con el principio de competitividad externa para fincar los llamados modelos de base exportadora, o bien, combinarse con los de localización y accesibilidad para conformar los modelos más generales o comprensivos (Camagni, 2005: 158) que permiten construir patrones territoriales intraurbanos mediante zonas diferenciadas por los usos alternativos del suelo (industriales, residenciales, comerciales). Precisamente, es esta última corriente la que tiene gran interés para el examen, la comprensión y atención de la heterogeneidad urbana, especialmente en las ciudades del subdesarrollo. Las políticas con menos reflexión crítica como las que han dominado en México en los últimos años, tienden a quedarse en los primeros modelos, suponiendo que las ciudades son una sola unidad económica, internamente homogénea, cuya participación exitosa en los mercados globales, a través de la especialización en sus presuntas vocaciones productivas (Camagni, 2005: 138) redundará parejamente en el bienestar de todos sus habitantes. En este marco, las políticas urbanas se han enfocado al impulso de *clusters* o microzonas de desarrollo de índole tecnológica, financiera, turística, comercial y hasta de manufacturas ligeras y sustentables (a veces mixtas y con áreas residenciales), pero sin analizar su entretrejido con el conjunto de la ciudad (analizo esta orientación en la parte cuatro de este trabajo). Así mismo, son escasos los estudios de economía que abordan el problema de la diferenciación urbana y su dinámica interna. Por eso, parece muy rica la veta del principio de atracción/interacción para explicar la organización heterogénea del espacio urbano.

#### **1.4. La visión actual**

La economía urbana empieza a tomar mayor interés en los años ochenta y noventa como consecuencia de dos circunstancias: la primera es el hecho de que al final del siglo veinte la mayor parte de la población mundial habitaba en ciudades; la segunda, más relevante desde el punto de vista de la teoría, es la globalización. Ésta se despliega en una doble vertiente. Por un lado, los flujos de capital

---

<sup>28</sup> Sobre la noción de *habitar* puede verse Duhau y Giglia (2008), que la desarrollan a partir del concepto *habitus* de Bourdieu.

<sup>29</sup> Como la necesidad de afecto, de estar entre otros -muchas veces de preferencia similares-, de compartir actividades, placeres o sólo el espacio aunque sea de manera anónima, de recordar, de saber o conocer, adquirir prestigio, de encontrar a alguien, de ver cosas y gente, hasta de ser visto.

<sup>30</sup> Ejea (2010).

y sus estructuras de control rebasan las fronteras nacionales, pasando a un segundo plano la división político-administrativa entre países; por otro lado, la economía del conocimiento y el desarrollo de la comunicación virtual otorga más preeminencia al sector servicios que al industrial en el proceso de valorización del capital, lo cual desbanca la importancia de la localización física en las actividades de mayor rentabilidad. Lo anterior converge en una creciente relevancia de las ciudades ya que éstas condensan las condiciones que posibilitan esa organización espacial del sistema mundial contemporáneo. Más que sobre naciones, el sistema económico actual se organiza sobre diversas redes jerárquicas de ciudades, donde cada una de éstas juega un papel específico en cada una de aquellas. En consecuencia, la teoría ha tratado ahora de dar forma a las concepciones de ciudad y región (como conjunto de ciudades en un territorio) para no quedar constreñida a las de país y región (como conjunto de países en un territorio) que habían prevalecido en tiempos anteriores. Se trata del intento de dar un salto cualitativo en la noción de espacio territorial.

Así, en los años noventa, se gesta la Economía Espacial Contemporánea o Nueva Geografía Económica que hoy domina el análisis. Sus principales contribuciones y avances respecto de la modelística previa residen en tres aspectos: sustituir la competencia perfecta por la imperfecta; poner en duda que la dinámica intrínseca de los mercados conduzca a una situación de sinergia, y hacer que los principios espaciales sean igualmente aplicables en los ámbitos urbano, regional y planetario. El tema se ha trabajado principalmente en Estados Unidos y Europa (sobre todo Alemania, Francia e Inglaterra), aunque se realizan cada vez más investigaciones en otros países de Asia y África<sup>31</sup>. En América Latina destacan Argentina, Brasil y Colombia. En México es todavía escasa la investigación al respecto<sup>32</sup>. La obra emblemática de esta interpretación es autoría de Fujita, Krugman y Venables, que integra diez años de trabajos y propuestas de estos y otros autores (Quintana y Lecumberri, 2009) y sintetiza el modo en que la teoría económica neoclásica concibe el espacio.

La obra de Fujita, Krugman y Venables (2000) intenta ser omnicomprendensiva en el sentido de integrar mediante una sola explicación de tipo económico los fenómenos urbanos, regionales y globales. “Hemos construido –afirman– una teoría de la concentración espacial más amplia que la de cualquier otro modelo concreto, teoría que nos ayudará a visualizar un número de modelos diferentes como casos concretos de un enfoque más general” (p. 20)<sup>33</sup>. El “enfoque común” reside “en la triple interacción de los rendimientos crecientes, los costos de transporte y el movimiento de los factores productivos” (p. 7). Como su título indica, su planteamiento comprende las ciudades, las regiones y el comercio internacional, pero aquí haré referencia solamente a las propuestas relacionadas con las ciudades. La preocupación central del trabajo es comprender las fuerzas centrípetas y centrífugas que dan cuenta de los procesos de aglomeración y dispersión de las actividades económicas, especialmente las manufactureras y la movilidad de los trabajadores. Específicamente, la “tensión relacionada con la distancia entre esas fuerzas” (p. 33). Entonces, intentan determinar el punto crítico desde el que una aglomeración crece de manera autosostenida así como el punto crítico en el que se frena y eventualmente puede dar lugar a otra aglomeración. De ahí se desprenden también las explicaciones sobre el tamaño de las ciudades<sup>34</sup>, su complementariedad funcional y las jerarquías dentro de un sistema urbano. De esta manera, el modelo pretende dar cuenta de por qué las ciudades

---

<sup>31</sup> Ver Henderson y Thisse (2003) y World Bank (2007).

<sup>32</sup> Principalmente en el Colegio de México y el Instituto de Investigaciones Económicas de la UNAM.

<sup>33</sup> Todas las citas de los siguientes párrafos corresponden a la obra de Fujita, Krugman y Venables (2000).

<sup>34</sup> Aunque luego reconocen que no tienen explicación para la regularidad empírica de sus dimensiones (p. 222).

existen, cómo surgen las nuevas -aunque esto sea un tema sin interés (p. 154)-, y “cómo las ventajas naturales, tales como la existencia de puertos, pueden catalizar” su formación (p. 133). Puede resumirse que las principales contribuciones respecto de la modelística previa residen en dos aspectos: superar la competencia perfecta y poner en duda que la dinámica intrínseca de los mercados conduzca a una situación de convergencia. Esto haría parecer que hay un avance en la concepción del espacio. En efecto, en esta propuesta el territorio deja de ser un contenedor independiente de las actividades económicas para adquirir cierta plasticidad debida a ellas precisamente. Las dimensiones de su rugosidad dependen del alcance (distancia) de las actividades económicas. Sin embargo, en el fondo y a pesar de la complejidad formal del modelo<sup>35</sup>, no hay una variación notable en la concepción del espacio respecto de la noción que la teoría maneja desde su etapa *clásica alemana*, sigue siendo la proyección geométrica de un mundo imaginario. Así, pueden trabajar con ciudades que *se mueven* sobre el plano, o que están “demasiado alejadas del centro” (p. 127). En realidad, aunque se quejan de modelos que “en sí mismos son no espaciales” ya que “ni siquiera modelizan la estructura interna de las ciudades” (p. 31), a los autores no les interesa la cuestión urbana; su especificidad se pierde por la pretensión de encontrar una explicación totalizadora a la ubicación espacial de las actividades económicas. De ahí que confundan la economía urbana y la regional (pp. 34, 121). Asimismo, contra la propuesta de incluir agentes *externos* que pueden definir o inducir las decisiones de localización de los individuos, prefieren poner mayor énfasis en procesos que son guiados por una mano invisible “descontrolada”. Como el espacio continúa entendiéndose como distancia, se puede pasar conceptualmente de la ciudad a la región, de la región al planeta y viceversa. Por eso, la denominación de “economía espacial” que subraya el aspecto de continuidad. La diferencia entre lo urbano y lo no urbano –incluidos los espacios interurbanos-, lo regional y lo global es meramente cuantitativa pues reside en densidades relativas. En suma, la ciudad no existe como tal sino como una superficie de aglomeración.

### **1.5. Conclusión**

En lo relativo a la formación de los precios urbanos la posible contribución relevante de la teoría neoclásica se encuentra en considerar que el espacio está sujeto a determinaciones monopolísticas. Pero, precisamente, la condición para avanzar en esta conceptualización estriba en superar la idea de que el espacio es únicamente “un soporte neutro” de las actividades económicas y aceptar plenamente, primero, que se trata de un bien económico (tanto factor de producción como objeto de consumo), y segundo, que se encuentra determinado en un mercado altamente imperfecto. La consecuencia es que esta imperfección anula la simetría concéntrica –el equilibrio- y da pie a otras formas urbanas.

Para nuestro caso, en primer lugar, el trazo axial podría entenderse como una sucesión de puntos de centralidad, de tal suerte que la cuestión a comprender no es el conjunto de localizaciones en tono a un centro sino el desplazamiento de esos puntos y sus causas. En segundo lugar, la asimetría de la morfología urbana sugeriría un estado -o mejor, un proceso- de desequilibrio -de desequilibrio acumulativo, inclusive-. Tres: un estudio más detallado de ese proceso, combinado con un período más largo, debería mostrar la forma y causas de la configuración de las diferentes zonas de la ciudad, lo que podría abrir la puerta a un patrón de heterogeneidad estructural bajo la consideración de diferentes esquemas explicativos según el uso del suelo (comercial, industrial, residencial, mixto), así

---

<sup>35</sup> Tratando de emular a Einstein, los mismos autores reconocen que su planteamiento es demasiado abstracto y esperan que con el tiempo surjan evidencias empíricas que confirmen sus hipótesis (Fujita y Krugman, 2004).

como diferentes niveles de análisis (barrio, área o zona, ciudad, metrópoli), y en su caso recuperar algunos aspectos de las aportaciones teóricas que se han revisado en el trabajo, especialmente las que denominé heterodoxias y derivadas, que podrían enriquecer o hasta reemplazar a los postulados tradicionales. Cuarta: sin duda el contexto nacional, y por su medio el internacional (desarrollo hacia afuera o endógeno, por industrialización o por terciarización, por ejemplo), influyen en la forma urbana que adquiere una ciudad como la Ciudad de México, y no pueden dejarse de lado. Quinta: en cualquier caso, es indispensable tomar en cuenta los factores institucionales (leyes, culturas, proyectos gubernamentales, luchas populares) que reflejan a su vez los intereses y necesidades sociales que van interactuando con los procesos urbanos.

## Capítulo 2. Ganancias, rentas y forma urbana. La perspectiva marxista

### 2.1. Introducción

En el enfoque de la economía política marxista el análisis de lo urbano se empieza tradicionalmente a partir de la teoría de la renta. Pero hace dos décadas, Martha Schteingart (1992) comentaba que el tema de la renta urbana, trabajado por los neomarxistas en los años setenta y un poco en la primera parte de los ochenta del siglo veinte, había tenido que ser abandonado a causa de las dificultades para precisar el significado de algunas categorías enunciadas por Marx y evitar la trasposición mecánica de los conceptos de la agricultura al ámbito urbano, por el otro. Señalaba también que autores como Lipietz y Topalov sugerían estudiar a los agentes urbanos y los “procesos de producción del marco construido” antes de proseguir con el intento de desarrollar los aspectos teóricos más generalizables. Esto explicaría la ausencia de producción intelectual sobre la teoría de la renta que hay desde entonces, excepto por algunos trabajos aislados pero muy relevantes (Smolka, 1981; Legorreta, 1983; Terrazas, 1996). Uno de éstos es el de Samuel Jaramillo, *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*, publicado por primera vez en 1994 y reeditado en 2009 (Jaramillo, 2009). Precisamente, con motivo de la aparición de esta nueva edición, Schteingart (2012) reitera su opinión sobre ese vacío, saludando la obra del autor colombiano y sus contribuciones al estudio de las ciudades latinoamericanas. Duhau (2011), por su parte, resalta también la importancia teórica del libro y subraya que le ha llamado la atención la hipótesis de Jaramillo sobre el modo semiológico en el que se lleva a cabo la dinámica sociourbana de distribución del territorio.

En efecto, los estudios marxistas de los años ochenta en adelante derivaron hacia un perfil más sociológico, político y cultural, tratando de comprender el papel de los diferentes grupos sociales y su interacción en la dinámica de las ciudades, y de paso desmarcándose del economicismo tanto neoclásico como marxista. Los que mantuvieron una matriz económica, por otro lado, se ocuparon más de los problemas concernientes al papel de las ciudades en los procesos del sistema económico mundial, dado que en la ciudad se expresan, hoy en día y con toda claridad las condiciones generales para la reproducción del capital global, y viceversa, el impacto territorial de la globalización (Pino, 2007; Parnreiter, 2000, 2005). Además, sin duda en aquellos años era importante dedicar tiempo y espacio a confrontar los postulados teóricos del neoliberalismo naciente. A su vez, el desplazamiento del enfoque analítico en las últimas dos décadas del siglo veinte coincidiría con la adquisición de un “sentido ontológico” de la ciudad en el modo de concebirla, al convertirla de *locus* en *agens* por efecto de la conceptualización del *espacio* como categoría esencial de los estudios urbanos contemporáneos (Leinderberg, 2004).

La historia y el contenido del debate pueden leerse en Iglesias (1987) y Schteingart (1992), que compilaron algunos trabajos de Todaro, Navarro y Moctezuma, Perceval, Alquier, Ball y Jaramillo, el primero, y Alquier, Lojkine, Lipietz, Edel, Harvey, Dechervois y Theret y Topalov, la segunda. Precisamente, es en las obras de Topalov *La urbanización capitalista* (1979) y *Ganancias y rentas*



*urbanas* (1984), así como en la mencionada de Jaramillo (2009), donde quizá pueda encontrarse el estado último –que no definitivo ni consensado por completo- a que se llegó en aquella controversia.

A continuación, a partir de esas obras, pero sin profundizar en aquel debate, presentaré los principales elementos teóricos que pueden relacionarse con el tema de la morfología urbana. Expondré, en orden, los siguientes temas: la noción de ciudad, algunas precisiones conceptuales, las plusganancias, las rentas, los movimientos de los precios, las crisis, el papel del Estado, los mercados de la vivienda, los agentes del proceso urbano, las decisiones de localización y las conclusiones.

## **2.2. La ciudad**

Urbanísticamente es habitual definir la ciudad como una población concentrada territorialmente de forma permanente, de magnitud y densidad relativamente grandes respecto de su entorno, cuyo espacio construido está ocupado por edificaciones que guardan cierto grado de contigüidad y continuidad, dotado con cierta medida de infraestructura, y donde predominan las actividades industriales y de servicios<sup>36</sup>.

Para nuestro análisis lo relevante es que tal conglomerado humano conforma un conjunto de relaciones y prácticas sociales –un espacio social- que interactúa con el medio físico transformándolo y transformándose a sí mismo y a cada uno de sus elementos. La comprensión de esa condensación socioespacial dinámica y compleja puede abordarse desde diferentes dimensiones: la económica, la política, la urbanística, la simbólica, etc., aunque siempre debe tenerse presente que son interdependientes. En otras palabras: las formas espaciales y los procesos sociales son dos caras del mismo fenómeno (Harvey, 1977).

Sin embargo, para efectos del presente trabajo conviene hacer un ejercicio de abstracción y precisar la noción de ciudad desde el ángulo de la economía política. En principio, puede admitirse que la ciudad es una fuerza productiva socializada de tres elementos: mano de obra, condiciones generales de la producción y la circulación de mercancías y conexión espacial de las empresas, cuya proximidad favorece ciertas relaciones de interdependencia y cooperación (Topalov, 1979: 25).

Empero, siguiendo al mismo autor, la ciudad no es una fuerza productiva solamente porque concentra las condiciones generales de la acumulación (es decir, la base material *externa* para la producción y circulación del valor por parte de las empresas privadas), sino también porque ella misma es una condición objetiva de producción, circulación y consumo de valor, lo que se lleva a efecto a través de la mercantilización del suelo, la construcción y el comercio de edificaciones, y su consumo como valores de uso.

---

<sup>36</sup> Algunos autores atribuyen a la ciudad la heterogeneidad social para contraponerla a la homogeneidad que caracteriza a las sociedades del ámbito rural, pero creo que cierta uniformidad puede encontrarse también en las concentraciones poblacionales que no por pequeñas dejan de ser ciudad. Algo similar ocurre con el atributo de complejidad. En todo caso, hay puntos de inflexión en los que las diferentes dimensiones cuantitativas implican cambios cualitativos en las formas de vida, las interacciones, las comunicaciones, la cultura, las percepciones, etc. Véase Capel (1975).

### 2.3. *Precisiones conceptuales*

Conviene anticipar algunos planteamientos teórico-metodológicos, aunque sea de manera esquemática, para enmarcar mejor el análisis.

Un primer punto a destacar es que, fenomenológicamente, el precio del espacio urbano (en principio, del suelo y su potencial edificable y comercializable, así como de las construcciones que sobre él se erigen y dan lugar a las mercancías inmobiliarias) responde a la combinación de tres conjuntos de condiciones: características intrínsecas (materialidad, ubicación, dimensiones, juridicidad), funciones (producción, consumo, conexión y movilidad, atesoramiento) y modos de apropiación (privacía, alquiler, gratuidad)<sup>37</sup>. Sobre estas condiciones operan las fuerzas de la oferta y la demanda. Sin embargo, estas fuerzas no son independientes y sus precios tienen como sustrato los movimientos de las rentas.

Ahora bien, el segundo punto es que la renta del suelo en una sociedad urbana capitalista es una renta capitalista aunque haya tenido su origen histórico en otro modo de producción. Esto es así porque, si la dominación de las relaciones sociales capitalistas está lo suficientemente extendida y arraigada, la renta del suelo y la propiedad que la sustenta pasan a formar parte de las condiciones capitalistas de producción y distribución del plusvalor. Esto incluye las formas de producción<sup>38</sup> que aparecen como no capitalistas, como la autoconstrucción.

El tercer punto es que, a pesar de estar inspirada en la teoría de la renta agrícola, la teoría de la renta urbana adquiere especificidades propias, de manera que no es un trasplante de aquélla al ámbito urbano sino el desarrollo de los conceptos adecuados y pertinentes a éste.

En cuarto lugar, la renta es –en general- la plusganancia que no entra al movimiento de nivelación de la ganancia sino que “se fija allí donde se forma” (Topalov, 1984: 11). Pero no se trata de cualquier renta o plusganancia (como en la economía neoclásica, en la que es un costo de oportunidad aplicable a cualquier mercancía) sino precisamente de la que está ligada al suelo, más exactamente, se trata de la renta y la plusganancia que surgen de las limitaciones que la naturaleza del suelo y su apropiación privada imponen conjuntamente a la valorización del capital en el medio urbano. Esto último alude a la “contradicción general y fundamental” que cruza a la ciudad capitalista como tal, esto es, el hecho de que ella es una multitud de capitales individuales –y autónomos o independientes en tanto que privados- que procuran su propia valorización, y es, a la vez, un conjunto socializado de fuerzas productivas o “efectos útiles de aglomeración” (Topalov) que no son reproducibles ni controlables por cada uno de esos capitales que, paradójicamente, compiten por apropiárselos pues los requieren para su valorización.

Quinto. La propiedad se entiende no tanto -o no sólo- como el fenómeno jurídico que otorga un derecho de posesión, uso y usufructo al propietario sobre el objeto de la propiedad (el terreno<sup>39</sup>), sino más bien -o también, sobre todo- en su sentido privativo: como el acto de excluir a los otros de esa

---

<sup>37</sup> Adaptación de la clasificación propuesta por Derycke (1983: 143).

<sup>38</sup> Las *formas de producción* pueden entenderse como las aplicaciones concretas del concepto general *modo de producción* y pueden coexistir articuladamente en un lugar y un momento dados (Benetti, 1976: Segunda Parte; Schteingart, 2012).

<sup>39</sup> Esto vale también para las construcciones.

posibilidad de posesión, uso y usufructo del objeto en cuestión. Por tanto, esa exclusión puede ser de índole particular, estatal o social.

Sexto. La propiedad del suelo actúa como freno de la valorización y exige un pago compensatorio por liberarlo: la renta. Recíprocamente, la propiedad se convierte entonces en el derecho jurídico y social a tomar parte de la plusganancia por permitir que el suelo ingrese en el proceso de valorización. Pero, como el ciclo completo de la valorización del capital integra las fases de circulación y consumo con las de producción, entonces no se trata solamente de la propiedad de los terrenos en sí, sino de la propiedad del suelo como una relación de poder que abarca las diferentes dimensiones sociales, presente en las esferas de la producción (donde se generan la plusvalía y las plusganancias), la distribución (mediante rentas, intereses, etc.) y el consumo (por los usos del suelo y los espacios construidos).

Séptimo. El suelo es un bien no reproducible, no sustituible y no transportable. A diferencia de la tierra agrícola, que vuelve a utilizarse en cada ciclo productivo, en el caso del suelo urbano cada ciclo productivo (de un capital individual inmobiliario) requiere de un suelo nuevo o adicional<sup>40</sup>. Sin embargo, en realidad no se trata del suelo como tal sino de las posibilidades de su uso, que están determinadas de manera doble tanto por sus características físicas como por el destino que le determina el propio capital (o la sociedad). Un terreno urbano no genera renta cuando es inútil sino sólo cuando es susceptible de usarse como plataforma material para la producción o circulación de valor; además su utilidad no depende de sus características físicas nada más sino del papel que se le asigne dentro del conglomerado de efectos útiles. Del mismo modo, las plusganancias y rentas urbanas no emergen de la no reproductibilidad y no sustituibilidad del suelo en términos físicos absolutos, por un lado, ni de la existencia de la propiedad privada de los terrenos, por el otro, sino del marco de relaciones sociales en que se encuentran aquellas características. Así, la escasez del suelo no es una condición natural sino social, y es la expansión territorial del capital la que va produciéndola.

En octavo lugar, como hay plusganancias de diferentes orígenes o naturaleza, entonces en realidad hay no una sino varias rentas urbanas. Por tanto, al hablar de *la renta* se está aludiendo –como veremos más adelante- a una *masa* de rentas fusionadas o amalgamadas, a una masa combinada de plusvalías transformadas en rentas, a un concepto unificador de lo esencial (como el de *trabajo abstracto*, como el de *capital* en su acepción más genérica); aunque en la realidad dicha masa se despliega de varias maneras (maneras cuyo análisis corresponde a un nivel de abstracción menor o más concreto)<sup>41</sup>.

Específicamente, entonces, las rentas capitalistas del suelo urbano son transformaciones de las plusganancias engendradas por la valorización del capital en una actividad y en un punto del espacio dados, que se producen cuando las condiciones de la localización son desiguales, no reproducibles por el capital individual y su acceso implica eliminar una propiedad autónoma que le opone resistencia.

---

<sup>40</sup> A menos que la construcción existente se sustituya por demolición.

<sup>41</sup> Además, la plusganancia se transforma según las relaciones sociales que determinan su distribución: precio o alquiler del suelo si va al propietario del mismo; alquiler del inmueble si va a un rentista inmobiliario; plusganancia de promoción si va a un promotor; interés si va a la banca, etc.

Noveno. Dado que la dinámica de la acumulación de capital se sostiene sobre un proceso incesante de competencia entre los capitales individuales, la “regulación de las relaciones de intercambio mediante la ley del valor es únicamente tendencial” (Topalov, 1984: 18), es decir, la aparición y desaparición de las divergencias (plusganancias y rentas) en torno a un eje de gravedad es un estado permanente y, por tanto, ellas son siempre temporales<sup>42</sup>.

Por último, ya que la renta deriva de la plusganancia, no es la renta la que modela la ciudad capitalista sino que la renta sólo “devuelve al capital la imagen de su propio movimiento de valorización y desarrollo desigual, imponiendo a cada capital particular las leyes del capital en su conjunto” (Topalov, 1979: 34; 1984: 13).

Lo anterior significa que el análisis de la morfología urbana capitalista desde el enfoque marxista debe comenzar no desde la conceptualización de la renta sino desde la formación de la plusganancia, es decir, del *propio movimiento* del capital, de su valorización y desarrollo desigual.

#### **2.4. Plusganancias y rentas**

Topalov distingue tres tipos de plusganancias y, por consiguiente, de rentas<sup>43</sup>: i) la sectorial, originada en las diferencias existentes entre la composición orgánica del capital y/o su velocidad de rotación en el sector y la composición orgánica del capital y/o su velocidad de rotación en las condiciones medias; entre las tasas de ganancia interna y general; y entre el valor de los productos y su precio de producción. En este caso, de la no reproductibilidad de la tierra y los obstáculos impuestos por la propiedad se deriva la renta absoluta. ii) Las plusganancias de productividad diferencial, que dan origen a las rentas diferenciales. Y iii) las plusganancias de monopolio, generadas por el precio de monopolio, que ocurre cuando el precio de mercado se establece “en forma duradera” por encima del “precio regulador” y “ya no está determinado por las condiciones de producción de la mercancía, sino por las de su circulación, es decir, por la demanda”. Surgen entonces las rentas de monopolio (Topalov, 1984: 22).

La plusganancia de rama o sector se forma cuando la tasa de ganancia de una rama es superior a la tasa de ganancia media de la economía, lo que ocurre normalmente cuando la composición orgánica de capital de ese sector es inferior a la media, o cuando su velocidad de rotación es asimismo inferior a la media. Obviamente, la tasa de ganancia media del conjunto de la economía, aun siendo no más que un artilugio teórico, indica con claridad que hay una o más ramas cuyas tasas de ganancia sectorial se encuentran por debajo de la media social y una o más ramas cuyas tasas de ganancia sectorial se encuentran por encima de la media. La tendencia a la igualación de las tasas de ganancia por efecto y mediación de la competencia debe producir una transferencia de plusvalor de las ramas con plusganancia a las ramas con subganancia, a menos que haya algo que lo impida. Puede suponerse que el sector industrial en general (donde se produce la plusvalía) no tiene ese factor en contra porque todos sus medios de producción son (teóricamente) reproducibles o sustituibles por la vía de la competencia. En cambio, la rama de la construcción que, según Topalov, normalmente posee una composición orgánica de capital que es inferior a la media y una velocidad de rotación del mismo que

---

<sup>42</sup> De hecho, la tasa media de ganancia es una mera suposición, una construcción heurística.

<sup>43</sup> Smolka (1981), Legorreta (1983) y Terrazas (1996) no definen con precisión las diferentes rentas.

es superior a la media, debe enfrentarse a la peculiaridad del suelo que, como ya dijimos, conjuga la no reproducibilidad con la propiedad excluyente, lo que da lugar a la renta absoluta, es decir, a una plusganancia retenida en la misma rama por gracia de dicha propiedad<sup>44</sup>. Además, la relativamente menor productividad de la rama respecto de la media hace que el atraso se reproduzca y la mantenga rezagada. Así como la plusganancia sectorial aparece en todos los puntos del espacio construido donde la composición orgánica del capital es menor a la media sectorial y la velocidad de rotación mayor que la media sectorial, y en ambos casos, por tanto, mayor y menor que la respectiva media social, así también la renta absoluta aparece en todos los puntos del espacio construido cuyas tasas son menor y mayor respectivamente, a donde aquellas plusganancias son transferidas precisamente como rentas.

El argumento puede extenderse para incluir la rama de la minería (Topalov), la de telecomunicaciones (Jaramillo) y cualquier otra que implique el control de un capital individual sobre un bien no reproducible según lo hemos establecido<sup>45</sup>.

Ahora bien, cabe advertir que, según Topalov, en la frontera del área urbanizable surge la renta absoluta como una primera renta urbana pues se origina a partir de los costos de adaptación del suelo y de urbanización si son realizados por un capitalista constructor o promotor<sup>46</sup>. A ella se superpone una renta de monopolio, de anticipación o de especulación por efecto de las expectativas de urbanización<sup>47</sup>. En cualquier caso, esa primera renta “se impondrá como costo determinante del precio de las viviendas en el conjunto de la zona urbanizable” (Topalov, 1984: 242)<sup>48</sup>.

Las plusganancias diferenciales se originan en las divergencias que hay entre los costos de producción individuales y el costo de producción medio derivadas de la desigualdad de las condiciones externas<sup>49</sup> que están ligadas al suelo para cada producción individual (condiciones que en el medio urbano se refieren principalmente a la edificabilidad del suelo y a su ubicación, que determinan los costos de construcción y transporte; también pueden incluirse otros factores que varían con la localización, como cierta clase de los impuestos). Dado que estas plusganancias surgen en cada lugar pueden llamarse plusganancias de localización y puede haber tantas como lugares productivos donde los costos de producción sean inferiores al costo medio social que sirve como precio de producción

---

<sup>44</sup> Jaramillo se encuentra del lado de los autores que Topalov critica porque confunden la renta absoluta con la de monopolio, aunque él mismo parece caer en esa confusión.

<sup>45</sup> Aunque luego Topalov querrá aplicar más ampliamente el concepto al ámbito financiero (Topalov, 1984: 232). También es el caso de los derechos de propiedad sobre el conocimiento.

<sup>46</sup> En esa frontera aparece “un brusco salto del nivel de la renta [de la renta agrícola a la renta urbana]. Este es el resultado de la resistencia que opone la propiedad del suelo en la periferia urbana al cambio de uso del mismo, lo cual tiene por efecto la fijación, en forma de renta absoluta, de la totalidad o parte de la plusganancia sectorial de la construcción” (Topalov 1984: 241). En general, cabe añadir, el Estado contrata particulares.

<sup>47</sup> “El salto del nivel de renta no siempre será observable como tal, ya que los precios de las tierras alledañas a la zona edificable pueden elevarse progresivamente hacia el nivel de la renta de edificabilidad, a la espera del ensanche de la zona urbana” (Topalov 1984: 242).

<sup>48</sup> De este planteamiento que combina la expansión de la superficie urbana con la escasez social del suelo se deriva la creencia en que los precios inmobiliarios tenderán siempre al alza, que no parece cumplirse en todos los casos (Connolly, 1988: 77).

<sup>49</sup> Aquí, *externas* quiere decir no reproducibles por el capital individual. No puede decirse que sean condiciones *naturales* diferentes porque el rendimiento de la tierra no depende tanto de sus características físicas como de la técnica y el trabajo que se le aplique.

regulador del mercado y de la perecuación de las tasas de ganancia. Las rentas diferenciales aparecen cuando la propiedad del suelo obstruye el acceso de los capitales individuales a las condiciones externas más favorables y son tantas como las plusganancias de localización.

Más específicamente, Topalov distingue dos tipos de plusganancias (y rentas) diferenciales en el contexto urbano: las que se originan durante la construcción del inmueble y las que surgen durante su utilización para producir ganancias. Las primeras resultan de la diferencia de costos que implica hacer edificables los terrenos, sea por características del suelo, sea por las necesidades de transporte del equipo y los insumos, suponiendo una sola técnica de construcción, es decir, un costo igual de edificación una vez que el suelo está preparado para ella. En este rubro se incluyen también los costos de demolición, desahucio, urbanización (cuando es pagada por el capitalista constructor) y los impuestos localizados<sup>50</sup>.

Por otra parte, “Cuando el edificio es soporte de un proceso de valorización del capital, su uso –su consumo– es productor de ganancia y las localizaciones pueden generar una diferenciación del costo de su explotación capitalista” (Topalov, 1984: 131), en relación con el costo localizado de los medios de producción, la fuerza de trabajo, la expedición del producto y la carga fiscal, según los destinos sectoriales (producción, comercio, servicios) y la velocidad de rotación del capital.

La plusganancia de monopolio nace cuando hay una diferencia permanente o duradera entre el precio de mercado del suelo y las construcciones y el precio de producción, de manera que aquél sólo está determinado en la circulación. Puede haber tres tipos de precios urbanos de monopolio: los de *lujo*, los de *penuria* y los de *igualación*. El primer tipo está asociado al mercado de la vivienda privilegiada, cuyas características son: escasez estructural de los emplazamientos, no sustituibilidad de las ubicaciones y diversificación espacial de los precios. Se trata de precios de monopolio de distintos rangos jerarquizados, surgidos de lo que Jaramillo (2009) denomina *rentas de segregación*, donde las características de la vivienda (ubicación, estilo, dimensión) simbolizan prestigio y diferenciación social. Aprovechando la importancia que se le otorga a estos bienes posicionales y dado que el suelo se encarece en esas zonas, los promotores tienden a buscar continuamente otras para construir nuevos barrios elegantes<sup>51</sup>.

El segundo tipo está asociado al submercado de la vivienda “infranormal”, donde la oferta no está alimentada por la producción capitalista ya que los precios son demasiado bajos para sufragar los costos de producción, de manera que al formarse sólo en la circulación son precios de monopolio “de un tipo particular”: *precio monopolístico de penuria* (Topalov, 1984: 167, 169). En una ciudad desarrollada este submercado tiene una oferta limitada y se ubica en áreas territoriales reducidas; se compone de construcciones deterioradas, tugurios y obras de autoconstrucción, habitadas por

---

<sup>50</sup> Topalov sólo reconoce la Renta Diferencial tipo I. De la Renta Diferencial tipo II dice que fue un artilugio de Marx para explicar cómo podía el arrendatario capitalista liberar transitoriamente su ganancia de la renta pagada al propietario del suelo, pero que en realidad su contenido corresponde al movimiento natural de intensificación del capital que involucra varios tipos de plusganancias y rentas; que en el sistema de promoción inmobiliaria el promotor adquiere la propiedad del suelo y por lo tanto no tiene sentido su conversión en renta, como tal su especificidad desaparece (Topalov, 1984)

<sup>51</sup> Uno de los fenómenos sociales que se han estudiado poco, al menos en México, es el de la migración intraurbana de las élites. Según Abramo (2001), el deseo de diferenciación social también se presenta en los barrios pobres, aunque generalmente no se traduce en desplazamientos a causa de las restricciones económicas y las ventajas del arraigo.

precaristas, jubilados, trabajadores jóvenes, solteros y migrantes. En una ciudad del subdesarrollo, en cambio, constituye una porción vasta si no es que la parte mayor de las urbanizaciones.

En un tercer mercado, el de la vivienda “normal”, ésta se produce masivamente y da lugar al precio regulador (del mercado en su conjunto) pues supone la sustituibilidad de las ubicaciones y la disponibilidad de terrenos urbanizables en cantidad adecuada en las zonas “no importantes” de las aglomeraciones, es decir, donde no residen las “capas superiores”. Cumple normas de habitabilidad de mínimas a medias (determinadas, en parte, por la convención social y, en parte, por la reglamentación estatal) pero comprende un espectro amplio de clases de viviendas, extensión territorial y etapas de antigüedad. En la formación del precio cuentan los factores de localización, es decir, las diferencias en los costos de transportación entre los distintos lugares, pero como tiende a homogenizarse por efecto del mercado, Topalov lo denomina *precio monopolístico de igualación del costo de uso*.

### **2.5. Las rentas urbanas**

Siguiendo el esquema general de Topalov, Jaramillo considera que las rentas urbanas pueden ser primarias (con la industria de la construcción), secundarias (con los sectores industrial, comercial y habitacional) y complejas cuando éstas se superponen a las primeras. Las rentas primarias surgen del pago que la industria de la construcción debe hacer a los propietarios del suelo para poder construir. Las secundarias, del pago que los capitalistas industriales, comerciales y de la vivienda deben hacer por el derecho al uso del espacio construido. Propone clasificarlas de la siguiente manera:

#### **A. Rentas primarias:**

##### 1) Diferencial tipo I.

Se define por dos condiciones: a) por la constructibilidad o edificabilidad habrá una ganancia extraordinaria en los terrenos que posean condiciones más favorables respecto de los que posean las peores (donde habrá una ganancia normal); y b) por la localización, relacionada con: i) los costos de transportación de los materiales de construcción, que son bajos dentro de una zona urbana, y ii) los costos de dotación de infraestructura y servicios, pagados por los capitales privados<sup>52</sup>.

##### 2) Diferencial tipo II

Esta renta está relacionada con las técnicas de construcción. Para simplificar se supone que a igual altura corresponde igual técnica y a mayor altura una técnica superior. En consecuencia, a mayores precios de venta del espacio construido, se usan técnicas más sofisticadas y se pagan mayores costos de construcción porque pueden pagarse mayores rentas. Sin embargo, esto ocurre hasta ciertos límites ya que para un determinado precio o rango de precios del espacio construido la edificabilidad económica –o rentabilidad- tiene un nivel máximo y uno mínimo. Este último define el piso de la viabilidad de la inversión para el capitalista constructor y más

---

<sup>52</sup> Hay normatividades municipales que obligan a los empresarios inmobiliarios a hacerse cargo de todas o una parte de las inversiones en las infraestructuras de la urbanización.

allá del máximo la renta se contrae. En consecuencia, en el territorio urbano coexisten áreas con diferentes precios, grados de edificabilidad y rentas. Además, en las construcciones construidas con la técnica de menor densidad se establece la cuota ‘normal’ del capital y por tanto la base de las otras técnicas<sup>53</sup>.

### 3) Renta absoluta

Para Jaramillo la noción original de renta absoluta sólo tiene sentido si la composición orgánica del capital en la industria de la construcción es menor que la composición orgánica del capital en el conjunto de la economía. Si este requisito no se cumple, entonces la renta absoluta se nulifica, y la renta que aparece, por ejemplo, en el terreno marginal, es en realidad una renta de monopolio debida a la escasez social del suelo urbano.

El atraso proverbial de la industria de la construcción capitalista se debe a que ésta enfrenta, además del acceso a la tierra, cuatro factores que obstaculizan su progreso: 1°.) un período de rotación del capital excepcionalmente largo en dos aspectos: a) el proceso de producción de los espacios construidos es particularmente largo y b) el período de circulación de estos bienes es particularmente extenso. Esto lleva a un costo/precio elevado y éste, a su vez, a la necesidad de crédito y arrendamiento. Por lo tanto, para la inversión hacen falta incentivos extraordinarios, fondos de respaldo mayores y capital de circulación externo. 2°.) Es una rama más vulnerable que otras a las oscilaciones de las condiciones de la acumulación (crisis, perturbaciones, inestabilidad), lo que se refleja en minimización del capital fijo, renuencia a las innovaciones técnicas, diversificación en operaciones pequeñas (subsidiarias o subcontratistas). 3°.) La obligatoriedad de consumos colectivos (obras públicas) y los costos de reproducción de la fuerza de trabajo; por tanto, tendencia a la autoconstrucción y la construcción por encargo. 4) La permanencia de formas de producción no capitalistas o transicionales<sup>54</sup>.

Por otro lado, lo que sería la *renta absoluta de monopolio general y focalizada*<sup>55</sup> deriva “de la relación de fuerzas entre terratenientes y demandantes directos e indirectos de tierra urbana” (Jaramillo, 2009: 155) de acuerdo con los siguientes factores: i) fertilidad del entorno agrícola y magnitud de la renta rural en las tierras aledañas<sup>56</sup>; ii) grado de desarrollo de los mercados urbanos; iii) ritmo de crecimiento de la ciudad; iv) nivel de la tecnología; v) elementos geográficos que limiten la disponibilidad de tierras; vi) infraestructura existente; vii) reglamentación limitante y viii) concentración de la tierra periférica.

---

<sup>53</sup> Para los cálculos detallados véase Jaramillo, 1994: 148.

<sup>54</sup> Para el caso de México, estos rasgos sectoriales fueron estudiados por Ball y Connolly (1987) y Connolly (2007).

<sup>55</sup> Según Jaramillo, esta renta explica el nivel mínimo de la renta urbana y por tanto el nivel general de los precios de la tierra en las ciudades pues “constituye el total de la renta en la tierra marginal (la cual no soporta otro tipo de rentas urbanas), pero está presente también en todos los demás terrenos de la ciudad como el componente básico al cual se superponen eventualmente otras rentas diferenciales, tanto primarias como secundarias” (Jaramillo, 2009: 153-154).

<sup>56</sup> Esta renta, que es la mínima urbana, debe ser superior a la máxima agrícola de las tierras colindantes para que sea accesible al capital.



## B. Rentas Secundarias

### 1) Diferencial de Comercio

Dado un margen de ganancia comercial uniforme, los negocios logran una rotación de capital superior en los sitios más aptos, generando una renta para los propietarios del suelo y precios diferentes para sitios diferentes. Esto es válido para otras actividades terciarias.

### 2) Renta de Monopolio de Segregación (en el ámbito de la vivienda)

Es resultado del “gasto conspicuo”, es decir, el que tiene como propósito mostrar quién tiene los recursos para distinguirse de los demás, ya que la igualación jurídica del sistema liberal/mercantil no lo permite. No se liga necesariamente a las condiciones del terreno; resulta de las meras intenciones de diferenciarse. Por ello es atributo casi exclusivo de las élites<sup>57</sup>. Y por lo mismo es producto de la oferta y la demanda.

### 3) Diferencial de Vivienda

Esta renta resulta de la “heterogeneidad en los costos de consumir la vivienda” (Jaramillo, 2009: 169), donde los costos de alquiler y de transporte se compensan y pueden incluir otros factores, como las externalidades positivas o *amenities*.

Por cierto, Abramo (2001) habla de “externalidades de vecindad”, como las redes de solidaridad, incluso la informalidad, que influyen en la reducción de los costos de reproducción de la fuerza de trabajo o generan ‘primas’ por su aprovechamiento.

### 4) Diferencial y de Monopolio Industrial

4.1. La Renta Diferencial Industrial surge de las condiciones “naturales” de ubicación, aunque, dada la extensión de los terrenos requeridos y otros factores, la industria tiende a no disputar el suelo urbano a otras actividades y situarse en terrenos residuales.

4.2. La de Monopolio surge por la ubicación reglamentada por el Estado. Es importante señalar que “las zonas industriales elevan las rentas de los terreno aledaños... a través de la afectación de rentas de otro tipo”, como las comerciales y de vivienda (Jaramillo, 2009: 175).

## C. Rentas complejas

Finalmente, para Jaramillo, en cada terreno urbano las rentas primarias se adicionan mientras que las secundarias compiten entre sí imponiéndose la más alta. El resultado en cada lugar es la Renta Total del Lote (RTL).

---

<sup>57</sup> Como mencionamos en una nota anterior, esta afirmación puede ponerse en duda.

Así, en cada punto del espacio urbano se combinan dos o más tipos de renta dependiendo de las condiciones específicas de cada punto y su relación con el resto. Esas circunstancias también determinan cuál renta tiene mayor peso relativo en ese punto. De manera que la ciudad puede verse como una estructura jerarquizada de multitud de rentas.

A la vez, como puede inferirse de la exposición, la estructura de rentas tiene como origen una estructura jerarquizada de plusganancias.

En ambos casos se trata de estructuras complejas y dinámicas pues responden a los múltiples movimientos incesantes de los diversos capitales que buscan de manera permanente, obligatoriamente por efecto de la misma competencia, localizaciones adecuadas para seguir incrementándose.

## ***2.6. Los precios y sus movimientos***

La RTL conforma la base del precio del terreno específico y determina las condiciones de su transacción en el mercado. Pero antes de ver los movimientos de los precios conviene precisar que los precios de mercado fluctúan alrededor de los precios de producción<sup>58</sup>, que a su vez funcionan como ejes de gravedad o precios reguladores derivados de la competencia de los capitales individuales por apropiarse una porción mayor de plusvalor. Estos precios son sólo precios de referencia analítica que resultan de suponer la competencia<sup>59</sup>. Así, en realidad el mercado es un conjunto de flujos permanentes muy diversos donde lo normal es la existencia de plusganancias y minusganancias, y donde además tales plusganancias y minusganancias son transitorias. Lo que se observa normalmente como ganancia es en realidad una amalgama de ganancias y plusganancias, del mismo modo que al hablar de la renta localizada (Topalov) o RTL (Jaramillo) se está hablando de la mezcla de diferentes rentas en un lugar específico.

Ahora bien, modificando un poco la sistematización que propone Jaramillo, se pueden establecer tres tipos de movimientos de los precios del suelo: 1) los estructurales generales (o simplemente estructurales) cuya tendencia secular es al crecimiento debido principalmente al incremento constante de la demanda por espacio construido y a la disminución tendencial de la tasa de ganancia derivada del proceso de acumulación<sup>60</sup>; 2) los movimientos coyunturales generales (o simplemente coyunturales) que consisten básicamente en oscilaciones producidas por fuentes externas, tales como: a) el ritmo de crecimiento económico, sobre todo cuando afecta directamente las condiciones de la industria de la construcción, b) las alternativas financieras de ahorro e inversión y c) las fluctuaciones ‘cortas’ de la tasa de ganancia; y 3) los movimientos estructurales particulares (o específicos) de cada

---

<sup>58</sup> En la propuesta de Jaramillo los precios de producción reguladores se componen de costos, tasa de ganancia y rentas. Aunque los precios del suelo parecen depender enteramente de la demanda, pues el suelo como tal no es un producto y por tanto su producción no implica un costo, en realidad se determinan por la renta y constituyen por eso un costo para el productor. De esta regla se excluyen los precios de monopolio, pues pueden alejarse del eje regulador hasta cierto punto.

<sup>59</sup> El supuesto de la competencia perfecta hace que los precios reguladores sean los precios medios (es decir, los que resultan de la media aritmética); sin embargo, en condiciones de competencia monopolista u oligopólica, los precios reguladores pueden situarse fuera de esa posición.

<sup>60</sup> Trayectoria tendencial que, como ya mencioné, puede ponerse en duda.

terreno, que se derivan de cambios de uso del suelo, la intensificación de la densidad constructiva y la demanda especulativa (que pueden manifestarse por vía normativa o a través de inversiones).

A esos tres tipos de movimientos de precios yo añado un cuarto, (regionales, zonales o de área) para tomar en cuenta las fluctuaciones diferenciadas que podrían registrarse en distintos segmentos dentro de un espacio metropolitano, incluso por colonias.

Cabe comentar que todos esos movimientos se sobreponen dinámicamente en los espacios urbanos, influyen en las rentas, por supuesto, y aunque normalmente son producto de la operación de los mercados, pueden ser alterados de diversas maneras por la intervención estatal.

Hay que mencionar también que en el marco del proceso de acumulación el alza de los precios inmobiliarios se contrapone al interés del capital en general pues implica una deducción de la tasa general de ganancia por la vía del incremento del precio del suelo y su impacto en la elevación de los costos tanto de las construcciones como de la reproducción de la fuerza de trabajo (el costo de la vivienda).

Hay que notar, así mismo, que la tendencia secular al alza de los precios inmobiliarios –de verificarse– convierte al suelo y las construcciones en medios de reserva de valor, dando lugar a la acción de un *especulador pasivo* que aprovecha dicho incremento ajeno a su voluntad para asegurarse un ahorro a futuro, es decir, una inversión en bienes raíces. Pero hay también el *especulador activo* que adquiere terrenos a ciertos precios en determinado momento con el propósito de obtener en el futuro una ganancia por el alza de precios derivada de la expectativa de que tales terrenos serán utilizados. Además, de esta especulación activa se deriva una *especulación inductiva* ya que dicha expectativa es contagiada a los terrenos circundantes. Finalmente, si el capitalista es a la vez propietario y constructor, entonces a la ganancia añadirá la renta.

Ahora bien, esa propensión especulativa es favorecida por el hecho de que los precios del suelo no sólo incluyen normalmente las rentas capitalizadas sino también sus anticipos. Las rentas potenciales son las que un terreno podría tener si se dedicara al uso más rentable posible; por ejemplo, una casa vieja (o incluso nueva) en medio de edificios nuevos verá elevada su renta potencial al nivel de éstos. Las rentas potenciales “operan como ‘centro de gravedad’ de las rentas reales, de tal manera que los desfases entre las dos tienden a ser pequeños y pasajeros” (Jaramillo, 2009: 256). Esta relación puede provocar una densidad subóptima: la redensificación acelera la obsolescencia de las edificaciones antiguas ya que produce el encarecimiento del suelo y las construcciones, lo que incluye la vivienda, contribuyendo a su escasez, como ha sucedido en la Ciudad de México (Coulomb, 1983).

Por otro lado, la producción continua de vivienda nueva determina, a través del alza de los precios inmobiliarios, la existencia de una renta general absoluta incluso en las construcciones que han rebasado su plazo de vida previsto originalmente, es decir, cuyos precios de alquiler o venta se han distanciado de sus precios de producción. De hecho, si una construcción vieja se mantiene en condiciones de ser usada, elevará su precio casi a la par que las nuevas –porque incluye el terreno y la edificación–, a menos que el proceso de renovación se intensifique<sup>61</sup>.

---

<sup>61</sup> El *esquema circular de las mercancías inmobiliarias* puede consultarse en Terrazas, 1996.

En otras palabras, en tanto una construcción -sobre todo vivienda pero no sólo- se mantenga en condiciones razonables de uso (determinadas por su propia situación física y por el contexto), su precio seguirá el paso marcado por el precio de los inmuebles nuevos y continuará produciendo renta hasta que su costo de mantenimiento sea superior a la renta que produce, dado el papel decisivo de la renta generada por el terreno. En cambio, si se abandona, se desvaloriza rápidamente en favor de su reemplazo por una nueva construcción que vuelva a generar una renta superior en ese lugar particular.

En consecuencia, la aceleración del proceso de valorización –mediante la construcción- no sólo inducirá una expansión del ámbito urbano sino también, si ésta encuentra algún limitante, el rápido reciclaje de las áreas construidas (y, dados los avances técnicos, su crecimiento hacia arriba). Por efecto de la escasez creada por el propio proceso de valorización<sup>62</sup> como por el incremento general del capital constante (por el aumento de la cantidad de construcciones y, en cierto momento, de su altura), habrá un encarecimiento general del espacio urbano que ocasionará una obsolescencia relativa más veloz de las edificaciones del pasado –del pasado lejano e incluso del pasado reciente- que ya resulten descartables. Y su abaratamiento posibilitará nuevas inversiones, como ha venido ocurriendo en el Centro Histórico, la Condesa-Roma, Azcapotzalco, Santa Fe, el Nuevo Polanco, etc.<sup>63</sup>

En cualquier caso, cabe hacer notar que, normalmente, estos efectos no se toman en cuenta en las políticas de reordenamiento territorial y reactivación urbana, dejando de lado sus consecuencias sobre la heterogeneidad y la desigualdad social.

### ***2.7. Capital ficticio y crisis***

Ya que el capital es valor que se valoriza, su movimiento es el proceso de valorización que se realiza por la mediación de las condiciones urbanas, que constituyen su forma corpórea, sus soportes físicos. Esta materialidad es la que hace posible la realización del proceso circular y por tanto continuo de circulación-producción-consumo. Esto se puede visualizar del siguiente modo. En principio, para simplificar, considérese el sector o industria de la construcción. Si se parte de la ecuación elemental  $D-M\{MP,FT\}-M'-D'$ , el capital dinero compra suelo como parte de sus medios de producción, construye sobre él (o debajo) extrayendo plusvalor de los trabajadores que emplea, y luego vende el producto edilicio para realizar el valor otra vez como dinero pero ahora incrementado<sup>64</sup>. En contrapartida, el desgaste del espacio construido –normalmente por su consumo- implica destrucción de valor. Es claro entonces que la actividad constructiva que se registra en una ciudad es reflejo del proceso de producción de valor que se está llevando a cabo en el sector de la construcción en los terrenos de dicha ciudad y que esta producción de valor es mayor entre más constante intensa sea la actividad constructiva. Además, ese valor producido se añadirá a la masa de valor que, producido en otros sectores, circula en la “nube” como trabajo abstracto.

Sin embargo, en una etapa avanzada del desarrollo del capital en las ciudades el análisis debe realizarse para el conjunto del sector inmobiliario pues la parsimonia del capital constructor es

---

<sup>62</sup> En la misma dirección Smolka (1981), Legorreta (1983) y Terrazas (1996).

<sup>63</sup> Este proceso no es mecánico, por supuesto, sino que está relacionado con otras condiciones. En este sentido cabría preguntarse más bien porqué hay áreas deterioradas en zonas consolidadas que no reciben nuevas inversiones.

<sup>64</sup> El proceso detallado puede verse en Topalov (1979); Jaramillo (2009), Terrazas (1996) y Ejea (en proceso).

rebasada por el dinamismo del capital promotor. Es decir, el capital de la circulación, más ágil, toma el mando sobre el capital de la esfera productiva, más lento para moverse y transformarse. Según Topalov, en esta fase ese capital (promotor)<sup>65</sup> se ha autonomizado de la propiedad del suelo y ésta se ha convertido en su antagonista en la lucha por el reparto del excedente (ganancia/renta). Así, los momentos D y D' recaen en el capital promotor (que compra el suelo y contrata al constructor) y la intensidad de la actividad inmobiliaria –que incluye la constructiva- es entonces un reflejo vivo del proceso de valorización que se está llevando a cabo por mediación de la ciudad. Más aún, en cierto momento el objetivo ya no es producir valor –y valor de uso- para reemplazar el destruido sino destruir el existente para reponerlo con un valor aumentado. Por lo mismo, la intensidad de la actividad inmobiliaria –tanto la compraventa de inmuebles como la de papeles inmobiliarios- sin un ritmo igual de actividad constructiva, sugiere que la valorización es más bien ficticia.

Ahora bien, dada la magnitud y el largo período de consumo (desvalorización) de las edificaciones, es posible –y probable en ciertas condiciones- que el capital dinero del inicio del ciclo (el fondo propio del promotor) requiera el apoyo de otro capital dinero, el del capital bancario o de préstamo (que toma la forma hipotecaria), para iniciar el proceso, así como también al final del mismo para la realización inmediata del producto edilicio (que de nuevo aparece como capital hipotecario). Entonces, el capital constructor tendrá que lograr un plusvalor que pague su ganancia, la del capital promotor, la renta del suelo y el interés del crédito, dicho de otro modo, el capital promotor tendrá que obtener un beneficio que pueda pagar todos esos compromisos.

En ciertas condiciones es posible que el capital promotor quede subordinado al financiero en términos del ritmo al que debe llevarse a cabo el proceso de valorización, y puede ser que hasta de la ubicación. Esas condiciones están relacionadas con el predominio del capital financiero sobre el conjunto de la economía.

Así, la aceleración de la circulación del suelo y las edificaciones puede ser resultado de la acción o la presión del capital constructor, del promotor, del financiero o de una combinación de ellos. Si esa circulación más rápida (que implica una mayor demanda y alza de precios de los inmuebles) no se acompaña de un incremento similar en el valor producido, se convertirá en capital ficticio y tarde o temprano deberá ajustarse al mundo real (es decir, al monto del valor creado efectivamente)<sup>66</sup>. Lo anterior entraña que los precios de mercado se han alejado de los niveles *reales* o *naturales* del valor y, obviamente, de los precios de producción reguladores; por el ajuste tendrán que resituarse hacia su eje de gravitación.

Por otro lado, como las construcciones y el suelo pueden ser reserva de valor, en situaciones conflictivas o inestables su propiedad asegura una renta de mediano o largo plazo, de manera que se agudizará la confrontación entre los capitales ya que algunos o muchos de ellos querrán quedar a salvo de la crisis en la forma inmobiliaria y la elevación de los precios respectivos.

---

<sup>65</sup> Sobre la categoría capital promotor ver sección 2.10

<sup>66</sup> En el proceso de circulación normal no es posible distinguir la parte que corresponde al valor y la que toca a la renta del suelo o de las edificaciones. Su exceso se manifiesta nítidamente en las crisis.

## 2.8. *El papel del Estado*

El Estado es una entidad que en última instancia debe proteger los intereses del capital en general<sup>67</sup>. Una manera de hacerlo en el ámbito urbano es responsabilizarse de la infraestructura urbana, es decir, de la construcción y el mantenimiento del conjunto de los diversos ‘efectos útiles de aglomeración’, conjunto que rebasa la capacidad de manejo de cualquier capital individual, puesto que, si hubiese alguno capaz de hacerlo, conllevaría la desaparición de la competencia inherente a la economía capitalista. Al hacerse cargo de la infraestructura urbana (red vial, hidráulica, energética, etc.) el Estado reduce los costos de urbanización de los capitales individuales y por tanto contribuye al aumento de su margen de ganancia, a menos que de una u otra forma les traslade esos costos. En cualquier caso, dada la igualdad de costos, un terreno urbanizado tiene un precio superior al de uno no urbanizado –pues su valor de uso es superior– y por ello genera una ganancia mayor. En consecuencia, la decisión del Estado acerca de la localización de la infraestructura (calidad aparte) puede ser un factor de influencia para la inversión de los capitales, es decir, una estrategia de direccionamiento territorial. La estrategia puede ser pasiva, inductiva o directiva, y a favor o en contra de la lógica de un capital o un grupo de capitales. Esto último a condición, por supuesto, de que el Estado tenga la autonomía, claridad de miras y fuerza suficientes para hacerlo.

Ahora bien, respecto de las infraestructuras, Topalov señala inicialmente que “El capital sólo invertirá donde ya se dan condiciones de rentabilidad. No invertirá en otra parte. Lo que va a bloquear el desarrollo en las zonas que no lo están” (Topalov, 1979: 28). Pero más adelante precisa: cuando la urbanización se realiza dando continuidad a la infraestructura existente, sus costos son menores e incide poco o nada sobre la magnitud de las plusganancias y rentas de localización preexistentes; lo contrario ocurre cuando la urbanización está separada o su “nivel socialmente requerido” de equipamiento es elevado. El primer caso, más generalizado, se presenta con la expansión continua de la mancha urbana, cuya ocupación por fraccionamientos o colonias populares implica costos de *ampliación* de la infraestructura existente relativamente bajos (en condiciones normales) que tienden a elevar relativamente poco los precios de las áreas urbanas colindantes anteriores. En cambio, urbanizaciones “desconectadas”, como Ciudad Satélite o Santa Fe, implican inversiones en infraestructura de mayor magnitud (tan sólo por la nueva conexión necesaria) que repercuten en precios y rentas superiores. Por eso se diseñan para sectores de altos ingresos. Por otra parte, cuando la urbanización es financiada por fondos públicos, la continuidad favorece la transferencia de una renta mayor a los propietarios colindantes; la *inconexión*<sup>68</sup>, en cambio, favorece la conservación de

---

<sup>67</sup> En realidad el Estado es un conjunto no monolítico sino complejo de grupos políticos, instituciones y relaciones entre ellos y con los grupos que integran la sociedad, cuyas políticas y acciones en materia de desarrollo urbano deben analizarse con cuidado según el caso concreto de que se trate (Azuela y Duhau, 1987). Aquí lo manejo como una sola entidad por el nivel de abstracción.

<sup>68</sup> Como en San Buenaventura, Ixtapaluca.

una parte mayor de la plusganancia por el constructor<sup>69</sup>. Esto explica la inclinación del capital inmobiliario a crear urbanizaciones nuevas o ‘exteriores’ (Topalov, 1984: 124-130)<sup>70</sup>.

En efecto, las inversiones pueden optar por un terreno de urbanización consolidada, media o elemental, o bien, por una urbanización nueva dependiendo de los precios de venta estimados (que incluyen las rentas), los diferentes costos de localización y el tipo de participación gubernamental que encuentren en el momento de estudiar los proyectos. No hay una regla definitiva. Dice Topalov:

“es sabido que la ubicación de las operaciones de los promotores privados no está determinada por una lógica de maximización del precio de venta según la cual las operaciones serían realizadas en las zonas de precios más altos y las ubicaciones correspondientes, regulando así el estado de la división del espacio. Ni tampoco lo está por una lógica de minimización del costo social de la urbanización, según la cual las ubicaciones escogidas serían las mejor equipadas en infraestructuras, siguiendo así las orientaciones espaciales materialmente trazadas por la historia. La ley de ubicación de las operaciones de la promoción privada es diferente: es la maximización de la tasa de ganancia, basada esencialmente en la búsqueda de la máxima diferencia entre la plusganancia localizada y el precio del suelo” (Topalov, 84: 213).

Entonces, el capital no invertirá en zonas depauperadas –donde puede encontrar precios del suelo relativamente bajos- a menos que las expectativas de ganancia –los precios de venta de los inmuebles- sean muy altas (y esto último depende de muchos factores). Sin embargo, el capital promotor se orientará a las zonas no urbanizadas, aunque los costos de adaptación sean significativos, si el costo del suelo ya es muy alto en las urbanizadas (y, por tanto, altos los precios normales y las rentas capturadas por los propietarios, que son pérdidas para él), donde, dados los precios finales altos, la distancia del precio de venta del inmueble respecto del precio del suelo es mayor. Esto es cierto con mayor razón si el Estado se hace cargo de todos o una porción importante de los costos de urbanización (como en Santa Fe e Interlomas).

Esto no depende sólo de la infraestructura disponible en el lugar, sino también del entorno, ya que, como he dicho, es éste el que puede determinar dicho precio. A su vez, el estado presente o futuro del entorno depende de múltiples variables, entre otras, destacadamente la atención gubernamental. Es el caso, por un lado, de los centros históricos, recuperados y remozados, o de las ciudades satélite, transmutadas del medio rural al medio urbano, y en el otro extremo, el de las zonas urbanas marginales y empobrecidas que están destinadas a permanecer así.

En esa lógica se inscribe el crecimiento de la ciudad a través de los caminos, es decir, siguiendo un trazo que he caracterizado como axial asimétrico. Las grandes vías para el tránsito de automóviles en el interior de la zona urbana y en sus conexiones con la periferia van marcando las rutas por donde se

---

<sup>69</sup> Las urbanizaciones financiadas por el Estado en el borde inmediato de la zona urbana proveen rentas menores a los propietarios de las áreas ya urbanizadas; en cambio, las ganancias y rentas de proyectos separados de las zonas urbanas como los que se multiplicaron hace pocos años por todo el país, son acumulados por las empresas desarrolladoras. Está claro que los costos de urbanización no dependen tanto del tipo de propiedad como de las características y ubicación de los lotes (aunque la regularización afecte sus precios).

<sup>70</sup> Esta dialéctica también ayuda a explicar en parte las oleadas alternadas de expansión/densificación del crecimiento morfológico de la Ciudad de México (Connolly, 1988).

construye la ciudad. Son los ejes que encadenan la expansión de la infraestructura y son a la vez puntos de alta rentabilidad por su exposición pública (puntos de centralidad)<sup>71</sup>.

Otros tipos de acción gubernamental que pueden influir sobre la morfología urbana, especialmente si su aplicación implica diferenciación por localización, son: i) los diversos impuestos, derechos y contribuciones (como el predial y la denominada recuperación de plusvalías); ii) la reglamentación, tanto de los usos del suelo como de los criterios de edificabilidad incluyendo las restricciones ambientales; iii) el grado y propósitos de la propiedad estatal del suelo y las construcciones; iv) infraestructura social y cultural, y v) otras medidas que influyan en la activación o depresión del mercado (política de gasto e ingresos públicos, deuda e inversiones bursátiles).

## **2.9. Los mercados de la vivienda**

Para Topalov no hay uno sino varios mercados de la vivienda que funcionan con carácter autónomo; sin embargo, con más rigor podría decirse que funcionan con cierta autonomía y quizá con fuertes contradicciones pero sin faltar al movimiento general del capital. Ellos tienen dinámicas diferentes porque las decisiones de localización de la gente responden a “lógicas sociales diferentes en el uso de la ciudad, lógicas [prácticas sociales] que encuentran su determinación en la estructura de clases de la sociedad y que llevan a cabo la diferenciación social del espacio” (Topalov, 1984: 192). Topalov primero se refiere a los tres tipos mencionados antes (de lujo, normal e infranormal<sup>72</sup>) y luego al de lujo, el obrero y el de clases medias. La clasificación puede ampliarse<sup>73</sup>.

Las capas superiores de la sociedad (superiores por tener mayores ingresos, patrimonios y capital cultural) tienden a ocupar zonas residenciales y de trabajo muy delimitadas, de movilidad “local”, ubicación estable<sup>74</sup>, equipamientos más que suficientes, relocalización en áreas ya conectadas, elevada segregación por intermediación de los precios y reforzamientos por las políticas públicas. Poseen mayor poder de decisión –por decirlo así- acerca del lugar donde desean establecerse.

En cambio las zonas de vivienda obrera van siguiendo la evolución espacial y productiva de la industria, como puede constatarse en el ensanchamiento de la Ciudad de México durante los años cuarenta y cincuenta del siglo veinte.

Para Topalov las capas medias no tienen un espacio propio y su movilidad es muy alta; se desparraman por todo el territorio, por decirlo así. Por supuesto –agregamos- su dimensión y dinámica específica dependerán de lo que se conceptúe como capas medias.

Finalmente, en el extrarradio los desposeídos y la clase trabajadora pauperizada van ocupando los terrenos mediante la autoconstrucción y –agregamos- muchas veces de manera irregular y sin ninguna

---

<sup>71</sup> Ver Terrazas, 1995.

<sup>72</sup> Véase la sección 2.4.

<sup>73</sup> Connolly (1988) desglosa varios para el caso de la Ciudad de México. El Área de Investigación de Sociología Urbana de la UAM Azcapotzalco, atendiendo a las características específicas de la misma, definió 7 modelos de poblamiento (Esquivel, 2006).

<sup>74</sup> Aunque –hipótesis- su poder de ubicación (de compra) también les permite –sobre todo a los más jóvenes- reubicarse con más facilidad (velocidad) hacia los lugares de moda, para residir y trabajar, como parece ocurrir actualmente, por ejemplo, en el eje Condesa-Roma de la Ciudad de México.



dotación de equipamientos básicos. O bien, en las áreas céntricas abandonadas. Igualmente, su dimensión y dinámica específica dependerán de la forma en que sean caracterizados esos grupos.

En el ámbito de la vivienda el Estado puede tener un papel de primerísima importancia respecto del proceso de acumulación por dos vías. Por una parte, subvencionando la vivienda obrera o su financiamiento para contener o disminuir el costo de reproducción de la fuerza de trabajo cuando la innovación en la industria de la construcción, la competencia o el crédito hipotecario no lo están haciendo. La autoconstrucción –sea tolerada o promovida por el Estado- también juega un papel relevante en esa desvalorización. Por otra parte, apoyando la producción de vivienda de cualquier tipo para asegurar la realización del capital promotor/constructor invertido<sup>75</sup>. Además, a través de los apoyos localizados a la vivienda, el Estado influye en la estructura y morfología urbanas<sup>76</sup>.

Así mismo, al definir un patrón de vivienda obrera, popular o social establece o avala las condiciones mínimas de habitabilidad de la sociedad urbana respectiva. Por eso, el Estado no puede evadir su responsabilidad en el desigual impacto que tiene la renovación de la vivienda obrera, popular o social, o el impulso de nueva, si se dirige, por ejemplo, a las áreas consolidadas de la ciudad, a las intermedias o a la periferia. Más aún, en la urbanización periférica, donde la vivienda no es para “socializar” sino para reproducirse, “se disuelve el modo de vida urbano tradicional [céntrico, de barrios]” (Topalov, 1979: 99), reduciendo el costo social de reproducción de la fuerza de trabajo.

#### **2.10. Agentes - fases - modos y formas de producción – hegemonías**

Para terminar esta parte conviene repasar brevemente el modo como se articula el proceso de acumulación capitalista en el medio urbano en su etapa más avanzada. Topalov considera que hay tres formas/etapas en el proceso de transformación de la vivienda en mercancía capitalista (que conlleva una determinación también del suelo como mercancía). A la primera la denomina *suministro no mercantilizado*. Es cuando el propietario de la vivienda la produce para consumirla él mismo y tiene sentido sólo como valor de uso. Puede producirse mediante la autoconstrucción o ser encargada a un constructor. En este último caso el plusvalor producido es retenido por el constructor. A la segunda forma la llama *sistema de valorización de la propiedad del suelo*. Se presenta cuando el propietario del suelo produce vivienda para venderla o arrendarla o fracciona el terreno para lo mismo, y por ello se transforma en un capitalista inmobiliario. En este caso hay unidad entre el capital y la propiedad del suelo y ésta domina a aquél. Sin embargo, es una forma que limita la valorización ya que depende del volumen de capital disponible de los propietarios. Es pues una modalidad de transición que debe ser superada por la tercera, el *sistema de promoción inmobiliaria*, la “forma desarrollada de la producción capitalista de vivienda”, que aparece “cuando el capital inmobiliario es autónomo en relación a la propiedad del suelo”, es decir, cuando ésta se convierte en un obstáculo

---

<sup>75</sup> A veces, incluso, la producción estatal de vivienda puede tener la intención de frenar la especulación, como estima Sánchez Ruiz (1987) que ocurrió en la Ciudad de México entre los años sesenta y setenta.

<sup>76</sup> El desarrollo tecnológico en la industria de la construcción, así sea exiguo, permitirá hacer casas populares más baratas y mantener bajo el costo de reproducción de la fuerza de trabajo para el conjunto de la acumulación. La autoconstrucción y la vivienda construida por el Estado ayudarán a eso. El financiamiento estatal de los productores privados de vivienda es vital para la sobrevivencia del capital: garantizar de antemano las ganancias, es decir, salvar al capital de enfrentar la incertidumbre del mercado. El Estado puede también definir la ubicación y características de las construcciones, introduciendo el factor discrecional en la evolución de la morfología urbana. Este factor discrecional no puede ir en contra de la acumulación hasta cierto punto a menos que el Estado esté dispuesto a asumir el papel completo del promotor.

para el desarrollo de aquél y, por tanto, surge “el problema del suelo”: la disputa por la renta (Topalov, 1979: 138).

Aunque pueden encontrarse como etapas históricas, y como secuencias lógicas, las tres formas de producción de vivienda enunciadas también pueden coexistir dentro de una aglomeración urbana. De hecho, señala Topalov, la permanencia de la autoconstrucción, como la urbanización clandestina, demuestra la incapacidad del capitalismo para otorgar vivienda a las capas más pobres y marginadas de la población. Pero en cualquier caso tienen “que pagar su tributo al mercado capitalista del suelo urbano” (Topalov, 1979: 142).

Puede suceder también, como parece que ocurrió en el caso de la Ciudad de México antes de la década de los setenta, que la fase del capital promotor sea precedida por el predominio del rentismo inmobiliario, esto es, cuando los propietarios del suelo y las construcciones, en especial la vivienda, preservaban la obtención de la renta gracias a mantenerse como tales, es decir, lograban dirigir el proceso para conservar su propiedad y su posición.

Sin embargo, una condición de existencia del capital (tanto del capital en general como de cada uno de los numerosos capitales individuales) es su reproducción ampliada, sea por expansión, sea por mayor velocidad de rotación. De manera que un capital más ágil y menos sentimental (y más volátil) tiene que hacerse cargo del proceso conjunto: el capital promotor<sup>77</sup>. El rentista puede tener apego al inmueble; el promotor, no.

Como para el capital promotor (que es capital de la circulación/comercial) la propiedad del suelo no es sino un medio para producir valor contratando al capital constructor (que es capital de la producción/industrial), entonces, una de las diferencias entre las dos fases consistiría en la distinta velocidad de la valorización, más pausada en la etapa rentista y más acelerada en la posterior. Como el suelo es inamovible, insustituible y no reproducible, esta última fase requiere absorber suelo en forma creciente y cada vez más rápida. De ahí, por ejemplo, la explosión urbana de los años sesenta en la Ciudad de México (muy esquemáticamente, hasta los años cuarenta habría predominado el modo rentista; los cincuenta serían de transición y los sesenta de despegue).

Ahora bien, como los salarios tienden a cubrir únicamente las condiciones de reproducción inmediata de la fuerza de trabajo y la realización del valor de una edificación dura un largo período, su consumo por los trabajadores y los grupos medios, que no pueden pagarla de contado, requiere el apoyo del capital de circulación, sea por vía del alquiler (capital inmobiliario rentista) o de la compra a crédito (capital bancario/hipotecario).

Este último, por cierto, pudo haber sido requerido antes, al inicio del ciclo, para financiar al capital promotor tanto en la adquisición del suelo como en la contratación del agente constructor, o para su propia inversión si cumple el doble papel, así como en el financiamiento del constructor. En este

---

<sup>77</sup> García y Jiménez (1994) ponen en duda que la figura del promotor capitalista propuesta por Topalov sea válida o aplicable a todos los casos, tanto a las grandes corporaciones (Scheingart, 1989; Duhau, 2008) como a los líderes de colonos (Legorreta, 1983) y a los agentes detectados en su estudio de Querétaro. Incluso, puede extenderse la duda si se consideran las entidades gubernamentales (Connolly, 1994; Coulomb y Scheingart, 2006). Smolka (1981) plantea una figura parecida.

sentido, el capital promotor tiene que lograr una tasa de ganancia que cubra no sólo la renta sino también el interés del préstamo recibido (y el monto del principal, por supuesto).

Si las condiciones objetivas y la correlación de fuerzas favorecen al capital de promoción, éste logrará que la renta y el interés no lo agobien; si, por el contrario, el capital inmobiliario y sobre todo el bancario son muy fuertes, le impondrán su lógica. Así, puede pensarse que en la etapa de “madurez” el capital de promoción ya habrá sometido al inmobiliario y enfrenta como adversario principal al bancario.

Sin embargo, en paralelo, la madurez de las relaciones sociales capitalistas habría ocasionado que el capital bancario se hubiese transformado en capital de préstamo o capital financiero<sup>78</sup>.

La cuestión a dilucidar es si el capital financiero ha llegado a imponerse al promotor o se ha aliado con él en la época reciente (últimas tres décadas, por ejemplo, especialmente en el caso de la Ciudad de México), de neoliberalismo y financiarización de la economía.

### **2.11. *Las decisiones de localización***

Una vez expuesto el marco general de funcionamiento de la urbanización capitalista, en términos de fuerzas sociales, queda pendiente resolver la cuestión específica de cómo se toman las decisiones individuales de ubicación que finalmente constituyen la base concreta sobre la que se definen la forma y estructura de la ciudad y su transformación en el tiempo.

La respuesta a esta pregunta puede abordarse desde distintos ángulos. De hecho, cabe anticipar, no hay un modo único sino diferentes formas de decidir, que a su vez dependen de los contextos sociales y las especificidades de los mercados.

En el nivel más general puede decirse, como se ha expuesto antes, que en una ciudad en la que predomina el capital promotor la evolución de su forma depende principalmente de las decisiones de ese capital, o mejor dicho, del resultado de la competencia entre los diferentes capitales de promoción por la captura del plusvalor mediante el control del suelo y las construcciones. A la vez, los capitales de promoción deben haber subordinado a los rentistas inmobiliarios y, en el mercado de la vivienda, a los productores no capitalistas. Así mismo, impondrán sus condiciones a los capitales industrial, comercial y de servicios. Sin embargo, es posible que, en cierta etapa de la acumulación, estén supeditados a la lógica del capital financiero/hipotecario.

En todo caso, como se ha mencionado antes, lo que el capitalista promotor pretende es la máxima ganancia posible (que incluye las rentas), para lo cual busca precios altos y/o costos bajos y en el horizonte temporal corto/largo que más le convenga dependiendo de las circunstancias específicas del lugar<sup>79</sup>. No hay por tanto, otra regla general para perfilar estas decisiones en situaciones concretas.

---

<sup>78</sup> Es uno de los aspectos que se desprenden de la exploración que Scheingart realiza en sus cardinales e imprescindibles investigaciones (2001).

<sup>79</sup> Un modelo técnico que muestra esta lógica con toda claridad es el denominado “cuenta atrás”. Véanse Topalov (1979), Jaramillo (2009), Ejea (pendiente). Legorreta (1983) también hace un cálculo de la composición de las rentas.

Finalmente, los movimientos del capital tendrán las limitaciones que el Estado quiera o pueda imponerles.

Para dar cuenta del modo como se imbrican los usos del suelo en un territorio determinado, es decir, las conexiones entre las decisiones de los individuos y la lógica de las fuerzas impersonales del capital que se encuentran (o enfrentan) tras la distribución de los usos del suelo en un territorio urbano, Jaramillo (2009) utiliza una analogía tomada de la semiología estructuralista de Saussure y otros autores<sup>80</sup>.

En este enfoque una sociedad particular (como una nación, pero puede ser un pueblo, una comunidad barrial, cualquier grupo social) practica un lenguaje –un conjunto de signos convencionales con reglas que también son convenidas y que permiten su funcionalidad- mientras que una persona perteneciente a esa sociedad tiene un habla, es decir, un modo particular de entonar, utilizar sinónimos, incluso introducir pequeñas variaciones a ese lenguaje en el que se desenvuelve socialmente. Obviamente, las reglas del lenguaje son colectivas y escapan a la voluntad individual, pero si la manera peculiar de hablar, por ejemplo, el modificar una palabra de manera casual o deliberada por parte de una persona resulta atractiva para otras por algún motivo que en realidad no importa, entonces es posible que ese cambio se generalice entre los demás miembros de la sociedad, dando pie a la mutación y eventual evolución del lenguaje (sin juzgar de qué tipo de evolución se trata). Si no tiene éxito, la alteración quedará en un ensayo fallido o hasta desaparecerá.

Análogamente, cada ciudad tiene un código de composición u orden de usos del suelo (lenguaje) y cada agente dentro de ella un texto (habla), por cuya interacción se resuelven las ubicaciones y la dinámica urbana: los agentes se sujetan en general a las normas que rigen el orden urbano pero pueden ir tomando decisiones que, de tener éxito, lo modifican gradualmente, o bien, pueden hasta incidir en dichas normas (el cambio del código). Además, hay un contenido de poder en las decisiones: cada agente “tiene un distinto poder relativo y su propia estrategia, lo que con frecuencia supone contradicciones y contraposiciones, propias de enfrentamientos de clase en la sociedad capitalista” (Jaramillo, 2009: 122). Ese poder, como se ha visto, está relacionado con la capacidad de control del suelo y la captura del plusvalor.

La analogía similar puede encontrarse en la versión que Sagan y Druyan (1993) ofrecen de la evolución biológica. Según ella, una alteración del código genético de un organismo, si sobrevive y conviene a la especie en términos ecológicos, estará en condiciones de reproducirse y multiplicar a los individuos con esa nueva característica. En este caso no se trata de una decisión, ni de un poder con racionalidad y voluntad de enmienda, sino de un fenómeno casual, aleatorio. Sin embargo, en esa dimensión el resultado es el mismo: el cambio puede o no tener éxito en el conjunto del texto (organismo).

Por otro lado, Abramo (2001) distingue tres grandes lógicas decisionales: la del Estado, la del mercado y la de la necesidad, esta última asociada generalmente al mercado informal de la vivienda<sup>81</sup>.

---

<sup>80</sup> En la opinión de Duhau (2011), esta explicación es una de las principales contribuciones de Jaramillo a la comprensión de la lógica de ordenación del territorio urbano.

<sup>81</sup> Según el autor, los elevados precios que puede registrar el mercado inmobiliario informal respecto del formal son consecuencia de la combinación de una extensa informalidad laboral (es decir la imposibilidad de acceder

Para el caso de Brasil, dentro de esta lógica de la necesidad el autor encuentra a su vez como factores de localización de las familias favelistas tanto la proximidad a los lugares de empleo formal como también los circuitos económicos internos a las favelas, contruidos de manera informal por las redes de las propias comunidades. Esto refuerza los criterios de accesibilidad, vecindad (relaciones de familiaridad, amistad, identidad grupal y solidaridad) y estilo de vida que guían las decisiones de ubicación de estas familias. Cabe advertir que se trata de una lógica dinámica ya que la composición de la ciudad y la posición de cada favela en la jerarquía urbana (y de cada colonia o barrio, podríamos añadir) no son estáticas sino que tienden a modificarse con los cambios urbanos que resultan de los movimientos del capital y de las intervenciones estatales.

Por otra parte, la relación entre los precios relativos del suelo y la intensidad constructiva, tanto en los mercados formales como en los informales, va a producir el doble proceso de expansión-densificación (o difusión-compactación) que caracteriza a las ciudades latinoamericanas y que el autor define como la ciudad *com-fusa* (Abramo, 2012).

Connolly (1988) mostró que el patrón de expansión-densificación de la Ciudad de México puede asociarse a la combinación de diversos factores que constituyen en un momento dado las condiciones en que los “agentes sociales” individuales o colectivos toman sus decisiones, según los diferentes tipos de mercado del suelo y grupos socioeconómicos, destacadamente la disponibilidad de crédito y las políticas urbanas y de vivienda, que modulan el contexto de variación de los precios inmobiliarios, la tasa de inflación y el estado de la economía en general. De este marco de análisis puede desprenderse que la mayor parte de la expansión legal de la vivienda urbana sigue o acompaña a la urbanización mientras que la ilegal la precede.

A su vez, para Bourdieu (2001) las decisiones de los agentes individuales e institucionales del mercado de la vivienda están contextualizadas por el *campo* –relaciones materiales y simbólicas- que han construido las estructuras de poder económico y político del mismo, donde la política de Estado juega un papel de primerísima importancia.

## **2.12. Conclusiones**

Del análisis realizado hasta aquí se desprende que en el enfoque marxista no hay una regla que permita definir *a priori* la morfología de una ciudad, sino que ésta adquirirá su forma y estructura *sobre su propia construcción*, según se vaya dando la interacción entre los capitales individuales, los grupos sociales, el Estado y las condiciones físicas del suelo y su entorno. Se trata de un proceso complejo sujeto a múltiples determinaciones. A su vez, en la ciudad capitalista, como cada punto del espacio urbano tiene un potencial de masa de ganancia y renta localizadas, la morfología y la estructura urbana son producto de la lucha incesante por capturar el plusvalor entre los capitalistas promotores y constructores, entre ellos y los propietarios del suelo, entre ambos y los banqueros. Entonces, debido a las múltiples posibilidades de combinación de los diferentes tipos de plusganancias y rentas, no

---

al sistema de crédito formal) con una la relativa escasez de la oferta inmobiliaria informal, así como de la libertad de construcción que proporciona la misma informalidad.

puede determinarse *de antemano* un patrón espacial de distribución *definitiva* de los distintos usos del suelo urbano<sup>82</sup>.

Sin embargo, como se ha tratado de mostrar en este capítulo, aunque el capital no sigue un modelo predefinido ni un patrón único de expansión territorial (como el concéntrico), tampoco se ubica de manera aleatoria o caótica en el territorio. En realidad va buscando las mejores condiciones para valorizarse. En general, procura obtener la mayor diferencia entre sus ganancias por la venta o renta de los inmuebles y los costos de inversión. Para ello prefiere lugares donde los costos iniciales sean menores ya que éstos le garantizan más fácilmente las ganancias más elevadas, es decir, en los bordes urbanos o en las áreas ya consolidadas. Por ello las mayores ganancias se logran normalmente sobre las rutas principales del tránsito peatonal y vehicular y la expansión de las ciudades sigue su trazo. Esta lógica de continuidad y contigüidad sobre rutas bordadas por la mayor intensidad de equipamientos, inversiones y actividades es la que está en la base de las formas regulares que manifiestan las ciudades (concéntrica, axial, reticular, etc.) y que apoya el modelo de *La Ciudad de los Caminos*<sup>83</sup>. No obstante, no es extraño que el capital busque también espacios externos, alejados o desconectados si las condiciones específicas de valorización lo exigen. Más aún, si la escala del capital movilizado o la ayuda del Estado lo posibilita. De aquí surgen las otras diferentes formas irregulares que puede adquirir cada ciudad (sectorial, polinuclear, satelital)<sup>84</sup> y las extensiones o ramas de sus trazos.

En cualquier caso, en la competencia por el uso del suelo se impone un capital sectorial y, dentro de cada sector, uno individual, el que logra la mayor ganancia por unidad de suelo pues está en condiciones de pagar el precio más alto por el terreno. Esto tiene dos importantes consecuencias. La primera es que la dinámica de una ciudad –forma, estructura y ritmo de crecimiento- puede asociarse al tipo de capital predominante en cada etapa de la historia de esa ciudad. Así, por ejemplo, el predominio del capital industrial o del comercial en el ciclo total del capital imprimirá ciertas características morfológicas a la ciudad, mientras que el ascenso del capital promotor como fracción dominante implicaría, respecto de la etapa del modo mercantil simple y la rentista, un aumento de la velocidad de circulación de las mercancías inmobiliarias y a la vez una creciente escasez relativa del suelo que tendería a elevar la altura de las construcciones. Esto sería acompañado también de una mayor concentración de los capitales, incluso de la fusión de diferentes tipos de capital.

Pero lo antes expuesto -segunda consecuencia- explica por qué, bajo condiciones de mercado, rara vez puede acreditarse que una ciudad, una porción de ella, o incluso una intervención mayor, resulten tal como se diseñaron. En realidad, la eficacia de la planeación urbana depende de la capacidad del Estado para imponer límites a la lógica del capital. Más que en su aspecto técnico, las principales limitaciones de las políticas urbanas residen en su dimensión sociopolítica.

---

<sup>82</sup> Los estudios urbanos, como otras ciencias, enfrentan el dilema de enfatizar la dimensión explicativa más que la predictiva de los fenómenos que aborda. El diseño urbano, si se considera como una de sus ramas, está orientado hacia esta última. Pero el *descubrimiento* de regularidades en los hechos del pasado no necesariamente implica que éstos puedan ser reproducidos bajo aquellas mismas condiciones por la voluntad humana.

<sup>83</sup> Así como sus ejes de metropolización (Terrazas, 1995).

<sup>84</sup> Como indiqué anteriormente, unas y otras pueden ser simétricas o no.

## PARTE III

### ELEMENTOS EMPÍRICOS

Esta parte consta de dos capítulos. En el Capítulo 3 expongo una visión de conjunto de la evolución morfológica de la Ciudad de México durante el período estudiado. En el Capítulo 4 muestro los resultados del análisis territorial de los precios de la oferta inmobiliaria.

## Capítulo 3. Evolución morfológica<sup>85</sup> de la Ciudad de México<sup>86</sup>

### 3.1. Introducción

En este capítulo realizo un acercamiento a la evolución morfológica<sup>87</sup> de la Ciudad de México entre 1940 y 1970, tratando de enfatizar la articulación integral de las actividades urbanas, las relaciones sociales, la posesión y propiedad del suelo, el uso del espacio construido y las condiciones geográficas del territorio, para mostrar que se trata de una transformación cualitativa<sup>88</sup>. Considero, primero, la relación industrialización/urbanización, y luego, la dotación de algunos servicios urbanos, principalmente la infraestructura vial, la construcción de vivienda por parte del sector público y la instalación de la red de agua potable, aunque al final menciono otros que parecen relevantes<sup>89</sup>. Incluyo también algunos factores institucionales y políticos. En principio hago un recuento de los planteamientos de otros autores, pero las estadísticas básicas han sido obtenidas o cotejadas con los datos del INEGI y algunos informes oficiales, es decir, se apoyan en elaboración propia. Para ilustrar los argumentos, he incluido imágenes de planos de la Ciudad localizados principalmente en la Mapoteca Orozco y Berra<sup>90</sup>, así como gráficas también de elaboración propia<sup>91</sup>. Cierro el capítulo con algunos comentarios.

### 3.2. Periodización

Hay literatura abundante sobre la evolución de la morfología urbana de la Ciudad de México en el siglo veinte y lo que va del veintiuno, y si bien no hay un acuerdo definitivo sobre sus características actuales<sup>92</sup>, sí hay bastante consenso acerca de los rasgos principales que adquirió antes del último decenio del pasado siglo<sup>93</sup>. Entre los estudios del tema hay diferencias, pero en general y de manera preliminar pueden distinguirse tres grandes modelos urbanos asociados a sus respectivos períodos: el de la ciudad tradicional, vigente hasta los años treinta; la ciudad de la modernidad, predominante

---

<sup>85</sup> Respecto del uso de este término véase nota 3.

<sup>86</sup> Una versión más amplia de este capítulo se incluyó en el libro *Servicios urbanos en las ciudades mexicanas del siglo XIX y XX*, CyAD/UAM Azcapotzalco (en proceso de edición).

<sup>87</sup> Principalmente a su forma tridimensional –en plano y altura– y su estructura urbana/económica.

<sup>88</sup> Sobre el binomio *relaciones sociales - territorio apropiado* puede verse Terrazas (1995, 1996).

<sup>89</sup> No hay una definición de ‘servicios urbanos’ que pueda admitirse como exhaustiva, única y definitiva, pues el significado del término depende de las circunstancias particulares en que se utilice, el sistema jurídico, las necesidades y demandas de la población, la idea de gobierno que se tenga, el grado de desarrollo empresarial, el capital y la tecnología disponibles, etc. Hago una reflexión sobre su significado socioespacial en el trabajo mencionado.

<sup>90</sup> Agradezco la generosa ayuda de María E. Sánchez M.

<sup>91</sup> Mapas, gráficas y tablas estadísticas son formas diferentes de representación aproximada de la realidad (Connolly, 2006).

<sup>92</sup> Hay acuerdo en que entre los años ochenta y noventa la Ciudad transitó hacia un nuevo modelo urbano vinculado al modelo económico neoliberal y la globalización, así como que se desató una expansión territorial sin control, aunque no queda claro cuál o cuáles deberían los rasgos distintivos de esta nueva época: el sector de los servicios superiores, la ciudad global, la ciudad región, una megalópolis, la periferia derramada, la corona regional, la urbanización difusa, la *rururbanización*, etc. (Delgado, 2003, y Pardo, 2011).

<sup>93</sup> Una visión de conjunto puede encontrarse en CONAPO, 1998.



entre los años cuarenta y ochenta, y la urbanización finisecular, urdida de los ochenta/noventa en adelante. Esta periodización obedece a diferentes criterios pero se toman en cuenta principalmente tres tipos de elementos: sus dimensiones físicas y demográficas, las actividades económicas predominantes y sus relaciones con el entorno inmediato. En general, esta división sugiere que hay una relación entre cada modelo urbano y los sucesivos modelos de desarrollo económico nacional: el primero corresponde al período pre-sustitutivo de importaciones (hasta la década de los cuarenta), el segundo, al de la industrialización y el desarrollo hacia adentro (de los cincuenta a los setentas), y el tercero, al neoliberal y exportador (a partir de los años ochenta). Sobre este andamio básico pueden considerarse también otros factores de periodización como las etapas de gobierno, los alcances de las políticas públicas, la legislación y los estilos arquitectónicos. Por supuesto, en tal periodización no hay fechas específicas ni eventos particulares que señalen el momento de cada cambio pues el tránsito de un modelo urbano a otro es un proceso complejo conformado a su vez por múltiples procesos interrelacionados de tipo urbano, social, económico y político que pueden presentarse de manera sincrónica o diacrónica. Además, depende del enfoque y los propósitos del investigador.

De acuerdo con Esquivel la mayoría de los autores coinciden en dividir el crecimiento de la Ciudad en cuatro períodos: 1) hasta 1930, cuando el área urbana comprendía el núcleo central (aproximadamente las actuales delegaciones de Cuauhtémoc, Carranza, Hidalgo y Juárez con 98% de la población), y Azcapotzalco y Coyoacán (2%), o de crecimiento del Primer Anillo o Primera Conurbación dentro del territorio del Distrito Federal; 2) de 1930 a 1950, de crecimiento demográfico acelerado con gran inmigración desde el resto del país y gran expansión espacial pero todavía dentro del DF; 3) de 1950 a 1980/86, de expansión hacia los municipios del Estado de México y gran migración intraurbana, corresponde al Segundo Anillo o Segunda Conurbación (1950-1970) y al Tercer Anillo o Contorno de Metropolización (1970-1986), y 4) de 1980/86 en adelante lo que sería el Cuarto Anillo (Esquivel, et. al., 2006: 19-22).

Otros autores prefieren una clasificación más agregada: 1) hasta 1950, la de urbanización; 2) de ese año hasta los noventa, la de suburbanización, y 3) de entonces a la fecha, la de desurbanización (véase Delgado, 2003: 32). Aunque al respecto también hay diferencias: desde el punto de vista demográfico, la “megaurbe” pasó por la suburbanización entre 1950 y 1970, por la desurbanización o desdoblamiento entre 1970 y 2000, y por la reurbanización o repoblamiento a partir de entonces (Sobrino, 2006: 427). Para Rodríguez Kuri (2004), en 1940 termina la ciudad porfirista. Desde el punto de vista de las políticas habitacionales, Schteingart establece un parteaguas en la década de los sesenta (Schteingart, 1989).

Para Terrazas (2004), hasta 1929/1930 el actual Centro era la Ciudad; de 1930 a 1950, esa ciudad se convirtió en el centro de la urbanización, pero siendo éste centro único; en los años sesenta y setenta la metrópoli llegó a tener una estructura multicéntrica de tipo asimétrico, en la cual surgieron otros puntos de centralidad pero el centro tradicional mantuvo su primacía, y a partir de los años ochenta, se constituye un “sistema o red de centros y núcleos ligados por ejes y corredores urbanos”. Más explícitamente, Terrazas (2010) fija en 1930 –por datar de algún modo el fenómeno– la fecha en la que la vieja Ciudad de México se convirtió en ‘el centro’ de la moderna Ciudad de México al desbordar las que hoy se conocen como las cuatro delegaciones centrales (aproximadamente), un proceso de ‘expansión de la centralidad’ que fue restando al ahora Centro Histórico su papel de centro único de la metrópoli en formación, expresamente con la creación de la Ciudad Universitaria en 1952

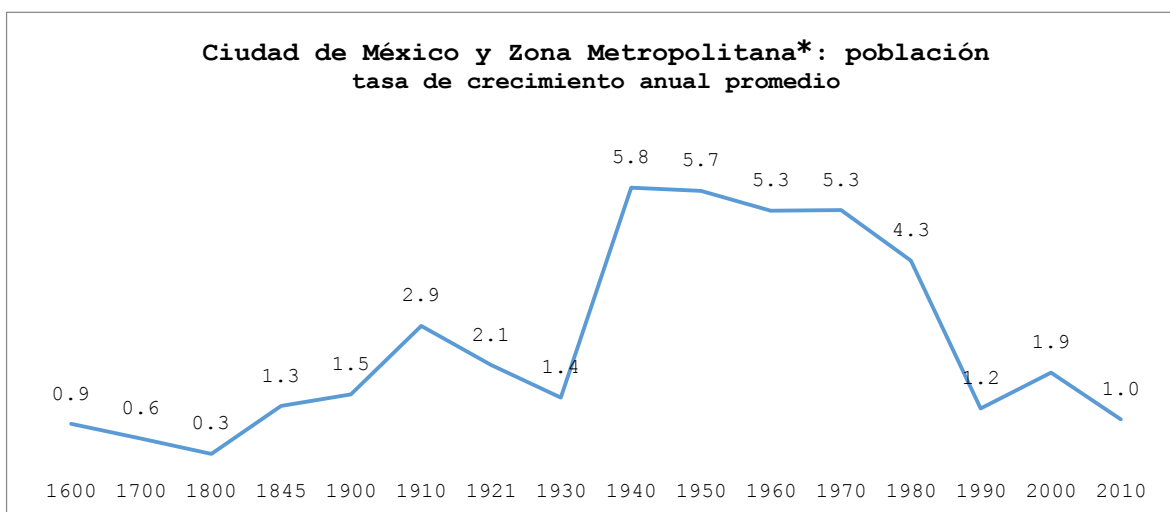
pues constituyó en realidad el primer punto de ‘actividades de centralidad’ alternativo del viejo centro (supliendo incluso con la noción de *campus* la tradicional de *barrio universitario*)<sup>94</sup>.

### 3.3. *Los crecimientos cuantitativos*

En cualquier caso, parece indudable que la Ciudad de México registró un cambio estructural a partir de los años cuarenta del siglo veinte<sup>95</sup>. Aunque esa metamorfosis puede observarse en primera instancia en las variaciones cuantitativas de algunos indicadores, los cambios fueron de tal magnitud que se tradujeron en una transformación de tipo cualitativo.

En primer lugar, el aumento demográfico. De 1930 a 1940 la tasa de crecimiento de la población de la Ciudad de México (las cuatro delegaciones centrales) y su Zona Metropolitana, se disparó hasta alcanzar casi el 6 por ciento promedio anual<sup>96</sup>, mientras que históricamente había promediado cerca del 1.5 por ciento, como puede verse en la gráfica 1<sup>97</sup>. Las tasas superiores al 5 por ciento se mantuvieron durante las siguientes tres décadas para luego comenzar declinar pronunciadamente a partir de los años setenta, es probable que por efecto de las políticas de población, la desindustrialización y la dinámica de otras regiones del país<sup>98</sup>.

Gráfica 1. Ciudad de México y Zona Metropolitana: tasa de crecimiento de la población



Fuente:\* Desde 1930. Cálculos propios a partir de INEGI, 2009.

<sup>94</sup> Para una discusión sobre las nociones de *centro* y *centralidad* véase Terrazas, 2010.

<sup>95</sup> El detalle de la expansión territorial de la Ciudad puede encontrarse en Sánchez Martínez, 2010.

<sup>96</sup> A menos que se indique lo contrario, las cifras mencionadas en este capítulo se obtuvieron o confirmaron en las estadísticas del INEGI.

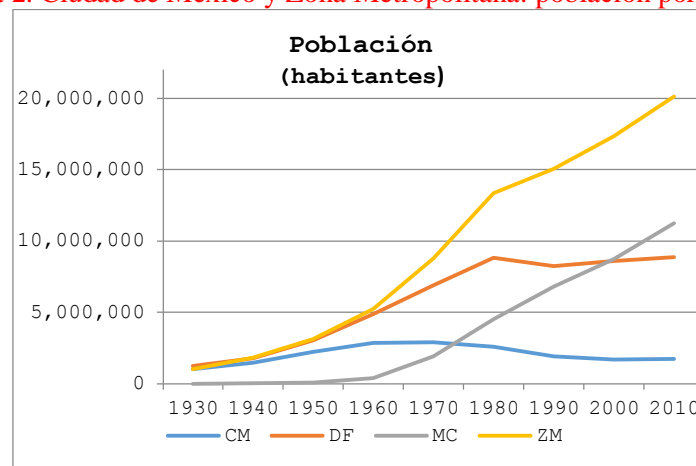
<sup>97</sup> Esta afirmación no excluye que hubiesen oscilaciones mayores en esos casi cien años, como la rápida expansión de la ciudad a fines del siglo diecinueve (Terrazas, 2010). Se utiliza este promedio con fines de ilustración.

<sup>98</sup> A menos que se indique lo contrario, las cifras mencionadas en el trabajo se obtuvieron o confirmaron en las estadísticas del INEGI.

Hubo pues un cambio drástico –fuerte y repentino- en la cantidad de habitantes de la Ciudad que luego se prolongó a lo largo de 30 años. Para imaginar mejor el impacto de esa explosión demográfica en el modo de vida, considérese que de 1930 a 1940 la densidad se incrementó de 113 a 153 habitantes por hectárea (36.2%) pues la población creció 40.7 por ciento en las cuatro delegaciones centrales, 54.1 por ciento en las otras doce, y 75.2 por ciento en el conjunto de la zona metropolitana, mientras que la superficie urbana aumentó sólo 28.6 por ciento. En efecto, en lo sucesivo, el crecimiento de la población siguió registrando tasas elevadas hasta 1980, de manera que el incremento poblacional se desbordó hacia el resto de las localidades del Distrito Federal, iniciándose entonces la expansión de la denominada mancha urbana y alterándose su forma.

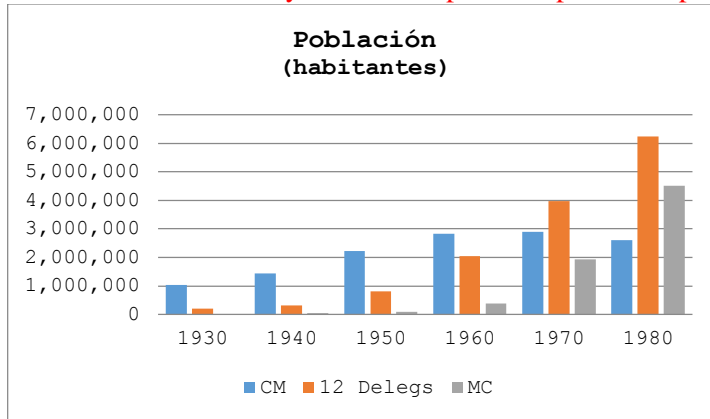
Quizá las gráficas 2 y 3 ilustren mejor cómo se llevó a cabo ese tránsito. Puede observarse que desde los años cuarenta la velocidad de crecimiento poblacional en las cuatro delegaciones centrales es superada por la de las otras doce, la que a su vez será superada por la de los municipios conurbados desde los años setenta. También puede observarse que es en el transcurso de los años sesenta que la cantidad de habitantes de las cuatro delegaciones centrales es rebasada por la de las otras doce.

Gráfica 2. Ciudad de México y Zona Metropolitana: población por territorio



Fuente: Elaboración propia a partir de INEGI, 2002, 2009 y 2010.

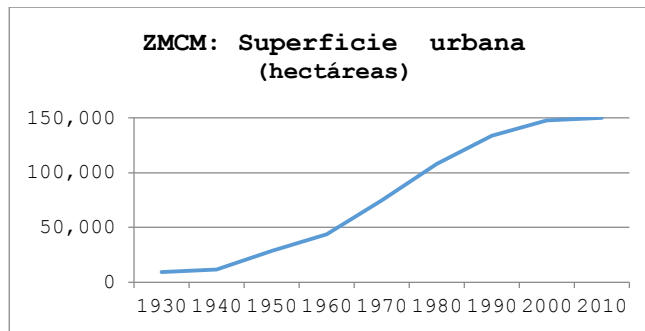
Gráfica 3. Ciudad de México y Zona Metropolitana: población proporcional



Fuente: Elaboración propia a partir de INEGI, 2009.

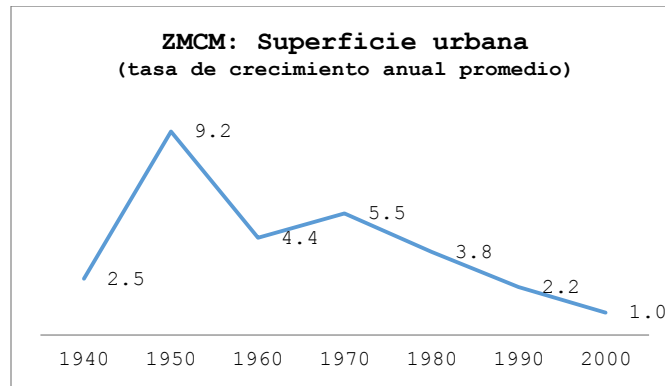
En cuanto a superficie urbana, la ciudad-metrópoli (es decir, la Zona Metropolitana de la Ciudad de México) también registró un cambio explosivo, multiplicándose por más de ocho veces en 40 años, de 9,140 hectáreas en 1930 a 74,632 en 1970. Su detonante se ubicó también en la década de los años cuarenta (gráficas 4 y 5).

Gráfica 4. ZMCM: Superficie urbana



Fuente: Elaboración propia a partir de CentroGeo, sf.

Gráfica 5. ZMCM: Crecimiento de la superficie urbana



Fuente: Elaboración propia a partir de CentroGeo, sf.

### 3.4. La morfología

La expansión territorial no se realizó por círculos concéntricos, como lo demuestran los siguientes planos<sup>99</sup>. El plano de 1929 (figura 3) fue elaborado por la Dirección de Catastro del Departamento del Distrito Federal; el de 1940 (figura 4), por la Secretaría de Agricultura y Fomento del gobierno federal. Al compararlos, lo primero que puede notarse es que no hay una diferencia significativa entre uno y otro; puede decirse que, pese al aumento demográfico, en esos diez años la Ciudad conservó la figura. Hay que destacar también que se trata de una silueta axial con un muy largo eje norte-sur delineado por la Avenida de Los Insurgentes. Resaltan asimismo los ejes a) centro-sur del oriente (Viaducto Tlalpan); b) centro-sur del poniente (Revolución); c) surponiente (Reforma), y norponiente (Tacuba). En cambio, no hay todavía una expansión significativa del Centro hacia el oriente.

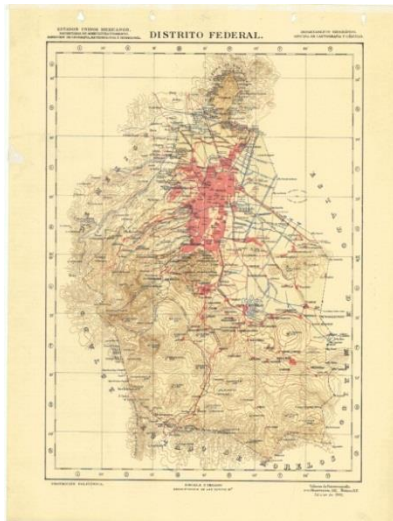
<sup>99</sup> La mayoría de los estudios sobre la forma urbana de la Ciudad de México y del área o zona metropolitana que se ha definido a partir de ella, utilizan el esquema de anillos de conurbación que alude a la hipótesis de los círculos concéntricos del modelo urbano ecologista, que mezcla en su composición los enfoques geográfico, sociológico y económico. Aunque tiene cierta utilidad a gran escala, no es adecuado para realizar análisis morfológicos de mayor detalle ni para explicar diversos fenómenos de la estructura urbana relacionados con el territorio. Para una discusión sobre este tema ver Terrazas (2005, 1995).

Figura 3. Plano de la Ciudad de México 1929



Plano elaborado por la Dirección de Catastro del Departamento del Distrito Federal, 1929.  
Fte: Mapoteca Orozco y Berra.

Figura 4. Plano de la Ciudad de México 1940

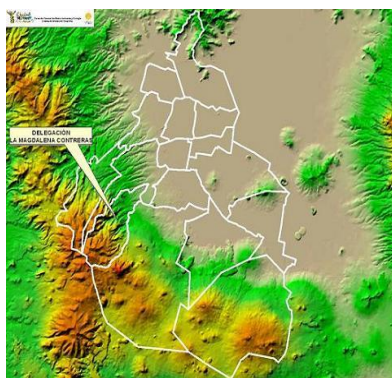


Plano elaborado por la Secretaría de Agricultura y Fomento del gobierno federal, 1940.  
Fte: Mapoteca Orozco y Berra.

Esta forma urbana, que nos evoca a la imagen de la Constelación de Orión (quizás reflejada en un espejo), puede asociarse a la orografía, como muestra el mapa subsiguiente (figura 5). Puede observarse que la Ciudad se asienta naturalmente sobre la planicie central del habitualmente denominado valle, sin desbordar todavía los límites fisiográficos impuestos por las zonas altas del norte, oeste y sur y la zona lacustre del este. Más aún, la dilatación urbana de esa primera mitad del siglo, más allá del río Consulado hacia el norte, enfrentó la barrera de la Sierra de Guadalupe, tropezando con el Cerro del Tepeyac, por lo que corrió principalmente hacia el sur, rebasando el río de la Piedad, en dirección del mejor medio ambiente natural (un poco más elevado y boscoso) y los poblados más pintorescos donde la élite había establecido antaño sus fincas de veraneo (Tacubaya,

Mixcoac, San Ángel, Coyoacán, Tlalpan), beneficiando especial pero no casualmente a los grupos de medios y altos ingresos.

Figura 5. Plano orográfico de la Ciudad de México



Obtenido en Enciclopedia, sf.

Por el otro lado, en el transcurso de los años cuarenta, asociada al proceso de industrialización, la planeación territorial definió varias zonas para el establecimiento de diversos tipos de industrias considerando sobre todo sus efectos sobre el medio ambiente. La mayoría de las zonas se formó una especie de diadema de lo que entonces era la Ciudad, de Tacuba a San Juan de Aragón, aunque algunas se ubicaron en el suroriente (Iztacalco e Iztapalapa) y otras en el surponiente (Becerra/Observatorio)<sup>100</sup>. Esta disposición contribuyó a la creación de asentamientos populares en torno a dichas zonas, simientes de la gran expansión posterior<sup>101</sup>.

Cabe mencionar que en esa década, así como en los años cincuenta y sesenta, se crearon otras disposiciones normativas orientadas a moderar y ordenar el crecimiento de la Ciudad, por ejemplo, regulando los fraccionamientos y proponiendo alternativas de descentralización, que, como puede constatarse ahora, resultaron infructuosas. Esto, en opinión de Sánchez (1987, 1999), se debió a la dificultad para contrarrestar la fuerza del capital.

Así, hacia el inicio de los años sesenta hay ya una variación morfológica, como puede observarse en los planos que se presentan en seguida. Cabe mencionar que Terrazas (1995) ofrece una explicación socioterritorial de los cambios que ocurrieron durante el período con base en cinco ejes de la metropolización de la Ciudad y señala las diferencias características de cada uno que perfilarán una parte de su heterogeneidad y segmentación.

El primer plano (figura 6), elaborado por la Secretaría de Obras Públicas, corresponde a 1963; el segundo (figura 7) es la edición 1961-1962 de la Guía Roji; ambos muestran que la Ciudad se había ensanchado, aunque sin dejar de seguir los trazos anteriores. Se nota, sin embargo, que se hinchó más en el norte que en el sur, como consecuencia, en parte, del mencionado crecimiento de las zonas industriales y luego las habitacionales populares. El brazo noreste rebasó la Villa de Guadalupe y San

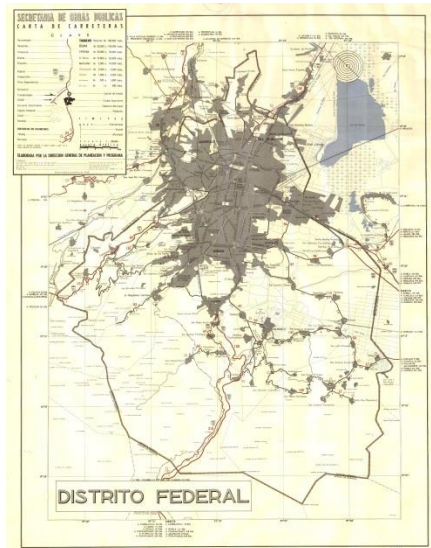
<sup>100</sup> Véase Anexo: Las zonas industriales de los años cuarenta.

<sup>101</sup> En 1941 se llevó a cabo el cierre definitivo del canal de la Viga y por ello el secamiento de las tierras de cultivo de Iztacalco y Santa Anita con los consiguientes efectos sobre la vida de sus jornaleros y el desarrollo de fraccionamientos.



Juan de Aragón para llegar a Xalostoc y hasta Ecatepec. El brazo noroeste se alargó de Tacuba a Naucalpan y hasta Tlalnepantla. Al respecto, puede destacarse que se registró un desplazamiento geoeconómico de la estructura urbana y su relación con el sistema exterior. En efecto, el desarrollo del modelo de industrialización a nivel nacional y su base automotora influyó para que la franja industrial/habitacional de la salida a Querétaro complementara primero y sustituyera después en importancia relativa a la franja industrial/habitacional de la salida a Pachuca como vía principal del traslado de mercancías y personas. Esto fue así porque la carretera a Querétaro ampliaba el horizonte de conexiones de la capital con el norte y occidente del país.

Figura 6. Plano de la Ciudad de México 1963



Plano elaborado por la Secretaría de Obras Públicas, 1963.  
Fte: Mapoteca Orozco y Berra.

Figura 7. Plano de la Ciudad de México 1961-1962



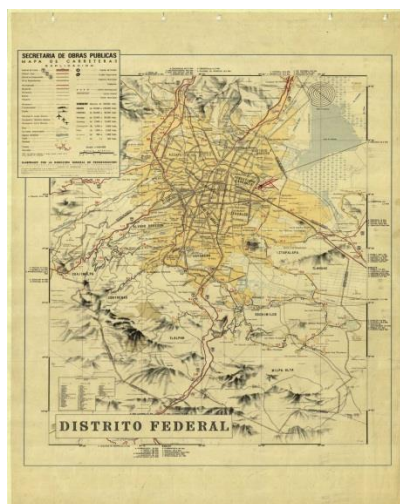
Plano de la Guía Roji 1961-1962. Fuente: Mapoteca Orozco y Berra.



En ese amplio arco septentrional, como consecuencia de lo anterior pero también de las regulaciones inmobiliarias impuestas en el Distrito Federal en los años previos<sup>102</sup> y del relativamente menor precio del suelo respecto del más céntrico, crecieron los asentamientos de población de ingresos medios y populares y algunos pocos de ingresos altos. En ese contexto se idearon, por ejemplo, Ciudad Satélite (1959) y el portentoso conjunto habitacional de San Juan de Aragón (1962-1964)<sup>103</sup>. En ese período aparece como ya relevante la ocupación de Netzahualcóyotl en el oriente<sup>104</sup>. Así, la Ciudad alcanzó definitivamente las localidades de los municipios del Estado de México, desde entonces conurbados, y se convirtió en metrópoli. En el surponiente, el área urbana rebasó la Avenida Revolución y en el suroriente la Calzada de Tlalpan.

En el inicio de los años setenta persistía la expansión de esta forma urbana (que había adquirido cierta apariencia de mandrágora) sobre los lomeríos adyacentes del poniente y el suroeste, los suelos resacos del oriente y el callejón del noroeste, como puede verse en seguida, en plano de la Secretaría de Obras Públicas de 1973 (figura 8) y el de la Comisión Estudios del Territorio Nacional de 1971 (figura 9).

Figura 8. Plano de la Ciudad de México 1973



Plano elaborado por la Secretaría de Obras Públicas 1973. Fte: Mapoteca Orozco y Berra.

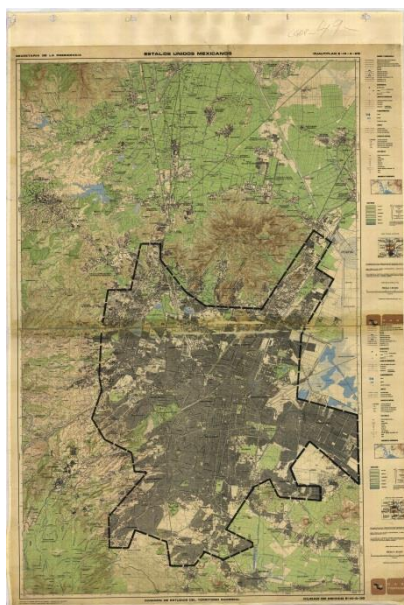
---

<sup>102</sup> Reglamento contra el ruido (1940); Reglamento de zonificación industrial (1941), Reglamento sobre fraccionamientos de terrenos (1941), Reglamento de construcciones y servicios urbanos (1942), Decreto de congelación de rentas (1942), decretos de creación de zonas industriales en Azcapotzalco (1945), Decreto de fomento y mejora de colonias proletarias (1949).

<sup>103</sup> Sánchez (1999).

<sup>104</sup> Schteingart (1989) dio cuenta de los orígenes de esta ocupación.

Figura 9. Plano de la Ciudad de México 1971



Plano elaborado por la Comisión Estudios del Territorio Nacional, 1971. Fte: Mapoteca Orozco y Berra.

Conviene recordar aquí la visión que se tenía oficialmente sobre de la situación de la vivienda y los derroteros de la estructura urbana de la metrópoli en 1970. Para diseñar el proyecto Aztlán 2000<sup>105</sup>, una ciudad autosuficiente (incluía su abasto agropecuario) de millón y medio de habitantes que luego derivó –empobrecida urbanísticamente- en la urbanización de Cuautitlán-Izcalli<sup>106</sup>, se elaboró un diagnóstico en el que, al admitir en el conjunto de la zona metropolitana de la Ciudad de México un déficit total de 678,000 viviendas entre nuevas y de reposición, 45 por ciento de las existentes, se identificaban “dos fenómenos particularmente importantes: el primero es la discrepancia que se observa entre el desplazamiento del centroide de la población hacia el noroeste del Distrito Federal [a lo largo de la carretera a Querétaro: Naucalpan, Tlalnepantla, Atizapán, Tultitlán], y el de la construcción que se orienta al sur, motivando un mayor índice de hacinamiento en el norte de la ciudad y por ende mayor necesidad de vivienda”. No se requiere mayor profundidad de análisis para poder advertir que la ‘discrepancia’ atañe a la divergencia de intereses entre las necesidades de la población trabajadora en el noroeste y la mayor valorización del capital inmobiliario en el sur. Junto con esto,

“El segundo fenómeno es el referente a la vialidad, más concretamente al transporte de la población trabajadora desde sus hogares hasta sus centros de trabajo, recorrido que actualmente demanda un tiempo cinco veces mayor que en años anteriores, con todas las implicaciones sociales y económicas que esta pérdida de tiempo significa. Esto lo confirma una investigación realizada en la zona industrial de Tlalnepantla; para llegar a ella los obreros ocupan en promedio cuatro horas diarias en su transportación. Únicamente el 3.9% de los obreros de las zonas industriales norte a las que se ha venido haciendo referencia tienen

<sup>105</sup> INV, 1970a.

<sup>106</sup> Schteingart también lo menciona (1989: 68).

resuelta su habitación, considerando que su vivienda se encuentra en zonas aledañas” (INV, 1970a: 14).

Este “segundo fenómeno” sugería que la ciudad no estaba registrando un verdadero cambio morfológico sino sólo un *estiramiento*. No obstante, como hemos señalado, se trataba de una verdadera transformación.

Cabe añadir que el lugar escogido para aquel proyecto fue “una planicie en el Estado de México, separada del Distrito Federal por la Sierra de Guadalupe, limitada al oriente por la carretera México-Pachuca y por la carretera México-Querétaro al poniente e *ilimitada al norte* [cursivas GEM]”. Así, el proyecto refleja la paradójica intención de construir una especie de rompeolas que evitara la expansión de la entonces llamada mancha urbana a la vez que se vislumbra entre líneas cierta pasividad ante la fatalidad de su arribo, siendo esto último lo que finalmente predominó.

Además de la expansión territorial y demográfica, la Ciudad de México también creció en altura. En 1932 se registra la construcción del edificio de La Nacional (10 niveles); en los años cuarenta las más altas construcciones sobre la avenida de Reforma se elevan a 15 pisos<sup>107</sup>; en 1956 se erige la Torre Latinoamericana (43 niveles); ésta no será superada sino hasta 1972 por el edificio del ahora World Trade Center.

En suma: se conjuntan los cambios de escala en el vector demográfico, en la extensión del territorio y en la altura construida, para configurar un cambio cualitativo en la ciudad, una ciudad a la vez igual y distinta.

### ***3.5. La ciudad de la industria, el comercio y los servicios***

La evolución de la forma urbana no puede desligarse de la transformación de la estructura social y económica. Así, la historia de la Ciudad de México en el período está ligada al modelo de industrialización ‘hacia adentro’ o sustitutivo de importaciones con el consecuente impacto sobre su composición sectorial. En efecto, el incremento del número de establecimientos y del empleo del sector secundario que se registra de los años cuarenta a los sesenta, da cuenta de esa relación estrecha, como puede observarse en las gráficas 6 y 7<sup>108</sup>. Los primeros pasaron de 3,018 en 1940 a 9,974 en 1945 y a 31,788 en 1960 (aumentos de 3.3 y 3.2 veces respectivamente), mientras que la población ocupada en la industria creció de 175,839 personas en 1946 a 449,902 en 1960 (aumentó 2.5 veces). Ese crecimiento se desaceleró después ya que en 1970 el número de establecimientos disminuyó a 29,472 y el personal ocupado se situó apenas en 492,281. Un estudio sobre la migración de la época indica que el sector secundario absorbió un poco más de la tercera parte de los inmigrantes entre 1940 y 1959, y más de la mitad entre 1960 y 1969<sup>109</sup>.

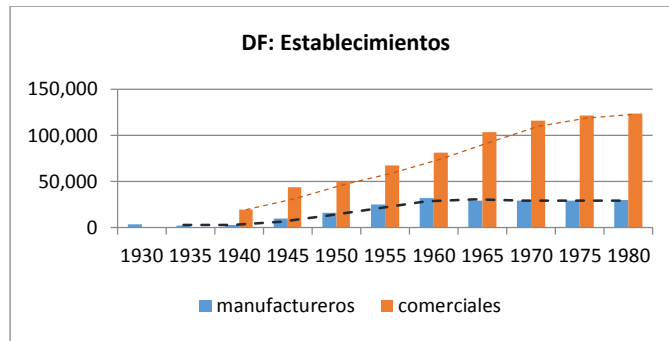
---

<sup>107</sup> Espinosa, 1991.

<sup>108</sup> Elaborado a partir de Espinosa (1991) con datos de los Censos Industriales de los años correspondientes.

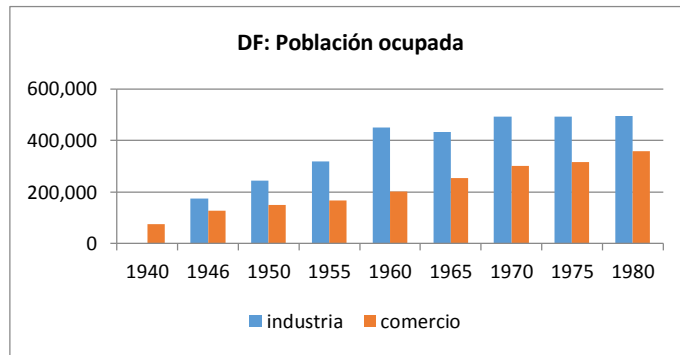
<sup>109</sup> Citado por Ruiz C. (1999: 12).

Gráfica 6. DF: Establecimientos manufactureros y comerciales



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, 2009

Gráfica 7. DF: Población Ocupada



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, 2009

En la primera fase de la industrialización las once áreas industriales que resultaron de la Ley de Zonificación de 1941 no se situaron *más allá* de los límites urbanos de la época sino *dentro* de ellos<sup>110</sup>, de manera que formaron parte del tejido socio-espacial que sus habitantes recorrían cotidianamente. Fue en la etapa siguiente que ese doble proceso adquirió un carácter más extensivo. La concentración de establecimientos en la ciudad central respecto del total del DF perdió peso frente a las delegaciones ‘exteriores’ a partir de 1960, pasando del 77.5 por ciento en ese año al 57.5 por ciento en 1975. A su vez, la Delegación Azcapotzalco cedió importancia ante las delegaciones de Iztacalco e Iztapalapa, que casi duplicaron su presencia relativa. Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco crecieron mucho en este rubro, pero su participación relativa en el conjunto de la Ciudad continuó siendo menor.

<sup>110</sup> Espinosa, 1991.

Cuadro 1. DF: Establecimientos industriales y Población ocupada/establecimientos

DF Establecimientos industriales distribución territorial	DF Población Ocupada/Establecimientos							
	1960	1965	1970	1975				
BJ	0.0	0.0	17.8	17.0			14.3	14.8
Cuauh								
*	48.8	48.8	50.2	50.7	15.0	10.2	12.3	11.1
MH	0.0	0.0	13.4	12.5			24.8	25.6
VC	0.0	0.0	18.6	19.8			9.6	8.1
CM	100.0	100.0	100.0	100.0	13.3	12.1	13.9	13.0
	77.5	73.5	61.8	57.5				
AO	8.8	7.0	7.4	7.8	21.9	30.4	22.3	17.8
Azc	28.0	24.1	18.0	16.4	25.3	36.0	41.7	44.2
Coy	8.2	11.2	7.2	6.7	23.5	17.4	23.7	22.6
Cuaji	1.1	0.4	0.7	1.1	6.8	35.1	14.2	6.6
GAM	28.4	26.7	29.3	28.5	11.1	15.7	13.3	14.8
Izc	8.1	13.1	14.4	14.0	8.0	11.7	14.9	18.1
Izp	9.6	12.9	15.5	16.6	11.2	17.2	20.9	20.3
MC	1.1	0.5	0.8	1.6	16.6	17.6	3.4	2.6
MA	0.7	0.4	0.9	0.8	2.2	1.8	1.7	1.7
Tlh	0.7	0.5	1.2	1.4	2.3	10.0	15.5	12.0
Tlp	2.2	1.8	2.4	3.0	25.3	41.5	28.7	24.7
Xoc	3.0	1.4	2.2	2.2	5.7	12.1	6.3	13.6
Del	100.0	100.0	100.0	100.0	16.9	21.9	21.3	21.6

Fuente: Con base en Espinosa (1991) a partir de los Censos Industriales  
\* Cuarteles III a VIII. Coulomb (s/f)  
p.50

La industrialización de Iztacalco, Iztapalapa, Tláhuac y Xochimilco y su consiguiente poblamiento principalmente por sectores populares hacia el oriente y grupos medios y de trabajadores hacia el sur, reflejan la dirección y características de la expansión urbana del período.

Cuadro 2. Ciudad de México: estructura industrial según valor agregado

Ciudad de México: estructura industrial según valor agregado					
	1930	1940	1950	1960	1970
Bienes de capital	2.3	3.6	7.4	5.6	11.6
Bienes intermedios	14.3	22.0	17.9	17.0	16.3
Bienes de consumo inmediato	80.9	66.9	64.5	61.3	56.1
Bienes de consumo duradero	2.4	7.5	10.4	16.1	16.5
Total	99.9	100.0	100.2	100.0	100.5

Fuente. Garza, 1984: 24-25.

No obstante, dado que la Ciudad es su propio mercado, el doble proceso de urbanización/industrialización generó a su vez una multiplicación mayor de las actividades comerciales, tanto en el número de establecimientos como en el empleo. La cantidad de establecimientos comerciales creció de 19,532 en 1940 a 81,305 en 1960, más de cuatro veces. En tanto, la población ocupada en el sector pasó de 76,350 en 1940 a 201,892 en 1960. Es normal que esto ocurra en el medio urbano<sup>111</sup> pues además del efecto de arrastre que las nuevas empresas industriales tienen sobre los proveedores, aceleran también a los giros comerciales y de servicios<sup>112</sup>, dando sustento, en conjunto y mediante la multiplicación del empleo y los ingresos empresariales y salariales, a la ampliación del consumo. Son encadenamientos acumulativos. Pero hay una diferencia importante. Mientras que la expansión de los establecimientos industriales implicó un uso intensivo del suelo (en términos de la densidad del valor de las inversiones y de las personas que lo ocupan), la del comercio y los servicios se realizó principalmente de manera extensiva debido a que se trató mayoritariamente de establecimientos pequeños o muy pequeños relacionados con el consumo inmediato. Será hasta los años setenta y posteriores que se desarrollarán los grandes centros comerciales.

Es interesante advertir que la estabilización del proceso de industrialización del territorio en el Distrito Federal a partir de la década de los sesentas no se acompañó de una moderación semejante en el crecimiento de las actividades comerciales, sino que estas continuaron su expansión vertiginosa. El

<sup>111</sup> Garza indica que “a cierto nivel de industrialización en una ciudad le sigue algún tipo de desarrollo comercial, de servicios, transportes, etc.” (Garza, 1984: 28), esto es, podríamos decir, cuando se presenta una masa crítica que haga autosostenible el proceso. No obstante, “la existencia de la manufactura no es un requisito para el desarrollo de los servicios” (Garza, 2006a: 69).

<sup>112</sup> En 1960, el empleo en el sector servicios (sin comercio) alcanzaba alrededor de 150,000 personas (Sobrino, 2006: 435).

número de establecimientos comerciales siguió aumentando continuamente hasta llegar a 132,042 en 1990, mientras que la población ocupada en el sector alcanzó 567,855 en 1993. En realidad, esto fue resultado de otro doble proceso. Por una parte, la reubicación de las industrias fuera del Distrito Federal, en los municipios conurbados, no representó una ruptura -o al menos un replanteamiento- de sus vínculos funcionales con el tejido de la Ciudad de México. Es decir, la expulsión de los establecimientos fabriles, debido principalmente a las medidas contra la contaminación y los costos de la hiperconcentración urbana, no implicó un cambio en la visión del conjunto metropolitano, o alternativamente a la concepción de un nuevo modelo de desarrollo urbano (apuntando a uno policéntrico, por ejemplo), sino sólo el *estiramiento* del vigente. Ahora las personas y las cosas tenían que trasladarse más lejos; en una primera etapa cambió la ubicación del lugar de trabajo pero no la del lugar de residencia<sup>113</sup>. La espontaneidad o la falta de previsión o la planeación ineficiente de la relocalización de las industrias y de las familias conlleva un cierto desfase entre la construcción de las viviendas y la de los servicios que deben asistirlos, desfase durante el cual las personas tienen que desplazarse al lugar donde se encuentran los servicios anteriores<sup>114</sup>. Algo similar ocurrió, por ejemplo, con el proyecto de Ciudad Satélite, que, a pesar de su diseño previo, el nivel de recursos involucrados y su significación ideológica, no maduró como una ciudad satélite verdadera sino que terminó siendo el núcleo de una enorme extensión conurbada -en gran parte un dormitorio- de la Ciudad de México.

El desplazamiento posterior de la población hacia las zonas periféricas del norte, mayoritariamente de grupos de trabajadores medios y populares, tampoco encarnó un aliciente para la creación de ‘centros’ metropolitanos alternativos potentes. El crecimiento de los nuevos nodos durante la época fue relativamente lento y no se volvió significativo sino ya entrados los años noventa, pero no sólo a causa de sus propias fuerzas endógenas -que eran realmente débiles- sino en parte debido al aumento de las dificultades que enfrentó la movilidad entre las zonas céntricas y las periféricas de ese entonces -carencias viales, deficiencias del transporte público-. Por sus propias características sociodemográficas y por la ubicación de los empleos industriales, el crecimiento de la población metropolitana provocó que, especialmente en las zonas populares del norte y el oriente, se multiplicaran los comercios y servicios locales<sup>115</sup>. En 1960, el comercio y los servicios al consumidor en la ZMCM cubrieron el 62.6 por ciento del PIB total del sector servicios (o terciario según otras denominaciones), mientras que los de consumo inmediato comprendían el 30.1 por ciento de aquellos; a partir de entonces ambos descendieron constantemente en favor del comercio y los servicios al productor y del comercio y los servicios de consumo duradero, respectivamente (Garza, 2006). A la vez, estos últimos se concentraban en las áreas centrales. Así, en la periferia de entonces las ciudades-dormitorio evolucionaron a ciudades terciarias<sup>116</sup> de servicios inferiores.

Algunos estudios señalan, por ejemplo, que hasta principios del presente siglo (XXI), la “ciudad central” seguía siendo el “centro” comercial y de servicios de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, a pesar de su formidable expansión axial. Para Sobrino (2006: 449) la expansión axial no dio lugar a una estructura urbana verdaderamente policéntrica. Para Terrazas (2010), la ciudad en

---

<sup>113</sup> Messmacher (1987).

<sup>114</sup> El ciclo es descrito por Sobrino, 2006.

<sup>115</sup> En la clasificación de Garza (2006b) corresponderían a “comercio y servicios al consumidor”; en una primera etapa de desarrollo a los de “consumo inmediato” y en una segunda a los de “consumo duradero”.

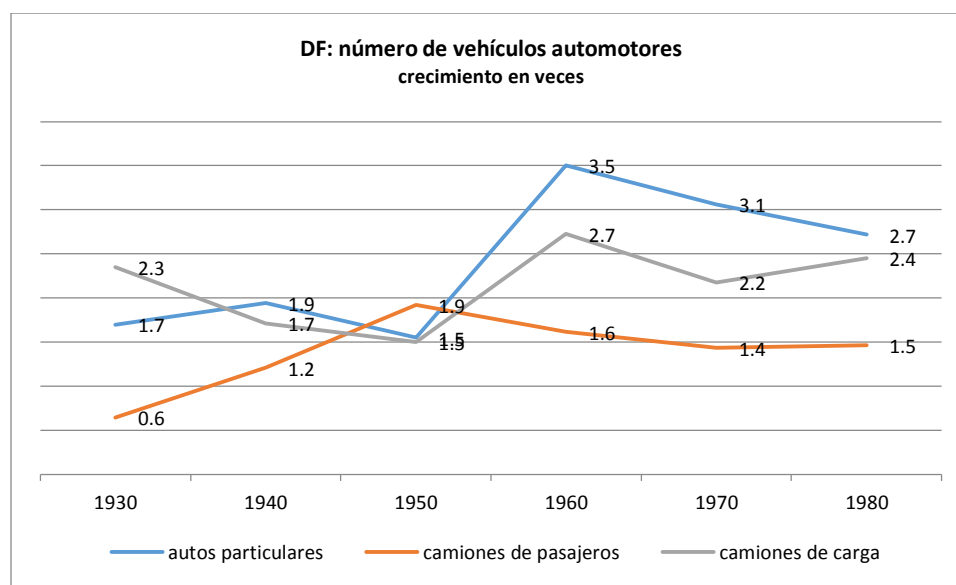
<sup>116</sup> Messmacher, 1987: 70.

sentido amplio se convirtió en centro de la metrópoli y lo que ocurrió fue una expansión de las centralidades, es decir, puntos de intensidad social y accesibilidad. En cualquier caso la idea de imaginar otro modelo de desarrollo urbano para la Ciudad de México, quizá el policéntrico, se incubó en las propias necesidades y contradicciones del crecimiento de la Ciudad de México, como lo muestra el Proyecto Aztlán, pero tuvo que ligarse, a partir de los años setenta, al hecho de que las industrias comenzaran a fijarse en otros mercados geográficos y a la consideración gubernamental del desarrollo posible de otras ciudades del país, aunque sin llegar a materializarse realmente. Esta dinámica económica se trasladó a la forma urbana.

### 3.6. La ciudad automotora

Expresiones del cambio cualitativo de la ciudad son el tipo de medio de transporte utilizado y el trazado vial. A lo largo de las primeras décadas del siglo se registra un crecimiento sostenido del número de camiones de pasajeros ligado a la sustitución de los vehículos de tracción animal y los tranvías, lo que a su vez estuvo relacionado con la expansión física de la ciudad. En los años cuarenta el incremento fue cercano al 200 por ciento, para declinar después ante el auge de los automóviles particulares<sup>117</sup>. Otro indicador del dinamismo de la economía citadina se encuentra en el número de camiones de carga registrados –reflejo de la movilización de mercancías–, que pasó de 8,616 en 1940 a 35,161 en 1960, es decir, se multiplicó por cuatro en esos veinte años (aunque aumentó más de cinco veces en los siguientes veinte, alcanzando 187,205 en 1980).

Gráfica 8.DF: Número de vehículos automotores



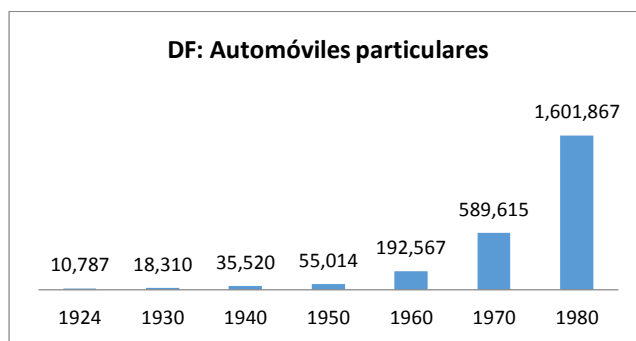
Fuente: Elaboración propia con base en Espinosa, 1991.

<sup>117</sup> Desde 1946, año en que se municipaliza el servicio de tranvías (Auto Transportes del DF), y hasta principios de los ochenta, en que se crea la Ruta 100, la Alianza de Camioneros monopolizó prácticamente el sistema de transporte público en la ciudad. Durante el período, al parecer los taxis individuales no representaron una movilización significativa, y los colectivos adquirirán importancia hasta los años setenta (Bain, 2011). Aun así, los automóviles de alquiler representaban el 8.6 por ciento de los particulares en 1960 y la mitad de ese porcentaje en 1969 (Ramos, 1973: 5).



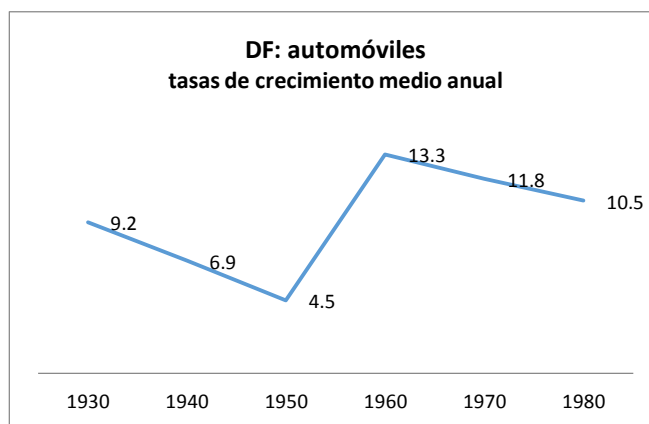
No obstante, el ritmo de crecimiento de la cantidad de camiones de carga no superó el de los automóviles (Gráfica 8). Como se ha documentado, la industria automotriz tiene grandes efectos multiplicadores en la economía y ha sido hasta la fecha una de las favoritas y más protegidas en el país. Su empuje fue particularmente fuerte a partir de los años cincuenta en que alcanzó tasas de crecimiento anual promedio superiores al 10 por ciento (véanse Gráficas 9 y 10). La celeridad del aumento de automotores en circulación requirió sin duda un esfuerzo extraordinario de construcción de vialidades así como de dispositivos conexos (pasos a desnivel, puentes elevados para vehículos y peatones, glorietas y distribuidores, semáforos, estacionamientos, gasolineras, agentes de tránsito, policía motorizada, autocinemas, sistemas de registro de vehículos y conductores, desarrollo de la cultura vial). Esto transformó sustancialmente la fisonomía de la ciudad y el modo de *hacerla*. Abriendo de paso otra fuente nutricia para la industria de la construcción<sup>118</sup>.

Gráfica 9. DF: automóviles particulares



Elaboración propia con base en Ramos (1973) y Espinosa (1991).

Gráfica 10. DF: automóviles



Fuente: Elaboración propia con base en Ramos (1973) y Espinosa (1991).

<sup>118</sup> Para la evolución de dicha industria en el periodo véase Ball y Connolly, 1987.

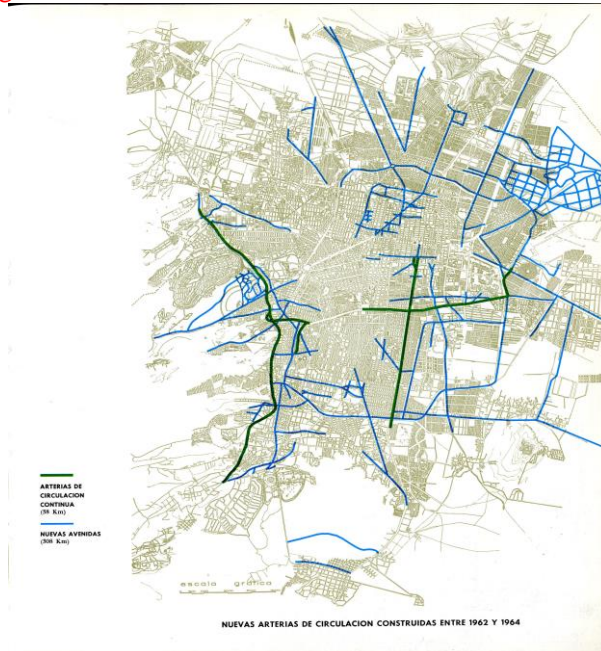
Como se sabe, el impulso a la proliferación de automóviles privados –y el desprecio del transporte público–, fue un fenómeno emblemático de las ideas de progreso entonces imperantes, del mismo modo que el vidrio y el acero con su funcionalidad y presencia expresaron la contemporaneidad del estilo internacional en la arquitectura (Sánchez, 1999). Junto con los demás bienes de consumo duradero, el significado aspiracional del automóvil retroalimentó la ampliación del mercado interno en que se basó el crecimiento de la economía a la vez que éste hacía efectivas las expectativas de modernidad de las clases altas y medias. Por eso, la *expansión de la cinta asfáltica* fue simultáneamente reflejo y componente sustancial de la dinámica urbana general de la Ciudad, tanto de su morfología como del modo de percibirse. El despliegue de vialidades no sólo facilitó el desplazamiento de personas y cosas sino que también permitió mantener la articulación de la estructura urbana y que ésta continuara siendo abarcable/comprendible para sus habitantes, aunque ya no fuera a pie. Además, mostró claramente que las políticas gubernamentales estaban en la mejor disposición de atender las demandas de una población ilusionada con el progreso.

En materia de infraestructura vial, por cierto, es conveniente distinguir dos etapas en este período, pues con cierta perspicacia se puede advertir que las obras viales de 1952 a 1964 se destinaron a mejorar la conexión y la movilidad dentro del perímetro urbano, mientras que las de 1966-1970 tendieron a prolongarlo. Un plano del DDF publicado en 1964 (figura 10) muestra con claridad la localización de las prioridades de la malla vial construida hasta los primeros años sesentas. Pueden apreciarse Reforma, Periférico y Constituyentes en el poniente; en el sur las conexiones transversales Félix Cuevas y Río Churubusco así como la diagonal División del Norte; el ‘ensanche’ en el suroriente (Calles, La Viga, Ermita, Río Churubusco); el Viaducto Río de la Piedad como eje medio este-oeste y la calzada Zaragoza como centro-oriente; la urbanización de San Juan de Aragón en el noreste; el reordenamiento de Nonoalco-Tlatelolco y la extensión al norte por Vallejo<sup>119</sup>. Obviamente, se trata de la red vial de la ciudad “estructurada”, esto es, la que deja fuera los asentamientos irregulares que comenzaron a proliferar en esa época.

---

<sup>119</sup> De 1952 a 1964 se construyeron más de 38 kilómetros de vías rápidas y más de 308 de nuevas avenidas, y se pavimentaron y reconstruyeron otros 2,688. (DDF, 1964: 135).

Figura 10. Plano vial de la Ciudad de México 1952-1964



Fuente. DDF, 1964: 153.

Entre las principales obras de 1966 a 1970 pueden destacarse La Ruta de la Amistad y la Calzada Acoxpa para enlazar a Villa Coapa en el sur (a mediados de los setentas aún había canchas de fútbol a lo largo de la Calzada Miramontes), la extensión del Periférico más allá de Cuatro Caminos y la Avenida de los 100 Metros. Entre 1962 y 1967 se inauguraron las autopistas a Puebla, Querétaro, Toluca y Ecatepec. Además, sólo en el último período se construyeron 23 pasos a desnivel para vehículos y 48 para peatones.

Fue en 1978/1979, con los Ejes Viales, cuando la Ciudad sufrió el golpe de transformación que consolidó su perfil automotor. La imposición de la estructura vial con base en la red reticular en el *centro de la metrópoli* (Terrazas, 1995, 2010)<sup>120</sup> no sólo representó el encumbramiento del auto en el modo de vida citadina –con todo lo que ello implica- sino que también significó la adecuación del espacio construido -la multiplicación de los puntos de centralidad: los caminos- a las necesidades de expansión física y mayor circulación del capital comercial e inmobiliario (Sánchez, 2010). Una nueva ola de inversiones de esa magnitud no aparecería sino hasta el sexenio 2007-2012.

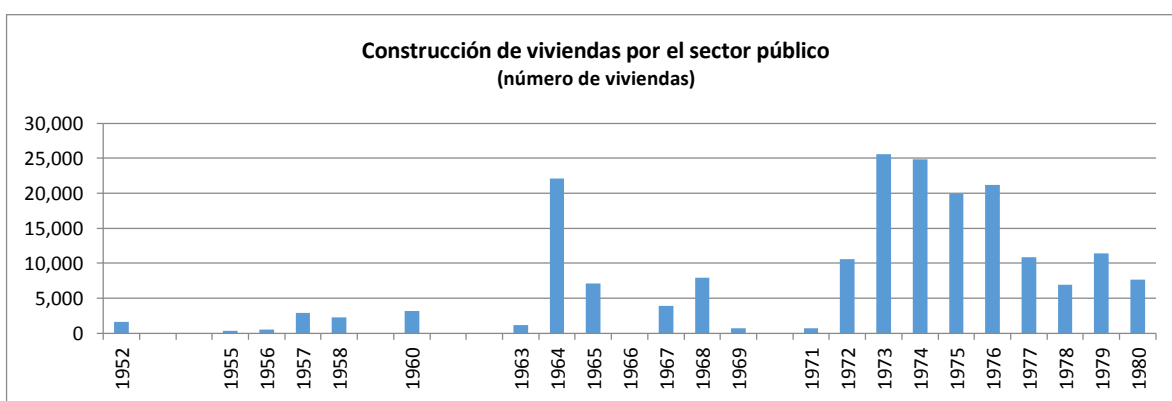
### 3.7. La construcción de viviendas por el sector público

En la medida en que refleja más o menos la dotación de los servicios conexos como agua, drenaje, electricidad y transporte, y dada su relevancia social, la construcción de viviendas por el sector público puede ayudar también a ver cómo fue estructurándose la forma de la ciudad. Los estudios sobre la cuestión de la vivienda son numerosos y profundos, entre ellos Schteingart (1989); aquí presentaremos los datos más relevantes para nuestro propósito (gráfica 11). Lo primero que salta a la

<sup>120</sup> Otros autores la demarcan como la *ciudad central*.

vista es la timidez de las acciones gubernamentales durante los años cincuenta en que se construyeron sólo 10,828 viviendas (incluido 1960)<sup>121</sup>. De ellas correspondieron aproximadamente 1,024 al Centro Urbano Presidente Juárez en la Delegación Cuauhtémoc<sup>122</sup> (segunda supermanzana habitacional después del Centro Urbano Presidente Alemán de 1948); 2,199 a la Unidad Habitacional Santa Fe en la Delegación Álvaro Obregón; 2,234 a la Unidad Habitacional Independencia en la Delegación Magdalena Contreras; otro 25 por ciento se reparte entre Azcapotzalco y Venustiano Carranza, y el 15 por ciento restante entre Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Tlalpan. Las UH Santa Fe e Independencia, ubicadas en la franja limítrofe del área urbana, van apuntando a la descentralización de las viviendas para los trabajadores en el sur.

**Gráfica 11. DF: Construcción de viviendas por el sector público**



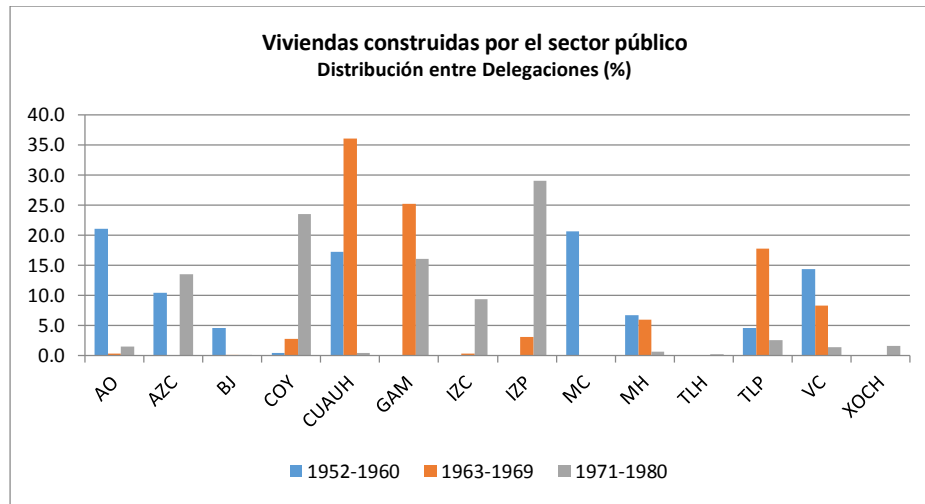
Fuente: Elaboración propia con base en Espinosa, 1991.

Aparece, en un segundo momento, la intención de abordar con mayor intensidad la planeación urbana a través de este rubro en 1964, con los proyectos de la Unidad Habitacional Nonoalco-Tlatelolco, céntrico, de alta densidad, en la misma Delegación Cuauhtémoc, y el extenso Conjunto San Juan de Aragón, como un ‘ensanche al noreste’ en la Gustavo A. Madero. Éste se planeó como un proyecto urbanístico novedoso que combinaba siete unidades habitacionales con un bosque, jardines, zoológico, lagos artificiales y campos deportivos. Aunque a un ritmo mucho menor, el ímpetu se mantuvo en 1965, 1967 y 1968, añadiéndose las delegaciones Venustiano Carranza y especialmente Tlalpan a las inversiones más importantes. De 1969 a 1971 prácticamente se estancó la construcción de viviendas por el sector público para volver a tomar impulso en el resto de los años setenta aunque, como puede observarse en la gráfica 12, fue declinando a medida que transcurrió la década.

<sup>121</sup> Estos datos deben considerarse aproximados pues las cantidades de los proyectos difieren según las fuentes que se elijan.

<sup>122</sup> En adelante se utilizará la demarcación territorial por delegaciones en el Distrito Federal porque así está la información disponible, aunque por supuesto hubiera sido preferible utilizar una delimitación más específica como colonias (o AGEBA ahora) para realizar el análisis morfológico. No obstante, se estima que aun a nivel delegacional pueden visualizarse los desarrollos que se abordan aquí.

Gráfica 12. DF: Viviendas construidas por el sector público



Fuente: Elaboración propia con base en Espinosa, 1991.

Como se ha dicho antes, en 1970 se estimaba oficialmente que en el conjunto de la zona metropolitana había un déficit de 273,000 viviendas nuevas (“aspecto cuantitativo”) y de 405,000 por deterioro (“aspecto cualitativo”), y que de 1.5 millones de unidades (censadas como viviendas), 27 por ciento debían considerarse “desechables, dado que sus condiciones físicas y de servicios son totalmente inadecuadas”<sup>123</sup>. También se admitía que el 40 por ciento del territorio urbano carecía de alcantarillado y el 20 por ciento de servicios de agua potable. Por supuesto, estas condiciones afectaban más los poblamientos en el Estado de México debido a que los asentamientos crecían más rápido que los recursos para satisfacer sus necesidades. De cualquier modo, la construcción de viviendas era una tarea impostergable. Además, como se vio después, el aumento de la inversión pública fue un factor indispensable para poder sostener el ritmo de crecimiento de la economía. En el sexenio echeverrista la construcción de vivienda por el sector público promedió arriba de las 20,000 viviendas por año, en el siguiente, debajo de 10,000. En el Distrito Federal, de casi 140,000 viviendas construidas durante la década, 40 por ciento se ubicó en Azcapotzalco, G. A. Madero e Iztacalco, pero 53.6 por ciento en Coyoacán e Iztapalapa, de modo que la política de vivienda, más que a reordenar, tendió a reforzar la morfología urbana que se configuraba *espontáneamente*.

Por supuesto, la *espontaneidad* que se atribuye a los resultados del juego de las fuerzas de los mercados libres, en realidad se explica por las determinaciones del capital o de los capitalistas según su posición dentro del proceso de acumulación<sup>124</sup>. Connolly (1988), Sánchez (1987) y Schteingart (1989)<sup>125</sup> ha documentado el papel del capital y de los distintos agentes inmobiliarios en ese proceso. Así, “En el Distrito Federal, entre 1940 y 1976, el crecimiento de la mancha urbana se produjo en un 52.8% sobre terrenos de propiedad privada, en un 26.5% sobre tierra comunal y en un 20.7% sobre propiedad ejidal”. Después, aunque la expansión ocurrió sobre tierras no privadas y, en particular en el Estado de México, “un 77% sobre terrenos del Estado o de las comunidades agrarias” (Schteingart,

<sup>123</sup> INV, 1970a.

<sup>124</sup> Según se presentó en el capítulo 2.

<sup>125</sup> Para los noventa, Maya (1999) y Coulomb y Schteingart (2006).

1989: 35, 36), hubo un proceso de privatización generalizado que facilitó su incorporación al mercado (Cruz, 1999). En muchos casos, la expropiación de tierras ejidales y comunales con fines de interés público sólo fue la vía de intermediación para entregárselas a los agentes inmobiliarios a bajo costo. Por ejemplo, de la incorporación de tierra ejidal y comunal a usos urbanos durante el período 1941-1950, un 56 por ciento se destinó a servicios públicos<sup>126</sup>, 10 por ciento a asentamientos irregulares y 34 por ciento a vivienda media y residencial; en 1951-1969 el primer rubro bajó a 20 por ciento (aunque la zona industrial de Vallejo representó otro 10 por ciento), los asentamientos irregulares subieron a 35 por ciento y la vivienda media y residencial (incluyen los conjuntos habitacionales para los trabajadores del Estado) un 35 por ciento; en 1961-1970, la tierra destinada a los asentamientos irregulares ya representaba el 59 por ciento (Schteingart, 1989: 39).

La transformación cualitativa de la Ciudad de México a partir de los años cuarenta expresa también el factor subyacente de lo que podría describirse como un cambio en las modalidades de la acumulación capitalista urbana. Como se ha visto, de la congelación de rentas en 1942 al retiro a fines de los sesentas de la prohibición de crear más fraccionamientos que se había establecido en 1958<sup>127</sup>, en un contexto inflacionario, es un período de desaliento de las inversiones capitalistas. Su reactivación requirió del estímulo estatal. La producción de vivienda por parte del sector público, primero para sus empleados y luego en los años setenta para los trabajadores en general, y la creación de entidades de crédito que respaldaran los proyectos, sirvieron como elementos catalizadores de recursos presupuestales y financieros y aun de tecnología doméstica<sup>128</sup> para la posterior expansión del capital, primero de manera directa y luego, para no restarle espacio de beneficios, de manera indirecta estableciendo mecanismos para el financiamiento de las inversiones privadas (el Programa Financiero de la Vivienda de 1962) en ambas. Así, a la vez se creaba mercado interno se articulaba con el sistema financiero. Por cierto que este apoyo no sólo fue en el rubro de vivienda sino a través de otras obras de infraestructura urbana, industrial y agrícola como lo muestra la fundación y el crecimiento de ICA<sup>129</sup>. Así, el desarrollo del capital inmobiliario, como el de la construcción, se alimenta de los fondos públicos (Ball y Connolly, 1987). Pero es interesante notar que se transitó de un mercado de pequeños fraccionadores, producción por encargo e inversionistas para renta (incluso el Estado construía para renta) a una situación dominada por grandes promotores de vivienda para venta<sup>130</sup>.

### **3.8. Las redes hidráulicas<sup>131</sup>**

Aunque el nivel de bienestar real tiene que ver con el suministro oportuno, la cantidad adecuada y la calidad misma, la infraestructura para la dotación de agua entubada y el desalojo de líquidos refleja también la forma como estos servicios urbanos *seguían* el proceso de urbanización conducido por el

---

<sup>126</sup> Universidades, hospitales, aeropuerto, equipamientos deportivos y parques, obras de vialidad y creación de infraestructura.

<sup>127</sup> De 1940 a 1959 en el DF se aprobaron 40,779 lotes; de 1960 a 1969, sólo 2,808; de 1970 a 1975, 28,991 (Schteingart, 1989: 129).

<sup>128</sup> Los multifamiliares Alemán y Juárez tuvieron diseños interiores innovadores y modernos (Aboites, 2009).

<sup>129</sup> [www.ica.com.mx/historia](http://www.ica.com.mx/historia).

<sup>130</sup> O “formas no capitalistas y formas primitivas de promoción inmobiliaria rentista” las primeras y “formas promocionales capitalistas avanzadas” las segundas; estas últimas desde mediados de los setenta (Schteingart, 1989).

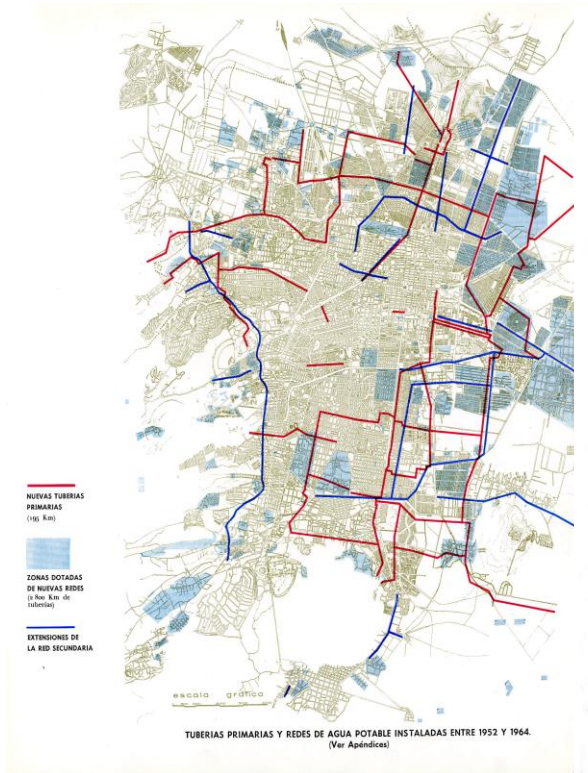
<sup>131</sup> La morfología de las ciudades también se expresa de manera subterránea (O. Terrazas).



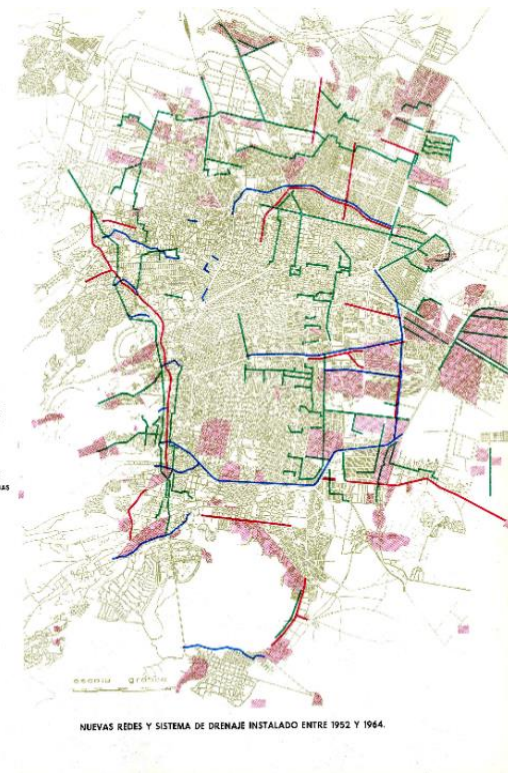
mercado. Véanse los planos siguientes, el primero (figura 11) de la red de agua potable y el segundo (figura 12) del drenaje y alcantarillado (DDF, 1964)

Fig. 11. DF: Red de agua potable

Fig. 12. DF: Red de drenaje y alcantarillado



Fuente. DDF, 1964: 51



Fuente. DDF, 1964: 73.

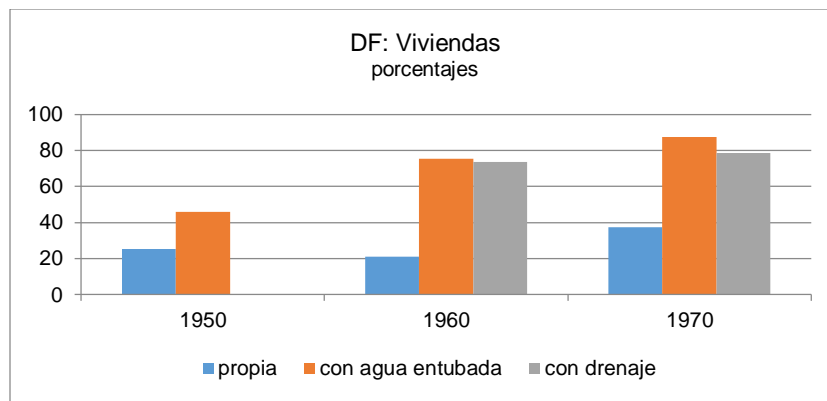
En ambos casos puede observarse la importante inversión realizada en el arco septentrional de la Ciudad (dentro del DF), el sur, el oriente de la época (que hoy equivaldría a un ‘medio oriente’) y a lo largo del Periférico en el poniente.

Con más detalle. La proporción de viviendas<sup>132</sup> que contaban con agua entubada pasó del 45.8 por ciento en 1950 al 75.5 por ciento en 1960<sup>133</sup>, un incremento de 29.7 puntos; de este último año a 1970 el aumento de la proporción de viviendas con agua entubada fue de 11.9 puntos y de sólo 5.1 puntos el de las que contaban con drenaje. Se trata de un esfuerzo significativo (gráfica 13). No obstante, fue un esfuerzo desigual marcado por el ritmo de la forma de expansión. En la primera década mencionada, la inversión se concentró en las cuatro delegaciones centrales, pasando de la mitad a poco más de dos tercios de las viviendas, mientras que en la segunda fue relativamente mayor en las doce delegaciones restantes, cuya proporción en conjunto pasó del 29 al 53.1 de cada cien (gráfica 14).

<sup>132</sup> Incluye tomas multiviviendas.

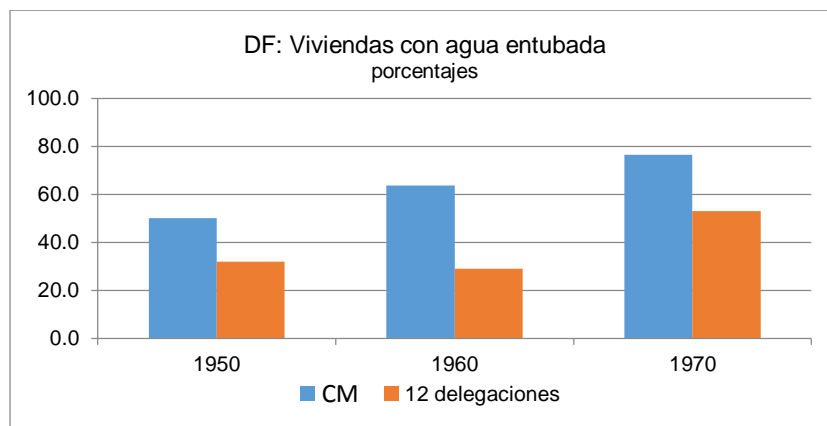
<sup>133</sup> INEGI. *Indicadores sociodemográficos del DF 1930-2002*.

Gráfica 13. DF: Viviendas



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, 2002

Gráfica 14. DF: Viviendas con agua entubada

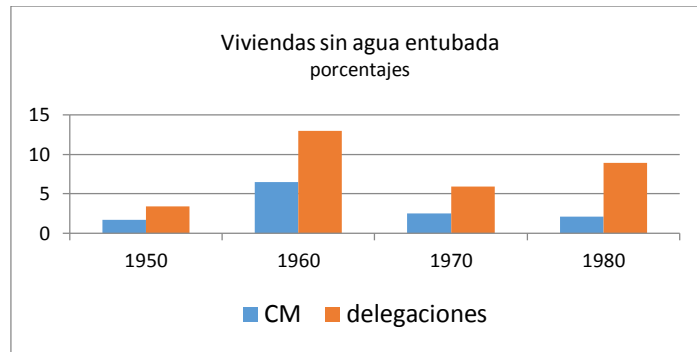


Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, 2002.

La diferencia entre la velocidad de la expansión urbana y la dotación de servicios tal vez puede ilustrarse mejor con el déficit de viviendas con agua entubada, que deben obtenerla de pozos u otras formas de distribución (*pipas* públicas o privadas). En números absolutos, mientras que el número total de viviendas en el Distrito Federal se multiplicó por dos entre 1950 y 1970, el número de viviendas sin agua entubada se multiplicó por tres. Pero la distribución de la carencia fue desigual. Entre 1950 y 1960 la proporción de estas viviendas creció de 1.7 a 6.5 por ciento en las cuatro delegaciones centrales y del 3.4 al 13 por ciento en las otras doce delegaciones, 3.8 veces en ambos casos. Pero en 1970 el déficit en la Ciudad era del 38.5 por ciento respecto de diez años antes, mientras que en las doce delegaciones la proporción era del 45.4 por ciento (gráfica 15).



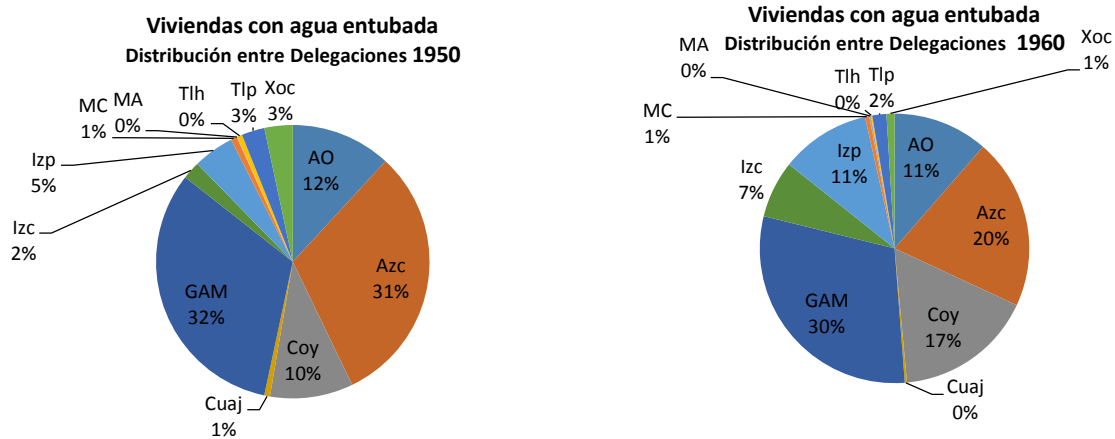
**Gráfica 15. DF: Viviendas sin agua entubada**

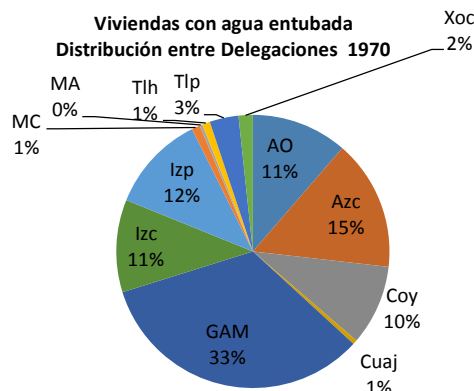


Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, 2002.

La distribución entre las doce delegaciones también muestra la forma de la expansión urbana (gráfica 16). En 1950, Azcapotzalco y G. A. Madero contabilizaban dos terceras partes de las viviendas con agua entubada, A. Obregón y Coyoacán el 22 por ciento (las extremidades de la mandrágora). Diez años después, las dos primeras habían reducido su participación al 50 por ciento, mientras que Coyoacán, Iztapalapa e Iztacalco abarcaban el 35 por ciento. En 1970, todas las mencionadas comprendían el 92 por ciento, dejando a las cinco del arco sur sólo el 8 por ciento. Puede entreverse desde aquí parte de la heterogeneidad estructural que caracterizará a la ciudad por las siguientes décadas. También puede vislumbrarse en la cobertura por delegaciones.

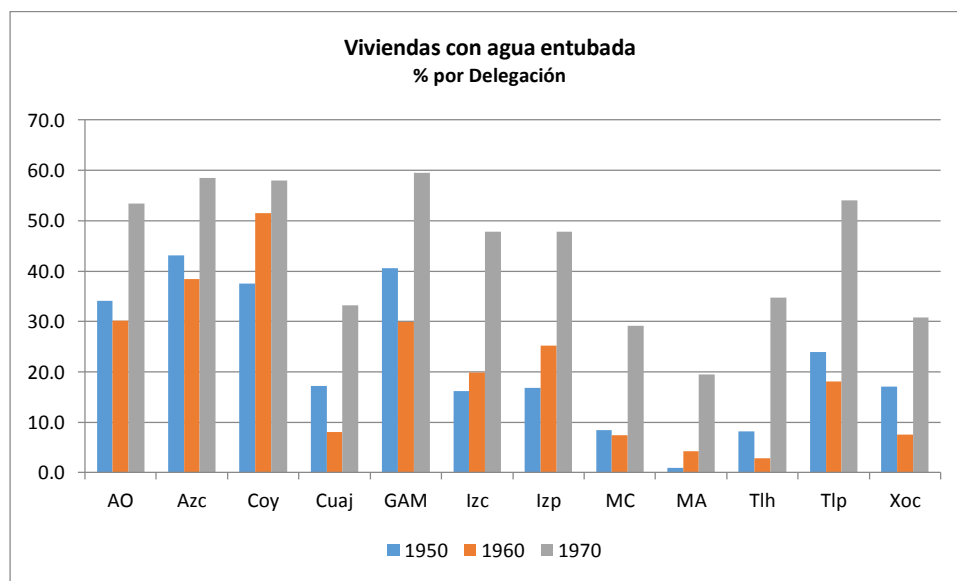
**Gráfica 16. DF: Vivienda con agua entubada por delegaciones: a) 1950, b) 1960 y c) 1970**





La cobertura de la red de agua potable (entubada) por Delegación se presentaba de la siguiente manera. En 1950 las delegaciones que tenían cobertura en más de un tercio de las viviendas eran Azcapotzalco y G. A. Madero en el norte y A. Obregón y Coyoacán en el sur. Cabe decir aquí que resulta razonable pensar que estas proporciones territoriales no respondían sólo a las necesidades domésticas sino también a los requerimientos industriales. De aquel año a 1960 todas disminuyeron su cobertura excepto Coyoacán, Iztacalco, Iztapalapa y Milpa Alta. Para 1970 la cobertura se incrementó significativamente en todas aunque el crecimiento fue relativamente menor en las que habían registrado las inversiones la primera década, es decir, A. Obregón, Azcapotzalco y Coyoacán. Sin embargo, sólo en éstas, G. A. Madero y Tlalpan se alcanzó a dotar a más de la mitad de las viviendas (gráfica 17).

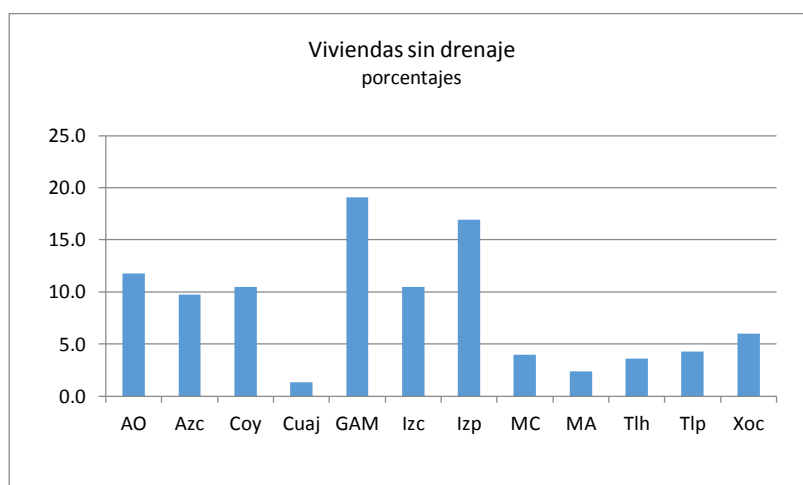
Gráfica 17. DF: Viviendas con agua entubada



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, 2002.

La situación se agrava si se considera la red de drenaje (gráfica 18). En 1970 carecía de este servicio el 11.3 por ciento de las viviendas en la Ciudad de México y el 30.2 por ciento en las doce delegaciones restantes. Entre éstas, la Delegación G. A. Madero tenía el 34 por ciento de la red, A. Obregón, Azcapotzalco, Coyoacán, Iztacalco e Iztapalapa el 59 por ciento y las demás el restante 7. Sin embargo, en cada una de ellas se presentan déficit elevados. Precisamente, es en G. A. Madero, A. Obregón, Azcapotzalco, Coyoacán, Iztacalco e Iztapalapa donde la privación del servicio alcanza los porcentajes más altos (10%). Sobresalen adicionalmente la G. A. Madero e Iztapalapa (más del 15%), las zonas de mayor crecimiento popular.

Gráfica 18. DF: Viviendas sin drenaje



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, 2002.

En suma, aunque de estos datos sobre las redes hidráulicas no pueden extraerse conclusiones definitivas, es probable que un análisis territorial más fino e incluso con información del flujo del líquido y su calidad en la de agua potable, arrojaría una correspondencia estrecha entre ellas y la morfología de la Ciudad, mostrando desde entonces, como se ha dicho, la desigualdad que caracterizará a su estructura urbana de manera permanente.

### 3.9. Otros servicios

La dotación de infraestructura (en sentido amplio) a los habitantes de la Ciudad por parte del gobierno, como el abasto, la educación, la cultura y la recreación, también tuvo un impacto importante en su morfología. Por ejemplo, en 1944 había 27 mercados en la Ciudad<sup>134</sup>. Con propósitos de higiene, tránsito y urbanismo, se construyeron, entre 1953 y 1964, 160 inmuebles para mercados públicos

<sup>134</sup> Espinosa, 1991.

distribuidos por toda la ciudad<sup>135</sup> y entre 1966 y 1970 se construyeron 17 más (Espinosa, 1991: 218). La importancia dada a la educación se refleja en el cuadro siguiente (Cuadro 3):

**Cuadro 3. DF: Escuelas 1944-1970**

	Total	Pre-primaria	Primaria	Secundaria	Media
1944	1,117	203	757	96	6
1952-1964	324	49	259	12	4
1966-1970	219	35	118	62	4

Fuente: Espinosa, 1991.

Así mismo, se crearon algunos de los museos que siguen siendo emblemáticos, representativos del nacionalismo y a la vez del cosmopolitismo de la capital, como el de Arte Moderno, el de Antropología e Historia, el de la Ciudad de México, el Nacional de Historia. Desde el punto de vista de la creación de ciudad, y a la vez como muestra de su heterogeneidad, hay que mencionar el renglón de las áreas verdes, de recreación y deportivas. En materia de áreas verdes, sobresalen el Bosque de San Juan de Aragón (2.7 has) y la Segunda Sección de Chapultepec (1.2 has), ambos en las fronteras de la ciudad de entonces, así como varios mega parques (como el Parque de los Venados y el Parque Lira).

### **3.10. La apropiación del suelo**

Puede establecerse una analogía entre la dimensión de la ciudad y el modo principal de transporte por su alcance y capacidad de movilización, según la cual la Ciudad de México habría pasado de la ciudad del tranvía a la ciudad del automotor y luego a la ciudad del metro y las vialidades rápidas<sup>136</sup>. Esta mudanza en las condiciones de la movilidad repercutió indudablemente sobre la percepción de ciudad, como propia o ajena<sup>137</sup>.

Por eso, no está de más hacer mención al incremento de la proporción de viviendas propias en la Ciudad. De 1939 a 1949 la construcción de casas habitación para uso del propietario representó el 76.4 por ciento de las construcciones y de 1940 a 1950 la ciudad “conoció su primera gran expansión de la vivienda en propiedad (más del 123%) en tanto que la oferta de vivienda en renta quedaba

<sup>135</sup> En efecto, aquí no se incluye el mapa pero estaban distribuidos por toda la ciudad (véase DDF, 1964: 105).

<sup>136</sup> Cfr. Delgado (2003: 37). Desde otro punto de vista, podría decirse que en los años cincuenta y sesenta las vialidades (y los transportes) dejaron de ser medios pasivos de conexión e intercambio entre polos para convertirse en “instrumentos esenciales de la reestructuración del espacio” con dimensión y dinámica propias (Messmacher, 1987: 32). Sobre una discusión a respecto puede verse también Graizbord (2008).

<sup>137</sup> Acerca del impacto que tiene en la actualidad el transporte público en la integración/desintegración sociourbana de la población de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México puede verse Negrete y Paquette (2011).

prácticamente relegada al registrar un crecimiento de sólo 6%” (Sánchez-Mejorada, 2005: 176-179). Entre 1950 y 1970 la proporción de viviendas alquiladas respecto del total de viviendas de la Ciudad se redujo de 74.6 a 62.5 por ciento<sup>138</sup>, lo que podría suponer un crecimiento importante de las viviendas ocupadas por sus propietarios si la proporción de las que estaban prestadas, cedidas o abandonadas no era significativa. Si bien la congelación de rentas en el Distrito Federal desalentó la inversión privada en la construcción de viviendas de alquiler y la desplazó hacia fuera del área central, contribuyó a reforzar el sentido de apropiación privada del espacio. La adquisición de vivienda propia fue convirtiéndose en una demanda social generalizada (Sánchez-Mejorada, 2005: 187).

Sin duda, de esta forma se materializaban y urbanizaban la figura legal del *patrimonio familiar inalienable* establecida desde 1928 y “el ideal de la pequeña propiedad, parte fundamental de la ideología de la revolución mexicana” (Sánchez-Mejorada, 2005: 238). Pero también hay que tomar en cuenta las características del proceso expansivo de la época. Por un lado, la mayor parte del crecimiento de la Ciudad tanto en población como en extensión correspondió a las colonias populares y los trabajadores del sector formal e informal. Así, entregarles la vivienda en propiedad ayudaba a evitar que fuesen objeto de la especulación y presiones de los propietarios, además de aligerar los diversos costos del arrendamiento tanto de los propietarios privados como del mismo gobierno. Por otro lado, la expansión metropolitana se nutrió de la inmigración campesina que buscaba trabajo y residencia; de la migración intraurbana de población que buscaba acercar su residencia a los centros productivos o había sido expulsada del área central, y de grupos medios de otras ciudades que buscaban horizontes de progreso superior. El denominador común de todos ellos era asegurar “una porción de suelo” no sólo por certidumbre económica sino también por simbolismo social. La modernización fue pues también un proceso de apropiación del espacio tanto por la posesión del suelo/vivienda como por el uso de los servicios urbanos. Por supuesto, se trató de una apropiación socioterritorial desigual en la que un segmento del territorio y una parte de la sociedad contaban con las ventajas de esa modernidad mientras que el resto mayoritario más bien sufría diversas privaciones y consecuencias negativas de la misma. En 1952 los poblamientos residenciales (14 por ciento de la población total) ocupaban el 36 por ciento de la superficie de la Ciudad mientras que el resto (tugurios, jacales, colonias proletarias y zonas decadentes), el 86 por ciento de la población, ocupaban el 64 por ciento de aquella. Las acciones de gobierno no eran ajenas a esta situación. Por ejemplo, aunque se destinó a pavimentación cerca de la mitad del presupuesto de obras materiales entre 1940 y 1946 y una tercera parte entre 1947 y 1952, en 1955 el 85 por ciento de las colonias proletarias no contaba con ella<sup>139</sup>.

### **3.11 El marco institucional y político**

La configuración de la ciudad física estuvo ligada al reordenamiento de las relaciones institucionales entre el gobierno federal y el local. De hecho, la subordinación del poder local al federal no fue producto del decreto sino de un proceso complejo de acomodamiento de las fuerzas políticas que duró varios años (Rodríguez, 2009). El impacto inmediato de la ambigüedad institucional recayó en las finanzas aunque tuvo secuelas de mayor alcance. Por ejemplo, cuando se suspendió la venta de terrenos a particulares en 1947 para evitar la afectación patrimonial del DDF, medida que a la larga

---

<sup>138</sup> Coulomb, 1983: 50.

<sup>139</sup> En esas colonias, en ese último año mencionado los porcentajes de carencias eran: 57 de escuelas, 35 de agua, 45 de drenaje, 40 de luz, 72 de mercados y 80 de parques y jardines (Sánchez-Mejorada, 2005: 179 y 213).

no sólo redujo drásticamente los ingresos locales sino que repercutió en la escasez del suelo disponible para construir, su encarecimiento y la práctica de las invasiones de terrenos (Sánchez-Mejorada, 2005: 139).

La ambivalencia institucional tampoco fue ajena a la ausencia de una planeación urbana efectiva, aunque no haya sido su causa determinante. Las vacilaciones sobre el impuesto predial y las plusvalías, por citar otro caso, resultaron de un par de dilemas cruzados, entre apoyar la industrialización/urbanización o fortalecer los ingresos públicos, dar incentivos al capital inmobiliario o hacerse de recursos para ampliar la dotación de servicios a la creciente población. Puede decirse que la construcción del gobierno local en esas décadas se acompañó de la tensión resultante de la disputa por el espacio urbano entre los sectores populares (y algunos intelectuales en ciertos casos) y los grupos propietarios de vena capitalista. A falta de mecanismos institucionales realmente modernos que permitieran procesar el forcejeo, este se realizó a través del clientelismo y la corrupción. Por un lado, es conocida ampliamente la forma como las élites políticas se relacionaban con las masas populares y obtenían su legitimidad. Por el otro, hay reveladores recuentos del modo como las decisiones de las autoridades de alto y medio nivel relacionadas con las obras públicas, por ejemplo, fueron capturadas poco a poco por los *agentes orgánicos del capital*<sup>140</sup> (Sánchez-Mejorada, 2005).

### **3.12 Conclusiones**

En suma, la interacción de los procesos sociales, económicos y políticos ocurridos a lo largo del período de estudio en la Ciudad de México determinaron el reforzamiento del esquema que he caracterizado como axial asimétrico y que se inscribe en la lógica de expansión de la *Ciudad de los Caminos*. Esos procesos fueron dominados por los intereses de la forma preponderante de la acumulación capitalista, predominantemente industrial en la fase inicial y comercial/inmobiliaria en la siguiente.

La planeación, la normatividad y las acciones estatales de vivienda e infraestructura se adaptaron a esos intereses. Pero en este capítulo, más que el crecimiento explosivo, se ha destacado la tendencia a profundizar la heterogeneidad estructural de la Ciudad.

---

<sup>140</sup> Los despachos de arquitectos involucrados en el diseño y los contratos de las obras públicas no sólo contribuyen a producir ideología dominante y a enlazar a los agentes estatales con los agentes capitalistas (propietarios del suelo y constructores) sino que ellos mismos captan también una porción del excedente social.

## Capítulo 4. La oferta inmobiliaria

### 4.1. Introducción

En una perspectiva simple los precios de los espacios urbanos (suelo y construcciones) responden a la combinación de tres conjuntos de condiciones: características intrínsecas (materialidad, ubicación, dimensiones), funciones (producción, consumo, infraestructura, conexión y movilidad, atesoramiento) y modos de apropiación (privada, estatal, colectiva, de alquiler, gratuidad, etc.)<sup>141</sup>. Estas condiciones combinadas aparentemente determinan su potencial comercializable y su rentabilidad, sobre el que operan las fuerzas de la oferta y la demanda. Pero estas no son autónomas. La jerarquía y evolución de los precios inmobiliarios urbanos está ligada a los cambios en la estructura y forma de la ciudad (incluida la normatividad) y su dinamismo puede asociarse a la marcha e intensidad de los ciclos económicos y diversas fluctuaciones de corto y mediano plazos. Así mismo, pueden distinguirse variaciones generales o territorialmente restringidas debido a sucesos e intervenciones de diverso tipo.

En la visión de la economía neoclásica el precio es producto en última instancia de la relación entre la utilidad y el costo que implica para los agentes económicos situarse en determinada posición espacial. En la perspectiva marxista la estructura y dinámica de los precios inmobiliarios está guiada por el poder del capital sobre sus usos, según la competencia entre sus distintas fracciones y con los propietarios y asalariados. Además, los precios son símbolos, manifestaciones fenoménicas de relaciones sociales, no sólo de tipo económico (propiedad) sino también político, cultural y antropológico<sup>142</sup>, y su determinación hay que contextualizarla en esos ámbitos. Pero la determinación técnica de los precios es una cuestión sumamente compleja<sup>143</sup>.

Se han propuesto varios modelos para explicar la relación entre la estructura de precios inmobiliarios y el “modo de propagación del tejido urbano a través del espacio” (Derycke, 1983: 247), aunque no han resultado definitivos<sup>144</sup>. Para el caso de la Ciudad de México se tienen, por ejemplo, los estudios de Heyner (1945, 1964) y Sordo Cedeño (1974) que destacan respectivamente la importancia de las avenidas Reforma e Insurgentes en la traza de la morfología de la Ciudad, anticipando la *Ciudad de los Caminos* y el modelo que aquí he denominado axial asimétrico. Castañeda (1988), Dowall y Perló (1988), Perló (1994) y Eibenschutz y Benlliure (1999) realizan sus estudios de precios en zonas limitadas de la Ciudad. Sánchez (2009) aplica un modelo analítico de tipo hedónico en la ZMVM

---

<sup>141</sup> Adaptación de la clasificación propuesta por Derycke (1983: 143). Un análisis detallado de los componentes que entran en la determinación de los precios de demanda y oferta del suelo y su ejercicio aplicado puede encontrarse en Eibenschutz y Benlliure (1999).

<sup>142</sup> Castaingts (2002).

<sup>143</sup> Véase, por ejemplo, la normatividad actual de la Ciudad de México (GDF, 2013b). En el campo del análisis técnico y la valuación inmobiliaria se vienen utilizando diversos modelos analíticos, comparativos y econométricos de tipo difuso, hedónico y de redes neuronales (Herce, 2005; Alcázar, 2012).

<sup>144</sup> Una muestra mexicana de la variedad posible se encuentra en las ocho ciudades estudiadas por Eibenschutz y Benlliure (2009) y otra en las tres abordadas por Ward, Jiménez y Jones (1994).

para un período más reciente, 2001-2005, aunque también limitado territorialmente. Los resultados presentados en todos esos estudios son consistentes con los de esta investigación.

En este trabajo se ha sacrificado la profundidad del análisis de los precios y de los múltiples factores que los determinan en una superficie acotada y en un plazo corto en aras de mostrar su comportamiento territorial respecto de la forma urbana de la Ciudad de México en un extenso período (seis décadas). Así, no se intenta determinar la formación de los precios; se supone que expresan los diversos movimientos del capital explicados en el capítulo 2. Por lo mismo se han considerado únicamente los precios de la oferta inmobiliaria, esto es, de lotes en venta y de casas y departamentos en venta y en renta<sup>145</sup>.

En la sección que sigue se explica con detalle la metodología aplicada para la recopilación y tratamiento de los datos. La tercera proporciona una visión estadística de conjunto sobre los datos de la oferta inmobiliaria. La cuarta contiene la cartografía correspondiente al resultado sincrónico de la distribución territorial de la oferta inmobiliaria. En la quinta se presenta una breve aproximación al análisis económico diacrónico de dicha oferta. En la última se exponen las conclusiones.

## ***4.2. Procedimiento metodológico***

Esta parte del trabajo, orientada a identificar la estructura territorial de los precios inmobiliarios a lo largo del período en estudio, se llevó a cabo en dos etapas. La primera, que está basada en la información del diario *El Universal*, corresponde al cuerpo principal del estudio y se realizó entre abril de 2010 y junio de 2013. La segunda, basada en la información del diario *Excélsior*, se llevó a cabo como una forma de control entre julio y diciembre de 2014.

### ***4.2.1. Etapa El Universal***

Como queda dicho, se trataba de obtener una serie de los precios de la oferta inmobiliaria en la Ciudad de 1950 a 2010, para lotes, casas y departamentos, tratando de ubicarlos para conocer su composición en el territorio.

Como unidad territorial se utilizaron las colonias pues es la única unidad de demarcación territorial con permanencia a lo largo del estudio<sup>146</sup>, además de que puede encontrarse cierta homogeneidad urbana en cada una de ellas.

Por tanto, el propósito fue construir tablas de precios promedio por colonias y luego proceder a su georreferenciación.

Para encontrar los factores que podían influir en los precios elaboré una tabla de descriptores o características que debían cumplir los lotes y las construcciones, en relación a sus dimensiones,

---

<sup>145</sup> Según lo dicho antes, el análisis completo, integral y exhaustivo de los precios inmobiliarios debería comprender los precios de oferta, los precios efectivos (los que resultan de las transacciones realizadas), los precios notariales (que por motivos fiscales no siempre coinciden con los anteriores) y los precios administrativos o catastrales, así como los relacionados con las funciones industriales y de servicios.

<sup>146</sup> Las áreas geoestadísticas básicas (AGEB) aparecieron en 1995.



ubicación específica, antigüedad, función, etc., según puede observarse en el Cuadro 4 (los encabezados de la tabla):

**Cuadro 4. Datos y características de lotes e inmuebles a seleccionar.**

Fuente	Fecha aammdd	Tipo		Subtipo de inmueble			Uso					
		Lote	Construcción	Casa	Edificio	Bodega	Vacío	Ocupado				
								Agropecuario	Habitación	Oficina	Comercio/taller	Mixto

Localización		Localidad		Unidad Territorial				Ubicación			Características		
Entidad	Delegación o municipio	Ciudad	Pueblo	Colonia	Barrio	UH	Fraccionamiento	Calle	No.	Entre...	Dimensiones		
											Superficie (m2)	Perímetro (LXL)	Construcción (M2)

Precio				\$/m2	Observaciones			Clase de suelo o construcción			
Demandado	Ofrecido	Fijo	A negociar		Referencias de ubicación			Tipo de Suelo	Materiales de construcción	Servicios	Clase de construcción
					Esquina	Frente a:	Nivel o piso				

Sin embargo, los anuncios clasificados, tanto de *El Universal* como del *Excélsior*, no tienen un formato homogéneo sino que publican los datos de manera muy variada. Finalmente, la información disponible sólo permitió trabajar con aquellos que incluían la colonia y algún indicador de su dimensión.

#### 4.2.1.1. Recopilación de los datos

Después de revisar distintas fuentes encontré que el diario *El Universal* contaba con una sección de Aviso Oportuno bastante amplia y desarrollada en comparación con otros diarios de circulación nacional del momento, que no contaban con dicha sección o que contenían importantes carencias de información en el rubro de las ofertas inmobiliarias.

Sólo existen dos hemerotecas donde se encuentran los diarios correspondientes a todo el período, la primera de ellas es el archivo hemerográfico del periódico *EL Universal* ubicado en sus oficinas centrales y la segunda es la Hemeroteca Nacional de la Universidad Nacional Autónoma de México. La primera, al tratarse de una hemeroteca privada, tiene importantes restricciones de acceso al material así como costos elevados. Por otro lado, en el caso de la segunda, al tratarse de una biblioteca pública, algunos ejemplares no están disponibles o están muy deteriorados. Por facilidad en el acceso decidí que la mejor opción era la segunda, es decir, la Hemeroteca Nacional. Sin embargo, los

ejemplares de los dos primeros años, es decir, 1950 y 1951, estaban ilegibles, muy deteriorados e incompletos, motivo por el que el análisis comienza en enero de 1952.

La captura de los datos comenzó en junio de 2010 y finalizó en diciembre de 2011. La información contenida en los anuncios se transcribió primero en forma manual y luego se pasó a formato electrónico.

Al principio se realizó la captura de todos los datos contenidos en los anuncios del 1 de enero de 1952, encontrando que sólo un pequeño porcentaje de los registros contaba con información relevante para el análisis, por lo que la captura se restringió sólo a los anuncios que contaran con datos de ubicación y precio, criterio que se utilizó en los siguientes cuatro días, es decir, 2, 3, 4 y 5 de enero de 1952.

Sin embargo, este criterio no fue suficiente para determinar los factores de la diferenciación de los precios dentro de una misma colonia, ya que existen anuncios que indicaban la misma zona con precios altamente variables. Entonces incluí un nuevo criterio de selección para recopilar aquellos anuncios de casas y departamentos que indicaran el número de piezas o cuartos con que contaba el inmueble, ya que la mayoría de los anuncios no mencionaban su dimensión en metros cuadrados, dato que sí era frecuente en el caso de los lotes.

Este nuevo sistema de selección utilicé para la captura de los datos del resto de enero de 1952, lo que me ayudó a descubrir que un porcentaje mayoritario de los anuncios publicados aparece casi todo el mes; esto me llevó a implementar una nueva restricción, incluyendo así en el análisis sólo el día de la semana más significativo, es decir, el día con más anuncios; con base en los datos recabados hasta el momento se determinó que dicho día era el domingo. De esta forma realicé el recopilado de datos a partir de febrero y hasta mayo de 1952, pero el comportamiento de los datos respecto a la frecuencia de sus apariciones se conservaba.

Como resultado de lo anterior realicé una recolección de datos del último mes de 1952 con el objetivo de compararlos con los datos de los primeros meses y obtuve que los datos registraban frecuencias del 50% aproximadamente.

Descubrí que los criterios de selección tomados hasta el momento hacían por demás complejo el análisis debido a la frecuencia con que se publicaban los anuncios, por lo que para poder obtener un panorama más amplio sobre el comportamiento de los datos decidí recabarlos en lapsos de tiempo mayores, es decir, incluir en el análisis el trimestre con mayor índice de ventas, lo que resultó en noviembre, diciembre y enero.

Cabe mencionar que el incremento de las ofertas en este trimestre puede reflejar el aumento del dinamismo del mercado inmobiliario y sugiere que esto está ligado al aguinaldo.

Así, resultó que los domingos de la primera quincena de diciembre y de la primera de enero proporcionaban las ofertas más representativas de cada trimestre.

Finalmente, por razones de simplificación del análisis y dada la extensión del período de estudio, tomé los datos del trimestre sólo para cada cinco años, con el objetivo de que una vez visto el

comportamiento de ésta, fuera más sencillo determinar el comportamiento de los datos en períodos más cortos<sup>147</sup>.

#### **4.2.1.2. Georreferenciación**

La georreferenciación se inició en abril de 2012 utilizando el Sistema de Información Geográfica Quantum y un catálogo de colonias referenciadas del Distrito Federal y de los municipios conurbados del Estado de México de 2010. Este trabajo tuvo que suspenderse en junio debido a errores sistemáticos: varias colonias con la misma clave, las capas no distinguían registros de colonias con el mismo nombre pero pertenecientes a entidades diferentes, y los polígonos del Estado de México no estaban actualizados, por lo que se requería adaptar una nueva base de colonias del Estado de México a la base correspondiente de las colonias del Distrito Federal con la que ya estaba trabajando.

Lo anterior no pudo hacerse sino hasta septiembre cambiando un poco el método. El Catálogo de Colonias actualizado contenía las siguientes variables: clave, nombre de la colonia, delegación o municipio y entidad federativa. Para su georreferenciación se utilizó una capa de polígonos en formato *shapefile* (SHP archivo informático de datos especiales) de las colonias de la Zona Metropolitana del Valle de México que contenían en su Base de Datos geográfica: ID, nombre de colonia, delegación o municipio y entidad federativa.

Un primer paso consistió en homologar las dos bases de datos para que los nombres de colonias, delegación o municipio y entidad federativa coincidieran con exactitud (Catálogo y SHP). En esta parte del proceso, hubo colonias del Catálogo que tuvieron cero coincidencia con las del SHP, aproximadamente el 5%. En la mayoría de los casos sólo se realizaron modificaciones en la toponimia del Catálogo (por ejemplo pasar de “Av.” a “Avenida”). El proceso se realizó mediante el uso del software MySQL, se aplicó un algoritmo para búsqueda de coincidencias y haciendo sustituciones a gran escala, el proceso se tiene que aplicar las veces que hagan falta hasta que el porcentaje de coincidencia sea del 100%.

Al haber una coincidencia perfecta se tuvo la posibilidad de vincular el ID del SHP con el Catálogo, y éste a su vez con las tablas. Ya con un identificador, que consiste en la asignación de valor único para cada colonia, se logró unificar los años por tema:

- Lotes en venta
- Casas en venta
- Departamentos en venta
- Casas en renta
- Departamentos en renta

Y se pudo mapear cada tema por año, entre octubre y noviembre. En total se obtuvieron 120 mapas. El procesamiento cartográfico se realizó con ayuda del software ArcGis, e incluyó capas contextuales como la de colonias, límites delegacionales o municipales, avenidas principales y límite de la zona urbana por año de interés. Para registrar los cambios de los límites de la zona urbana, se

---

<sup>147</sup> Los datos se organizaron en tablas dinámicas (archivos Excel).

georreferenciaron imágenes de planos de diferentes orígenes y años (obtenidos de la Mapoteca Orozco y Berra<sup>148</sup>), en donde se podía apreciar el crecimiento urbano a través del tiempo, posteriormente se digitalizaron y se incluyeron en la cartografía final. Entonces se elaboraron los mapas correspondientes a los precios promedio por colonia (que se presenta como primera serie: “A1”). En enero y febrero de 2013 se elaboraron los de las cantidades ofrecidas (segunda serie: “A2”).

#### **4.2.1.3. Los datos en el tiempo**

El análisis sincrónico de las diferencias territoriales de los precios puede hacerse utilizando los precios corrientes, pero su análisis en el tiempo requiere de un procedimiento previo de deflactación. Este último presentó dos problemas. El primero fue homologar la base de deflactación ya que en ese momento el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) disponible en INEGI partía de enero de 1969. Tuve que empatar este Índice con el Índice de Precios al Mayoreo en la Ciudad de México (INPMCM) de 1969 hacia atrás. Así, el INPC (base 2011) y el IPMCM (base 1954) se empalmaron mediante una regla de tres directa. El índice resultante permitió deflactar toda la serie.

El segundo problema fue resolver el quiebre que los precios de 1995 en adelante presentan por efecto del cambio de régimen en la moneda que se produjo en 1993 (la reducción de tres ceros). Para eliminarlo multipliqué por mil los años anteriores a 1993 del índice deflactor. Con ello la serie de precios quedó finalmente homogeneizada a precios corrientes de noviembre de 2011.

#### **4.2.2. Etapa *Excelsior***

Con fines de verificación procedí a recabar los datos de los anuncios de ofertas inmobiliarias del diario *Excelsior*, para el mismo período de estudio. Esta tarea se realizó entre julio y octubre de 2014. En esta ocasión se fotografiaron los anuncios y luego se transcribieron a formato electrónico (Excel). Se trabajaron solamente los anuncios que contenían información sobre precios, dimensiones y ubicación aparecidos los domingos de quincena de diciembre y enero de cada cinco años. En noviembre se elaboraron las tablas y en diciembre se georreferenciaron los datos. Se utilizó el mismo Catálogo de Colonias y archivos SHP, así como el mismo paquete GIS, que en la fase anterior.

### **4.3. Visión estadística**

#### **4.3.1. Lotes**

Como puede apreciarse en la cuadro 5 y la Gráfica 19, la cantidad ofrecida de lotes aumentó significativamente de 1955 a 1965 para luego declinar de manera tendencial en las tres décadas siguientes, y volverse prácticamente irrelevante después de 1995<sup>149</sup>. Esto se encuentra ligado naturalmente a la mayor escasez del suelo asociada al crecimiento urbano. Empero, debe destacarse que en casi todos los años –no así en 1965 y 1975- del 30 al 50% de la oferta se concentró en pocas colonias, y que éstas representaron una proporción promedio del 25% de todas las colonias con oferta

---

<sup>148</sup> Por la cortesía de María E. Sánchez M.

<sup>149</sup> Como se advirtió antes, una parte de la reducción puede ser causada por el uso de medios publicitarios alternativos por parte de los oferentes.

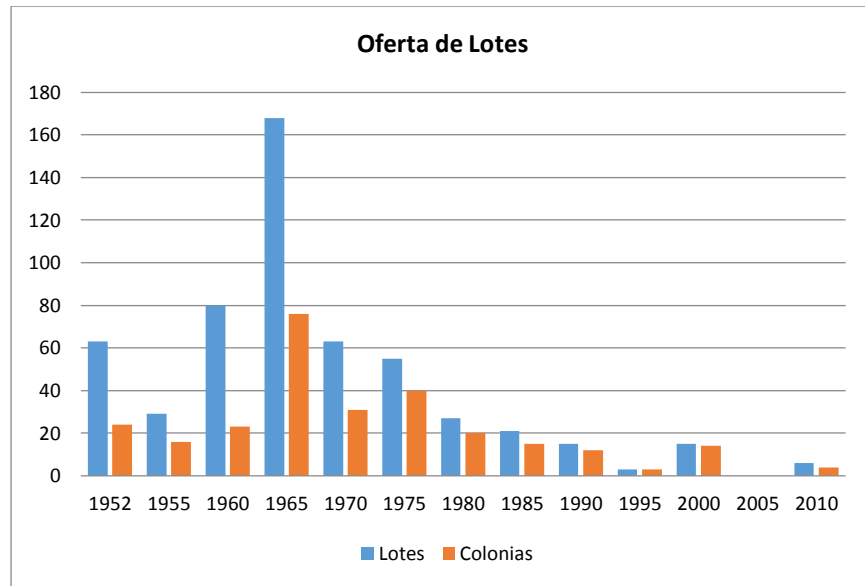
de lotes en cada año de registro. Se trata, pues, de una estructura de mercado poco dispersa territorialmente.

**Cuadro 5. Oferta de lotes**

Oferta de Lotes			
	Casos	Colonias	50%
1952	63	24	4
1955	29	16	4
1960	80	23	4
1965	168	76	11
1970	63	31	6
1975	55	40	10
1980	27	20	5
1985	21	15	4
1990	15	12	4
1995	3	3	1
2000	15	14	6
2005	0	0	-
2010	6	4	1

Fuente: elaboración propia con base en Tabla x

Grafica 19. Oferta de lotes



Fuente: elaboración propia con base en Tabla x

Además, como puede observarse en la Cuadro 6, la mayoría de las colonias que concentraban la oferta en 1952 y 1955-56 corresponden a las delegaciones centrales. Después, sin que ellas se ausenten del todo, aparecen en la lista colonias de las delegaciones exteriores o periféricas: por ejemplo, en los sesenta Jardines del Pedregal, Satélite, Lindavista, Agrícola Oriental y Avante; en los setenta, Campestre Churubusco y San Ángel, Arboledas y Santa Cruz Meyehualco; en los ochenta, Valle de Aragón y Ciudad Azteca, etc. Aunque la existencia de lotes en venta en dichas colonias no indica que sean de creación reciente, su presencia es consecuente con la expansión territorial de la Ciudad.

Cuadro 6. Lotes. Ofertas por Colonias que concentran del 30 al 50% de la oferta total.

52	55-56	60-61	65-66	70-71	75-76	80-81	85-86	90-91	95-96	00-01	10
<b>Narvarte</b>	Portales	Jardines del Pedregal	Narvarte	Del Valle	Lindavista	Agrícola Oriental	Casas Alemán	Olimpica-Perisur	Lindavista	Se registró una oferta en cada colonia	Del Carmen
<b>Lomas de Chapultepec</b>	Del Valle	Lindavista	Del Valle	San Pablo Tepetlapa	Roma	Avante	Colinas del Sur	Lomas Herradura	Agrícola Oriental		
<b>Del Valle</b>	Vértiz Narvarte	San Ángel	Portales	Tlalpan	Lomas de Chapultepec	Valle de Aragón 3a Sección	Villa Coapa	Barrios	Portales		
<b>Nápoles</b>	Doctores	Nápoles	Roma	Roma	Arboledas	Ciudad Azteca	Polanco				
<b>Anzures</b>		Del Valle	Escandón	Campestre Churubusco	Santa Cruz Meyehualco		Ampl. San Marcos (Tultitlán)				
<b>Polanco</b>			Del Carmen	San Ángel	Jardines del Pedregal						
			Agrícola Oriental	Narvarte	Moderna						
			Tacubaya		Narvarte						
			Avante		Lomas Herradura						
			Nápoles		Satélite						
			Guerrero		Lomas de Tecamachalco						
			Campestre Churubusco								
			Jardines del Pedregal								
			San Ángel								
			Mixcoac								
			Lomas de Chapultepec								
			Satélite								

### 4.3.2. Casas y departamentos

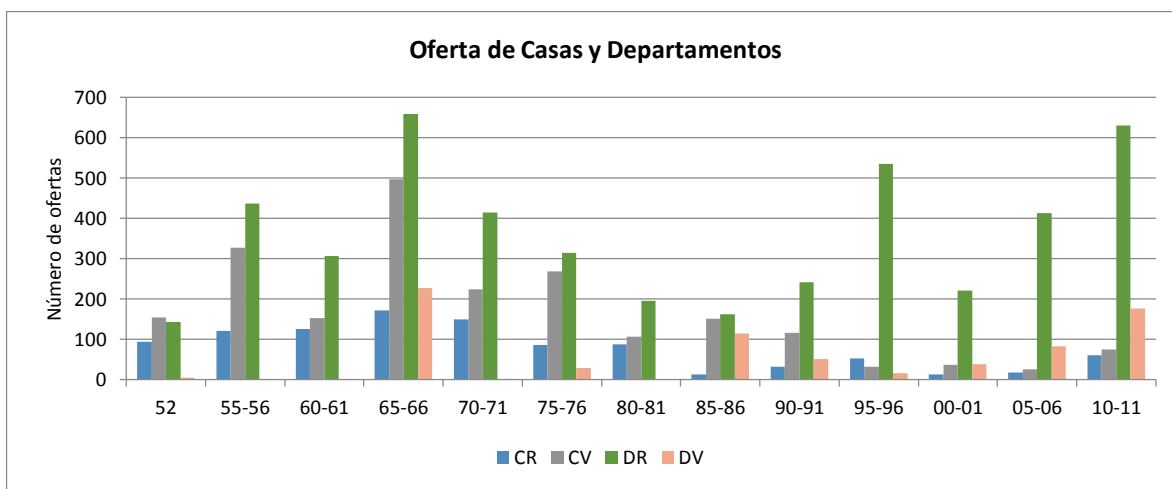
Como puede apreciarse en la Cuadro 7 y la Gráfica 20, las ofertas de casas y departamentos en venta y renta siguen trayectorias de crecimiento parecidas entre sí y similares a la de los lotes en los años cincuenta y sesenta para luego declinar a partir de los setenta y comenzar a recuperarse a partir del 2000.

**Cuadro 7. Oferta de casas y departamentos en venta y renta**

*	Casas		Departamentos		Suma
	Renta	Venta	Renta	Venta	
52	93	154	143	5	839
55-56	120	328	437	0	1533
60-61	126	152	307	0	1063
65-66	172	498	660	227	2401
70-71	149	224	414	1	1361
75-76	86	269	315	28	1245
80-81	87	106	195	0	781
85-86	12	151	162	114	761
90-91	31	116	242	50	769
95-96	52	31	536	16	915
00-01	13	36	221	38	542
05-06	17	26	413	82	764
10-11	61	75	630	176	1256

Fuente: Con base en la Tabla x

**Gráfica 20. Oferta de casas y departamentos**



Fuente: Con base en Cuadro 7

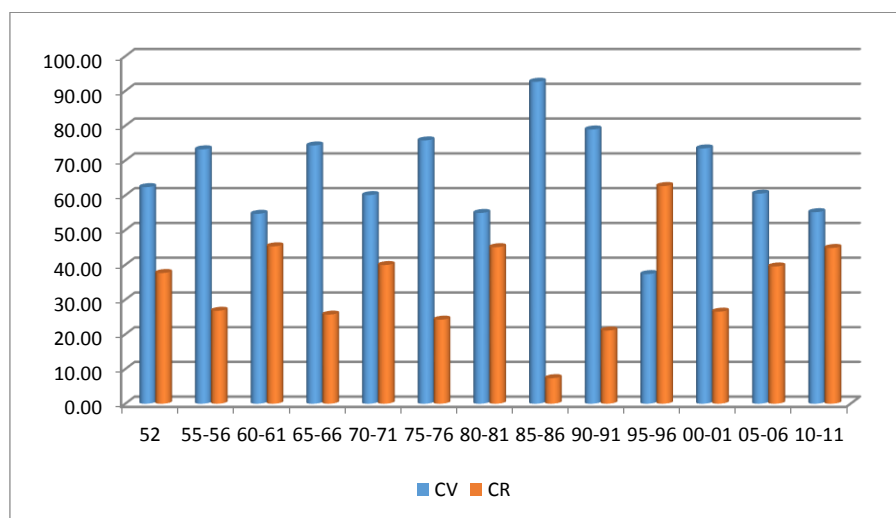
Hay que destacar la fuerte presencia de los departamentos en renta entre los cuatro tipos de construcciones a lo largo de todo el período estudiado y la baja proporción de la oferta de casas en venta y en renta de 1985 a 2005. Es difícil proporcionar una explicación razonable al respecto, pero el mayor peso de los departamentos sobre el de las casas tiene que ver seguramente con el doble fenómeno de la creciente escasez



del suelo y la intensificación de su uso<sup>150</sup>. Sin embargo, que el alquiler de los departamentos sea una modalidad de aprovechamiento económico de los inmuebles que supere en tan alta proporción a la de su compra-venta puede ser un hecho relacionado con varios factores combinados: a) la incertidumbre económica –presente durante todo el lapso en cuestión- inclina a los propietarios a conservar su propiedad más que a desprenderse de ella, como una forma de atesoramiento para sí o sus descendientes; b) el poder adquisitivo (de la sociedad como conjunto) no es suficiente para sufragar un mercado inmobiliario más dinámico, y c) en el mismo sentido, los financiamientos privado y público (para adquisición) son relativamente escasos/caros.

A su vez, el número de casas en venta respecto del total de casas muestra unas tendencias muy claras: a crecer entre 1952 y 1985-86 y a decrecer entre esta última fecha y 2010-11, mientras que las casas en renta muestran una tendencia creciente pero suave de 1952 a 1995-96 y una importante recuperación en los últimos diez años del período en estudio hasta alcanzar el 40% de la oferta total de casas. La cantidad de casas en venta y renta muestra un registro de sube y baja compensatorio entre 1952 y 1990-91. El número de casas en renta sube al inicio de cada década (1952, 1960-61, 1970-71, 1980-81 y 1990-91) y baja a mediados de cada década (1955-56, 1965-66, 1975-76 y 1995-96); en tanto, las casas en venta se comportan a la inversa.

Gráfica 21. Proporción de casas en venta y renta

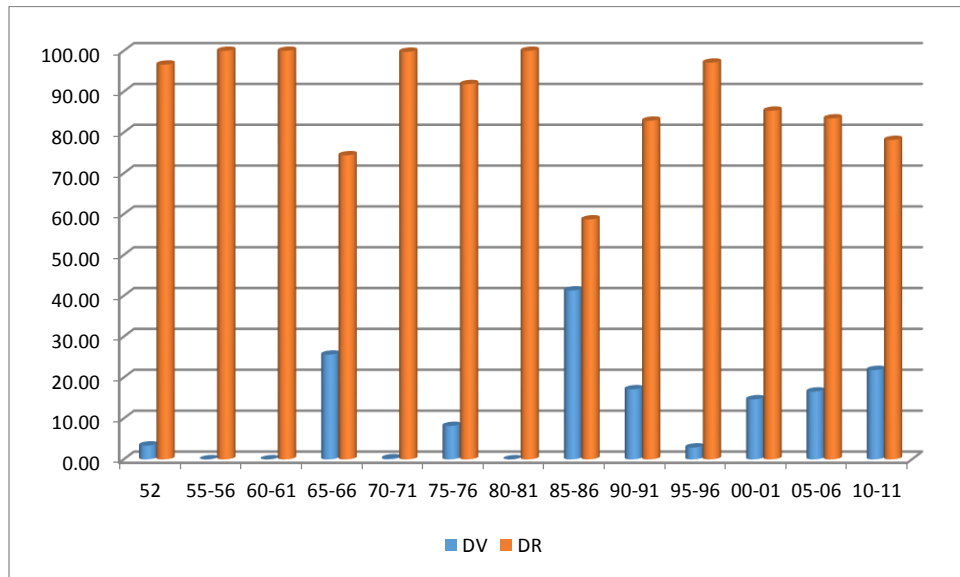


Fuente: con base en Cuadro 7

En comparación, la oferta de departamentos en venta respecto del total de departamentos se mantiene baja en todo el período aunque muestra un par de saltos en 1965-66 y 1985-86 y tiende a crecer de 2000 en adelante, seguramente en congruencia con la emisión del Bando 2.

<sup>150</sup> Aparte del sesgo derivado del procedimiento metodológico aplicado.

Gráfica 22. Proporción de departamentos en venta y renta



Fuente: con base en Cuadro 7

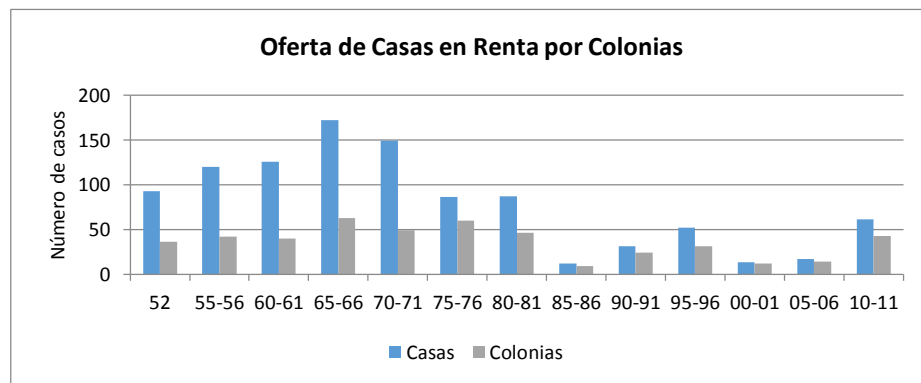
En cuanto a la oferta de casas, destaca la superioridad de las que estaban en venta respecto de las que estaban en renta a lo largo de todo el período, lo que podría estar asociado al hecho de que las colonias del primer tipo superaran las otras. En cualquier caso, la cantidad de casas en renta y de las colonias con ese movimiento se reduce significativamente a partir de 1975-1976, y el de las casas en venta y las colonias en 1995-1996.

Cuadro 8. Casas en venta y renta por colonia

	Casas			
	Renta	colonias	Venta	colonias
52	93	36	154	47
55-56	120	42	328	67
60-61	126	40	152	48
65-66	172	63	498	114
70-71	149	49	224	70
75-76	86	60	269	89
80-81	87	46	106	57
85-86	12	9	151	88
90-91	31	24	116	68
95-96	52	31	31	28
00-01	13	12	36	26
05-06	17	14	26	22
10-11	61	43	75	14

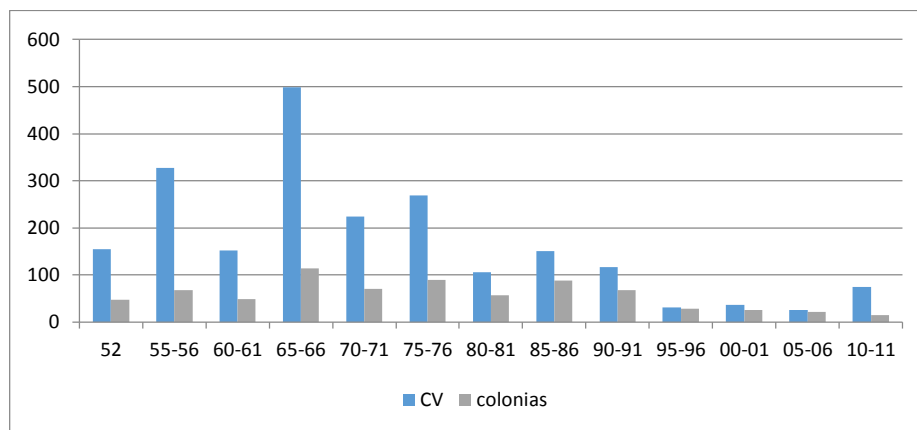
Fuente: con base en Tabla x

Gráfica 23. Oferta de casas en renta y colonia



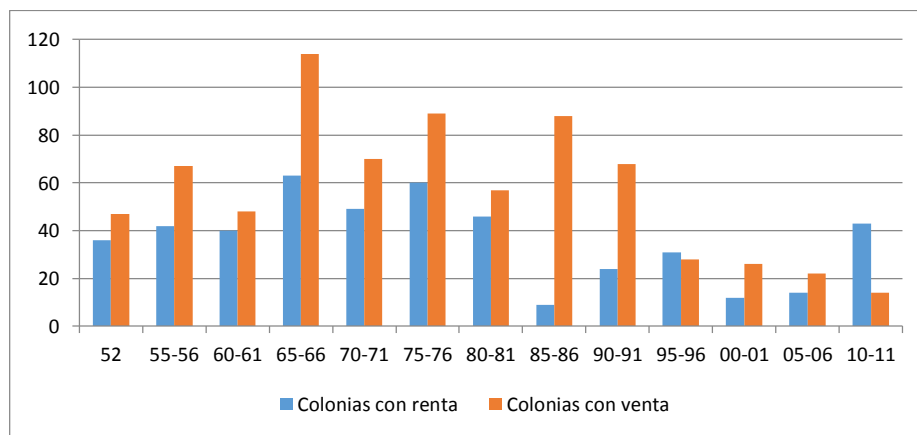
Fuente: con base Cuadro 8

Gráfica 24. Casas en venta por colonia



Fuente: con base Cuadro 8

Gráfica 25. Casas en venta y renta por colonia



Fuente: con base Cuadro 8

#### 4.3.3. Visión de conjunto

La concentración del movimiento inmobiliario en la Ciudad durante el período puede advertirse también con la información que se presenta a continuación. Como puede observarse en las Tablas que siguen, las colonias Del Valle, Narvarte, Lindavista, Roma, Polanco, Portales, Centro, Nápoles y Condesa acumularon las ofertas inmobiliarias en más de la mitad de los años considerados en el estudio. Además, Del Valle, Narvarte e Industrial lo hicieron en los cuatro tipos de construcciones (Casas y Departamentos en Venta y en Renta).

**Cuadro 9. Frecuencias de Colonias Principales\***

Casas Renta		Casas Venta		Departamentos en Renta		Departamentos en Venta	
Colonia	Frec	Colonia	Frec	Colonia	Frec	Colonia	Frec
Del Valle	10	Narvarte	13	Del Valle	13	Del Valle	8
Narvarte	7	Lindavista	11	Narvarte	13	Narvarte	6
Roma	6	Del Valle	7	Roma	11	Portales	4
Industrial	5	Industrial	5	Polanco	10	Polanco	4
Polanco	4	Prado-Churubusco	5	Portales	10	Roma	4
Portales	4	Reforma Iztaccíhuatl Sur	5	Centro	8	Lindavista	3
Lomas de Chapultepec	3	Nueva Santa María	4	Nápoles	8	Iztaccíhuatl	3
Cauhtémoc	3	Campestre-Churubusco	4	Condesa	7	Nápoles	3
Prado-Churubusco	3	Jardines del Pedregal	4	Cauhtémoc	5	Guadalupe-Insurgentes	2
Lindavista	3	Satélite	4	Viaducto-Piedad	4	Industrial	2
Condesa	3	Avante	4	Industrial	4	Viaducto-Piedad	2
Jardines del Sur	3	Estrella	4	Moctezuma 2a Secc.	3	Mixcoac	2
Vértiz-Narvarte	2	Lomas de Chapultepec	3	Mixcoac	3	Álamos	2

\* Indica la cantidad de años en que la Colonia respectiva registró ofertas, de los 13 utilizados en el estudio, y formó parte del grupo de Colonias que comprendió del 30 al 50% de las ofertas totales de la Ciudad. Fuente: Tabla x

**Cuadro 10. Presencia de Colonias Principales por Tipo de Construcción. Resumen**

Del Valle	4
Narvarte	4
Industrial	4
Roma	3
Polanco	3
Portales	3
Lindavista	3
Lomas de Chapultepec	2
Cauhtémoc	2
Prado Churubusco	2
Condesa	2
Nápoles	2
Viaducto-Piedad	2
Mixcoac	2

Fuente: con base en cuadro 9

En otras palabras, puede decirse que la actividad inmobiliaria del período en estudio mostró un elevado grado de concentración y que tuvo lugar en las colonias mencionadas. Naturalmente, un análisis más detallado en cada etapa y considerando otros medios de publicidad de la oferta permitiría seguramente ver los desplazamientos ocurridos según se amplió o modificó la forma urbana por el destino espacial de las

principales inversiones de más alta rentabilidad, tales como Coapa, Tlalpan y Tepepan en las décadas de los ochenta y noventa y Santa Fe, Condesa y Nuevo Polanco en los últimos años.

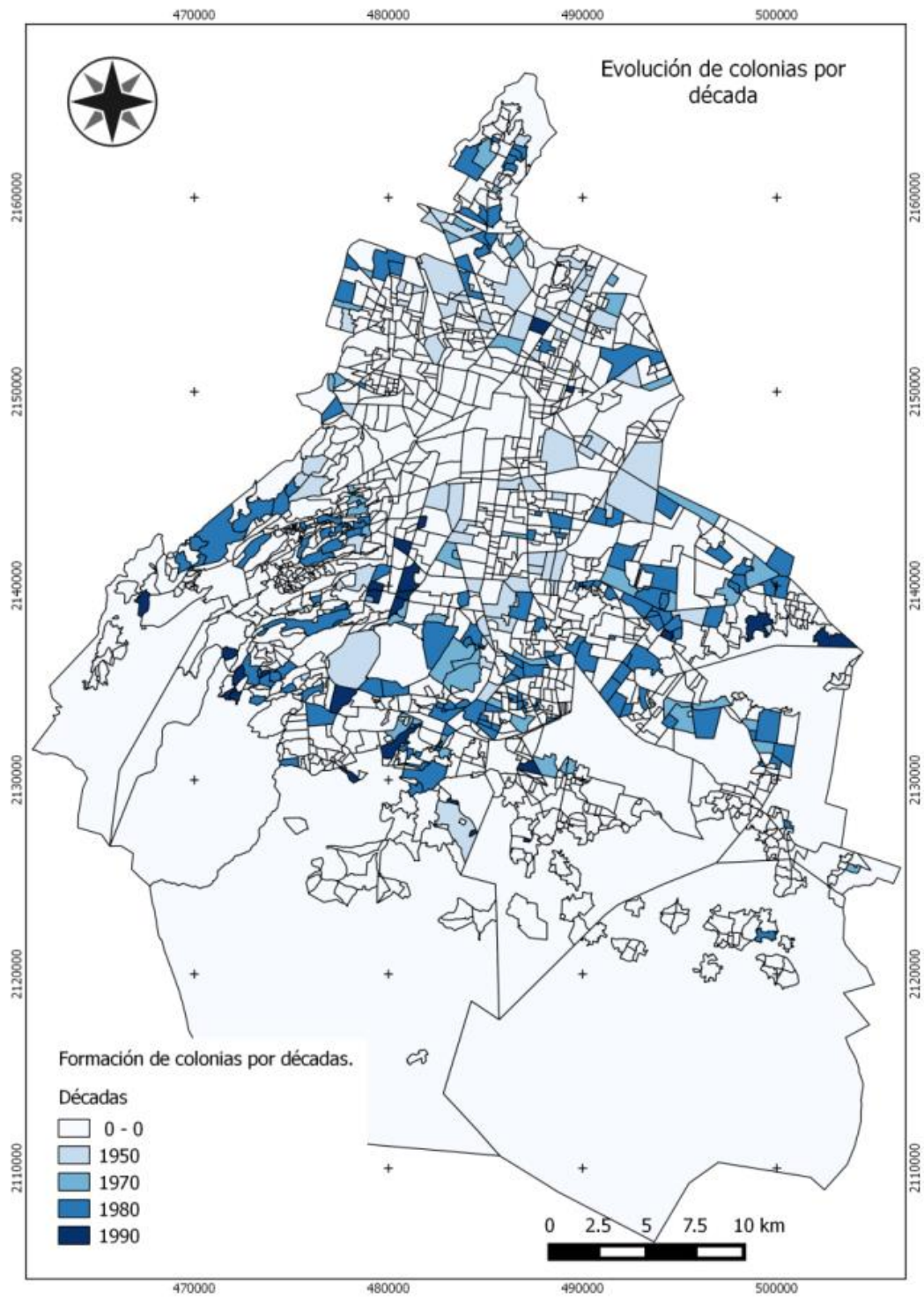
#### ***4.4. Cartografía***

##### ***Introducción***

Como mencioné antes, para la georreferenciación de los datos utilicé un Catálogo de las colonias del Distrito Federal y los municipios conurbados del Estado de México. El número de colonias en el Distrito Federal se multiplicó por diez durante el período en estudio (de 200 aproximadamente en 1950 a cerca de 2000 en 2010). En el Estado de México el crecimiento fue mayor obviamente. Sin embargo, puede suponerse en general cierta estabilidad tanto en la nomenclatura como en los linderos de las colonias. En algunos casos tuve que realizar fusiones ya que los anuncios podían referirse, por ejemplo, a Girasoles I, Girasoles II o sólo Girasoles, o bien, Aragón Sección I, Aragón Sección IV o sólo Aragón, o Reforma Iztaccíhuatl Norte, Reforma Iztaccíhuatl Sur o sólo Reforma Iztaccíhuatl; así, cuando fue indispensable, esos casos quedaron simplemente en Girasoles, Aragón, Reforma Iztaccíhuatl. Pero ni los cambios nominales y limítrofes ocurridos en la metrópoli, ni los ajustes que hubo necesidad de efectuar para la investigación, afectan significativamente el desarrollo del análisis.

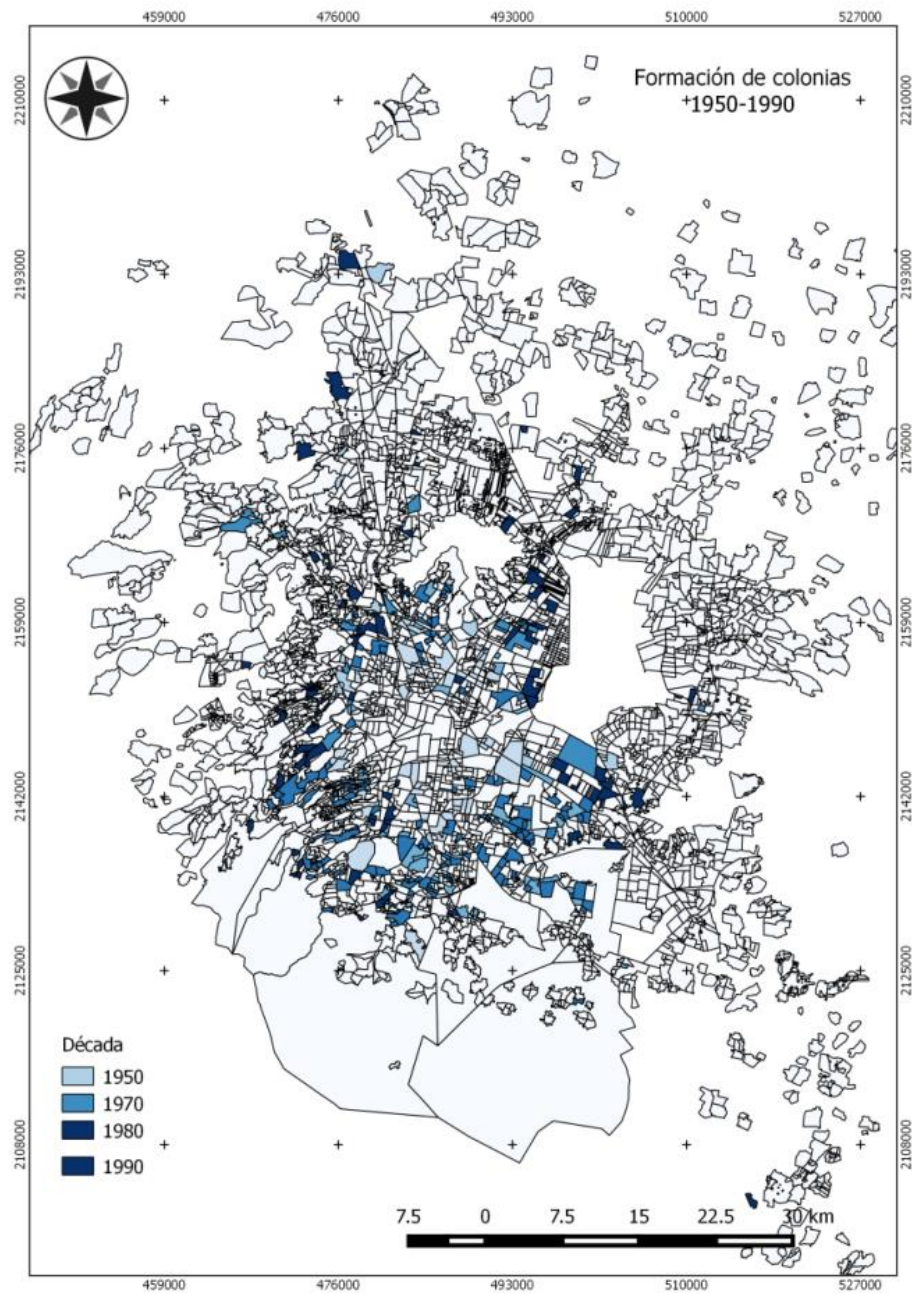
Como una aproximación a la expansión morfológica de la Ciudad, a continuación presento dos mapas de las colonias que había en cada década, uno con las del DF y el otro incluyendo las del Estado de México. Como se utilizaron fuentes de diverso tipo para determinar el año de constitución de cada colonia, el mapa no pretende ser una representación exacta del crecimiento de la superficie urbana (más bien puede contener errores apreciables), pero ilustra bien cómo ocurrió.

Figura 14. Colonias por década Distrito Federal



Fuente: Con base en el Anexo 1

Figura 15. Colonias por década Estado de México



Fuente: con base en Anexo 1



#### 4.4.2. Mapas

Los mapas de la siguiente sección muestran, además de las colonias, la división político-administrativa de delegaciones y municipios, así como las principales vialidades.

Los mapas están organizados del siguiente modo:

<p>A) El Universal</p> <p>A1) Precios</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Lotes en venta</li><li>Casas en venta</li><li>Departamentos en venta</li><li>Casas en renta</li><li>Departamentos en renta</li></ul> <p>A2) Cantidades</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Lotes en venta</li><li>Casas en venta</li><li>Departamentos en venta</li><li>Casas en renta</li><li>Departamentos en renta</li></ul>	<p>B) Excélsior</p> <p>B1) Precios</p> <ul style="list-style-type: none"><li>B11) Lotes en venta</li><li>B12) Casas en venta</li><li>B13) Departamentos en venta</li><li>B14) Casas en renta*</li><li>B15) Departamentos en renta*</li></ul> <p>B2) Cantidades</p> <ul style="list-style-type: none"><li>B21) Lotes en venta</li><li>B22) Casas en venta</li><li>B23) Departamentos en venta</li><li>B24) Casas en renta*</li><li>B25) Departamentos en renta*</li></ul>
---	--

#### A) El Universal

##### A1) La oferta en precios

En el caso de los lotes, la unidad de medida son metros cuadrados.

En el caso de casas y departamentos, la unidad de medida es el número de cuartos, suponiendo que esta variable es una aproximación razonable al precio del inmueble y que hay cierto grado de homogeneidad entre las construcciones de una colonia.

Entonces, de todas las ofertas publicadas (no registré este dato), sólo trabajé con las que contenían esa información o podía estimarse, lo que redujo significativamente la cantidad de datos utilizables.

En cada caso obtuve el precio promedio por colonia (Anexo...).

Como se trata de ver la estructura de precios diferenciales en el territorio, trabajar con diferencias porcentuales permite hacer comparables los mapas de años distintos.

Para la elaboración de los mapas identifiqué la colonia que registró el precio promedio más alto, le asigné valor de 100 o 1 y calculé las diferencias porcentuales de los demás respecto de ese precio mayor (Anexo...), con cinco rangos de 20 puntos porcentuales cada uno, con colores de identidad.

Entonces, cada mapa representa la estructura relativa de los precios promedio por colonia para el tipo de inmueble señalado en el año correspondiente.

Los mapas muestran la división político-administrativa de delegaciones y municipios, el área urbana o total de colonias (sombreada), y los trazos de las avenidas Insurgentes, Reforma, Tlalpan y Periférico arco sureste.

Por ejemplo, tómesese el primer mapa, **Lotes en venta 1952** (no hacer caso de UH -uso habitacional- pues es un error de denotación que arrastré de los primeros ejercicios).

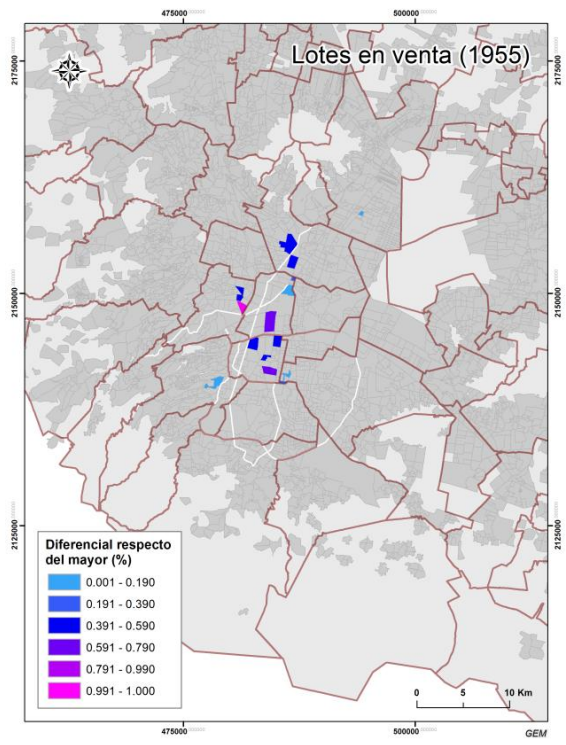
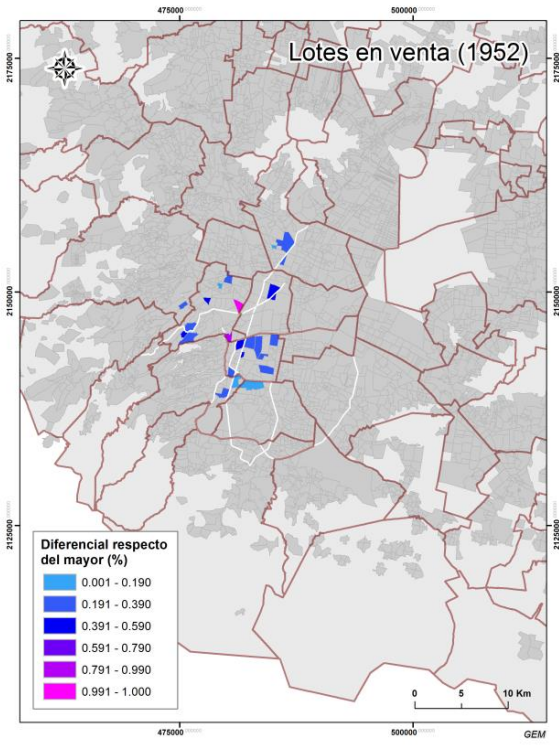
En **Lotes en venta 1952** el precio promedio mayor (rango 0.991-1.000) aparece en color rojo y corresponde a la colonia Anzures. En color malva está la colonia del rango 0.791-0.990, es decir, cuyo precio promedio se diferencia del más alto en un rango de 1 a 20 por ciento (en números redondos) y que ese año correspondió a Tacubaya. En el otro extremo, en el azul más claro, están las colonias Pensil y Valle de Tepeyac, cuyo rango es 0.001-0.190, es decir, sus precios promedio de lotes ofrecidos en venta presentan un diferencial de 80 a 99 por ciento respecto del precio promedio más alto que registré en ese año (el de Anzures).

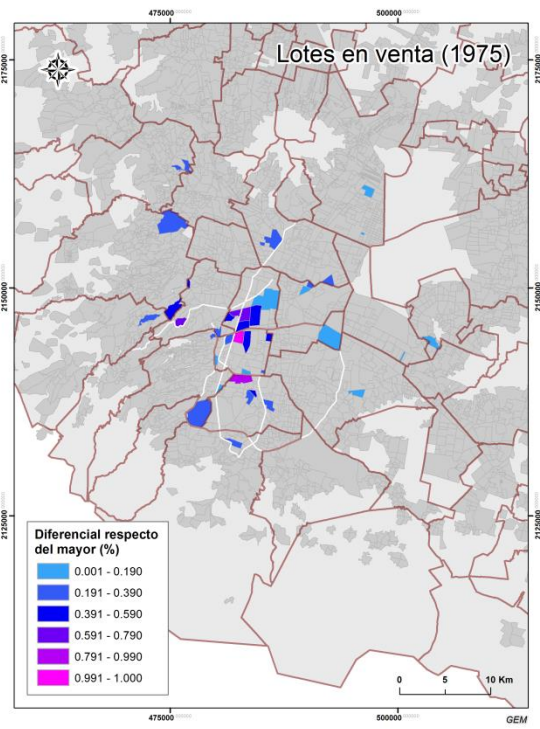
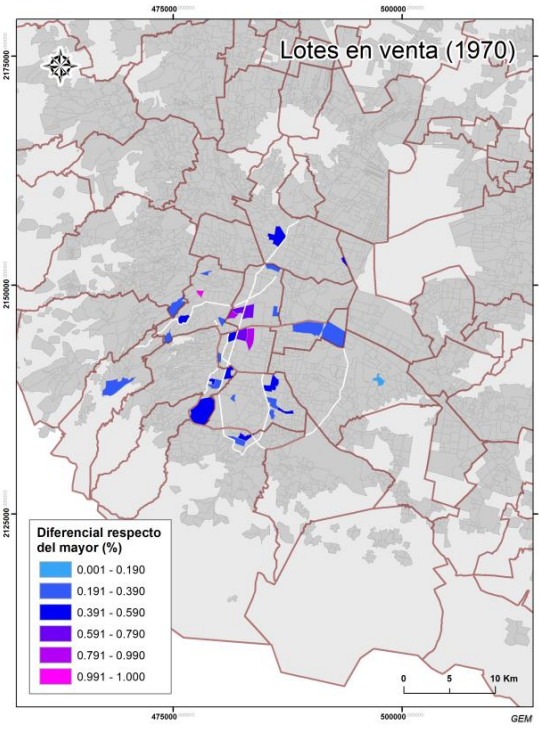
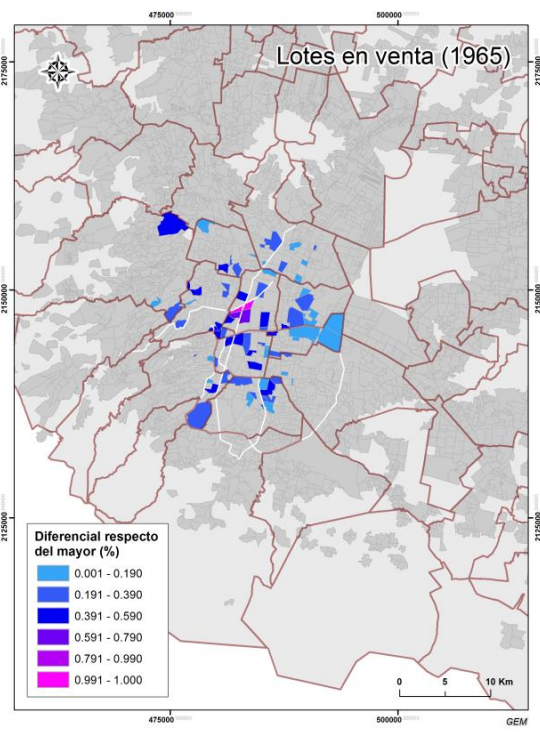
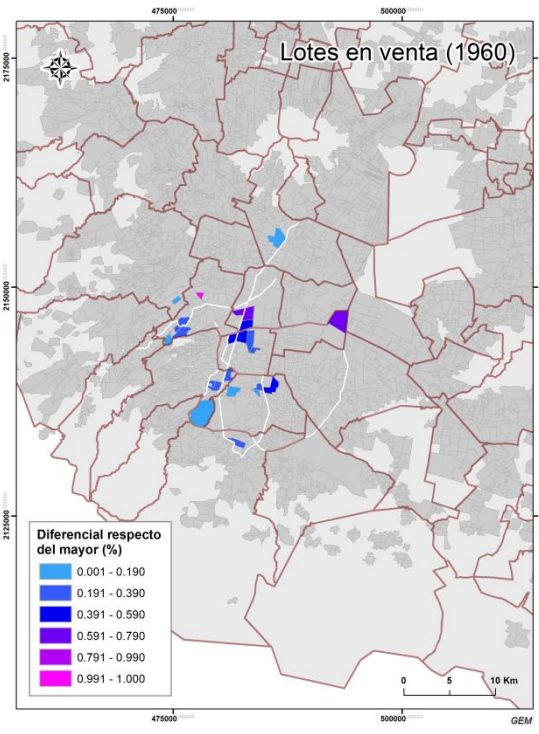
Pueden hacerse aquí dos comentarios muy generales:

1. En las seis décadas estudiadas, los precios promedio por colonia más altos se ubican siempre, salvo muy extrañas ocasiones, en el cuadrante sur-poniente de la Ciudad, entre el eje Reforma (en sus dos bordes) y el eje Tlalpan (más hacia el lado poniente que al oriente).
2. Aunque no lo he indicado explícitamente, en todos los casos, salvo raras excepciones también, puede observarse que los precios promedio más bajos se encuentran en colonias situadas en los extremos que alcanzaba la Ciudad en el período correspondiente, o en colonias deterioradas, aunque sin formar círculos.

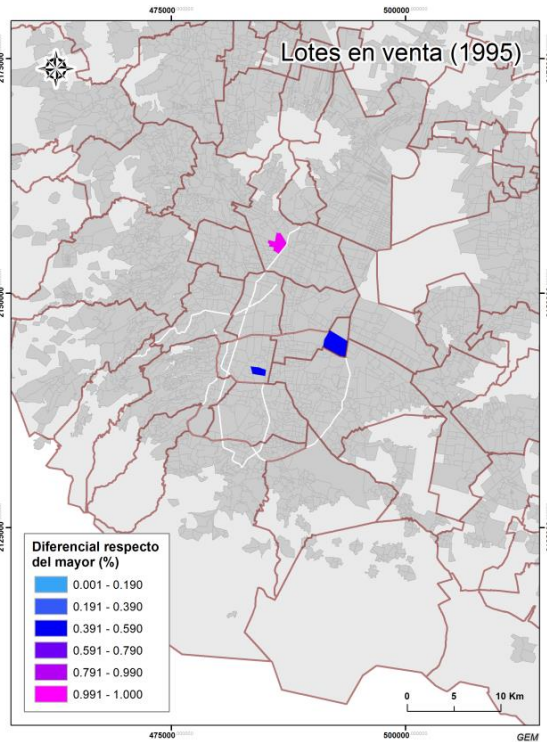
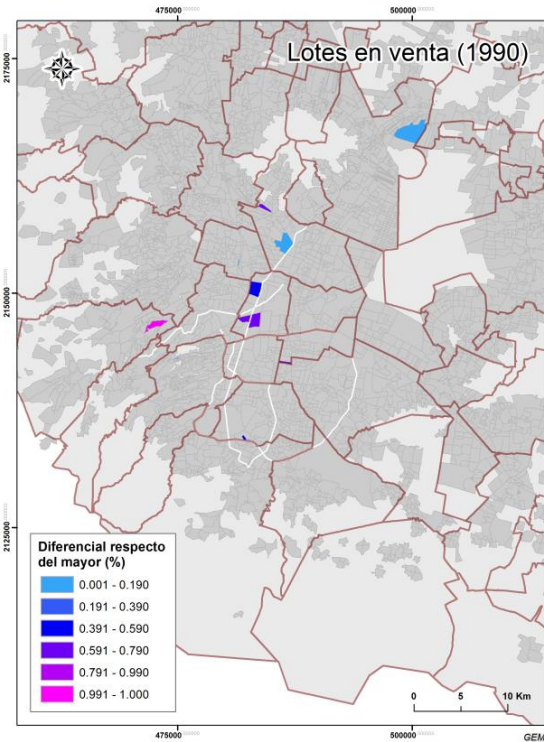
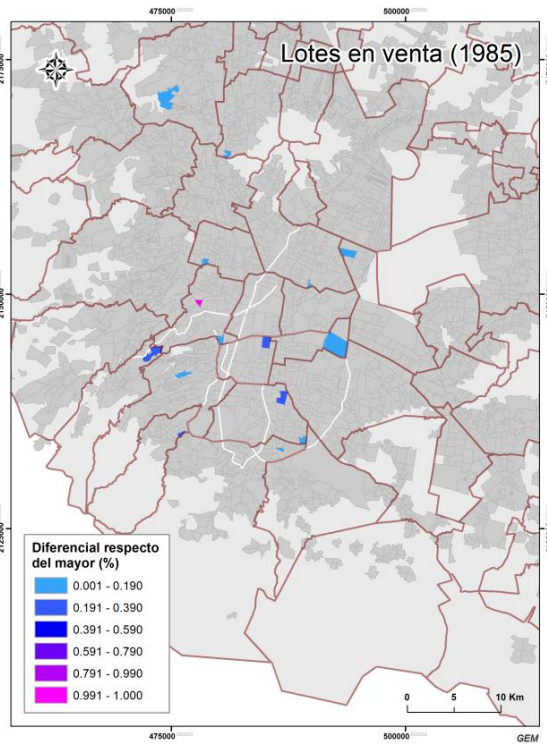
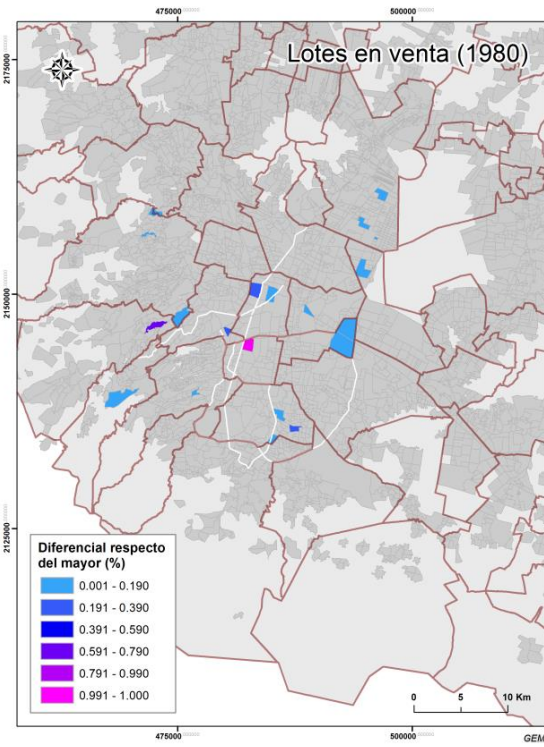
## Mapas A1 (precios)

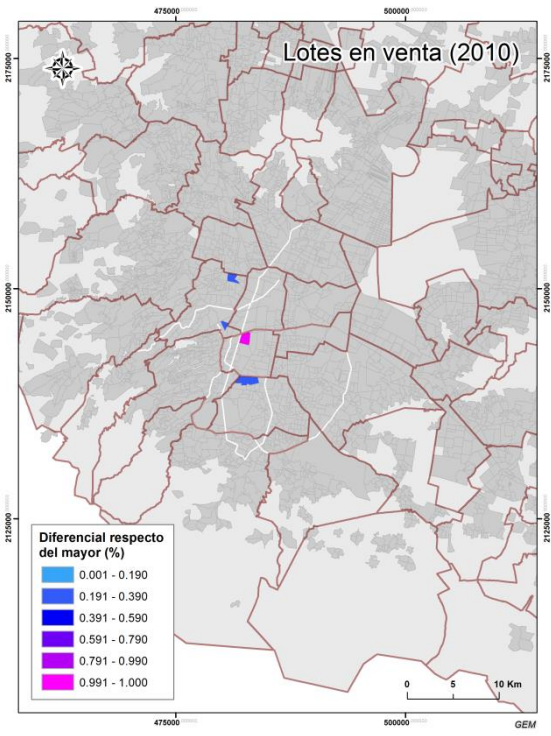
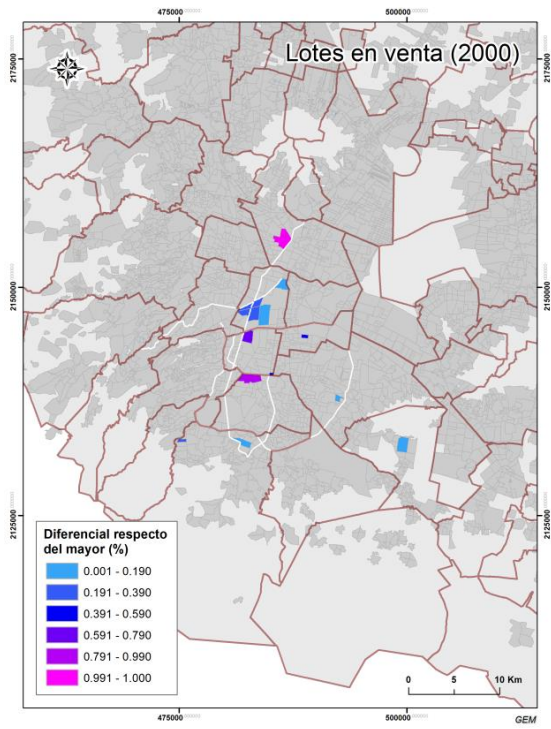
### *Lotes en venta*





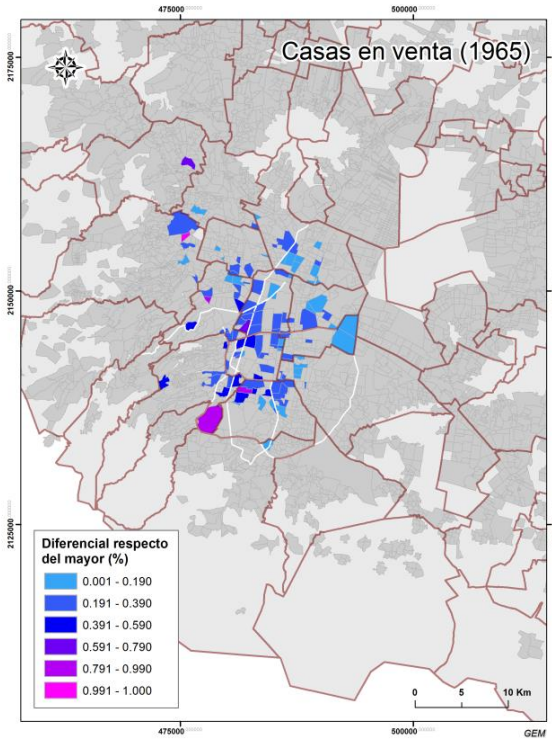
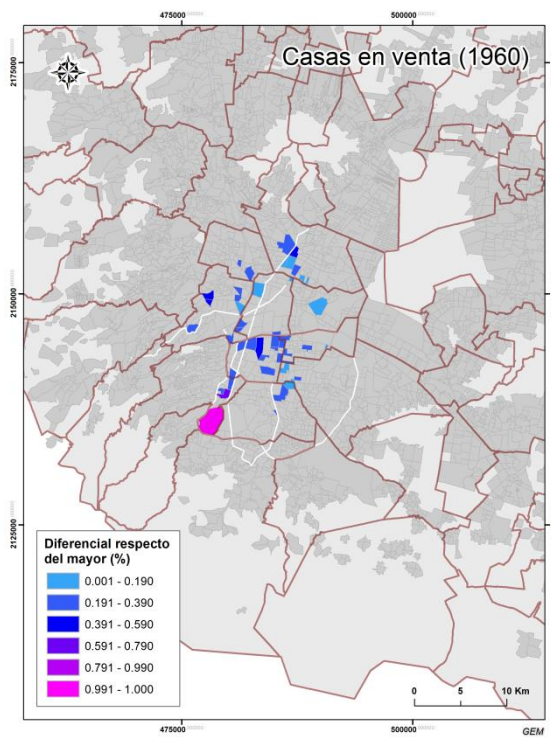
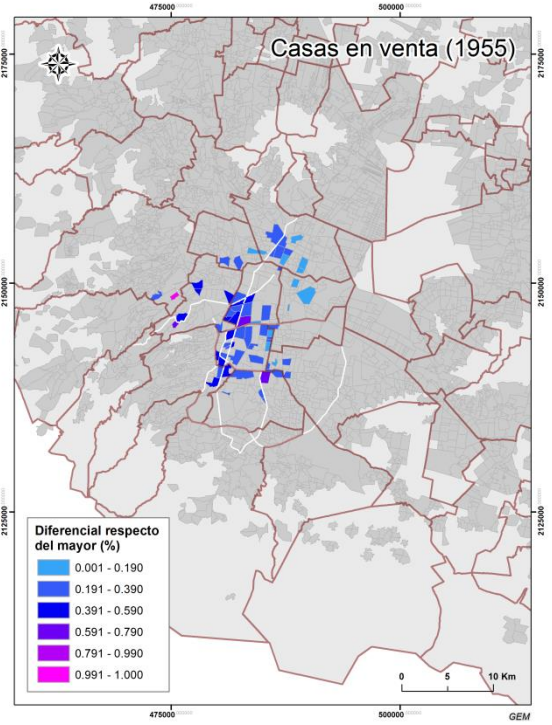
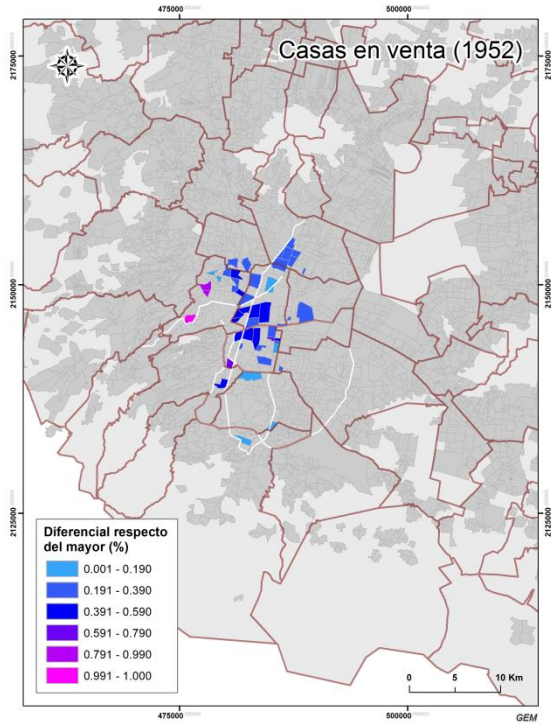


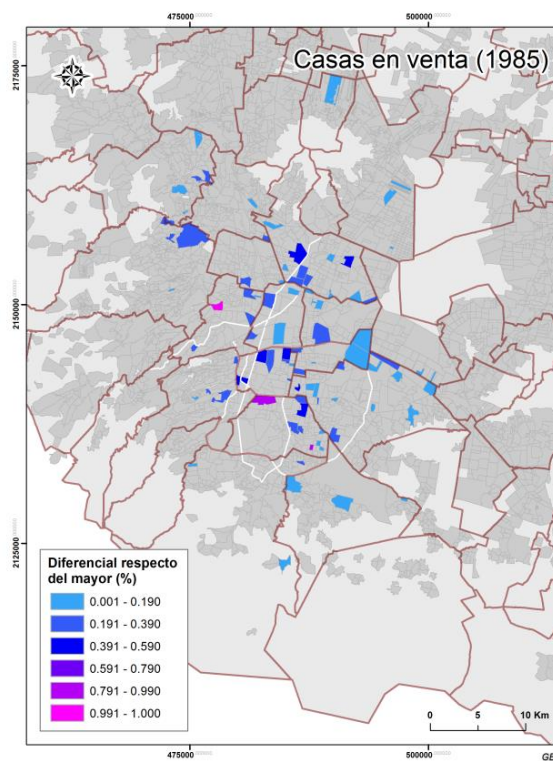
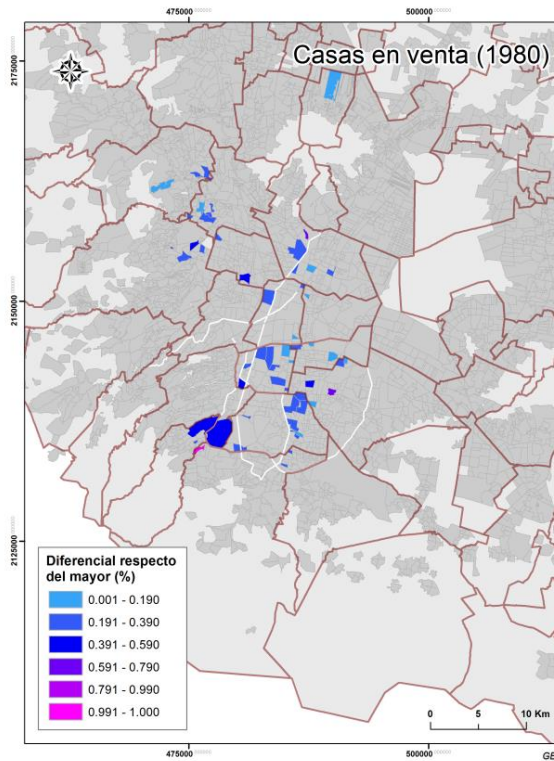
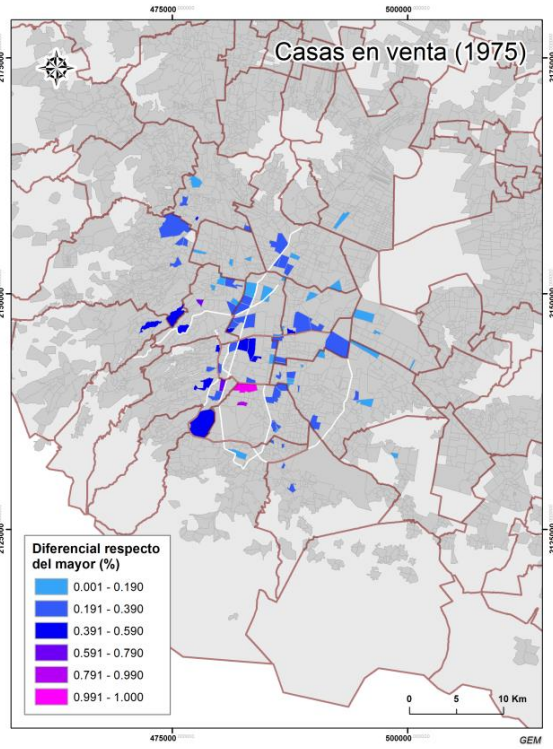
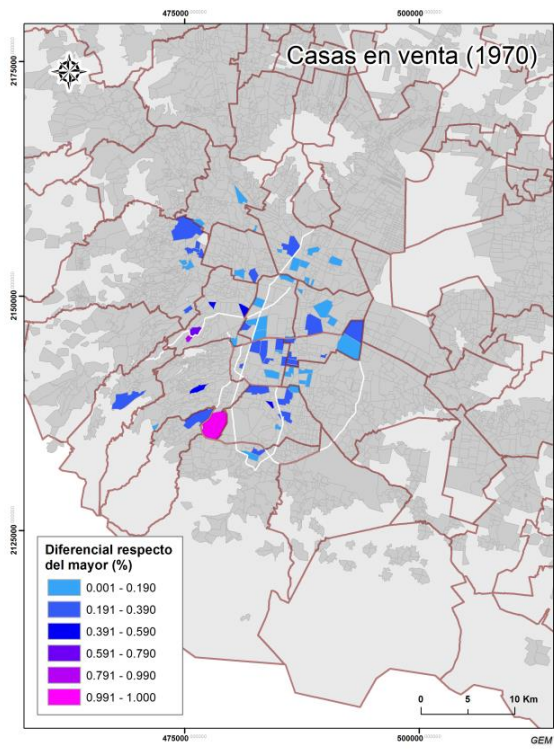




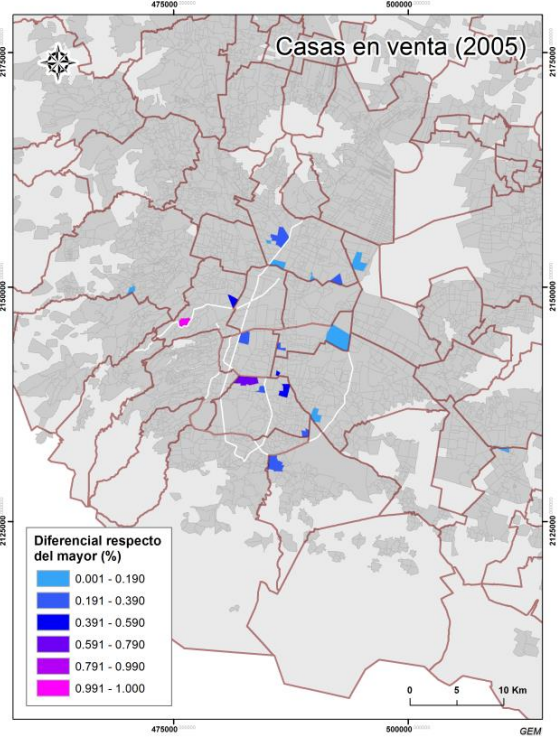
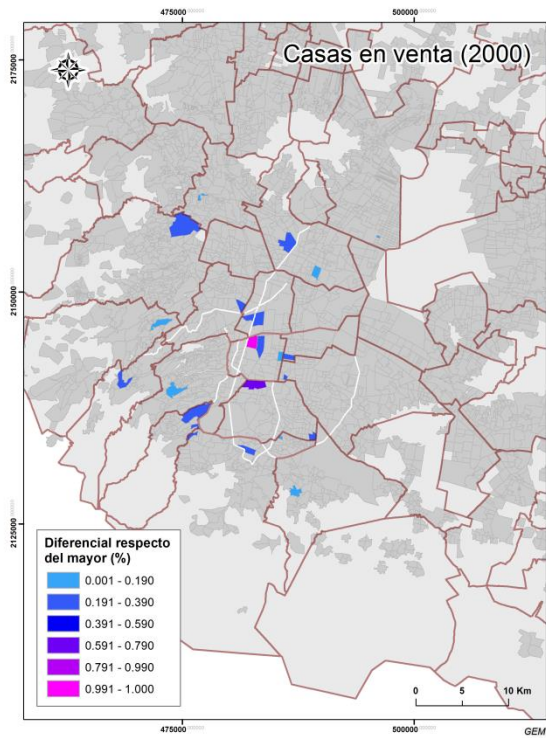
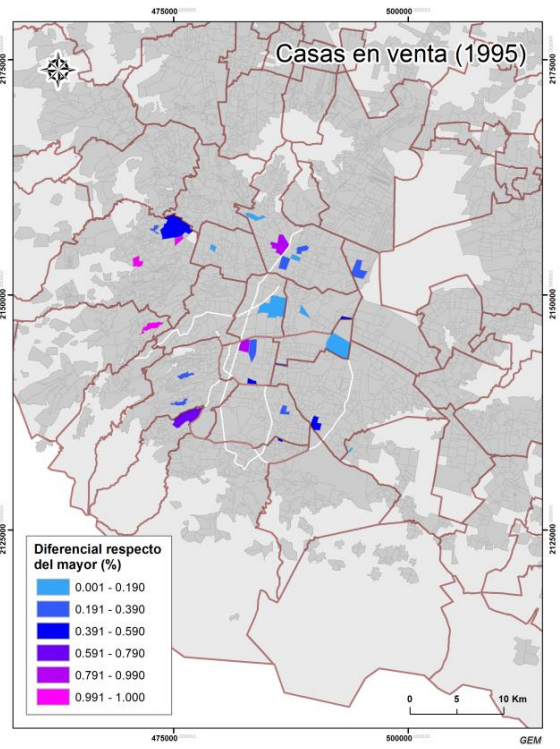
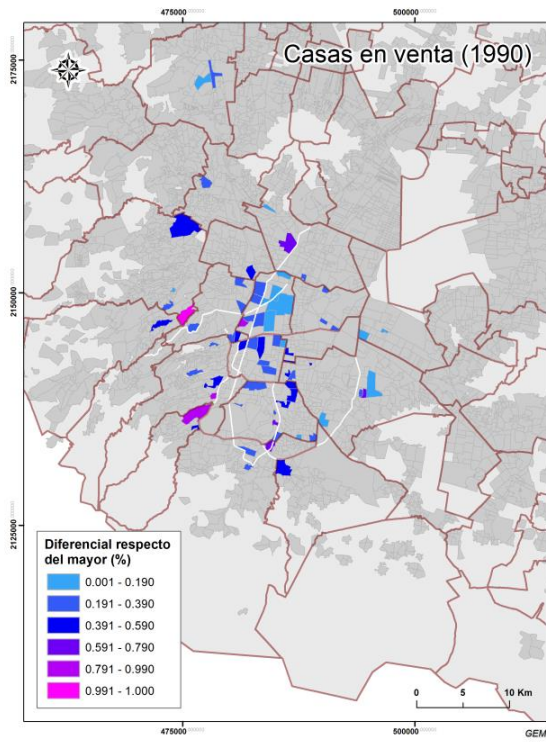


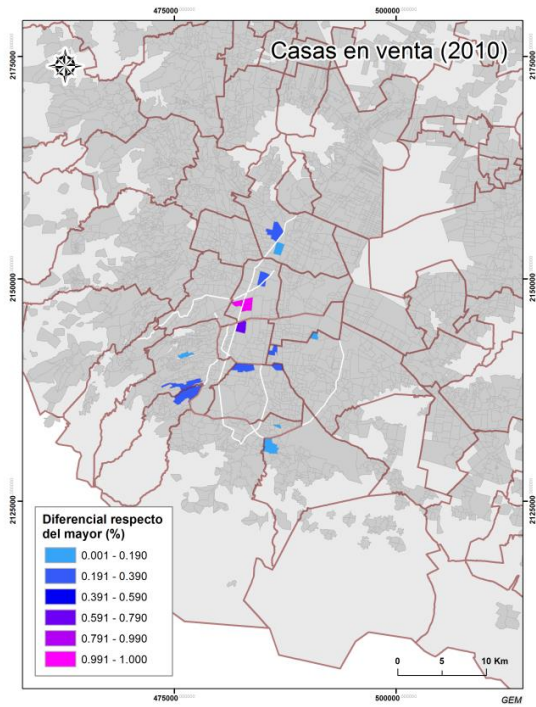
## Casas en venta



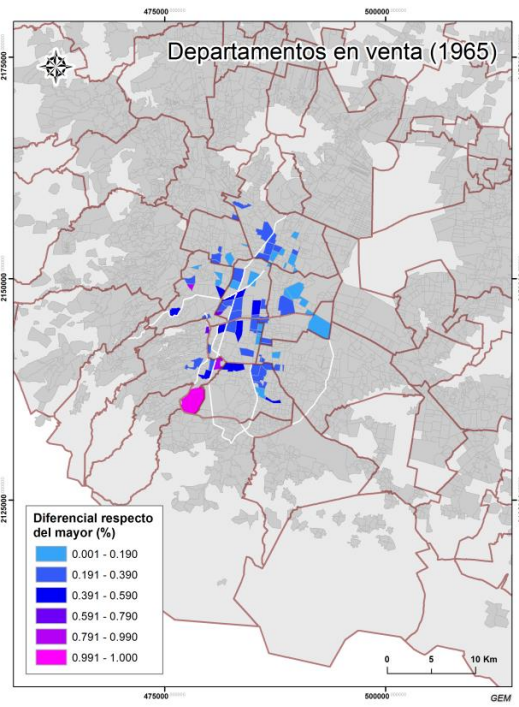
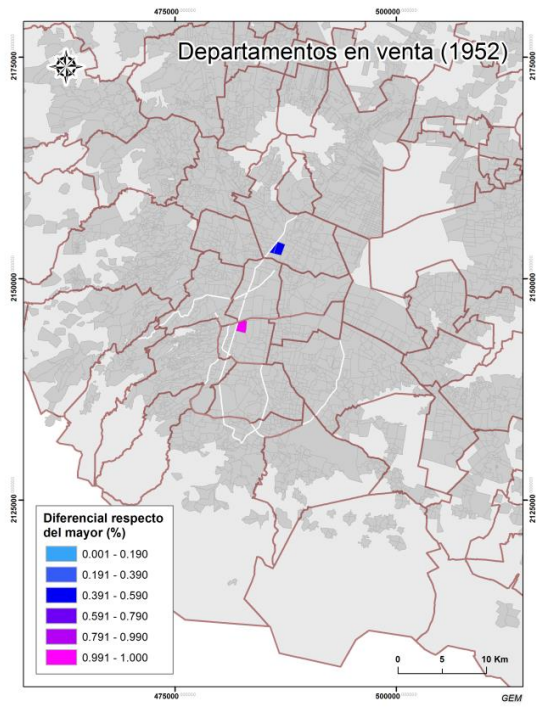




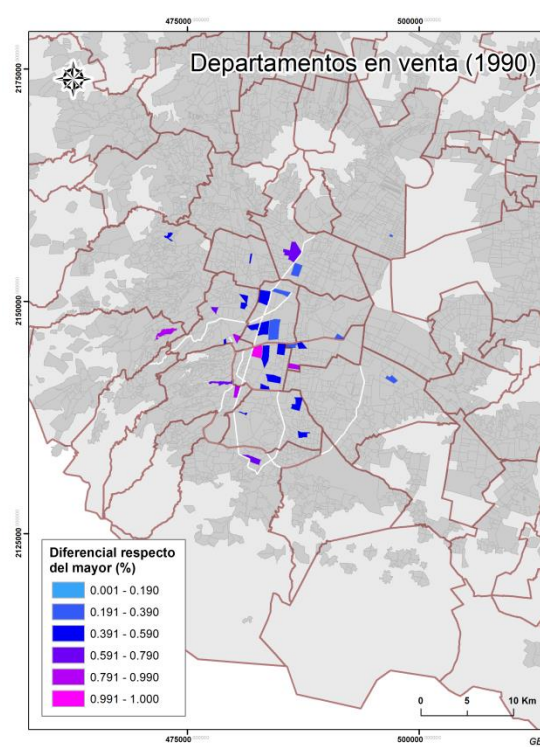
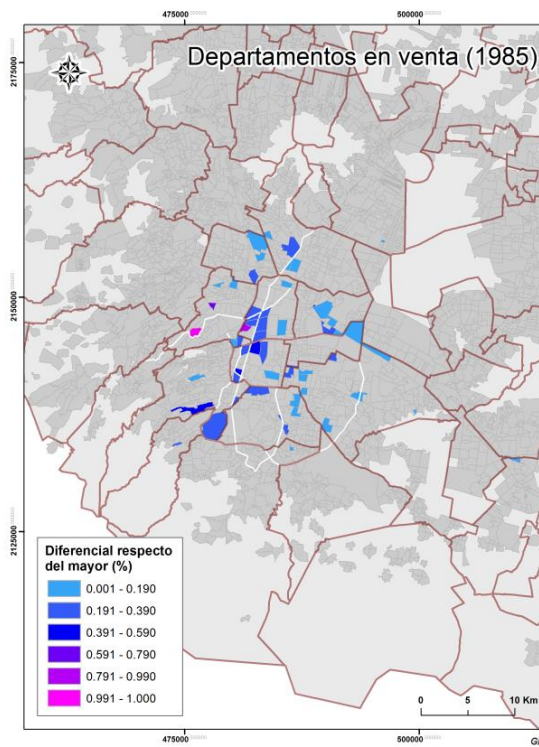
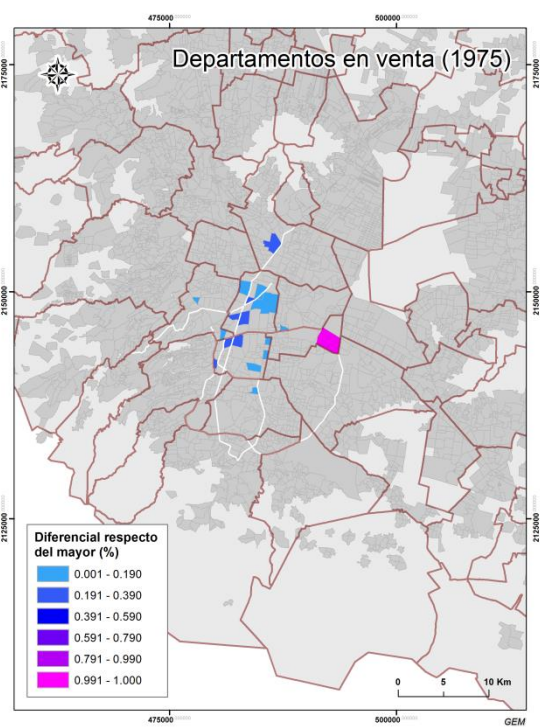
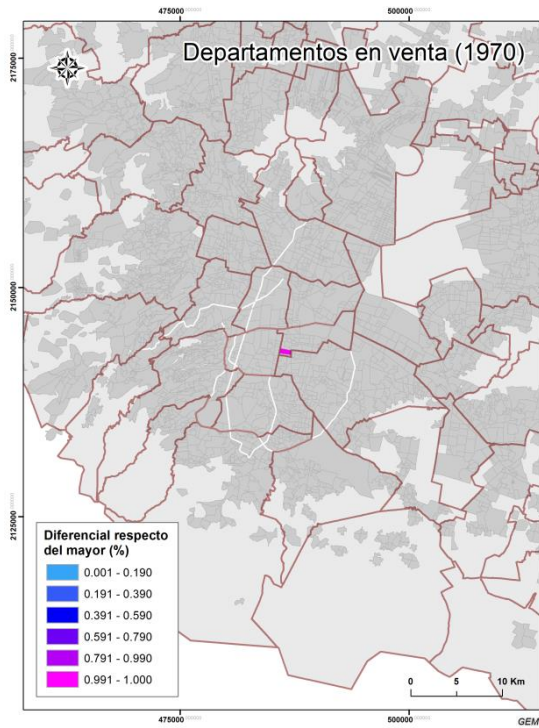


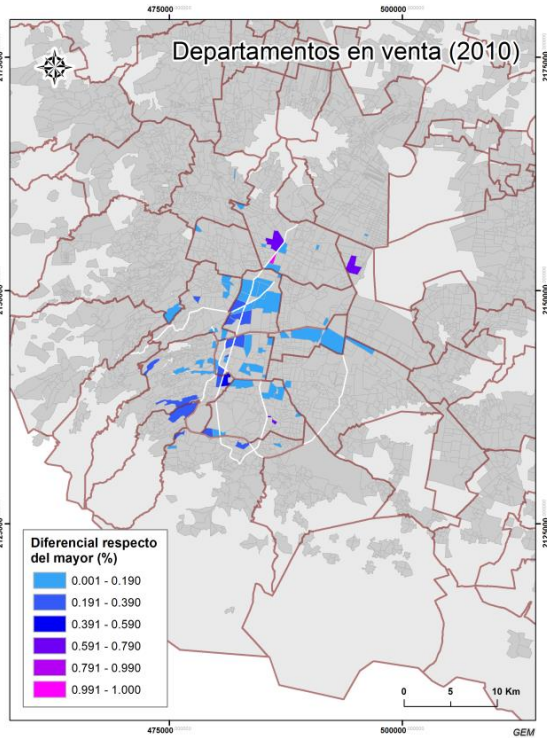
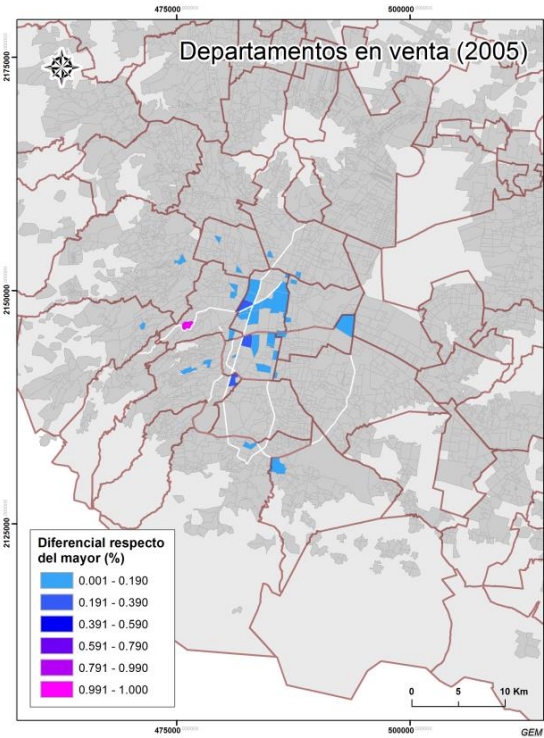
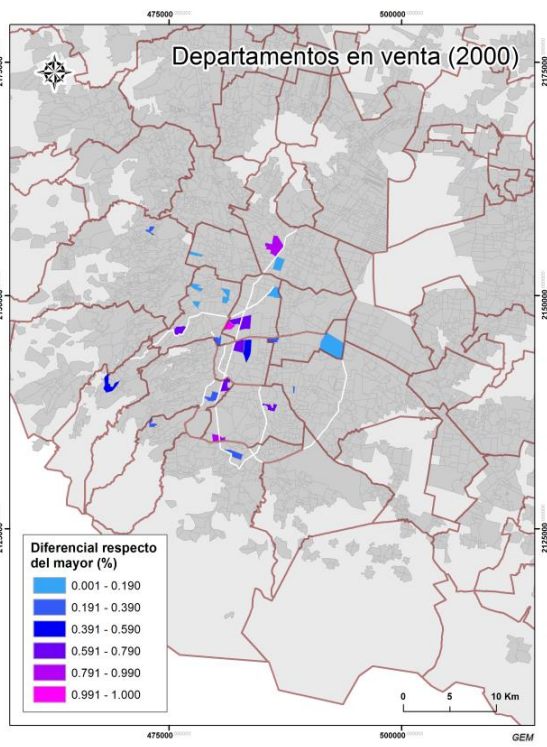
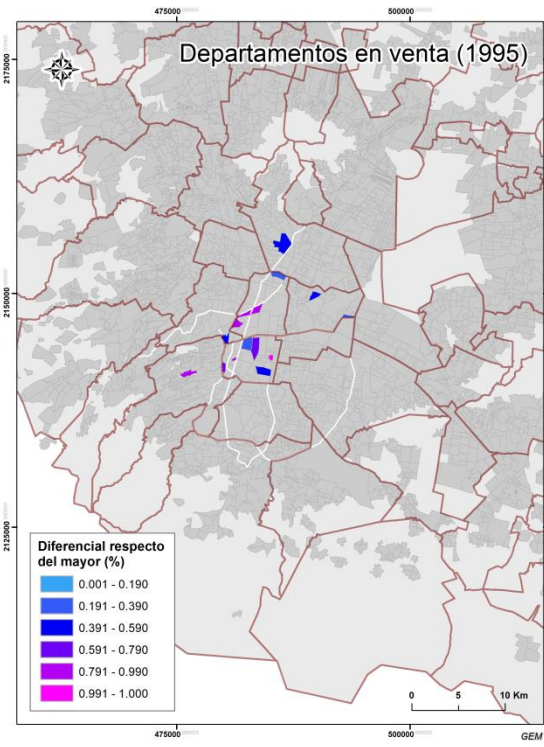


*Departamentos en venta*



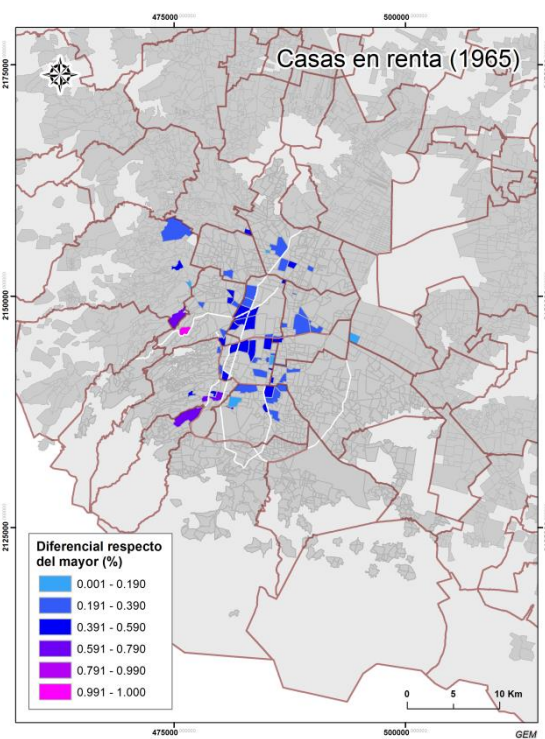
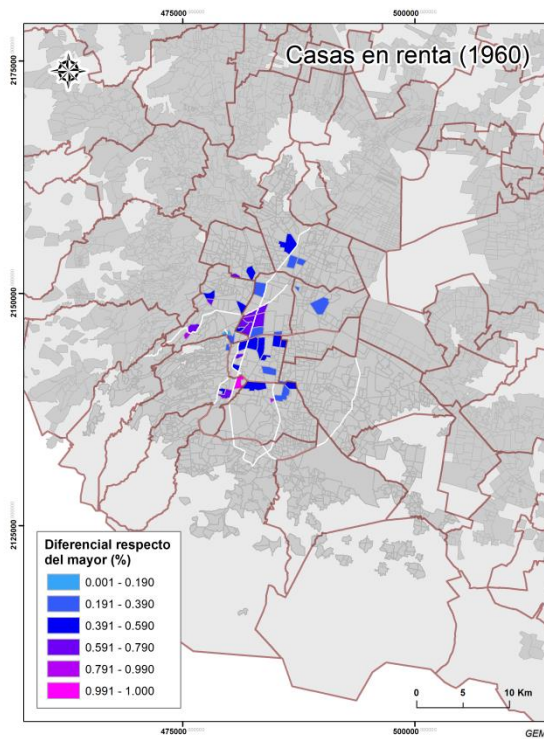
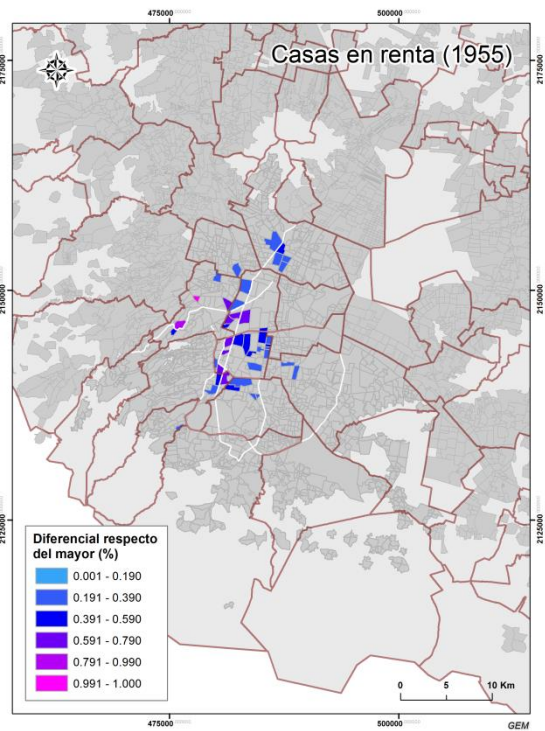
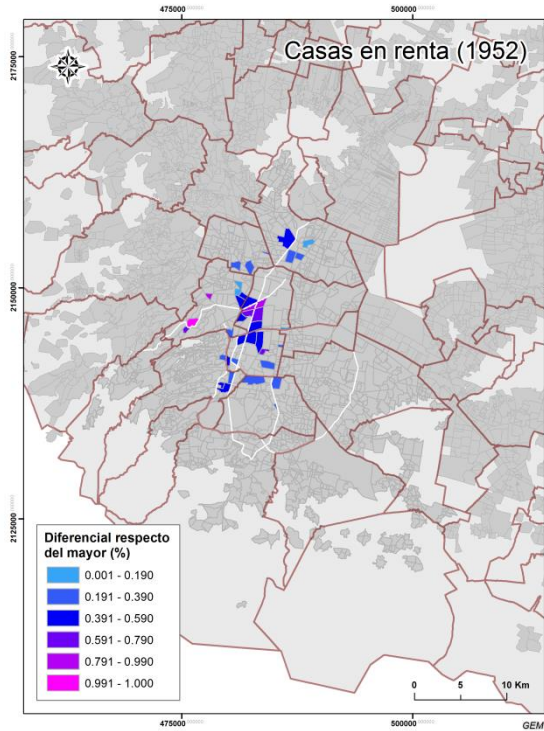


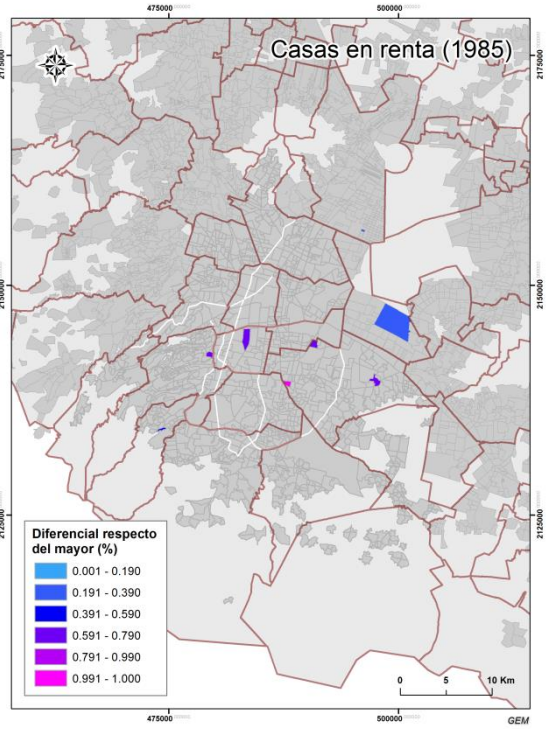
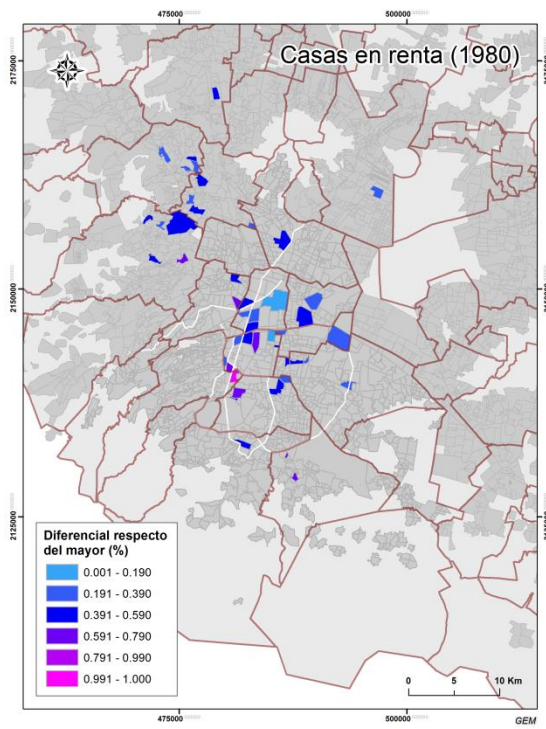
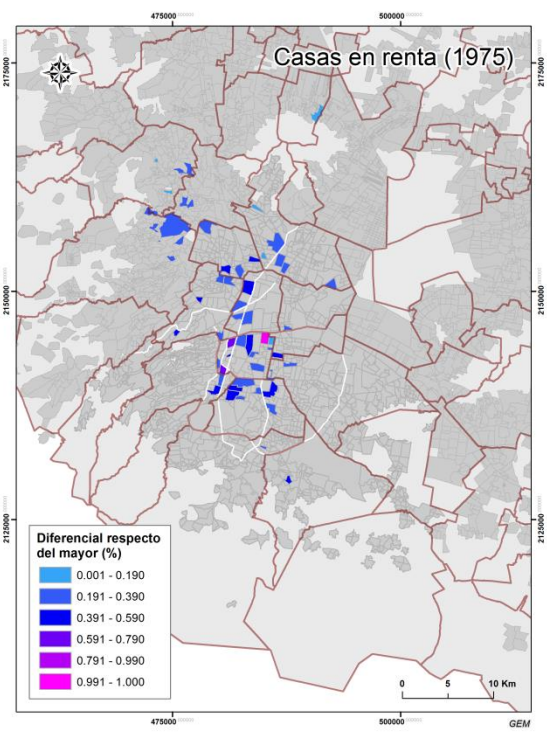
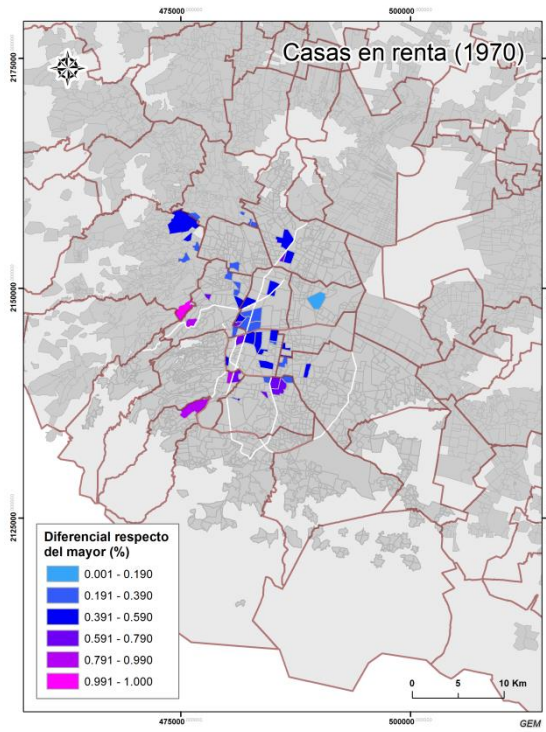




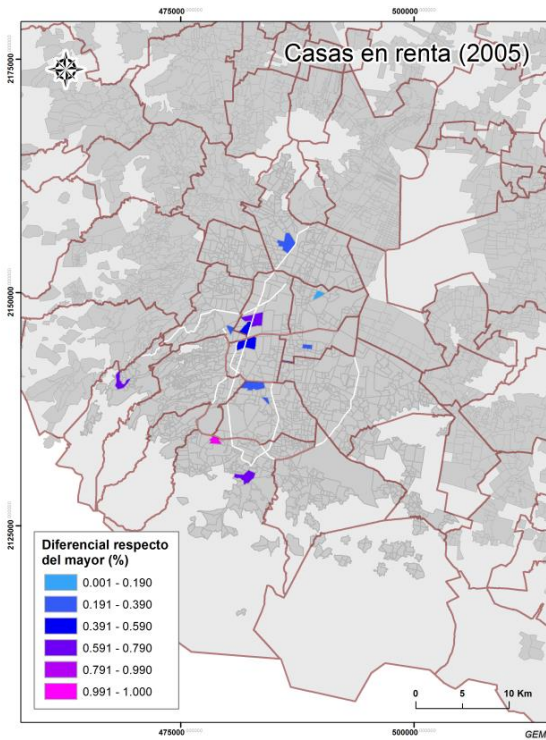
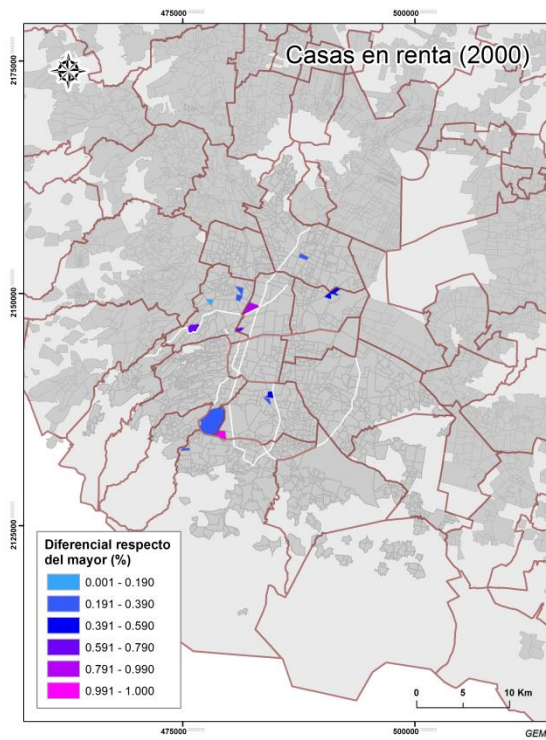
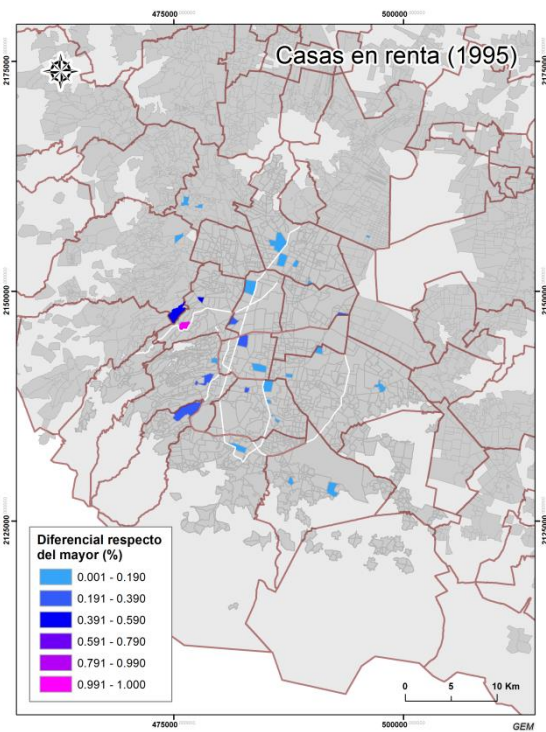
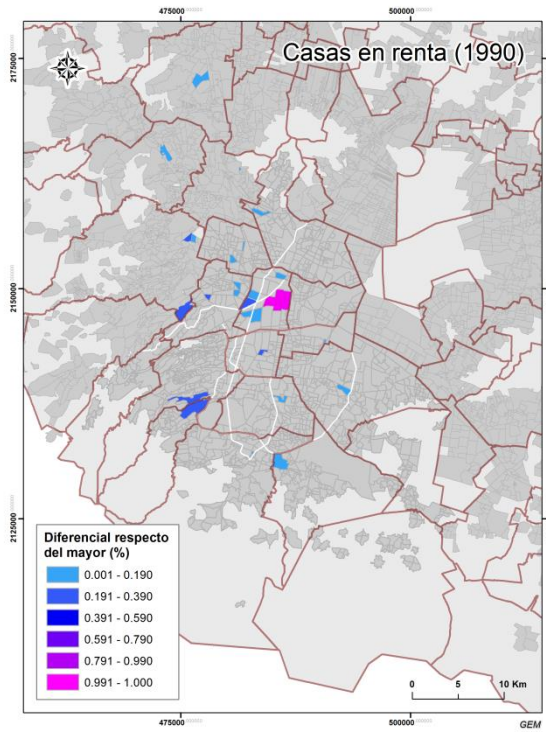


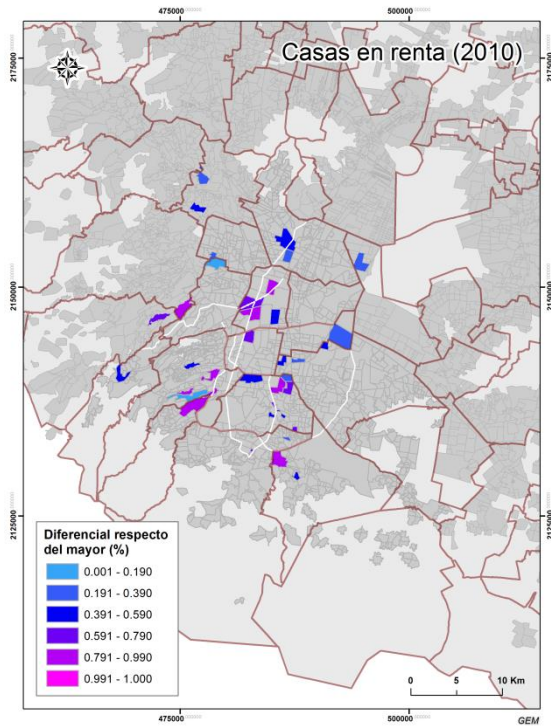
## Casas en renta



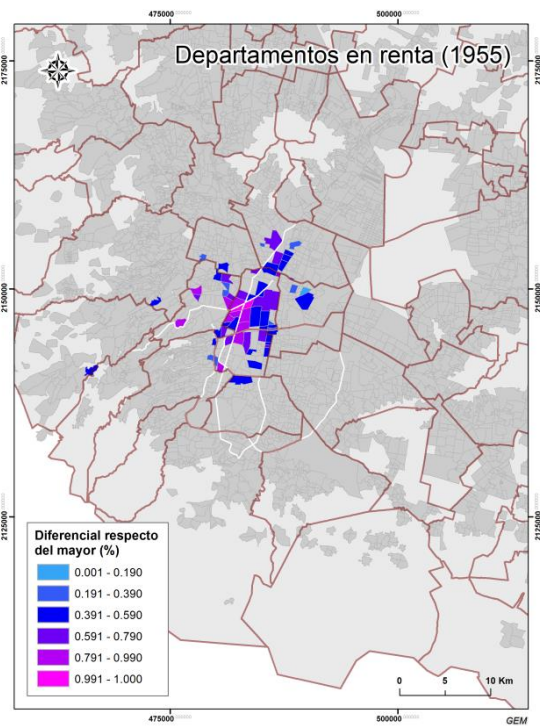
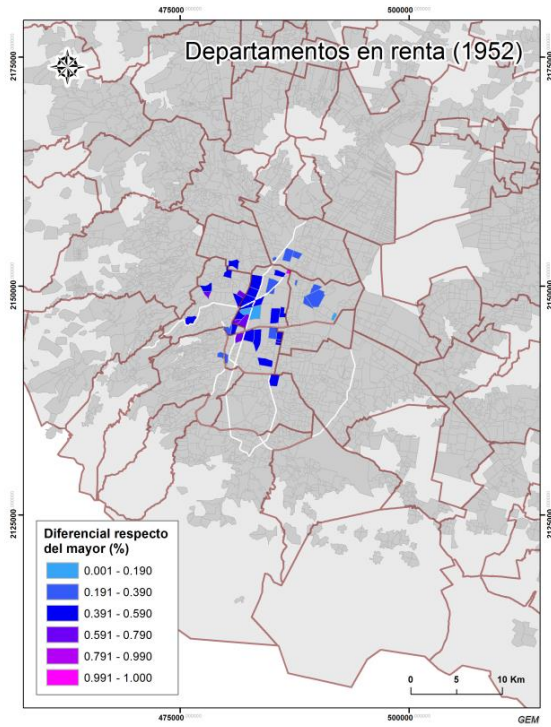




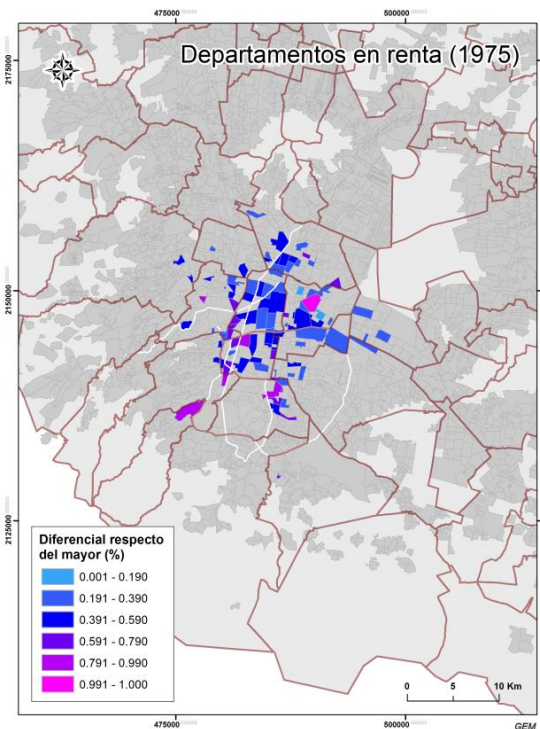
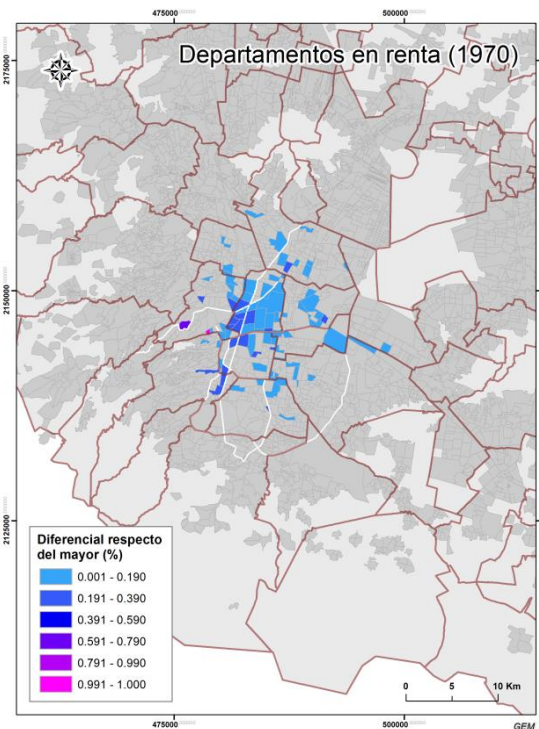
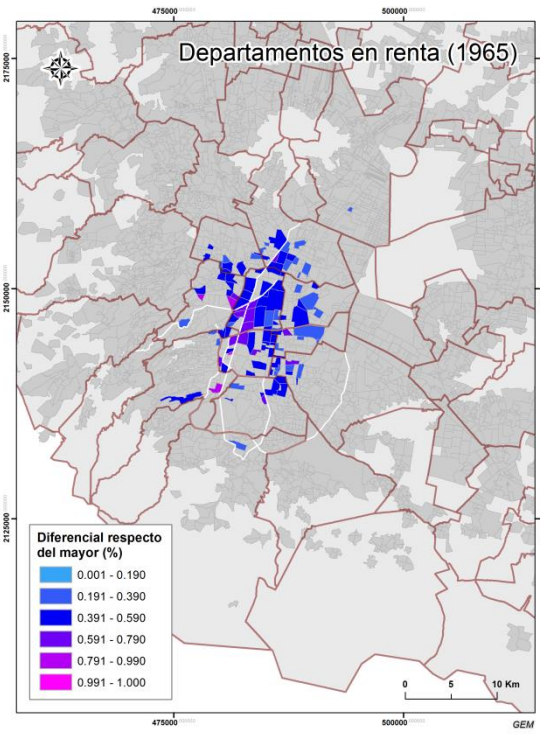
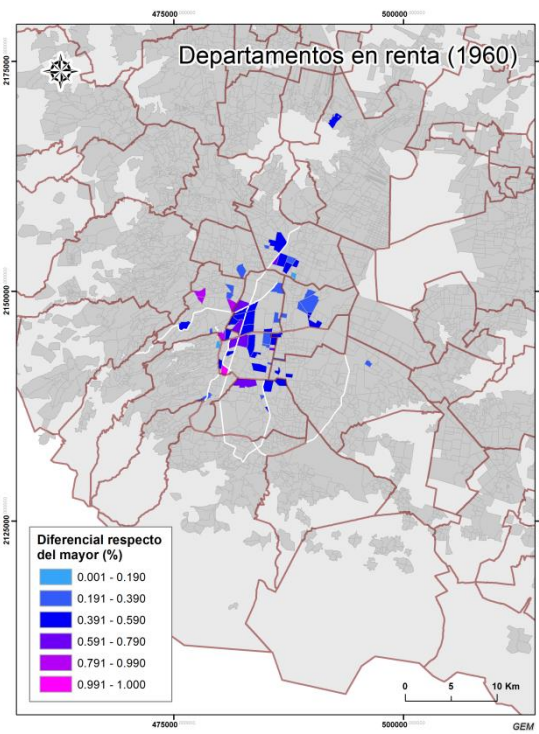


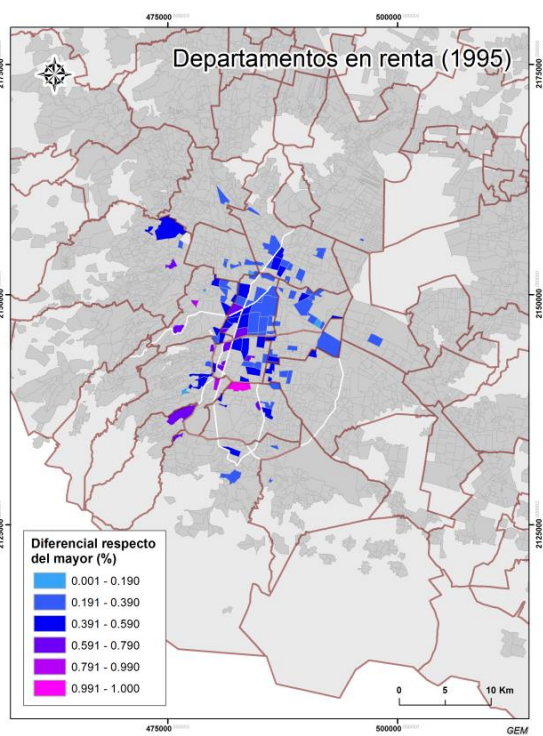
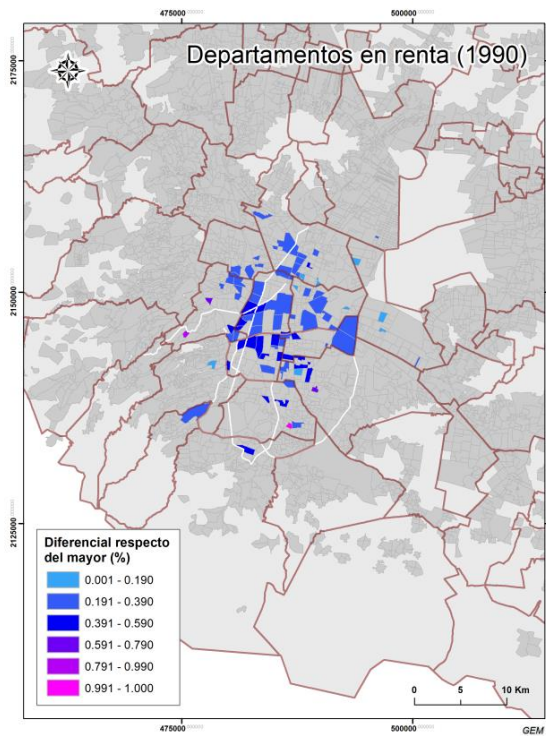
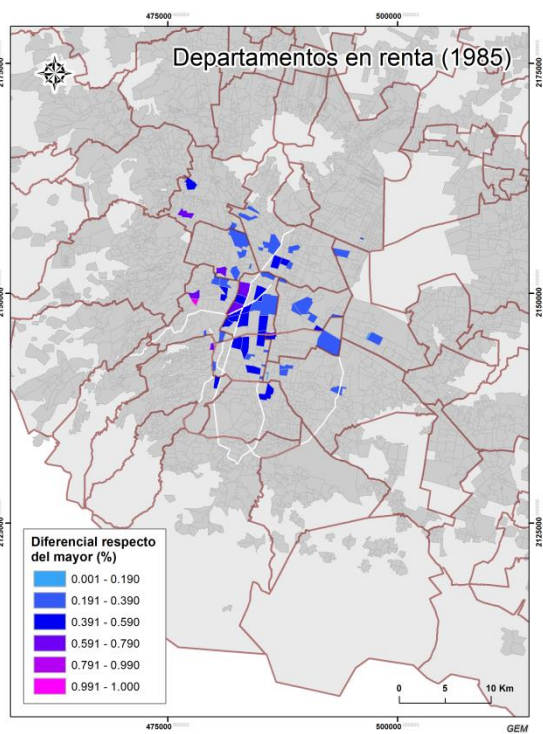
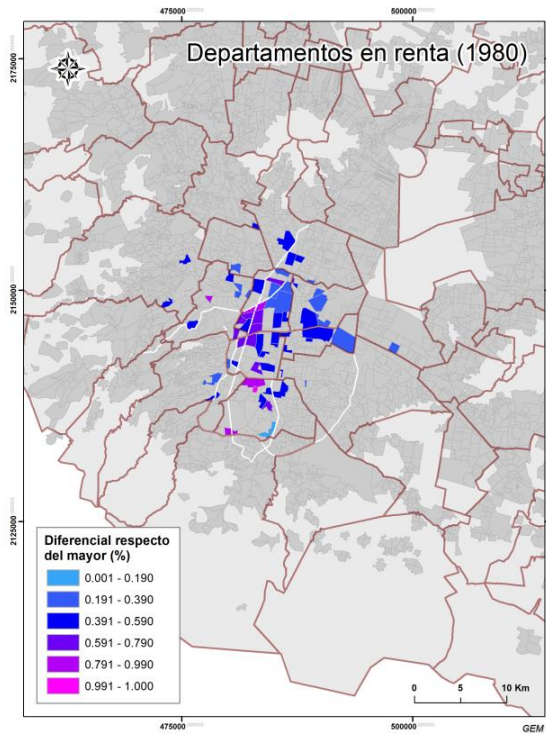


***Departamentos en renta***

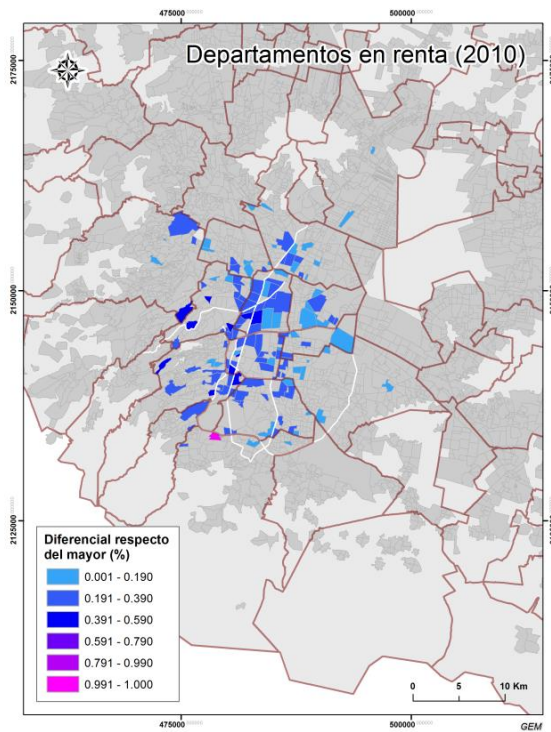
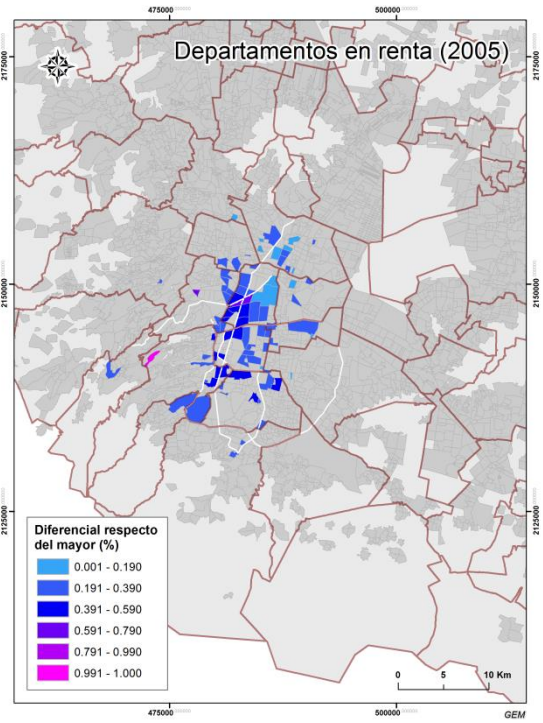
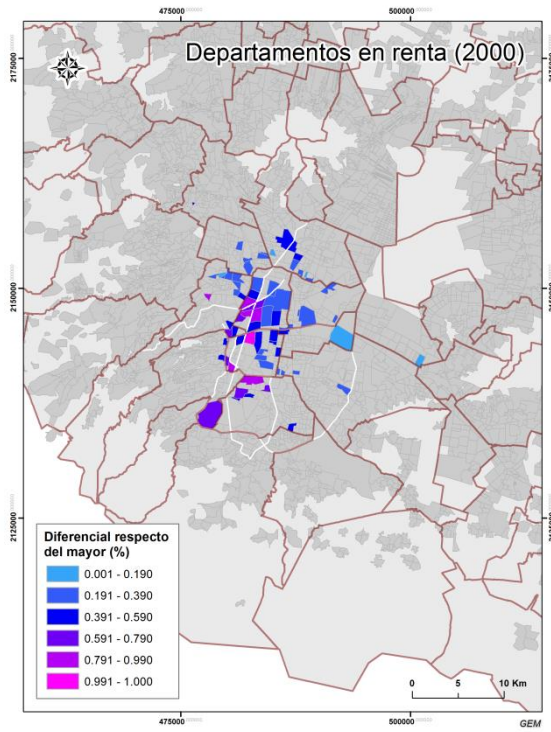












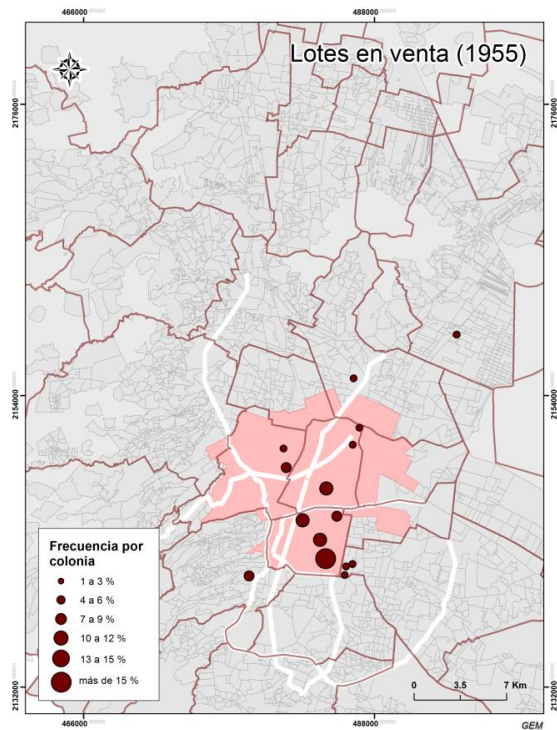
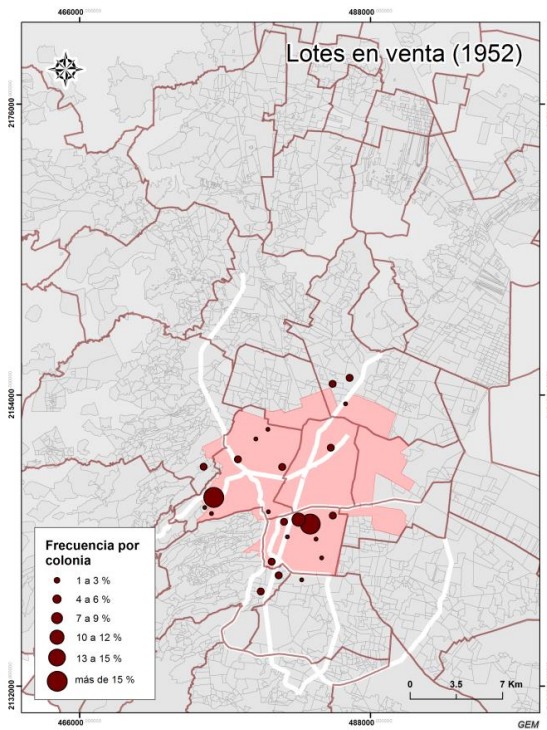
## A2) La oferta en cantidades

Consideré el número de ofertas por colonia que cumplían con los requisitos para calcular precios, es decir, no incluí todas las ofertas publicadas sino sólo las que contenían la información que describo más adelante. De esta manera obtuve tablas de frecuencias por colonia. Establecí rangos para facilitar la vista de la concentración/dispersión de las ofertas en el mapa del territorio metropolitano.

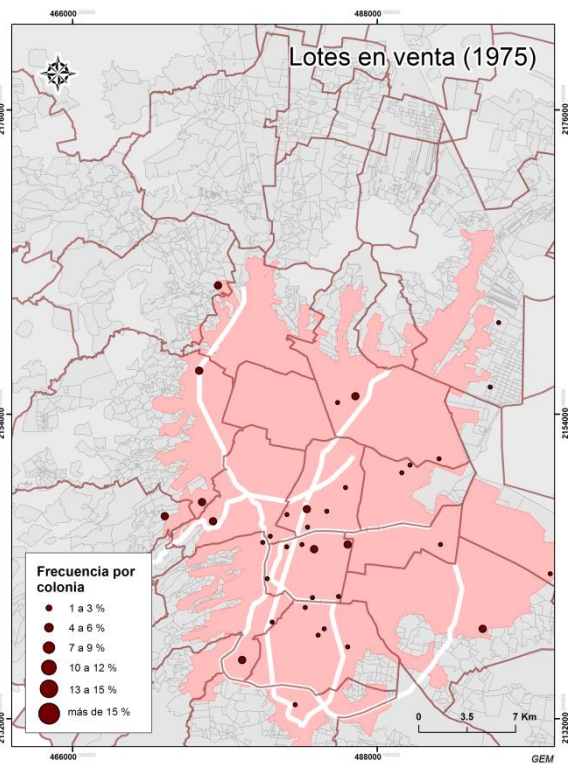
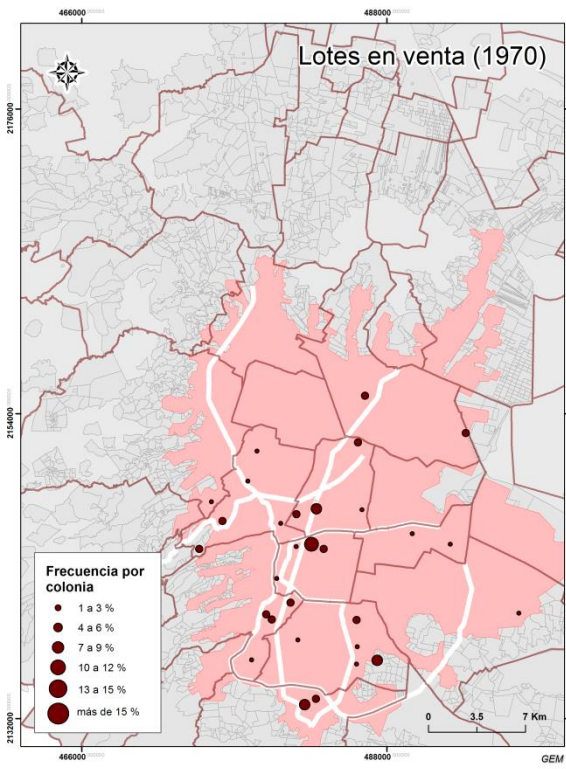
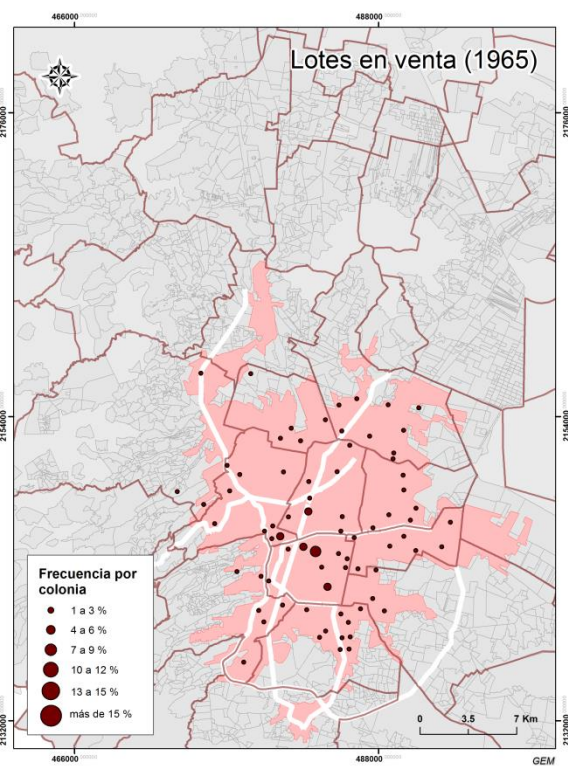
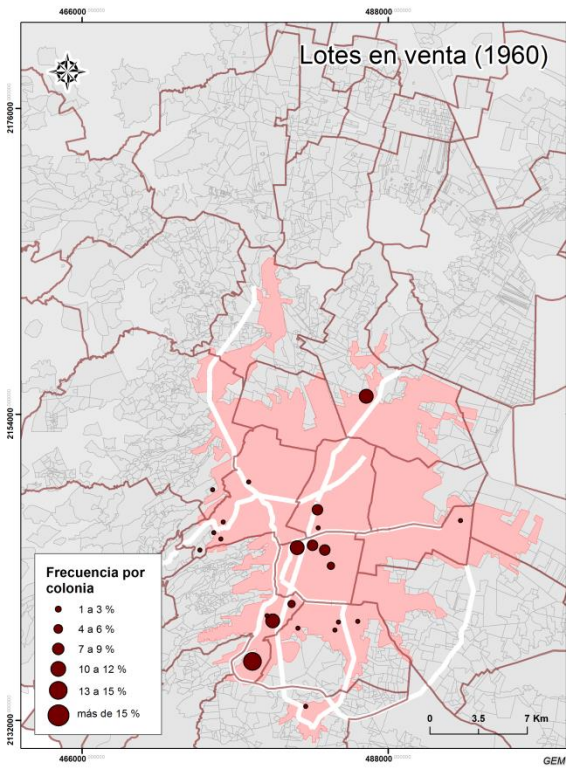
Así, en el mapa correspondiente a la venta de **Lotes** en **1952** puede observarse que dos colonias comprenden más del 30% de la oferta en ese momento y que tales casos se ubican sobre los ejes principales de la Ciudad, uno sobre el de Reforma y el otro sobre el de Insurgentes. En el mapa de venta de **Lotes** de **1955** la frecuencia más alta se encuentra en la cercanía de la intersección entre Tlalpan y Río Churubusco, es decir, la zona del Coyoacán 'moderno'. En 1960, para el mismo tipo de inmueble, el rango de mayor concentración es menor que en los dos anteriores y las colonias de más alta frecuencia se ubican a lo largo de Insurgentes.

### Mapas A2

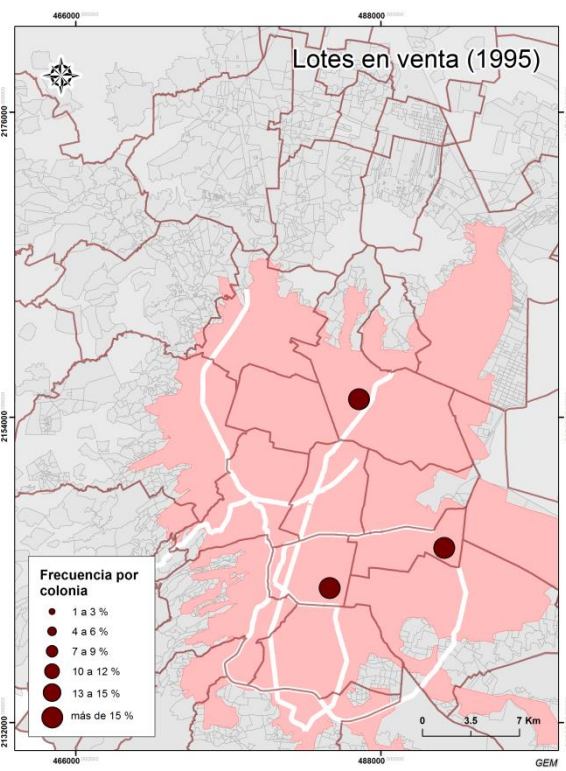
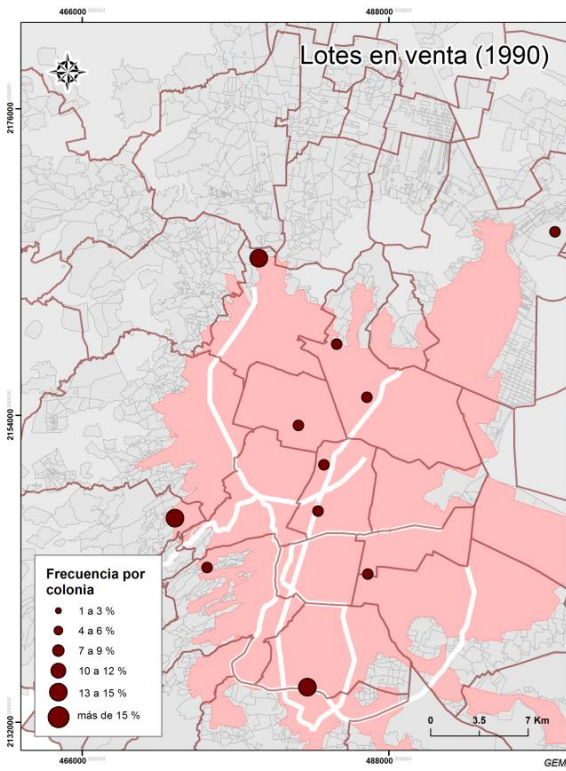
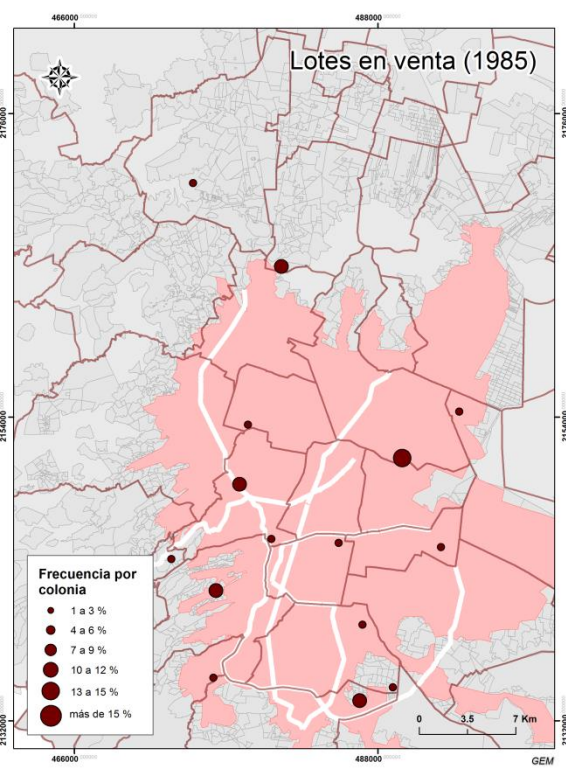
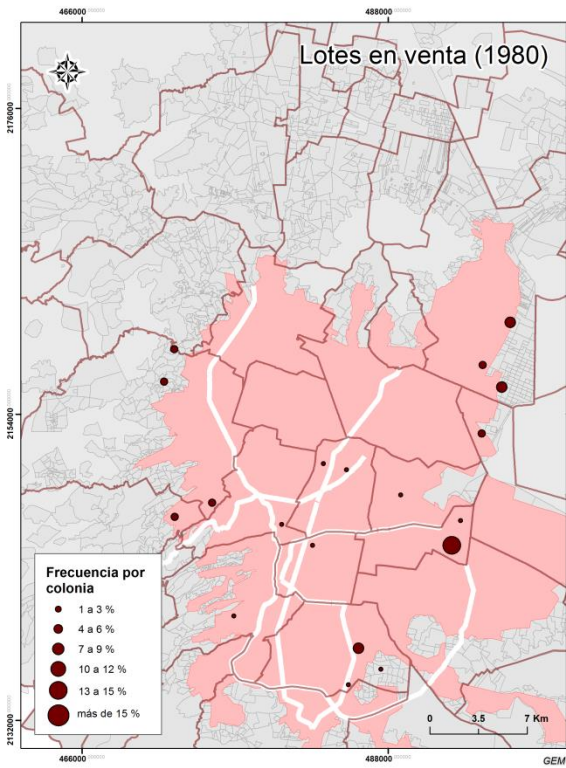
#### Lotes en venta

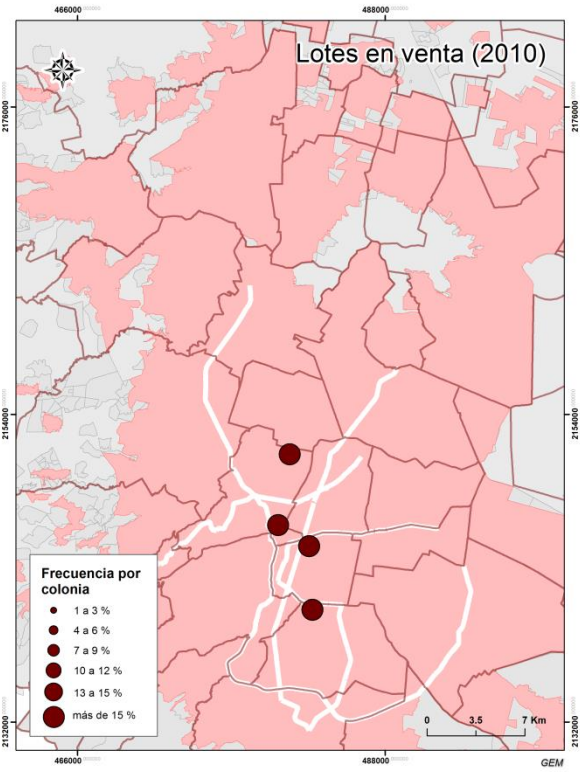
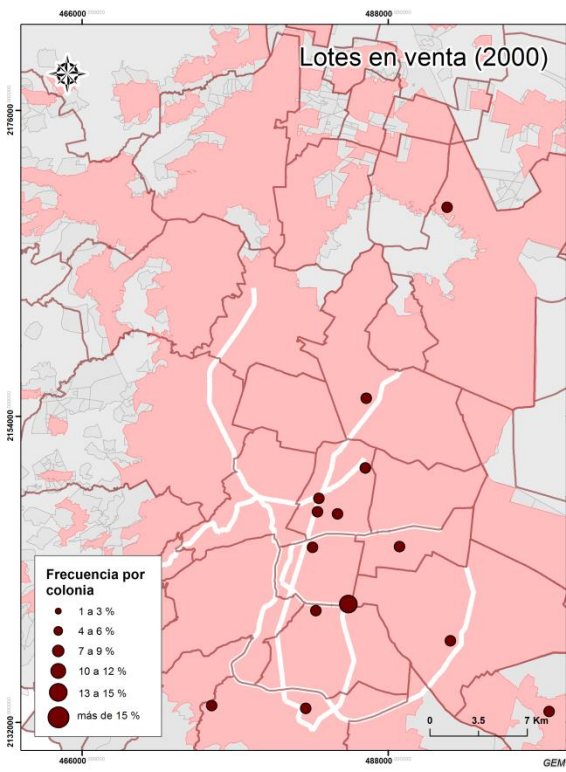




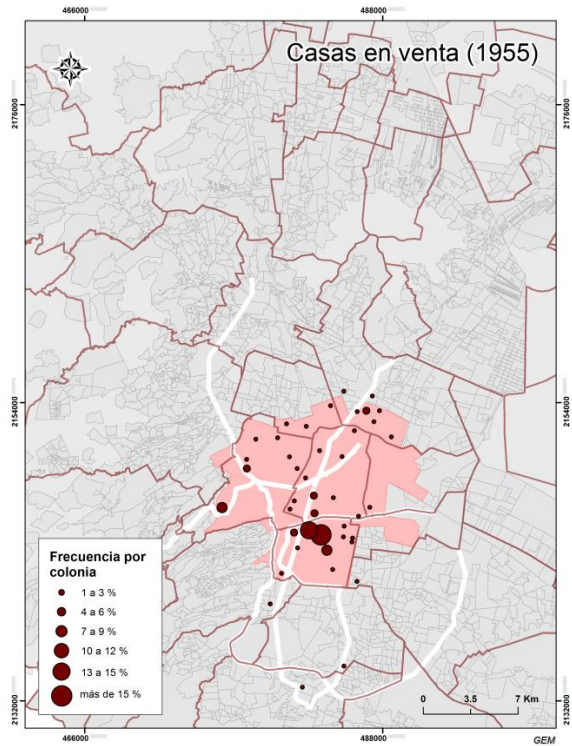
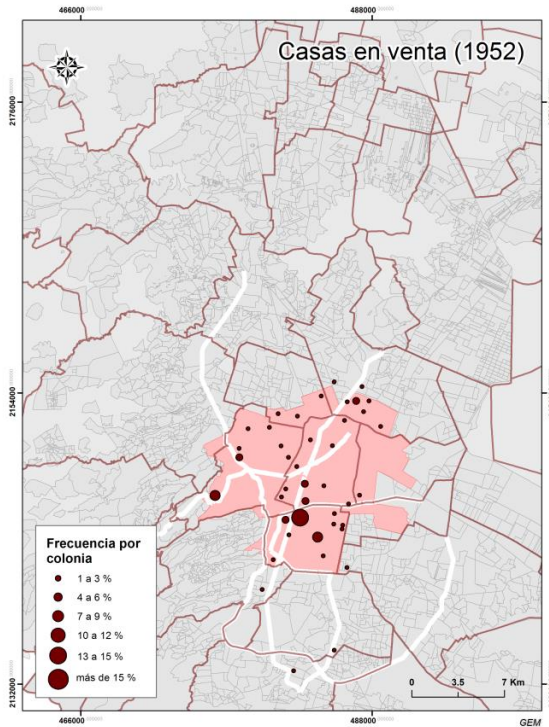




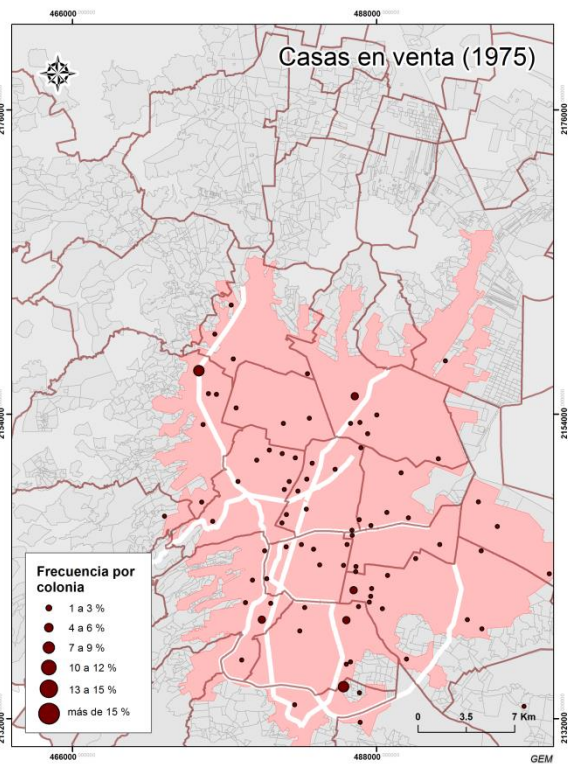
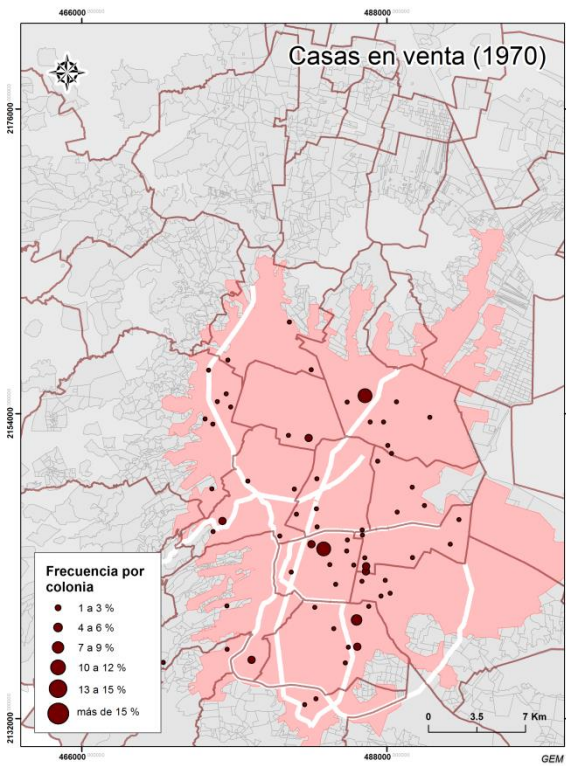
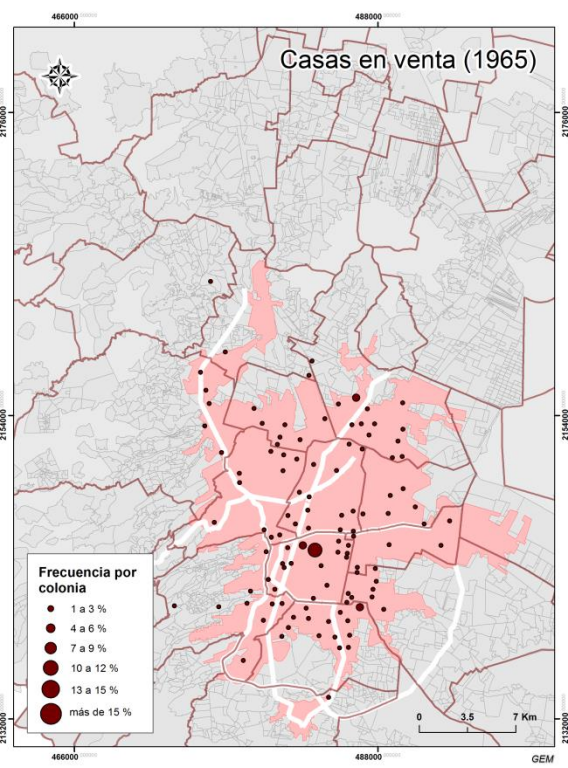
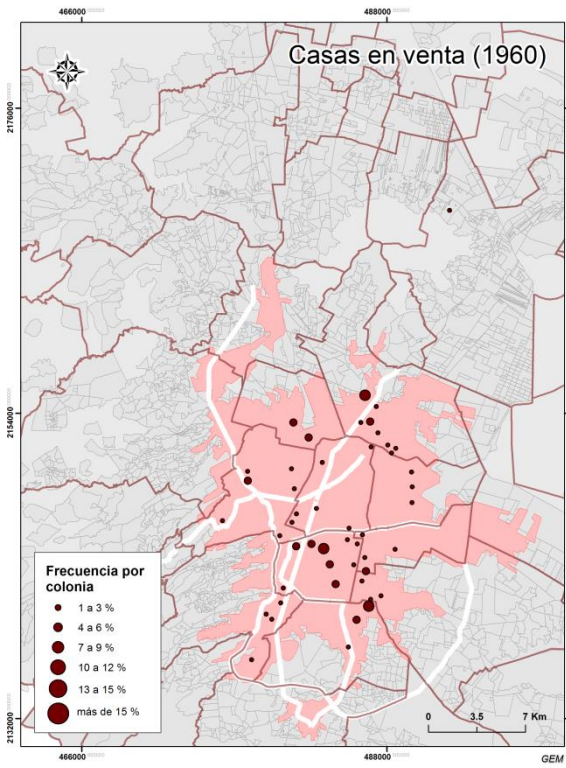




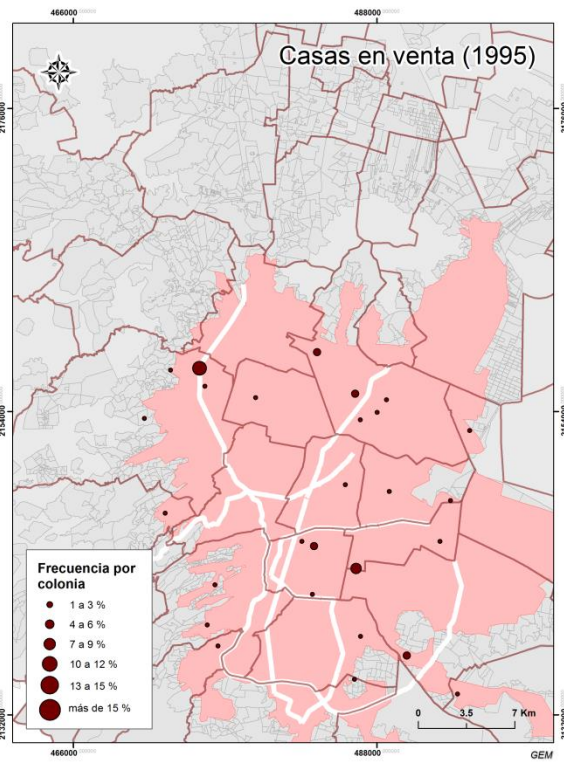
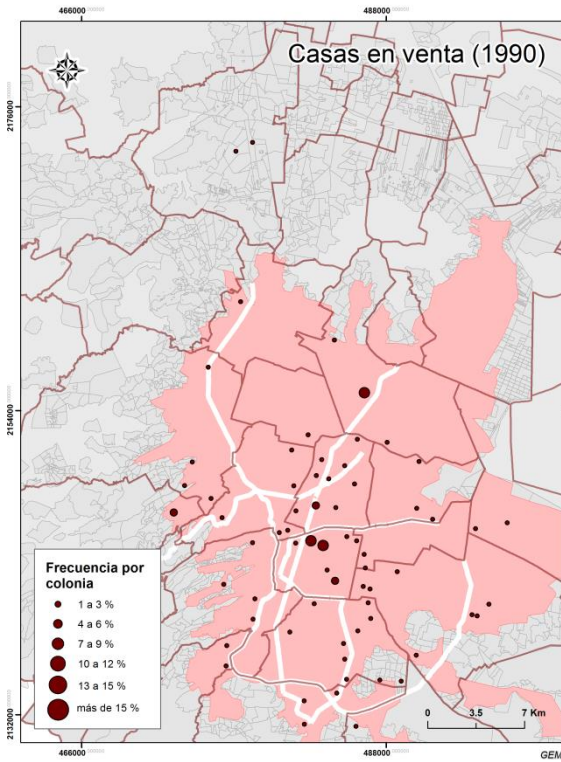
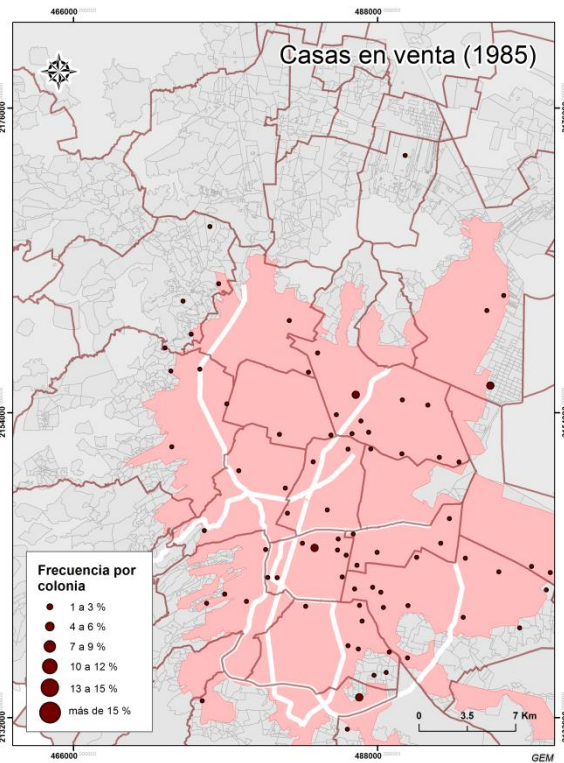
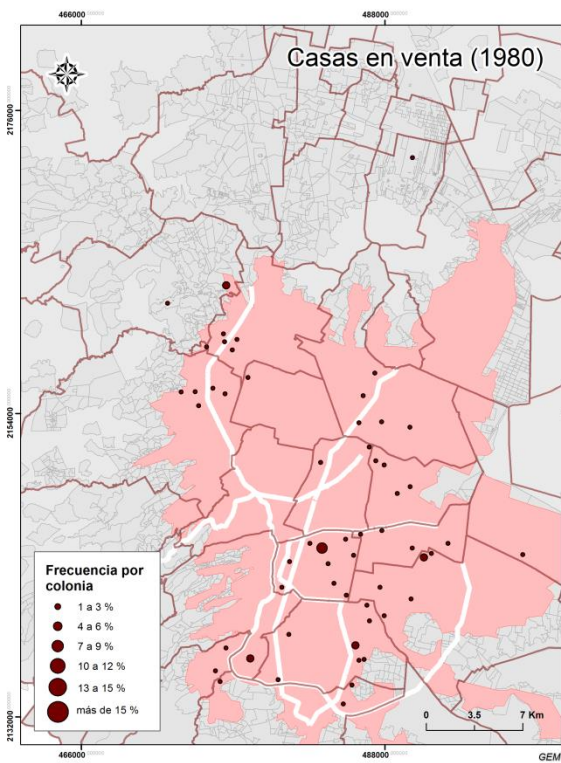
### Casas en venta

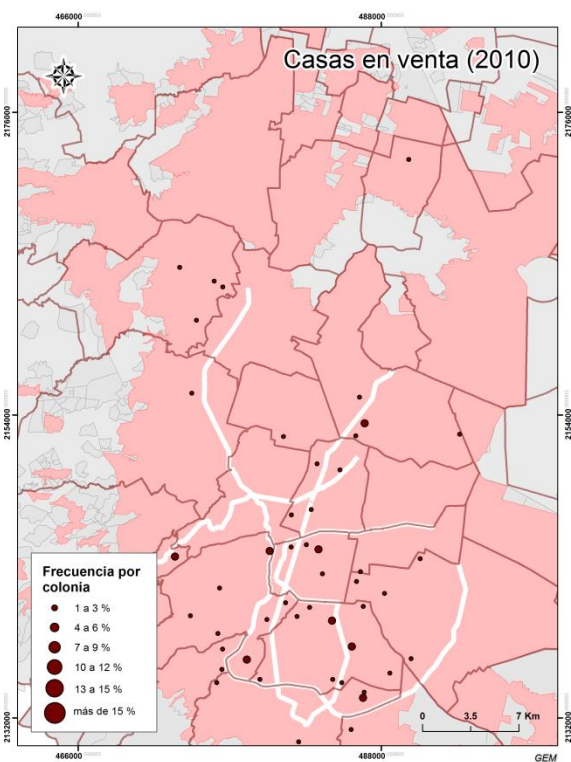
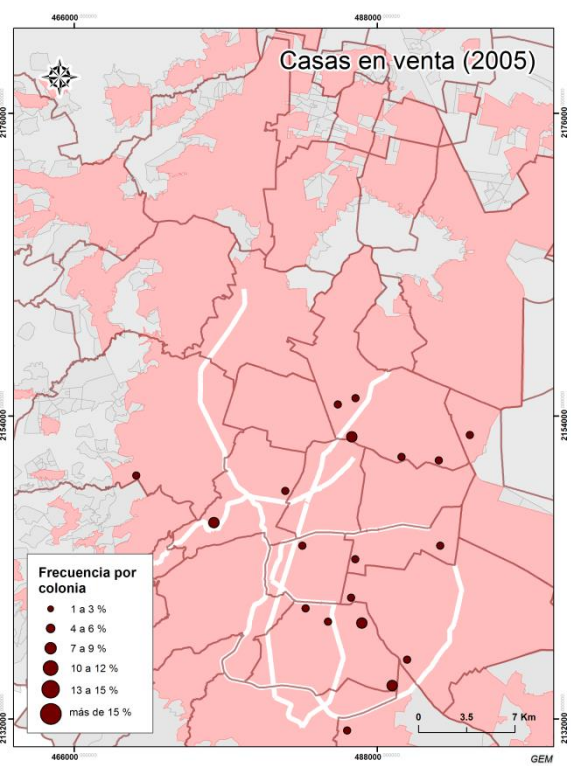
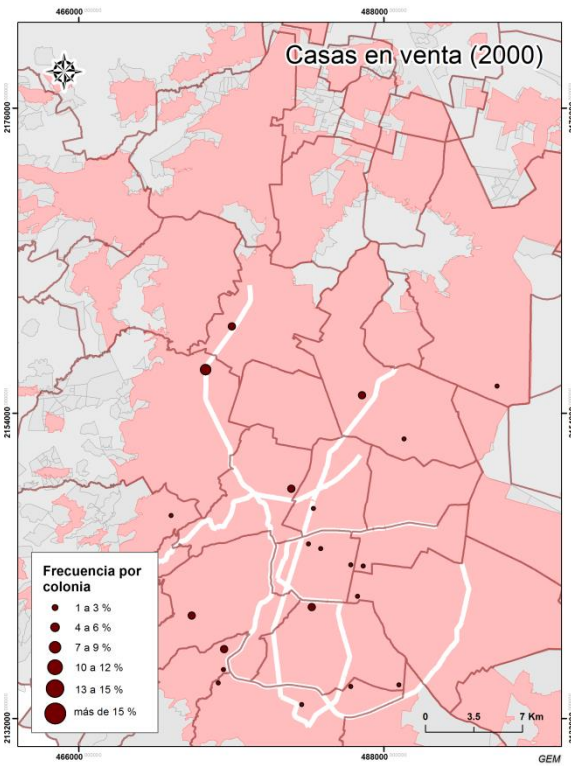






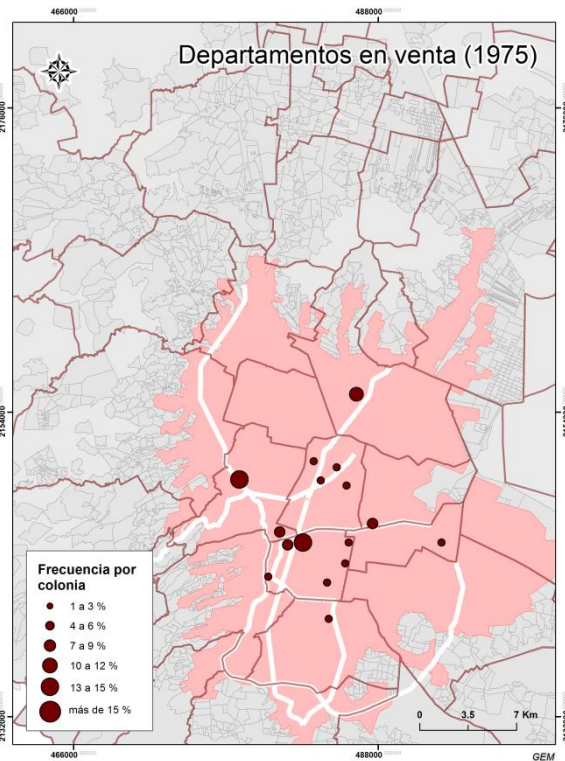
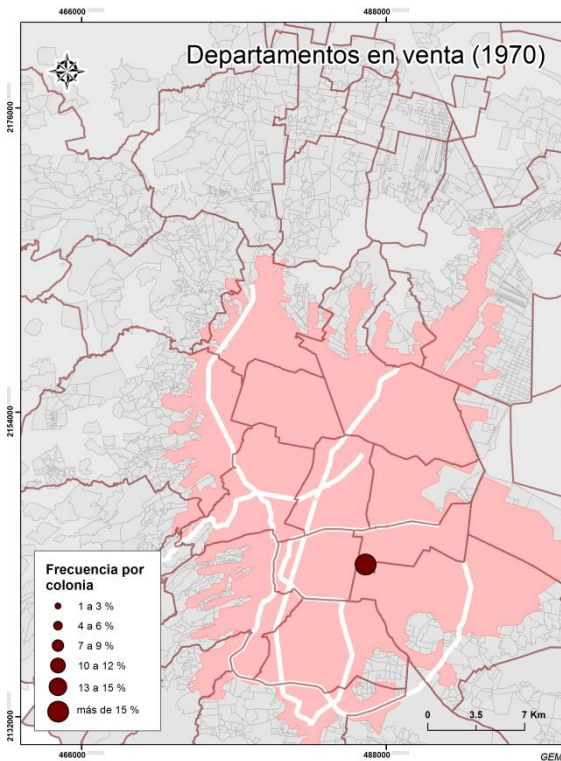
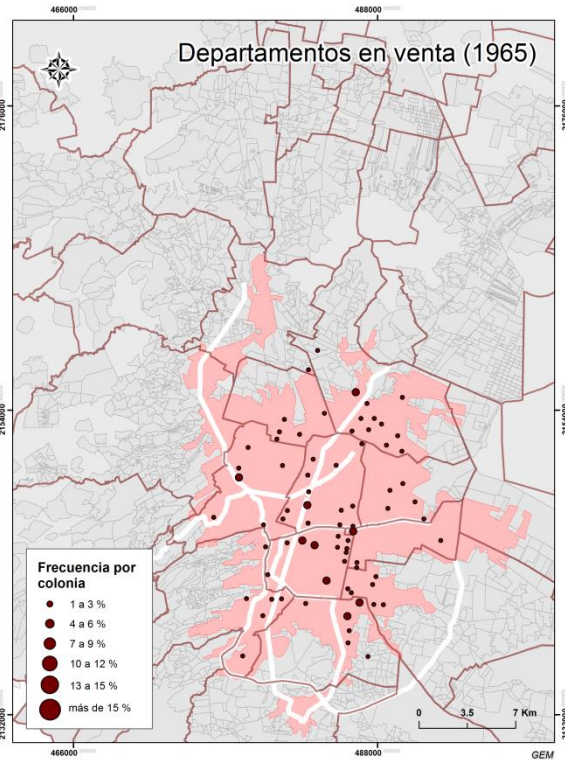
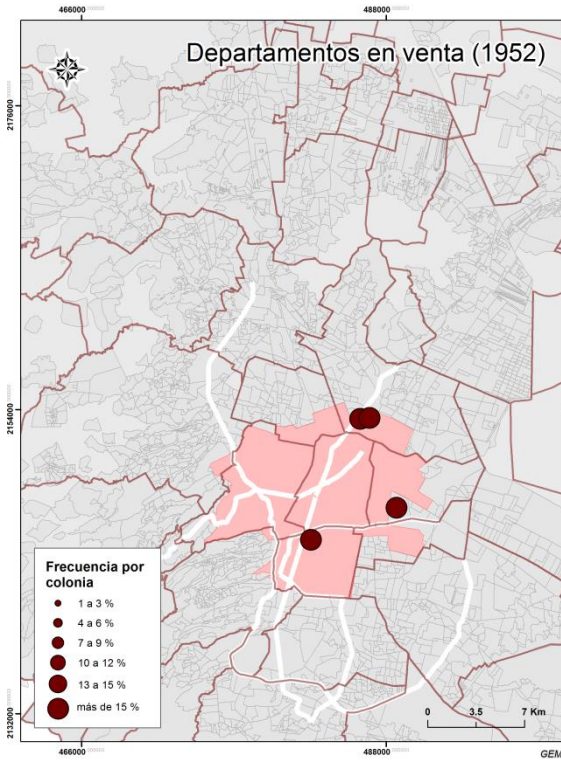


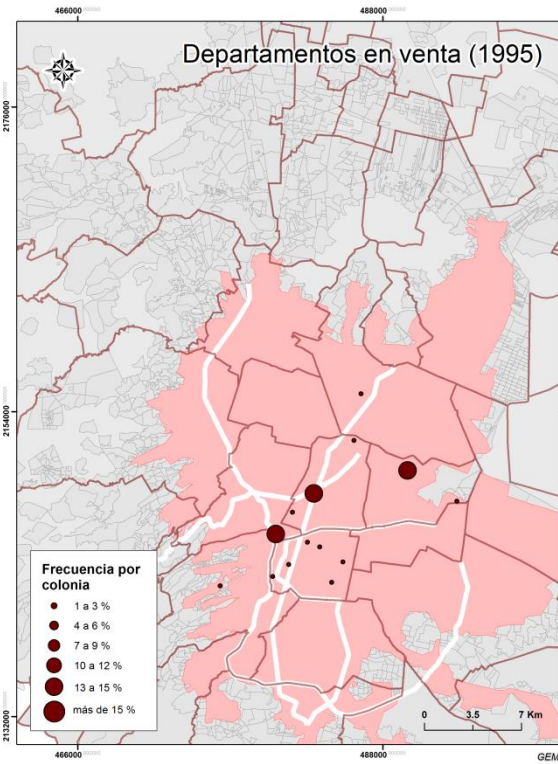
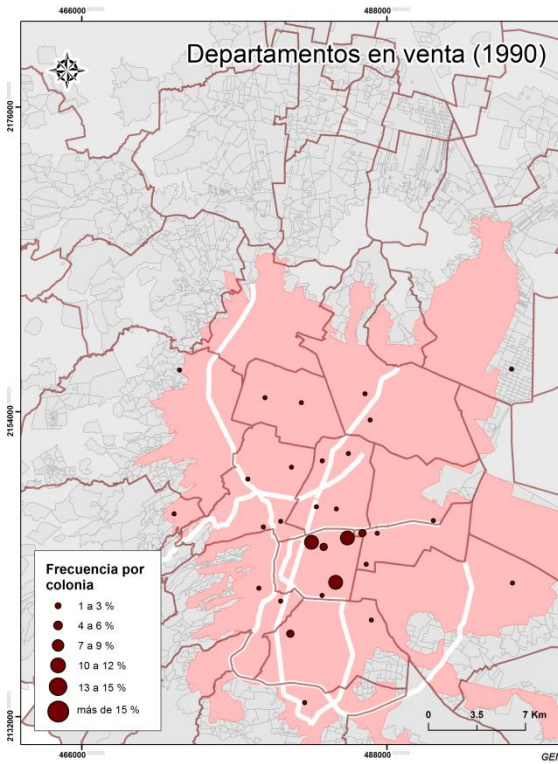
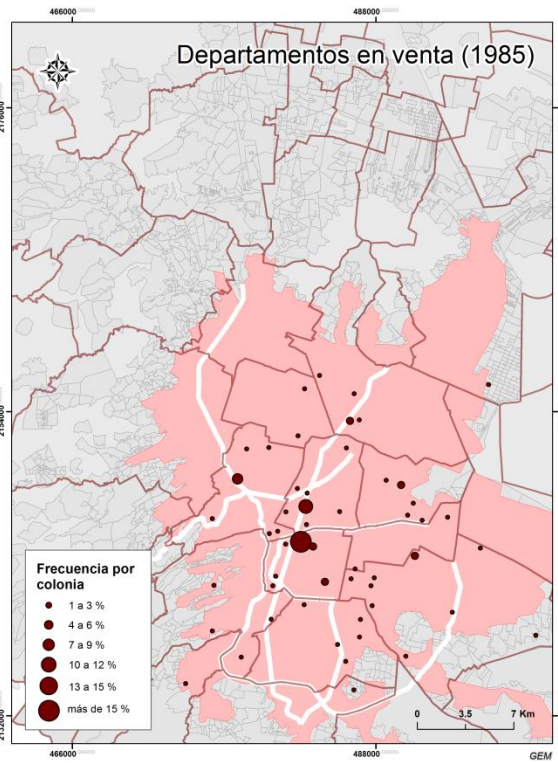
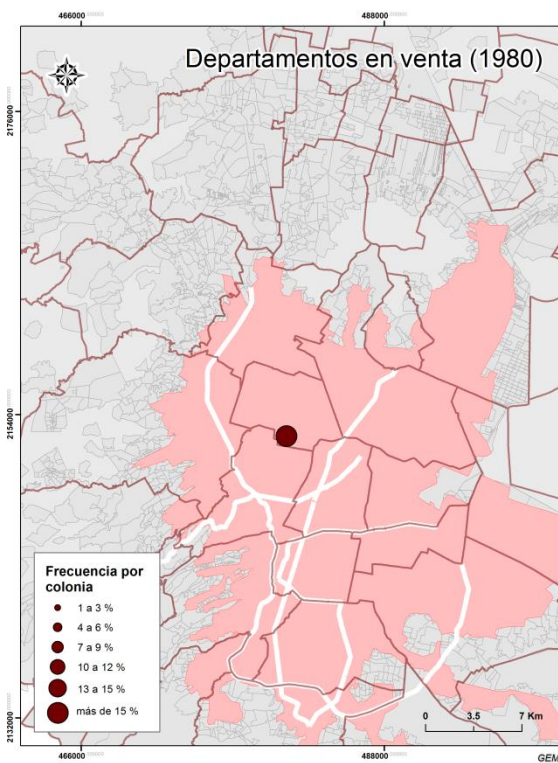




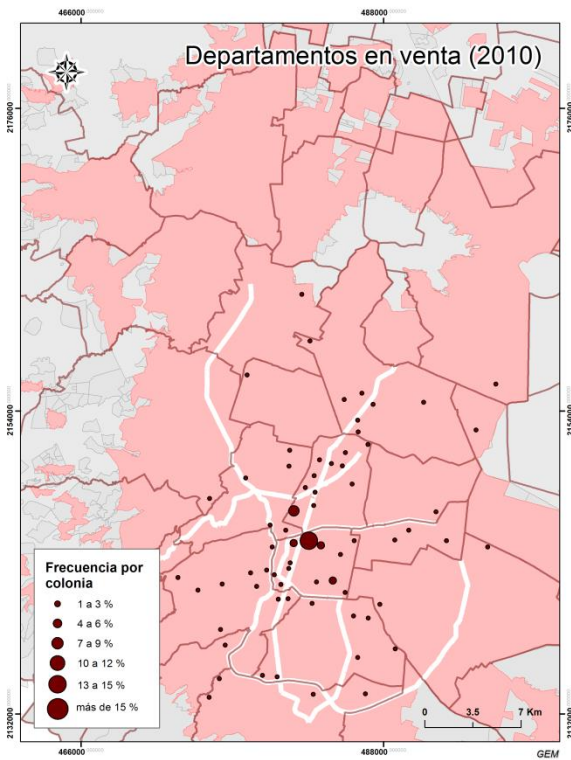
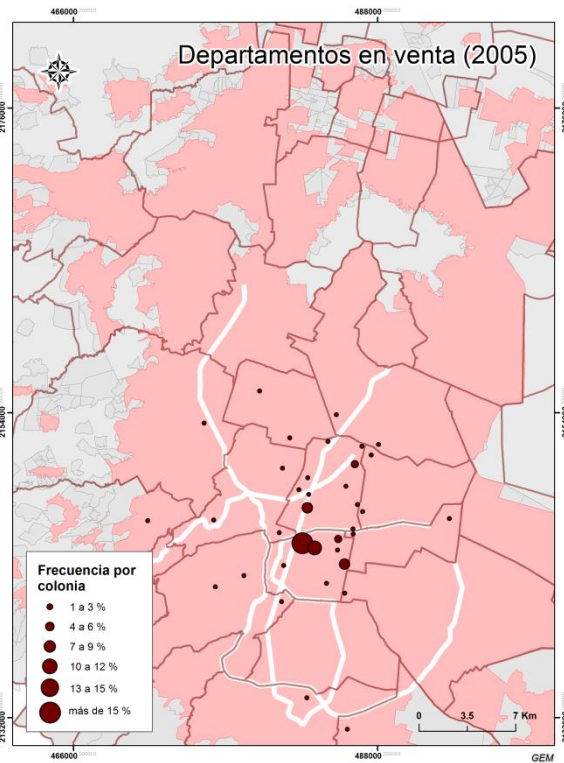
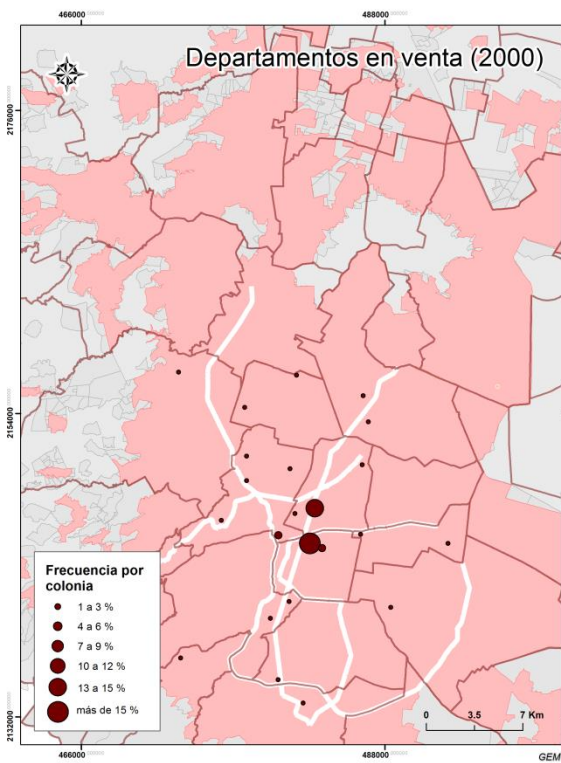


## Departamentos en venta

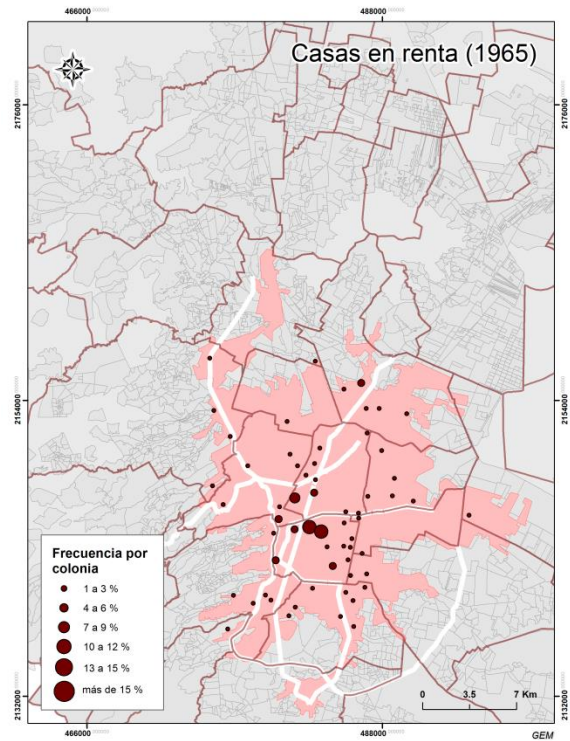
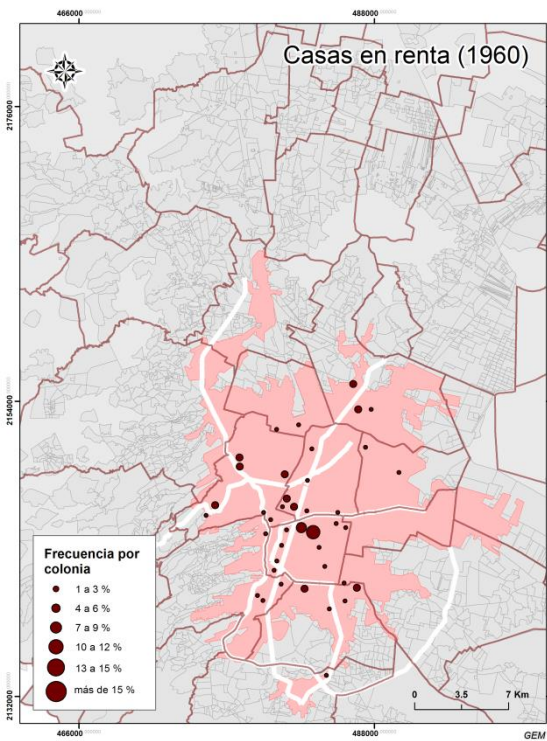
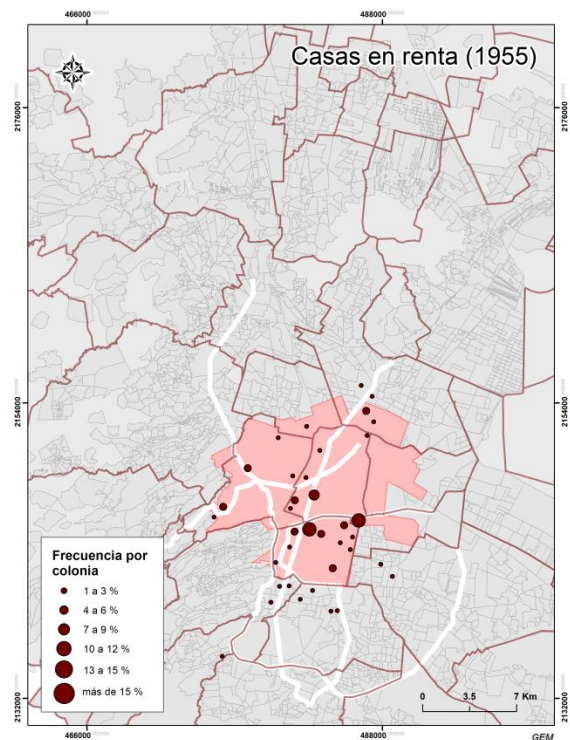
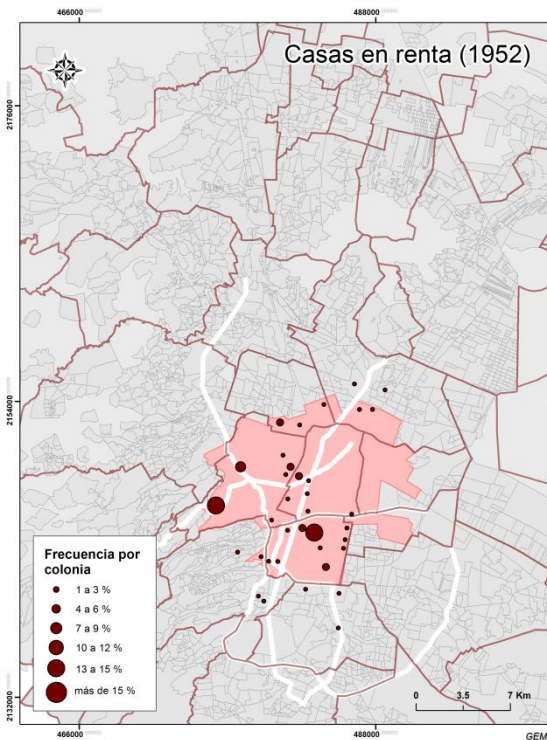




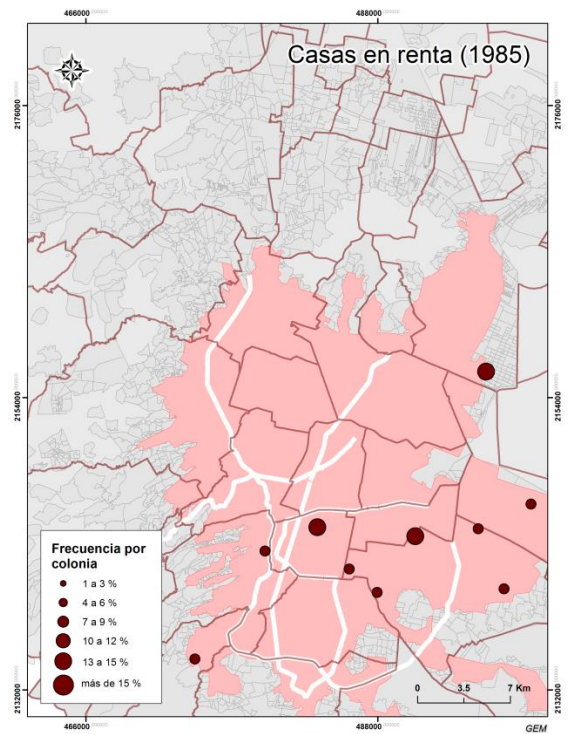
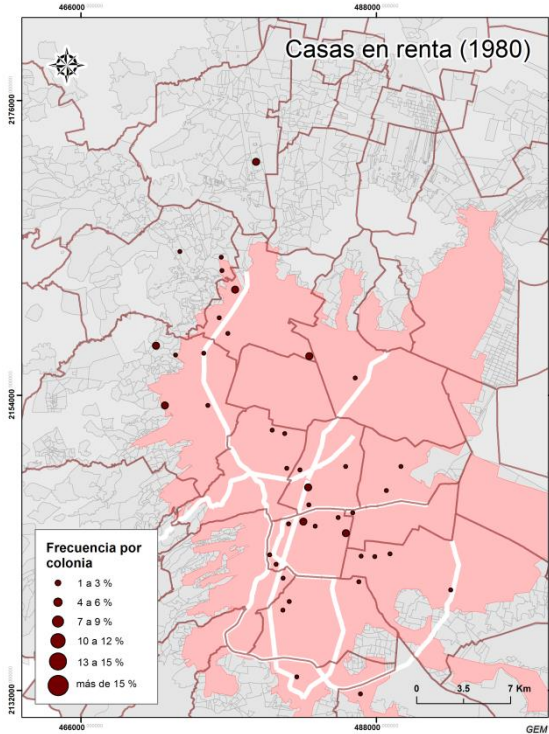
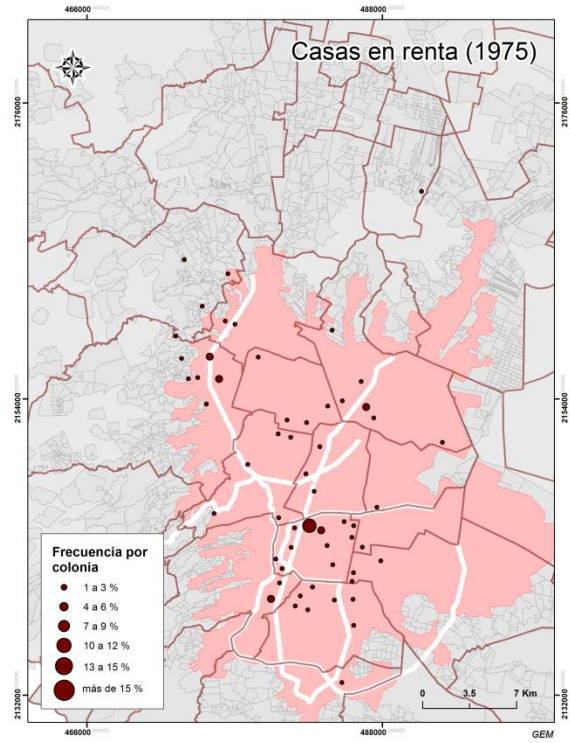
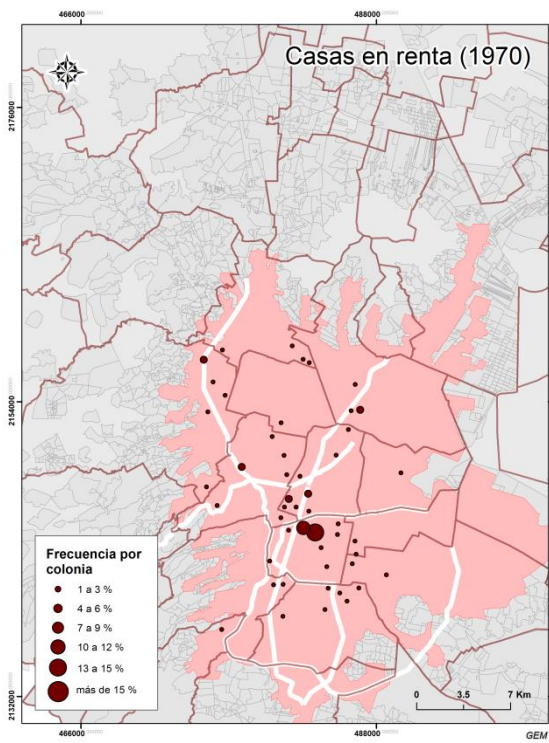


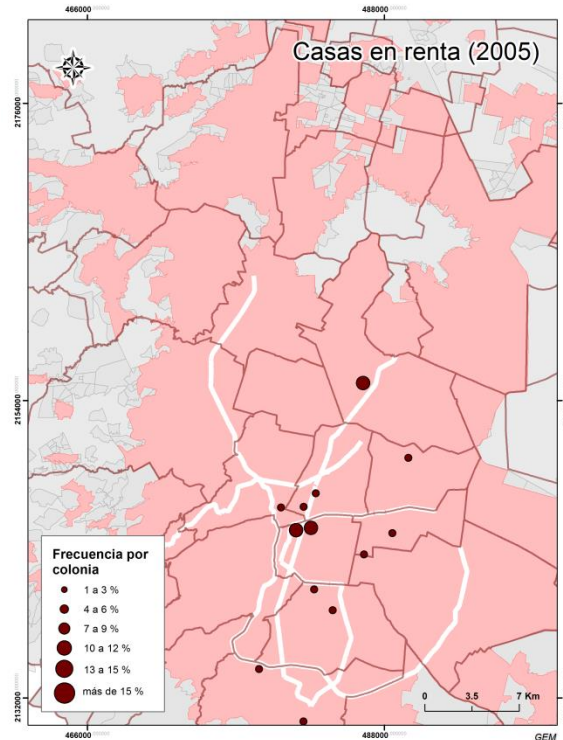
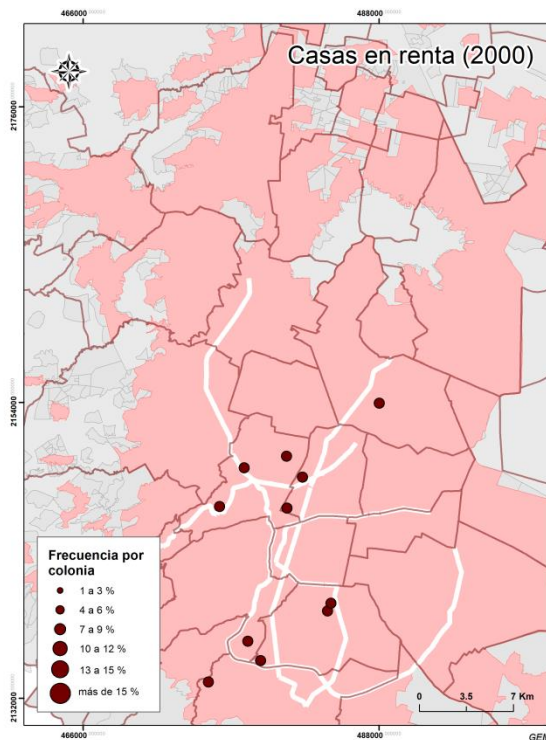
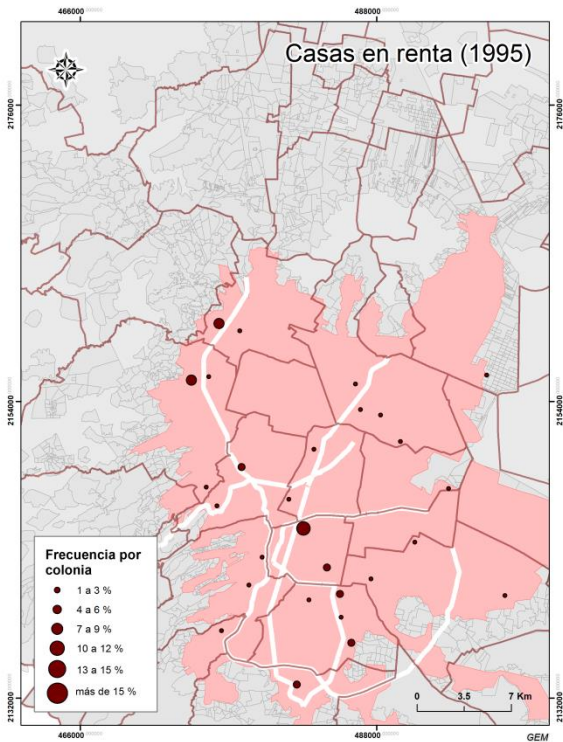
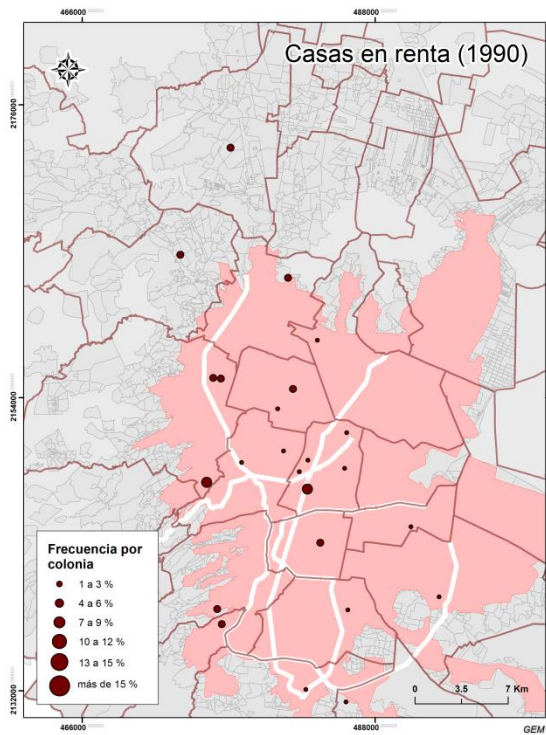


## Casas en renta

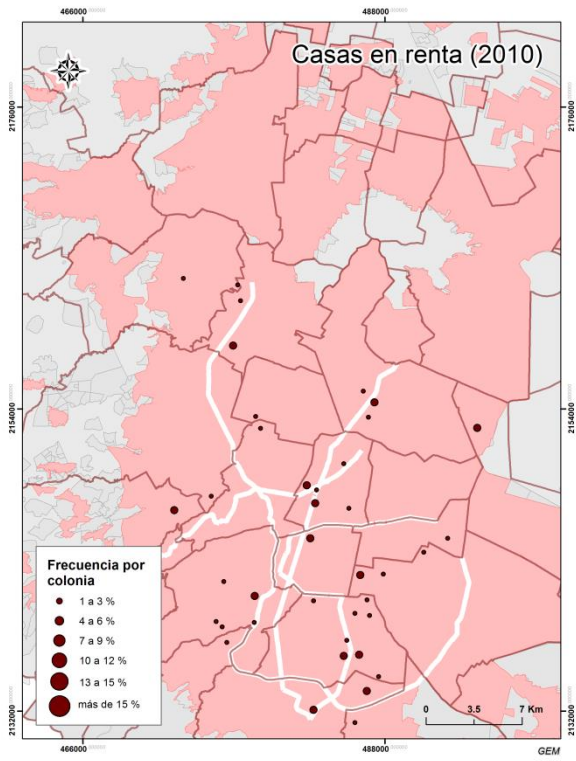




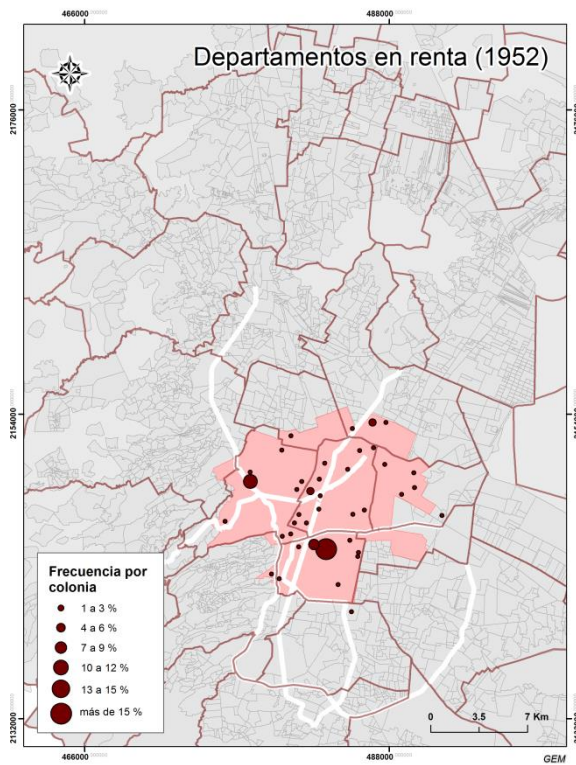


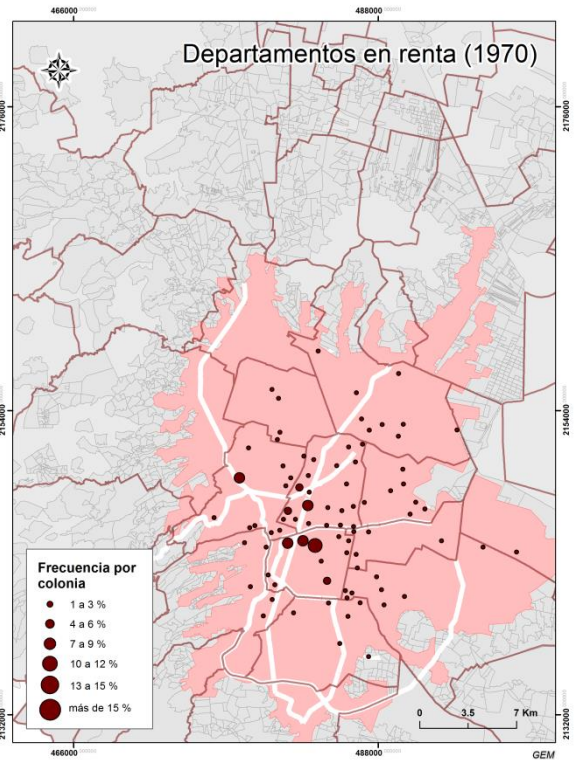
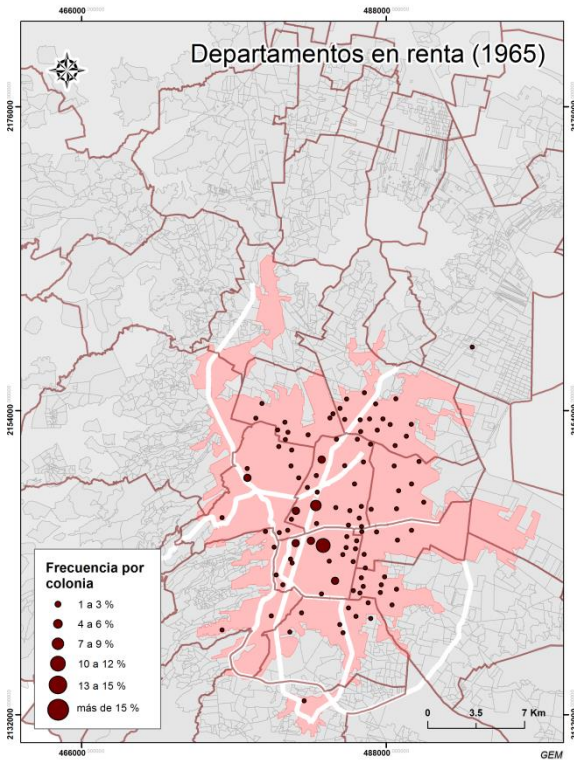
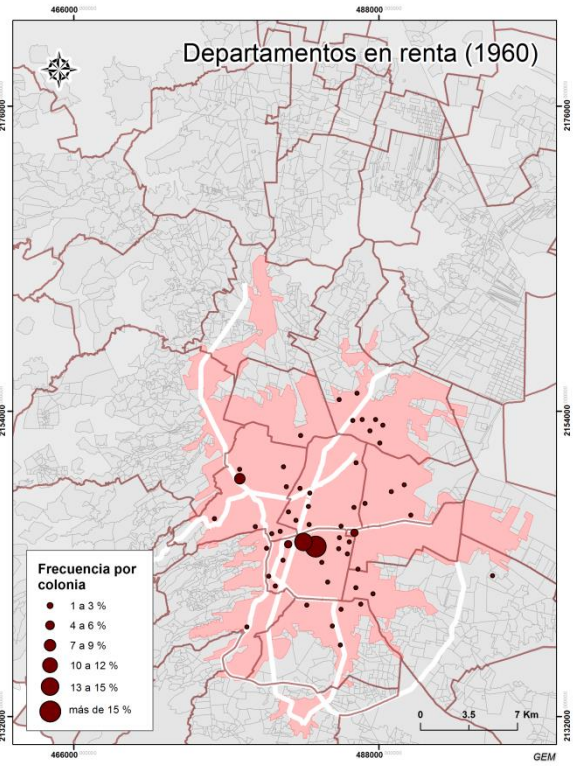
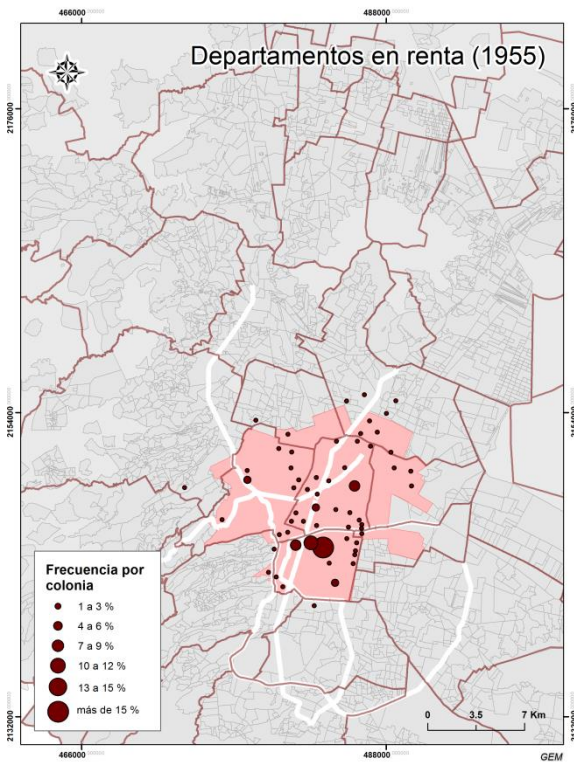




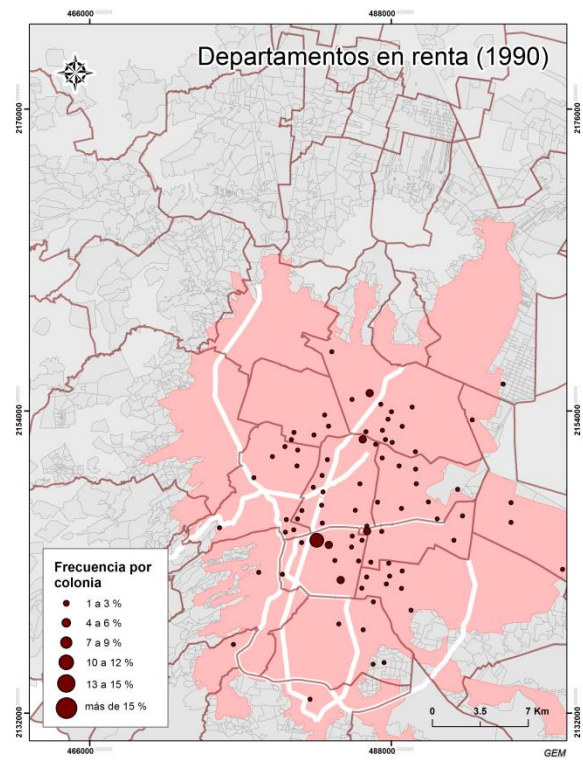
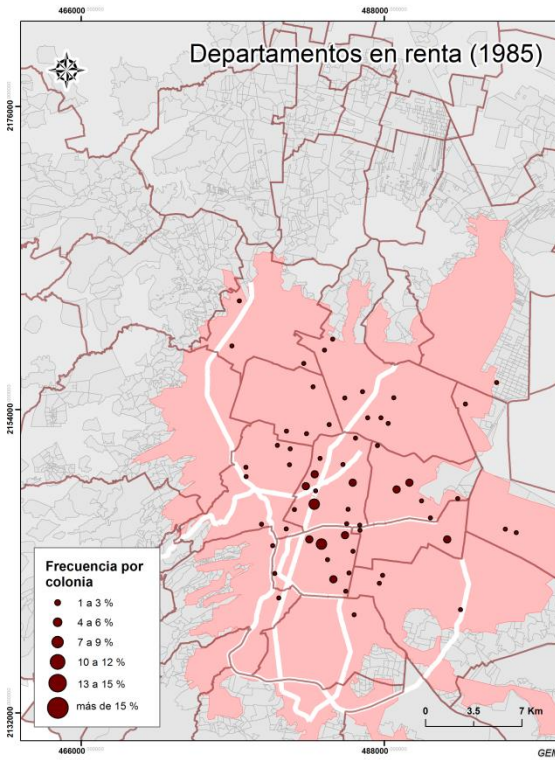
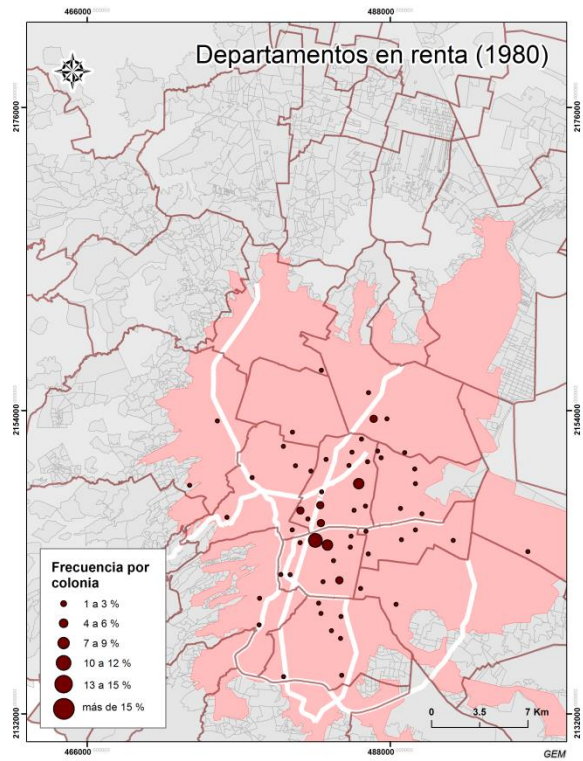
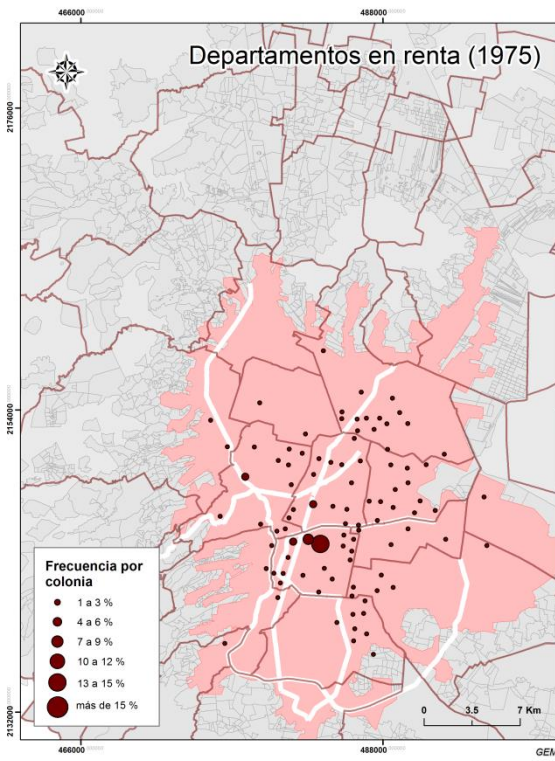


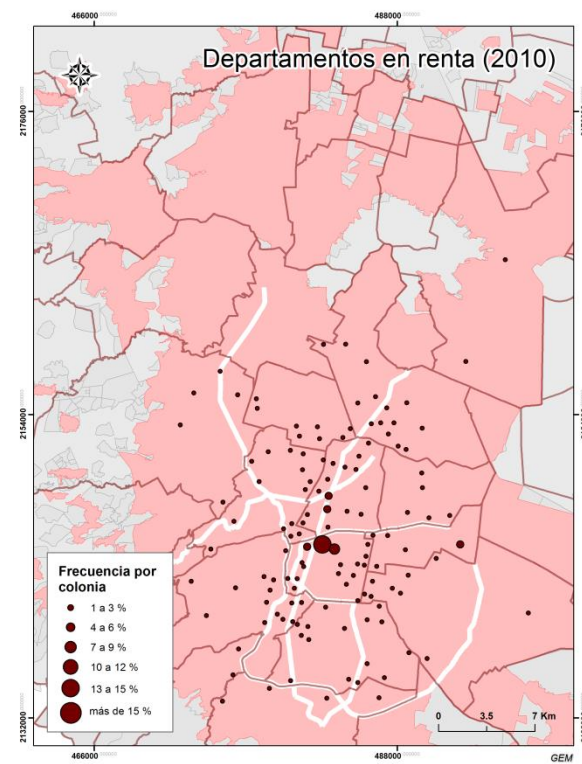
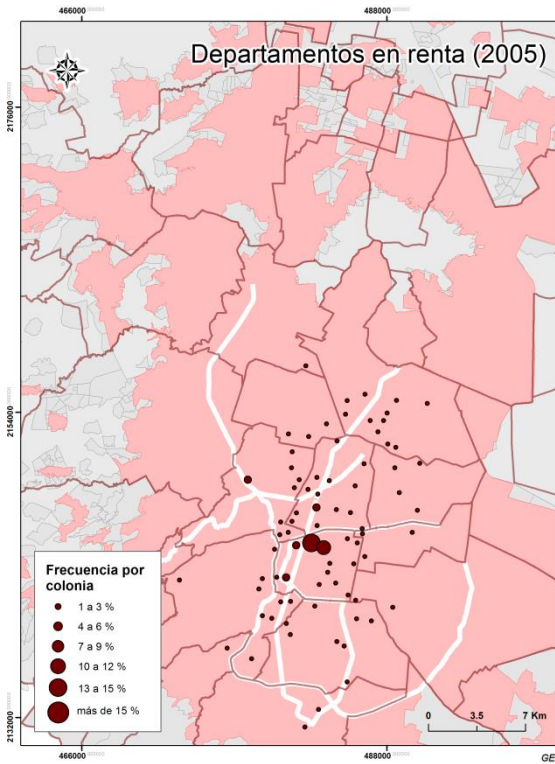
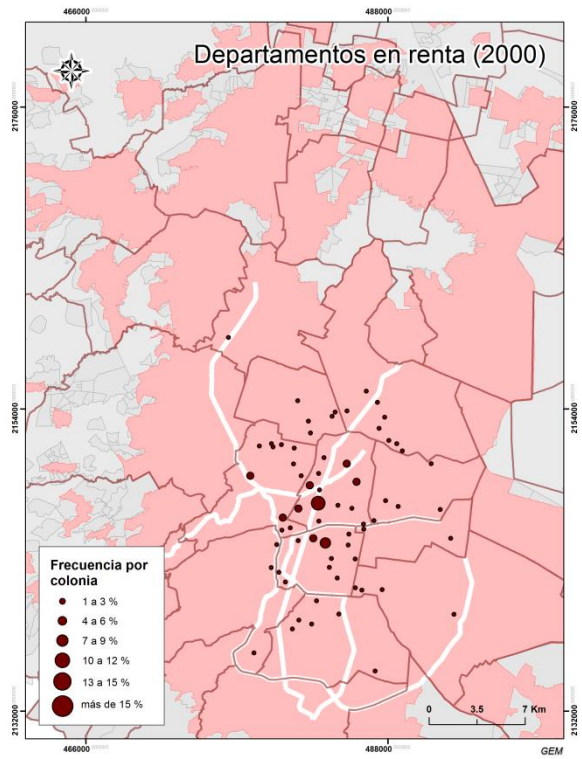
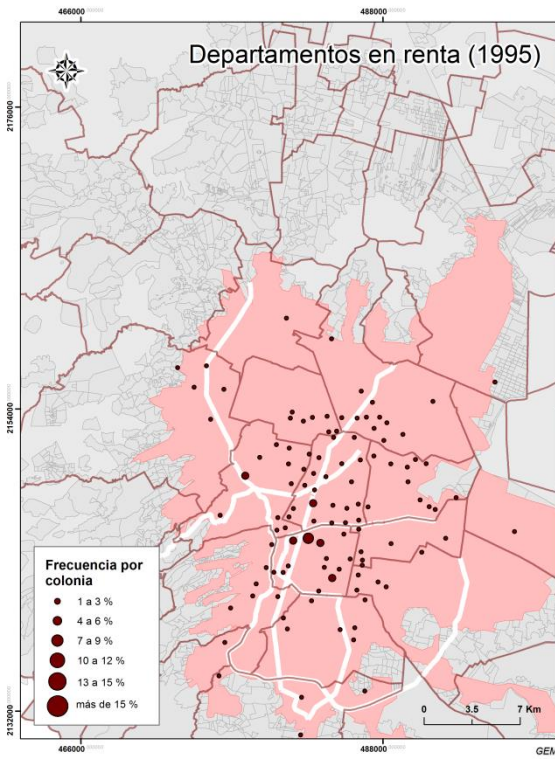
**Departamentos en renta**









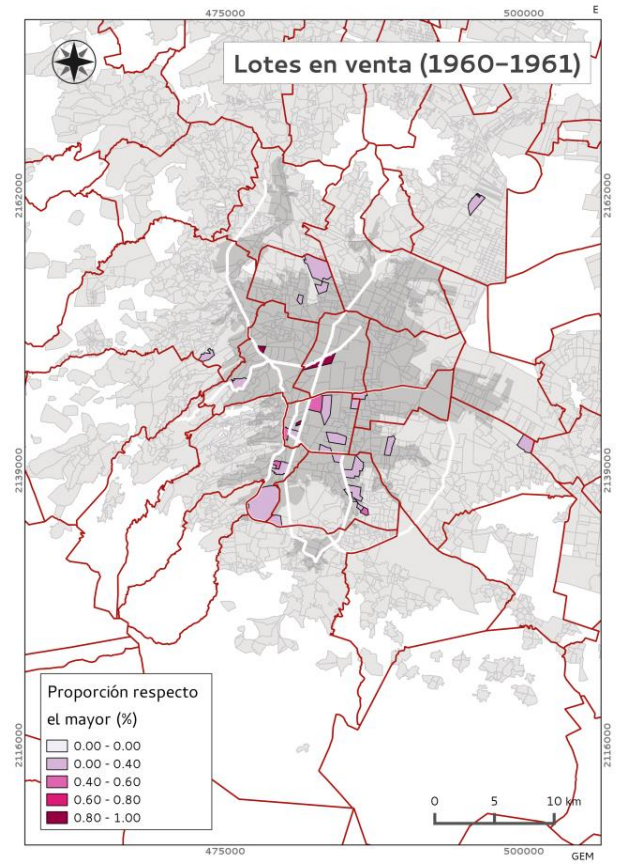
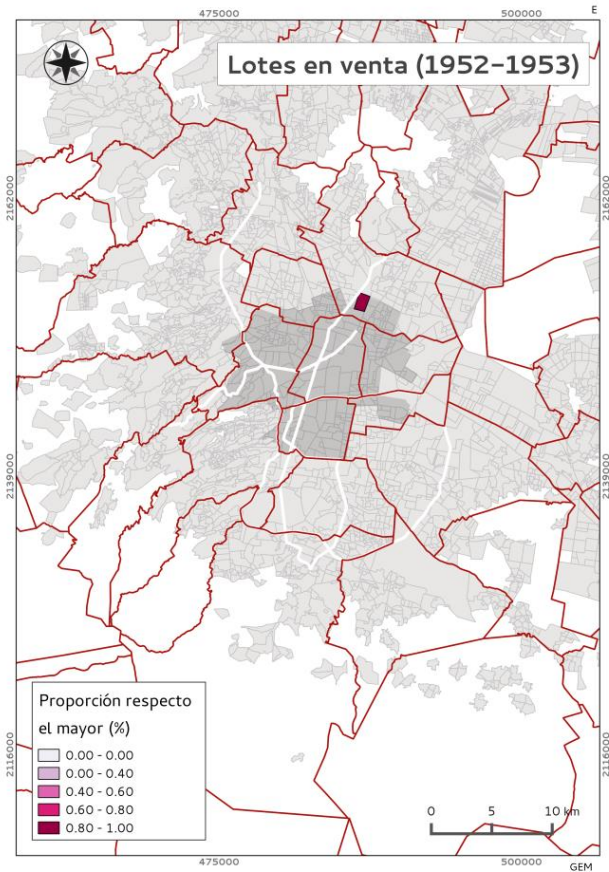


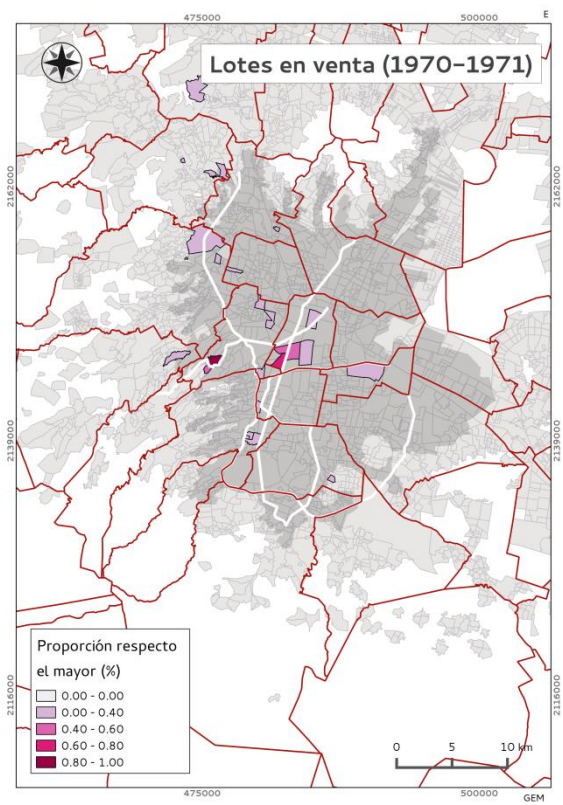
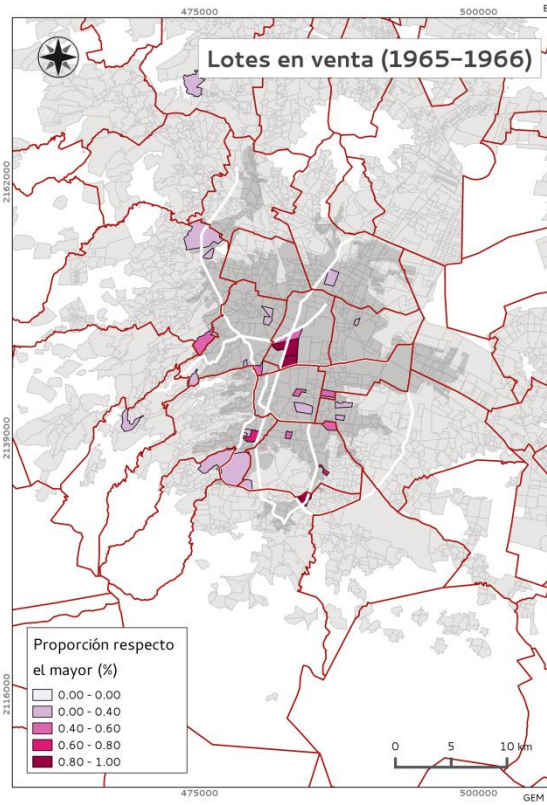


## B) Excélsior

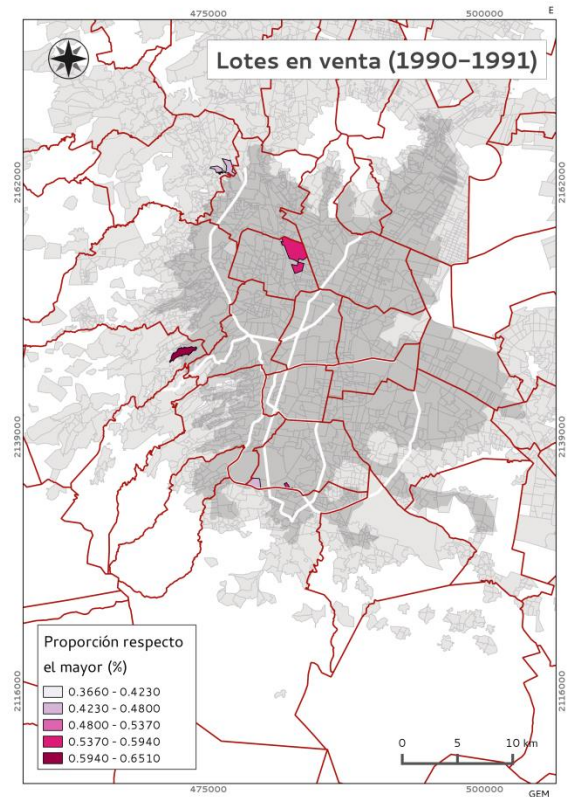
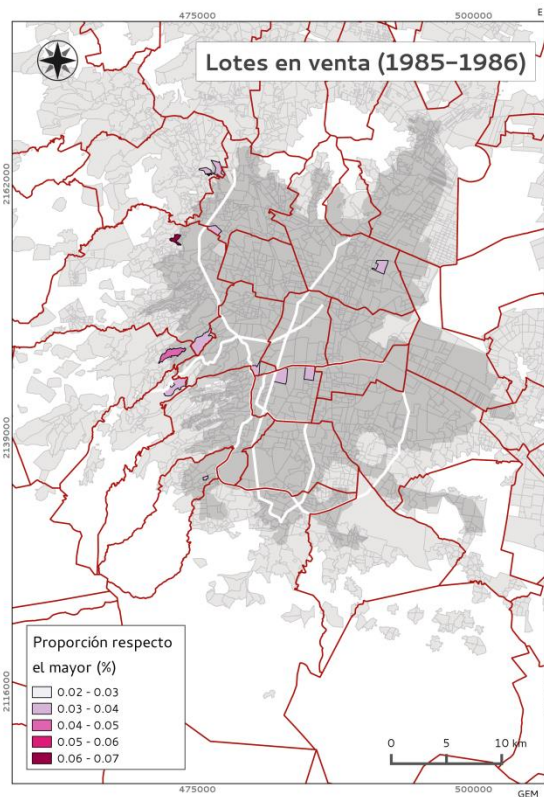
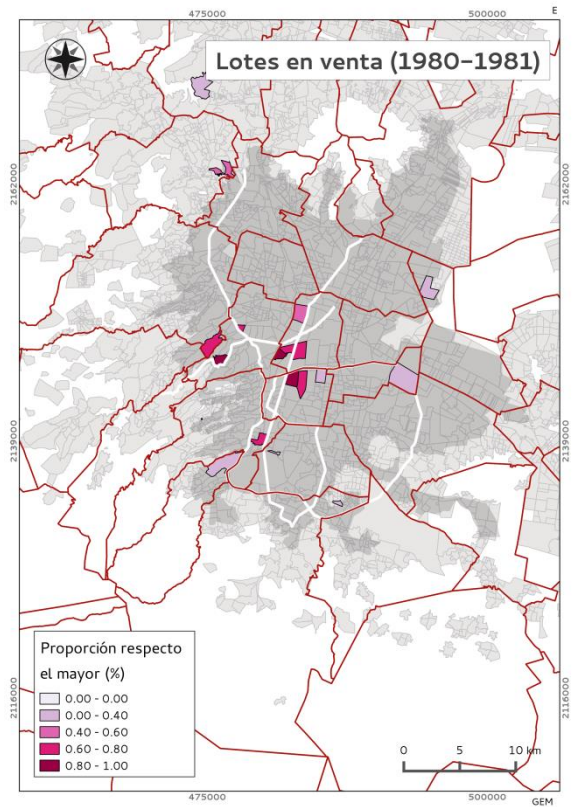
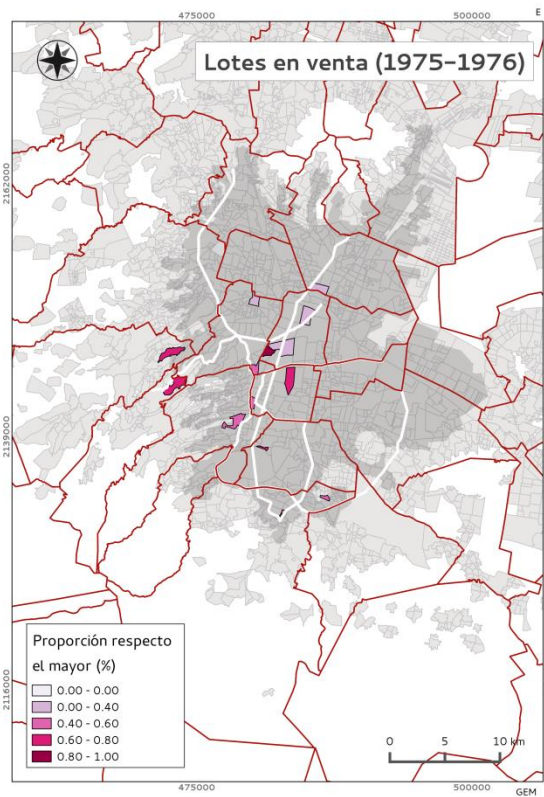
### B1) Precios

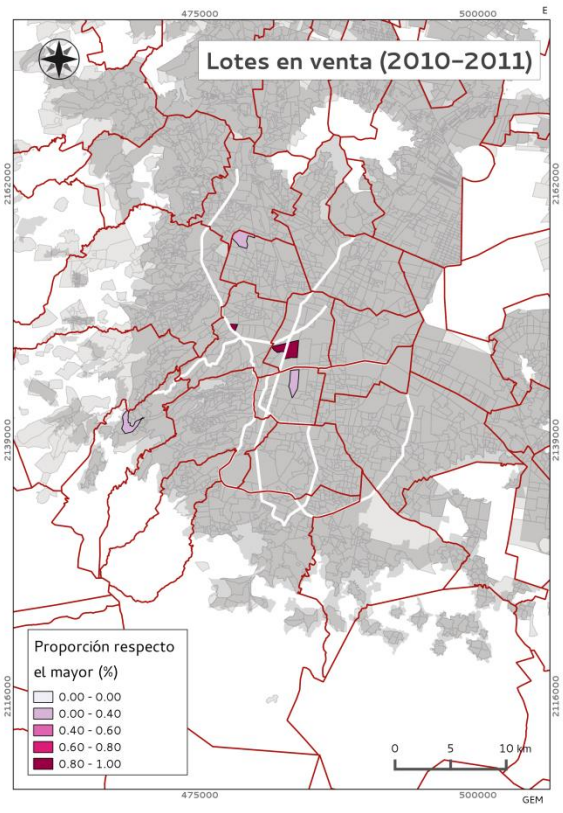
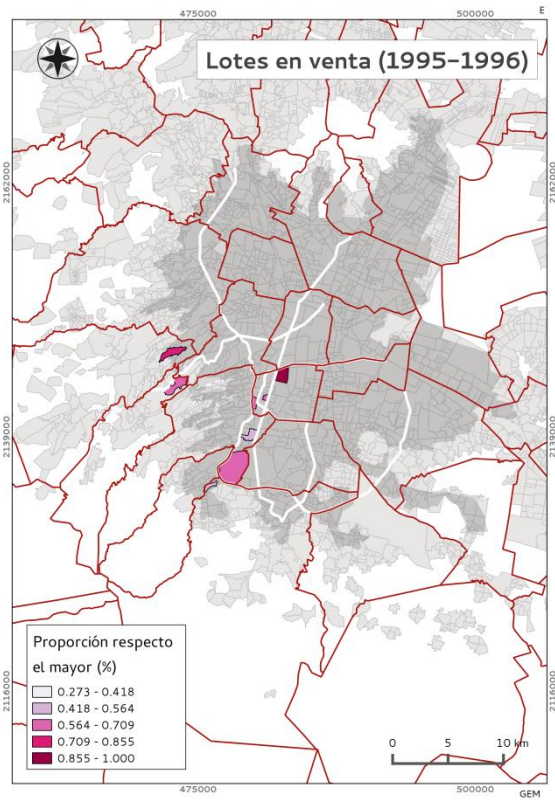
#### *Lotes en venta*





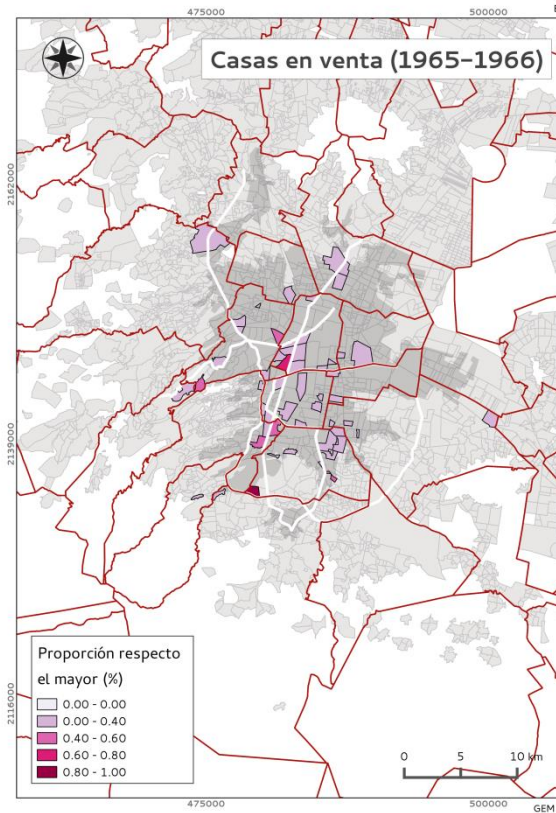
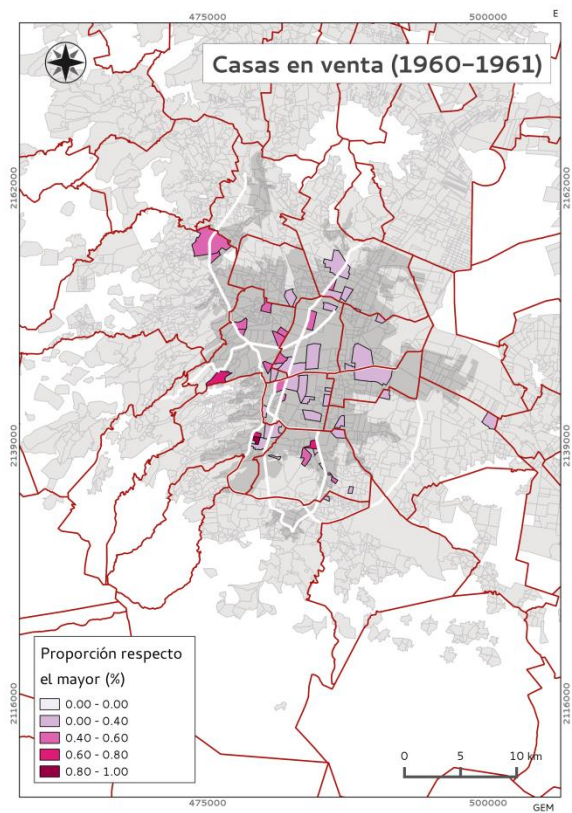
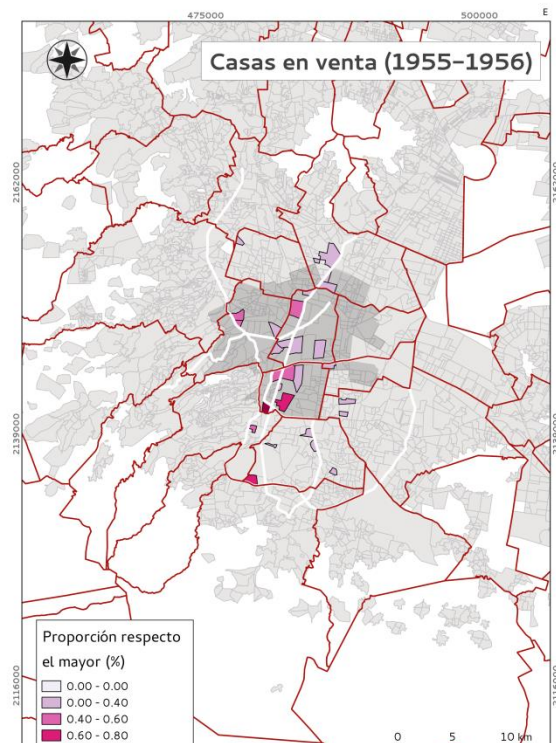
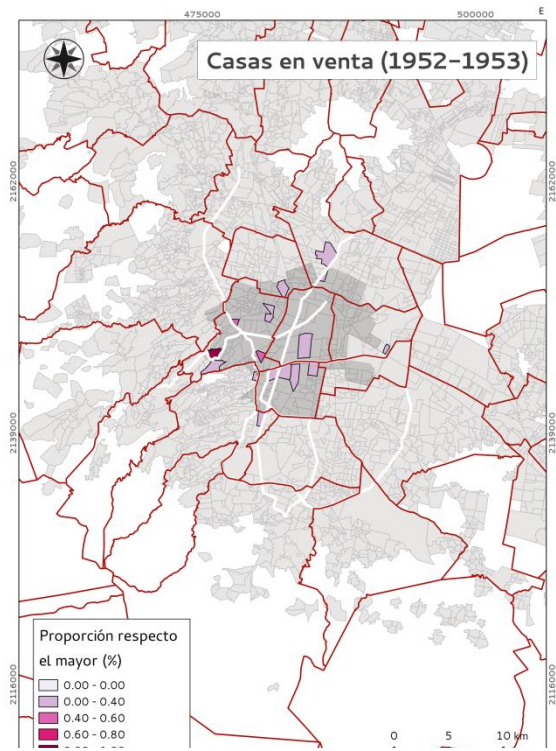




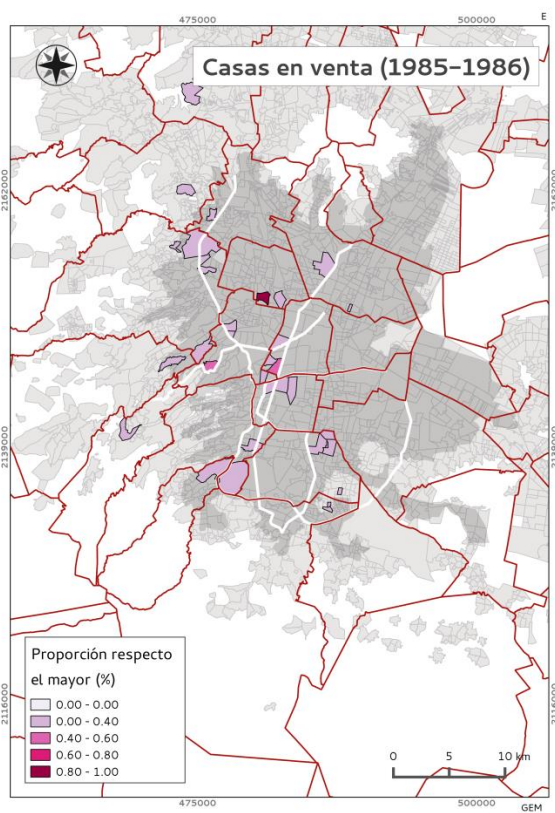
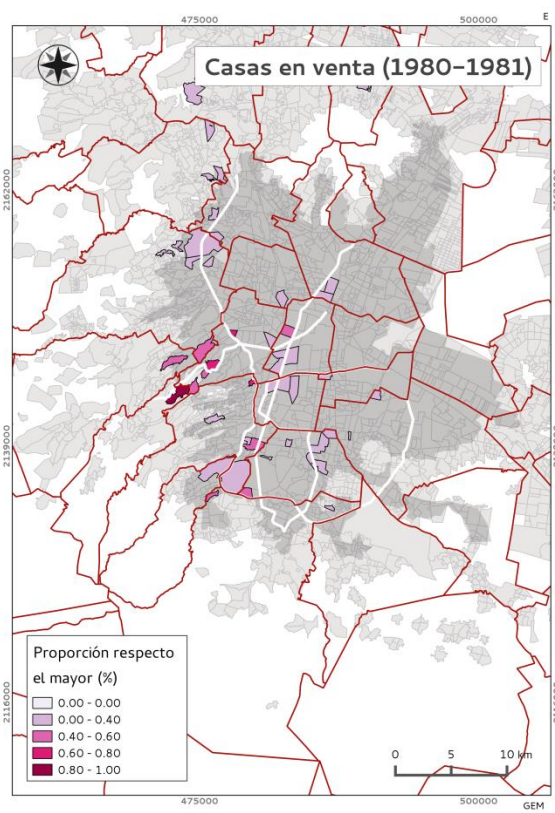
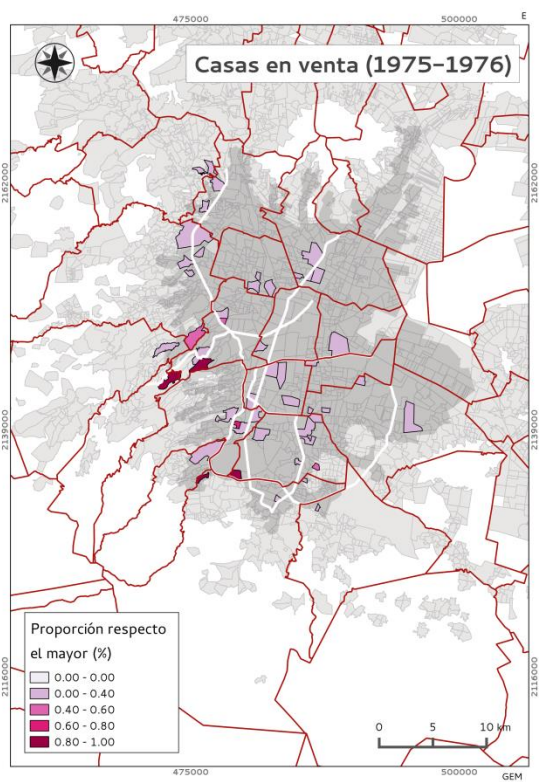
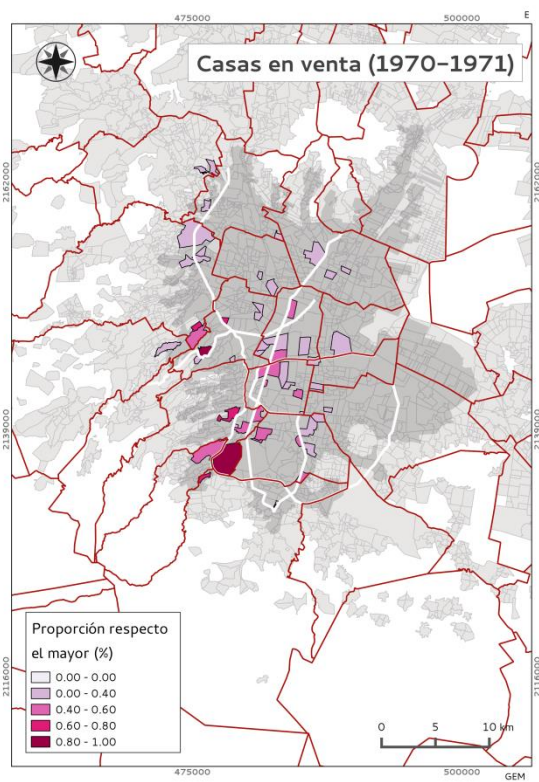




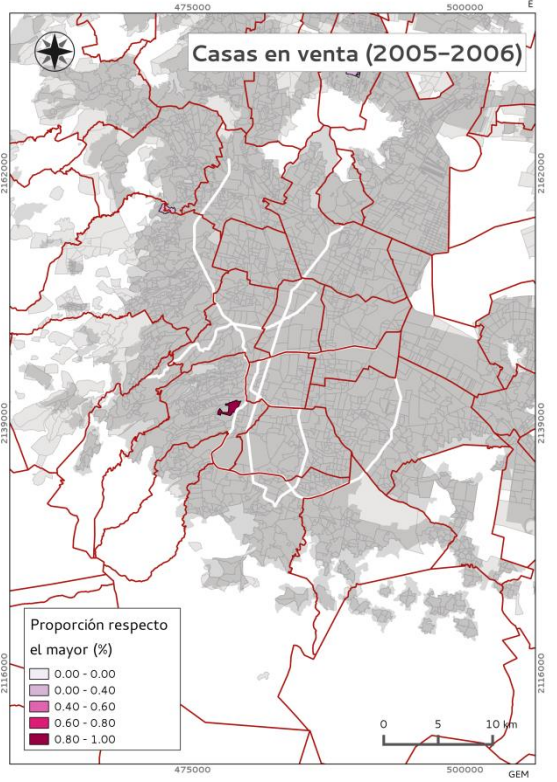
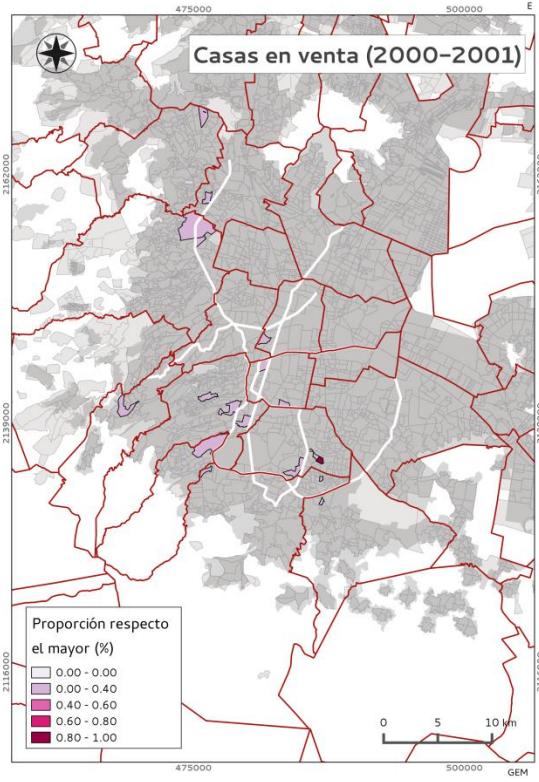
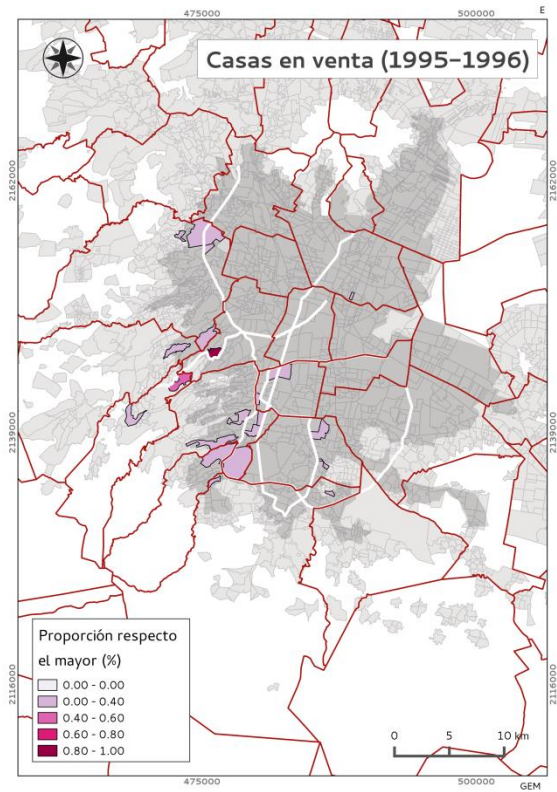
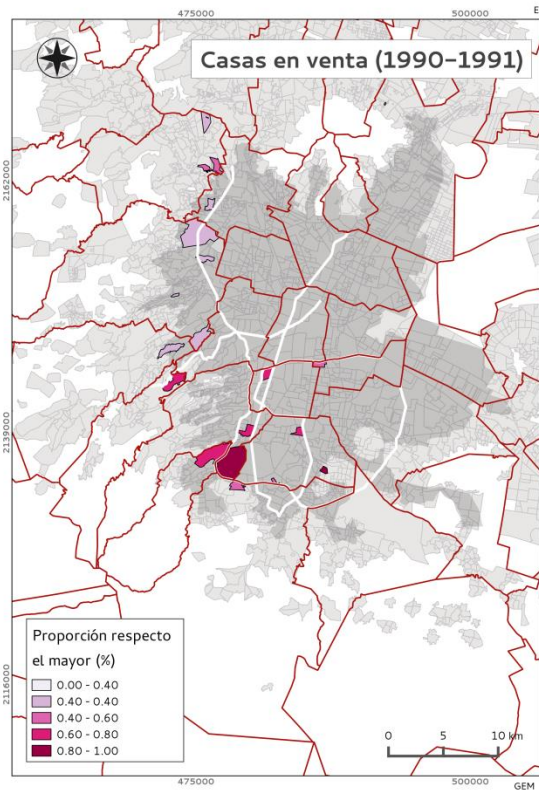
## Casas en venta

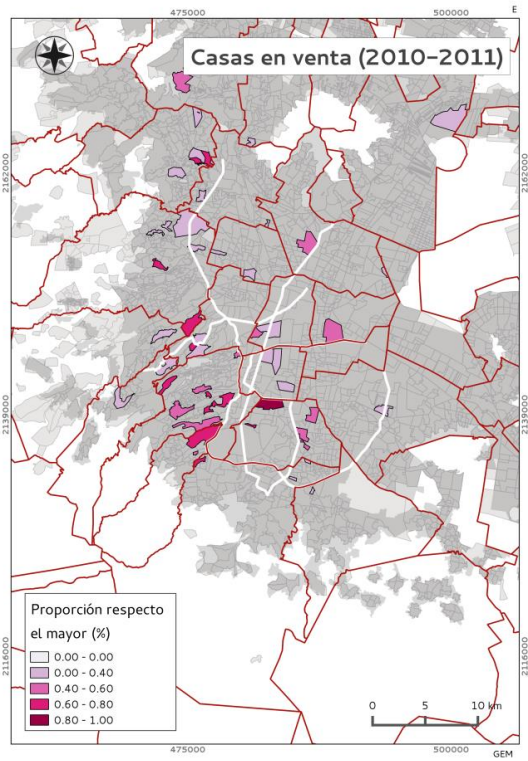




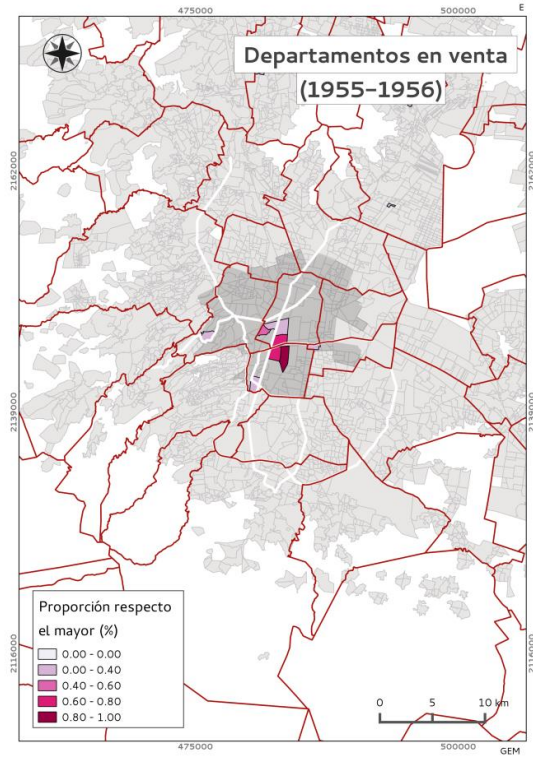
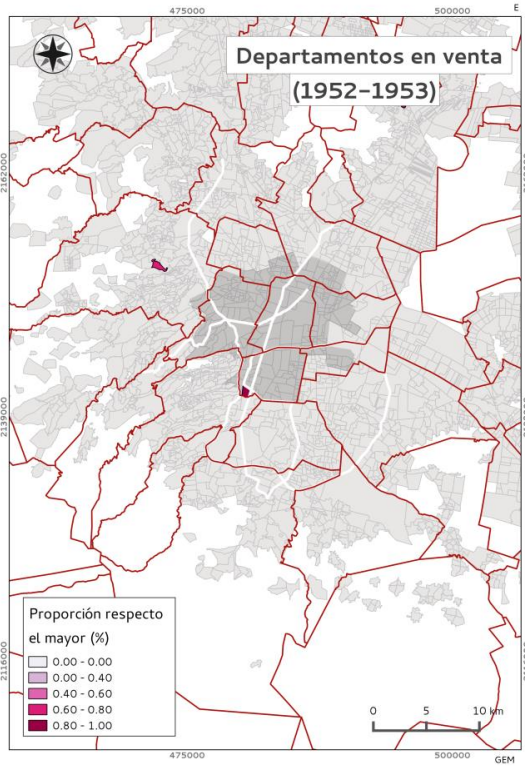




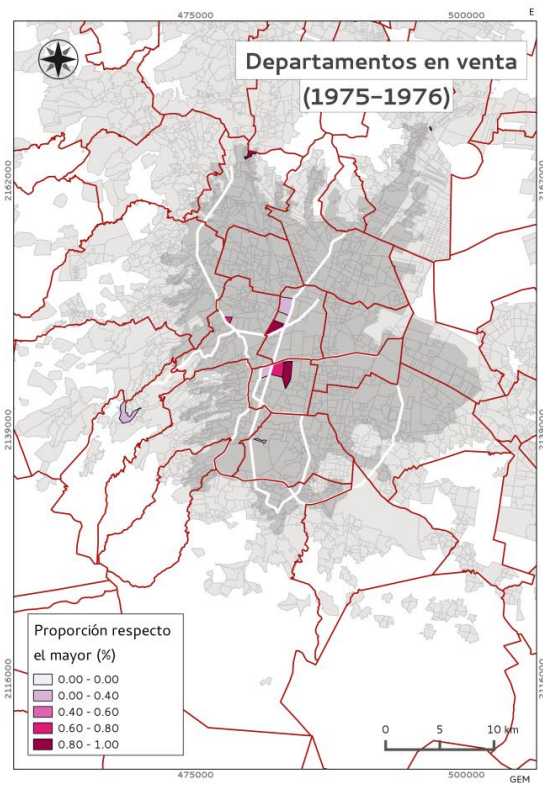
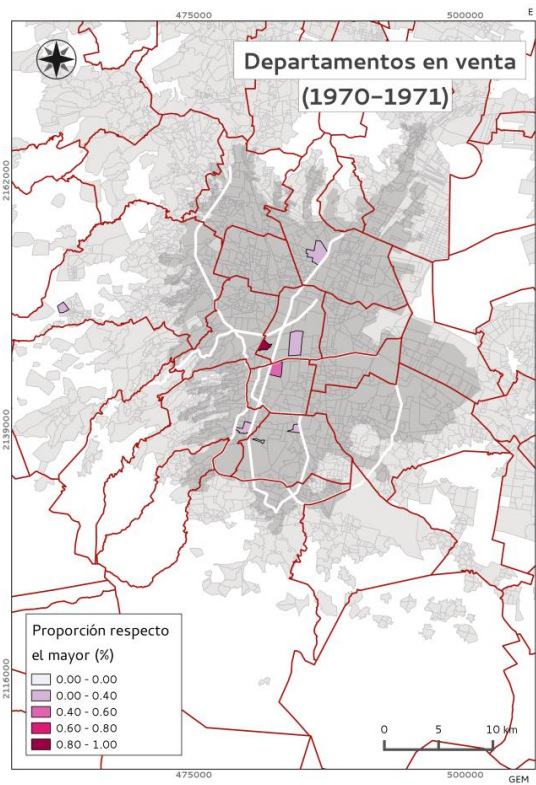
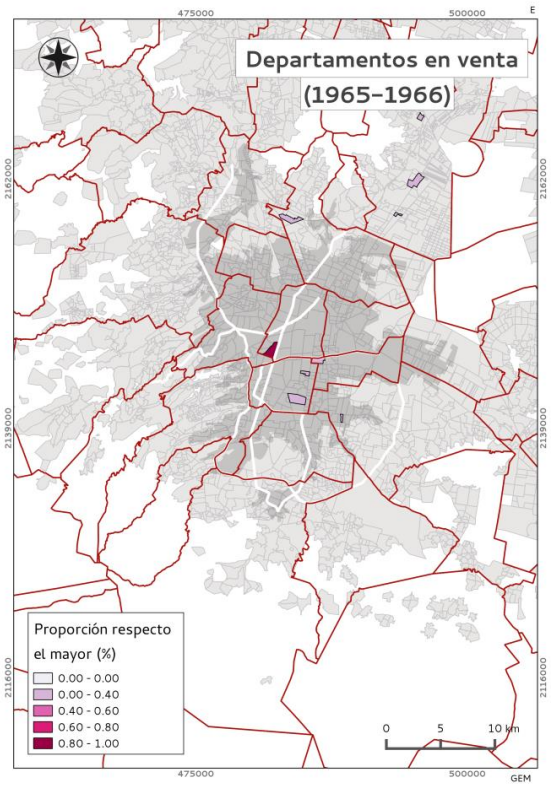
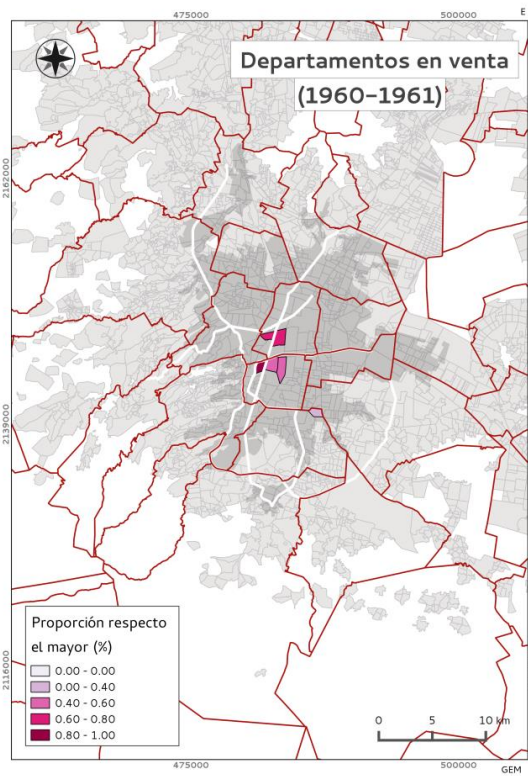




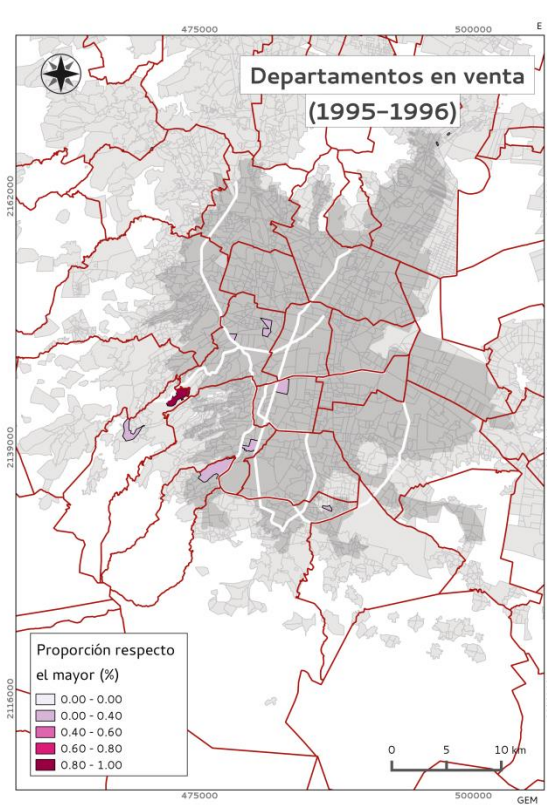
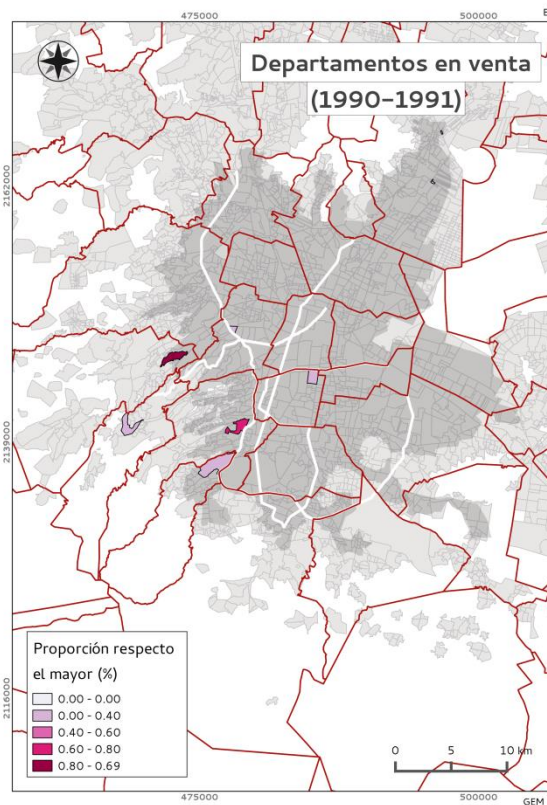
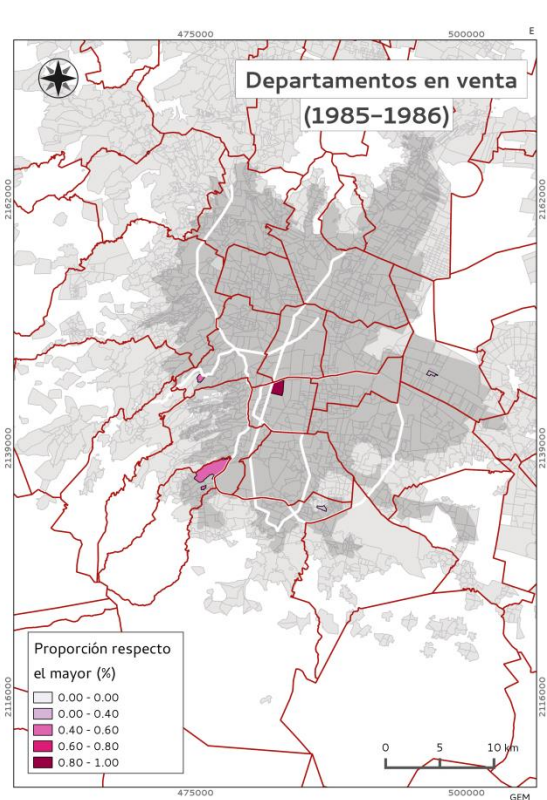
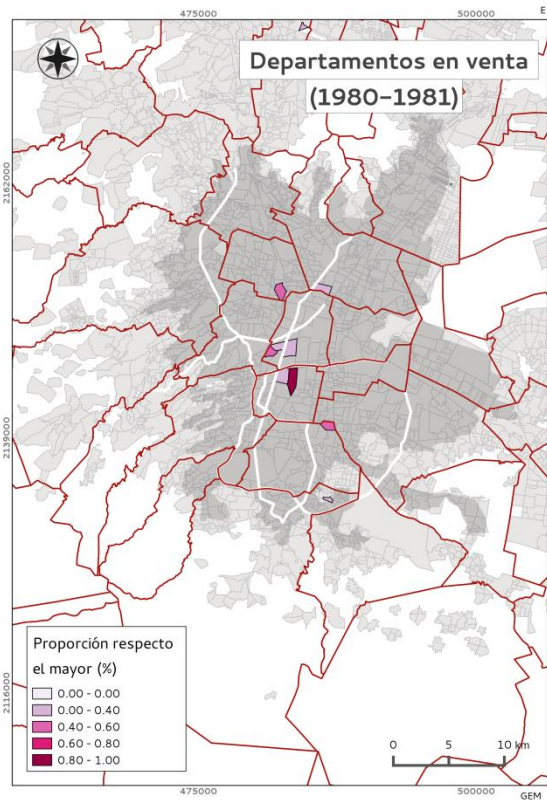
## Departamentos en venta

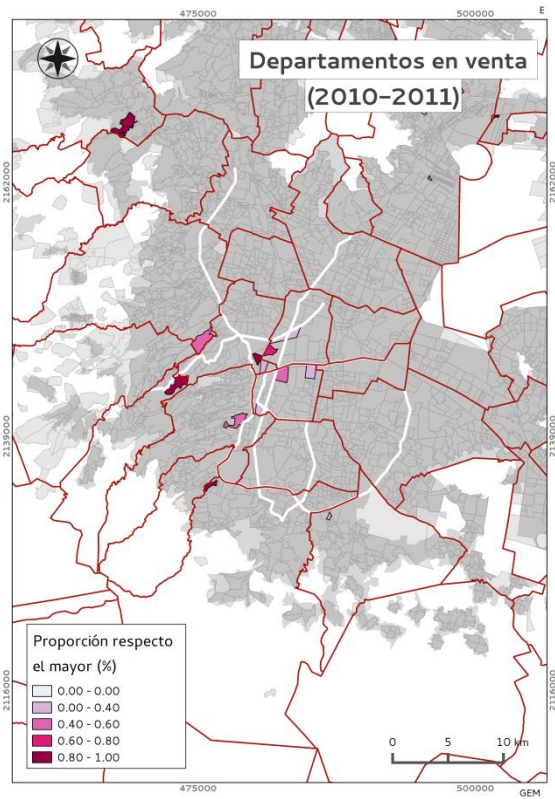
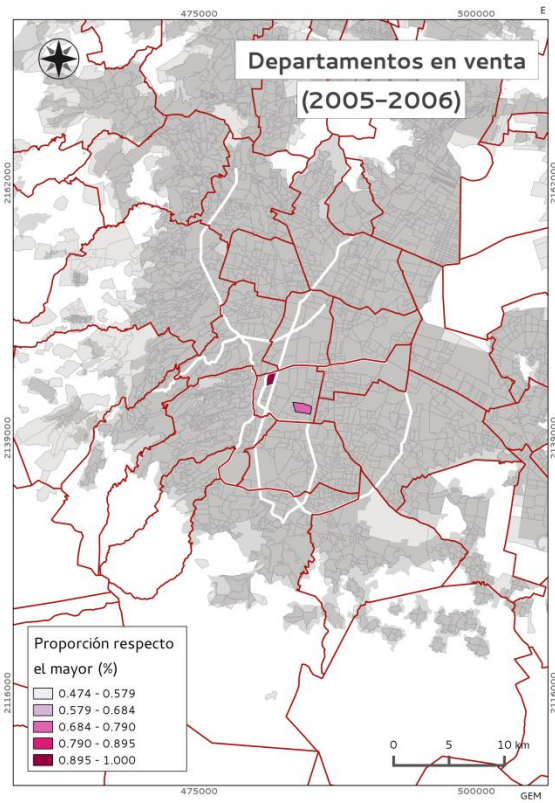
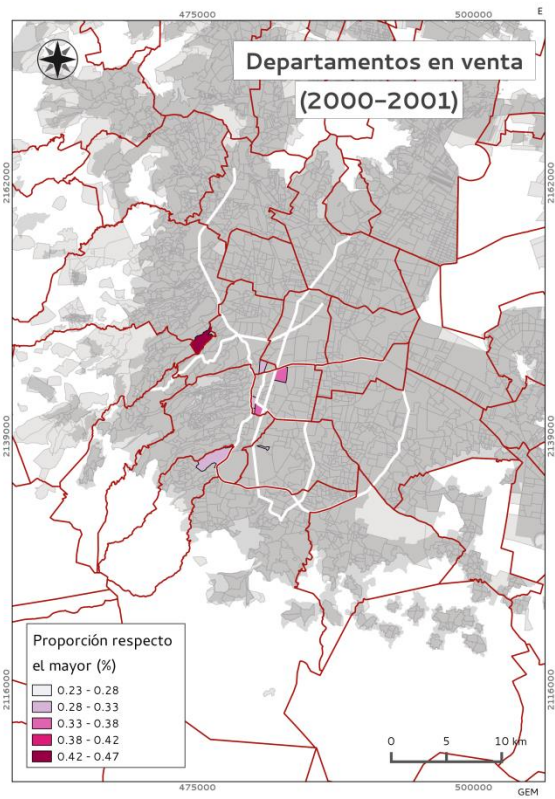








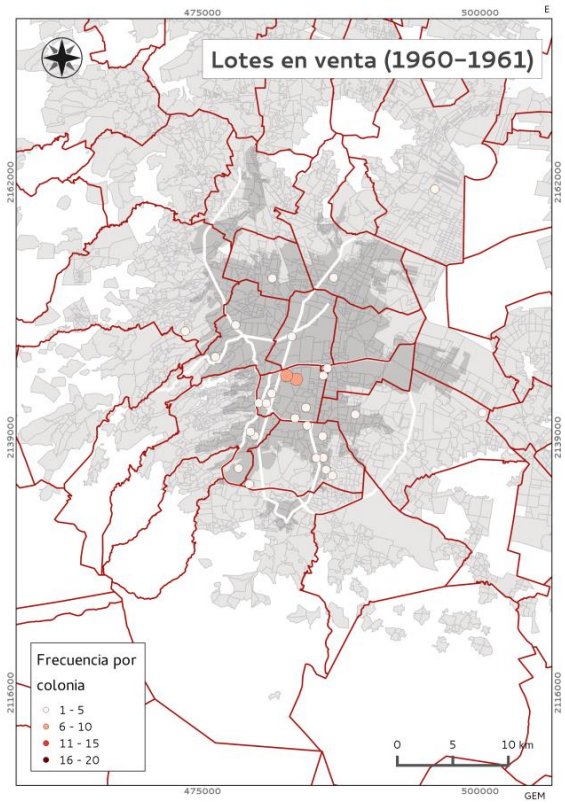
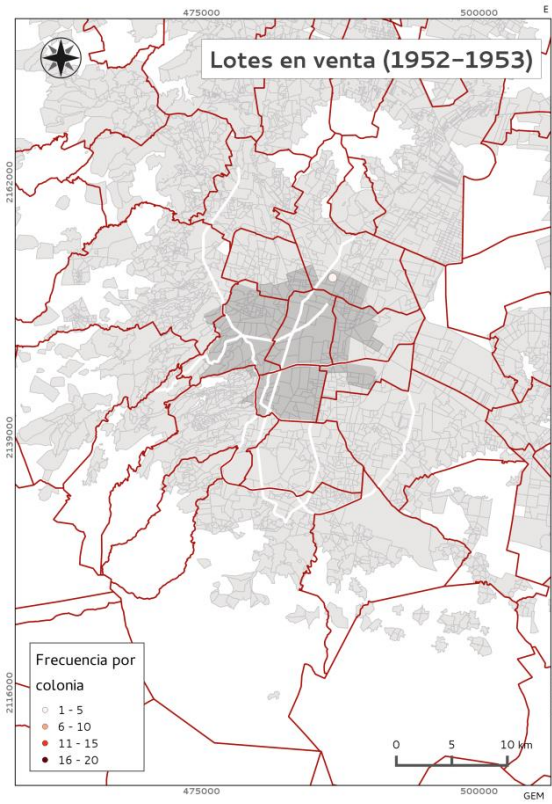


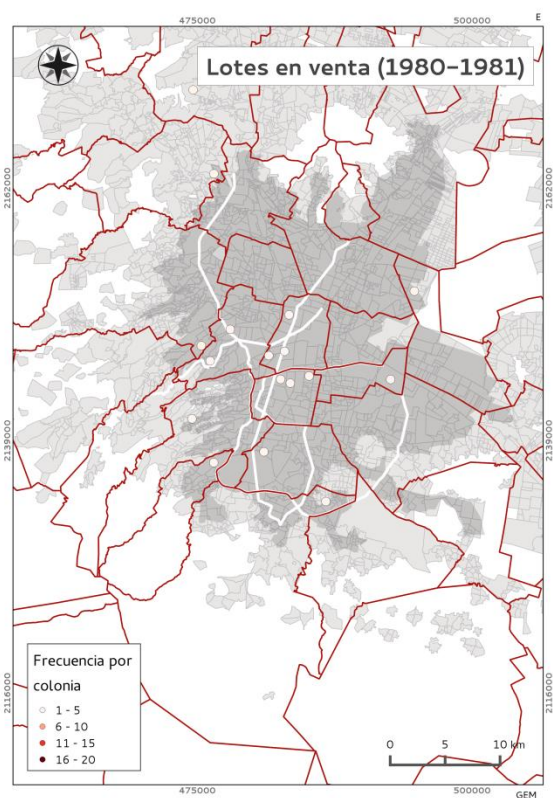
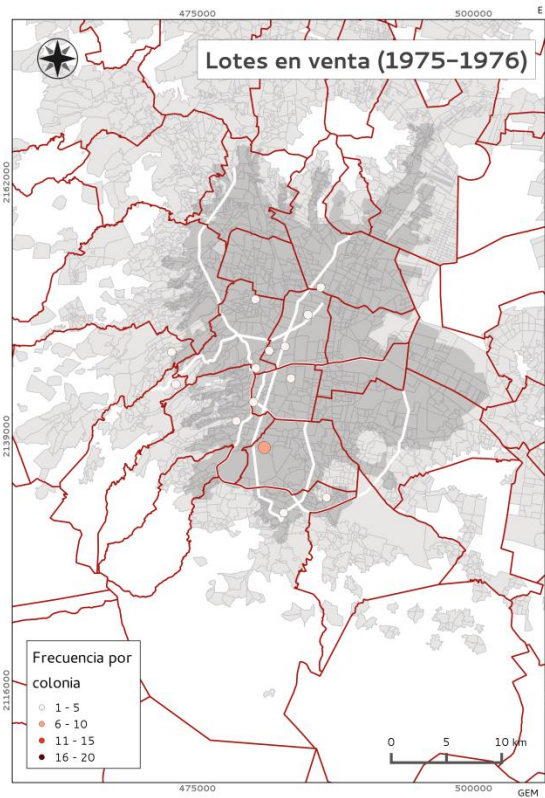
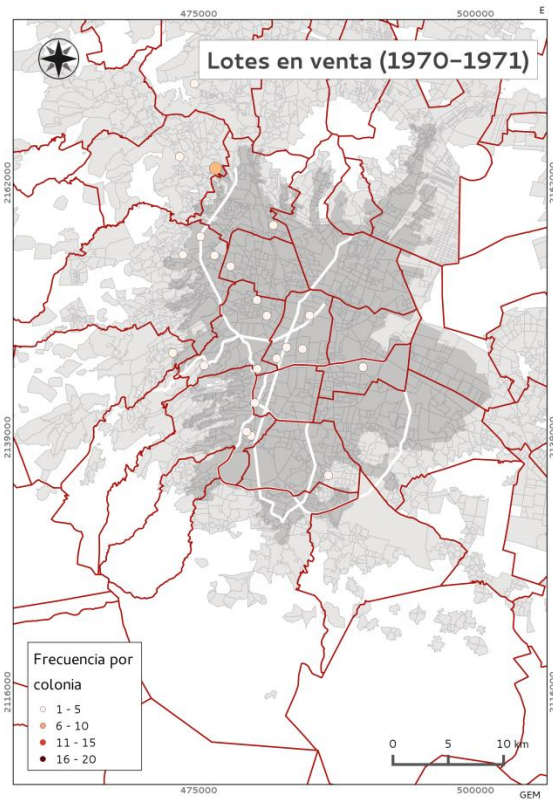
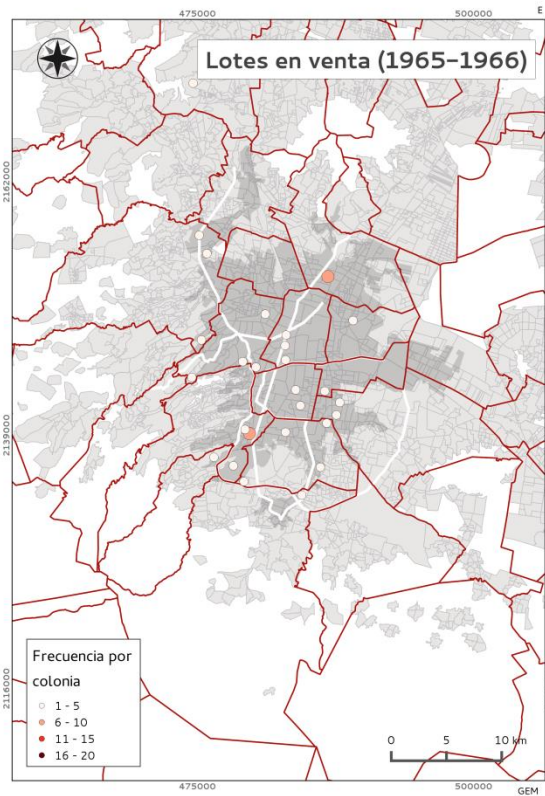




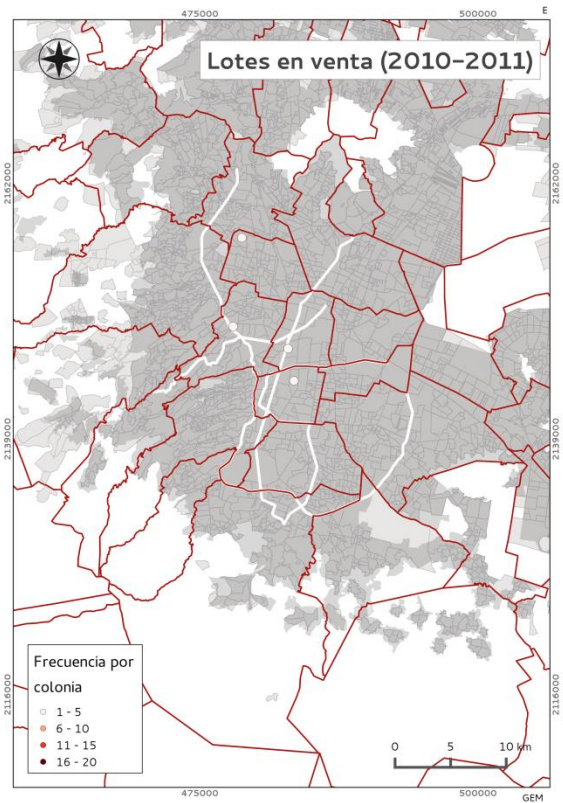
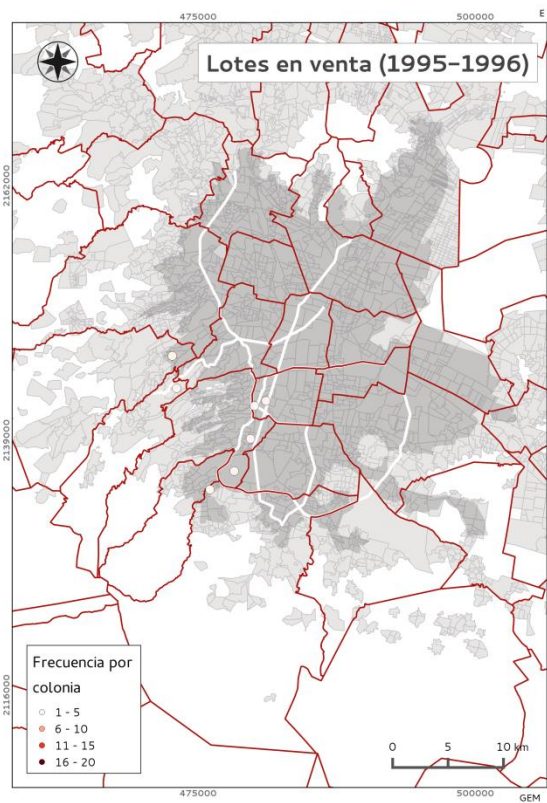
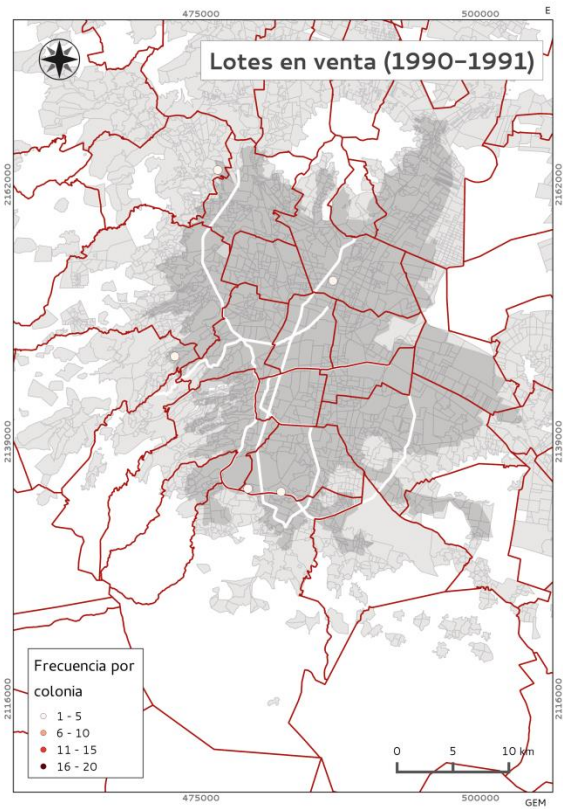
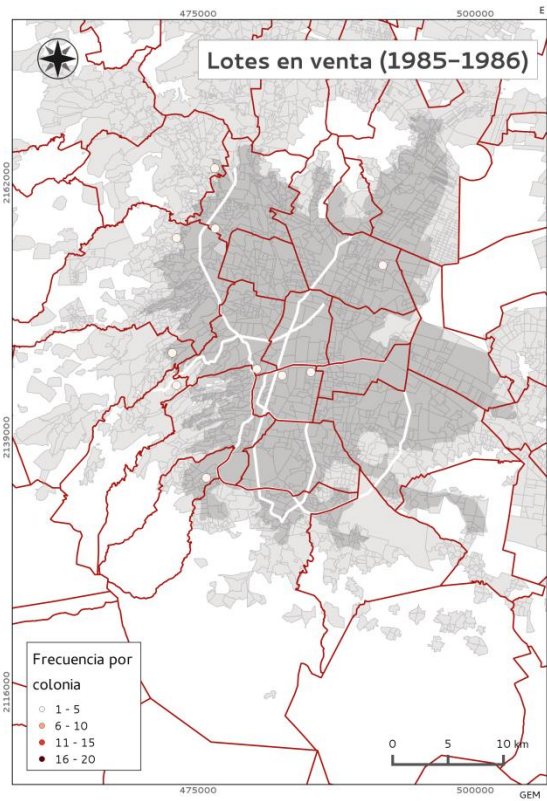
## B2) Cantidades

### *Lotes en venta*



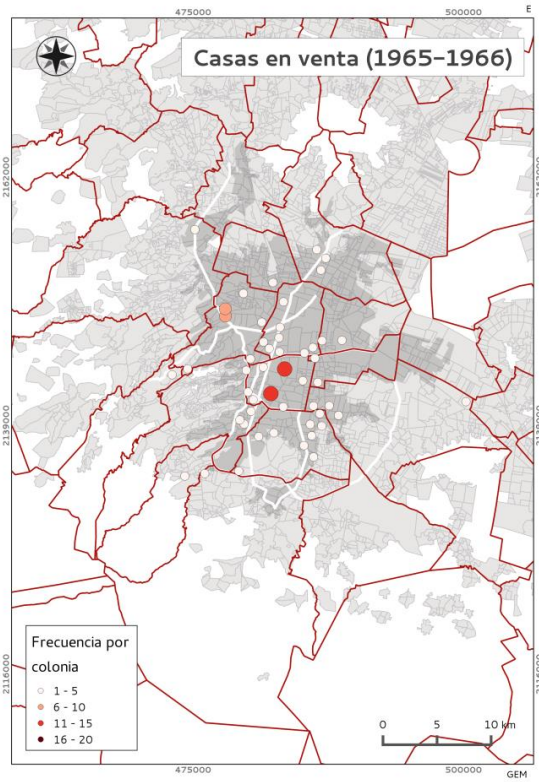
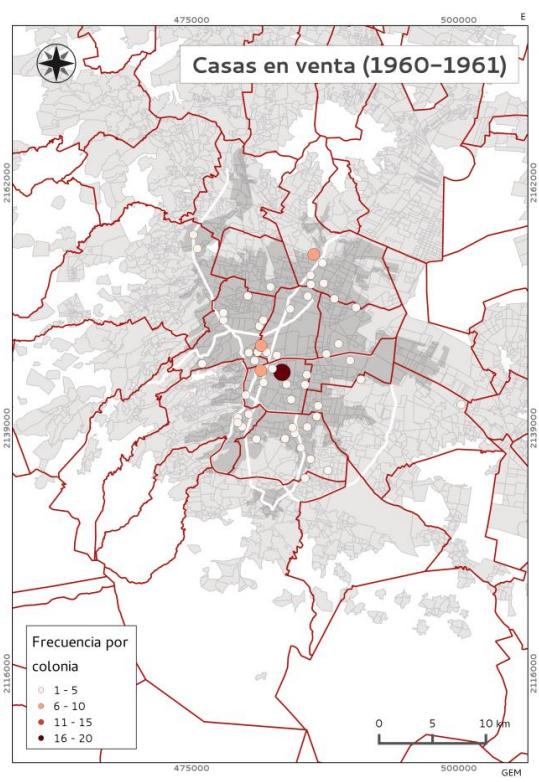
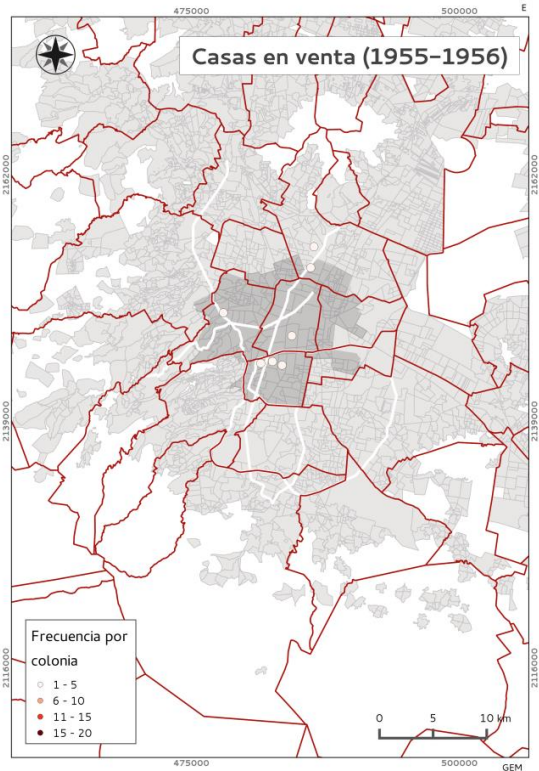
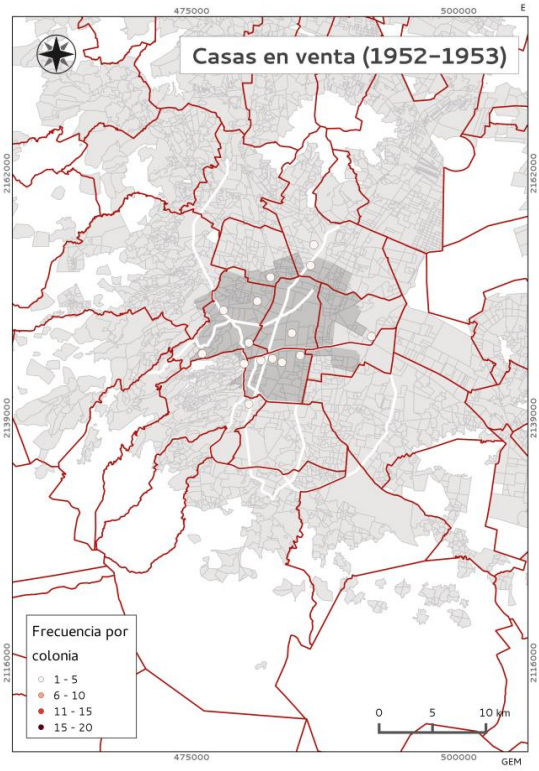




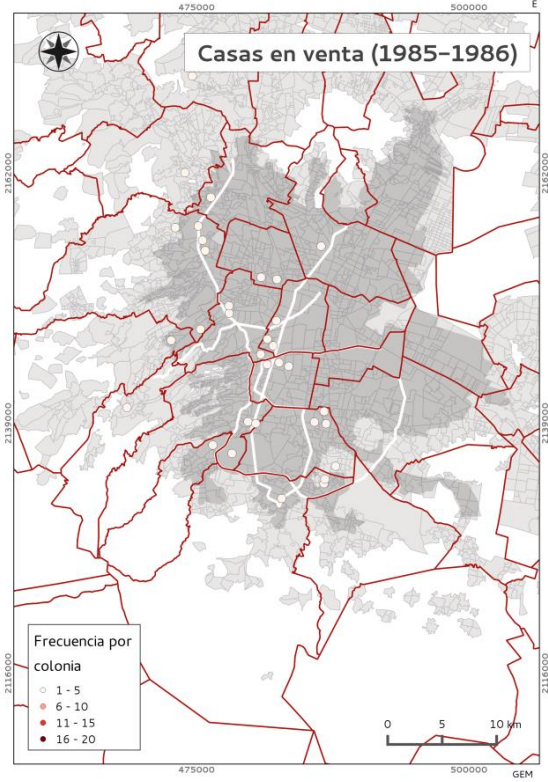
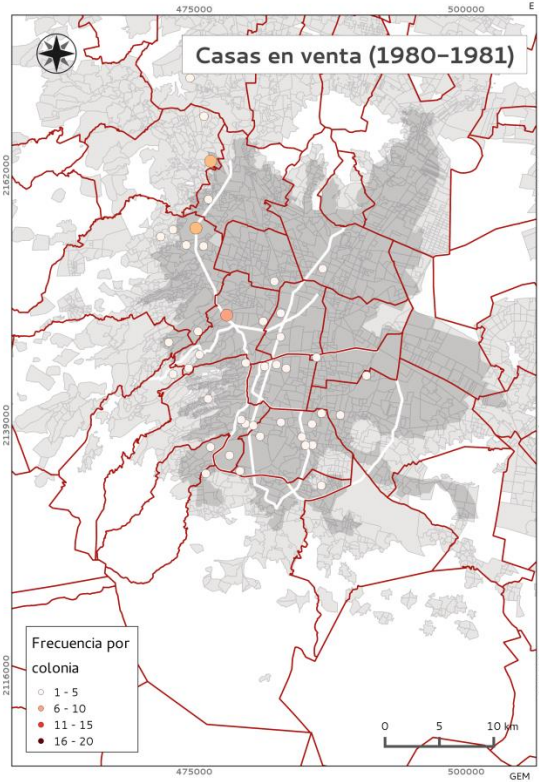
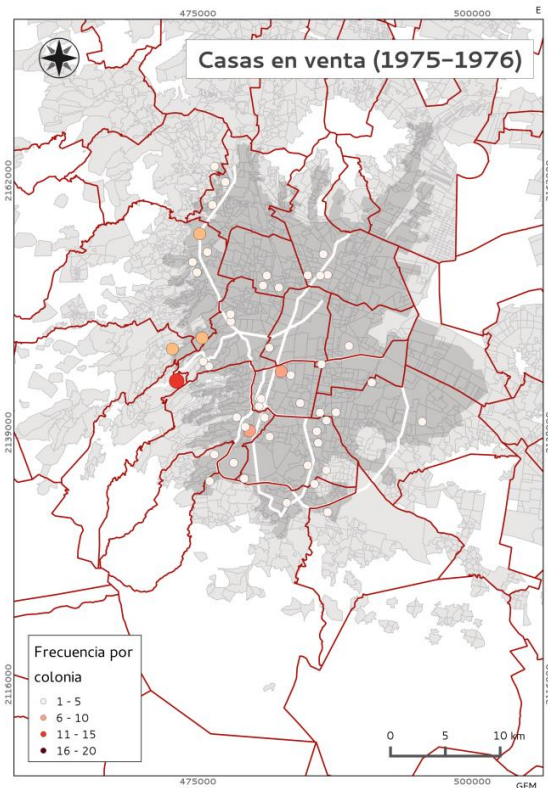
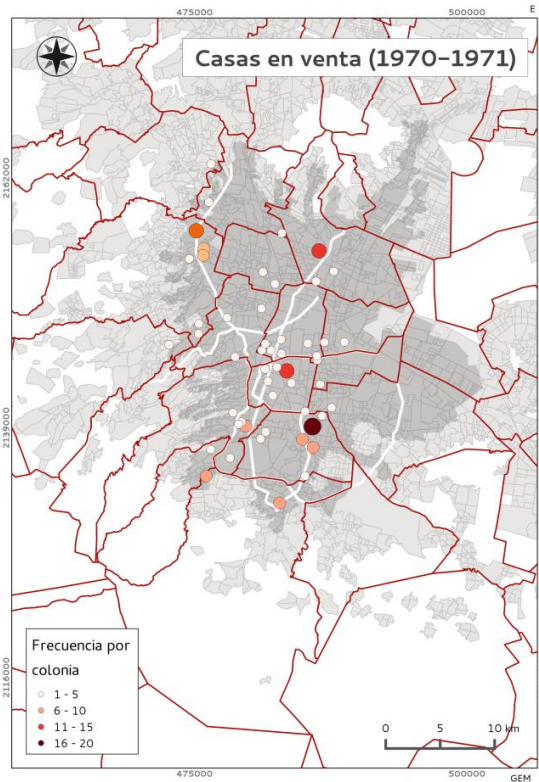


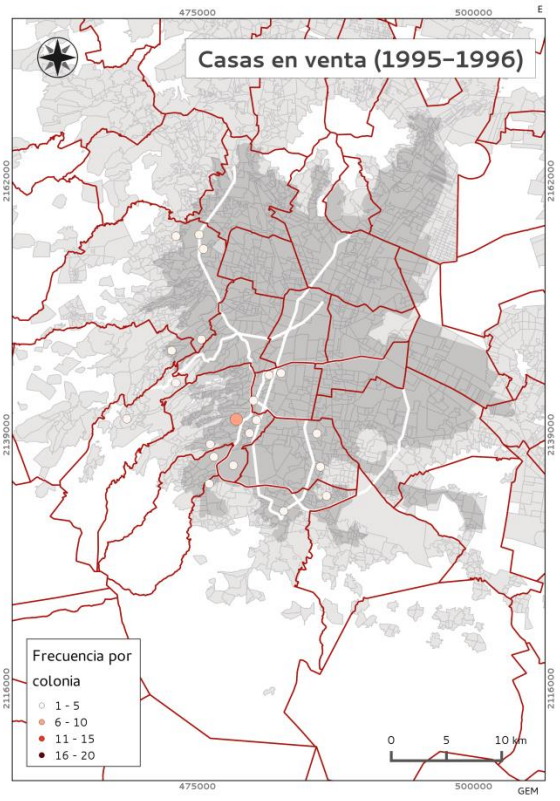
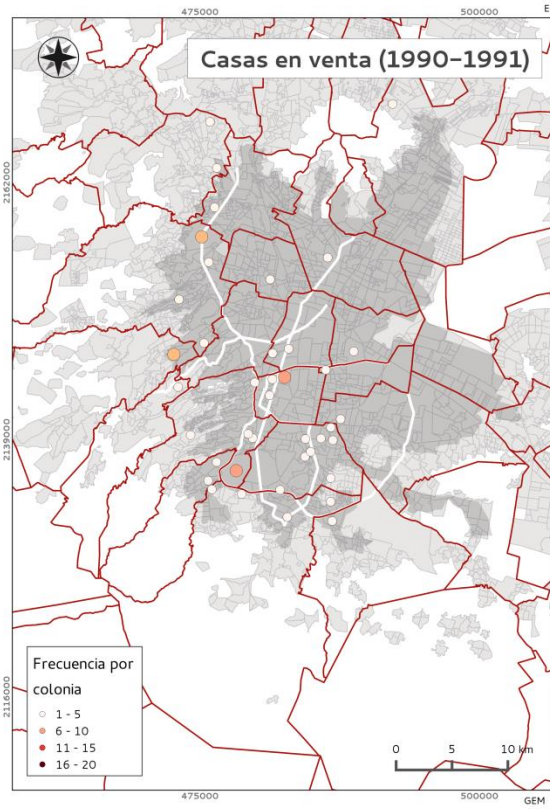


### Casas en venta

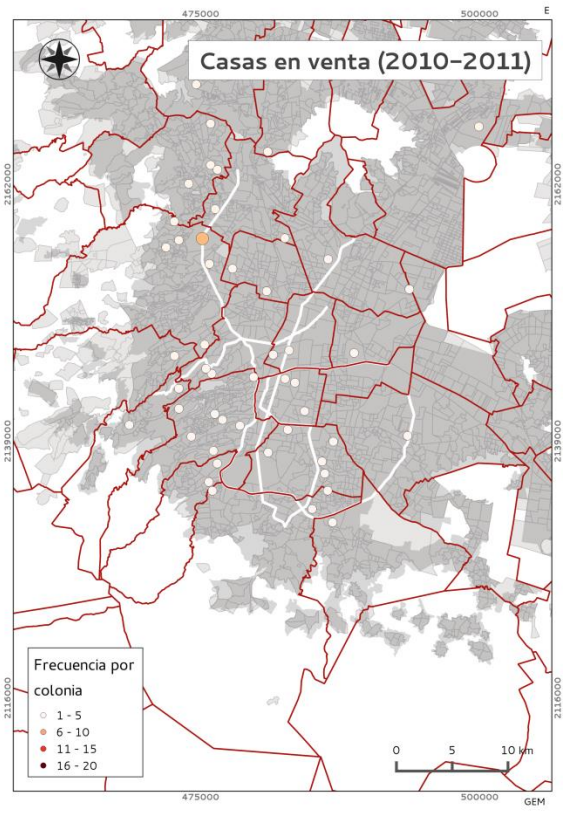
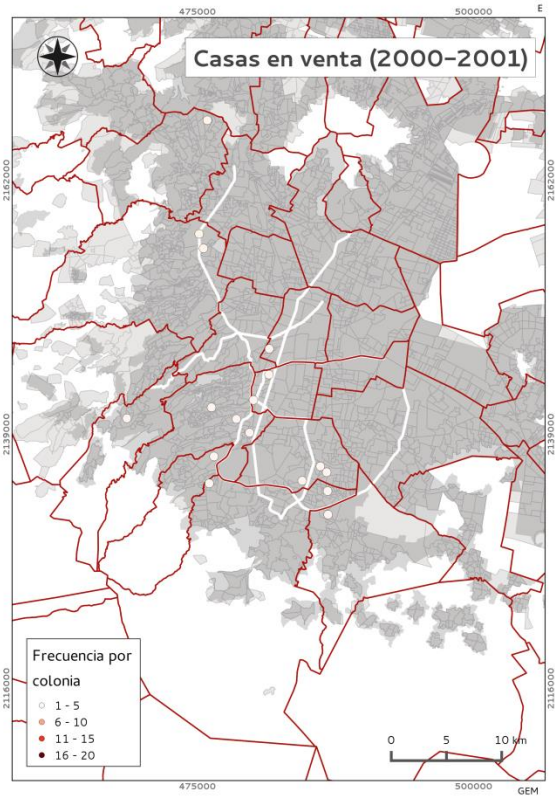




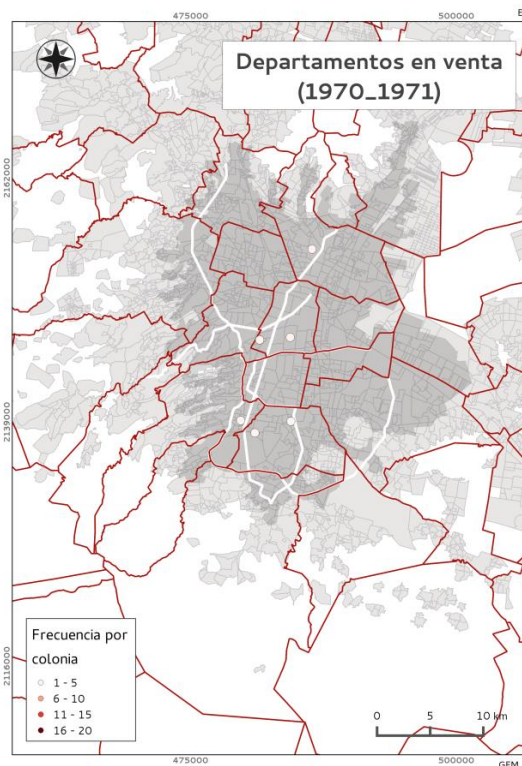
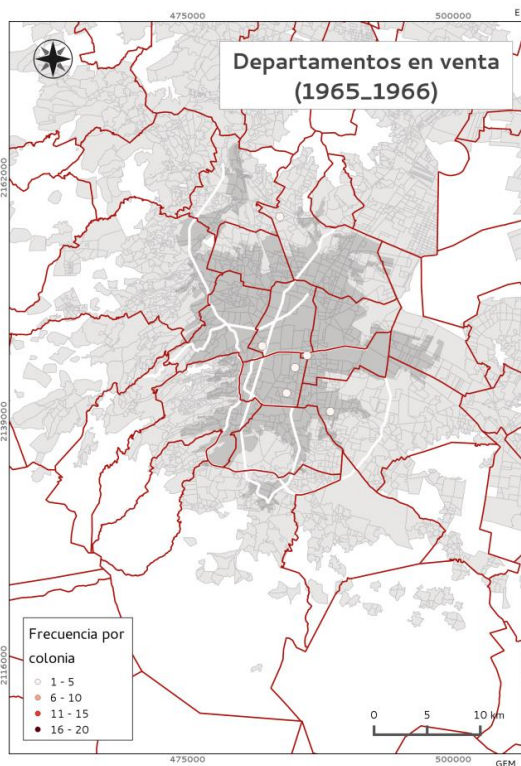
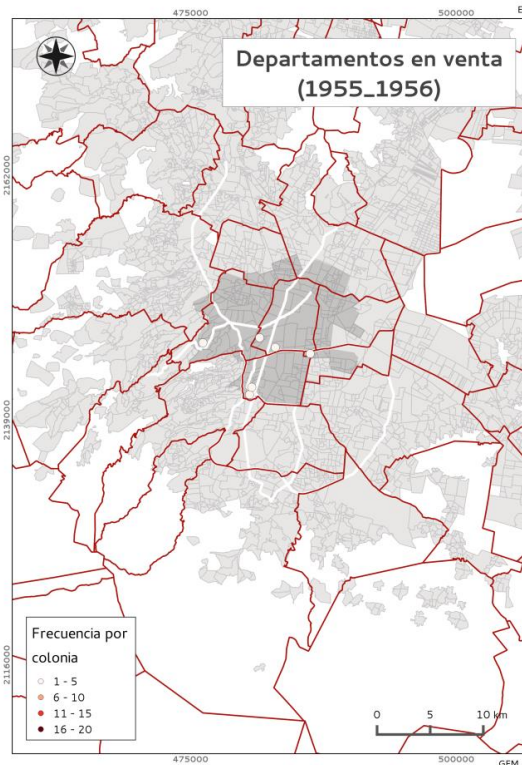
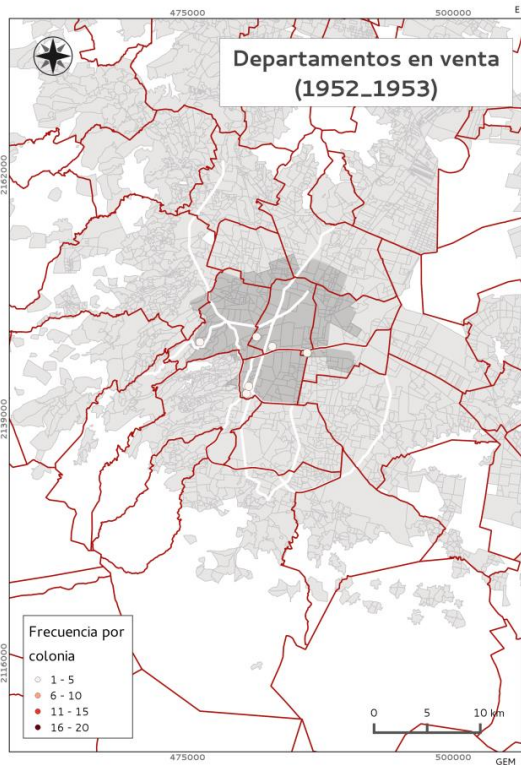




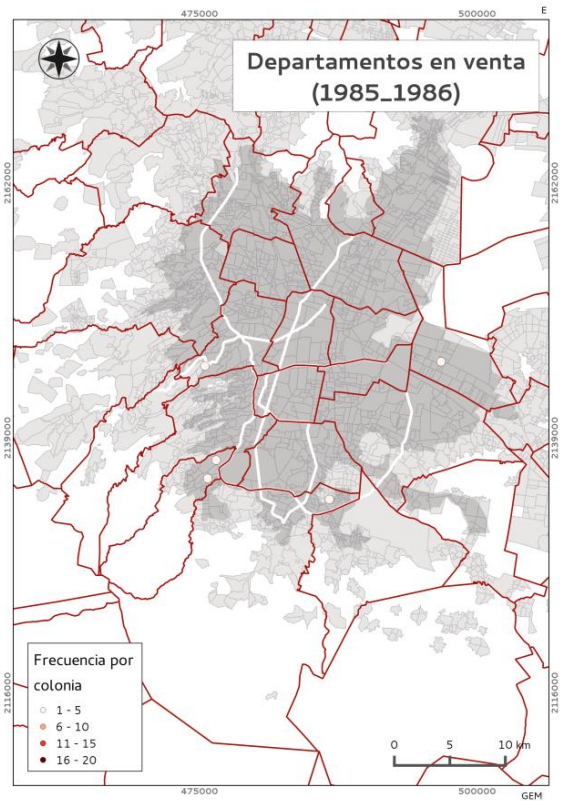
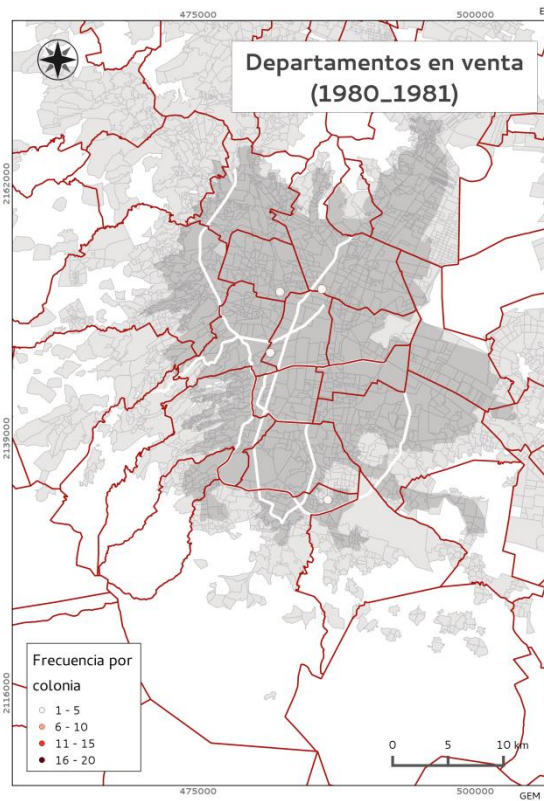
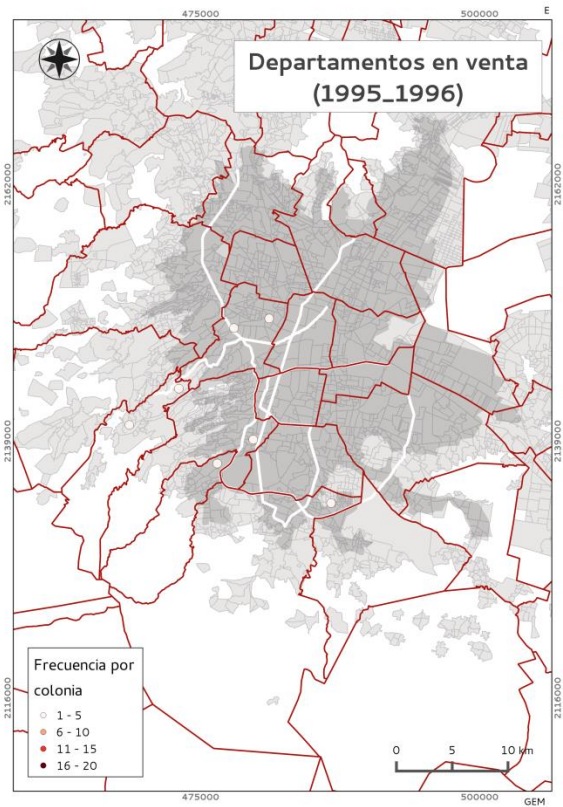
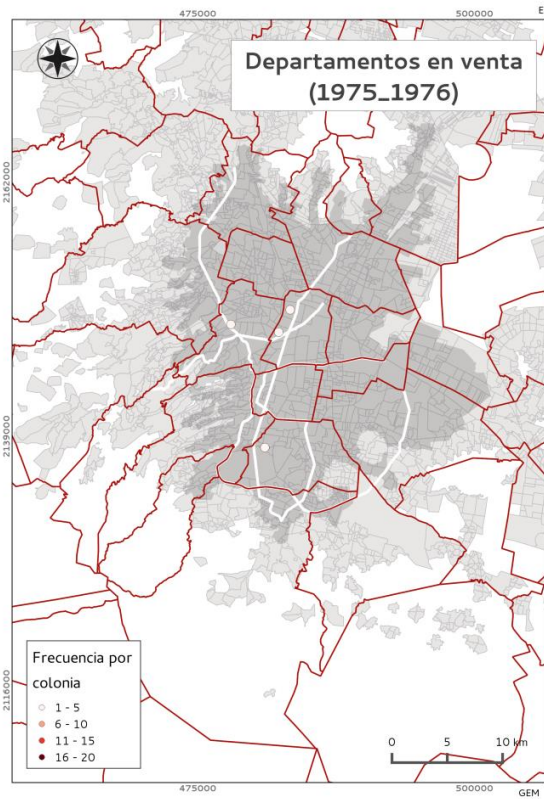




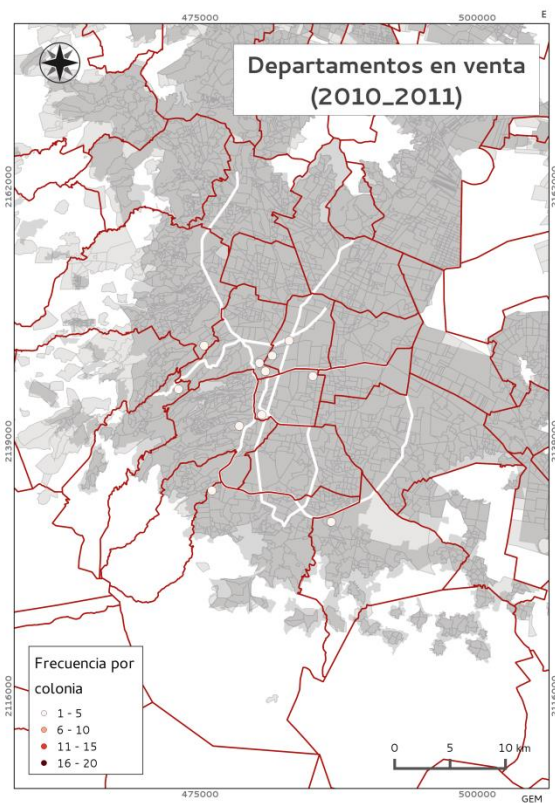
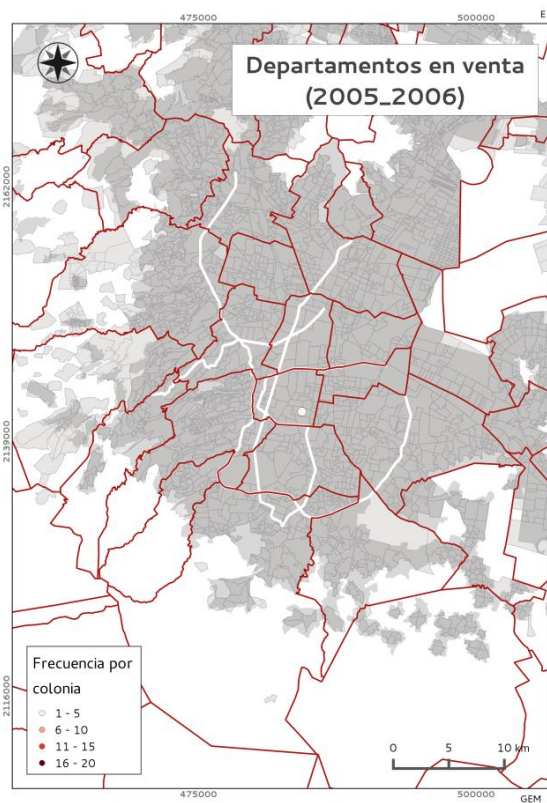
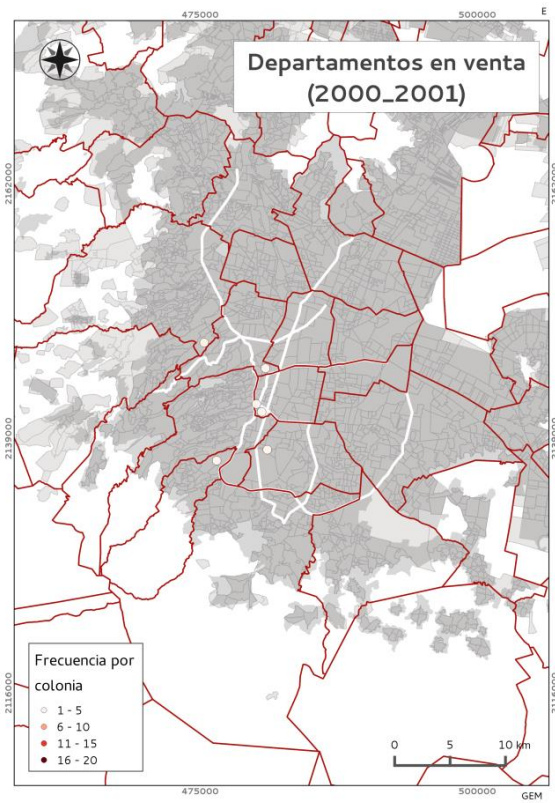
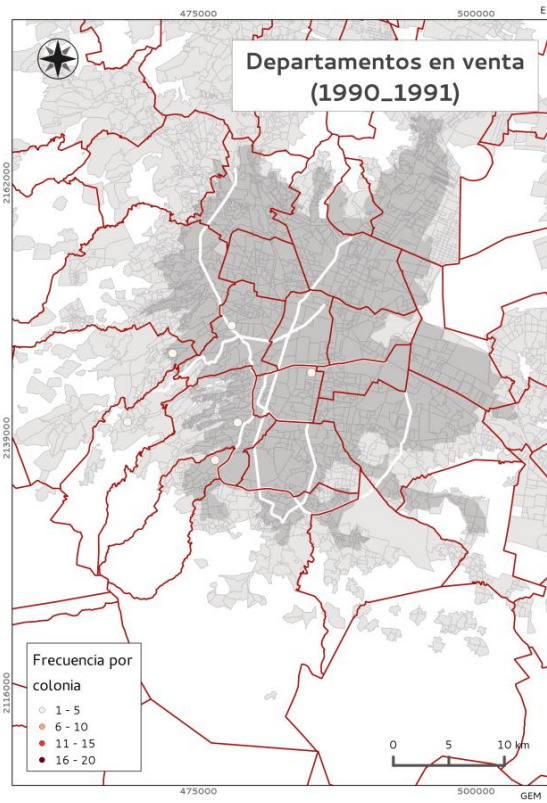
***Departamentos en venta***











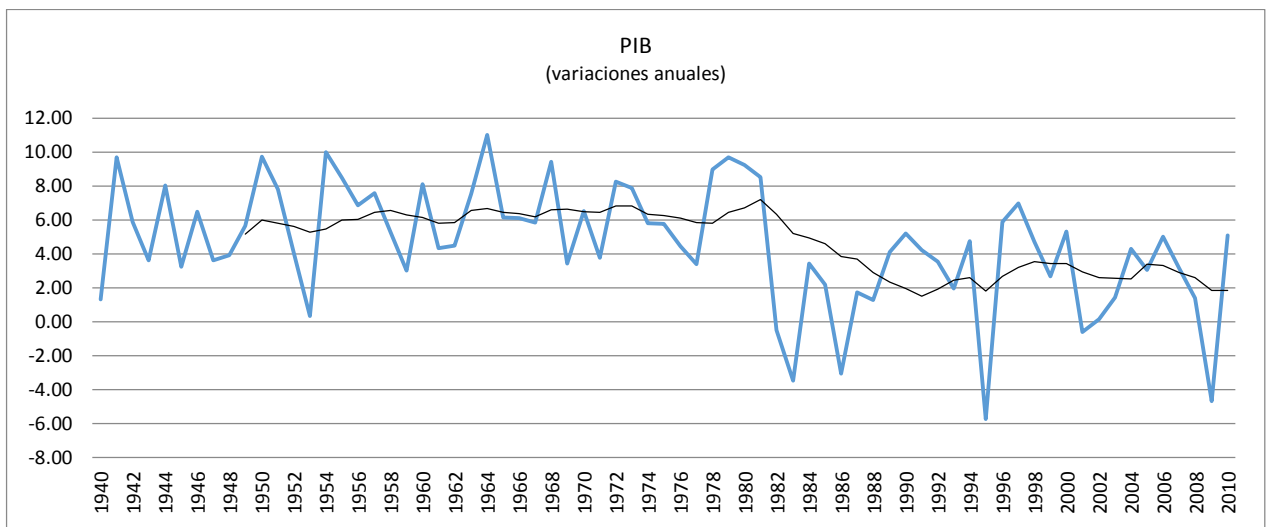
#### 4.5. Marco económico

##### 4.5.1. Entorno macroeconómico

Esta sección presenta algunos indicadores que ilustran el entorno macroeconómico del mercado inmobiliario en la Ciudad de México durante el período en estudio.

Las tres gráficas siguientes muestran el conocido comportamiento de las principales variables macroeconómicas durante el período estudiado. Como se sabe, la economía mexicana registró un ciclo expansivo de los años cincuenta a los setenta (el PIB creció 6.6% anual en promedio), y un crecimiento débil de 1982 a 2010 (2.3%).

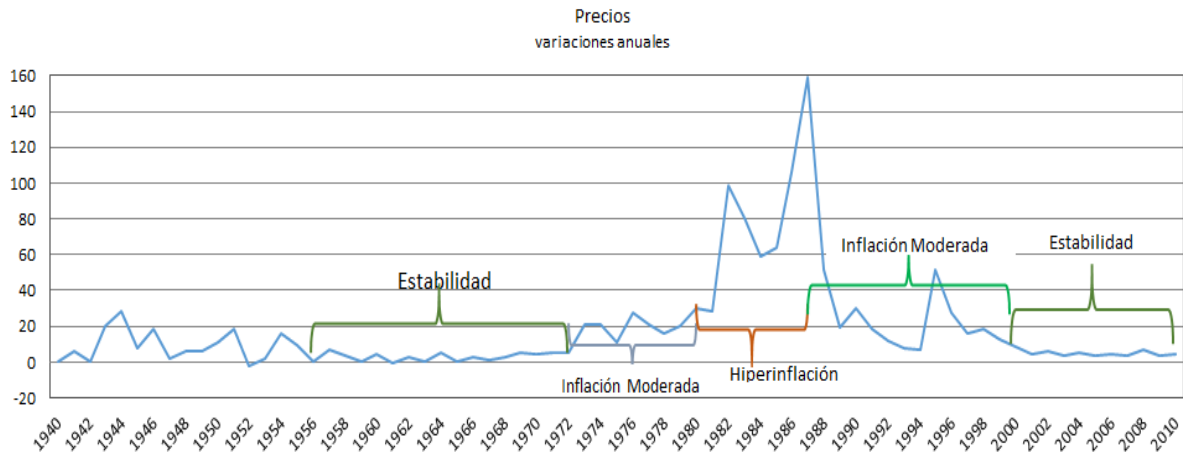
Gráfica 26. Producto Interno Bruto (variaciones anuales)



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI (2009) Estadísticas Históricas de México

En paralelo, la inflación se mantuvo bajo control hasta 1972, año en que aumentó 5.6%, para luego subir a 21.4% en 1973 y a 28.7% en 1981, y dispararse hasta 159.2% en 1987. De 1988 a 2000 se mantuvo alrededor del 21.7% y 4.5% de 2001 a 2010. Es decir, baja inflación en los cincuenta y sesenta, inflación moderada en los setenta, hiperinflación en los ochenta, inflación moderada en los noventa y baja inflación de 2000 a 2010.

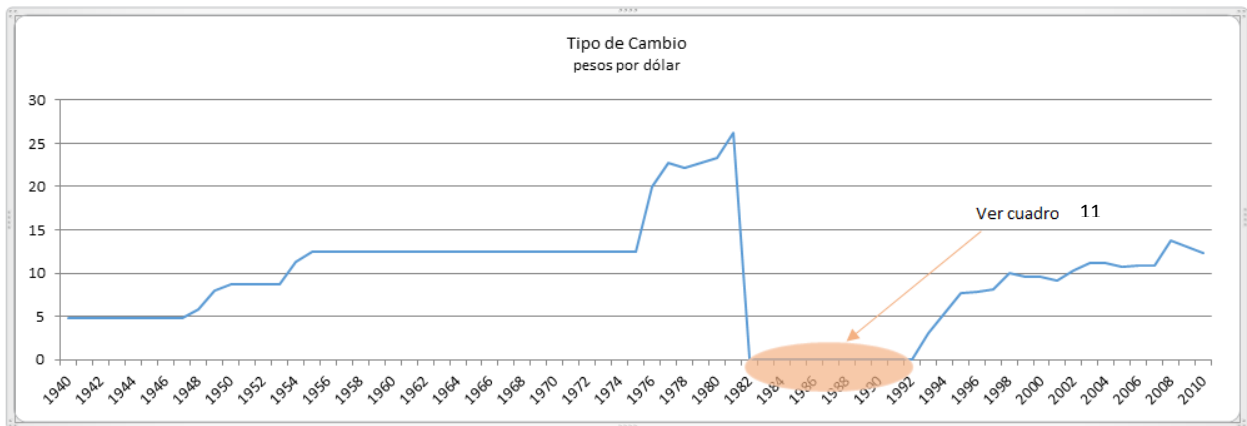
Gráfica 27. Precios (variaciones anuales)



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI (2009) Estadísticas Históricas de México

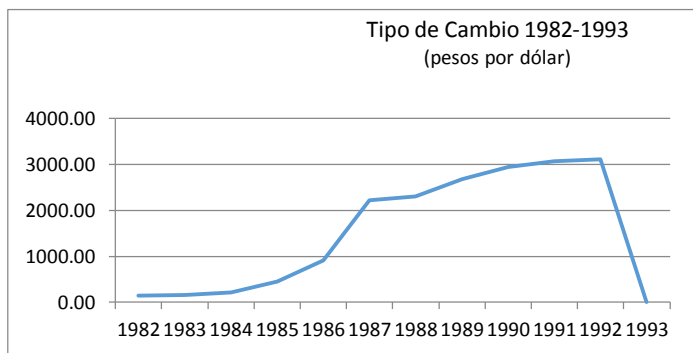
Por otra parte, la relación del peso frente al dólar se deterioró de 1948 a 1955 (una devaluación anual promedio de 37%); luego se mantuvo estable por 21 años (de 1955 a 1976); se deterioró levemente de 1976 a 1981; se depreció fuerte y aceleradamente de 1982 a 1992, al pasar de 20 a 3,115 pesos por dólar (Cuadro 11 y Gráfica 29); se ajustó en 1993 por el cambio de unidad de la moneda nacional (la supresión de tres ceros), y volvió a una tendencia de pérdida gradual pero constante desde entonces hasta 2010.

Gráfica 28. Tipo de Cambio



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI (2009) Estadísticas Históricas de México

Gráfica 29. Tipo de Cambio 1982-1993



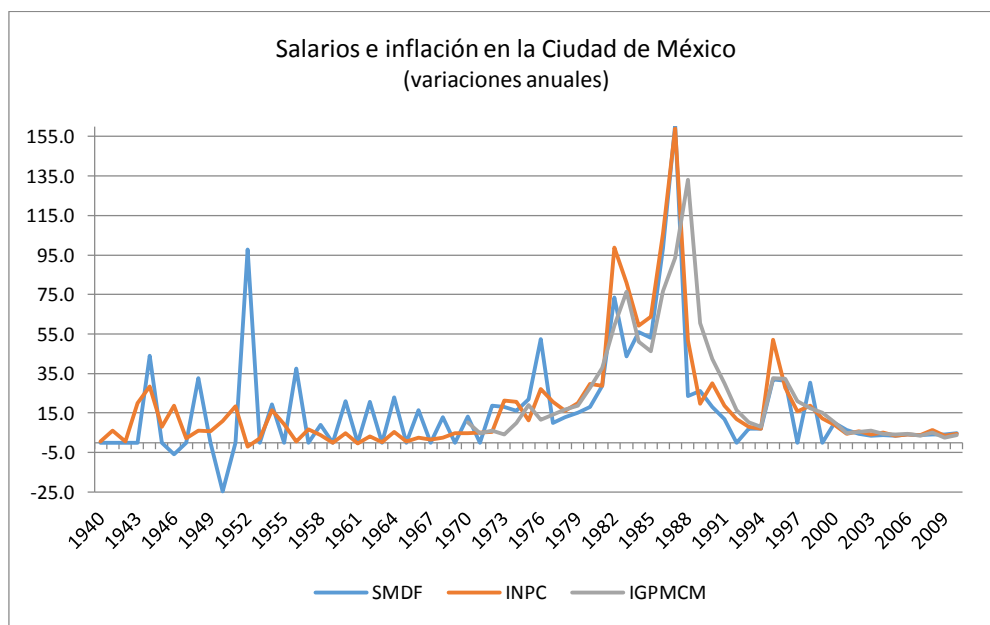
Cuadro 11. Tipo de Cambio

Año	Tipo de Cambio	Año	Tipo de Cambio
1981	26.16	1988	2295.00
1982	149.25	1989	2679.50
1983	161.35	1990	2941.90
1984	209.97	1991	3073.70
1985	447.50	1992	3115.40
1986	914.50	1993	3.11
1987	2225.00		

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI (2009) Estadísticas Históricas de México

Por otra parte, en la Gráfica 30 puede apreciarse claramente que el salario mínimo en la Ciudad de México (SMDF) comenzó a perder terreno frente a la inflación (INPC) a partir de 1977. Además, el costo de la vida en la capital (medido por el Índice General de Precios al Mayoreo en la Ciudad de México, IGPMCM) fue mayor que el promedio nacional a partir de 1988, ampliamente hasta 1994 y más reducidamente después.

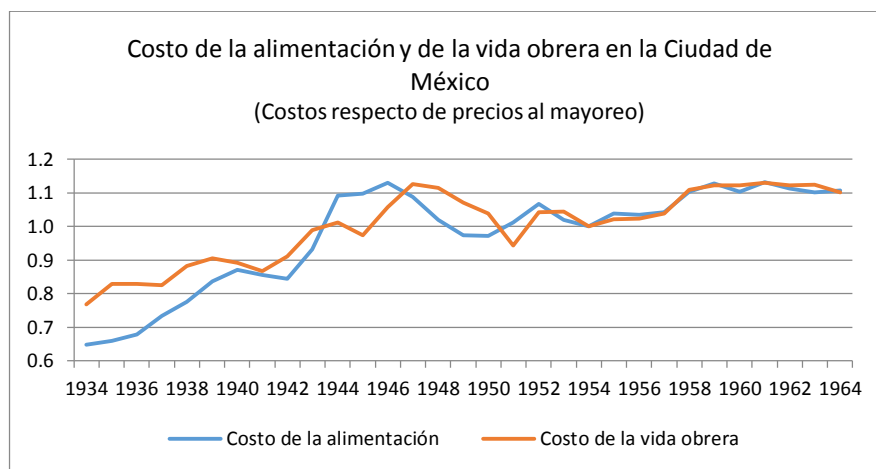
Gráfica 30. Salarios e inflación en la Ciudad de México



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI (2009) Estadísticas Históricas de México

El impacto sobre la mayoría de la población puede observarse en la Gráfica 31<sup>151</sup>, donde los costos de la alimentación y de la vida obrera, según indicadores oficiales, además de emparejarse entre sí, se incrementaron más que la inflación en la Ciudad de México de 1950 en adelante (aunque este deterioro del poder adquisitivo se arrastraba desde 1944).

Gráfica 31. Costo de la alimentación y de la vida obrera en la Ciudad de México



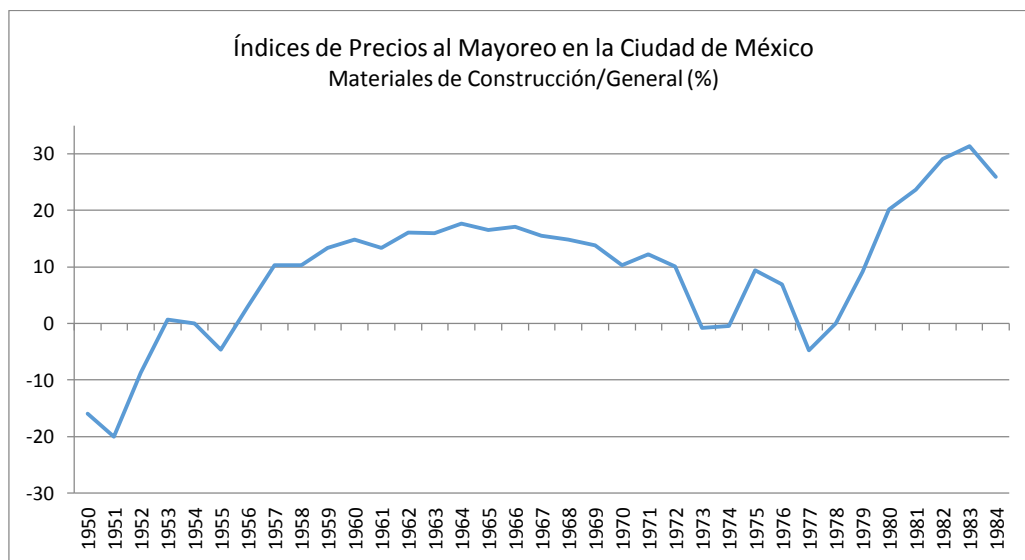
Fuente: Elaboración propia con base en INEGI. EHM (2014) C 18.20: Índice del costo de la vida obrera en la Ciudad de México. 23 conceptos genéricos. Serie anual de 1939 a 1979. Base 1978=100.

En cuanto a la vivienda en la Ciudad, la siguiente gráfica muestra que el crecimiento de los precios de los materiales de construcción fue superior a la inflación local durante veinte años, de mediados de la década de los cincuenta a mediados de la década de los setenta, de manera consistente con la gran expansión urbana, aunque tendió a empatarse el último lustro; sin embargo, la brecha se disparó en los años ochenta por efecto de las presiones inflacionarias de la época.

<sup>151</sup> Al comparar gráficamente dos o más Índices siempre hay que tener presente el efecto visual de acercamiento que se deriva de la igualación a 100 de los años base con que se trabaja.



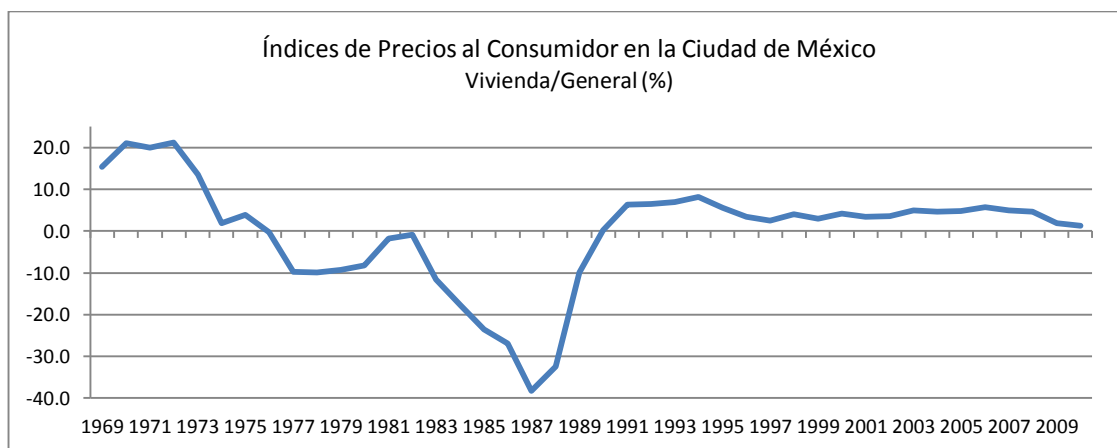
Gráfica 32. Índices de Precios al Mayoreo en la Ciudad de México



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI. EHM (2014) C. 18.16: Índice de precios al mayoreo en la Ciudad de México. 210 conceptos genéricos. Serie anual de 1939 a 1984. Base 1978=100.

En cambio, el costo de la vivienda creció relativamente menos que la inflación en la Ciudad desde mediados de los años setenta hasta fines de los ochenta, para luego mantenerse alrededor de 4.2% más alta entre 1990 y 2010..

Gráfica 33. Índices de Precios al Consumidor en la Ciudad de México

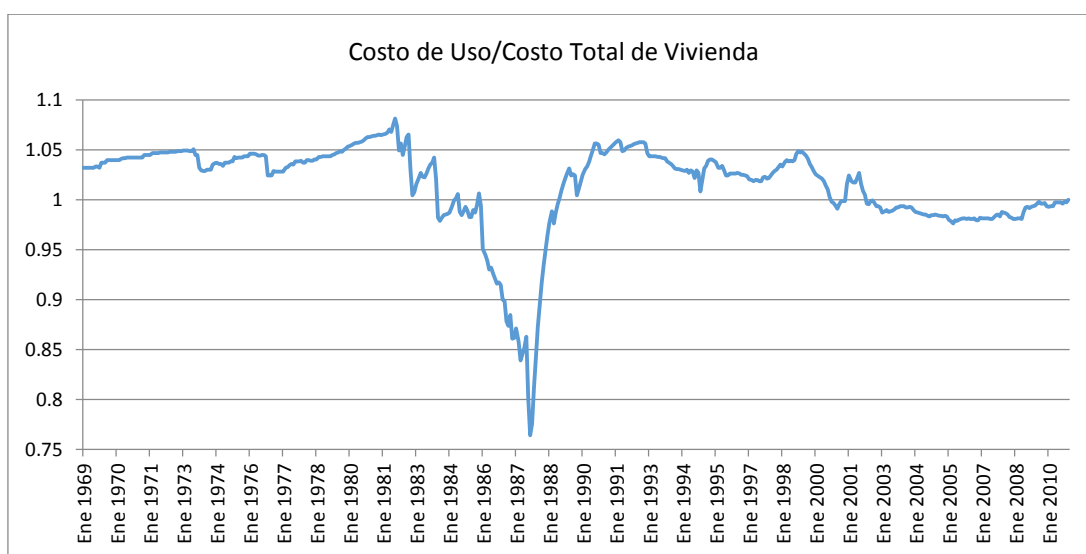


Fuente: Elaboración propia con base en INEGI. EHM (2014) C. 18.48: Índice de precios al consumidor en la Ciudad de México. Clasificación por objeto del gasto. Serie anual de 1969 a 2013. Base segunda quincena de diciembre 2010=100.

Este comportamiento reflejaría el activismo estatal de los años setenta en materia de vivienda, al incrementar la demanda de insumos y a la vez la oferta del producto, efectos que se habrían perdido después con el cambio del patrón nacional de acumulación y su expresión en la morfología capitalina.

No obstante, la Gráfica 34<sup>152</sup> muestra que, como parte del gasto de las familias en la Ciudad de México (área metropolitana), el Costo de Uso de la Vivienda creció más que el Costo Total de la misma entre 1969 y 1982 y entre 1990 y 2002, mientras que creció relativamente menos en dos subperíodos: 1983-1989 y 2002-2010<sup>153</sup>.

Gráfica 34. Costo de Uso/Costo Total de Vivienda



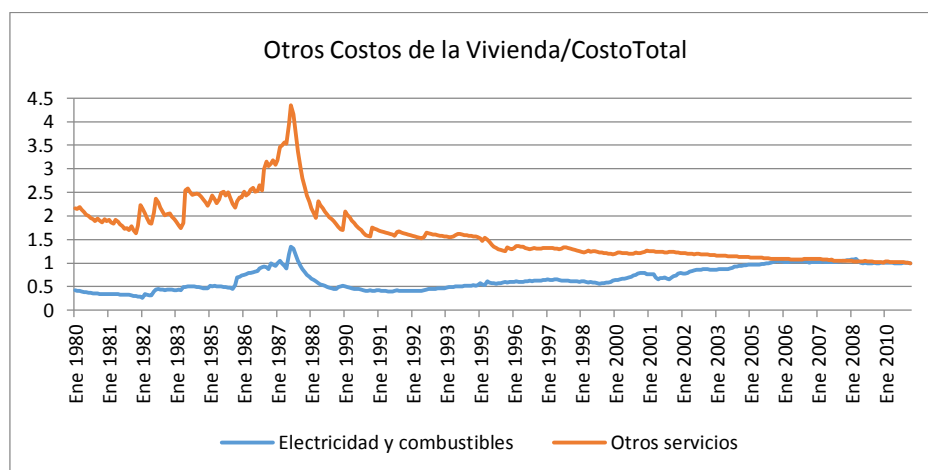
Fuente: Elaboración propia con base en INEGI. EHM (2014) C. 18.48: Índice de precios al consumidor en la Ciudad de México. Clasificación por objeto del gasto. Serie anual de 1969 a 2013. Base segunda quincena de diciembre 2010=100.

La disminución registrada en los años ochenta puede estar asociada con el comportamiento de los otros costos relacionados con la vivienda. Como puede observarse abajo, los costos relativos a la energía doméstica fueron inferiores a lo largo de todo el período, excepto en 1987-1988, mientras sucedió lo contrario con los Costos de Otros Servicios, que fueron superiores entre 1980 y 2005, especialmente en los ochentas.

<sup>152</sup> Esta gráfica y las dos que siguen se elaboraron a partir de los Índices de Precios al Consumidor en el Área Metropolitana de la Ciudad de México, publicados por el Banco de México en <http://www.banxico.org.mx/SieInternet/consultarDirectorioInternetAction.do?accion=consultarCuadro&idCuadro=C P9&sector=8&locale=es>

<sup>153</sup> El Costo Total es igual al Costo de Uso más el Costo de los Servicios.

Gráfica 35. Otros Costos de la Vivienda/CostoTotal

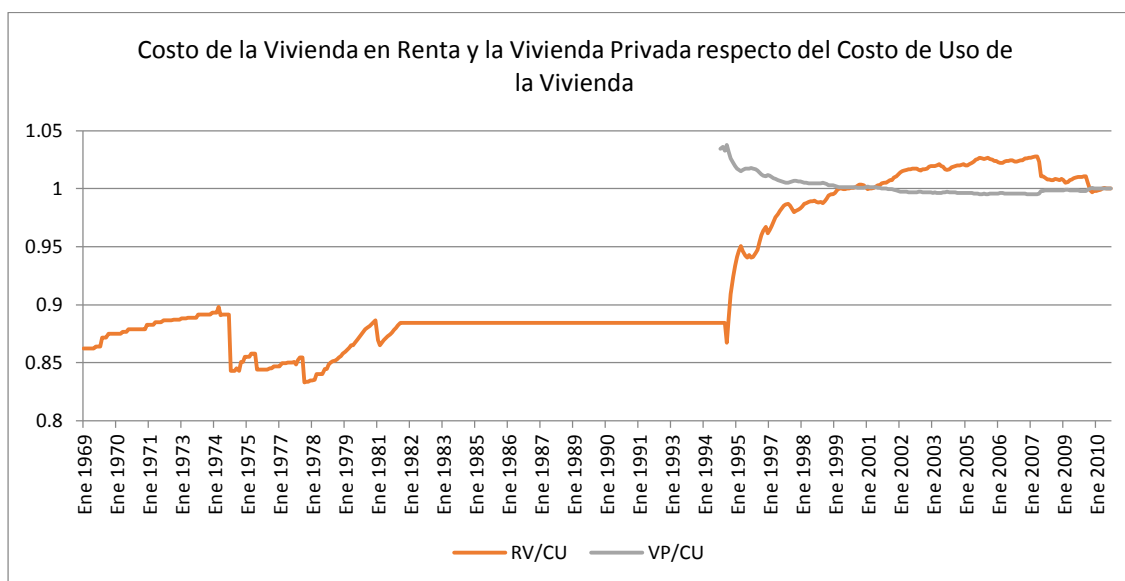


Fuente: Elaboración propia con base en INEGI. EHM (2014) C. 18.48: Índice de precios al consumidor en la Ciudad de México. Clasificación por objeto del gasto. Serie anual de 1969 a 2013. Base segunda quincena de diciembre 2010=100.

A la vez, como se muestra abajo, el Costo de la Vivienda en Renta creció menos que el Costo de Uso de 1969 a 2000, para luego crecer relativamente más los siguientes diez años. En cambio, el Costo Equivalente de la Vivienda Privada (estimado a partir de 1995)<sup>154</sup> fue relativamente superior los primeros cinco años y tendió a igualarse con aquél a lo largo de la década pasada.

<sup>154</sup> Se refiere al precio de alquiler que los propietarios cobrarían o pagarían si su propiedad se alquilara. INEGI Documento Metodológico INPC, Anexo II, p. 121, en [file:///C:/Users/Ma%20Martha%20Gomez/Downloads/documento\\_metodologico\\_inpc%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Ma%20Martha%20Gomez/Downloads/documento_metodologico_inpc%20(1).pdf)

Gráfica 36. Costo de la Vivienda en Renta y la Vivienda Privada respecto del Costo de Uso de la Vivienda



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI. EHM (2014) C. 18.48: Índice de precios al consumidor en la Ciudad de México. Clasificación por objeto del gasto. Serie anual de 1969 a 2013. Base segunda quincena de diciembre 2010=100.

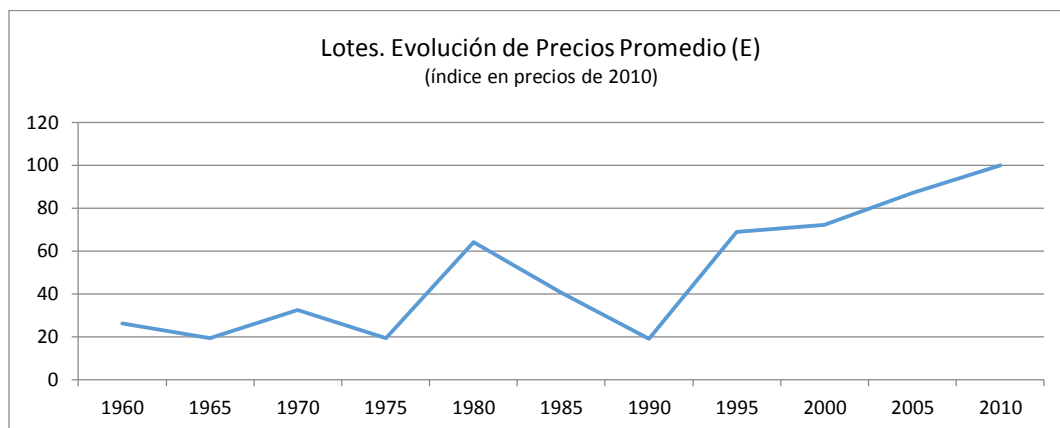
#### 4.5.2. Los precios en el tiempo y el territorio<sup>155</sup>

Los datos recopilados no permiten hacer afirmaciones definitivas sobre el comportamiento de los precios de la oferta inmobiliaria a lo largo del período de estudio debido a que no se cuenta con los precios por colonia para todos los años de registro y una extrapolación resulta artificiosa. Sin embargo, pueden hacerse algunas aproximaciones a las tendencias generales.

La gráfica siguiente muestra la evolución de los precios promedio de oferta (en índice de precios de 2010) de los lotes en venta de 9 colonias de las que se obtuvieron mayor cantidad de registros a lo largo del período (Roma, Arboledas, Del Valle, Lomas Herradura, Mixcoac, Narvarte, San Ángel, Tacubaya, Polanco y Cuajimalpa).

<sup>155</sup> En las gráficas de esta sección, las líneas que muestran la evolución de los precios son tendencias construidas a partir de los datos reales obtenidos del diario Excélsior. Ver Tabla X y nota metodológica...

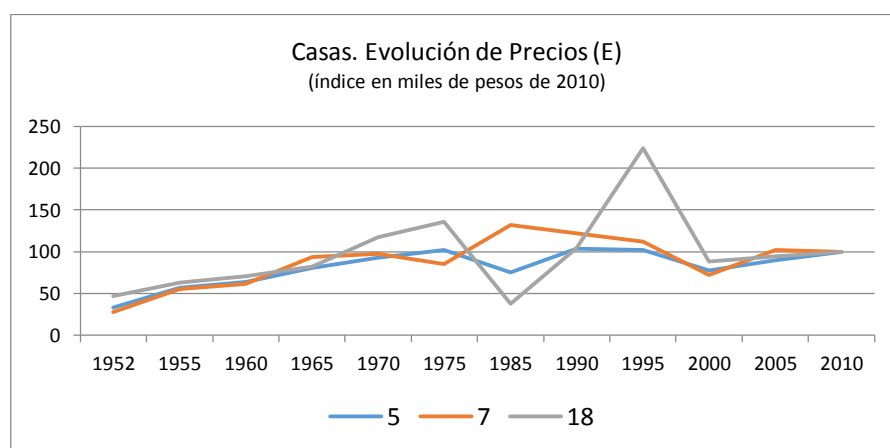
Gráfica 37.Lotes. Evolución de Precios Promedio (E)



Puede observarse una tendencia creciente que es consecuente con el aumento general de la escasez del suelo en la zona metropolitana, así como fluctuaciones que pueden estar asociadas a los diversos factores que inciden en el mercado inmobiliario como los cambios en el ritmo de expansión de la Ciudad, la dinámica de la actividad económica y la inflación, la disponibilidad de crédito y el gasto público en vivienda (Connolly, 1988).

La siguiente gráfica muestra la evolución de los precios de oferta de las casas (índice en miles de pesos de 2010). En este caso se presentan tres promedios: de 5, 7 y 18 colonias, también de las que se obtuvieron mayor cantidad de registros en todo el período (se ha suprimido 1980 por registrar cifras inconsistentes).

Gráfica 38.Casas. Evolución de Precios (E)



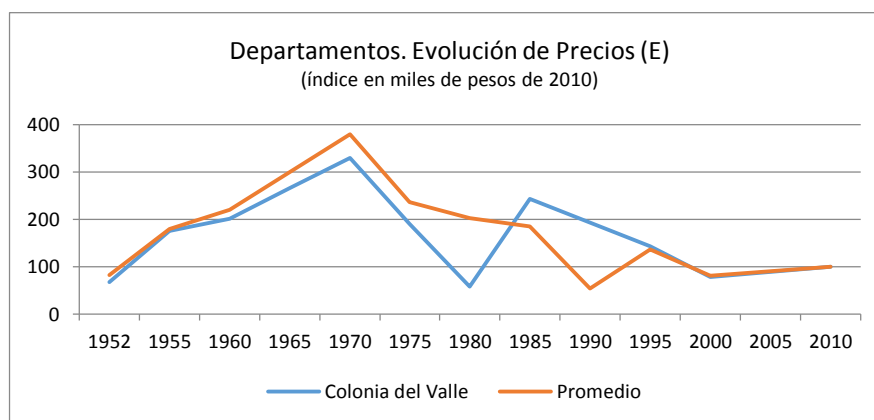


1. Del Valle	6. Narvarte	8. Campestre	14. Lomas de Tecamachalco
2. Nápoles	7. San Ángel	9. Fuentes del Pedregal	15. Lomas Herradura
3. Satélite		10. Lomas de Chapultepec	16. Nueva Santa María
4. Condesa		11. Polanco	17. San Ángel Inn
5. Lindavista		12. San Jerónimo	18. Santa Mónica
		13. Florida	

Puede observarse que los precios de estos inmuebles tendieron a crecer de los años cincuenta a mediados de los setenta, y que desde entonces muestran cierta estabilidad si no es que una ligera inclinación a disminuir (siempre en términos promedio y relativos). Esto quiere decir que una casa hoy cuesta relativamente igual o menos que hace treinta años, pero habría que añadir de inmediato: para quien pueda pagarla. De ser cierta esta tendencia, habría que atribuirla al hecho de que la disminución de la cantidad de casas respecto de la cantidad de departamentos, ambos en venta, no implica necesariamente que sus precios se incrementen dado que la demanda se desplaza hacia los departamentos debido a que éstos resultan más económicos para un nivel dado de ingreso y éste, a su vez, no ha crecido en la Ciudad de México para la mayoría de la población (véase Capítulo 5). Cabe señalar que el pico de 1995 puede estar reflejando el impacto de la situación macroeconómica del país, y por el aumento de colonias, también un fenómeno de dispersión de precios en ese momento.

No obstante, el precio relativo de los departamentos en las colonias seleccionadas, a precios constantes y en promedio, ha disminuido tendencialmente (las colonias seleccionadas son: Del Valle, Condesa, Narvarte, San Jerónimo y San José Insurgentes). Esto sí se debe probablemente al incremento de su oferta. La gráfica siguiente muestra ese promedio comparado con los precios promedio en la Colonia del Valle, de la que se obtuvieron la mayor cantidad de registros. Es notable el aumento de precios a lo largo de los años cincuenta y sesenta, probablemente por su escasez, y su disminución posteriormente, quizá por su abundancia. No puede dejar de considerarse que este estudio no comprende la oferta de departamentos por parte del Estado.

Gráfica 39. Departamentos. Evolución de Precios (E)



#### 4.6 Conclusiones

La información utilizada en este capítulo se basó en la oferta periodística del período, seleccionada sólo si proporcionaba o permitía inferir información de precio por metro cuadrado en el caso de lotes en venta y precio por número de cuartos en el de casas y departamentos en venta y renta. Por eso, a pesar de su volumen, la cantidad de datos recabados es insuficiente para considerar que de ella pueden extraerse resultados conclusivos.

Sin embargo, con las reservas del caso pueden plantearse algunas indicaciones generales.

La evolución de la oferta inmobiliaria a lo largo del período en estudio muestra tendencias explicables. Los precios de la oferta de lotes, casas y departamentos parecen seguir un comportamiento apegado a lo esperado: al alza secular por la escasez relativa del suelo, y a mantener la estabilidad e incluso declinar en términos de la economía en su conjunto. En ciclos más cortos, las fluctuaciones operan de conformidad con la trayectoria de la economía, la dinámica del crédito para producción y consumo de construcciones, los ingresos de la población, la forma de expansión de la Ciudad y la propia conformación del mercado inmobiliario entre casas y departamentos.

Más interesante es observar cinco aspectos relacionados con su distribución en el territorio. El primero es que los precios están asociados a los niveles de ingreso, determinando la segmentación territorial de la Ciudad. Segundo, que la oferta “histórica” se concentra en pocas colonias y la mayoría de ellas está dentro del cuadrante surponiente de la Ciudad (el sesgo que poseen las fuentes utilizadas no demerita este último dato). El tercer punto a destacar –y más relevante, me parece- es que los precios dominantes también se ubican ahí. Además, en varios años, casi pudiendo elevarse a la categoría de regla, los precios más altos se alinean sobre el “eje Reforma”, del Centro a Santa Fe en distintos momentos; siguiéndole el “eje Insurgentes” como segunda franja de mayor dinamismo y el “eje Tlalpan” como tercera. El “eje Reforma” mantiene el liderazgo incluso sobre el resto de los precios altos de otras áreas como el Pedregal de San Ángel<sup>156</sup>. Es decir, a pesar de la extraordinaria expansión de la Ciudad, el centro de gravedad del mercado inmobiliario se ha mantenido en los ejes y el cuadrante mencionados. Finalmente, se observa que en todo el período los precios bajos relativos registran mayor dispersión territorial pero menor variación entre ellos.

En general, entonces, la jerarquía espacial de los precios de la oferta inmobiliaria que se ha revisado confirma el patrón axial asimétrico que se ha propuesto en este trabajo y que es coherente con la expansión por ejes de la *Ciudad de los Caminos*.

Pero sale a relucir que dicha asimetría refleja una estructuración socioeconómica desigual y heterogénea. Cuestión que debe ser analizada.

---

<sup>156</sup> Véase Sánchez de Carmona (2014).

## PARTE IV

### LA MORFOLOGÍA DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y EL PAPEL DEL ESTADO

El estudio del mercado inmobiliario presentado en el Capítulo 4 mostró que el patrón axial asimétrico de expansión de la Ciudad refleja una estructura socioeconómica desigual y heterogénea. Esta Parte IV tiene el propósito de mostrar que la generación y evolución de esa morfología de la Ciudad de México expresa una composición que ha respondido a las fuerzas dominantes del capital según el marco teórico expuesto anteriormente, misma que ha sido apoyada o tolerada por las políticas territoriales. Consta de tres capítulos. En el Capítulo 5 presento información estadística acerca de la desigualdad social y la heterogeneidad estructural de la Ciudad actual y sus antecedentes. En el Capítulo 6 analizo las tensiones existentes en el discurso gubernamental durante los últimos años para mostrar que se ha hecho caso omiso de ese desequilibrio. En el Capítulo 7 muestro las líneas de desarrollo urbano que efectivamente se han seguido durante el período. Concluyo que estas políticas han seguido y reforzado la pauta axial asimétrica.

## **Capítulo 5. Pobreza y desigualdad socioterritorial en la Ciudad de México<sup>157</sup>.**

En este capítulo se presenta un panorama del estado actual de la pobreza y la desigualdad social en la Ciudad de México<sup>158</sup> y sus elementos económicos y territoriales, a partir de una breve retrospectiva hacia mediados del siglo veinte, para ilustrar su relación con las heterogeneidades urbanas preexistentes.

### **5.1. La desigualdad socioterritorial antes de 1970<sup>159</sup>**

Los documentos oficiales y diversos análisis de la última década atribuyen los problemas actuales de pobreza y desigualdad de la Ciudad de México (Distrito Federal) al modelo económico neoliberal impuesto en el país desde los años ochenta y a la subordinación institucional del gobierno local a los poderes federales<sup>160</sup>. En cambio, el *Programa General de Desarrollo Urbano versión 1996*<sup>161</sup> inculpa al modelo de industrialización basado en la sustitución de importaciones (MISI) de los años sesenta y setenta, calificando como “involución” el crecimiento de la Ciudad. Las cifras que se presentan a continuación sugieren que el MISI no hizo sino catalizar una heterogeneidad socioterritorial previa.

En efecto, en la Gráfica 40<sup>162</sup> puede observarse que, aunque registra tasas bajas, la proporción de la desocupación respecto de la población económicamente activa en 1930 y 1940 está asociada al proceso de expansión territorial de la industria anterior al MISI, primero sobre las delegaciones centrales (Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Venustiano Carranza y Benito Juárez) y después sobre las intermedias (Azcapotzalco, Iztacalco, Iztapalapa, Coyoacán, Álvaro Obregón, Tlalpan)<sup>163</sup>.

---

<sup>157</sup> Otra versión de este texto apareció como “Pobreza y desigualdad socioterritorial en la Ciudad de México: el problema estructural y los límites de la política social”, en la revista *Sociológica* #83.

<sup>158</sup> En el texto se alude a la Ciudad de México aunque la información trabajada se refiere al Distrito Federal. No se desconoce el carácter metropolitano y regional de los procesos sociourbanos capitalinos, pero el acotamiento no altera la argumentación que se presenta. Al contrario, si se incluyeran en la reflexión los fenómenos en que intervienen los municipios que forman la zona metropolitana –el flujo de personas y mercancías entre entidades, por ejemplo-, se reforzaría la conclusión sobre la necesidad de activar pronto un reordenamiento territorial eficaz de alcance metropolitano y regional, como ya lo han planteado reiteradamente otros autores.

<sup>159</sup> Una versión anterior de este apartado se presentó como la conferencia “Desigualdades socioterritoriales en la Ciudad de México” en el Seminario Internacional *Permanencias urbanas, permanencias físicas, permanencias sociales, permanencias simbólicas*, Área Estudios Urbanos, CyAD UAM Azcapotzalco, 25, 26 y 27 de septiembre de 2013.

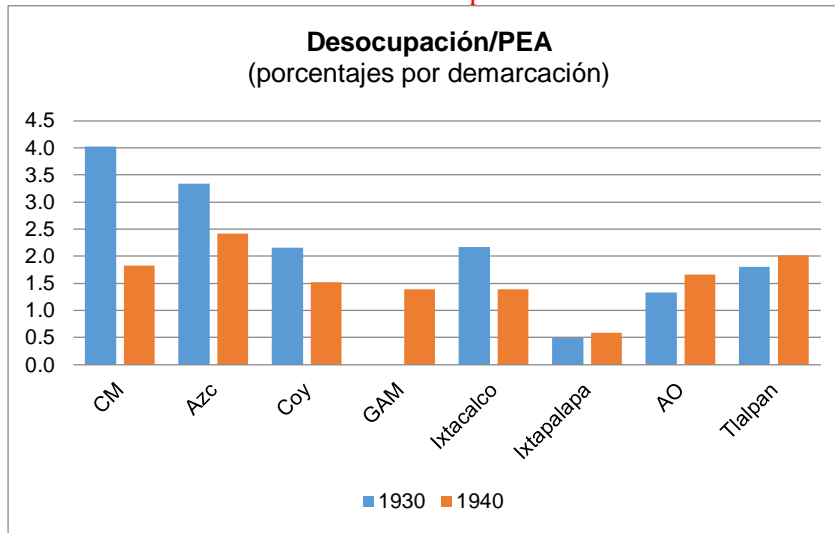
<sup>160</sup> Gobierno del Distrito Federal (2001); Asamblea Legislativa del Distrito Federal (2003); Canto y Martínez (2013); Conde (2013).

<sup>161</sup> Asamblea de Representantes del Distrito Federal (1996).

<sup>162</sup> Todos los Cuadros y Gráficas de esta sección se elaboraron a partir de los datos del Censo General de Población del año correspondiente, excepto los de 1930 pues estaban incluidos en el de 1940.

<sup>163</sup> He dejado fuera a las otras delegaciones del sur (Milpa Alta, Tláhuac, Xochimilco) por considerar que en ese momento eran completa o predominantemente rurales y su inclusión distorsionaría el análisis de los indicadores *aparentes* de pobreza.

Gráfica 40. Desocupación/ PEA



Fuente: Censo General de Población del año correspondiente, excepto de 1930 pues estaba incluido en el de 1940

A su vez, pero con magnitudes mayores puede observarse en el Cuadro 12 la muy amplia desigual proporción del analfabetismo entre las delegaciones en esos mismos años, que refleja no sólo la carencia de este recurso entre la población obrera asentada en las delegaciones industrializadas sino también entre la población rural de la periferia<sup>164</sup>. Por otra parte, cabe notar el esfuerzo de alfabetización realizado en las dos décadas siguientes en toda la entidad.

Cuadro 12. Analfabetismo/alfabetismo

Analfabetismo/alfabetismo (porcentaje por demarcación)				
	1930	1940	1950	1960
CM	67.5	50.7	42.1	40.3
Azc	108.6	79.1	59.4	57.0
Coy	92.7	82.8	59.4	54.0
GAM		84.2	63.8	63.3
Ixtc	123.6	106.8	70.7	67.1
Ixtp	178.2	144.4	71.5	60.6
AO	110.6	92.3	68.6	62.7
Tlp	128.2	112.6	60.6	56.8

Fuente: Censo General de Población del año correspondiente, excepto de 1930 pues estaba incluido en el de 1940

<sup>164</sup> Sobre la dialéctica campo/ciudad y la percepción del desarrollo urbano en esa época puede verse Ariel Rodríguez Kuri, "Simpatía por el diablo. Miradas académicas a la ciudad de México, 1900-1970" en Ariel Rodríguez y Sergio Tamayo (coords.), *Los últimos cien años, los próximos cien...*, Universidad Autónoma Metropolitana, México, 2004, pp. 45-68.



El Cuadro 13 muestra con toda claridad la marcada distribución territorial desigual de los *aparentes* indicadores de pobreza, como ‘no comer pan de trigo’ y ‘no dormir en cama’, que refleja la configuración

**Cuadro 13. Carencias 1940**

Carencias 1940 (porcentaje por demarcación)			
	No come pan de trigo	y no duerme en cama	"blancos" descalzos
CM	6.40	2.55	2.44
Azc	16.37	7.87	7.96
Coy	27.31	17.06	14.08
Cuajimalpa	69.24	55.40	32.58
GAM	22.84	13.11	10.38
Ixtacalco	42.35	24.36	24.88
Ixtapalapa	63.22	51.04	41.05
MC	44.07	23.86	21.47
MA	73.69	66.22	17.16
AO	26.91	17.67	10.92
Tláhuac	82.60	70.43	53.22
Tlalpan	53.76	32.92	25.54

Fuente: Censo General de Población del año correspondiente, excepto de 1930 pues estaba incluido en el de 1940

estructural que va tomando la Ciudad en esa época. Cabe destacar que tales indicadores de pobreza *aparente* están vinculados al carácter rural y étnico con que el Censo de 1940 (y también el de 1930) *medían* los tipos y las condiciones de vida de la población urbana<sup>165</sup>.

Hacia 1960 los indicadores de la desigualdad socioterritorial están claramente marcados, como puede observarse en los Cuadros siguientes obtenidos del censo de ese año. Los déficits de alimentación relacionados con el empleo y el ingreso (pan, carne, pescado, leche y huevo) en las delegaciones externas pueden hasta duplicar los registrados en las delegaciones centrales. Algo similar ocurre con los déficits de servicios urbanos aunque esto está más relacionado con el grado de consolidación urbana de cada delegación. Asimismo, el tipo de combustible utilizado en el hogar y la disponibilidad de aparatos domésticos evidencia una relación estrecha entre la desigualdad social y el grado de consolidación urbana, particularmente en las cuatro delegaciones centrales, las de industrialización temprana y las de urbanización tardía.

<sup>165</sup> Por ejemplo, en este Cuadro uso la expresión “blanco” en lugar de “no indígena” que utiliza el censo para subrayar que detrás de la variable censal ‘características culturales’ se manifiesta un prejuicio racial que no deja de tener cierto tinte discriminatorio. El ‘grupo cultural’ estaba formado por quienes “sólo hablan español o idioma extranjero, o español y una lengua no indígena” desagregado en los subgrupos “y andan descalzos”, “y usan huaraches e indumentaria tipo indígena”, “y usan huaraches e indumentaria tipo no indígena”, “y usan zapatos e indumentaria tipo indígena”, “y usan zapatos e indumentaria tipo no indígena”.

**Cuadro 14a. Carencias\* 1960**

(porcentaje de la demarcación)				
	pan	cplh	hs	ad
Azcapotzalco	6.0	10.4	2.8	2.8
Coyoacán	9.5	10.7	5.8	5.0
GAM	6.4	9.1	2.3	2.4
Ixtacalco	7.3	12.2	1.7	3.6
Ixtapalapa	8.9	13.3	3.9	5.0
Álvaro Obregón	9.1	12.2	2.7	2.5
Tlalpan	11.4	14.3	3.4	4.4
Ciudad de México	3.5	6.0	1.8	1.9

\*Personas que por costumbre no comen pan de trigo, carne, pescado, leche y huevo, usan huaraches o sandalias y andan descalzos.

**Cuadro 14b. DF Carencia de servicios urbanos 1960**

(% por demarcación)		
	agua entubada	drenaje
Azcapotzalco	26.5	30.5
Coyoacán	6.7	55.5
GAM	6.3	31.8
Ixtacalco	7.2	24.4
Ixtapalapa	11.2	31.2
Álvaro Obregón	8.7	35.5
Tlalpan	21.3	23.2
Ciudad de México	6.5	54.0

**Cuadro 14c. DF Tipo de combustible 1960  
(proporción por demarcación)**

	leña o carbón	petróleo	gas o electricidad
Azcapotzalco	5.0	85.1	9.9
Coyoacán	23.3	49.5	27.1
GAM	26.5	45.3	28.2
Ixtacalco	33.7	27.9	38.4
Ixtapalapa	34.6	27.4	38.0
Álvaro Obregón	32.2	33.5	34.4
Tlalpan	35.7	22.3	42.0
Ciudad de México	12.6	75.0	12.5

Fuente: Censo General de Población del año correspondiente, excepto 1930 pues estaba incluido en el de 1940

Cuadro 14d. DF Electrodomésticos 1960 (proporción por demarcación)				
	con radio	con tv	con ambos	sin
Azcapotzalco	62.7	1.2	25.1	10.9
Coyoacán	44.5	0.7	28.3	26.5
GAM	51.0	1.0	16.1	32.0
Ixtacalco	53.1	0.8	12.5	33.6
Ixtapalapa	49.4	0.9	17.6	32.1
Álvaro Obregón	49.4	0.6	18.5	31.4
Tlalpan	51.0	0.5	11.4	37.1
Ciudad de México	46.6	1.5	32.2	19.7

Fuente: Censo General de Población del año correspondiente, excepto de 1930 pues estaba incluido en el de 1940

Para 1970 ya despuntan las delegaciones Iztacalco, Ixtapalapa, Álvaro Obregón y Tlalpan como las que están recibiendo los efectos más nocivos de la *involución* de la Ciudad, de esa mezcla entre concentración de la riqueza y urbanización apresurada que se extendió de los años sesenta hasta la fecha.

Cuadro 15a. Analfabetismo 1970

(% por demarcación)	
CM	6.7
Azcapotzalco	9.7
Coyoacán	10.1
GAM	9.9
Ixtacalco	11.8
Ixtapalapa	11.8
AO	11.9
Tlalpan	10.3

Fuente: Censo General de Población del año correspondiente, excepto 1930 pues estaba incluido en el de 1940

Cuadro 15b. Población descalza

1970 (% por demarcación)	
CM	0.4
Azcapotzalco	0.5
Coyoacán	0.6
GAM	0.5
Ixtacalco	0.6
Ixtapalapa	0.7
AO	0.5
Tlalpan	0.8

Fuente: Censo General de Población del año correspondiente, excepto 1930 pues estaba incluido en el de 1940

## 5.2. Estado actual de la pobreza y la desigualdad

### 5.2.1. La pobreza

En el Cuadro 16 se muestra que fue muy importante la disminución de los rezagos sociales en la década pasada. En todos los renglones hubo mejoría entre el año 2000 y 2010, tanto en números relativos como en absolutos. Esto a pesar de la reversión de la tendencia en el segundo lustro en los casos de los ‘niños que no asisten a la escuela’ y las ‘viviendas con piso de tierra’ y ‘sin agua entubada de la red pública’, que empeoraron ligeramente.

Cuadro 16. Indicadores y rezago social						
Indicador	%			absolutos		
	2000	2005	2010	2000	2005	2010
Habitantes:	100.0	100.0	100.0	8,506,239	8,720,000	8,797,084
De quince años o más analfabeta	2.9	2.6	2.1	246,681	226,720	184,739
De 6 a 14 años que no asiste a la escuela	3.6	2.7	3.0	306,225	235,440	263,913
De 15 años y más con educación básica incompleta	32.7	28.3	25.1	2,781,540	2,467,760	2,208,068
Sin derechohabencia a servicios de salud	45.9	42.6	33.6	3,904,364	3,714,720	2,955,820
Viviendas (PH):	100.0	100.0	100.0	2,132,413	2,287,189	2,453,000
Con piso de tierra	1.9	1.0	1.0	40,516	22,872	24,530
Sin excusado o sanitario	8.7	5.5	1.1	185,520	125,795	26,983
Sin agua entubada de la red pública	3.1	1.8	2.4	66,105	41,169	58,872
Sin drenaje	1.8	0.4	0.3	38,383	9,149	7,359
Sin energía eléctrica	0.5	4.5	0.1	10,662	102,924	2,453
Sin lavadora	30.7	25.6	22.3	654,651	585,520	547,019
Sin refrigerador	14.4	12.4	9.3	307,067	283,611	228,129
Elaboración propia con base en CONEVAL, 2012a, Cuadro 6.						

Aun el aumento de la disponibilidad de electrodomésticos que muestra la tabla puede leerse como reflejo de un mejoramiento de las condiciones generales de vida, pero sin que esto signifique de ninguna manera que esas familias hayan ascendido a la categoría de ‘clases medias’, como algunos gobernantes y analistas han querido interpretar a partir de esa disponibilidad<sup>166</sup>. El corrimiento de la línea de la pobreza no implica que se reduzcan o desaparezcan la pobreza y la desigualdad. La asequibilidad de esos bienes para los segmentos más pobres de la población puede ser efecto de la dotación de los servicios de energía eléctrica, agua y drenaje, del endeudamiento caro y más bien responder a la multiplicación de los miembros de la

<sup>166</sup> Por ejemplo, Luis de la Calle y Luis Rubio, *Clasemediero. Pobre no más, desarrollado aún no*. Centro de Investigación para el Desarrollo, A.C. México, 2010.

familia que perciben algún tipo de ingreso, lo que a su vez pondría de manifiesto precisamente el deterioro de los ingresos individuales.

De cualquier manera, en 2010 había más de dos millones de personas que carecían de educación básica completa y afiliación a servicios de salud, más de doscientos mil niños que no asistían a la escuela, cerca de cien mil personas habitando viviendas con piso de tierra y sin excusado o sanitario y más del doble sin agua entubada (considerando un promedio de 3.6 habitantes por vivienda particular habitada). El hecho mismo de que hubiera más de ochocientas mil personas sin refrigerador y cerca de dos millones sin lavadora es indicativo del grado de exclusión de las condiciones mínimas de vida urbana que aún hieren el rostro de modernidad con que se ufana la Ciudad de México. La situación pueda apreciarse con mayor gravedad si se considera que la existencia de tubería hidráulica conectada no implica forzosamente el suministro de agua con la oportunidad y calidad adecuadas, o que la existencia de escuelas no asegura la buena calidad de la educación. De cualquier modo, todos estos rezagos son sólo una de las expresiones de la desigualdad socioterritorial que padece la Ciudad desde hace varias décadas y que las políticas gubernamentales no han podido resolver. Como puede observarse en el Cuadro 17<sup>167</sup>, en 2012 seguía siendo muy alto el número de personas en situación de pobreza tanto por carencias (más de dos millones en algunos rubros) como por ingresos (más de tres millones).

---

<sup>167</sup> Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, *Pobreza estatal D.F.*, CONEVAL. México, 2012b. Aunque este Cuadro no es de elaboración propia sino que ha sido copiado, se ha incluido por considerar que ofrece datos de interés en su forma original.



Cuadro 17. Medición de la Pobreza, Distrito Federal

Indicadores	Porcentaje		Miles de personas	
	2010	2012	2010	2012
<b>Pobreza</b>				
Población en situación de pobreza	28.5	28.9	2,537	2,565
Población en situación de pobreza moderada	26.4	26.4	2,345	2,346
Población en situación de pobreza extrema	2.2	2.5	192	219
Población vulnerable por carencias sociales	34.4	32.4	3,056	2,872
Población vulnerable por ingresos	5.4	6.6	481	585
Población no pobre y no vulnerable	31.7	32.1	2,814	2,852
<b>Privación social</b>				
Población con al menos una carencia social	62.9	61.3	5,593	5,437
Población con al menos tres carencias sociales	13.4	9.2	1,195	814
<b>Indicadores de carencia social</b>				
Rezago educativo	9.5	9.2	847	814
Carencia por acceso a los servicios de salud	32.5	23.4	2,885	2,073
Carencia por acceso a la seguridad social	52.4	52.5	4,657	4,660
Carencia por calidad y espacios en la vivienda	7.6	6.4	672	570
Carencia por acceso a los servicios básicos en la vivienda	3.9	3.0	349	270
Carencia por acceso a la alimentación	15.5	13.0	1,381	1,158
<b>Bienestar</b>				
Población con ingreso inferior a la línea de bienestar mínimo	6.0	6.9	532	610
Población con ingreso inferior a la línea de bienestar	34.0	35.5	3,019	3,150

Fuente: estimaciones del CONEVAL con base en el MCS-ENIGH 2010 y 2012.

Así mismo, en esta forma de medir la pobreza resalta que hubiera más de un millón de personas con dificultades para acceder a la alimentación básica. Según la misma fuente pero en otra presentación<sup>168</sup>, de 2010 a 2012 aumentó en poco más de noventa mil la cantidad de personas con seguridad alimentaria, lo que fue el resultado neto de la reducción de personas con inseguridad severa (416 mil) y el incremento de las que se registraron con inseguridad leve y moderada (321 mil). Destacan también las más de cuatrocientas mil personas sin servicios de seguridad social, las más de tres millones ya mencionadas con ingresos inferiores a la línea de bienestar y más de medio millón que no alcanza siquiera la de bienestar mínimo. Como se verá más adelante, la principal argumentación explicativa de estos ‘rezagos’ se carga precisamente sobre el problema del ingreso, lo que a su vez se liga, a veces explícita a veces implícitamente, al modelo económico nacional imperante.

Conviene detenerse en la cuestión de la salud y la seguridad social pues estos temas son los que están más vinculados al aspecto laboral y por consiguiente al modelo económico. En un cálculo anterior<sup>169</sup>, se había estimado que la población carente de acceso a los servicios de salud era de 3.5 millones de personas (40.2%) en 2008 y había disminuido a 3.1 millones (35.7%) en 2010. Según el Cuadro 17, esa carencia afectaba a cerca de 2.9 millones de personas en 2010 (32.5%) y se redujo a casi 2.1 millones (23.4%) dos años después. Así mismo, se había estimado que la población sin seguridad social alcanzaba a 4,645.4 miles de personas

<sup>168</sup> Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, *Anexo estadístico 2010-2012 por entidades*, CONEVAL, México, 2012c

<sup>169</sup> CONEVAL, 2012a, *op. cit.*

en 2008 (52.9%) y a 4,608.6 miles en 2010 (52.4%). En el cálculo presentado arriba esta carencia se mantiene en términos similares a los de 2012.

Ahora bien, en el Cuadro 18 pueden observarse los componentes del rezago. Lo primero a destacar es que hubiera sin cobertura alguna un tercio de población en 2010 y casi un cuarto en 2012. Como es sabido, la proporción más importante de cobertura en salud y seguridad social, alrededor de la mitad, se deriva de la condición laboral, en la que por cierto hubo un esfuerzo mayor aunque ligero de parte del sector público en la creación de empleos. Pero las mejorías no dependieron del incremento de la ocupación formal. Como puede observarse, de 2010 a 2012 el mayor incremento de cobertura se registra en la afiliación al Seguro Popular, lo que representa un arma de dos filos: por una parte, si bien hay más personas que pueden acceder a servicios de salud básicos<sup>170</sup>, por la otra resulta que tal acceso repercute en la reducción de su ingreso disponible y que además no cubre servicios de costo mayor, es decir, se trata de población que a fin de cuentas sigue relativamente desprotegida. Por último, si se quita este componente, la población sin cobertura en 2012 era del orden de los 4.3 millones de personas, y de 2.0 si se incluye. Como quiera que se vea, estas cifras continúan siendo muy elevadas para una Ciudad que busca colocarse entre las más avanzadas del mundo.

**Cuadro 18. Población con acceso a servicios de salud y sin acceso a seguridad social**

	Porcentaje		Miles de personas	
	2010	2012	2010	2012
Población con acceso a servicios de salud:				
Seguro Popular	15.2	26.0	1,352	2,305
IMSS	33.7	33.5	2,992	2,976
ISSSTE	11.9	12.7	1,055	1,125
Pemex, SDN, SM	1.0	1.0	93	85
Otros servicios médicos provenientes del trabajo	2.3	1.6	206	140
Afiliada por seguro privado de gastos médicos	1.7	1.1	151	94
Afiliada a otras instituciones	1.7	0.9	155	77
Población sin acceso a seguridad social:			6,003	6,802
Población ocupada	55.0	56.0	2,192	2,083
Población no Económicamente Activa	41.2	40.7	1,011	1,126
Población de 65 años o más	16.2	16.0	118	127

Elaborado con base en CONEVAL, 2012c: Cuadro 18B.I

Los datos expuestos confirman que la ciudad de México sigue siendo una ciudad más globalizada que global<sup>171</sup>.

<sup>170</sup> Nunca hay que olvidar que antes del Seguro Popular los servicios de salud para la población sin afiliación laboral eran gratuitos.

<sup>171</sup> La frase es de Enrique Provencio y Pablo Yanes (eds.) *La política social del gobierno del Distrito Federal 2000-2006. Una valoración general*. Secretaría de Desarrollo Social, Consejo de Desarrollo Social del D.F., México, 2006.

### 5.2.2. La desigualdad social

En cuanto al grado de desigualdad, CONEVAL registra en el Coeficiente de Gini (medido con base en el ICTPC<sup>172</sup>) un incremento de 0.510 a 0.517 de 2008 a 2010 pero una disminución a 0.457 en 2012<sup>173</sup>. En cambio, la razón de ingreso (ingreso promedio de la población no pobre y no vulnerable / población en pobreza extrema)<sup>174</sup> bajó de 0.65 a 0.61 entre 2008 y 2010<sup>175</sup>.

En 2008 y 2010 el Coeficiente de Gini nacional fue 0.509 y 0.498 respectivamente, de manera que la desigualdad en el Distrito Federal superó a la media del país en esos años. En 2000 y 2005 ese índice había sido de 0.5049 y 0.482, respectivamente, de manera que se redujo en el primer lustro y aumentó en el segundo<sup>176</sup>. Algo similar ocurrió con las relaciones 10/10 y 5/5 (diez por ciento más rico respecto diez por ciento más pobre y lo mismo para los cinco por ciento extremos), que disminuyeron de 23.8 a 19.3 y de 42.7 a 32.8, respectivamente, en el primer período.

El Cuadro 19 muestra la polaridad con más detalle. En 2010, por una parte, el 70% de los hogares recibía poco más que un tercio del ingreso total (35.4%), mientras que el decil más alto capturaba más de otro tercio del mismo (37.8%). Por otra parte, la diferencia de ingresos en relación al decil anterior, entre el segundo y el noveno decil se situaba en torno a 1.3 veces pero la diferencia del segundo respecto del primero era de 1.6 veces y la del décimo respecto del noveno era todavía mayor: 2.4 veces; así, la diferencia entre los ocho deciles intermedios era constante pero el primer decil quedaba más rezagado y el primero más alejado de los demás, de tal forma que los hogares de más elevados ingresos superaban 19.4 veces a los de ingresos menores. Esto, no obstante, como también puede observarse, que la situación respecto de 2008 mejoró para los deciles de la mitad inferior a costa de los de la mitad superior, aunque sólo muy ligeramente (de 19.22 a 19.77%).

---

<sup>172</sup> Ingreso Corriente Total Per Cápita, que incluye el ingreso monetario y el no monetario.

<sup>173</sup> CONEVAL, 2012a, *op. cit.* y CONEVAL 2012c, *op. cit.*

<sup>174</sup> En las estadísticas sobre ‘cohesión social por entidades’ este indicador se define al revés y registra 0.09 en ambos años.

<sup>175</sup> CONEVAL, 2012a, *op. cit.*

<sup>176</sup> Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, *Resultados a nivel municipal 2010*. CONEVAL. México, 2010.

Cuadro 19. Ingresos de los hogares

.Distribución por deciles y distancia de cada uno respecto del decil anterior				
	2008		2010	
	%	veces	%	veces
I	1.93	1	1.95	1
II	2.97	1.5	3.11	1.6
III	3.82	1.3	4.00	1.3
IV	4.73	1.2	4.90	1.2
V	5.77	1.2	5.81	1.2
VI	7.06	1.2	6.94	1.2
VII	8.70	1.2	8.69	1.3
VIII	11.23	1.3	11.24	1.3
IX	15.89	1.4	15.59	1.4
X	37.89	2.4	37.78	2.4
		19.6		19.4
Elaboración con base en INEGI, 2010 <sup>177</sup>				

### 5.2.3. La precariedad laboral

La desigualdad presente hoy en día tiene que ver indiscutiblemente con las condiciones del empleo. En el primer trimestre de 2013 la población ocupada en el Distrito Federal ascendió a 4,123,611 personas, el 46.3% de la población total<sup>178</sup>. De aquella, el 54% no recibía ingresos o sólo obtenía hasta 3 salarios mínimos, el 16.1% ganaba hasta 5 salarios mínimos y sólo 10.5% lograba ingresos superiores a los 323.80 pesos diarios (el rubro de ‘ingresos no especificados’ es muy alto: 19.4%, pero no altera la argumentación, que se refuerza si se consideran además las otras formas de medir la pobreza y la desigualdad).

Sin embargo, el panorama empeora si se observa que el 25.7% trabajaba menos de 34 horas por semana, el 30.9% lo hacía más de 48 y sólo el 42.8% tenía jornadas ‘normales’ de entre 35 y 48 horas por semana (de 7 a 8 horas diarias). Mientras que la ‘normalidad’ puede ser indicativa de empleos estables, las pocas y demasiadas horas de trabajo sugieren la existencia simultánea de un déficit de empleos formales y la insuficiencia de los ingresos regulares para quienes los tienen.

La situación es menos ominosa para los trabajadores subordinados y remunerados (74% de los ocupados): el 51.4% percibía hasta 3 salarios mínimos, el 17.4% de 3 a 5 y el 11.1% más de 5 (no especificado: 20.1%); en este segmento laboral, la proporción de trabajadores con jornada ‘normal’ asciende a 48.4%. Sin embargo, de estos trabajadores 39.5% no tenía acceso a las instituciones de salud y 29.5% no tenía prestaciones, es decir, la satisfacción de sus necesidades básicas dependía enteramente de su ingreso

<sup>177</sup> Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, *Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares-DF*, INEGI, México, 2010.

<sup>178</sup> Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, *Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo*, INEGI, México, 2013.

monetario, lo que redundaba en una reducción de su poder adquisitivo real en todos los renglones (alimentación, educación, vivienda, transporte, cultura). Además, 35.2% no tenía contrato escrito y sólo el 52.2% tenía base, planta o contrato por tiempo indefinido.

La población subocupada y la desocupada sumaban 607,857 personas; de ellas, 281,895 (46.4%) contaban con educación a nivel medio superior y superior. De la población desocupada, cerca de la mitad (47.2%) tenía entre 25 y 44 años de edad, y experiencia el 87.8%. De la población no económicamente activa, 462,797 personas (16.9%) se encontraban disponibles para trabajar pero no buscaban empleo por considerarse ‘sin posibilidades’.

Finalmente, la tasa de ocupación en el sector informal se ubicaba en 29.2%, la de informalidad laboral en 49.9% y la de condiciones críticas de ocupación en 10.8%, lo que refleja la precariedad de la estructura laboral en la Ciudad de México, lo que es sin duda el factor principal del grado de pobreza y desigualdad que afecta a la Ciudad<sup>179</sup>. Se entiende entonces que la economía citadina tenga como lastre la “trampa de la pobreza” (bajo nivel educativo-bajos ingresos-informalidad-marginación) que obstaculiza el incremento de la productividad, el crecimiento y el bienestar<sup>180</sup>.

#### **5.2.4. La desigualdad social territorial<sup>181</sup>**

La desigualdad social se expresa territorialmente en la heterogeneidad espacial. Por ejemplo, en 2010 las delegaciones Iztapalapa, Gustavo A. Madero y Álvaro Obregón concentraban el 50% de las unidades de alta y muy alta marginación<sup>182</sup>. En diez delegaciones, más de la mitad de sus habitantes vivía en colonias con índices de desarrollo social bajo y muy bajo. En cuanto a la dotación de infraestructura y servicios urbanos (agua potable y drenaje, vialidades y transporte, recolección de basura, seguridad pública), es muy claro que sólo en el cuadrante sur-poniente de la Ciudad la mayoría de las viviendas contaba con acceso a todos ellos, mientras que su carencia era particularmente aguda y extendida en el oriente de la Ciudad y un poco menos pero aun grave en el nororiente.

La magnitud de la desigualdad socioterritorial prevaleciente en la Ciudad puede comprenderse mejor si los índices de marginalidad se aplican a la cantidad de personas afectadas. El Cuadro 20 muestra que las delegaciones Iztapalapa y Gustavo A. Madero concentraban una gran parte de la población capitalina con rezago educativo, hacinamiento, vivienda con piso de tierra y bajos ingresos, sólo superadas por Tlalpan y Xochimilco en la falta de agua entubada (dejando aparte el problema de la calidad del agua en el oriente).

---

<sup>179</sup> Además, en todos estos datos no aparece todavía el impacto de la denominada reforma laboral de 2013.

<sup>180</sup> Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico, *México*, Estudios de la OCDE, México, 2007.

<sup>181</sup> El análisis se realiza a nivel delegacional con el fin de mantener las referencias comparativas con la situación anterior a la existencia de las Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB) y porque la pretensión sólo es mostrar la desigualdad y heterogeneidad estructurales primigenias de la Ciudad. Lo anterior no demerita el análisis territorial ya que, en tercer lugar, las políticas urbanas que podrán recomendarse a partir del mismo están demarcadas política y administrativamente por la organización delegacional.

<sup>182</sup> Consejo Nacional de Población, *Índices de marginación por entidad federativa y municipio 2010*. CONAPO, México, 2010.



Cuadro 20. Población marginada

POBLACIÓN MARGINADA (porcentajes)						
	Población	Rezago educativo*	Sin agua entubada	Hacinamiento	Piso de tierra	Hasta 2 sm
DF	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Iztapalapa	20.5	25.9	8.4	26.0	22.7	25.9
G. A. Madero	13.4	14.0	2.2	14.3	11.9	14.9
Álvaro Obregón	8.2	8.8	3.5	8.5	8.9	6.8
Tlalpan	7.4	8.0	46.8	7.3	9.9	6.6
Xochimilco	4.7	5.5	17.6	5.9	10.3	5.4
Coyoacán	7.0	5.2	0.2	4.8	5.5	5.0
Tláhuac	4.1	4.6	3.7	5.2	5.6	5.5
Cuauhtémoc	6.0	4.4	0.3	4.5	1.8	5.5
V. Carranza	4.9	4.0	0.1	5.0	1.9	4.9
Iztacalco	4.3	4.0	0.1	4.2	3.0	4.0
Azcapotzalco	4.7	3.8	0.4	4.2	2.6	4.0
M. Contreras	2.7	3.4	5.4	3.2	3.4	2.6
Miguel Hidalgo	4.2	2.8	0.1	2.8	2.0	3.0
Cuajimalpa	2.1	2.3	2.0	2.4	3.0	1.8
Milpa Alta	1.5	2.3	8.8	2.4	5.7	2.7
Benito Juárez	4.4	1.5	0.1	1.4	1.1	2.6

\*Rezago educativo es población de 15 años o más analfabeta.  
Cálculos propios a partir de CONAPO, 2010, Cuadro B9.

En consecuencia, es razonable pensar que *ceteris paribus*, como se muestra con claridad en el Cuadro 21, una decisión de gran inversión en Iztapalapa y Gustavo A. Madero, prioritariamente, podría desatar fuerzas acumulativas de crecimiento para beneficiar a cerca del 40% de la población marginada del DF modificando sus estándares de bienestar y dinámica de mejora hacia futuro. El impacto alcanzaría más o menos a dos tercios de la población si además se abarcaran otras cuatro delegaciones<sup>183</sup>.

<sup>183</sup> Con intenciones similares, un estudio de la UNAM prioriza la zona oriente (Iztacalco e Iztapalapa) y la mitad oriental del Distrito Federal en el conjunto de áreas a desarrollar prioritariamente (Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, *Propuestas para el desarrollo económico, social y urbano en el Distrito Federal*, CH/UNAM-ALDF. México, 2011. Pp. 15 y 60).

**Cuadro 21. Población por atender**

POBLACIÓN POR ATENDER					
(porcentajes)					
	Rezago educativo	Sin agua entubada	Hacinamiento	Piso de tierra	Hasta 2 sm
IZTP + GAM	39.9				
AO + TLA	16.8				
XOCH + COY	10.7				
TLAL + XOCH		64.4			
IZTP + GAM			40.3		
AO + TLAL + XOCH			21.7		
IZTP + GAM				34.6	
XOCH + TLAL + AO				21.3	
IZTP + GAM					40.8
AO + TLAL + XOCH					18.8

Fuente: Elaborado a partir de Cuadro 12.

En números absolutos, la población por atender sería<sup>184</sup>:

Cuadro 22. Indicadores de Pobreza		Miles de personas
	Rezago educativo	838.5
	Carencia por acceso a los servicios de salud	3,141.4
	Carencia por acceso a la seguridad social	4,608.8
Indicadores de carencia social	Carencia por calidad y espacios de la vivienda	665.2
	Carencia por servicios básicos en la vivienda	327.3
	Carencia por acceso a la alimentación	1,367.1
	Población con ingreso inferior a la línea de bienestar	2,987.6
	Población con ingreso inferior a la línea de bienestar mínimo	526.7

Fuente: Elaborado a partir de Cuadro 12.

### 5.2.5. La distribución económica

Las diferencias sociourbanas tienden a fraccionar la ciudad, reproducir la injusticia y multiplicar los costos urbanos, lo que se refleja en la distribución territorial de la actividad económica y la productividad, como puede verse en el Cuadro 23.

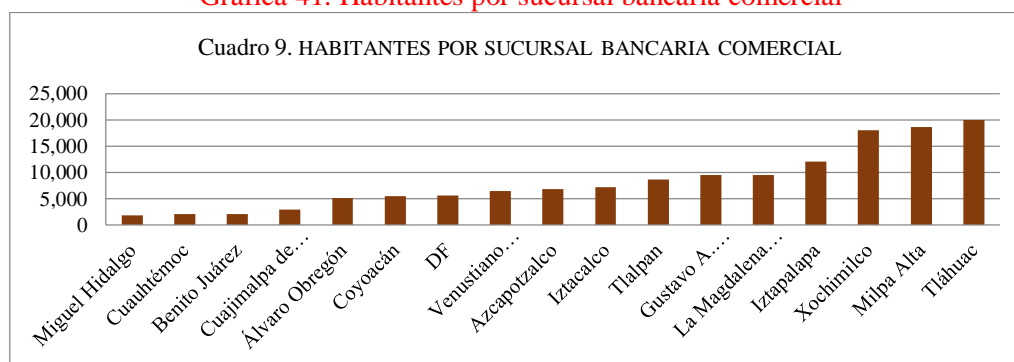
<sup>184</sup> Las cifras serían distintas seguramente si el análisis se llevara a cabo a nivel de AGEB's, pero en la perspectiva de las políticas urbanas es preciso evitar caer en la tendencia al focalismo (ver nota 185). En términos de estructura urbana es necesario encontrar un nivel intermedio de acción, entre esas unidades estadísticas y las Delegaciones. En consistencia con este trabajo, ese nivel debería ser el de las colonias o barrios.

Cuadro 23. DF: Estructura económica por delegaciones 2008

DF: ESTRUCTURA ECONÓMICA POR DELEGACIONES 2008							
Delegación	Población1/ %	Unidades económicas2/ %	Personal ocupado total2/ %	Producción bruta total 2/ %	Valor agregado censal bruto 2/ %	PBT/ PO	VACB / PO miles de pesos
TOTAL DISTRITO FEDERAL	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	633.2	320.5
Álvaro Obregón	8.2	4.9	7.6	9.9	11.4	819.3	479.8
Azcapotzalco	4.7	4.5	9.2	7.9	8.0	542.4	277.1
Benito Juárez	4.4	6.1	10.4	10.5	12.6	639.8	389.5
Coyoacán	7.0	5.3	4.5	4.0	3.3	553.2	235.7
Cuajimalpa de Morelos	2.1	1.4	3.1	4.6	4.0	949.9	423.3
Cuauhtémoc	6.0	17.3	18.6	21.0	21.8	713.7	375.2
Gustavo A. Madero	13.4	11.6	5.6	2.3	2.0	262.9	115.5
Iztacalco	4.3	4.0	3.1	1.7	1.5	359.3	154.8
Iztapalapa	20.5	17.4	8.9	3.5	3.0	250.0	107.7
La Magdalena Contreras	2.7	1.4	0.8	0.4	0.3	271.7	104.1
Miguel Hidalgo	4.2	5.6	14.6	23.9	22.6	1,036.1	497.2
Milpa Alta	1.5	1.2	0.3	0.0	0.0	77.3	40.5
Tlahuac	4.1	3.2	1.2	0.4	0.2	200.2	67.1
Tlalpan	7.4	5.0	5.6	5.0	4.9	562.2	276.8
Venustiano Carranza	4.9	7.4	4.8	3.7	2.9	493.2	198.2
Xochimilco	4.7	3.9	1.7	1.3	1.3	486.3	255.4
Fuente: Elaborado a partir de INEGI. Censos Económicos 2009. Zonas Metropolitanas.							
PBT/PO: Población bruta total por personal ocupado							
VACB/PO: Valor agregado censal bruto por personal ocupado							

Casi la mitad de las unidades económicas del DF se ubicaban en Cuauhtémoc, G. A. Madero e Iztapalapa, pero casi la mitad del personal ocupado y más de la mitad de la producción y del valor agregado se repartían sólo entre Cuauhtémoc, Benito Juárez y Miguel Hidalgo. Las delegaciones con productividad laboral superior al promedio son, en orden decreciente, Miguel Hidalgo, Cuajimalpa, Álvaro Obregón, Cuauhtémoc y Benito Juárez. Las demás se encuentran por debajo de la media del DF. Por otro lado, el 90 por ciento del valor agregado bruto de los servicios financieros y seguros se ubicaban en sólo cuatro delegaciones: Cuauhtémoc, Benito Juárez, Álvaro Obregón y Miguel Hidalgo. En esta última Delegación había en 2009 una sucursal bancaria comercial por cada 1,837 habitantes; en Iztapalapa, la más poblada, una por cada 12,025 y en Tláhuac una por cada 20,015 personas.

**Gráfica 41. Habitantes por sucursal bancaria comercial**



O visto de otro modo, las sucursales bancarias se encuentran concentradas, primero, en las delegaciones Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Benito Juárez; después, en Cuajimalpa, Álvaro Obregón, Coyoacán y Venustiano Carranza (véase cuadro 24). Además, lo más probable es que dentro de cada una se concentren es colonias o áreas específicas.

**Cuadro 24. Banca Comercial**

Banca Comercial		
(sucursales por cada 10,000 habitantes)		
Delegación	2011	2009
Álvaro Obregón	3	3
Azcapotzalco	2	2
Benito Juárez	6	6
Coyoacán	3	3
Cuajimalpa de Morelos	5	4
Cuauhtémoc	7	6
Gustavo A. Madero	1	2
Iztacalco	2	2
Iztapalapa	1	1
Magdalena Contreras, La	1	2
Miguel Hidalgo	7	7
Milpa Alta	1	1
Tláhuac	1	1
Tlalpan	2	2
Venustiano Carranza	3	3
Xochimilco	1	1

Fuente: elaboración propia con base en CNBV, 2011<sup>185</sup>

<sup>185</sup> Comisión Nacional Bancaria y de Valores – Consejo Nacional de Inclusión Financiera, *Reporte de inclusión financiera 4. 2011* [<http://www.cnbv.gob.mx/Inclusi%C3%B3n/Paginas/Reportes.aspx>] 28/11/13.

Puede ser ilustrativa también una aproximación a la evolución del turismo, sector en el que se han depositado grandes expectativas para el desarrollo de la Ciudad. Si se mide en términos de la derrama económica de los turistas hospedados en hoteles<sup>186</sup>, su dinámica ha sido la siguiente: pasó de 2.8 miles de millones de dólares en 2000 a 4.5 miles de millones de dólares en 2005, el mejor año de la década, registrando un crecimiento cercano al 12% anual promedio; disminuyó ligeramente a 4.4 miles de millones de dólares en 2008, el segundo mejor año, y cayó a hasta 3.1 miles de millones de dólares en 2009, un 30%, para luego recuperarse a 3.9 miles de millones de dólares en 2012, a los niveles de 2004, a una tasa de crecimiento de 8.5% anual promedio<sup>187</sup>. En el Cuadro 25 puede verse que esto representó un aumento de 60% del empleo en 2000-2008 y de 58% de 2008 a 2012. Por otro lado, los porcentajes de ocupación y el gasto promedio en dólares no se han elevado significativamente. Sin embargo, si otros indicadores se miran con cuidado, pueden encontrarse aspectos muy interesantes. Por ejemplo, entre 2000 y 2012, mientras que el número de hoteles 5 estrellas y gran turismo se duplicó, los de rango medio (4 y 3 estrellas) crecieron muy moderadamente (18.3%) y los de rango inferior (2 y 1 estrella y sin clasificación) disminuyeron una tercera parte. Estas cifras son indicativas del modelo turístico que se está desarrollando en la Ciudad, es decir, cargado hacia el turismo de altos ingresos.

**Cuadro 25. Indicadores turísticos en el DF 2000-2012**

Indicadores turísticos en el DF 2000-2012						
	2000	2008	2012			
	a	b	c	b/a	c/b	c/a
Establecimientos 5E*	44		89			102.3
Establecimientos 4,3 E	219		259			18.3
Establecimientos 2,1 E sc**	374		255			-31.8
Habitaciones	46,302	48,776	49,194	5.3	0.9	6.2
Porcentaje de ocupación	61.6	55.8	62.2	-9.4	11.5	1.0
Turistas nacionales (millones)	7.0	8.7	10.0	24.3	14.9	42.9
Turistas internacionales (millones)	2.1	2.8	2.3	33.3	-17.9	9.5
Estadía nacionales (días)	1.9	1.8	1.9	-5.3	5.6	0.0
Estadía internacionales (días)	2.5	2.1	2.1	-16.0	0.0	-16.0
Gasto promedio (dólares)	307.86	395.02	321.78	28.3	-18.5	4.5
Derrama nacional (mmd)	1.6	2.3	2.2	43.8	-4.3	37.5
Derrama internacional (mmd)	1.1	2.2	1.7	100.0	-22.7	54.5
Empleos directos (miles)	178.4	285.6	281.4	60.1	-1.5	57.7
Empleos indirectos (miles)	445.9	713.9	703.4	60.1	-1.5	57.7
Vuelos comerciales nacionales (miles)	199.6	254.1	257.5	27.3	1.3	29.0
Vuelos comerciales internacionales (miles)	73.0	88.1	92.4	20.7	4.9	26.6
Pasajeros nacionales (millones)	13.9	16.8	19.7	20.9	17.3	41.7
Pasajeros internacionales (millones)	7.2	9.4	9.8	30.6	4.3	36.1
Corridas desde el DF (millones)	2.2	2.3	2.2	4.5	-4.3	0.0
Pasajeros (millones)	49.9	36.4	35.9	-27.1	-1.4	-28.1

\*E: Estrellas; \*\* sin clasificación. Fuente: elaboración propia con base en SECTURDF, 2013<sup>188</sup>.

<sup>186</sup> Este examen se refiere al segmento de los turistas hospedados en hoteles. Del conjunto total de personas que visitan la Ciudad de México, la mayoría es de origen nacional, la visita con regularidad, se hospeda con familiares y amistades, pertenece a la clase media y “gasta en promedio poco menos de mil pesos diarios” (Secretaría de Turismo del Gobierno del Distrito Federal-Instituto Politécnico Nacional, “Reporte ejecutivo julio-diciembre 2012”, en *Perfil del turista*. SECTURDF [<http://www.mexicocity.gob.mx/contenido.php?cat=40800&sub=14>] 28/11/13.

<sup>187</sup> Secretaría de Turismo del Gobierno del Distrito Federal “Actividad turística de la Ciudad de México. Indicadores 2000-2012”, en *Indicadores estadísticos 2000-2012*. SECTURDF [<http://www.mexicocity.gob.mx/contenido.php?cat=40800&sub=7>] 28/11/13.

<sup>188</sup> SECTURDF, *op. cit.*



Pero contrariamente al ideal exportador de la ciudad global, el dinamismo del sector parece estar sosteniéndose en el turismo nacional. En efecto, de 2000 a 2012 el número de turistas nacionales aumentó casi 43% mientras que el de internacionales lo hizo únicamente 9.5%; además, los turistas nacionales no sólo representan la mayor parte de los turistas y de la ampliación de la estancia de hospedaje promedio, sino que los turistas internacionales disminuyeron su presencia casi 18% y su derrama económica casi 23% entre 2008 y 2012. Análogamente, en este subperíodo, aunque se ha incrementado el número de vuelos internacionales más que el de nacionales, el aumento de la cantidad de pasajeros nacionales ha superado cuatro veces el de los internacionales. Por otro lado, los datos sugieren también que puede haber una tendencia a la diferenciación social dentro del turismo nacional ya que, en contrapartida al crecimiento del turismo que se moviliza por vía aérea, el que lo hace mediante autobuses se ha reducido significativamente, de 50 a 36 millones de pasajeros entre 2000 y 2012.

En cuanto a la distribución territorial, la Delegación Cuauhtémoc concentraba más de la mitad de los cuartos disponibles para hospedaje en la Ciudad, y con Miguel Hidalgo y Benito Juárez sumaban alrededor del 76 por ciento. A esta distribución desequilibrada hay que añadir la del rango de calidad de los establecimientos.

**Cuadro 26. Cuartos para hospedaje 2009**

Cuartos para hospedaje 2009	
(distribución delegacional)	
DF	100.0
Azcapotzalco	1.0
Coyoacán	2.0
Cuajimalpa de Morelos	1.0
Gustavo A. Madero	5.0
Iztacalco	1.0
Iztapalapa	3.0
La Magdalena Contreras	1.0
Milpa Alta	0.0
Álvaro Obregón	1.0
Tláhuac	0.0
Tlalpan	3.0
Xochimilco	1.0
Benito Juárez	7.0
Cuauhtémoc	56.0
Miguel Hidalgo	13.0
Venustiano Carranza	5.0

Todas estas cifras presentadas en esta sección sugieren que aun el sector terciario, y especialmente los subsectores financiero y turístico, siendo tan importantes para la economía local y las expectativas de su potencial de desarrollo, no se están aprovechando para incidir en una distribución territorial más equitativa

de las actividades productivas, la distribución del ingreso y el bienestar doméstico. Por el contrario, tienden a reforzar la desigualdad social y paralelamente los proyectos de inversión inmobiliaria que dan soporte material al desarrollo de los servicios superiores tienden a concentrarse en las áreas urbanas de mayor rentabilidad.

### **5.3. Breve retrospectiva a los noventa**

Para abundar en la reflexión no está de más hacer una somera comparación entre la situación actual y la de los años noventa. Según las cifras contenidas en un documento patrocinado por el Consejo de Evaluación del Desarrollo Social del DF, publicado recientemente, y que ofrece un panorama de la política social de los quince años de gobiernos de centroizquierda<sup>189</sup>, la pobreza alimentaria se mantuvo en alrededor de 400 mil personas entre 1992 y 2006, excepto en 1996 que se multiplicó casi tres veces por efecto de la crisis cambiaria del año previo, pero aumentó a más de 600 mil en 2008 y 2010. La pobreza de capacidades tuvo un comportamiento similar. Se redujo a la mitad entre 1996 y 2000 para mantenerse alrededor de 700 mil personas en 2000-2006 y pasar a más de un millón en 2008 y 2010. Así mismo, la pobreza de patrimonio cayó de casi 4 millones de personas en 1996 a 2.2 millones en 2000; se mantuvo alrededor de 2.3 millones entre este último año y 2006 y subió a 2.8 y 2.9 millones en 2008 y 2010. Lo más relevante en los tres casos es que, en términos del número de personas, los niveles de pobreza de 2010 fueron menores que en 1996 pero mayores que en 1992. Esto sugiere que la política social de los gobiernos de centroizquierda en el DF ha logrado mitigar la pobreza de carencias pero no incidir en su solución estructural.

Por otra parte, el Índice de ingreso monetario subió de manera importante entre 1996 y 2000 pero descendió continuamente desde entonces para situarse en 2010 apenas por encima del nivel que tenía en 1992. Claro que el 60% de la población más pobre fue el que registró el descenso mayor.

Así, de acuerdo con esas cifras, los gobiernos de la Ciudad de México comenzados en 1997 habrían tenido un impacto muy positivo en el mejoramiento de las condiciones socioeconómicas de sus habitantes, al menos en los tres años siguientes, pero esta mejora habría tropezado con la estrategia económica de *estancamiento estabilizador* de los gobiernos panistas a nivel nacional y la subordinación institucional del Distrito Federal que en varios temas le impide tomar decisiones más independientes respecto del gobierno federal (en lo económico, fiscal y laboral, por ejemplo).

La restricción institucional para el despliegue de políticas autónomas en la Ciudad habría conducido a que la política social local tuviera que descansar fundamentalmente en una estrategia de ‘ingresos’ más que en una de ‘carencias’, para decirlo en términos del pareo metodológico que se utiliza ahora, o en otras palabras, a tener que privilegiar las transferencias monetarias<sup>190</sup>. Esto implica también que los índices de pobreza de los años más recientes se habrían agravado como consecuencia de la crisis financiera y económica mundial de 2008-2009.

---

<sup>189</sup> Oscar Conde, *op. cit.*, pp. 32 y ss.

<sup>190</sup> Consejo de Evaluación del Desarrollo Social del Distrito Federal, *Evolución de la pobreza en el DF 2008-2010. Una comparación con los niveles nacional y metropolitano, utilizando el Método de Medición Integrada de la Pobreza (MMIP)*. Evalúa DF, 2011. [[http://www.evalua.df.gob.mx/files/evolucionpob/evol\\_res.pdf](http://www.evalua.df.gob.mx/files/evolucionpob/evol_res.pdf)]

Este trabajo presenta en su primera parte un panorama del estado actual de la pobreza y la desigualdad social en la Ciudad de México, su raíz laboral y sus componentes económicos y territoriales. No está de más insistir en que la atención a estos problemas no sólo es un deber prioritario de los gobiernos de centroizquierda, sino también en que su solución es crucial para el desarrollo mismo de la Ciudad. Después, se presenta una breve retrospectiva hacia mediados del siglo veinte para enfatizar su carácter estructural y argumentar que el modelo económico neoliberal y quizá el modelo de industrialización sustitutiva de importaciones no hicieron sino acelerar y profundizar las heterogeneidades urbanas. De 1997 a 2012 la política social del gobierno local se configuró al parecer a partir de la creencia de que la consecución estructural de los propósitos de equidad y mejora del nivel de bienestar en la Ciudad tenía que esperar al cambio del modelo económico nacional, o bien, que sería efecto de la inserción exitosa de la Ciudad en los mercados globales<sup>191</sup>, por lo que se inclinó a una estrategia de transferencias. En la tercera parte se revisa ese supuesto para luego concluir que las políticas de transformación estructural pueden y deben desplegarse desde ahora, aun en el entorno neoliberal actual. Además, tales estrategias tendrían que plantearse en un punto muy delicado: aprovechar las fuerzas de la globalización y a la vez ir a contracorriente de los postulados neoliberales. Aquí se sostiene que en los últimos quince años lo primero se ha intentado, con medianos resultados, por cierto, pero lo segundo se ha soslayado.

Estando en proceso este trabajo, se aprobó el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal para el período 2013-2018. En él se plantea precisamente que la solución a la pobreza y la desigualdad social implican una transformación estructural que ha de comenzarse desde ahora. Sin embargo, las declaraciones y acciones visibles en el transcurso del primer año de gobierno no son consistentes con ese planteamiento. Es muy pronto para saber si el cambio de paradigma en el Programa se traducirá en las estrategias correspondientes.

#### ***5.4. Gestación y desarrollo de la desigualdad***

Desde 1997, la intención de los gobiernos de centroizquierda en la Ciudad de México fue ir más allá de una política social asistencialista; se trataba de no quedarse en la procuración de las ‘necesidades biológicas y materiales’ básicas sino de atender todos aquellos elementos que intervinieran en la calidad de vida y la cohesión social (incomunicación, soledad, violencia, etc.). En esa dirección, en 1997-2000 los cinco problemas por atender, en orden de prioridad, fueron: la desigualdad socioeconómica, la pobreza, la falta

---

<sup>191</sup> Véase, por ejemplo: Asamblea de Representantes del Distrito Federal, *Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal versión 1996*. Diario Oficial de la Federación, México, 15 de julio de 1996; Gobierno del Distrito Federal, *Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2000-2006*. Gaceta Oficial del Distrito Federal, México, 2001; Asamblea Legislativa del Distrito Federal, *Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003*. Gaceta Oficial del Distrito Federal, México, 31 de diciembre de 2003; Gobierno del Distrito Federal, *Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2007-2012*, Gobierno del Distrito Federal. México, 2007; Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, *Propuestas para el desarrollo económico, social y urbano en el Distrito Federal*. CH/UNAM-ALDF. México, 2011, y Oscar Conde, “Economía y financiamiento del desarrollo. Crecimiento, pobreza y desigualdad de ingresos en el D.F. 1992-2012” en Manuel Canto y Arcelia Martínez (coords.) *Quince años de política social en el Distrito Federal. Balance y propuestas para su fortalecimiento*. Consejo de Evaluación del Desarrollo Social del Distrito Federal, México, 2013.

de equidad, la exclusión o vulnerabilidad y la trasposición entre lo público y lo privado<sup>192</sup>. Inclusive, en una perspectiva de largo plazo, la política social obligaba a contar con estrategias de ampliación, relocalización y refuncionalización de la infraestructura social. En ese marco se justificaban los programas de tipo universalista.

No obstante, por diversas razones, junto con los programas universalistas han tenido que desplegarse programas de tipo focalista. No es este el espacio para llevar a cabo una revisión crítica de la política social local; más bien interesa destacar que los resultados insuficientes se atribuyeron al pasado inmediato. Así,

“la consolidación del nuevo patrón de crecimiento nacional desindustrializó y fomentó la tercerización de la economía del DF; la inversión privada vino a reforzar y ampliar brechas en la productividad entre sectores y empresas que posteriormente se manifestó en la segmentación del mercado laboral y en la dispersión territorial, (tanto en calidad del empleo como productividad del trabajo e ingresos salariales). Todos estos factores explican en gran parte los profundos déficits sociales que se manifiestan en la Ciudad de México. Sobre todo la persistencia de las altas tasas de empleo informal, la baja proporción de población que dispone de seguridad social, que a la postre habrían de traducirse en desigualdades sociales crecientes y en una constante ampliación de las brechas originadas por la desprotección y la exclusión sociales”<sup>193</sup>.

Esta idea viene de años atrás, aunque no era la única. Por ejemplo, en el *Programa General de Desarrollo 2000-2006* se establecía que muchos de los problemas que la Ciudad padecía al iniciarse el siglo eran resultado del patrón urbano “concentrador y centralista” que había estado vigente “durante más de medio siglo”, una “crisis estructural” (en la Ciudad) que se arrastraba desde 1975, el modelo económico precarizador impuesto desde los ochenta y el “abandono de las responsabilidades sociales del Estado”<sup>194</sup>. A ello se añadía la problemática cotidiana suscitada por la demanda de infraestructura y servicios de los cuatro millones de personas que constituían la población flotante, pero el origen de esa crisis había sido el proceso de “descentralización mal entendida” impulsado por el gobierno federal de 1970-1976, que había llevado a la pérdida de empresas productivas y fuentes de empleos en la Ciudad de México sin haberse generado en otros lugares del país<sup>195</sup>.

Algunos analistas compartían esa visión<sup>196</sup> pero otros funcionarios e investigadores académicos eran más medidos al respecto, remitiendo el problema a algunas décadas antes o trabajando en un horizonte temporal más secular<sup>197</sup>. El mismo *Programa General de Desarrollo Urbano* de 2003 pasa de largo sobre

---

<sup>192</sup> Jusidman, Clara, *La política social de la administración Cárdenas-Robles en el Distrito Federal*, en Lucía Álvarez, Ma. Concepción Huarte, Cristina Sánchez-Mejorada y Carlos San Juan (coords.) *¿Una ciudad para todos? La Ciudad de México, la experiencia del primer gobierno electo*. Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Azcapotzalco, México, 2002, pp. 97-124.

<sup>193</sup> Conde, *op. cit.*, p. 31.

<sup>194</sup> Gobierno del Distrito Federal, 2001, *op. cit.*, p. 13.

<sup>195</sup> Encinas, Alejandro, “La gestión de la izquierda en el gobierno de la ciudad de México”, en *Artículos y ensayos de sociología rural* #4, Universidad Autónoma de Chapingo, México, 2006. pp. 33-48.

<sup>196</sup> Sánchez Almanza, Adolfo. *El desarrollo económico de la ciudad de México. Hacia una evaluación*, en Lucía Álvarez et. al., 2002, *op. cit.*, pp. 163-188.

<sup>197</sup> Roberto Eibenschutz, “La nueva política de desarrollo urbano y vivienda del gobierno de la ciudad de México”, en Javier Beristáin (coord.) *Los retos de la ciudad de México en el umbral del siglo XXI*. ITAM-Miguel Ángel Porrúa,

el tema<sup>198</sup>. De hecho, si bien ahí se declara que lo social es la razón de ser del gobierno, el planteamiento urbano y económico no acaba por mostrar ese propósito fundamental, más allá de los componentes de la política de suelo y vivienda que aparece como el eje estratégico principal del todo el esquema.

En cambio, el *Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal versión 1996*<sup>199</sup> (PGDUDF 96) parte de caracterizar el crecimiento de la metrópoli como una expansión con “involución” inducida tanto por el sector inmobiliario como por el Estado antes de los ochenta. Reconoce la existencia de una crisis urbana desde “hace dos décadas”, es decir, mediados de los setenta, y establece que su expansión periférica y el despoblamiento-descapitalización del área central fueron producto de la “fragmentación de la ciudad moderna” provocada por el modelo sustitutivo de importaciones que condujo a un patrón de desigualdades socio-territoriales y un esquema de policentrismos no autosuficientes, es decir, una forma deficiente y desarticulada de centro-periferia<sup>200</sup>. En ésta configuración, el mexiquense llegó a ser el territorio de la industria y los asentamientos proletarios mientras que el capitalino el del comercio, los servicios y los asentamientos medios y altos. La terciarización, además, ocurrió de manera polarizada: por una parte, los megaproyectos comerciales que habían aprovechado y estimulado los corredores urbanos sin efectos positivos en el desarrollo de los centros y subcentros de población preexistentes, y por la otra, una masa extendida de pequeñas unidades comerciales proclives al estancamiento.

En materia económica, el PGDUDF 96 hace eco del *Programa Nacional de Desarrollo Urbano 1995-2000* y postula que “el Gobierno de la Ciudad impulsará el cambio estructural”, lo que significaba “impulsar la desregulación y simplificación administrativa, fomentar el desarrollo tecnológico y estimular un funcionamiento más eficiente de los mercados del trabajo y el capital, así como del abasto y del comercio” con “finanzas públicas sanas, estables y no inflacionarias”<sup>201</sup>. Es decir, un enfoque plenamente liberal. El Programa no hace demasiado énfasis en objetivos sociales sino que se aboca a los temas de la estructura urbana, la evolución demográfica y los factores económicos<sup>202</sup>.

---

México, 1999, pp. 103-124; R. Eibenschutz, “Experiencias de planeación urbana en la ciudad de México”, en Lucía Álvarez *et. al.*, 2002, *op. cit.*, pp. 191-197; Martha Scheingart, “Infraestructura y servicios urbanos en la ciudad de México”, en Lucía Álvarez *et. al.*, 2002, *op. cit.*, pp. 465-484; M. Scheingart, *Los productores del espacio habitable. Estado, empresa y sociedad en la Ciudad de México*. El Colegio de México, México (1989) 2001; Emilio Pradilla, “Los retos para el futuro de la ciudad de México”, en Lucía Álvarez *et. al.*, 2002, *op. cit.*, pp. 639-659; Gustavo Garza y M. Scheingart, “Ciudad de México: dinámica industrial y estructuración del espacio en una metrópoli semiperiférica”, en *Demografía y economía*, El Colegio de México, México, 1984, pp. 581-604; Daniel Hiernaux, “La economía de la ciudad de México: Hacia una nueva agenda”, en *Economía Informa*, México, 1997, pp. 15-24; Provencio y Yanes, *op. cit.*

<sup>198</sup> Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2003, *op. cit.*

<sup>199</sup> Asamblea de Representantes del Distrito Federal, 1996, *op. cit.*

<sup>200</sup> Asamblea de Representantes del Distrito Federal, 1996, *op. cit.*, párrafo I.2.2. La versión electrónica del PGDUDF 96 no tiene paginación por lo que utilizo la numeración de sus capítulos y párrafos.

<sup>201</sup> ARDF, 1996, *op. cit.*, I.1.2

<sup>202</sup> Una parte importante de las ideas originarias del Programa está colectada en R. Eibenschutz, H. (coord.) *Bases para la planeación del desarrollo urbano en la Ciudad de México. Tomo I: Economía y sociedad en la metrópoli. Tomo II: Estructura de la ciudad y su región*. UAM-Miguel Ángel Porrúa. México, 1997a, pero en ninguno de los trabajos distingue la postura liberal en materia económica. Para el conjunto de los planteamientos véase particularmente en el



Llama la atención, por cierto, que en el grupo de primera prioridad de atención a nivel de delegaciones se encuentren Milpa Alta, Xochimilco y Tláhuac, con cerca de seiscientos cincuenta mil habitantes en ese momento, por encima del grupo de segunda prioridad en el que están Iztapalapa, Cuajimalpa y Magdalena Contreras, con poco más de dos millones<sup>203</sup>. Aunque se consideren las proyecciones de crecimiento (novecientos mil y dos millones y medio, respectivamente, para 2020), esta priorización muestra el problema que se deriva del nivel de acercamiento con que se aborda el objeto de estudio y sus dimensiones, ya que los indicadores de calidad de vida promedio en una demarcación pueden ser engañosos respecto no sólo de la distribución territorial de las carencias dentro de esa demarcación sino también del tamaño de la población afectada<sup>204</sup>. En este sentido, la aproximación de 1996 no fue muy acertada.

Podría parecer ocioso debatir ahora desde cuándo hay una desigualdad socioterritorial de tipo estructural en la Ciudad de México. La cuestión sería verdaderamente irrelevante si no fuera porque ha incidido en la definición de las políticas gubernamentales. En efecto, de 1997 a la fecha se registra una dualidad no necesariamente contradictoria pero tampoco muy consistente en el discurso dominante en el ámbito local. Por un lado, se generalizó la idea de que la consecución de los objetivos de bienestar social estaba limitada por el modelo económico neoliberal. Esta postura de quince años tendió a soslayar la importancia de los factores internos en la reproducción o reversión de las estructuras socioterritoriales de la desigualdad. Detrás de esta idea se encontraba a su vez el supuesto/expectativa de la centroizquierda partidaria en el sentido de llegar pronto a la presidencia de la república e iniciar entonces los cambios estructurales de tipo progresista no sólo en la Ciudad sino en todo el país. Por otro lado, no dejó de insistirse en promover las nuevas vocaciones productivas de la Ciudad y su reinserción en los mercados mundiales.

Los tres años del primer gobierno parecieron poco tiempo para producir cambios de fondo en estos aspectos. Las circunstancias y gravedad de problemas orillaron a priorizar reformas de tipo institucional que hicieran posible las acciones del nuevo gobierno<sup>205</sup>. En el segundo se hizo explícito el condicionamiento. Por ejemplo, al justificar el aumento salarial a los trabajadores del gobierno local en el inicio del período, se decía: “La política salarial y de ingresos es función del gobierno federal y de los grandes actores económicos privados”. Más claramente:

“El único escenario futuro aceptable es avanzar progresivamente en el mediano y largo plazo hacia una sociedad urbana más igualitaria, más equitativa, más incluyente. Ello requiere profundos cambios en las políticas económicas, sociales y culturales del gobierno federal y una modificación

---

*Tomo II* el capítulo de Blanca Ramírez, “Diagnóstico integrado”, pp. 353-412, y el de R. Eibenschutz (1997b) “Una estrategia para el futuro de la metrópoli”, pp. 413-473.

<sup>203</sup> ARDF, 1996, *op. cit.*, III.2.9

<sup>204</sup> Connolly, Priscilla, *Mapas y democracia: reflexiones críticas sobre la georreferenciación de carencias para la programación de políticas sociales*, en Lucía Álvarez, Carlos San Juan y Cristina Sánchez-Mejorada (coords.), *Democracia y exclusión. Caminos encontrados en la ciudad de México*, UNAM-IICH, UAM-AZC, UACM, INAH, Plaza y Valdés, México, 2006, pp. 433-464.

<sup>205</sup> Enrique Flota Ocampo, “Tres años en la construcción de un gobierno propio: aportaciones del primer gobierno electo, 1997-2000”, en Lucía Álvarez *et. al.*, 2002, *op. cit.*, pp. 29-42; Javier González Garza, “Reflexiones para la agenda de la construcción democrática”, en Lucía Álvarez *et. al.*, 2002, *op. cit.*, pp. 629-638.

de los patrones culturales de la sociedad, para dar prioridad a las acciones que tiendan a revertir la desigualdad, la inequidad y la exclusión”<sup>206</sup>.

El Programa de Desarrollo Urbano de ese período establecía una dependencia mucho más fuerte:

“A condición de que el Gobierno Federal se comprometiera a dar un viraje en la política económica a nivel nacional, se podrían potenciar las ventajas comparativas con que cuenta la región central del país, mediante su articulación económica interna para constituir una región competitiva a nivel nacional e internacional”<sup>207</sup>.

“Asumiendo los compromisos establecidos en el Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006, corresponderá al gobierno federal, generar las condiciones para que la participación de la ciudad en la economía mundial se realice bajo el principio de sustentabilidad con equidad, fortaleciendo la soberanía nacional y reduciendo su dependencia de otras economías”<sup>208</sup>.

En el *Programa General de Desarrollo 2007-2012*<sup>209</sup> ya ni siquiera se plantea la cuestión, se da por hecho que lo más importante es mirar hacia adelante y que el futuro radica en la competitividad internacional de la Ciudad, independientemente de los antecedentes y del contexto nacional; en este punto de vista parecía haber confianza en que la inserción exitosa en la globalidad repercutiría automáticamente en el bienestar de toda la sociedad citadina.

Al final del tercer período, desde la vertiente académica se planteó un esquema de transformación estructural que atendiera los problemas sociales, urbanos y económicos priorizando las áreas más deprimidas o atrasadas de la Ciudad, pero sin que llegara a romper la dependencia señalada. Así:

“El desarrollo económico de la Ciudad de México depende en parte de las acciones del gobierno local, pero en gran medida está subordinada a las políticas nacionales financieras, de apertura al comercio internacional y de la inversión pública federal. Por ello, las políticas macroeconómicas deben de propiciar un nuevo modelo de desarrollo para el país, sin lo cual el Distrito Federal no logrará retomar el crecimiento económico significativo que tuvo en la década de los años setenta”<sup>210</sup> (PUEC, 2011: 31).

El *Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2013-2018*, publicado recientemente, atribuye los problemas actuales a la desindustrialización y terciarización de la economía citadina<sup>211</sup>, es decir, al modelo neoliberal y la globalización, pero también otorga un lugar más relevante a la transformación estructural interna, incluso podría decirse que por encima de la competitividad internacional, en la perspectiva de lograr

---

<sup>206</sup> Gobierno del Distrito Federal, 2001, *op. cit.*, pp. 17 y 18.

<sup>207</sup> Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2003, *op. cit.*, p. 64.

<sup>208</sup> ALDF, 2003, *op. cit.*, p. 83.

<sup>209</sup> Gobierno del Distrito Federal, 2007, *op. cit.*

<sup>210</sup> *Op. cit.*

<sup>211</sup> Gobierno del Distrito Federal *Programa General de Desarrollo del Distrito federal 2013-2018*. Gaceta Oficial del Distrito Federal, 11 de septiembre de 2013, p. 63.

el desarrollo social de la Ciudad de México, sin condicionar esa transformación a los cambios del modelo económico nacional. En efecto, en este aspecto este *Programa* ofrece una novedad paradigmática respecto de las tendencias prevalecientes en los lustros anteriores, sin embargo, aún es pronto para saber hasta dónde llegará en sus intenciones de transformación estructural. Por ejemplo, reconoce la gravedad de la situación social en las áreas oriental y sur de la Ciudad<sup>212</sup> pero no las define como áreas prioritarias de la planeación económica y urbana (salvo la del sur pero por motivos ambientales).

Por otra parte, las líneas de la acción gubernamental declaradas en los últimos 18 meses no están recogidas en el *Programa*. Durante su campaña, en 2012, el Jefe de Gobierno propuso establecer Zonas de Desarrollo Económico y Social (ZODES). En el transcurso de 2013, él mismo, algunos funcionarios de su gabinete y comentaristas, han enunciado las características que tendrán y hasta los lugares donde se encontrarán esas *zonas* (aunque ciertamente no sin algunos titubeos y diferencias entre ellos respecto de su concepción, cantidad y localización). No obstante, en el *Programa* no se mencionan y sólo se propone “realizar los estudios necesarios para identificar las zonas estratégicas”<sup>213</sup>.

### **5.5. Conclusiones**

Se ha visto en este capítulo que la pobreza y la desigualdad social en la Ciudad de México no son problemas coyunturales sino estructurales, de larga duración y crecientes, y que están vinculados a la heterogeneidad económica y territorial.

A su vez, este desequilibrio urbano es condición y reflejo de la forma como se ha expandido la metrópoli, sobre un esquema que he denominado axial asimétrico. Pero cabe mencionar que esto no es nuevo. Hace veinte años Terrazas apuntaba ya que los ejes de la metropolización registraban importantes diferencias en su composición social. Así, el Oriente, popular, de ocupación irregular; el Noroeste, de marcada intervención estatal y autorización de fraccionamientos de ingresos medios; el Poniente, “el eje de la burguesía, las transnacionales y las franquicias”, también de fraccionamientos autorizados y en rápida conurbación; el Noreste, de grandes desarrollos populares y vivienda de interés social, y el Sur, de grandes inversiones inmobiliarias (Terrazas, 1995: 331-337). Matizando algunas de sus previsiones, puede decirse que esas tendencias se mantuvieron. Se ha visto aquí que ese patrón estructural continuó a lo largo de estos años, incluso profundizándose en algunos aspectos.

Así, se ha mostrado que la desigualdad socioterritorial que se registra hoy en la Ciudad de México no es producto del neoliberalismo de los ochenta, sino que comenzó previamente, al menos con el modelo de industrialización, inclusive antes de la segunda mitad del siglo veinte si se atiende la lectura de algunos análisis. En cualquier caso, lo importante es que el doble proceso de desindustrialización/tercerización en lo económico y de descentralización/difusión en lo morfológico que se registró en los últimos treinta años, en realidad agudizó la diferenciación provocada desde antes por el crecimiento de la ciudad industrial.

---

<sup>212</sup> GDF, 2013, *op. cit.*, pp. 79 y 96.

<sup>213</sup> GDF, 2013, *op. cit.*, p. 80.

Se ha argumentado que la desigual distribución territorial de la pobreza es producto y premisa de la heterogeneidad territorial de la economía ciudadana, de modo que el propósito de reducir y eliminar aquéllas es indisociable de las acciones que se realicen para corregir la situación de esta última. Esto significa que no debe esperarse que el progreso de una parte de la ciudad se traduzca automáticamente en el beneficio del resto, sino que deben emprenderse medidas para lograr deliberadamente un desarrollo más armónico en el conjunto.

Por otra parte, al adjudicarse al neoliberalismo del gobierno nacional y a la dependencia institucional del gobierno capitalino las causas de la permanencia y agudización de los problemas locales de la pobreza y la desigualdad social, se pierden de vista las fuerzas estructurales internas que los reproducen y agudizan. No se trata de rechazar la competitividad potencial de la Ciudad en los circuitos de la globalización, sino de subrayar que se ha restado atención a la necesidad de resolver la heterogeneidad de la estructura urbana. Ésta tiende a reproducirse y a profundizar la diferenciación y segregación económica y socioterritorial por procesos de tipo myrdaliano, de manera que se magnifica progresivamente la polarización entre la menuda pero vigorosa ciudad/sociedad moderna y la grande y cada vez más extensa ciudad/sociedad popular.

De lo anterior se sigue que el remedio a los problemas de desigualdad y pobreza tiene que articularse con una política de desarrollo económico y una política de desarrollo urbano consistentes entre sí. En este último aspecto cobra importancia estratégica el no dar por supuesto que la atención de una repercutirá automática y benéficamente en las otras. Para decirlo de otro modo: el desarrollo económico y social armonioso de la Ciudad atraviesa por una estructuración y una expansión urbanas más homogéneas y simétricas.

## Capítulo 6. La ambigüedad de las políticas territoriales<sup>214</sup>

En este capítulo se hace un breve recuento de las políticas urbanas diseñadas y aplicadas en la Ciudad de México (el Distrito Federal)<sup>215</sup> entre los años setenta y la actualidad para mostrar en particular que hay cierta inconsistencia entre los postulados de la planeación y las acciones relativas al desarrollo urbano de la Ciudad de México en los últimos 16 años. La incongruencia deriva del presunto perfil progresista o de izquierda de los gobiernos y la orientación neoliberal de sus políticas urbanas. Específicamente, se advierten dos tensiones íntimamente ligadas. La primera, entre el propósito de equidad y el de competitividad; la segunda, entre un modelo de desarrollo extensivo y uno de tipo territorialmente focalizado. La consecuencia de esa problemática entrelazada y no resuelta ha sido la permanencia y reproducción de la heterogeneidad urbana y la desigualdad social sobre el mismo patrón de expansión, esto es, axial asimétrico.

### 6.1 De los sesentas a los noventas

A fines de los años noventa los rasgos estructurales más destacados de la Ciudad de México podían sintetizarse del siguiente modo:

1. Una expansión territorial desmedida desde la década de los sesenta, compuesta básicamente por colonias proletarias y población de escasos recursos, en tierras salinas, secas o cerriles, lo que dificultaba el suministro adecuado y oportuno de los servicios urbanos. Esa expansión se realizó principalmente hacia el oriente y el norte del Distrito Federal, sobre los municipios del Estado de México que se conurbaban rápidamente, pero también sobre las áreas de conservación ecológica del sur de la entidad. A la vez, se habían integrado los viejos pueblos que rodeaban a la capital, como San Ángel, Coyoacán y Tlalpan en el sur, Azcapotzalco y Tacuba en el norponiente, y comenzaban a integrarse los del Estado de México: Naucalpan, Tlalnepantla, Ecatepec, Coacalco, Chalco.
2. En contrapartida, se registraba un abandono (despoblamiento y descapitalización) de las áreas centrales de la Ciudad, con el consiguiente desaprovechamiento y deterioro de la infraestructura existente.
3. Un proceso de relocalización de las empresas industriales del Distrito Federal a los municipios conurbados o ciudades cercanas -desindustrialización del DF- y la creciente terciarización de la economía citadina y metropolitana a partir de los años ochenta. El cierre y la reubicación de las empresas industriales se atribuían, por una parte, a las medidas aplicadas para reducir la contaminación del medio ambiente de la Ciudad de México y, por la otra, a la apertura comercial de la economía nacional y la globalización, aunque la escasez y el alto precio del suelo jugaban su parte. Además, había una intención explícita de reducir la inversión pública y los subsidios en el gasto local ya que habían estimulado la concentración económica y demográfica y el déficit de las finanzas públicas (ARDF, 1996, Anexo I).
4. La terciarización descansaba principalmente en el crecimiento masivo de los servicios de consumo e inferiores más que de los superiores y al productor, lo que estaba ligado a su vez a la débil capacidad de

---

<sup>214</sup> Una versión distinta de este Capítulo se publicó en *Anuario de Espacios Urbanos* (Ejea, 2015). La primera versión de este texto se envió como ponencia “Estrategias de desarrollo urbano en la Ciudad de México 1997-2013”, al *I Congreso Internacional de Economía: Perspectivas de la crisis y la reestructuración económica en el contexto del capitalismo actual*, organizado por la Unidad Académica de Economía de la Universidad Autónoma de Zacatecas en la Ciudad de Zacatecas, 26, 27 y 28 de marzo de 2014.

<sup>215</sup> Como en otros capítulos, la inclusión de las políticas urbanas aplicadas en los municipios conurbados no haría sino reforzar los argumentos vertidos aquí.



absorción de empleo por la nueva economía. De hecho, el comercio informal crecía más rápido que el formal.

5. Las actividades económicas de punta (sobre todo las financieras y turísticas y otros servicios de nueva tecnología), así como la infraestructura de mayor calidad (residencial, de negocios, cultural, vial, verde) se concentraban en el cuadrante surponiente del área urbana, formado a partir del Centro como vértice y las avenidas Reforma y Tlalpan como lados.
6. De conjunto, se consideraba que la metrópoli había transitado de un modelo centro-periferia dominado por la ciudad central a un pseudopolicentrismo. Esto porque se hablaba de un “policentrismo articulado” en el que, sin embargo, las “diversas centralidades” carecían de “autosuficiencia socioeconómica y autonomía política” de manera que sólo se conservaba o reproducía el centralismo tradicional (ARDF, 1996: 2.2.7).
7. La evolución de la Ciudad había generado pobreza generalizada y desigualdad social. Por un lado, se estimaba que el 70% del total de la población tenía ingresos inferiores a los tres salarios mínimos (Eibenschutz, 2007b: 413). Por el otro, la heterogeneidad urbana tenía su expresión socioeconómica, es decir, una desigualdad socioterritorial muy pronunciada que ya entonces podía caracterizarse como una fragmentación<sup>216</sup>.

Se argumentaba que la reordenación urbana planeada hasta antes de 1996, y entendida básicamente como la contención del crecimiento y la distribución más equilibrada del empleo, la vivienda y los servicios, se había incumplido a causa de la “dinámica del mercado inmobiliario y la carencia de instrumentos de fomento y programas de acción efectivos, al alcance del Gobierno del Distrito Federal, para articular la participación de la inversión privada con la regulación de usos del suelo y con acciones directas en materia de transporte colectivo, estacionamientos, equipamiento y vivienda” (ARDF, 1996: Anexo I, 2.1.d).

“En cambio –decían- ocurrió el surgimiento de grandes proyectos de renovación y modernización urbana a cargo de promotores inmobiliarios, que consisten fundamentalmente en establecimientos comerciales para el mercado medio y alto, al sur y al poniente del Distrito Federal, aprovechando terrenos baldíos o con edificaciones de escaso valor, sin coincidencia con los centros y los subcentros urbanos que previó el Programa” (ARDF, 1996: Anexo I, 2.1.d).

Habían sido 40 proyectos de este tipo a partir de 1980, 75% creados por el sector privado nacional y extranjero pero 15% impulsados por el mismo gobierno. La inversión privada se había dirigido principalmente a las delegaciones centrales, del sur y del poniente de la Ciudad, las más rentables y siempre sobre avenidas principales (por ejemplo, Centro Coyoacán, Galerías Insurgentes, Perisur, Pabellón Altavista, WTC, Centro Santa Fe). La inversión pública, en cambio, había elegido las delegaciones calificadas como intermedias (Azcapotzalco, Coyoacán, Gustavo A. Madero e Iztapalapa) para la

---

<sup>216</sup> Por ejemplo, en la Delegación Benito Juárez, la del más alto nivel de vida promedio del país, sólo 8.5% de sus habitantes tenía ingresos superiores a 10 salarios mínimos; en cambio, en las delegaciones más pobres como Tláhuac, Iztapalapa y Magdalena Contreras, más del 20% de sus habitantes percibían un salario mínimo o menos. En las cuatro delegaciones centrales (Benito Juárez, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Miguel Hidalgo), el 80% de las viviendas disponía de agua entubada, mientras que en siete periféricas (Cuajimalpa, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco) la cobertura era del 30 al 60% (ARDF, 1996: 2.2.6). Este patrón se repetía en la distribución de la actividad económica y todo el equipamiento urbano y social (educación, salud, deporte, recreación y cultura).

“reconversión de antiguas implantaciones industriales como la Refinería 18 de marzo en Azcapotzalco y las instalaciones del Antigua Rastro de Ferrería” (ARDF, 1996: 2.2.7)<sup>217</sup>.

Así, los gobiernos del período habían dejado el modelo urbanístico de la Ciudad en manos del capital privado. Por otra parte, se reconocía que las intenciones de ordenar los usos del suelo en las colonias populares había “resultado poco eficaz, al proponer regulaciones a la propiedad en contra de los patrones de vida, costumbres y necesidades” de la población de bajos ingresos. No obstante, la evaluación de la experiencia de la planeación fue que había habido *exceso de regulación* y que en adelante, en el marco del nuevo modelo liberal, sólo debía intervenir de manera “pragmática” donde fuera estrictamente necesario.

## **6.2. Continuidad y cambio**

De 1997 a 2012 la política social del gobierno local se configuró al parecer a partir de la creencia de que la consecución estructural de los propósitos de equidad y mejora del nivel de bienestar en la Ciudad tenía que esperar al cambio del modelo económico nacional, o bien, que sería efecto de la inserción exitosa de la Ciudad en los mercados globales<sup>218</sup>, por lo que se inclinó a una estrategia de transferencias. En la tercera parte se revisa ese supuesto para luego concluir que las políticas de transformación estructural pueden y deben desplegarse desde ahora, aun en el entorno neoliberal actual. Además, tales estrategias tendrían que plantearse en un punto muy delicado: aprovechar las fuerzas de la globalización y a la vez ir a contracorriente de los postulados neoliberales. Aquí se sostiene que en los últimos quince años lo primero se ha intentado, con medianos resultados, por cierto, pero lo segundo se ha soslayado.

### **6.2.1. De 1996 a 2000**

Con esos antecedentes, el *Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal versión 1996* (PGDUDF 96) delineó los grandes trazos de la política urbana de los siguientes años. Desde mi punto de vista, ese Programa mostraba ciertas ambigüedades que fueron producto seguramente de la fase transicional en que se formuló, pero que perduraron durante los siguientes sexenios. Al respecto, debe anotarse que, aunque publicado bajo el gobierno federal zedillista, antes del triunfo de Cuauhtémoc Cárdenas, los estudios que sirvieron de base para su elaboración fueron coordinados por el que sería el primer Secretario de Desarrollo Urbano de los gobiernos perredistas (Eibenschutz, 2007a).

---

<sup>217</sup> Cabe mencionar que los predios de la Refinería y de Ferrería tardaron años en ser reconvertidos.

<sup>218</sup> Véase, por ejemplo: Asamblea de Representantes del Distrito Federal, *Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal versión 1996*. Diario Oficial de la Federación, México, 15 de julio de 1996; Gobierno del Distrito Federal, *Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2000-2006*. Gaceta Oficial del Distrito Federal, México, 2001; Asamblea Legislativa del Distrito Federal, *Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003*. Gaceta Oficial del Distrito Federal, México, 31 de diciembre de 2003; Gobierno del Distrito Federal, *Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2007-2012*, Gobierno del Distrito Federal. México, 2007; Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, *Propuestas para el desarrollo económico, social y urbano en el Distrito Federal*. CH/UNAM-ALDF. México, 2011, y Oscar Conde, “Economía y financiamiento del desarrollo. Crecimiento, pobreza y desigualdad de ingresos en el D.F. 1992-2012” en Manuel Canto y Arcelia Martínez (coords.) *Quince años de política social en el Distrito Federal. Balance y propuestas para su fortalecimiento*. Consejo de Evaluación del Desarrollo Social del Distrito Federal, México, 2013.

Una primera ambigüedad puede detectarse, a mi juicio, en los propósitos del Programa. Para empezar, se proponía un objetivo general que era verdaderamente muy general: el de “Mejorar el nivel y la calidad de vida de la población” (ARDF, 96: cap. II). Luego, entre los 13 objetivos particulares, las 11 metas generales y las 7 prioridades, se aludía muy de pasada a los propósitos de la equidad social y la eficiencia urbana. La equidad se mencionaba en relación con el acceso a los bienes y servicios urbanos y la distribución más equilibrada de las actividades y las inversiones en las delegaciones<sup>219</sup>. Es probable que esa alusión tangencial se debiera a la idea de que ese tema correspondía a otro programa, el económico o el social, pero ciertamente, aún en retrospectiva, puede extrañarse un énfasis mayor en el problema de la desigualdad socioterritorial y su corrección<sup>220</sup>.

Ahora bien, en el PGDUDF 96 puede observarse que el tema de la eficiencia aparecía también más adelante, aunque de igual manera tímida, en el capítulo de las estrategias, pero ahora ligado a la competitividad. Así, respecto de la estrategia en general “el programa se orientará –se decía- a lograr un desarrollo eficiente y competitivo con un enfoque regional integral, superando las distorsiones del pasado”. Después se combinaba otra vez con la cuestión de la equidad: se pretendía que la estrategia condujese “a lograr una congruencia entre la organización territorial y las políticas urbanas integrales, es decir hacia una recuperación de la dimensión social del desarrollo y no sólo del crecimiento” (ARDF, 1996: cap. III, 1).

No obstante esta derivación social, queda la impresión de que había dificultad para ofrecer una definición conceptual de la Ciudad que se quería alcanzar con la estrategia de desarrollo urbano, más allá de controlar y ordenar su crecimiento y de favorecer la equidad o el equilibrio. En tal sentido, a pesar de su gestación de corte progresista, el *Programa* recibía sin duda la influencia del espíritu neoliberal que predominaba en la hechura de las políticas públicas. Por eso apelaba al *Programa General para el Desarrollo del Distrito*

---

<sup>219</sup> Según los objetivos particulares cuarto y octavo, se buscaba “d) La distribución armónica de la población, el acceso equitativo a la vivienda, servicios, infraestructura y equipamiento, así como la distribución equilibrada de los mismos en el Distrito Federal; ... h) Aprovechar de manera más eficiente, en beneficio de la población urbana y rural, la infraestructura, equipamiento y servicios, procurando la optimización de aquellos y de las estructuras físicas de la ciudad”. En cuanto a las metas generales, destacan: “1) Acceso más equitativo de la población a la vivienda y otros bienes y servicios urbanos; ... 4) Ofrecer las condiciones físicas para la realización de actividades productivas y de fomento a la creación de empleos, procurando que su distribución en el área urbana sea más equilibrada e induciendo la diversificación del uso del suelo”.

<sup>220</sup> Por ejemplo, la Secretaria de Desarrollo Social de ese primer gobierno perredista tenía una visión muy clara y profunda de la problemática social. Le preocupaban las situaciones de “violencia, incomunicación, soledad, agresión e inseguridad” que provocaba el quebranto de la cohesión social y, aunque ahora nos pudiera parecer que entonces eran apreciaciones excesivas, dados los niveles de frecuencia e intensidad a que han llegado esos problemas en nuestros días, su diagnóstico resultaba más que acertado y premonitorio. Decía:

“Actualmente el nivel de deterioro de la calidad de vida determina que estemos enfrentando situaciones que van más allá de las carencias materiales, de la pobreza material. Experimentamos tensiones sociales inéditas, de desintegración del tejido social, de desestructuración y cambio de ámbitos tradicionales de acogimiento y protección de los seres humanos como son las familias, las escuelas, la comunidad, el barrio, e incluso el Estado Nación”.

De este párrafo puede desprenderse que el problema más grave no era la pobreza en sí sino sus repercusiones sobre el conjunto de instituciones que configuran la esencia misma de la cohesión y la identidad de la sociedad. En consecuencia, la solución no podía quedarse en medidas parciales, de corto alcance: “La problemática social de la Ciudad es sumamente compleja –afirmaba- por lo que la política y los programas sociales focalizados en la atención de la pobreza y a solventar deficiencias en la satisfacción de las necesidades materiales, son absolutamente insuficientes” (Jusidman, 2002: 104). Se requería, entonces, una política social de corte universalista.

*Federal 1995-2000*, que era su marco de referencia oficial en el esquema de planeación vigente, y que postulaba “potenciar las ventajas que ofrece la ciudad” respetando, por supuesto, las restricciones ambientales, demográficas y financieras que tenía, e impulsar el cambio estructural estimulando “un funcionamiento más eficiente en los mercados de trabajo y capital, así como del abasto y el comercio” (ARDF, 1996: I, 1.2). Así, en tono con el discurso dominante, sin regulaciones gubernamentales y sin inversión pública, el desarrollo de la Ciudad de México quedaba a merced de los proyectos que convinieran al capital privado.

¿Cuál era el potencial al que se aludía en ese documento? La posibilidad de que la Ciudad de México se consolidara como un nodo comercial y de servicios a nivel internacional, “como uno de los principales de América Latina” y como enlace entre Norte y Sudamérica (ARDF, 1996: I, 3.2.2). No es de extrañar esa expectativa pues en esa época adquiriría cada vez mayor consenso la idea de que la Ciudad de México, afectada por la desindustrialización y la creciente terciarización, podía reinsertarse en los circuitos de la globalización y recuperar su dinamismo a través del desarrollo de los servicios superiores, ya que disponía del capital humano, las conexiones y la infraestructura para ello (Hiernaux, 1997, 1998a y 1998b; Parnreiter, 2000; Gómez, 2000; Sánchez, 2002).

Esta postura del *Programa* contrasta con la visión de los documentos preparatorios. Por ejemplo, Eibenschutz comparte esa visión amable sobre la inminente modernidad de la Ciudad, pero es más prudente al señalar que la estrategia de desarrollo urbano debe ser sólo “un aspecto del indispensable cambio en la dimensión económica y social de la ciudad”, y que la transformación de la estructura productiva debe tener efecto sobre el empleo, la calificación de la mano de obra, los salarios medios y la distribución del ingreso, pues sólo así será posible alcanzar una vida digna en el Distrito Federal. Más aún, llama la atención sobre la existencia de las prácticas tradicionales de la población de escasos recursos que están fuera de la economía formal pero que constituyen estrategias alternativas de desarrollo, de forma tal que pueden contribuir a la superación de la pobreza extrema mediante la organización social y la construcción de lo que denominó “una economía social intermedia” (Eibenschutz, 1997b: 413-418). Estas ideas más progresistas, por supuesto, no aparecen en el *Programa*.

Por eso, sostengo que el desarrollo urbano del Distrito Federal durante los gobiernos de centroizquierda ha estado marcado por la tensión entre el propósito de la equidad y el de la competitividad y que ha sido este último el que ha venido ganando la batalla.

En cuanto a la estructura urbana (y sus relaciones con la regional), la propuesta de desarrollo del *Programa* de 1996 puede resumirse en los siguientes trazos:

1. Fortalecer la especialización y complementaridad de actividades económicas y habitacionales entre la corona regional, los municipios conurbados y la Ciudad de México;
2. Promover la reutilización y aprovechamiento de las áreas centrales decaídas (de perfil urbano consolidado), fomentando el uso mixto del suelo, especialmente el Centro Histórico (que será el proyecto emblemático desde entonces hasta la fecha);
3. Defender la línea limítrofe de las áreas de conservación y preservación;
4. Desarrollar la trama de centros, subcentros, corredores urbanos, barrios y colonias, así como sus equipamientos sociales y redes de infraestructura, para fomentar su autonomía relativa, la cercanía de

la gente, la convivencia, el uso de los espacios públicos y la menor necesidad de desplazamientos, es decir, para una ciudad más integrada, funcional y equitativa;

5. Sustituir las Zonas de Desarrollo Controlado (ZODES) por “áreas de actuación” de distinto tipo<sup>221</sup>. Por cierto, este reemplazo de los conceptos de la intervención urbana, de las zonas de “desarrollo controlado” a las áreas “de actuación”, evidencia que a pesar del ánimo liberal que teñía algunos pasajes del *Programa*, había conciencia de la importancia de realizar acciones correctivas u ordenadoras de diversa clase por todo el territorio ciudadano<sup>222</sup>, so pena de consentir que el capital inmobiliario continuara operando sin tener límites<sup>223</sup>.
6. Desarrollar 13 franjas de integración metropolitana o conectores con equipamientos de rango metropolitano que permitieran su aprovechamiento y coordinación por parte de las diferentes entidades federativas y municipales colindantes<sup>224</sup>. Además, estos megaproyectos de equipamiento urbano y social de interés eminentemente público, al igual que los de fomento económico que se mencionarán a continuación, debían servir de contrapunto al modelo de plazas comerciales que privilegiaba el sector privado, orientadas hacia la rentabilidad, obviamente, pero no congruentes en definitiva con los requerimientos de la Ciudad.
7. Dentro del Distrito Federal, se preveían zonas de fomento económico (mediante las áreas de actuación) que cumplieran con los siguientes criterios: elevada generación de empleos productivos y bien remunerados; reducido impacto ambiental; desarrollo de la micro, pequeña y mediana empresa; articulación a través de economías de aglomeración, y contribución directa e indirecta a las exportaciones.
8. Se proponía, asimismo, “la promoción de conjuntos de micro y pequeña industria, dotados de servicios comunes, para compensar el mayor volumen de capital requerido por unidad de trabajo y establecimiento”, es decir, distritos o *clusters* industriales. “De esta manera los corredores y zonas industriales [existentes], así como la creación de partes [sic: parques] industriales coadyuvarán al ordenamiento territorial y al estímulo de la actividad económica sin afectar al medio ambiente”. Es de interés destacar que a las zonas de fomento económico se les asignaba también un papel en el desarrollo de la estructura urbana, por lo que los proyectos económicos debían articularse con las obras de infraestructura básica y social para consolidarla. Además, era imprescindible que las políticas y proyectos territoriales de nivel delegacional se vincularan con el “Programa de Fomento Económico de la Ciudad” (ARDF, 1996: cap. II, 2.2).

---

<sup>221</sup> a) con potencial de reciclamiento (16); b) con potencial de desarrollo (12); c) con potencial de rescate (2); d) de conservación patrimonial (23); e) de integración metropolitana (13); f) de rescate en suelo de conservación (27); g) de rescate en suelo de preservación (13), y h) de producción rural y agroindustrial (8).

<sup>222</sup> La superficie de cada una de las 114 áreas era muy variable, desde 6 hasta 49,000 hectáreas, para un total de 118,817 de las cuales 40,040 correspondían a superficie urbana (incluida la irregular), equivalentes al 62.1% del total del DF (que se calculaba en 64,499 has.).

<sup>223</sup> El tercer objetivo particular del Programa establecía: “La regulación del mercado inmobiliario, evitando la apropiación indebida, la concentración y la especulación de inmuebles, especialmente los destinados a la vivienda de interés social y popular, así como la promoción de zonas para el desarrollo económico”.

<sup>224</sup> Dichos equipamientos podían ser: centrales de abasto; terminales de transporte; centros culturales y universitarios, de espectáculos y deportivos y hospitalarios de primer nivel; parques metropolitanos; centrales de distribución de energía y de comunicaciones; instalaciones hidráulicas y de desechos sólidos, etc.



9. Finalmente, entre las zonas de “la más alta prioridad para su atención” social, por su grado de precariedad y población en riesgo, se identificaban las delegaciones de Iztapalapa, con 1.7 millones de habitantes, Xochimilco, Tláhuac y Milpa Alta, con cerca de 650 mil entre las tres<sup>225</sup> (ARDF, 1996: cap. II, 2.9). En otras palabras: aunque las políticas social y económica se reservaban para otros programas, el de desarrollo urbano no dejaba de considerar los elementos que tendían a vincularlo con ellos, de suerte que el desarrollo de la Ciudad pudiese concebirse de manera integral<sup>226</sup>.

Me he extendido en la revisión del contenido del *Programa* de 1996 porque, como he dicho, marca las líneas básicas de desarrollo urbano de los sucesivos gobiernos de centroizquierda de la Ciudad de México hasta la fecha. Pero también he querido resaltar algunas contradicciones, como que sostiene, por una parte, una posición liberal frente a la dinámica de los mercados pero, por la otra, establece medidas de intervención que ordenen las actividades sobre el territorio. Así mismo, parece concepcionar un desarrollo integral de la Ciudad que articule lo urbano con lo social y lo económico, aunque esas vinculaciones parecen quedar en apuntes. Se interesa por atender las cuestiones de la equidad social y desplegar una estructura económica y urbana de corte social, pero en coexistencia con una economía de incidencia global. Prioriza áreas de rezago social y propone un desarrollo urbano más equilibrado, sin embargo, como estrategia principal apuesta a los megaproyectos urbanos (las franjas conectoras, los grandes centros de servicios múltiples y diversos, los corredores de negocios, los parques industriales y tecnológicos).

### **6.2.2. De 2000 a 2006**

El *Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2000-2006* se hizo cargo de algunas de las discordancias señaladas. Para empezar, afirma que la Ciudad de México siempre careció de un proyecto de ciudad y que ya era hora de definirlo incluyendo un esquema de desarrollo urbano, objetivos sociales compartidos, participación ciudadana y estrategias económicas congruentes con ello. Si se intenta una frase sintética, se diría que se estaba pensando en una ciudad democrática, equitativa y sustentable (GDF, 2001: 78).

En segundo lugar, el *Programa* reconoce que a pesar de los esfuerzos del gobierno previo (1998-2000), los grandes problemas de la Ciudad venían de años atrás y su solución requería cambios profundos y de largo alcance, de reformas institucionales en los ámbitos social, económico, político y cultural, para configurar un nuevo modelo de desarrollo (GDF, 2001: 73). Los “veinte años de crisis ininterrumpida” precedentes habían generado pobreza, caos urbano, contaminación, crimen y violencia. En ese contexto, se asume la responsabilidad de atender especialmente la desigualdad extrema, la marginación y la desintegración familiar (“Por el bien de todos, primero los pobres”).

En materia de desarrollo urbano, el *Programa* acepta que las políticas que promueve sólo retoman las directrices trazadas en los documentos de planeación que le antecedieron, aunque realmente en algunos

---

<sup>225</sup> En materia de equipamiento social también se daba prioridad a la delegación Gustavo A. Madero que hoy es la segunda en población y conflictividad.

<sup>226</sup> “Por todo lo anterior la estrategia para el desarrollo urbano megalopolitano y metropolitano del programa plantea en términos de equidad y eficiencia, estrategias de desarrollo urbano que se orienten menos hacia acciones aisladas y más a lograr una congruencia entre la organización territorial y las políticas urbanas integrales, es decir hacia una recuperación de la dimensión social del desarrollo y no sólo del crecimiento” (ARDF, 1996: cap. III, 1).

aspectos pone énfasis distintos. Por ejemplo, hace de la política de vivienda el eje rector del ordenamiento territorial y factor crucial del desarrollo productivo, económico y social (GDF, 2001: 77). De ahí que el repoblamiento y la revitalización de las áreas centrales debieran fincarse en la edificación de unidades habitacionales. En los hechos, sin embargo, cabe aclarar, esto condujo al controvertido Bando 2 y la multiplicación sin control de condominios para grupos de medios y altos ingresos. Por lo demás, también se consideraba la construcción de proyectos comerciales (GDF, 2001: 20), de suerte tal que se debilitaron las pretensiones de contener los efectos perniciosos de las inversiones del capital inmobiliario (GDF, 2001: 61).

Complementariamente, destacan otras dos medidas para la rehabilitación y el ordenamiento del desarrollo urbano que a su vez tenían implicaciones económicas: a) la generación de proyectos integrales de actividades productivas, comerciales, de servicios y vivienda localizados sobre las áreas con potencial de desarrollo, y b) el aprovechamiento integral de las áreas industriales establecidas mediante el otorgamiento de estímulos a la localización de la micro y pequeña industria compatible con los usos de las áreas circundantes, principalmente el habitacional (GDF, 2001: 74). En otras palabras, se estaban proponiendo proyectos que podríamos asociar al modelo de los distritos industriales y de negocios y al de los parques industriales.

Es muy interesante advertir que el *Programa* resaltaba la conformación de una economía dual en la Ciudad de México; de hecho, establecía la coexistencia de dos ciudades, la global y la popular. Argumentaba que el proceso de globalización beneficiaba a unos pocos mientras que la mayoría de la población quedaba en condiciones de pobreza y marginación. En este sentido, admitía el lugar significativo que la Ciudad tenía en el sistema mundial de ciudades pero lamentaba que fuera en condiciones de subordinación, dependencia y desigualdad. Así, el potencial económico de la Ciudad como centro y nodo de las redes corporativas, financieras, comerciales, turísticas y de telecomunicaciones, cuyas “amplias ventajas competitivas” merecían “ser difundidas y aprovechadas racionalmente”, contrastaba con la situación social de pobreza generalizada (GDF, 2001: 90); de ahí la imperiosa necesidad de atender “sin demora” a la ciudad popular<sup>227</sup>.

En realidad, el *Programa* tenía que intentar una posición ecléctica, conciliadora, para dar cabida a los diferentes intereses que comprendían la economía y sociedad ciudadinas. En esa tesitura, se declara:

“Nuestra visión sobre el desarrollo económico y social es la de desplegar la vocación productiva, la capacidad competitiva de la Ciudad y la equidad de los beneficios del crecimiento a partir del apoyo a las micro, pequeñas y medianas empresas manufactureras y de servicios, así como del impulso a su especialización económica en sectores claves, como los de alta tecnología, y en sectores emergentes de gran potencial, como el de los mercados ambientales. Con ellos se promoverá un nuevo tipo de desarrollo industrial, en el que la alta especialización de diversas unidades económicas coexista con el fomento de la economía popular, sin que ello implique la degradación de entornos y recursos naturales” (GDF, 2001: 102).

Se proponían seis ejes para dinamizar la economía de la Ciudad, que trataban de atender simultáneamente ese desdoblamiento: a) revitalizar y reconvertir la industria existente y crear otra nueva, orientada al

---

<sup>227</sup> Una gran parte de la política social se materializó a través del Programa Integrado Territorial; otra, la de corte universalista, se concretó principalmente en el programa de ayuda a la personas de la tercera edad.

mercado interno y externo, con un perfil tecnológico adecuado, ambientalmente sustentable, generadora de empleo estable y bien remunerado; b) apoyar la micro y pequeña empresa manufacturera, comercial y de servicios mediante redes; c) fomentar el turismo histórico, ecológico y cultural; d) impulsar los servicios superiores a escala local, nacional e internacional; e) promover el desarrollo rural, y f) ordenar el comercio ambulante (GDF, 2001: 17).

En la esfera de la economía global, atención especial tendría la creación de los parques industriales de alta tecnología y de servicios especializados para proyectos de inversión del sector privado en los rubros de mercados ambientales; servicios financieros, informáticos, de telecomunicaciones y consultoría; turismo; comercio y desarrollo inmobiliario ordenado, bajo criterios de productividad, rentabilidad, competitividad, beneficio social y responsabilidad ambiental (GDF, 2001: 103).

En la otra esfera, ya que “la idea central del Programa General de Desarrollo del gobierno del Distrito Federal, en materia de desarrollo económico, es la complementación de la ciudad global con la ciudad popular” (GDF, 2001: 103), se impulsaría de manera especial a las micro, pequeñas y medianas empresas para propiciar procesos de encadenamiento económico entre ellas y entre diferentes giros de actividad, y para constituir verdaderas redes de mejora continua de la calidad empresarial (aspectos administrativos y jurídicos, incorporación de tecnología, formas más eficientes de organización del trabajo) que contribuyeran a la generación de empleo y el desarrollo de los mercados formales. Otra iniciativa de “territorialización del fomento de la economía popular” era la creación de “barrios o comunidades urbanas productivas” de unidades microempresariales, o bien, de corredores y plazas especializadas por tipo de producto (GDF, 2001: 104)<sup>228</sup>.

Así, en el programa de gobierno de 2000-2006, la estrategia de desarrollo urbano adquiere una faceta doble que parece congruente con la dualidad que observa en la economía local. En todo caso se reviste de proyectos económicos acotados territorialmente, sean para la ciudad global o para la popular, y deja de lado las intervenciones de índole integral en las zonas de prioridad social. Esto se confirma con los grandes proyectos de remozamiento urbano contemplados y su priorización: en primer término, el Centro Histórico (de tipo comercial, turístico y habitacional); en segundo lugar, el eje turístico, financiero y cultural Reforma-Centro Histórico (de la Fuente de Petróleos al Zócalo) y el corredor turístico-religioso Catedral Metropolitana-Basílica de Guadalupe (es decir, calzadas de Guadalupe y de Los Misterios); en tercer lugar, los centros turísticos de Coyoacán, Tlalpan y Xochimilco, y por último, los lugares de turismo ecológico y social de Tláhuac, Tlalpan, Xochimilco, Milpa Alta, Magdalena Contreras y Cuajimalpa.

El *Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003* es prácticamente una actualización del de 1996 y una nueva versión del PGD 2000-2006; continúa sus principales derroteros. Pero al parecer tres años bastaron para que la seducción de la modernidad prometida por la globalización resultara ineludible ya que, a diferencia de este último, que priorizaba la *ciudad popular*, indica de entrada que se “replantea la

---

<sup>228</sup> Entre las medidas para garantizar el abasto y la distribución y comercio de productos perecederos de consumo básico se incluye la modernización de la Central de Abastos, un enorme *cluster* de alcance nacional y ramificaciones internacionales.

integración de la Ciudad en la economía mundial con un enfoque de ciudad global”<sup>229</sup>, aunque –por supuesto- sustentable, equitativa y soberana.

Otra novedad es que introduce el concepto de terciarización polarizada para explicar el dualismo que padecen tanto la economía como la estructura urbana de la Ciudad de México. Para ese entonces el sector de los servicios superiores ya generaba más de la mitad del producto local mientras que el resto de las actividades económicas, la mayor parte del empleo y la vivienda popular ocupaban más de tres cuartas partes de la superficie urbanizada del DF. Se trata, además, de un dualismo que tiende a distanciarse, de una heterogeneidad creciente y desestructurante. Conviene reproducir en extenso el párrafo que describe el aspecto comercial:

La Ciudad ha sufrido un “anárquico y acelerado proceso de cambio en los patrones de su actividad comercial, que se expresa en la proliferación de mega centros comerciales, tiendas departamentales, autoservicios y franquicias. Estos van desplazando a los centros tradicionales de abasto (mercados públicos, negocios de abarrotes, tortillerías, panaderías, etc.), que no tienen recursos suficientes para competir con este tipo de comercio, controlado por monopolios nacionales y extranjeros. Este fenómeno margina a los productores nativos, modifica los patrones de consumo y causa alteraciones profundas en el funcionamiento urbano. Paralelamente se da la proliferación de puntos de venta ambulantes e informales que abastecen sobre todo a los sectores más pobres de la población con productos de baja calidad pero a precios accesibles. Así, se constituyen dos circuitos comerciales paralelos y aislados que abastecen, en un caso, a las clases medias y altas y, en otro, a los sectores de más bajos ingresos, pero que no armonizan en un sistema comercial articulado e integral; por el contrario, se separan cada vez más, como sucede con el resto de la economía nacional” (ALDF, 2003: 25).

Se trata, por tanto, de circuitos inconexos que reproducen de manera ampliada los desequilibrios estructurales y la desigualdad social.

Según el *Programa*, las actividades terciarias llegaron a dominar la estructuración multicéntrica de la Ciudad, por encima de las industriales, habitacionales, culturales y gubernamentales<sup>230</sup>. Ese dominio es ejercido a través de los nodos o megacentros comerciales (14)<sup>231</sup>, la concentración de establecimientos comerciales y de servicios en los centros patrimoniales (10)<sup>232</sup>, los corredores urbanos (16 metropolitanos, 58 de alta densidad y 42 de baja densidad)<sup>233</sup> y los hitos urbanos: megaproyectos inmobiliarios y edificaciones históricas o tradicionales<sup>234</sup>. En esos tres años se añadieron siete grandes proyectos de

---

<sup>229</sup> Sin embargo, se considera que su jerarquía es secundaria en el sistema mundial de ciudades debido al papel también secundario de México en el sistema económico mundial (ALDF, 2003: 20).

<sup>230</sup> Durante el siglo veinte la Ciudad de México había transitado de ciudad a metrópolis y de una estructura unipolar tradicional simple a otra basada en la combinación compleja de sectores económicos y funciones (ALDF, 2003: 36).

<sup>231</sup> Sobresalen Periférico Sur-San Jerónimo, Periférico Sur-Insurgentes, Periférico-Ingenieros Militares, Insurgentes-Félix Cuevas, Insurgentes-Reforma, Miramontes-Acoxta.

<sup>232</sup> Azcapotzalco, Tacuba, Tacubaya, Mixcoac, San Ángel, Coyoacán, Tlalpan, Xochimilco, Iztacalco y Villa de Guadalupe.

<sup>233</sup> Los principales son Reforma, Insurgentes, Revolución, Periférico, División del Norte, Tlalpan y Zaragoza.

<sup>234</sup> La Plaza de las Tres Culturas, la Basílica de Guadalupe, el Palacio de las Bellas Artes, el Monumento a la Independencia, la Ciudad Universitaria, el Estadio Azteca, la zona de Santa Fe y La Torre Mayor, entre otros.

inversión, la participación del sector público creció a 20% y 17% se financiaron de forma mixta (ALDF, 2003: 37).

Sin embargo, la terciarización de la estructura urbana no alteró el patrón territorial de heterogeneidad pues las inversiones continuaron privilegiando el cuadrante surponiente de la Ciudad.

Otra aportación del *PGDUDF* 2003, es que, aunque reconoce la irreversibilidad de la terciarización, propone la reindustrialización de la Ciudad, al grado de indicar que la meta era superar en el largo plazo el nivel de empleo en el sector manufacturero que había antes de 1995. En esta dirección, sin embargo, insólitamente, condiciona su reposicionamiento económico –y el conjunto de su desarrollo, de hecho- a que la política económica del gobierno federal vire su orientación hacia el fortalecimiento del mercado interno nacional (ALDF, 2003: 64). Al parecer, esta sería la plataforma sobre la que se montarían los procesos de reindustrialización y desarrollo de los servicios superiores que se proponían como estrategias para reactivar la economía local, retomar su papel protagónico en la economía del país y lograr su reinserción exitosa en los circuitos internacionales, en un horizonte de veinte años. El supuesto era que, de cumplirse la condición exigida, la recuperación de la economía, el empleo y la distribución más equitativa del ingreso y los recursos se sustentarían “en las economías de aglomeración, las externalidades y las ventajas comparativas y competitivas acumuladas por el DF y la metrópolis en su conjunto”. Es inocultable la pátina economicista y neoliberal de esta declaración pues somete a la eficiencia de los mercados el rumbo y el ritmo del desarrollo urbano y social, pero conviene tenerla presente porque enmarcará todo el planteamiento.

El *Programa* reitera los objetivos y las estrategias definidos con anterioridad, como he señalado, y no tiene sentido repetirlos, pero sí vale la pena resumir las propuestas más relevantes que detallan, matizan o apuntalan el esquema de desarrollo general. Son:

- 1) Articulación de las actividades económicas con las obras de infraestructura económica y social.
- 2) Reindustrialización selectiva (alto empleo, bajo impacto ambiental) en dos vertientes:
  - revitalizar las pequeñas y medianas industrias de alta tecnología de la Ciudad para vincularlas con los distintos emplazamientos industriales de la región metropolitana y megalopolitana,
  - impulsar las manufacturas ligeras en las zonas populares para fortalecer su economía, arraigar a su población e integrar los territorios excluidos,

y dos modalidades:

- establecer parques industriales de alta tecnología y bajo impacto ambiental, vinculando orgánicamente la investigación científica y tecnológica con la iniciativa privada,
- apoyar la promoción de conjuntos de micro y pequeña industria a través de la obra pública y de la dotación de servicios comunes.

En esa dirección, se especifica la intención de “preservar y revitalizar las áreas industriales del norte (Azcapotzalco, inserta en el eje industrial Lerma-Naucalpan-Azcapotzalco-Tlalnepantla) y el oriente (Iztacalco e Iztapalapa, insertas en el eje industrial Iztacalco-Iztapalapa-Nezahualcóyotl). El objetivo era consolidarlas como distritos industriales o tecnopolos integrados, combinando diversos tamaños de empresas, enlazadas en cadenas productivas y de proveeduría, con unidades de



comercialización, servicios especializados a la producción y para los trabajadores, y apoyo científico y tecnológico, además de infraestructura moderna y tecnología informática de punta” (ALDF, 2003: 66).

- 3) Fomentar la inversión en los nodos y corredores terciarios de tipo integral (comercio, servicios, cultura y turismo) con el doble propósito de crear empleos y consolidar la estructuración multicéntrica de la Ciudad, aunque “preservando las áreas de vivienda mediante la regulación de usos del suelo”, en dos vertientes:
  - megaproyectos en lugares representativos de viejo cuño (Reforma-Centro Histórico, Fuente de Petróleos, Polanco y Catedral-Basílica de Guadalupe) y de reciente formación (Santa Fe, Condesa-Roma-Del Valle-Nápoles; La Villa-Reforma; Jardín Balbuena-Merced, Balbuena-Tránsito; Tacubaya-Mixcoac),
  - proyectos apropiados para ayudar a la consolidación de zonas populares (ALDF, 2003: 99).
- 4) Mediante la obra pública, estimular el desarrollo del sector inmobiliario y el de la construcción, como fuentes importantes de generación de empleo, en dos vertientes:
  - proyectos de alta densidad integrados (vivienda, servicios, comercio e industrias no contaminantes),
  - programas para la producción de vivienda de interés social y popular, así como de equipamientos urbanos que consoliden la función habitacional en zonas populares y marginadas.
- 5) Inevitablemente, atención particular a la micro, pequeña y mediana empresa, sobre todo a la que se encuentre ligada a cadenas de proveedores.
- 6) Fomento de las industrias culturales y promoción del turismo en sus diversas modalidades.
- 7) Apoyo a la economía popular con diversas medidas:
  - impulso a las micro, pequeñas y medianas empresas manufactureras y de servicios, su especialización económica en sectores clave como los de alta tecnología y emergentes de gran potencial como el de los mercados ambientales (ALDF, 2003: 67),
  - impulso a la formalidad de las actividades artesanales, comerciales y de servicio mediante una normatividad adecuada, crédito accesible, apoyo tecnológico, reordenamiento de los lugares de trabajo “integrados en comunidades urbanas productivas” o en corredores y plazas dotadas de servicios y con diseños acordes a la vida y trama urbana (ALDF, 2003: 68),
  - impulso a la actividad productiva (primaria, agroindustrial y ecoturística) de los pueblos, ejidos y comunidades rurales.
- 8) Recuperación y creación de espacios públicos para la convivencia, la recreación, el fortalecimiento de la identidad y también la movilidad (Zócalo, La Alameda, Chapultepec, Coyoacán, San Ángel, Tlalpan, Tepito, Zona Rosa, Polanco, Santo Domingo, San Fernando y Garibaldi).

He presentado las propuestas en un orden conveniente para poner de manifiesto, en primer lugar, que la mayoría mantiene un enfoque dual entre la economía moderna y la popular, a pesar de insistir de inicio en la importancia de aplicar políticas integrales para el desarrollo de la Ciudad. Cabe decir que no se falta a la verdad si se consigna que esa heterogeneidad socioterritorial se ha profundizado cada vez más y a ello no han sido ajenas las políticas del período. En segundo lugar, y estrechamente ligado a lo anterior, para mostrar el lugar significativo que van tomando las modalidades de *ciudadela* en las estrategias del desarrollo urbano, perfiladas cada vez con mayor nitidez tanto en el sector industrial como en el comercial y de servicios y el de funciones mixtas. En tercer lugar, se destaca la tarea asignada al capital inmobiliario y de la construcción

en la creación de empleos (aunque sean temporales y de baja remuneración, ciertamente), lo que es a la vez un reconocimiento implícito a su papel preponderante en la reactivación económica y la valorización capitalista de la época, y que contrasta con el rol inicuo que se le había imputado en la configuración de la forma urbana de la Ciudad y la metrópoli. Se denota, asimismo, la preocupación apenas esbozada de evitar el desplazamiento de la población de bajos recursos que resulta precisamente de las grandes inversiones inmobiliarias en las áreas de reciclaje, remozamiento o recuperación urbana, cuestión que por cierto aún parece no haberse resuelto. Se señalan también el turismo y el espacio público como los temas emergentes que adquirirán cada vez más relevancia en las políticas urbanas y económicas y que hoy son noticia recurrente en la publicidad oficial (a grado tal que la noción de espacio público ha perdido consistencia y sirve para justificar cualquier acción gubernamental). Por último, se menciona el interés incipiente por las industrias culturales, que apenas en la actualidad, y sin mucha claridad todavía, comienzan a abrirse paso en el entramado económico y urbano (de hecho, se promueven más las actividades de espectáculos que las de producción cultural).

### **6.2.3. De 2007 a 2012**

El *Programa General de Desarrollo 2007-2012* (PGD 07-12) vuelve a poner la equidad como eje central de las políticas en la Ciudad de México. El de la Equidad ocupa formalmente el segundo de los ejes estratégicos, después del eje de la Reforma Política y antes del de Seguridad y Justicia, pero puede afirmarse, sin traicionar su espíritu, que conceptualmente es la columna que vertebra todo el *Programa* debido a que la noción de equidad no se cierne solamente sobre los diferentes aspectos de la pobreza (alimentación, salud, educación, vivienda) sino que comprende también las dimensiones de género, los derechos humanos, la sustentabilidad ambiental, las responsabilidades intergeneracionales, el desarrollo de las culturas, las oportunidades de empleo, la distribución del ingreso, la gestión ciudadana, etc. Cabe decir que esta idea de la equidad con significación multidimensional sería, a mi juicio, la gran contribución del gobierno de Ebrard al desarrollo de un concepto progresista de ciudad, si se quiere en el sentido de Lefebvre (1974, 1978) y Jordi Borja (2003), por dar algunas referencias.

Ahora bien, según el *Programa*, la Ciudad no había completado su perfil productivo de ciudad global, de modo que la tarea era impulsarla como economía del conocimiento, competitiva internacionalmente, basado su dinamismo en la innovación científica y tecnológica. Se pensaba, entonces, en una ciudad colocada en la frontera misma de la modernidad, que participaba exitosamente en los circuitos globales como una ciudad de primer nivel. De aquí se desprendería la idea posterior de que la Ciudad de México podía y debía ascender de *Ciudad Beta* a *Ciudad Alfa* en el sistema mundial de las ciudades globales. Sin embargo, el *Programa* precisa que la ciudad competitiva debe ser a la vez incluyente, es decir, el crecimiento económico ha de traducirse en empleos productivos, mayor calificación del capital humano, elevación de la productividad y los salarios, mejor distribución del ingreso, en general, bienestar social y personal para el conjunto de la población. Por otra parte, resalta en el *Programa* que la propuesta de dinamización económica de la Ciudad otorga un peso menor a la reindustrialización, sin descartarla, y enfatiza el papel de las actividades financieras y turísticas.

Las principales estrategias, concernientes a estas notas, eran (GDF, 2007: 46-48):

- a) Un *ambicioso* programa de inversión en infraestructura pública “que impacte en la productividad, el empleo, la atracción de inversión privada y la protección del medio ambiente”.
- b) El fomento de los encadenamientos productivos de los sectores agropecuario, industrial, comercial y financiero.
- c) La reordenación económica ligada al cambio urbano y “su orientación al fomento de las vocaciones económicas de las diferentes zonas de la ciudad”.
- d) Las sinergias de los sectores público, privado y la inversión extranjera para “la construcción de infraestructura, la prestación de servicios financieros, la industria farmacéutica, el desarrollo de la investigación científica y la generación de nuevas tecnologías”.
- e) Aumentar los ingresos propios y la independencia financiera del Distrito Federal.
- f) Una política de empleo integral.
- g) Promover proyectos urbanos de amplio impacto.

Respecto del Nuevo Orden Urbano, el *Programa* se dirigía a la constitución de una ciudad funcional, sustentable, eficiente y tecnológicamente innovadora, que fuera “un auténtico espacio de integración social y desarrollo personal”, que garantizara la equidad en el acceso a los servicios mediante la mejora de su distribución territorial, y de la infraestructura y el equipamiento urbano, “para superar las desigualdades entre las diferentes zonas y los grupos sociales que conviven en la Ciudad de México” (GDF, 2007: 72). Entre otras estrategias, se indicaban (GDF, 2007: 76, 77):

- Se generarán proyectos ordenadores y de equipamiento en grandes áreas que están subutilizadas y que tienen un alto potencial para convertirse en detonadores de inversión y desarrollo, para buscar el equilibrio de las desigualdades e incrementar la oferta de equipamiento regional y local.
- Se detectarán zonas o polígonos de la Ciudad donde exista alto grado de deterioro o subutilización de la infraestructura, para su mejoramiento integral y adecuado.
- Se promoverá la inversión inmobiliaria, tanto del sector público como privado, para la ejecución de los proyectos estratégicos de equipamiento y servicios, a través de la realización de Foros de Financiamiento.

En el *Programa* no se mencionan lugares específicos, pero en un documento que estuvo disponible brevemente en la página electrónica oficial de la Secretaría de Desarrollo Urbano se señalaban los nodos y corredores terciarios que constituirían los ejes del reordenamiento (Proyectos Ordenadores y Corredores de Integración y Desarrollo, se llamaban), y que, con otros, se mencionan en los Informes de Gobierno. De hecho, desde el principio se diseñaron e instrumentaron diversos estímulos para la revitalización del Centro Histórico, obviamente, y del Plan Maestro de Xochimilco, la nueva plaza de la Basílica de Guadalupe, la renovación de la Zona Rosa, de la Plaza de la República (donde se localiza el Monumento a la Revolución) y la de Tlaxcoaque, así como las inversiones en los corredores integrales de Reforma (luego Reforma-Alameda y Reforma-Lomas de Chapultepec), Bellas Artes-Garibaldi y Coyoacán-San Ángel (con oposición de algunos vecinos, comerciantes establecidos y vendedores en vía pública), a los que hay que añadir el remozamiento de la Avenida de los Insurgentes, el Viaducto Tlalpan (quedó en proyecto), el Periférico sur

y poniente, y más tarde el Eje Central, el Eje 4 Sur, el Circuito Interior, la avenida Azcapotzalco y las Calzadas de los Misterios y de Guadalupe<sup>235</sup>.

Por otra parte, como he citado antes, las propuestas de los parques industriales y tecnológicos y de las aglomeraciones de empresas terciarias como estrategias de desarrollo, se habían planteado desde el gobierno de Cuauhtémoc Cárdenas, con el enorme proyecto mixto (transporte, comercio, servicios, almacenes, educación) de Ferrería-Pantaco en Azcapotzalco, pero cobraron auge durante el gobierno de Ebrard. Por ejemplo, al inicio de su mandato, en 2007, se anunció el *cluster* de empresas desarrolladoras de software para la revitalización de la vieja Zona Industrial Vallejo y se llevó a cabo la edificación del Tecno-Parque Azcapotzalco y el TecMilenio-Ferrería, que al parecer surgieron como derivaciones segmentadas del megaproyecto aludido. Además, en terrenos del antiguo Rastro de Ferrería y no sin la inconformidad de los vecinos, se levantó la Arena Ciudad de México (2009-2012), un centro de espectáculos con aforo de 22,000 personas propiedad del Grupo Salinas (TV Azteca). Con el mismo argumento de crear un polo de desarrollo en la zona que generara empleos, mejora de las vialidades (2 ejes) y los servicios públicos, así como aumento de las plusvalías, a fines de 2010 se proyectó casi en frente de la Arena un foro-estadio para 55 mil personas que absorbería parte del Deportivo Reynosa y de la Alameda Norte. Este era un proyecto “en cooperación” con el capital privado que fue frenado por la oposición de los vecinos<sup>236</sup>. Así mismo, se construyó el hito-complejo El Rosario (un CETRAM<sup>237</sup>, un gran centro comercial y una unidad habitacional) que, por cierto, no resolvió sino complicó el tránsito vehicular y peatonal en esa zona.

En 2008 se anunciaron cuatro polos de desarrollo estratégicos o “ciudades del conocimiento”, ubicadas en los cuatro puntos cardinales (en realidad faltó el oriente), donde convergerían por especializaciones la academia, el capital privado y el gobierno local: en Vallejo (nanotecnología), Santa Fe (software y servicios especializados en finanzas), Tlalpan (medicina genómica y biotecnología) y otro ‘en el sur’ (educación e investigación en general). Al final de esa administración el único proyecto que iba tomando forma era el denominado *Biometrópolis*, aunque no sin litigios ni controversia ambiental por el lugar en que se proyectó (el predio Los Encinos, una reserva natural de 71 has.)<sup>238</sup>. Después ya no hubo noticias al respecto.

#### **6.2.4. De 2012 a 2013**

A fines de 2012 se inició la consulta pública para la elaboración del Programa General de Desarrollo Urbano que estaba pendiente desde un par de años antes. La propuesta que se dio a conocer despertó muchas críticas

---

<sup>235</sup> Sería injusto no mencionar, junto al impulso de los grandes proyectos urbanos de tipo terciario referidos antes, el formidable despliegue de obra pública que se realizó entre 2007 y 2012 en materia hidráulica, vial, de transporte, de rehabilitación de Unidades Habitacionales y de mejoramiento barrial (como el proyecto Tepito), de atención social (como los hospitales de Tláhuac, el Ajusco Medio e Iztapalapa) y de diversos proyectos medianos y pequeños relativos a lo que se etiquetó como recuperación de espacios públicos.

<sup>236</sup> <http://ciudadanosenred.com.mx/foro-estadio-en-azcapotzalco-una-supervia-en-chiquito/>, 25/II/2011. La oposición vecinal no era gratuita: muchos bajopuentes etiquetados como espacios públicos recuperados en realidad fueron remozados para establecer negocios, y entre fines de 2010 y abril de 2011 se dio a conocer la desincorporación y venta de calles (cuadras) por el gobierno de la Ciudad: la de Rébsamen, en la Colonia del Valle, a la Comercial Mexicana; la de Juárez, en Sta. Cruz Atoyac, a un hotel, y la de Dr. Manuel Gutiérrez Zavala, en la colonia Doctores, a Televisa.

<sup>237</sup> Centro de transferencia modal, de medios transportes.

<sup>238</sup> Revista *Contralínea*, 9/XI/10. Los detalles del proyecto pueden verse en FRISA-UNAM: <http://www.slideshare.net/jreyeslegorreta/campus-biometropolis-ciudad-de-mxico>.

y oposición en todos los sectores, pues entre otras cosas facultaba al Jefe de Gobierno a establecer a discreción Áreas de gestión/actuación/acción estratégica para el desarrollo urbano<sup>239</sup>, y tuvo que suspenderse. En cambio, en septiembre de 2013 se dio a conocer el *Programa General de Desarrollo 2013-2018* (GDF, 2013) elaborado por la Jefatura de Gobierno que, si bien plantea, por una parte, una ciudad compacta<sup>240</sup>, policéntrica, dinámica y equitativa<sup>241</sup>, con lo que sigue los grandes trazos discursivos del modelo proclamado desde 1996, por otra parte puede representar, a mi juicio, un viraje rotundo respecto de los programas anteriores que ya he comentado aquí, porque contiene elementos que pueden orientarse decididamente hacia un desarrollo más equilibrado e integrado de la Ciudad de México tanto en lo territorial como en lo urbano, lo económico y lo social.

Quizá la mayor debilidad del *Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2013-2018* (GDF, 2013) resida en su pretensión de abarcabilidad, es decir, se ha preferido un programa omnicompreensivo que, por lo mismo, se sitúa en un alto nivel de generalidad<sup>242</sup>. Pero a pesar de esto y de sus ambigüedades<sup>243</sup>, deficiencias técnicas<sup>244</sup> y excesos<sup>245</sup>, contiene algunas líneas de acción que me parecen adecuadas. Por ejemplo, en el Eje 3 (Desarrollo Económico Sustentable), Área de Oportunidad 5 (Inversión, Empleo y Áreas de Desarrollo), la Meta 1 del Objetivo 1 es “Orientar la inversión pública e incentivar la inversión privada, mediante proyectos de coinversión, hacia zonas cuya infraestructura urbana y estructura de oportunidades resulten insuficientes para satisfacer las necesidades de la población”. El Objetivo 2 consiste en “Activar de manera participativa y bajo la rectoría de los poderes públicos, el desarrollo económico en múltiples espacios de la Ciudad a partir de proyectos de inversión pública y de coinversión, basándose en la política de recuperación de espacio públicos e infraestructura económica y social”. La Meta 3 del Objetivo 2 es “Reactivar la economía y la convivencia social de los espacios públicos prioritarios, para recuperar el tejido social y la calidad de vida en cada una de las delegaciones de la Ciudad de México”.

En el Eje 4 (Habitabilidad y Servicios, Espacio Público e Infraestructura), Área de Oportunidad 1 (Patrón de Ocupación Territorial) hay algunos enunciados que, de cumplirse, transformarían radicalmente la estructura de la Ciudad. Así, el Objetivo 1 propone: “Orientar el desarrollo urbano hacia una ciudad compacta, dinámica, policéntrica y equitativa, que potencie las vocaciones productivas y que fomente la inversión, para alcanzar un patrón de ocupación eficiente que induzca la redistribución de la población a zonas que combinen los diversos usos del suelo, mejore la infraestructura pública, aproxime el empleo y los hogares a las redes de transporte público y propicie la equidad territorial”. Dentro del mismo Objetivo, la Meta 2 propone “Desarrollar una estructura urbana que reconozca las diversas vocaciones y capacidades en el uso del suelo, infraestructura y servicios de cada región o sector del territorio”, y la Meta 3: “Desarrollar

---

<sup>239</sup> Que se entendieron como mega edificios de 30 pisos. Diario Reforma 6/XI/12.

<sup>240</sup> Grupos ambientalistas criticaron que las autoridades confundieran la ciudad compacta con una verticalización desenfrenada. Diario Excelsior, 31/I/13.

<sup>241</sup> Diario Reforma, 5/VI/13.

<sup>242</sup> Esto, por lo demás, es una característica de la planeación elaborada más con fines administrativos (cumplir la legislación) que con el propósito de llevarla a cabo.

<sup>243</sup> Por ejemplo, no hace distinción entre microempresas y empresas pequeñas y medianas.

<sup>244</sup> Por ejemplo, las metas están establecidas en términos infinitivos: orientar, realizar, gestionar, lograr.

<sup>245</sup> “Fomentar la consolidación de *por lo menos 10 cadenas* productivas o de servicios *al año*, que se traduzcan en beneficios para el *80% del sector empresarial de la Ciudad* de México a través de desarrollo por contrato o relaciones de proveeduría de largo plazo” (cursivas GEM).



programas de obras y mantenimiento de infraestructura pública, principalmente en el oriente de la Ciudad de México, que promuevan la equidad en la capital; así como en zonas de alta conectividad del transporte público, centros de barrio y áreas con potencial de desarrollo económico, propiciando la integración de zonas con mezcla de usos del suelo”. En este marco, el Objetivo 2 consiste en Regenerar y redensificar las áreas consolidadas que han perdido competitividad, tanto las centrales (Meta 1) como los “nodos y corredores estratégicos” (Meta 2).

Sin embargo, la política visible y tangible de la actual administración dista de reflejar el contenido de ese *Programa* pues, como se verá en el siguiente capítulo, se ha puesto el énfasis en los megaproyectos localizados. Durante su campaña electoral, Miguel Mancera hizo referencia en varias ocasiones a la creación de Zonas de Desarrollo Económico y Social (ZODES), aunque nunca especificó sus características. Probablemente, la intención era ofrecer a los votantes un proyecto alternativo a la propuesta que la UNAM había elaborado bajo otro patrocinio<sup>246</sup>.

Es importante mencionar que Mancera ha hecho referencia al deseo de que la Ciudad de México se convierta en Ciudad Alfa<sup>247</sup>. Según la clasificación del Centro de Estudios para la Zona Metropolitana (CEZM, 2006: 18)<sup>248</sup>, las Ciudades Alfa contienen centros de decisión económica de alcance mundial y utilizan tecnologías muy avanzadas, como Nueva York, Londres, Tokio y París; las Ciudades Beta tienen centros de alcance continental o regional, como Toronto, San Francisco y Sao Paulo en América; y las Gama, centros de importancia nacional. En ese sentido, el Jefe de Gobierno se ha referido a una ciudad que desarrolle tecnología de “mentefactura” pero también a que el desarrollo sea de tipo “endógeno”<sup>249</sup>. Esto último resulta interesante no sólo debido a que, como se ha visto, en los años anteriores el énfasis se puso en la competitividad externa de la Ciudad (o “desarrollo hacia afuera” si se acepta la analogía), sino también por ver cómo se armaría la endogeneidad del desarrollo. Inclusive, según *Metrópolis 2025*, la consolidación de la Ciudad de México como Ciudad Beta exigía: 1) elevar el nivel de vida de la gente, disminuyendo la pobreza y la exclusión socioterritorial; 2) grandes inversiones en infraestructura y equipamiento para elevar la productividad, las actividades de alto valor agregado y las telecomunicaciones a nivel internacional; 3) un ambiente de seguridad pública y cultura cosmopolita; 4) servicios públicos eficientes y 5) coordinación a nivel metropolitano (CEZM, 2006: 18 a 22).

### 6.2.5. Otras propuestas

*Propuestas para el desarrollo económico, social y urbano en el Distrito Federal* (PUEC-ALDF, 2011) es un documento elaborado por un grupo de académicos a partir de una consulta ciudadana. Así, combina una visión estratégica del conjunto de la Ciudad con las demandas específicas y expectativas más reiteradas de

---

<sup>246</sup> Esta propuesta recogía la idea de la reindustrialización de la Ciudad, concretándola en *conglomerados industriales*, es decir, “empresas aglomeradas espacialmente que por su encadenamiento propicien la generación de rendimientos crecientes y ventajas para la actividad local a fin de que se desempeñen como elementos detonadores del desarrollo económico y social” (PUEC-ALDF, 2011: 33). (Véase siguiente sección).

<sup>247</sup> Diario Reforma 8/II/13, Milenio Diario al anunciar inversiones por 9 mmd, 4/V/13.

<sup>248</sup> El estudio retoma la clasificación inspirada en la obra de Saskia Sassen y elaborada en la Universidad de Loughborough (<http://www.lboro.ac.uk/gawc/rb/rb5.html>).

<sup>249</sup> Diario Reforma, 11/I/13.

la población según su localización. Establece, de entrada, cuatro zonas de desarrollo prioritario en el Distrito Federal, en el siguiente orden: Oriente (delegaciones Iztacalco e Iztapalapa), Norte (Azcapotzalco y Gustavo A. Madero); Sur-Oriente (Xochimilco, Milpa Alta y Tláhuac) y Centro (Cuauhtémoc y Venustiano Carranza). Esa prioridad –se indica con acierto- debe estar reflejada en la inversión pública y el gasto social. Enseguida propone una reindustrialización sustentable de la Ciudad, apoyada en las pequeñas y medianas empresas y promover los encadenamientos productivos y de servicios con “innovación y aprendizaje locales”. Todo proyecto –se establece- debe hacer explícitos los mecanismos de inclusión social que produce, así como metas orientadas a mejorar localidad de vida de la ciudadanía” (PUEC-ALDF, 2011: 14). Para ello se requiere un extraordinario esfuerzo educativo y de vinculación entre el sector académico y el productivo, así como el aprovechamiento del progreso tecnológico en telecomunicaciones. Por otro lado (literalmente), “en materia de intervenciones urbanas” se propone la recuperación de espacios públicos, mejorar la movilidad y fortalecer la cultura cívica. De manera particularmente lúcida aunque vaga, “Se propone la reactivación económica por asociación de conglomerados que incrementen el valor agregado de las zonas prioritarias y que atiendan los rezagos del desarrollo desigual” (PUEC-ALDF, 2011: 17).

Aunque señala que hay cosas que pueden hacerse por el gobierno local, el documento no escapa a la visión dependentista que ha permeado a todas las políticas del gobierno local cuando afirma que el desarrollo de la Ciudad “en gran medida está subordinada [sic] a las políticas nacionales financieras, de apertura al comercio internacional y de la inversión pública federal”, a un “nuevo modelo de desarrollo para el país, sin lo cual el Distrito Federal no logrará retomar el crecimiento económico significativo” (PUEC-ALDF, 2011: 31). Empero, ninguna de las enumeradas tiene aterrizaje. De hecho, la cuestión se posterga: se “requiere – dice- la identificación de oportunidades y ventajas comparativas que presentan las zonas prioritarias”, así como de los conglomerados industriales que “se desempeñen como elementos detonadores del desarrollo económico y social” (PUEC-ALDF, 2011: 33). Esto, acompañado de la promoción de la “economía social y solidaria”, es decir, de “formas asociadas de organización del trabajo y de los recursos, dirigidas a la solución directa o indirecta de necesidades [colectivas]” (PUEC-ALDF, 2011: 33), las que por su propia naturaleza –añado- no pueden ser sino barriales.

En el apartado referido a las propuestas estratégicas para el desarrollo de las zonas prioritarias (que forma parte del capítulo 2: Desarrollo urbano y calidad de vida), el documento sigue sin aterrizar. Para el caso de la Zona Oriente, por sus características, privilegia una política urbana y social centrada en la recuperación de espacios públicos, la arborización y la educación. Respecto del arraigo laboral, se queda en generalidades: “promover empleos de calidad”, “ponderar las acciones modernizadoras” para que no tengan consecuencias excluyentes, “generar fuentes de empleos, medios educativos y de capacitación, centros comerciales y de entretenimiento” y promover encadenamientos productivos a partir de grandes empresas. Lo único específico se refiere a la creación del Parque Industrial de Alta Tecnología Cabeza de Juárez y la modernización de la Central de Abastos.

Para la Zona Norte propone principalmente establecer “un conglomerado de desarrollo económico basado en un centro de abastecimiento” (almacenamiento, distribución y comercialización) de productos alimenticios (parece evocar el viejo megaproyecto Pantaco-Ferrería); consolidar el Tianguis de Ferrereros en la colonia San Felipe de Jesús y un reordenamiento y mejora general económica, habitacional, de servicios y de transporte en el área de la Villa de Guadalupe. Para la Zona Sur-Oriente propone básicamente “un plan

objetivo para la preservación del patrimonio cultural y natural” que “debe beneficiar la educación y la generación de buenos empleos” mediante el impulso de “proyectos de ecoturismo, turismo histórico, turismo rural y desarrollo agroambiental”, con amplia participación ciudadana en su gestión. En ese sentido, “La región ofrece posibilidades para un proyecto sólido de economía popular con experiencia social acumulada. Sólo faltan opciones de financiamiento”. En cuanto a la Zona Centro, las recomendaciones se centran en crear conglomerados comerciales y de entretenimiento, mejoras barriales y de infraestructura, fomentar educación cívica, espacios públicos, seguridad y movilidad no motorizada y “considerar también la política de vivienda” debido a la problemática particular de la zona.

Finalmente, ni en las estrategias para la movilidad y transporte (capítulo 3) ni en las de educación y empleo (capítulo 4) hay referencias territoriales.

Una visión alternativa se encuentra en los análisis y las propuestas que han elaborado organismos de la sociedad civil o no gubernamentales, como por ejemplo el Centro de Transporte Sustentable y el Instituto de Políticas para el Transporte y el Desarrollo, cuyas ideas fundamentales pueden encontrarse en *Atlas de Accesibilidad y Conectividad de la ZMVM* (CTS, sf-a), *Guía dots para comunidades urbanas* (CTS, sf-b), *Hacia una estrategia de desarrollo orientado al transporte para el Distrito Federal* (ITDP, sf) y *Megacentralidades. Propuesta de integración de los cetram al desarrollo urbano de la Ciudad de México* (Camacho, 2014). La principal virtud de este enfoque reside en la noción integral del desarrollo urbano, que conjuga temas de orden territorial con los de la movilidad y el cuidado ambiental. Otra ventaja es que sus planteamientos abordan tanto el nivel metropolitano como el intermedio y el de cada zona. Una tercera característica es tomar los ejes de movilidad y transporte como la trama básica de la estructura urbana. Sin embargo, son estudios que hacen abstracción de los procesos sociales y económicos que determinan la morfología urbana, como si una nueva concepción de la movilidad y el transporte pudieran resolver la compleja problemática de heterogeneidad urbana y la desigualdad social, como si la voluntad ciudadana y la acción gubernamental fueran suficientes para contrarrestar los intereses de la acumulación capitalista. Así, en mi opinión, medidas cardinales como la reducción del uso del transporte individual y automotor, por ejemplo, pueden conducir a la construcción de una ciudad más compacta y mejor articulada pero no necesariamente a una más dinámica y equitativa.

### **6.3. Conclusiones**

El análisis del contenido de los principales documentos de la planeación del desarrollo urbano de 1997 a 2014 realizado en este Capítulo ha permitido revelar una doble tensión en sus propósitos: entre la equidad y la competitividad, por un lado, y entre el desarrollo extensivo y el focalizado, por el otro. Se ha planteado que la equidad va emparejada con el crecimiento homogéneo de la estructura urbana y económica, mientras que la competitividad se asocia con el progreso de áreas o zonas reducidas de la Ciudad, produciendo desequilibrios de orden social. El recuento de los postulados de la planeación en cada fase de gobierno ha develado que, junto a las declaraciones relacionadas con la búsqueda de equidad, las acciones realmente materializadas en *nodos* y *corredores* urbanos –*Los Caminos*– perfilan un esquema axial no proporcionado. De hecho, en este trabajo se sostiene que la heterogeneidad urbana y la desigualdad socioeconómica han

acompañado el patrón axial asimétrico sobre el que se ha construido la metrópoli desde hace muchas décadas. Dicho de otra manera, puede concluirse que las políticas urbanas durante todo el período han omitido o han sido incapaces de actuar a favor de un modelo de desarrollo urbano –una morfología- con más equilibrio y, por tanto, han dejado que se reproduzcan las heterogeneidades y desigualdades.

## Capítulo 7. La estrategia dominante del desarrollo urbano<sup>250</sup>

En este capítulo se muestra que la estrategia de desarrollo urbano de los gobiernos de la Ciudad de México (el Distrito Federal) de 1997 a la fecha, se ha orientado hacia las *ciudadelas*, es decir, modelos de desarrollo urbano focalizados en el territorio, y que, además, con escasas excepciones, ha privilegiado las áreas ya consolidadas o de consolidación media. Esto ha implicado el descuido de un patrón de desarrollo enfocado a las zonas más rezagadas del oriente y el sur y, por consecuencia, refuerza el incremento de la heterogeneidad urbana y la desigualdad social sobre la base del patrón axial asimétrico.

### 7.1. Planteamiento general

El término *ciudadela* se utiliza aquí en un sentido figurado: como fortaleza, emplazamiento o implante que se ubica dentro o en la frontera de una ciudad y que sirve para su defensa y proyección (de hecho, este es el sentido que tiene en la arquitectura militar, donde se originó la palabra, y que puede extenderse a la interpretación de la lucha moral de A.J. Cronin y Antonie de Saint-Exúpery)<sup>251</sup>. En este texto el sentido figurado alude a una fortaleza emplazamiento o implante de tipo económico y urbano. Esto implica que los encargados de planear y decidir sobre el desarrollo de la Ciudad, no han puesto el acento –o lo han hecho sin la energía suficiente– en el cambio estructural del conjunto de la Ciudad sino sólo, precisamente, en algunas *ciudadelas*. Mejor dicho: se espera que el desarrollo de las ciudadelas genere el desarrollo de toda la Ciudad. La cuestión se plantea entonces en términos de si es factible esa concatenación y cuáles serían las condiciones para que ocurra.

Por otra parte, un megaproyecto urbano tipo ciudadela puede incluir diferentes funciones y actividades urbanas, económicas, sociales (las religiosas incluidas) o políticas, sea de modo diversificado o especializado, pero no alcanza a constituir un proyecto de ciudad. Así, quedan fuera de este concepto proyectos como Ciudad Satélite (creada en 1960) o Ciudad Aztlán (proyectada en 1970).

Las ciudadelas, en sus formas recientes, son una propuesta de la modernidad neoliberal. Hay literatura abundante que relaciona la conformación dual de las ciudades globales periféricas con la fase actual del capitalismo mundial, especialmente con el despliegue de la urbanización terciaria. En la Ciudad de México se registran como una superación de las formas insulares que predominaron hasta fines de los ochenta, desde que Carlos Hank (regente de 1983 a 1988) pidió “su Manhattan” y dio lugar a la creación de lo que hoy se conoce como Santa Fe, según lo cuenta Moreno (2011). Cabe anotar que, según esta misma autora, Camacho (regente de 1988 a 1993) pensó Santa Fe como una *edge city*, tipo Ciudad Satélite o Ciudad Aztlán ya mencionadas. En realidad, desde mi punto de vista, el proyecto nunca superó su carácter de ciudadela, como se verá más adelante.

---

<sup>250</sup> Una versión más amplia de este capítulo se encuentra en el *Anuario de Espacios Urbanos* 2014.

<sup>251</sup> Además, se usa por motivos de sonoridad, como equivalente de ciudad pequeña, ya que suena mejor –creo– que ciudadcita, que vendría a ser la expresión correcta según las reglas de construcción de los diminutivos, o que ciudadita o ciudadcita, vocablos alternativos.



## 7.2. Entre la ciudad popular y la competitiva

Como se vio en el capítulo anterior, de 1997 a la fecha la política de desarrollo urbano de la Ciudad de México (el Distrito Federal) se ha debatido entre dos paradigmas que no necesariamente son excluyentes pero que no ha podido conciliar. El dilema podría formularse en términos de una triple dicotomía cuyos miembros han aparecido como antagónicos entre sí: la ciudad popular o la ciudad global, la justicia social o la eficiencia, el crecimiento endógeno o el exportador. Esta tensión no armonizada se ha decantado en los hechos en favor de la segundo modelo, lo que ha implicado, a mi juicio, posponer la detonación de los factores endógenos del crecimiento extensivo<sup>252</sup> y la equidad socioterritorial en favor de una eficiencia competitiva orientada hacia la exportación (el producto o la marca Ciudad de México). Creo que esta dicotomía sin resolver se encuentra tras la permanencia y acaso el crecimiento de la pobreza y la desigualdad social que mostré en el capítulo 5.

## 7.3. El encuadre conceptual de las ciudadelas

El enfoque hacia la competitividad exportadora<sup>253</sup> que ha caracterizado a la política de desarrollo urbano de la Ciudad de México entre 1997 y 2013 ha tomado la forma de *intervenciones* diversas localizadas territorialmente que agrupo en el término común de *ciudadelas*. Las principales figuras de intervención pueden ser: parques industriales, parques tecnológicos, distritos industriales, distritos de negocios, *clusters* y ciudades del conocimiento. También pueden mencionarse los sistemas productivos locales y los entornos de innovación, pero no han sido figuras aludidas en la Ciudad de México. No hay una definición exacta del contenido de cada uno de estos conceptos, sus nombres varían dependiendo de las circunstancias y con frecuencia son confusas las fronteras entre ellos, pero aquí los describo heurísticamente para efectos de estas notas.

Los *parques industriales* son superficies bien especificadas con servicios de infraestructura dotados por el gobierno y estímulos fiscales para el establecimiento de empresas industriales, pero no necesariamente se espera que haya circulación del conocimiento entre ellas; se trata fundamentalmente de economías de escala relacionadas con los costos fijos. En México, de acuerdo con el patrón nacional de acumulación correspondiente, de los años cuarenta a los setenta orientaron su producción primordialmente al mercado interno; de los ochenta en adelante, fundamentalmente hacia las exportaciones (Maldonado, 2009).

Los *parques tecnológicos*, que tuvieron auge en las décadas de los ochenta y noventa, son similares a los industriales pero constituidos por empresas de base tecnológica, y sí se espera que haya circulación del conocimiento, sea por las relaciones concretas entre las empresas que los integran o por propagación ambiental, de manera que generalmente incluyen instituciones de investigación y educación superior y se destinan cardinalmente a reducir los costos generales, incrementar la productividad e impulsar la innovación. Igual que los parques industriales, son producto de una decisión gubernamental (Ondátegui,

---

<sup>252</sup> Me refiero a una transformación estructural de largo alcance y largo aliento que involucra la forma urbana y el modo como se articulan sus componentes en función de un desarrollo socioterritorial más integrado y equilibrado (Camagni, 2005; Borja, 2005).

<sup>253</sup> Una explicación breve y clara del modelo teórico está en Camagni (2005).

2001). En cambio, los *distritos industriales*, cuyo arquetipo reconoció Becattini en el norte de Italia en 1979 son áreas surgidas más o menos espontáneamente en torno a un factor natural o cultural y delimitadas de manera más imprecisa, que conjuntan empresas de un giro común o afín, sobre todo pequeñas y medianas, entrelazadas con prácticas y valores sociales e instituciones de la comunidad en que se encuentran (Radu, 2007; EC, 2008; Robles y Godínez, 2010; SAGARPA, 2013). Por su naturaleza, la circulación del conocimiento les es inherente y, a diferencia de los parques, tienen la enorme ventaja de emplear a la población local y, por tanto, a través de la generación de ingresos *in situ*, de propiciar círculos virtuosos de acumulación productiva y derrama de bienestar social en su región de origen.

Los *sistemas productivos locales* son aglomeraciones empresariales con bordes sectoriales y territoriales menos precisos que los anteriores, de características más difusas pero que sin duda existen y son importantes en una región (Robles y Godínez, 2010; SAGARPA, 2013). Los *entornos de innovación*, de raíz francesa (*milieux innovateurs*), interpretados por Aydalot en 1986, presentan rasgos similares aunque se basan en elementos de red y, como su nombre indica, se orientan fundamentalmente hacia la innovación (Robles y Godínez, 2010; SAGARPA, 2013). Tanto los distritos industriales, como los sistemas productivos locales y los entornos de innovación (así como las variedades de agrupamientos productivos locales y *sistemas regionales de innovación*), son modelos asociados a la producción flexible posfordista y tienen un fuerte componente de historia local.

Los *distritos de negocios* son extensiones del distrito central de negocios (DCN) conceptualizado por la escuela ecologista<sup>254</sup>; a diferencia de éste, que siempre acompaña la formación de una ciudad y constituye su centro principal, los distritos de negocios pueden ser espontáneos o inducidos y localizarse dentro, en la orilla o en el exterior de una ciudad; consisten en concentraciones territoriales eminentemente urbanas de empresas del sector terciario, (financieras, comerciales, turísticas, de comunicación y/o de entretenimiento), a veces con el predominio de giros comunes o afines o diferenciados por calles, con nula o poca presencia de construcciones habitacionales y nula o mínima de establecimientos pequeños de manufacturas ligeras; pueden o no contar con espacios públicos y hay un relativo flujo de conocimiento formal e informal debido al ambiente que lo propicia.

El *cluster*<sup>255</sup> es la figura de aglomeración empresarial más recurrida en la actualidad por dos motivos. Uno, que se ha comprobado empíricamente que hay una elevada correlación entre su presencia y la prosperidad de una región (EC, 2008: 28). Dos, que guarda coherencia con la liberalidad de la teoría económica dominante pues asigna a las fuerzas de los mercados las posibilidades de crecimiento económico<sup>256</sup>. Sin embargo, conviene matizar esa aseveración ya que su uso como arquetipo de desarrollo se ha generalizado a tal grado, por todo el mundo, en todos los sectores y a todos los niveles, que sus aplicaciones se han diversificado y en muchos casos sus versiones resultan pobres e ineficaces. El concepto nació en 1990 del

---

<sup>254</sup> El término ‘distrito’ alude a una definición administrativa. En lugares donde no hay esa precisión territorial y jurídica, puede corresponder a un área, una zona, un polígono o un corredor urbano, de la ciudad o la metrópoli que le alberga. Aquí mantenemos la denominación tradicional (y la imprecisión).

<sup>255</sup> Sölvell (2009) y Navarro (2003) presentan dos estudios muy completos de lo que son los *clusters*, sus características y trascendencia.

<sup>256</sup> Sin duda, los planteamientos de la teoría del crecimiento económico endógeno y de la Nueva Geografía Económica han influido en esa popularidad. Un análisis detallado de las diversas fuentes teóricas que confluyen en el concepto *cluster* se encuentra en Navarro (2003).

diamante virtuoso que Porter detectó en los casos de éxito que estudió en diferentes lugares del mundo. El diamante (un rombo) se formaba inicialmente por la interacción de cuatro elementos: uso y dotación de factores; cadenas productivas y sectores de apoyo y conexos; competencia y rivalidad entre empresas y demanda de mercado (Castaingts, 2012).

Aunque nacido con fines de análisis académico para entender cómo se conjugaron las fuerzas económicas de la aglomeración, el concepto pronto adquirió vida propia y, debido a su versatilidad, prestigio y congruencia con la teoría económica, fue *capturado* por los gobiernos como instrumento de políticas y de política, de manera que, para darle integralidad y mayor visibilidad, se añadió el elemento gubernamental y más tarde el sociocultural (Sölvell, 2009). Al igual que las otras figuras, hay una preocupación principal por la eficiencia colectiva<sup>257</sup> y, para lograrla, una explicación sobre el modo de articular actores, habilidades y conocimientos (SAGARPA, 2013: 130). Pero muchos hacedores de políticas emprenden proyectos que resultan muy frágiles porque tienen ansia de construir *clusters* de clase mundial, particularmente en los sectores de punta, descuidando algunas de todas las bases que están involucradas en su consolidación. Más aún, se llega a confundir el diamante con el *cluster*. (Sölvell, 2009).

La definición de *cluster* tiene variaciones en el tiempo y depende de los propósitos y contextos de su empleo<sup>258</sup>. Una reciente dice que “los *clusters* pueden ser definidos como grupos de empresas, actores económicos relacionados e instituciones que se encuentran localizados cerca unos de otros y han alcanzado un nivel suficiente para desarrollar conocimiento, servicios, recursos, proveedores y competencias especializados” (EC, 2008: 9, traducción propia)<sup>259</sup>. En general, la noción de *cluster* más utilizada en la actualidad se basa en la existencia de redes empresariales de un sector de la actividad económica y de los vínculos que éstas y los otros agentes establecen cooperativamente con el fin de lograr el incremento conjunto de la competitividad del conglomerado, pero pone énfasis especial en las interacciones no formales aunque habituales que producen la atmósfera de confianza y comunicación que es propicia para la transmisión de la información y el conocimiento, la que a su vez nutre las condiciones favorables para la innovación.

Lo anterior está ligado al alcance geográfico de la formación *cluster*. Inicialmente se consideró que era aplicable a nivel local, regional, nacional o internacional<sup>260</sup>, pero hay autores que sostienen que sólo es

---

<sup>257</sup> “Eficiencia colectiva: combinación de economías externas y efectos de acciones conjuntas, que ayuda a explicar los beneficios que obtienen las empresas ubicadas en *clusters*, así como a identificar las áreas de oportunidad para mejorar y desarrollar a las empresas en particular y la aglomeración en general” (Navarro, 2003: 10).

<sup>258</sup> Por ejemplo, una que podríamos calificar de simple iguala el *cluster* con una cadena de valor, lo que permite hacer abstracción de la dimensión proximidad. Un estudio, entre los pocos que hay en México, define la cadena de valor como un elemento “medular” del *cluster*, y de esa manera identifica en el país 45 *clusters* a nivel de producto (Guerra, 2009: 13). En 2013, otro estudio del ITESM detectó 8 *clusters*, “conglomerados de empresas interconectadas en una cadena productiva para la competencia internacional”, en 14 entidades del país (*Milenio*, 6/XI/13).

<sup>259</sup> Según esta perspectiva, la noción *cluster* integra los conceptos distrito industrial, polo de crecimiento, ambiente innovador, sistema regional de innovación, región creativa que enunciamos en estas notas (EC, 2008: 10). De hecho, hay autores que dicen que el distrito industrial es un caso particular de los *clusters* (Radu, 2007). Como se verá más adelante, tienen diferencias sustanciales.

<sup>260</sup> Por ejemplo, en los de alcance global la Comisión Europea anota: financiero, cinematográfico, automotriz, relojero, vinícola, entre otros (EC: 2008, 12).

válido en concentraciones locales porque sólo en tales ámbitos relativamente reducidos puede ocurrir un intercambio habitual de información entre los agentes (Navarro, 2003: 8). En este sentido, el rango geográfico de un *cluster* es subjetivo pues está delimitado por las distancias y tiempos de recorrido que los propios agentes consideren razonables para el encuentro y la cooperación; además, ese espacio geográfico también es variable porque depende de las condiciones del transporte y la comunicación, los elementos culturales y las referencias personales, aunque también puede tomarse en consideración que las restricciones geográficas tienden a perderse con el progreso de las telecomunicaciones (EC, 2008: 9). Respecto de esa discusión, y desde el punto de vista de estas notas (el impacto urbano), el *cluster* tiene como composición constitutiva esencial el trinomio de la concentración geográfica, la interacción entre las empresas y agentes que lo conforman (bajo un *arreglo convencional*<sup>261</sup>) y el ciclo ascendente<sup>262</sup>. Por supuesto, queda por determinar la fuerza de la interdependencia entre las empresas, por un lado, y la magnitud de la distancia física entre ellas, por el otro, para que pueda hablarse de que existe un *cluster*<sup>263</sup>, además de que esa caracterización está relacionada con la etapa del ciclo de vida del *cluster* en cuestión.

El otro concepto más utilizado en estos tiempos es el de *ciudad del conocimiento*. Como las figuras anteriores, alude a varias cosas<sup>264</sup>, pero puede entenderse como una *sociedad del conocimiento* con una *base territorial urbana*<sup>265</sup>. Siguiendo a Komninos, podría decirse que son “territorios inteligentes con alta capacidad para el aprendizaje y la innovación, que impulsan la creatividad de su población, el surgimiento de instituciones relacionadas con el conocimiento y de una infraestructura digital para la comunicación y la gestión del conocimiento” (citado por Gurrutxaga y Unceta, 2011: 6; Romeiro y Méndez, 2008: 10). Esto significa que las ciudades del conocimiento se caracterizan por: 1) estar densamente conectadas mediante redes digitales; 2) basar su desarrollo en la combinación del uso intensivo de las tecnologías de información y comunicación con el “crecimiento inteligente”, aplicada a la mejora de la calidad de vida y el trabajo de sus ciudadanos, incluyendo la movilidad y los desplazamientos, y 3) contar con ambientes que favorecen la creatividad y el talento individual. Así, una ciudad del conocimiento posee y recrea las siguientes fortalezas: a) sistema de innovación; b) capital humano, c) conectividad, d) estructura económica (Gurrutxaga y Unceta, 2011: 6; Romeiro y Méndez, 2008: 10).

Por sistema de innovación debe entenderse al conjunto articulado de instituciones educativas de nivel superior e investigación, empresas productivas privadas y públicas, gobierno (administración) y organizaciones sociales representativas, que desarrolla la creación, difusión y aplicación de conocimiento nuevo. La población de las sociedades del conocimiento es una población formada en la cultura de la

---

<sup>261</sup> Como “arreglo institucional” (EC, 2008; SAGARPA, 2013) podría referir sólo a entidades y normas formales, prefiero el término “convencional” para comprender también un acuerdo social tácito que se expresa mediante valores sobreentendidos y prácticas informales.

<sup>262</sup> Una versión del proceso de causación circular y acumulativa virtuosa (en crecimiento). Martínez (1998) ensaya elaborar un puente entre Myrdal y Porter.

<sup>263</sup> No es el propósito de estas notas discutir ni menos definir en qué consiste un *cluster*, aunque conviene hacer unas precisiones. Como se verá más adelante, los trabajos contenidos en Mercado y Moreno (2011) son ejemplos de lo que entiendo y no por *cluster* en Economía y Estudios Urbanos, en el plano teórico y en el aplicado.

<sup>264</sup> A partir de la *informational city* de Castells, nociones afines son: *telecity*, *flexicity*, tecnópolis, telépolis, *cyberville*, *wired city*, ciudad digital, territorios innovadores, espacios de innovación, *learning city*, ciudades inteligentes, ciudades creativas, *vital city*, ideópolis (Romeiro y Méndez, 2008: 4).

<sup>265</sup> Como se verá más adelante, hay debate acerca de las dimensiones del territorio inteligente.

creatividad y la innovación, con habilidades y vocación de aprendizaje, con altos niveles de preparación técnica y cultural y capaz de comunicarse eficientemente dentro y fuera del entorno. Un factor que parece importante es la elevada proporción de jóvenes. Es indispensable la existencia de infraestructura y la disponibilidad de los dispositivos tecnológicos para almacenar y transmitir información, que hagan posible el acceso universal al conocimiento. Por lo anterior, la sociedad del conocimiento se asocia a una economía en crecimiento caracterizada por niveles altos de empleo, ingresos, productividad y calidad de vida, así como una elevada participación del empleo del sector terciario superior.

#### **7.4. Los megaproyectos estatales recientes**

Del capítulo anterior puede desprenderse el recuento de la forma en que evolucionó la concepción de lo que he denominado *ciudadelas* hasta 2012. El mapa de la Figura 16 muestra la ubicación de los nodos y corredores propuestos a lo largo de todo el período. Es claro que siguen un patrón axial asimétrico cargado hacia el centro-sur-poniente de la Ciudad, de modo que tienden a reproducir la heterogeneidad estructural y la desigualdad socioeconómica. Esa inclinación es consistente con los beneficios que obtiene el capital dominante y con la estructura del mercado inmobiliario que se mostró en el Capítulo 4. En este Capítulo haré referencia a lo que ha ocurrido en los últimos años.

Las líneas de la acción gubernamental declaradas en los últimos 18 meses no están recogidas en el *Programa General de Desarrollo 2013-2018* (GDF, 2013) elaborado por la Jefatura de Gobierno. Durante su campaña, en 2012, el Jefe de Gobierno propuso establecer Zonas de Desarrollo Económico y Social (ZODES). En el transcurso de 2013, él mismo, algunos funcionarios de su gabinete y comentaristas, han enunciado las características que tendrán y hasta los lugares donde se encontrarán esas *zonas* (aunque ciertamente no sin algunos titubeos y diferencias entre ellos respecto de su concepción, cantidad y localización). No obstante, en el *Programa* no se mencionan y sólo se propone “realizar los estudios necesarios para identificar las zonas estratégicas”<sup>266</sup>.

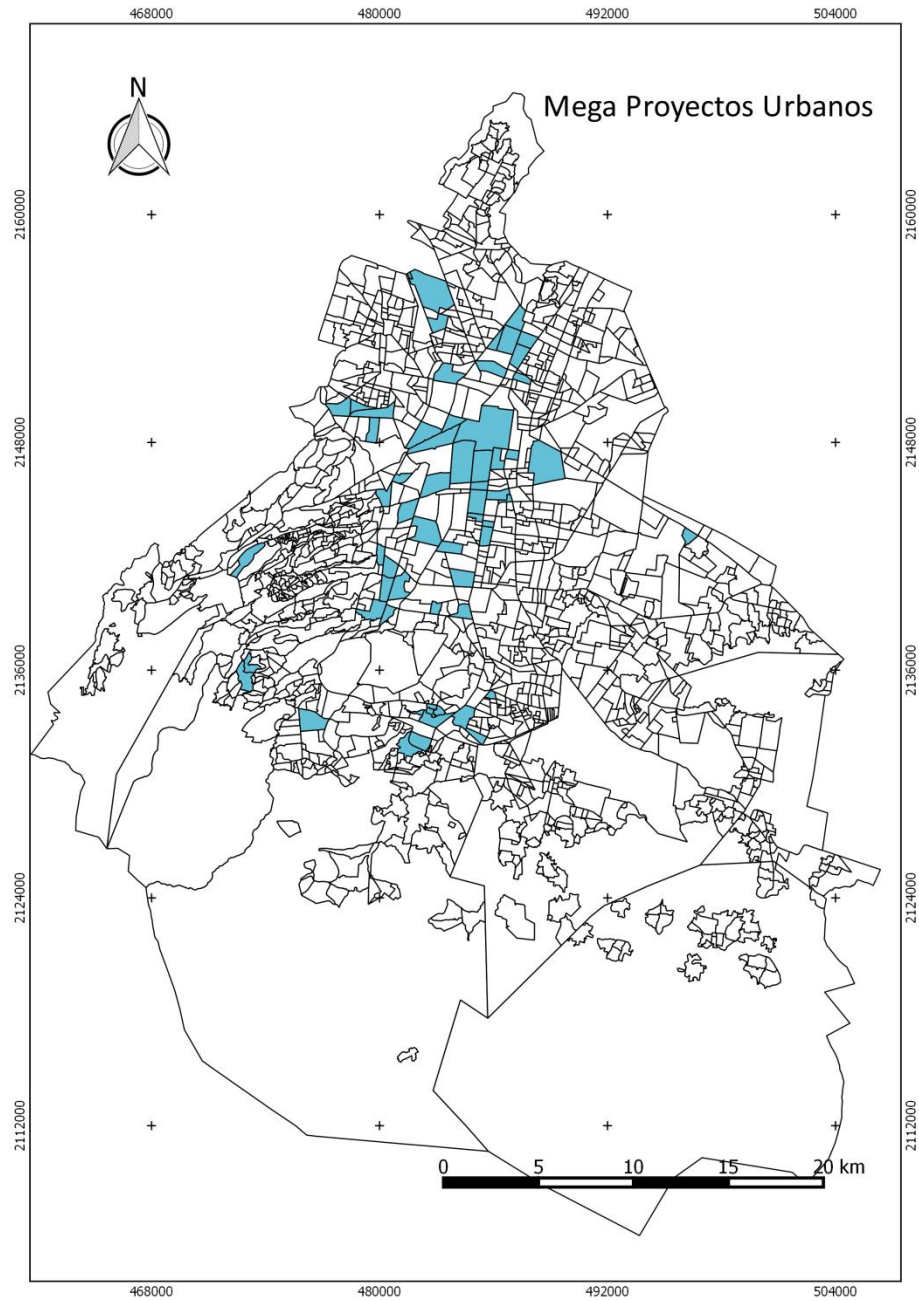
A continuación presento un recuento periodístico de su seguimiento.

---

<sup>266</sup> GDF, 2013, *op. cit.*, p. 80.



Figura 16. Mapa de Nodos y Corredores Urbanos



Fuente: Anexo I.

En febrero de 2013, en la que al parecer fue una declaración más bien precipitada, Mancera anunció la creación de la primera ZODE al establecer una incubadora empresarial del gobierno en el campus sur del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (Tlalpan/Xochimilco). Junto con el Secretario de Ciencia y Tecnología, puso de relieve la “vocación natural del territorio para crear en su entorno todos los bienes y servicios necesarios” con un alto valor agregado para mercado nacional y extranjero<sup>267</sup>.

En los inicios de marzo se anunciaba que un despacho suizo llevaría a cabo en dos años el diseño y desarrollo arquitectónico de cinco *barrios temáticos* (la ciudad de la tecnología, la ciudad de la salud, la ciudad de gobierno, la ciudad creativa y cultural y la ciudad verde), bajo un esquema de coparticipación por 1,500 millones de pesos, sin considerar el costo de la urbanización, en espacios de 16 hectáreas, uno de ellos en Iztapalapa, “donde actualmente no existe habitabilidad. De hecho, actualmente se trabaja en la viabilidad jurídica de las zonas ya seleccionadas –marginales o de oportunidad-“. “Estamos seguros que [esto pondrá] sin duda alguna a México en una élite de vanguardia como las nuevas metrópolis del siglo XXI”, dijo el director de la empresa Calidad de Vida<sup>268</sup>.

En esos días, el Secretario de Desarrollo Económico daba su aval para apoyar el *cluster* de industrias creativas (diseño/editorial/cultural) del eje Roma-Condesa<sup>269</sup>. Puede decirse que ahí se localiza también, precursor y engarzado con éste, un *cluster* gastronómico-cultural surgido más menos espontáneamente desde mediados de los años noventa.

Días después, el titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda anunciaba la creación de las Zonas de Desarrollo Estratégico y Social (ZODES) para regenerar áreas abandonadas, rescatar áreas que están en desuso, como zonas fabriles, para convertirlas en ciudades pequeñas o microciudades que cuenten con todos los servicios, viviendas, comercio, escuelas y áreas públicas, como Vallejo (Azcapotzalco), Atlampa (Cuauhtémoc), Cabeza de Juárez (Iztapalapa) y Doctores<sup>270</sup>. El caso Vallejo provocó la inconformidad de los industriales, que amenazaron con irse al Estado de México, debido a la escasez de agua que causarían las construcciones habitacionales; entonces las autoridades desmintieron que hubiera algún proyecto allí<sup>271</sup>.

Aunque no está contemplada como ZODE, en marzo se anunció el Plan Maestro para la reconstrucción de La Merced, a raíz del incendio que la consumió poco antes<sup>272</sup>. Y aunque tampoco se ha catalogado como ZODE, conviene mencionar también que en enero (y en diciembre) del mismo 2013 se anunció el inicio de la remodelación de la Central de Abastos para mejorar su infraestructura, servicios públicos y seguridad y

---

<sup>267</sup> Diario *Reforma*, 25/II/13.

<sup>268</sup> <http://www.obrasweb.mx/arquitectura/2013/03/20/herzog-y-de-meuron-disenara-barrios-tematicos-para-el-df>.

<sup>269</sup> Se trata de un *cluster* organizado formalmente (diario *El Economista*, 7/III/13). A su vez, este es un segmento de un *cluster* mayor que abarca varias colonias del poniente y sur de la Ciudad (Mercado, 2011).

<sup>270</sup> Diario *La Jornada*, 18/III/13; diario *El Universal*, 22/III/13.

<sup>271</sup> Es la única zona industrial que queda como tal en la Ciudad. Las autoridades aseguraron que se conservaría el uso exclusivo del suelo y que proyectos de viviendas como el de Vía Vallejo (privado) se ubicarían fuera del polígono reservado. Diario *Reforma*, 17/II/13 y 16/XII/13.

<sup>272</sup> Luego se informaría que la reconstrucción tardaría 16 años, Diario *Milenio*, 14/I/14.

convertirla en el mercado mayorista más grande del mundo<sup>273</sup>. Desde mi punto de vista, La Merced y la CEDA pueden entenderse como *clusters* (ver más adelante).

En noviembre de 2013 el Secretario de Turismo retomó el eje Condesa-Roma (aunque en realidad se refería al camellón de la Avenida Álvaro Obregón), para promoverlo como el corredor turístico-cultural “Barrio Latino de la Ciudad de México”, ya que “en todo el mundo el barrio latino es sinónimo de cultura, gastronomía, intelectualidad, amistad y armonía”<sup>274</sup>.

A principios de diciembre se anunció el ambicioso proyecto de la primera ZODE (de cinco), la *Ciudad de la Salud*, en Tlalpan (al oriente de Biométrópolis), para crear un polo de investigación científica e innovación mundial en salud y al mismo tiempo elevar la calidad de vida de sus habitantes y visitantes (alrededor de 60,000 visitantes por día). Se trata de un proyecto a realizarse en 11 años para combinar las áreas habitacionales con escuelas y centros de investigación e instalaciones hospitalarias, hoteleras y de otros servicios como un corredor gastronómico (para promover el turismo médico). Implica renovar la infraestructura completa de 8 colonias (208 has., 15% del DF, 48% federal y 37% de propiedad privada); reordenar el transporte vehicular privado y público, las ciclovías y andadores peatonales para mejorar la movilidad interna y las conexiones externas, así como los espacios públicos para la convivencia en general. Se ha concebido también como una *Smart City* por la cantidad de sistemas y dispositivos electrónicos de que dispondrá<sup>275</sup>.

A su vez, el director de la empresa Calidad de Vida<sup>276</sup> indicó que en esta propuesta de regeneración urbana la zona se redensificará (hacia arriba) pero sin expulsar a los vecinos ya que se aprovecharán las áreas subutilizadas y además se busca que se beneficien del incremento de plusvalía mediante una especie de sociedad<sup>277</sup>. A pesar de estas buenas intenciones, como era de esperarse los vecinos denunciaron las presiones de que eran objeto por parte de las empresas inmobiliarias<sup>278</sup>. En esos días también se anunciaron las otras cuatro ciudades: la *Ciudad del Futuro* en Coyoacán, el *Corredor Cultural Creativo* de Chapultepec, la *Ciudad Administrativa y Judicial* (prevista desde 2007 y que supongo en la colonia Doctores) y la *AgroCiudad* sin ubicación precisa<sup>279</sup>.

---

<sup>273</sup> Por la CEDA pasan 27,000 toneladas diarias de alimentos, el 35% del flujo nacional y 10 mmd al año; ha sido afectada por los centros de acopio de las grandes cadenas comerciales y la decadencia de los mercados públicos. Diario *Excélsior*, 17/I/13; diario *El Financiero*, 24/IV/13; diario *El Universal*, 31/XII/13.

<sup>274</sup> Diario *Excélsior*, 27/XI/13.

<sup>275</sup> Diario *Milenio*, 5/XII/13; diario *Reforma*, 5/XII/13.

<sup>276</sup> El nombre completo de la empresa es Calidad de Vida, Progreso y Desarrollo de la Ciudad de México. Fue creada durante el gobierno de Ebrard para realizar principalmente proyectos de infraestructura junto con el capital privado, pero sufrió un *fracaso inexplicable*. Mancera la revivió.

<sup>277</sup> Diario *Excélsior*, 21/I/14, <http://www.excelsior.com.mx/comunidad/2014/01/21/939433>.

<sup>278</sup> Diario *Reforma*, 19/I/14. Posteriormente se diseñó un Programa de Incorporación Temporal de Bienes al Desarrollo para que los residentes, “si querían”, pudieran ser inversionistas solos o en sociedad con el gobierno (*Reforma*, 18/II/2014).

<sup>279</sup> Diario *Reforma*, 19/I/14. A mediados de 2015 se encontraban expuestas en la página web del GDF <http://tuciudad.mx/zodes/index.php/desarrollo-de-las-zodes> aunque sin más detalles que los aquí expuestos.

Las ZODES han suscitado un extraño espejismo. Desde una parte de la izquierda se ha dicho de ellas, elogiosamente, que son el ejercicio de la rectoría estatal sobre los intereses particulares, un recurso para volver habitable y ordenada la ciudad, para hacer confluír los intereses privados, gubernamentales, académicos y vecinales, para detonar la actividad económica y para mejorar la calidad de vida, la democracia y la seguridad<sup>280</sup>. Pero por otra parte se han criticado con argumentos como los que se exponen en esta tesis<sup>281</sup>.

### **7.5. Los megaproyectos privados**

El análisis quedaría incompleto si no se mencionaran, así sea de forma muy sucinta, las inversiones netamente privadas. Éstas pueden entenderse como una estrategia gubernamental indirecta, es decir, materializada en la autorización de los proyectos, o bien, como un camino más bien obligado si no hay fuerza para resistir o regular las decisiones de los empresarios<sup>282</sup>. En los últimos años las inversiones privadas ya no se orientan solamente ni preferentemente a los fraccionamientos residenciales ni las típicas plazas comerciales a las que se les atribuyó el papel de nodos *desestructuradores* de la Ciudad (ARDF, 1996)<sup>283</sup>, sino que se dirigen, por un lado, a crear corredores comerciales y de negocios en calles específicas<sup>284</sup>, y por el otro a desarrollar conjuntos mixtos (de servicios y residenciales) de mucho mayor impacto urbano<sup>285</sup>. Entre estos últimos pueden distinguirse dos tipos: proyectos de uno o varios edificios que pueden constituir hitos dentro de una zona (Reforma 222, Parque Toreo) o cambios del paisaje más amplios (como Nuevo Polanco<sup>286</sup>), que algunos llaman *microciudades* o *micrópolis* y abarcan vivienda, oficinas de negocios, comercio, hotelería, recreación, deportes, espectáculos, áreas verdes y azules<sup>287</sup>. Podrían añadirse otras figuras emergentes, como la Ciudad Jardín Bicentenario en Nezahualcóyotl, proyecto privado mixto sin áreas residenciales (incluye áreas comerciales, deportivas universitarias, culturales, oficinas públicas, servicios médicos y de salud comercio, áreas deportivas) y el *Distrito Tec* en Monterrey,

---

<sup>280</sup> Marco Rascón, Diario *Milenio*, 4/XII/13. Además, mencionó la creación otras ZODES en la Zona Rosa-Chapultepec y, ahora sí, en La Merced.

<sup>281</sup> Paulina López Gutiérrez, “ZODES: El negocio de la ciudad”, en *nexos*, 21/IX/2014, en <http://labrujula.nexos.com.mx/?p=107>

<sup>282</sup> Un análisis del papel que han jugado los centros comerciales en la estructura urbana y social de la Ciudad de México puede encontrarse en López Levi (2007).

<sup>283</sup> Sobre el papel de los corredores y centros comerciales, financieros y turísticos en la estructura de la Ciudad de México y su zona metropolitana véase Villarreal y Mignot (2007) y Villarreal y Aguirre (2006).

<sup>284</sup> Especialmente a partir del TLCAN. Una calle se define como comercial emblemática si su oferta de rentas alcanza el 80% de giros no residenciales (*El Financiero*, 23/II/2014).

<sup>285</sup> Pradilla distingue todavía tres formas: desarrollos inmobiliarios mixtos, centros comerciales y unidades habitacionales cerradas (Pradilla, 2010).

<sup>286</sup> Aunque este nombre corresponde a un fraccionamiento residencial del área, se le conoce así a una amplia zona del poniente de la Ciudad que comprende varios proyectos residenciales y las plazas mixtas y comerciales Carso y Antara en partes de las colonias Polanco, Ampliación Granada e Irrigación.

<sup>287</sup> En la ciudad de Monterrey, por ejemplo: Nuevo Sur, Garza Sada 1892, Las Fridas, Kaláh, El Semillero, La Capital, Urbania.

una especie de ciudad del conocimiento en 17 colonias, impulsada como proyecto inmobiliario por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y el corporativo FEMSA<sup>288</sup>.

### **7.6. Los clusters y las ciudades del conocimiento**

Es muy importante distinguir entre la acepción de *cluster* como un hecho observado y empíricamente descrito, y la de proyecto de la acción gubernamental, pues algunos tienden a pensar que su éxito depende completa o principalmente de la *mano invisible*, mientras que otros creen en la eficacia de los planes (los gobernantes creen en su *mano visible* -Sölvell dixit) En realidad el éxito de un *cluster* es el resultado de una combinación de fuerzas evolutivas y constructivas (Sölvell, 2009: 105), esto es, de sus propensiones antecedentes y de las capacidades de actuación ante las circunstancias del presente. Ahora bien, preguntar por ello equivale a distinguir entre su origen natural o espontáneo y su carácter de intervención planificada. Esta distinción es crucial a la hora de estimar el éxito de una política de *clusters*. Me interesa destacar algunos aspectos del concepto: la dimensión comunitaria, el carácter acumulativo, la estructura jerarquizada y la propagación de sus efectos.

Aunque la noción actual de *cluster* considera los elementos institucionales y socioculturales en el crecimiento productivo del conglomerado, en realidad los trata como factores contextuales y no como condiciones inherentes del mismo, como sucede en los distritos industriales. Así, la dimensión de localización está subordinada a la lógica económica de la competitividad. De hecho, a diferencia del distrito industrial (y otras aglomeraciones de naturaleza regional), donde la ubicación es esencial para definir el sector, en la construcción lógica del *cluster* el sector es el punto de partida mientras que el espacio una contingencia, sólo un contenedor (aunque se configure al modo de Marshall y la Economía Espacial<sup>289</sup>). Por ello, mientras que un distrito industrial se define forzosamente a partir de una ubicación determinada, con una historia e identidad locales, el *cluster* es un modelo que puede aplicarse a nivel local, regional, nacional y hasta internacional. Esto plantea un riesgo para las políticas de crecimiento y desarrollo puesto que pueden concebir el espacio del *cluster* más como una superficie por modelar económicamente que un territorio socialmente producido. Bajo esta condición, el *cluster* se reduce al diamante y funciona como cadena de valor pudiendo tener éxito económico pero no permear sus frutos en la comunidad en la que se aloja y a la que supuestamente se debe.

Me parece que es importante recuperar la trascendencia de la estrecha relación –más que simbiosis podría decirse que es una dualidad- que hay (debe haber) entre la estructura sociocultural y el sistema productivo de un distrito industrial, así como su incorporación al concepto *cluster* (o cualquier otra figura delineada para empujar el desarrollo urbano). La estructura sociocultural de una comunidad (población/región), y por extensión su diseño institucional, pueden ser importantes en el desarrollo de un *cluster* por varios motivos, no sólo por el deseo de incrementar sus ingresos: la predisposición de la comunidad a la cooperación o el trabajo en equipo (EC, 2008); la reducción de los costos de transacción por la confianza existente en la comunicación y el ambiente; las habilidades o destrezas de la población y su propensión a la innovar<sup>290</sup>; la

---

<sup>288</sup> Diario *Milenio*, 26/II/14.

<sup>289</sup> Es decir, maleable por la tensión entre las economías y deseconomías a escala.

<sup>290</sup> Esa suerte de coincidencias estuvo tras la revolución industrial, según Hobsbawm.

vocación por competir; la fuerza de la cohesión cultural; la identificación con un objetivo/producto común; la capacidad de asimilación y aprovechamiento del aprendizaje, la experiencia, la educación, etc. Todos estos elementos pueden ser parte inherente del *ser y saber colectivo* que contribuya al éxito del conglomerado.

Lo mismo que los distritos industriales, los *clusters* nacen por causas naturales (una materia prima, una ventaja geográfica, una habilidad étnica, una tradición) o por la coincidencia (que algunos llaman ‘suerte’ y otros ‘accidente’) de algún primer negocio que halló circunstancias favorables para tener éxito (mercado potencial, mano de obra diestra, gobierno que apoya, producto peculiar) por lo que atrajo otros negocios del ramo y conexos, provocando una reacción en cadena. En todo caso, por virtud de las economías de escala y la especialización, se detona un ciclo ascendente de acumulación. En este sentido, para efectos de las políticas de desarrollo territorial es de gran relevancia tomar en cuenta que más allá de considerar un conglomerado estático, un *cluster* tendría como esencia la *clusterización*<sup>291</sup>, esto es, un proceso de aglutinación de elementos de conformidad con sus características comunes. Se conforma así un proceso acumulativo de carácter endógeno por el cual crecen sus fuerzas internas (centrípetas) a la vez que el radio de impacto -la derrama de sus beneficios- se extiende sobre el entorno, incorporándolo a dicha dinámica. Por lo mismo, es muy difícil inducir la creación de un *cluster* ya que es poco probable que pueda construirse deliberadamente el complejo conjunto de factores que requiere su origen. Más bien, las intervenciones pueden impulsar los incipientes, respaldar los ascendentes o intentar la reactivación de los que están en estancamiento o crisis. Por eso, la eficacia de la llamada política de *clusters* depende de la etapa del ciclo de vida en que ellos se encuentren.

Por otra parte, mientras que Porter asoció el *cluster* con la integración vertical y la competencia, ahora, bajo el impulso del interés gubernamental, se usa para fomentar la integración horizontal y la cooperación entre firmas, y si en un principio no se distinguían tamaños de empresa, hoy se prioriza el apoyo a las micros, pequeñas y medianas (Sölvell, 2009; Radu, 2007). Cabe mencionar que este es el encuadre que destaca en la concepción del apoyo a dichas empresas en las zonas deprimidas de la Ciudad, en todos los documentos de planeación de 1997 a la fecha. Pero este doble aspecto estructural presenta un dilema: si bien resulta atractivo -desde el punto de vista de las políticas de desarrollo- enfatizar esos objetivos, es difícil dejar de lado que el proceso de competencia tiende a crear o robustecer la concentración de capital y las empresas mayores (que normalmente son las más potentes). Pero, al mismo tiempo, no parece razonable impedir que éstas se fortalezcan para hacer más competitivo al conglomerado en el exterior. El desafío reside en lograr un delicado equilibrio entre ambas fuerzas. En este sentido, tal vez el mejor indicador del éxito de un *cluster* –como proyecto de desarrollo- pueda observarse en la relación entre el valor conjunto de su producción y la cantidad de empleo/nivel de ingresos que genera en su región<sup>292</sup>. No obstante, en un espacio urbano hay

---

<sup>291</sup> La técnica de *clustering* es un procedimiento de agrupación (agregación) de vectores de acuerdo con criterios de distancia y similitud; el procedimiento puede generar uno o más centros representativos del o los subconjuntos que se formen. Una aplicación similar a nivel de la zona metropolitana puede encontrarse en Villarreal y Aguirre (2006), donde a estas aglomeraciones les llaman “conglomerados o *clusters*”.

<sup>292</sup> La dimensión misma de una región, en este encuadre, es variable, ya que no se trata nada más de un área definida por fronteras físicas o político-administrativas sino de un espacio socialmente construido de conformidad con el ámbito (dinámico) del *cluster*. En SAGARPA (2013) se presentan otras argumentaciones sobre la noción construida de región.



que tener cuidado con el efecto de gentrificación pues, de ocurrir, sólo se estaría desplazando espacialmente el problema.

Por último, lo dicho arriba se relaciona con el problema del desarrollo desigual. Para decirlo en términos clásicos:

“Si las cosas se dejaran al libre juego de las fuerzas del mercado sin que interfiriesen con ellas disposiciones restrictivas de la política, la producción industrial, el comercio, la banca, los seguros, el transporte marítimo y, de hecho, casi todas las actividades económicas que en una economía en proceso de desenvolvimiento tienden a producir un rendimiento mayor que el promedio -así como también la ciencia, el arte, la literatura, la educación y la alta cultura- se concentrarían en ciertas localidades y regiones, dejando al resto del país más o menos estancado.” (Myrdal, 1979: 38, citado por Martínez, 1998: 54).

Lo dicho es válido para una ciudad o metrópoli. Por eso, los gobiernos tienen que llevar a cabo diversas acciones que hagan posible compensar y revertir esos desequilibrios, canalizando los recursos necesarios hacia las áreas con más rezagos y los sectores que permitan desarrollar encadenamientos hacia atrás y hacia adelante.

En cualquier caso, hay abundante literatura económica sobre las características, virtudes y modos de implementación de los *clusters*, así como de sus efectos sobre la competitividad y el desarrollo regional. Lo que escasea es la reflexión sobre su impacto en el medio urbano.

Ahora bien, al igual que en el caso del *cluster* (y el distrito industrial), para detonar una sociedad del conocimiento no basta con reunir en un solo espacio a los agentes y la infraestructura. Es preciso algo más. Y algo más de lo que se entiende normalmente por capital social. En primer lugar, se trata de una sociedad que ha democratizado las oportunidades de acceso al conocimiento para toda su población, donde la creatividad emerge como bien colectivo y relacional<sup>293</sup>, producto visible de ecosistemas creativos, constituidos por redes de colaboración, abiertos, sin prejuicios, tolerantes (Gurrutxaga y Unceta, 2011: 14). Entonces, dado que se trata de una inteligencia compartida, interdependiente, donde sus productos son la parte visible de los vínculos sociales y las prácticas comunitarias, es necesaria una cultura que se sustente en y estimule la disposición a la cooperación y el desprendimiento (al menos de las ideas). Por lo mismo, la sociedad del conocimiento no sólo se integra por personas talentosas sino que más bien cuenta con los mecanismos que permiten descubrir, fomentar y desarrollar los talentos de cada quien<sup>294</sup>.

En segundo lugar, implica una cultura de respeto a la diversidad y la originalidad. Esto significa personas que tienen confianza en sí mismas y en los demás. Por tanto, supone mecanismos institucionales de participación y consenso (gobernanza), y a la vez un buen funcionamiento urbano, propicio para la libertad y la convivencia (movilidad, espacios públicos, opciones culturales, paz y seguridad pública). Por eso, puede

---

<sup>293</sup> Los bienes colectivos y los relacionales ponen en duda la universalidad de la racionalidad maximizadora y el egoísmo de los individuos en que se basa la teoría económica. Véase Viale (2008).

<sup>294</sup> En el caso de la Ciudad de México, a pesar de ser la de mayor incidencia en estos rubros, y como sucede en todo el país, no parece haber una potente cultura de la innovación (López Castro, 2004). De hecho, por eso se creó el ICyTDF en 2007.

afirmarse que “las economías del conocimiento no son la base de la cohesión social sino que por el contrario, *determinadas formas de cohesión social son la base de las economías del conocimiento* (cursivas de los autores Gurrutxaga y Unceta, 2011: 14). Por eso también, estos *ecosistemas de la inteligencia*<sup>295</sup> son tan atractivos para las élites del conocimiento (la “aristocracia del saber”<sup>296</sup>), de manera que refuerzan las tendencias centrípetas sobre el entorno.

En tercer lugar, supone agentes institucionales con un perfil pertinente. Son fundamentales las universidades e institutos de investigación científica y aplicaciones tecnológicas de alta calidad. Tampoco cualquier empresa es compatible con esta figura de aglomeración. Se requieren empresas con voluntad de innovación y, por tanto, con disposición a tomar ciertos riesgos<sup>297</sup>, a competir y a incursionar en mercados nuevos, así como firmas dispuestas a remunerar adecuadamente a sus empleados, a otorgarles facilidades para su aprendizaje continuo y a tomarlos en cuenta en las decisiones sobre sus negocios. Ni qué decir sobre las estructuras de gobierno, que deben ser representativas y eficaces.

Por otro lado, al formular los programas de desarrollo para las nuevas tecnologías normalmente se pasa de largo sobre la importancia de las condiciones que imponen los factores financiero y normativo. En efecto, en el mundo actual las innovaciones tecnológicas están sujetas a las reglas del mercado, de manera que sólo serán impulsadas aquellas que generen expectativas de rentabilidad; para las otras hace falta una decidida y cuantiosa inversión pública. Asimismo, habitualmente se soslaya que en nuestros tiempos el conocimiento está sujeto cada vez más a derechos de propiedad, de manera que es indispensable contar con un sistema institucional que proteja y favorezca las invenciones y su aplicabilidad<sup>298</sup>.

En la mayoría de las ocasiones, la mención de las nuevas tecnologías hace referencia a las de la información y la comunicación (tanto que el uso del acrónimo TIC es común), pero en una sociedad del conocimiento comprenden usos más diversos: actividades productivas, domésticas, recreativas, formativas, gubernamentales. En consecuencia, su desarrollo debe tener como destino inmediato, si no principal, la mejoría de la vida de sus pobladores (lo que equivale a un crecimiento sostenido por la ampliación del mercado interno).

Lo anterior también lleva a expandir el horizonte de los sectores en los que se depositan las expectativas del crecimiento económico. Corrientemente, se piensa en los sectores que apuntalarían la reinserción de la Ciudad en los circuitos de la globalización, a través de productos sofisticados, pero se olvidan los más humildes, los que contribuirían a satisfacer necesidades locales, ampliarían el mercado interno, diversificarían la estructura económica y generarían mayores ingresos, forjando círculos virtuosos de acumulación endógena<sup>299</sup>.

---

<sup>295</sup> Por supuesto, hay controversia sobre lo que significan con exactitud conceptos como inteligencia y creatividad (Romeiro y Méndez, 2008).

<sup>296</sup> Gurrutxaga y Unceta, 2011.

<sup>297</sup> Romeiro y Méndez, 2008: 12; Gurrutxaga y Unceta, 2011: 11.

<sup>298</sup> Sobre la dominancia del mercado de los derechos de propiedad y las patentes y su impacto sobre el desarrollo véanse Aboites y Soria (2008) y Valenti (2008).

<sup>299</sup> La teoría supone efectos automáticos de derrama.

Los elementos apuntados parecen ser suficientes para advertir que la creación de una ciudad del conocimiento no es tarea fácil. De hecho, al igual que con los *clusters*, la experiencia indica que son producto más bien de coincidencias y vicisitudes históricas, a las que se han sumado las políticas. No hay un patrón definido de origen sino más bien características derivadas de ventajas locales previas. Y se distinguen tres modelos o patrones de intervención: el nórdico, donde el Estado ha jugado un papel clave de protección, promoción y complemento; el asiático, donde el Estado ha sido más autoritario, y el occidental, donde han sido más relevantes las fuerzas del mercado.

Queda por averiguar si el despliegue del talento de la comunidad precede al incremento de sus niveles de ingreso y bienestar o si, por el contrario, la mejoría de las condiciones de trabajo y vida despierta y estimula la creatividad y la productividad, o dicho de otro modo: ¿por dónde empezar? Las políticas de corte ortodoxo tienden a confiar en las fuerzas del mercado, específicamente, privilegiando los incentivos al capital y conteniendo el gasto público; las de vena heterodoxa prefieren empujar (o jalar, según se vea) por el lado de la demanda e instrumentar apoyos también para el trabajo, los encadenamientos productivos, el financiamiento accesible, etc.

Finalmente, es claro que hay una sociedad del conocimiento de tipo *virtual*, cuyos integrantes pueden conectarse entre sí a nivel global, donde quiera que estén, pero hay controversia sobre la extensión *territorial* de la sociedad del conocimiento *real*. Para algunos, su propia naturaleza implica que se despliega por toda la ciudad, incluso haciendo hincapié en que se trata de urbes metropolitanas o regionales<sup>300</sup>; para otros, puede abarcar ciudades medias (Romeiro y Méndez, 2008); también se cree, como en la Ciudad de México, que puede emplazarse en determinados espacios urbanos, como *ciudadelas*.<sup>301</sup>

La idea originaria de una ciudad del conocimiento, entendida efectivamente como cualidad de toda una ciudad, permitía superar la idea del desarrollo urbano por islas (concentraciones aisladas)<sup>302</sup>, propia de los parques industriales y tecnológicos y los distritos de negocios (como Santa Fe<sup>303</sup>), e incluso la de los polos más o menos integrados a la estructura urbana característica de los distritos industriales y los *clusters*. La cuestión es si tales simientes tienen posibilidades de desarrollo expansivo o si, de prosperar, involucionarían

---

<sup>300</sup> Algunos autores atribuyen el origen de la ciudad del conocimiento a la desestructuración de la ciudad industrial y la emergencia de lo que Soja denominó Exópolis y Ascher Metápolis, esto es, entre otras cosas, un área urbana muy extendida (como una ciudad-región) difusa, confusa, discontinua, fragmentada, policéntrica o multipolar, heterogénea y terciarizada (Gurrutxaga y Unceta, 2011: 3), que provoca un paradójico doble cambio de escala en el modo de vivir y percibir el entorno: por un lado, la ciudad adquiere dimensiones gigantescas, prácticamente inabarcables, de ciudad abierta, sin límites, pero por el otro, eso mismo conduce a una individualización del espacio personal y social, a una cotidianidad más particularizada, el despliegue de la comunicación a distancia y el uso mayor de la tecnología con diversos fines, gracias, por supuesto, al avance propio de la tecnología digital y de las telecomunicaciones.

<sup>301</sup> En otros lugares del país también se piensa así, se han proyectado 10 ciudades de este tipo: Monterrey, Guadalajara, Guanajuato, Mérida, Juárez, Querétaro, Tepic, Torreón, Cuernavaca (*El Economista*, 11/IV/ 2011). Guadalajara se está emplazando como ciudad creativa-digital (*Reforma*, 12/I/2014).

<sup>302</sup> Romeiro y Méndez, 2008: 3.

<sup>303</sup> A diferencia de lo que opina Moreno (2011), creo que Santa Fe no es un cluster por su carácter insular y por la carencia de integración productiva entre las empresas que se localizan ahí.

a meros enclaves en la gran ciudad-metrópolis<sup>304</sup>. El riesgo, como en todo proceso acumulativo, y más en estructuras urbanas heterogéneas y socialmente desiguales, es que se profundicen las brechas entre las pocas áreas urbanas que prosperan y las que se rezagan.

Termino con una cita extensa pero aguda:

“La planificación [urbana] incluye áreas residenciales, recreacionales e industriales. Con frecuencia estos proyectos de bienes raíces, como es Dubai Health Care City, tratan más sobre una planificación tradicional de la ciudad en vez de planificar verdaderos programas de clúster. Claro que etiquetando al clúster de esta manera aumentará la legitimidad del proyecto. Sin embargo, según indica el libro sobre la competitividad de las naciones de Porter, los gobiernos tienen un historial pobre en la selección de los sectores o clústers, y se preocupan con demasiada frecuencia en industrias “nuevas” y “de moda”. Conseguir un efecto visual tipo “Silicon Valley” sobre industrias co-localizadas no es difícil, pero planificar un dinamismo tipo “Silicon Valley” es mucho más difícil, independientemente de la cantidad de dinero que gaste el gobierno” (Sölvell, 2009: 105).

## 7.7. Conclusiones

De acuerdo con lo expuesto, la política de desarrollo urbano de la Ciudad de México ha venido privilegiando una estrategia basada en áreas o zonas focalizadas que he denominado *ciudadelas*, más que una estrategia de cambio estructural extensivo. Además, esos proyectos se han dirigido principalmente a las áreas citadinas de consolidación urbana alta o media, dejando de lado intervenciones similares en las zonas más rezagadas (ver mapa de la Figura 16).

Esta inclinación es producto de la confianza depositada en el modelo de desarrollo urbano y económico de corte competitivo-exportador que ha predominado en las últimas décadas, en detrimento de la llamada ciudad popular y el desarrollo de su estructura interna. También se debe a que esos megaproyectos descansan fundamentalmente en la expectativa de las inversiones privadas, por lo que se orientan naturalmente hacia las zonas más rentables. Esto está vinculado a la creencia en la bondad de los mercados libres y se extraña una inversión pública productiva más decidida.

Se ha visto que los *clusters* y las ciudades del conocimiento que se han impulsado en los últimos años, representan un avance conceptual respecto de las figuras insulares previas. Sin embargo, no hay evidencia, todavía, de que la emergencia de esos polos se traduzca en un desarrollo socioterritorial más equilibrado para el conjunto de la Ciudad. Por el contrario, debido a las características analizadas en el trabajo, existe el riesgo de que el éxito de esas ciudadelas provoque un aumento de la heterogeneidad estructural y la desigualdad social.

---

<sup>304</sup> Inclusive, según *Metrópolis 2025*, la consolidación de la Ciudad de México como Ciudad Beta exigía: 1) elevar el nivel de vida de la gente, disminuyendo la pobreza y la exclusión socioterritorial; 2) grandes inversiones en infraestructura y equipamiento para elevar la productividad, las actividades de alto valor agregado y las telecomunicaciones a nivel internacional; 3) un ambiente de seguridad pública y cultura cosmopolita; 4) servicios públicos eficientes y 5) coordinación a nivel metropolitano (CEZM, 2006: 18 a 22).

Puede constatarse también que la localización planeada de las *ciudadelas* no es al azar sino que secunda y refuerza el modelo axial asimétrico –en sus nodos y corredores- de manera que refuerza los desequilibrios señalados. Esto, además, sigue el patrón de la jerarquía territorial de los precios inmobiliarios descrita en el Capítulo 4. Esto significa que el modelo de desarrollo impulsado por la planeación gubernamental está supeditado a los intereses dominantes del mercado inmobiliario de la Ciudad.

PARTE V

EPÍLOGO



### ***a). Conclusiones Generales***

A lo largo de este trabajo -específicamente en las Partes III y IV- se ha mostrado que la expansión territorial de la Ciudad de México ocurrida entre 1950 y 2010<sup>305</sup> no obedeció al modelo tradicional de círculos concéntricos sino a un patrón axial asimétrico, consecuente con el planteamiento de la *Ciudad de los Caminos* desarrollado por Oscar Terrazas. La relevancia de esta aseveración está asociada al interés por dar cuenta del modo y los factores económicos que han producido la desigualdad social y la heterogeneidad estructural que caracterizan a la Ciudad de México: se ha apuntado que esta problemática es resultado de la interacción dialéctica entre la morfología urbana y el conjunto de los procesos sociales, donde los capitales inmobiliario y financiero han logrado imponer su dominio<sup>306</sup>. A partir de la reflexión anterior, se ha visto que las políticas territoriales –social, económica y urbana- del gobierno local han reforzado ese esquema, a pesar del discurso en contrario de los últimos 15 años. El corolario del análisis conduce a sugerir el diseño de políticas territoriales sobre bases conceptuales alternativas.

En la parte teórica de trabajo se llevó a cabo una breve revisión de los fundamentos económicos neoclásicos del modelo de círculos concéntricos –hermanado con el modelo ecologista de la escuela de Chicago-, desde la idea fundacional de Von Thünen en 1820 hasta el intento de síntesis espacial de Fujita, Krugman y Venables en 1999. Se concluyó que esta perspectiva teórica es incapaz de explicar la expansión territorial y el desarrollo urbano en general de la Ciudad de México. Después se hizo un muy breve resumen del enfoque marxista elaborado por Topalov, Jaramillo, Harvey y otros autores a partir de sus propuestas sobre la producción social del espacio, el proceso de acumulación de capital, la formación de los precios y la determinación de la renta en el medio urbano. Se concluyó que esta perspectiva responde mejor a las interrogantes formuladas por este proyecto de investigación. De hecho, es desde este ángulo teórico que otros autores (citados en el cuerpo de la tesis) han podido explicar cabalmente diferentes aspectos de la manera en que ha crecido la Ciudad de México. Sin embargo, un desarrollo mayor de los elementos marxistas –es decir, utilizarlos en un nivel de abstracción menor- sólo puede lograrse mediante su aplicación a casos concretos.

En efecto, en el enfoque marxista no hay una regla que permita definir *a priori* la morfología de una ciudad, sino que ésta adquirirá su forma y estructura *sobre la marcha*, según se vaya dando la interacción entre los capitales individuales, los grupos sociales, el Estado y las condiciones físicas del suelo y su entorno. Cada punto del espacio urbano tiene un potencial de masa de ganancia localizada. En la competencia por el uso del suelo se impone el capital sectorial y, dentro de cada sector, el individual, que logra la mayor ganancia por unidad de suelo pues está en condiciones de pagar el precio más alto por el terreno. Ese poder adquisitivo

---

<sup>305</sup> Finalmente, la investigación abarcó desde los años cuarenta hasta 2013.

<sup>306</sup> Al principio, la investigación se diseñó para estudiar la forma de la expansión de la ciudad en términos de un plano sobre el territorio, pero al avanzar el estudio se vio que los cambios no podían reducirse a observar los tipos de traza sobre el mapa, sino que debían referirse también a su corte vertical, al tipo y ordenamiento de las construcciones, a las vías de comunicación y nodos de conexión, puntos de centralidad y, en su conjunto, la estructura de distribución territorial de funciones y usos del suelo, de manera que el término morfología evolucionó hasta comprender la multidimensionalidad estructural de la ciudad

depende de la tasa de ganancia localizada y la intensidad del capital invertido. Así, debido a las múltiples posibilidades de combinación de los diferentes tipos de plusganancias y rentas, no puede determinarse de antemano un patrón espacial de distribución de los distintos usos del suelo urbano. A este nivel, la morfología y la estructura urbana son producto de la lucha incesante por capturar el plusvalor entre los capitalistas promotores y constructores, entre ellos y los propietarios del suelo, entre ambos y los banqueros.

En la parte empírica del trabajo se realizó un somero recuento (a partir de fuentes secundarias) de la evolución morfológica de la Ciudad de México durante el período en estudio. Se puso de relieve cómo la ciudad tradicional se amplió territorialmente de manera *más o menos ordenada* hacia el cuadrante surponiente, entre las calzadas de Tlalpan y Reforma a partir de su cruce imaginario en el Centro, y más *desordenadamente* hacia el norponiente, el nororiente y el suroriente, detrás de los establecimientos industriales y a la par de la multiplicación del comercio y los servicios inferiores. Así, más que aumentar su redondez, la Ciudad se estiró tomando la forma de la Constelación de Orión y luego se ensanchó como una mandrágora. Más tarde tuvo lugar el crecimiento explosivo de la Ciudad, tomando la forma desparramada que tiene hoy, aunque siempre siguiendo el patrón axial asimétrico. Se advierte que las expresiones de *orden* y *desorden* no aluden al éxito relativo de alguna planeación gubernamental sino al resultado del proceso de acumulación de capital que a su vez deriva de la combinación de cierto tipo de urbanización, de agentes urbanizadores y de los usos del suelo. Dicho de otro modo, la evolución morfológica de la Ciudad (la dirección y el ritmo de su expansión territorial, la división y distribución de usos del suelo y la determinación de la altura de sus construcciones) no es casual sino que está determinada de manera compleja por el lugar en el que se ubican, para cada agente y en cada momento, las expectativas de mayores ganancias.

Así, para nuestro caso, el trazo axial podría entenderse como una sucesión de puntos de centralidad (ganancias), de tal suerte que la cuestión a comprender no es el conjunto de localizaciones en torno a un centro sino el desplazamiento de los usos a lo largo de esos puntos y sus causas. Además, su asimetría sugiere un proceso de desequilibrio acumulativo que está orientado por una rentabilidad que también es acumulativa.

Para ilustrar la relación entre la forma urbana y el mercado inmobiliario se realizó un estudio sobre los precios del suelo y de las construcciones de tipo habitacional: se identificó la distribución territorial de los precios de oferta de la venta de lotes, casas y departamentos y de alquiler de casas y departamentos entre 1950 y 2010. Para poder cubrir un período tan amplio, y dada la muy poca funcional amplitud de las demarcaciones por Delegación para este tipo de análisis- se recurrió a las *colonias* como unidad de análisis socioterritorial, suponiendo que cada una de ellas guarda cierta homogeneidad urbana y social. Y a falta de otras fuentes más rigurosas, los datos se obtuvieron de medios periodísticos. Esto se hizo en el Capítulo 4. A pesar de las limitaciones que esto implica, se observó que, en efecto, a lo largo del período el patrón de distribución de dichas ofertas siguió el trazado de los principales ejes de la Ciudad. Es decir, se ha constatado que no se trata de una estructura radial (simétrica), y mucho menos de círculos concéntricos, sino de un patrón axial asimétrico.

Se observó también una doble tendencia en el segmento elevado de la estructura espacial de los precios. Por una parte, los precios altos se van ubicando en las zonas *de moda* o de nuevos desarrollos inmobiliarios, mientras que, por otra parte, el punto más alto se ubicó casi siempre en el “eje Reforma”, particularmente

en la zona de Polanco-Las Lomas de Chapultepec. Esto sugiere que a pesar del desplazamiento de las áreas de elevada rentabilidad en cada etapa del período, la Ciudad mantiene esa zona como el eje –cúspide- de su movimiento espacial. Otra observación –también destacada en el Capítulo 4- es que, como podría esperarse, los precios de rango menor tienden a ubicarse, aunque con algunas excepciones, en las zonas fronterizas de la superficie urbanizada o en las áreas internas decadentes (recordando que los precios más bajos del mercado citadino en su conjunto no son captados por el método empleado).

Luego se ha planteado que el esquema axial asimétrico está vinculado a los problemas de heterogeneidad estructural y desigualdad social que padece la Ciudad. Así, en la última parte del trabajo se mostró su persistencia y, de hecho, su acrecentamiento a lo largo del período en estudio, así como las características de las políticas encaminadas a resolverlos. Respecto de éstas, se vio que, por el contrario, el modelo de desarrollo urbano que se ha seguido de 1997 a la fecha tiende a reproducirlos y profundizarlos. Mejor dicho, la ineficacia de las políticas urbanas en los términos de sus propios objetivos no deriva de la aplicación deficiente de las técnicas de planeación sino del sesgo mismo de su concepción, inclinada más a lograr la competitividad externa que el desarrollo interno de la Ciudad. Para decirlo metafóricamente, la estrategia de la *ciudad global* ha prevalecido sobre la estrategia de la *ciudad popular*. Siguiendo el esquema de la *Ciudad de los Caminos* –axial asimétrico, que se orienta por las áreas de consolidación urbana y no por las rezagadas-, tal estrategia se despliega mediante *ciudadelas*, esto es, grandes proyectos de regeneración o de nuevas construcciones y urbanizaciones que –esperan las autoridades- funcionen como focos irradiadores de desarrollo urbano. No obstante, en el trabajo se argumenta que el modelo tenderá más bien a constituir enclaves de modernidad en un ámbito generalizado de subdesarrollo urbano.

### ***b) Propuestas***

El diseño de las políticas depende del diseño de la ciudad (deseada).

A continuación se presentan algunas sugerencias para el diseño de las políticas territoriales de la Ciudad de México (extensibles en lo básico a toda la zona metropolitana). Aunque son sugerencias de carácter muy general, acordes con el nivel de generalidad utilizado en el estudio, se considera que apuntan en la dirección correcta. Cabe decir, sin embargo, como se ha sostenido a lo largo del trabajo, que la solución de fondo a los problemas estructurales del desarrollo de la Ciudad de México no depende tanto de la consistencia técnica de la planeación ni de la destreza con que ésta se aplique, sino más bien de la concepción de ciudad que se tenga, de la voluntad y de la capacidad política con que la sociedad o algunos grupos de ella desplieguen las estrategias para alcanzarla. Por eso, más que de un diseño novedoso de políticas, de lo que se trata es de retomar y dar coherencia a las existentes con la imagen-objetivo de la ciudad, a desarrollar de manera estratégica.

Como se ha planteado en el cuerpo del trabajo, el esquema axial asimétrico de la Ciudad de México ha sido acompañado de una estructura heterogénea y una distribución desigual del espacio urbano, de manera que la igualdad social y la homogeneidad urbana pueden señalarse como los propósitos finales y enlazados de las políticas territoriales. Dicho de otra manera, no puede esperarse que la reducción de la desigualdad social y la heterogeneidad urbana sea consecuencia automática del aumento de la competitividad económica de la Ciudad, como tampoco pueden esperarse resultados satisfactorios de fondo si no hay articulación entre las

diferentes políticas. Entonces, la tarea más importante es dirigir la inversión y el gasto hacia la dinamización de las áreas más rezagadas para provocar procesos endógenos de acumulación (ingresos-demanda-producción-ingresos). A esto puede ayudar el despliegue, en dichas áreas, de las denominadas condiciones generales de la producción a través de nuevos nodos y ejes vertebradores con sentido integrador, sea de manera ortogonal o por gajos. No se trata de destazar la Ciudad como se hizo en los ochenta, sino de invertir en los caminos existentes para convertirlos en franjas medulares de una nueva estructura urbana más balanceada. Esto deberá elevar el precio del suelo y atraer más inversiones en cada una de ellas, de las cuales podrán desprenderse después varios ejes ramales. Metafóricamente, se apuntaría hacia la construcción de una estructura axial más simétrica.

En este punto hay que advertir, por supuesto, que es imprescindible evitar el desplazamiento de la población de menores recursos relativos que normalmente resulta del incremento del valor del suelo y las construcciones por efecto de las nuevas inversiones. Este es quizá el más grande desafío de las políticas de equidad urbana. Por eso deben tenerse en cuenta los mecanismos de compensación y apoyo que garanticen su permanencia, de otro modo la injusticia sólo cambiará de lugar.

La estructura urbana menos desigual no se logrará a través de ínsulas de modernidad, aun si se localizan en las grandes zonas prioritarias. Es preciso que el desarrollo más equilibrado tenga un carácter extensivo, horizontal, de alguna forma balanceada en todas las direcciones. Por tanto, las áreas de desarrollo urbano integral (económico, social, político y urbano) deben determinarse a nivel de colonias o barrios y de sus intersecciones, según sus diferentes características y vocaciones. Esto conllevaría el aumento de “la densidad y la mezcla” (Jacobs), de la diversidad, la policentralidad y la ciudadanía real (Borja). Dicho de otra manera: las políticas territoriales tienen que garantizar que las intervenciones contengan mecanismos que produzcan un efecto de derrama sobre sus áreas de influencia y que éstas sean cada vez más amplias al modo Myrdal<sup>307</sup>.

En ese sentido, hay algunos criterios que parecen indispensables. En primer lugar, diseñar las políticas territoriales de manera integral, esto es, considerando de manera unitaria lo urbano, económico, social, político y cultural. En segundo lugar, plantear el desarrollo de la Ciudad en términos de sus capacidades endógenas y no sólo de su potencial exportador. Esto significa verla no sólo como una unidad productiva homogénea sino como el ente diverso que es y subrayar la trascendencia de priorizar zonas en función de sus rezagos sociales, urbanos y económicos, lo que implica sobre todo que la estrategia de desarrollo urbano debe poner atención especial a las áreas que por décadas habían sido menospreciadas por la planeación y las políticas de desarrollo. En tercer lugar, articular los proyectos industriales y terciarios de alta productividad con diversas medidas que apoyen la denominada *economía social solidaria* (PUEC, 2011) para configurar verdaderas fuerzas de dinamismo económico con sentido incluyente. Es decir, anclar las medidas para el desarrollo a las vocaciones y los barrios de cada zona, esto es, a una dimensión territorial más acotada. En cuarto lugar, recuperar el papel directivo de la inversión pública en el marco de la rectoría estatal, sin tener que esperar a la buena disposición de la inversión privada para orientar las inversiones a las áreas de mayor atraso (como el oriente), y poder ligar la recuperación económica a la del tejido social a nivel de colonia y barrio.

---

<sup>307</sup> Myrdal, 1959: caps. II y III.

Habría que recuperar también las propuestas formuladas por los organismos de la sociedad civil o no gubernamentales, como las referidas a mejorar la movilidad y el transporte en la Ciudad, a combatir el deterioro ambiental, a mejorar el empleo y el salario, a garantizar el ejercicio de todos los derechos humanos etc., que confluyan hacia la configuración de una estructura urbana menos desigual e inequitativa. De este enfoque puede retomarse la idea central según la cual toda área de la Ciudad debe ser caminable por cualquier persona, es decir, segura y agradable.

En mi opinión, para ello también habría que recuperar, como primer punto, el sentido de la planeación. Aparte del condicionamiento impuesto por la convicción en la libertad de los mercados, según algunos autores, la planeación urbana integral no disfruta su época de mayor prestigio debido a la falta de consensos respecto de la ciudad que se desea. Así,

“Los tópicos urbanísticos se volvieron fragmentarios en el último cuarto del siglo XX y transcurrieron en torno de la protección y puesta en valor del patrimonio urbano, la protección del ambiente, la recuperación y el reciclaje de áreas e infraestructuras obsoletas, la monumentalidad arquitectónica y la planificación participativa y estratégica. No obstante, hasta ahora, estas visiones del urbanismo no parecen estar delineando una nueva concepción integral de la ciudad, ni construyendo una nueva realidad urbanística” (Ciccolella y Mignaqui, 2009: 45).

A su vez, Borja (2012) sugiere que, dada la complejidad de las metrópolis, las acciones a seguir para el desarrollo urbano deben responder más a las características específicas de cada ciudad que a la aspiración de imitar o adaptarse a un modelo preconcebido. De hecho, la mayoría de los intentos de copia quedan en remedos deformes o caricaturas. Entonces, más que definir una imagen-objetivo, en cada caso hay que contrarrestar las tendencias nocivas o indeseadas y reforzar las deseadas, entre ellas destacadamente el fenómeno de la des/igualdad, una cuestión fundamental en las ciudades latinoamericanas, y por supuesto en el marco de un ejercicio real de la democracia que garantice el derecho a la ciudad. En este encuadre podría admitirse el uso de la planeación estratégica.

También es preferible una planeación más directiva que indicativa o inductiva. Entiendo por ‘planeación indicativa’ a la que se formula mediante disposiciones normativas que enuncian los objetivos, las responsabilidades y las actividades de los agentes involucrados sin establecer medidas de supervisión, control y evaluación que garanticen su cumplimiento, es decir, la que se compone básicamente de proposiciones en el ámbito de lo deseable. La planeación inductiva (no del ‘método inductivo’ sino de la intención de ‘persuadir’) es la que, a través de medidas fiscales, crediticias, de gasto y/o de publicidad pretende estimular o disuadir determinadas acciones de los agentes privados; en este caso los mecanismos de evaluación no se aplican a los agentes que se pretende motivar o desincentivar, sino sólo a las mismas medidas de inducción. La planeación directiva, en cambio, establece obligaciones tanto para los agentes privados como para los públicos, determinando las sanciones que corresponden a los incumplimientos por dichos agentes. A esta regulación vinculante se le asocian las ‘acciones directas’, es decir, las que implican la intervención concreta del gobierno a través de la producción, distribución o consumo de determinados bienes o servicios (Ramírez Navarro, 2013).

Por supuesto, los tres tipos de planeación pueden combinarse, pero la tercera, en el caso que nos ocupa, es imprescindible y debe tener el papel central. Por lo anterior, la planeación directiva, junto con las acciones directas, representan el ejercicio real de la rectoría del Estado, segundo elemento indispensable de las nuevas

políticas. De acuerdo con lo visto a lo largo del trabajo, esta Rectoría del Estado en el desarrollo urbano de la Ciudad de México ha sido escasa por no decir inexistente salvo por algunos destellos muy específicos en el territorio y el tiempo, especialmente en cuanto a la preservación ecológica y el mejoramiento ambiental (no siempre tan eficaces como se desea). Doy por sentado que hay un gobierno local comprometido con el bienestar de la población y con la democracia real, de manera que puede y quiere imponer a la propiedad privada las modalidades que dicta el interés público.

Otro aspecto a considerar es la variedad de instrumentos de política que pueden utilizarse. Además del problema del rezago predial<sup>308</sup>, en la Ciudad de México se ha hecho poco uso y mal<sup>309</sup> de las llamadas plusvalías o incremento del valor del suelo y los inmuebles<sup>310</sup>. Hasta ahora, el impuesto predial, las tarifas por servicios, los derechos y licencias y las contribuciones por mejoras son medidas que han sido vistas esencialmente desde el ángulo recaudatorio y, a veces, por su reducción o exención, como acciones de asistencia social (por catástrofes) o políticas (ante procesos electorales). En cambio, podrían ser utilizadas como instrumentos de regulación y ordenamiento territorial, contra la especulación inmobiliaria y para la redistribución del espacio urbano (De Cesare y Lazo, 2008; Smolka, 2013), complementando la inversión pública, la privada y las coinversiones.

Finalmente, dado que me refiero al diseño y la aplicación de políticas orientadas a una transformación urbana radical, habría que hacer realidad el viejo propósito de adecuar las delimitaciones político administrativas a la estructura real de la Ciudad y sus necesidades de funcionamiento eficiente, formulado al menos desde 1984 y sepultado por motivos políticos<sup>311</sup>. Estas adecuaciones deben contemplar, además de la revisión de las demarcaciones delegacionales, el empalme de las AGEB, los códigos postales y las secciones electorales con los barrios y las colonias, dado que estos son, en la mayoría de los casos, los núcleos *naturales*<sup>312</sup> de la aglomeración y la homogeneidad a nivel territorial. Sin duda, este ensamble incrementará el poder ciudadano de cada comunidad sobre su propio espacio –su vecindario, digamos– contribuyendo a una gestión más apegada a sus intereses, basada en el hecho de la proximidad. En esa medida también redundará en el fortalecimiento del poder público y el acotamiento de los efectos nocivos del capital privado.

### ***c) Agenda de Investigación***

Las conclusiones del estudio son muy generales debido a varias causas:

---

<sup>308</sup> La recaudación por impuesto predial en el DF es la más alta del país, pero la recaudación por impuesto predial en el país es la más baja de la OCDE.

<sup>309</sup> Como actualmente en la avenida Mazaryk, Polanco.

<sup>310</sup> Muy recientemente, estando este trabajo en edición, se anunció que el GDF creará un fondo de plusvalías para la recuperación de espacios públicos (diario *Excélsior*, 01/02/15).

<sup>311</sup> Citado por Delgado (1988).

<sup>312</sup> *Naturales* en cuanto que ya están establecidos y reconocidos por su origen, costumbres o características, aunque éstas sean *artificiales* como toda producción humana. Sobre la relación entre costumbres y naturaleza humana según Montaigne puede consultarse a Escalante (1999).



Para tener un panorama amplio de la evolución morfológica de la Ciudad de México se optó por estudiarla como conjunto y en un plazo largo de más seis décadas, en detrimento de un análisis más focalizado sobre áreas específicas y de mayor profundidad.

No obstante, la mayor parte de la investigación se centró en el Distrito Federal suponiendo que la inclusión de los municipios conurbados de las entidades federativas colindantes no afectaría las principales conclusiones, lo que todavía debe verificarse.

La misma generalidad del estudio deja en el aire las circunstancias concretas que fueron determinando las decisiones de localización de las inversiones inmobiliarias a lo largo del período y, por tanto, las condiciones de origen de los diferentes segmentos de la expansión urbana. Una perspectiva menos general implicaría un análisis más exhaustivo de los factores de creación de las colonias y de realización de los grandes proyectos urbanos.

En cuanto al mercado inmobiliario sólo se consideraron los precios de oferta del suelo y las construcciones de uso habitacional. Una visión completa debe incluir los precios del suelo y las construcciones para otros usos, como los comerciales, de servicio e industriales. Así mismo, deben considerarse los diferentes tipos de precios: precios de oferta / precios de transacción / precios registrados o notariales / precios administrativos o catastrales. De hecho, tuve que dejar de lado el análisis de la formación de los precios que había planteado inicialmente. Por ejemplo, aunque se menciona la importancia de tomar en cuenta la altura de los edificios en la definición de los precios, no se contó con información al respecto. Un análisis más cercano de un área específica permitiría tomar en cuenta factores de influencia como, por ejemplo, la dotación de infraestructura y servicios, equipamientos, densidad, etc. En este sentido sería útil considerar algún modelo hedónico para el estudio de la formación de los precios. Por supuesto, estudios más profundos y sistemáticos que el realizado aquí requieren de mayores recursos.

Aunque hay suficientes elementos para sostener heurísticamente que ha sido la lógica del capital la que ha marcado el ritmo y la orientación de la morfología de la Ciudad, las mismas limitaciones del estudio ya señaladas impiden ofrecer detalles de ese proceso.

A cambio, la investigación permitió identificar con cierta profundidad las inconsistencias de las políticas urbanas aplicadas, tanto con sus objetivos declarados como con las estrategias sociales y económicas implementadas en los últimos años. A este respecto, queda pendiente el estudio de su articulación.

## REFERENCIAS Y MATERIAL CONSULTADO

Aboites Aguilar, Luis (2009) “La ilusión del poder nacional. Provisión de agua y alcantarillado en México, 1930-1990”. En Lira Vásquez, Carlos y Rodríguez Kuri, Ariel (coords.) *Ciudades mexicanas del siglo xx. Siete estudios históricos*. México: El Colegio de México - Universidad Autónoma Metropolitana-Unidad Azcapotzalco - CONACYT, pp. 181-216.

Aboites, Jaime y Soria, Manuel (2008) *Economía del conocimiento y propiedad intelectual*, UAM Xochimilco – Siglo XXI editores., México.

Abramo, Pedro (2001) “La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario”, consultado en *Boletín CF+S, Para entender el mercado inmobiliario*, 30/06/2005, <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/apabr.html>

Abramo, Pedro (2006) *Ciudad caleidoscópica. Una visión heterodoxa de la economía urbana*, Netbiblo, 2006.

Abramo, Pedro (2012) “La ciudad confusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas”, en *EURE*, vol. 38, No. 114, mayo, 2012, pp.35-69.

Acuña Vigil, Percy (2005) “Análisis formal del espacio urbano”, Instituto de Investigación de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes, Lima. <http://es.slideshare.net/randycm/analisis-espacial-urbano1?related=6>

Aguilar Díaz, Miguel Ángel (2001) “Apuntes sobre la vida urbana contemporánea: de las experiencias fragmentadas a las restituciones imaginadas”. En Aguilar Díaz, Miguel Ángel y Bassols R., Mario (coords.) *La dimensión múltiple de las ciudades*. México: Universidad Autónoma Metropolitana-Iztapalapa, pp. 61-84.

Aguirre Botello, Manuel (2003) *El Paseo de la Reforma, 1864-2004*, septiembre, en <http://www.mexicomaxico.org/Reforma/reforma.htm> (12/07/12).

Alcázar Molina, Manuel G. (2012) *Manual de valoración inmobiliaria*. Delta Publicaciones. Madrid.

Alfonso R., Oscar A. (2005) “La ciudad segmentada: una revisión de la síntesis espacial neoclásica”, en *Revista de Economía Institucional*. Vol. 7, No. 13, Segundo semestre, Pp. 159-191.

Alfonso R., Oscar A. (2007) “Aportes a una teoría de la estructura residencial urbana”, en *Revista de Economía Institucional*, vol. 9, no. 17, 2º. Semestre, pp. 241-277.

ARDF, Asamblea de Representantes del Distrito Federal (1996) *Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*, Gaceta Oficial del DF 29/I/96 y DOF 7/II/96.

ARDF, Asamblea de Representantes del Distrito Federal (1996) *Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal versión 1996*. Diario Oficial de la Federación, 15/07/96. México.

ARDF, Asamblea Legislativa del Distrito Federal (2003) *Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*. Gaceta del DF, 31/12/03. México.

ALDF, Asamblea Legislativa del Distrito Federal (2012) *Decreto por el que se expide la Ley para el desarrollo del Distrito Federal como Ciudad Digital y del Conocimiento*, Gaceta Oficial del Distrito Federal, 29/II/12, pp. 4-15.

Azuela, Antonio (1999) *La ciudad, la propiedad privada y el derecho*, El Colegio de México, México.

Azuela, Antonio y Duhau, Emilio (1987) “De la economía política de la urbanización a la sociología de las políticas urbanas”, en *Sociológica*, vol. año 2, núm. 4, verano 1987.

- Bain, Kevin (2011) “El sistema de transporte y la articulación entre la ciudad central y la periferia de la Ciudad de México”, en Saavedra, Fernando (coord.) *Dinámicas territoriales en la Ciudad de México y su periferia*. FLACSO-México. Cuaderno de Trabajo. México. Pp. 74-99.
- Ball, Michael and Connolly, Priscilla (1987) “Capital accumulation in the Mexican construction industry, 1930-82”. En *International Journal of Urban and Regional Research*, volume 11, Issue 2, June, pp. 153-171.
- BM, Banco Mundial (2006) *La competitividad en México. Alcanzando su potencial*. Banco Mundial. México.
- Barata Salgueiro, Teresa (1995) “Nuevos productos inmobiliarios y reestructuración urbana” en *Revista de Geografía*, vol. XXIX, no. 2, jul-sep, 1995, 53-67, Dpto. de Geografía de la Universidad de Barcelona. <http://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=27758>
- Bartra Armando (1979) “La Renta Capitalista de la Tierra”, en *Cuadernos Agrarios* # 7/8, México, marzo, pp. 41-114.
- Benetti, Carlo (1976) [1974] *La acumulación en los países capitalistas subdesarrollados*. FCE. México.
- Benlliure, Pablo (2008) “La expansión urbana. Reciclamiento o desbordamiento”. En Legorreta, Jorge (Coord.) *La Ciudad de México a debate*. México: UAM, pp. 63-96.
- Borja, Jordi (2003) *La ciudad conquistada*, Alianza Editorial, Barcelona.
- Borja, Jordi (2012) “El fin de la anticuidad posmodernista y el derecho a la ciudad en las regiones metropolitanas” en Mireia Belil, Jordi Borja y Marcelo Corti, *Ciudades, una ecuación imposible*, Icaria-Antrazyt, Barcelona, 2012, pp. 279-320.
- Bourdieu, Pierre (2001) *Las estructuras sociales de la economía*. Ed. Manantial. Buenos Aires. También hay edición en Anagrama.
- Cabrero, Enrique, Orihuela, Isela y Ziccardi, Alicia (2003) *Ciudades competitivas-ciudades cooperativas: conceptos claves y construcción de un índice para ciudades mexicanas*, Documentos de trabajo, CIDE, diciembre, México. Consultado en <http://www.premiomunicipal.org.mx/p2009/docs/Ciudades%20competitivas-%20EC.pdf>
- Camacho Dávalos, Sol (2014) *Megacentralidades. Propuesta de integración de los CETRAM al desarrollo urbano de la Ciudad de México*. Instituto de Políticas para el Transporte y el Desarrollo (ITDP), abril. [http://mexico.itdp.org/wp-content/uploads/Megacentralidades\\_final.pdf](http://mexico.itdp.org/wp-content/uploads/Megacentralidades_final.pdf)
- Camacho, Carlos J. (2010) “Ambiente y confortabilidad en el ámbito urbano”. <http://es.slideshare.net/carlosicamacho/la-forma-urbana?related=3>
- Camagni, Roberto (2005) *Economía Urbana*. Antoni Bosch, Barcelona.
- Cano Escalante, Francisco (2002) “El desarrollo económico de la Ciudad de México. La experiencia del primer gobierno electo”, en Álvarez, Lucía, Huarte, Ma. Concepción, Sánchez-Mejorada, Cristina y San Juan, Carlos (coords.) *¿Una ciudad para todos? La Ciudad de México, la experiencia del primer gobierno electo*. Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Azcapotzalco. México, 2002. Pp. 153-161.
- Cano Forrat, Juan (2008) *Introducción a la historia del urbanismo*. Universidad Politécnica de Valencia-LIMUSA. México
- Canto, Manuel y Martínez, Arcelia (2013) “Introducción”, en Manuel Canto y Arcelia Martínez (coords.) *Quince años de política social en el Distrito Federal. Balance y propuestas para su fortalecimiento*. Consejo de Evaluación del Desarrollo Social del Distrito Federal, México.

Capel, Horacio (1975) “La definición de lo urbano”, en *Scripta Vetera*.(edición electrónica de trabajos publicados sobre geografía y ciencias sociales), tomado de *Estudios Geográfico*, No. 138-139, febrero-mayo, pp. 265-301. Consultado en <http://www.ub.edu/geocrit/sv-33.htm>

Capó, Javier (2011) *Modelos de localización de la actividad económica en el espacio*, <http://www.uib.es/depart/deaweb/webpersonal/javiercapo/EcRegional/temas/LOCALIZACION.pdf>

Carrillo Huerta, Mario M. (2002) *Aspectos microeconómicos introductorios del desarrollo regional y urbano*. IPN/UPIICSA. México. 333 pp.

Castaingts Teillery, Juan (2012) “Microrregiones y relaciones económicas internacionales” en Calva, José Luis (coord.) *Desarrollo regional y urbano. Análisis Estratégico para el Desarrollo*, volumen 13, Consejo Nacional de Universitarios-Juan Pablos Ed. México. Pp. 15-38.

Castaingts Teillery, Juan (2002) *Simbolismos del dinero. Antropología y economía: una encrucijada*. Anthropos/UAM Iztapalapa. México.

Castañeda, Víctor (1988) “Mercado inmobiliario de las periferias urbanas en el Área Metropolitana de la Ciudad de México”, en Raúl Benítez Zenteno y José Benigno Morelos (comps.) *Grandes problemas de la Ciudad de México*, DDF-IPN-Plaza y Valdés, México, 1988, pp. 97-129.

Castro Lozano, Viviana Paola y Vargas Cuervo, Germán (2009) “Guía de clasificación morfológica de zonas urbanas a partir de sensores remotos”, *Ar@cne* (Revista electrónica de recursos en internet sobre Geografía y Ciencias Sociales), Universidad de Barcelona, Nº 120, 1 de mayo de 2009 <http://www.ub.edu/geocrit/aracne/aracne-120.htm>

CEZM, Centro de Estudios para la Zona Metropolitana, A.C. (2005) *Metrópolis 2025. Vocación Económica de la Metrópoli. Resumen y Reporte Final*. México, diciembre de 2005.

CEZM, Centro de Estudios para la Zona Metropolitana, A.C. (2006a) *Metrópolis 2025: Una visión para la Zona Metropolitana del Valle de México*. México, abril de 2006.

CEZM, Centro de Estudios para la Zona Metropolitana, A.C. (2006b) *Metrópolis 2025. Vocación económica de la metrópoli. I. Viabilidad económica, empleo y competitividad*. México, septiembre de 2006.

CTS, Centro de Transporte Sustentable de México (sf-a) *Atlas de Accesibilidad y Conectividad de la Zona Metropolitana del Valle de México*. Versión electrónica en [www.ctsmexioco.org/resources](http://www.ctsmexioco.org/resources). CTS de México, A.C./EMBARQ – Embajada Británica en México. México. <http://www.embarqmexico.org/Atlas+de+Accesibilidad+y+Conectividad>

CTS, Centro de Transporte Sustentable de México (sf-b) *Guía DOTS para comunidades urbanas*. CTS de México, A.C./EMBARQ – Embajada Británica en México. México. [http://masterctsmexico.com/archivoscongreso/Gu%C3%ADa%20DOTS%20para%20Comunidades%20Urbanas\\_web%20\(1\).pdf](http://masterctsmexico.com/archivoscongreso/Gu%C3%ADa%20DOTS%20para%20Comunidades%20Urbanas_web%20(1).pdf)

Ciccolella, Pablo y Mignaqui, Iliana (2009) “*Capitalismo global y transformaciones metropolitanas: enfoques e instrumentos para repensar el desarrollo urbano*”, en Héctor Poggiese y Tamara Tania Cohen Egler (comps.) *Otro desarrollo urbano: ciudad incluyente, justicia social y gestión democrática*, en Colección CLACSO/Campus Virtual,. <http://biblioteca.clacso.edu.ar/ar/libros/campus/poggiese/06cicco.pdf>

Cimoli, Mario, García, Beatriz y Garrido, Celso (coords.) (2005) *El camino latinoamericano hacia la competitividad. Políticas públicas para el desarrollo productivo y tecnológico*. UAM Azcapotzalco – Siglo XXI Editores, México.

CNVB/CNIF, Comisión Nacional Bancaria y de Valores – Consejo Nacional de Inclusión Financiera (2011). *Reporte de inclusión financiera 4, 2011* [<http://www.cnbv.gob.mx/Inclusi%C3%B3n/Paginas/Reportes.aspx>], 20 de noviembre de 2011.

CONAPO (1998) *Escenarios demográficos y urbanos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1990-2010. Síntesis*. México.

CONAPO (2010), *Índices de marginación por entidad federativa y municipio 2010*. CONAPO, México.

Conde M., Oscar A. (2013) “Economía y financiamiento del desarrollo. Crecimiento, pobreza y desigualdad de ingresos en el DF 1992-2012”, en Canto Ch., Manuel y Martínez B., Arcelia (coords.) (2013) *Quince años de política social en el Distrito Federal. Balance y propuestas para su fortalecimiento*. Consejo de Evaluación del Desarrollo Social del Distrito Federal, Evalúa DF. México.

Connolly, Priscilla (1984) “Finanzas públicas y estado local: el caso del Departamento del Distrito Federal”. En *Revista A*, vol. V, No. 11. Universidad Autónoma Metropolitana-Unidad Azcapotzalco-División de Ciencias Sociales y Humanidades, enero-abril, pp. 57-92.

Connolly, Priscilla (1988) “Crecimiento urbano, densidad de población y mercado inmobiliario”, en *Revista A*, volumen IX, #25, set-dic. UAM Azcapotzalco. México. Pp. 61-86.

Connolly, Priscilla (1989) “Promoción inmobiliaria en la ciudad de México (1920-1940). El caso de la colonia Anzures”, en *Sociológica*, vol. año 4, núm. 9, enero-abril 1989.

Connolly, Priscilla (2003) “The Case of Mexico City”, *Urban Slums Reports. Understanding Slums: Case Studies for the Global Report on Human Settlements*, ONU/Habitat-Unidad de Planeación del Desarrollo/University College of London. [http://www.ucl.ac.uk/dpu-projects/Global\\_Report/cities/mexico.htm](http://www.ucl.ac.uk/dpu-projects/Global_Report/cities/mexico.htm)

Connolly, Priscilla (2006), “Mapas y democracia: reflexiones críticas sobre la georreferenciación de carencias para la programación de políticas sociales”, en Lucía Álvarez, Carlos San Juan y Cristina Sánchez-Mejorada (coords.), *Democracia y exclusión. Caminos encontrados en la ciudad de México*, UNAM-IIICH, UAM-AZC, UACM, INAH, Plaza y Valdés, México, pp. 433-464.

Connolly, Priscilla (2007) “The Mexican Construction Industry at the Starts of the Twenty-first Century: Trends and Outlook”, *Tecnología y Construcción*, vol. 23-III, pp. 51-74.

Evalúa DF, Consejo de Evaluación del Desarrollo Social del Distrito Federal (2011) *Evolución de la pobreza en el DF 2008-2010. Una comparación con los niveles nacional y metropolitano, utilizando el Método de Medición Integrada de la Pobreza (MMIP)*. Evalúa DF. [http://www.evalua.df.gob.mx/files/evolucionpob/evol\\_res.pdf](http://www.evalua.df.gob.mx/files/evolucionpob/evol_res.pdf)

Evalúa DF, Consejo de Evaluación del Desarrollo Social del Distrito Federal, (2012) *Estadísticas Sociodemográficas del DF a partir del II Censo de Población y Vivienda 2005 y el Censo de Población y Vivienda 2010*. [http://www.evalua.df.gob.mx/files/pdfs\\_sueltos/doc.pdf](http://www.evalua.df.gob.mx/files/pdfs_sueltos/doc.pdf)

CONEVAL, Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (2012a), *Informe de pobreza y evaluación en el Distrito Federal 2012*, México.

CONEVAL, Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (2012b), *Pobreza estatal D.F.*, CONEVAL. México.

CONEVAL, Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (2012c), *Anexo estadístico 2010-2012 por entidades*, CONEVAL, México.

CONEVAL, Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (2010), *Resultados a nivel municipal 2010*. CONEVAL. México.

Contreras Mondragón, Gerardo e Hidalgo Páez, Héctor Hernán (2012) “Justicia espacial, accesibilidad y proximidad a los elementos físicos que posibilitan la movilidad urbana en la ciudad de México” en Cruz Rodríguez, María Soledad

(coord.) *Periferias metropolitanas, políticas públicas y medio ambiente*. RNIU-UAM/Azcapotzalco. México. Pp. 183-207.

Cordera, Rolando (2008) “El derecho al desarrollo y el derecho a la ciudad: para reconstruir el futuro” en Cordera, Rolando, Ramírez Curi, Patricia y Ziccardi, Alicia (coords.) *Pobreza, desigualdad y exclusión social en la ciudad del siglo XXI*. UNAM-Siglo XXI Ed. México. Pp. 9-22.

Coulomb, René (1983) “Políticas urbanas en la ciudad central del área metropolitana de la Ciudad de México (1958-1983)”, en *Iztapalapa*, año 4, núm. 9, UAM-Iztapalapa, México, pp. 35 – 50.

Coulomb, René (2006) “La democracia ciudadana, entre el barrio y la ciudad”. En Álvarez, L., San Juan, C. y Sánchez Mejorada, C. (coords.) *Democracia y exclusión. Caminos encontrados en la Ciudad de México*. UNAM-CIICH – UAM-AZC- UACM – INAH – Plaza y Valdés, México, pp. 131-152.

Coulomb, René (2010) “La planeación y la gestión urbana frente a la utopía de la ciudad incluyente” en Álvarez Enríquez, Lucía, Sánchez-Mejorada Fernández, Cristina y San Juan Victoria, Carlos (coords.) *La gestión incluyente en las grandes ciudades*. UNAM-UAM/Azcapotzalco-INAH-Juan Pablos Editor, México. pp. 131-152.

Coulomb, René y Schteingart, Martha (coords.) (2006) *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*. UAM Azcapotzalco – Cámara de Diputados – Porrúa. México.

Covarrubias (2000) *Proyecto para el diseño de una estrategia integral de gestión de la calidad del aire en el Valle de México, 2001-2010*. MIT, 2000. Citado por CONAPO (1998: 2-10. Cfr. <http://www2.inecc.gob.mx/publicaciones/gacetas/282/molina.html> y <http://www.redalyc.org/pdf/539/53905701.pdf>).

Cruz Rodríguez, Ma. Soledad (1999) “Hacia una nueva interpretación del papel de la tenencia de la tierra en la apropiación del suelo urbano”. En Red Nacional de Investigación Urbana. *Servicios y marco construido*. RNIU-UAM-A-UACJ, Puebla, pp. 91-104.

Cuadernos Agrarios # 7/8 (1979) *La renta de la tierra*, CSH-UAMA/ DE-UAMI/ FE-UNAM/ DSR-UACH/ IIS-UNAM, marzo.

Cuadrado-Roura, Juan R. y Fernández Güell, José M. (2005) “Las áreas metropolitanas frente a los desafíos de la competitividad”, en Rojas, Eduardo, Cuadrado-Roura, Juan R. y Fernández Güell, José Miguel (eds.) (2005) *Gobernar las Metrópolis*. Banco Interamericano de Desarrollo - Universidad de Alcalá de Henares, Washington, pp. 63-126.

De la Calle, Luis y Rubio, Luis (2010), *Clasemediero. Pobre no más, desarrollado aún no*. Centro de Investigación para el Desarrollo, A.C. México.

De Urbina, Amparo (2011) “Reseña” de *Mercado y orden urbano. Del caos a la teoría de la localización residencial* de Pedro Abramo, en *Territorios*, núm. 25, pp. 245-247, <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=35720830011>

Delgado, Alfredo y Perló, Manuel (2000) *El estado del conocimiento sobre el mercado del suelo urbano en México*. El Colegio Mexiquense / Lincoln Institute of Land Policy. Zinacantepec.

Delgado, Javier (1988) “La estructura segregada de la Ciudad de México: 1979-1986”, en Raúl Benítez Zenteno y José Benigno Morelos (comps.) *Grandes problemas de la Ciudad de México*, DDF-IPN-Plaza y Valdés, México, 1988, pp. 185-211.

Delgado, Javier (1991) “La ciudad en transición”, en Delgado, Javier y Villarreal G., Diana R. (coords.) *Cambios territoriales en México: Exploraciones recientes*, UAM-X, México, pp. 217-230.

Delgado, Javier (2003) “La urbanización difusa, arquetipo territorial de la ciudad-región”, en *Sociológica*, año 18, número 51, enero-abril, pp. 13-48.



DDF, Departamento del Distrito Federal, (1964) *La Ciudad de México 1952-1964*. México: DDF.

Derycke, Pierre-Henri (1983) *Economía y planificación urbanas*. Instituto de Estudios de Administración Local. Col. Nuevo Urbanismo. Madrid. 427 pp.

Diarios impresos consultados: *Milenio, Reforma, El Universal* y versiones electrónicas de *La Jornada, El Economista, La Crónica, El Financiero, Excélsior*.

DGE/SEN, Dirección General de Estadística y Secretaría de la Economía Nacional (1940), VI *Censo general de población 1940*, INEGI.

DGE/SIC, Dirección General de Estadística y Secretaría de Industria y Comercio (1960), VIII *Censo general de población 1960*, INEGI.

DGE/SIC, Dirección General de Estadística y Secretaría de Industria y Comercio (1970), IX *Censo general de población 1970*. INEGI.

Ducci, María Elena (1989) *Conceptos básicos de urbanismo*, Trillas, México.

Duhau, Emilio (2001) “Infraestructura y servicios públicos en América Latina. Colapso, privatización y alternativas”. En Fernando Carrión (ed.). *La ciudad construida*. FLACSO-Ecuador-Junta de Andalucía. Quito, 2001. Pp. 325-342.

Duhau, Emilio (2011) “Reseña del libro de Samuel Jaramillo *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*”, en *Estudios Demográficos y Urbanos*, vol. 26, núm. 3 (78), El Colegio de México, pp. 749-754.

Duhau, Emilio y Giglia, Ángela (2008) *Las reglas del desorden: habitar la metrópoli*. Siglo XXI Editores/UAM Azcapotzalco. México.

Eibenschutz H., Roberto (1997b) “Una estrategia para el futuro de la metrópoli” en Roberto Eibenschutz (coord.) *Bases para la planeación del desarrollo urbano en la Ciudad de México. Tomo II: Estructura de la ciudad y su región*. UAM-Miguel Ángel Porrúa. México, 1997b. Pp. 413-473.

Eibenschutz H., Roberto (1999) “La nueva política de desarrollo urbano y vivienda del gobierno de la Ciudad de México”, en Beristain, Javier (coord.) *Los retos de la ciudad de México en el umbral del siglo XXI*. ITAM-Miguel Ángel Porrúa, México, pp. 103-124.

Eibenschutz H., Roberto (2002) “Experiencias de planeación urbana en la ciudad de México”, en Lucía Álvarez, Ma. Concepción Huarte, Cristina Sánchez-Mejorada y Carlos San Juan (coords.) *¿Una ciudad para todos? La Ciudad de México, la experiencia del primer gobierno electo*. Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Azcapotzalco. México, 2002. pp. 191-197

Eibenschutz H., Roberto (coord.) (1997a) *Bases para la planeación del desarrollo urbano en la Ciudad de México. Tomo I: Economía y sociedad en la metrópoli. Tomo II: Estructura de la ciudad y su región*. UAM-Miguel Ángel Porrúa. México, 1997a.

Eibenschutz Hartman, Roberto y Pablo Benlliure B. (coords.) (2009) *Mercado formal e informal de suelo. Análisis de ocho ciudades*, UAM/M.A. Porrúa/SEDESOL.

Ejea Mendoza, Guillermo (2007) “Notas sobre el desarrollo económico de la Ciudad de México. Situación reciente y perspectivas. Una aproximación preliminar”, mayo. Inédito.

Ejea Mendoza, Guillermo (2008a) “Cada quien su ciudad”, en *Anuario de Espacios Urbanos 2008*, UAM Azcapotzalco, División de Ciencias y Artes para el Diseño, pp. 335-344.

Ejea Mendoza, Guillermo (2008b) “Hacia una economía con equidad. Propuesta para el desarrollo económico de la Ciudad de México”. Inédito.

Ejea Mendoza, Guillermo (2010) “Espacio público y centralidad: un acercamiento a sus relaciones”, en Terrazas R. Óscar (coord.) *La ciudad que hoy es centro*, UAM Azcapotzalco, México, pp. 53-82.

Ejea Mendoza, Guillermo (2013a) “Servicios urbanos y procesos sociales en la configuración morfológica de la Ciudad de México contemporánea”, en *Servicios urbanos en las ciudades mexicanas del siglo XIX y XX*, libro electrónico, CyAD/UAM Azcapotzalco, en proceso de edición.

Ejea Mendoza, Guillermo (2013b) “De la desigualdad socioterritorial a la justicia espacial”, en *Anuario de Espacios Urbanos 2013*, UAM Azcapotzalco, División de Ciencias y Artes para el Diseño, en proceso de edición.

Ejea Mendoza, Guillermo (2013c) “Estrategias de desarrollo urbano en la Ciudad de México 1997-2013”, ponencia al *I Congreso Internacional de Economía: Perspectivas de la crisis y la reestructuración económica en el contexto del capitalismo actual*, organizado por la Unidad Académica de Economía de la Universidad Autónoma de Zacatecas en la Ciudad de Zacatecas, 26, 27 y 28 de marzo de 2014, en proceso de edición.

Ejea Mendoza, Guillermo (2014a) “Mercados, territorios y forma urbana. Una aproximación al enfoque neoclásico” en *Análisis Económico*, Vol. XXIX, No. 70, Primer cuatrimestre, pp. 27-55.

Ejea Mendoza, Guillermo (2014b) “Ciudadelas: una estrategia de desarrollo urbano en la Ciudad de México” en *Anuario de Espacios Urbanos 2014*, UAM Azcapotzalco, División de Ciencias y Artes para el Diseño.

Ejea Mendoza, Guillermo (2014c) “Pobreza y desigualdad socioterritorial en la Ciudad de México: el problema estructural y los límites de la política social”, en *Sociológica*, año 29, núm. 83, septiembre-diciembre, pp. 87-127.

Ejea Mendoza, Guillermo (2015) “Entre la *ciudad popular* y la *ciudad global*: la ambigüedad de las políticas de desarrollo urbano en la Ciudad de México en 1997-2014” en *Anuario de Espacios Urbanos 2015*, Departamento de Evaluación en el Tiempo, División de Ciencias y Artes para el Diseño, UAM Azcapotzalco.

Ekelund Jr, Robert B. y R. F. Hébert (1992) *Historia de la teoría económica y de su método*. Madrid. 731 pp.

Enciclopedia de México (1985) *Imagen de la Gran Capital*. Enciclopedia de México, DDF.

Encinas, Alejandro (2006), “La gestión de la izquierda en el gobierno de la ciudad de México”, en *Artículos y ensayos de sociología rural* #4, Universidad Autónoma de Chapingo, CIRCA, México, pp. 33-48.

Escalante, G., Fernando (1999) *Una idea de las ciencias sociales*. Paidós. México.

Espinosa López, Enrique (1991) *Ciudad de México. Compendio cronológico de su desarrollo urbano. 1521-1980*. Edición del autor. México.

Espinosa, José Antonio (2008) *Historia de la Ciudad de México*, en <http://histcdmex.blogspot.mx/2008/11/2-cronologa-preliminar.html>

Esquivel, M.T., Flores, R. y Ponce, G. (2006) “Dinámica demográfica y espacial de la Zona Metropolitana del Valle de México”, en Cruz Rodríguez, Ma. Soledad (coord.), *Espacios metropolitanos 2. Población, planeación y políticas de gobierno*. UAM-RNIU. México. Pp. 15-46.

European Commission (2008) *The concept of clusters and cluster policies and their role for competitiveness and innovation: main statistical results and lessons learned*. Edita Europe INNOVA / PRO INNO Europe ([http://www.clusterfoodmasi.es/uploads/media/The\\_concept\\_of\\_clusters\\_01.pdf](http://www.clusterfoodmasi.es/uploads/media/The_concept_of_clusters_01.pdf))

Ferguson, C.E. y Gould, J.P. (1975) [1966] *Teoría Microeconómica*. FCE. México.

Flota-Ocampo, Enrique (2002), “Tres años en la construcción de un gobierno propio: aportaciones del primer gobierno electo, 1997-2000”, en Lucía Álvarez, Ma. Concepción Huarte, Cristina Sánchez-Mejorada y Carlos San Juan (coords.)

¿Una ciudad para todos? *La Ciudad de México, la experiencia del primer gobierno electo*. Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Azcapotzalco. México, 2002. Pp. 29-42.

Fujita, Masahisa, Krugman, Paul y Venables, Anthony J. (1999) *The Spatial Economy. Cities, Regions, and International Trade*. The MIT Press. Cambridge, Massachusetts - London, England.

Fujita, Masahisa, Krugman, Paul y Venables, Anthony J. (2000) [1999] *Economía espacial. Las ciudades, las regiones y el comercio internacional*. Ed. Ariel. Barcelona.

Fujita, Masahisa y Krugman, Paul (2004) “La nueva geografía económica: pasado, presente y futuro”, en *Investigaciones Regionales #4*, pp. 177 a 206.

GDF (2001) *Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2000-2006*. Gaceta Oficial del Distrito Federal, 4 de diciembre de 2001.

GDF (2005) *Manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria, así como sobre la autorización para practicar avalúos y del registro de peritos valuadores*. Mayo 2001, diciembre 2001, 2002, 2003, 2004 y 2005 (Gaceta Oficial del DF, 30 mayo 2005, no. 63-BIS, 15ª época, [www.consejeria.df.gob.mx/uploads/gacetas/mayo05\\_30\\_63bis.pdf](http://www.consejeria.df.gob.mx/uploads/gacetas/mayo05_30_63bis.pdf). Pueden consultarse en [www.consejeria.df.gob.mx/gaceta/index](http://www.consejeria.df.gob.mx/gaceta/index)

GDF (2007a) *Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2007-2012*.

GDF (2007b) *Primer Informe de Gobierno*.

GDF (2007c) *Primer Informe de Gobierno. Versión Analítica*.

GDF (2008a) *Segundo Informe de Gobierno*.

GDF (2008b) *Segundo Informe de Gobierno. Versión Analítica*.

GDF (2008c) *Acuerdo de creación de la Autoridad del Espacio Público*. GODF, 27 de septiembre.

GDF (2009a) *Tercer Informe de Gobierno*.

GDF (2009b) *Tercer Informe de Gobierno. Versión Analítica*.

GDF (2010a) *Cuarto Informe de Gobierno*.

GDF (2010b) *Cuarto Informe de Gobierno. Versión Analítica*.

GDF (2011a) *Quinto Informe de Gobierno*.

GDF (2011b) *Quinto Informe de Gobierno. Versión Analítica*.

GDF (2012a) *Sexto Informe de Gobierno*.

GDF (2012b) *Sexto Informe de Gobierno. Versión Analítica*.

GDF (2013a) *Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2013-2018*. Gaceta Oficial del Distrito Federal, 11 de septiembre de 2013.

GDF (2013b) *Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria*, Gaceta Oficial del DF No. 1749, 6/12/13, pp. 3-152.

Galindo Gómez, J. (sf) *Conjuntos y sistemas difusos (Lógica difusa y aplicaciones)* “7. Modelos difusos”. Departamento de Lenguajes y Ciencias de la Computación. Universidad de Málaga. <http://www.lcc.uma.es/~ppgg/FSS/FSS7.pdf>

Galindo, Luis Miguel, Escalante, Roberto y Asuad, Norman (2004) “El proceso de urbanización y el crecimiento económico en México”, en *Estudios Demográficos y Urbanos*, vol. 19, núm. 2 (56), pp. 289-312, El Colegio de México.

García Arias, Roger Jesús (2006) “Costos de terreno y gastos de adquisición”, en *Estudio de rentabilidad y prefactibilidad económica para la venta de lotes de nivel socioeconómico medio alto en el municipio de San Andrés Cholula, Puebla*, Tesis, UDLA, Puebla, [http://catarina.udlap.mx/u\\_dl\\_a/tales/documentos/mgc/garcia\\_a\\_rj/capitulo5.pdf](http://catarina.udlap.mx/u_dl_a/tales/documentos/mgc/garcia_a_rj/capitulo5.pdf)

Garrocho, Carlos (2003) “La teoría de la interacción espacial como síntesis de las teorías de localización de actividades comerciales y de servicios”, *Economía, sociedad y territorio*, vol. 4, núm. 14, julio-diciembre, pp. 203-251.

Garrocho, Carlos (2005) “Localización, localización y localización: el manejo del espacio en la competencia entre centros comerciales”, en *Estudios Demográficos y Urbanos*, vol. 20, no. 3 (60), sept.-dic., pp. 449-494.

Garza, Gustavo (1984) “Concentración espacial de la industria en la Ciudad de México”. En *Revista A*. Vol. V. No. 11. Universidad Autónoma Metropolitana-Unidad Azcapotzalco-División de Ciencias Sociales y Humanidades. Enero-abril, pp. 7-30.

Garza, Gustavo (2004) “Macroeconomía del sector servicios en la Ciudad de México, 1960-1998”. En *Estudios Demográficos y Urbanos*. Vol. 19, No. 1 (55), enero-abril. Pp. 7-75. El Colegio de México.

Garza, Gustavo (2005) “Concentración financiera en la Ciudad de México (1960-2001)”. En *Revista EURE* (vol. XXXI, N°92), mayo 2005, Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile, pp.29-46,

Garza, Gustavo (2006a) “La dimensión espacial de la revolución Terciaría”. En Garza, G. (coord.) *La organización espacial del sector servicios en México*, México: El Colegio de México, pp. 43-78.

Garza, Gustavo (2006b) “Estructura y dinámica del sector servicios en la Ciudad de México 1960-2003”. En Garza, G. (coord.) *La organización espacial del sector servicios en México*, México: El Colegio de México, pp. 115-170.

Garza, Gustavo y Schteingart, Martha (1984), “Ciudad de México: dinámica industrial y estructuración del espacio en una metrópoli semiperiférica”, en *Demografía y economía*, El Colegio de México, México, pp. 581-604.27

Gaviria Ríos, Mario Alberto (2010) *Apuntes de economía regional*. Universidad Católica Popular de Risaralda.

Gómez Fonseca, Miguel Ángel (2000) “La economía del D.F. frente a la apertura económica” en Rico, Roberto y Reygadas, Luis (coords.) *Globalización económica y Distrito Federal. Estrategias desde el ámbito local*. Plaza y Valdés Editores. México. Pp. 33-118.

González A., Salomón (2011) “Patrones de clusterización espacio-temporales de una ecología social de la Zona Metropolitana del Valle de México”, en Alejandro Mercado y María Moreno (coords.) *La ciudad de México y sus clusters*. Juan Pablos Editor/UAM Cuajimalpa. México. Pp. 55-94.

González Garza, Javier (2002) “Reflexiones para la agenda de la construcción democrática”, en Álvarez, Lucía, Huarte, Ma. Concepción, Sánchez-Mejorada, Cristina y San Juan, Carlos (coords.) *¿Una ciudad para todos? La Ciudad de México, la experiencia del primer gobierno electo*. Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Azcapotzalco. México, 2002. Pp. 629-638.

González Lobo, Carlos (2008) “La ciudad y sus barrios”. En Legorreta, Jorge (Coord.) *La Ciudad de México a debate*. México: UAM, pp. 161-170.

Graizbord, Boris (2008) *Geografía del transporte en el área metropolitana de la Ciudad de México*. El Colegio de México. México. 386 pp.

Guerra Casanova, Leonel y otros, Grupo de Desarrollo Regional del Tecnológico de Monterrey (2009) *Anatomía de los clusters de mayor impacto en el desarrollo de México* ([https://portaldoc.itesm.mx/pls/portaldoc/docs/PORA3\\_1\\_26012012160952.pdf](https://portaldoc.itesm.mx/pls/portaldoc/docs/PORA3_1_26012012160952.pdf)).

Gurrutxaga, Ander y Unceta, Alfonso (2011) “Ciudad, innovación y conocimiento. Recorridos por los escenarios de un debate”, en González Portilla, M., Beascorxhea, J. M., Zárraga, K. (edit.): *Procesos de transición, cambio e innovación en la ciudad contemporánea*. Editorial de la UPV/EHU, págs. 367-400 ([www.ehu.es/p200-content/es/contenidos/.../ANDER-UNCETA.doc](http://www.ehu.es/p200-content/es/contenidos/.../ANDER-UNCETA.doc)).

Harvey, David (1977) [1973] *Urbanismo y desigualdad social*. Siglo XXI Editores. Madrid.

Harvey, David (2007) “Notas hacia una teoría del desarrollo geográfico desigual”. Edición, presentación y comentarios de Vicente Di Cione. *GeoBaireS. Cuadernos de Geografía, Apuntes de Geografía y Ciencias Sociales, Teorías contemporáneas de la Geografía*, UBA-FFyL, mayo de 2007, <http://www.geobaires.geoamerica.org>, [geobaires@geoamerica.org](mailto:geobaires@geoamerica.org), [http://es.scribd.com/doc/78855457/Harvey-Desarrollo-Geografico-Desigual-2006#force\\_seo](http://es.scribd.com/doc/78855457/Harvey-Desarrollo-Geografico-Desigual-2006#force_seo)

Hayner, Norman S. (1945) “Mexico City: It’s Growth and Configuration”, *The American Journal of Sociology*, vol. 1, núm. 4. Citado por Delgado, Alfredo y Perló, Manuel (2000) *El estado del conocimiento sobre el mercado del suelo urbano en México*. El Colegio Mexiquense / Lincoln Institute of Land Policy. Zinacantepec. Pp. 77. El artículo puede consultarse en <http://www.jstor.org/discover/10.2307/2770861?sid=21105574663041&uid=2134&uid=70&uid=3738664&uid=4&uid=2>

Hayner, Norman S. (1964) “La ciudad de México: su estructura ecológica latinoamericana”, *Revista Mexicana de Sociología*, vol. XXVI, núm. 1, IIS/UNAM, México.

Henderson, J. Vernon and Thisse, Jacques-Francois (eds.) (2004) *Handbook of Regional and Urban Economics Vol. 4: Cities and Geography*, Elsevier Store, North Holland, <http://www.sciencedirect.com/science/handbooks/15740080>

Herce, Manuel (2005) “Urbanización, precios del suelo y modelo territorial: la evolución reciente del área metropolitana de Barcelona”, en revista *eure*, vol. XXXI, n° 93, Santiago de Chile, agosto, pp. 35-51.

Herschel, Federico J. (1986) *Política Económica*. Siglo XXI Ed. México.

Hiernaux-Nicolas, Daniel (1997) “La economía de la ciudad de México: hacia una nueva agenda”, en *Economía Informa*, número 258, junio, pp. 15-24.

Hiernaux-Nicolas, Daniel (1998a) “Globalización e internacionalización de las grandes ciudades. El caso de la Ciudad de México” en *Quivera*, año I, número 0, julio, pp. 13-26.

Hiernaux-Nicolas, Daniel (1998b) “La economía de la ciudad de México en la perspectiva de la globalización” en *Economía, Sociedad y Territorio*, vol. I, núm. 4, julio-diciembre, pp. 671-694.

Hiernaux-Nicolas, Daniel (2005) “Transformaciones morfológicas de la Ciudad de México”, en *Veredas*, No. 10, Primer semestre, pp. 9-22.

Hirsch, Werner Z. (1977) *Análisis de economía urbana*. Instituto de Estudios de Administración Local. Madrid. 623 pp.

Hormigo Ventura, Juan Pedro (2006) “La evolución de los factores de localización de actividades” Universidad Politécnica de Cataluña, consultado en *Universia, Biblioteca de recursos*, <http://biblioteca.universia.net/searchAutor.do?q=Hormigo%20Ventura,%20Juan%20Pedro>, [http://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/29219/1/Tema\\_3\\_ECO.pdf](http://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/29219/1/Tema_3_ECO.pdf), [http://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/29220/1/Tema\\_4\\_ECO.pdf](http://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/29220/1/Tema_4_ECO.pdf) y <http://rua.ua.es/dspace/handle/10045/29220>

ICA, Ingenieros Civiles Asociados, [www.ica.com.mx/historia](http://www.ica.com.mx/historia)

Iglesias, Patricio (1987) [1982] “Aproximación a la teoría de la renta del suelo”, en Patricio Iglesias (comp.) *La teoría de la renta del suelo*, Universidad Autónoma Metropolitana - Unidad Azcapotzalco, México, pp. 10-28.

IMCO, Instituto Mexicano para la Competitividad (2007) *Índice de Competitividad Urbana 2007. Ciudades Piedra angular en el desarrollo del país*, [http://imco.org.mx/competitividad/indice\\_de\\_competitividad\\_urbana\\_2007-ciudades\\_piedra\\_angular\\_en\\_el\\_desarro/](http://imco.org.mx/competitividad/indice_de_competitividad_urbana_2007-ciudades_piedra_angular_en_el_desarro/)

IMCO, Instituto Mexicano para la Competitividad (2010) “Distrito Federal”, *Análisis de Competitividad 2010. La Caja Negra del Gasto Público*, [http://imco.org.mx/competitividad/indice\\_de\\_competitividad\\_estatal\\_2010-la\\_caja\\_negra\\_del\\_gasto\\_publico/](http://imco.org.mx/competitividad/indice_de_competitividad_estatal_2010-la_caja_negra_del_gasto_publico/)

INEGI (2009), *Perfil sociodemográfico del D.F. 2009, a partir del conteo de población y vivienda 2005*. México.

INEGI (2009), *Perfil sociodemográfico del D.F. 2009, a partir del conteo de población y vivienda 2005*. México.

INEGI (2009), *Censos económicos 2009. Zonas metropolitanas*, México.

INEGI. Estadísticas Históricas de México 2009.

INEGI (2010), *Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares-DF*. México, 2010.

INEGI. Indicadores Sociodemográficos del DF 1930-2002.

INEGI (2012), *Perspectivas estadísticas del D.F.*, México, 2012.

INEGI (2013), *Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo*, México, 2013.

INV, Instituto Nacional de la Vivienda (1970a) *Aztlán 2000. Espacio Habitable Social*.

INV, Instituto Nacional de la Vivienda (1970b) *Renovación Urbana México*.

Isaac Egurrola, Jorge y Quintana Romero, Luis (2012) “Industria y vaciamiento productivo regional en México” en Calva, José Luis (coord.) *Desarrollo regional y urbano. Análisis Estratégico para el Desarrollo*, volumen 13, Consejo Nacional de Universitarios-Juan Pablos Ed. México. Pp. 39-64.

Isunza Vizuet, Georgina (2006) *Economía y espacio urbano. Encuentros y desencuentros en el campo de las teorías*, en <http://www.mundosigloxxi.ciecas.ipn.mx/pdf/v02/06/06.pdf>

ITDP, Instituto de Políticas para el Transporte y el Desarrollo (sf) *DOTS: Hacia una estrategia de desarrollo orientado al transporte para el Distrito Federal*, <http://mexico.itdp.org/wp-content/uploads/Hacia-una-estrategia-de-DOT-para-el-DF1.pdf>

Jacobs, Jane (1971) *La economía de las ciudades*. Ediciones Península. Madrid.



Jaramillo, Samuel (2006) *Precios inmobiliarios y método residual de estimación del precio del suelo*, Documento CEDE 2006-41 (ed. electrónica), Centro de Estudios sobre el desarrollo Económico/Facultad de Economía/Universidad de los Andes, Bogotá.

Jaramillo, Samuel (2009) *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Universidad de los Andes. Bogotá.

Jusidman, Clara (2002), *La política social de la administración Cárdenas-Robles en el Distrito Federal*, en Lucía Álvarez, Ma. Concepción Huarte, Cristina Sánchez-Mejorada y Carlos San Juan (coords.) *¿Una ciudad para todos? La Ciudad de México, la experiencia del primer gobierno electo*. Universidad Autónoma Metropolitana unidad Azcapotzalco, México, pp. 97-124.

Kunz Bolaños, Ignacio (2001) *El mercado inmobiliario habitacional de la Ciudad de México*, Plaza y Valdés / UNAM, México.

Kunz Bolaños, Ignacio y Eibenschutz H., Roberto (2001) “Algunos instrumentos fiscales para reforzar las políticas de suelo”, en *Estudios Demográficos y Urbanos*, vol. 16, núm. 1, enero-abril, Colmex, México, pp. 85-108.

Lefebvre, Henri (1974) “La producción del espacio” en *Revista de Sociología*, No. 3, U. Autónoma de Barcelona, 1974, pp. 219-229.

Lefebvre, Henri (1978) [1968] *El derecho a la ciudad*, Ediciones Península, Barcelona,

Legorreta, Jorge (1983) *El proceso de urbanización en ciudades petroleras*. Centro de Ecodesarrollo. México.

Legorreta, Jorge (2006) *El agua y la Ciudad de México*. México: UAM Azcapotzalco.

Leinderberg, Georg (2004) “Proximidad y diferenciación: el manejo del concepto del espacio en la historiografía urbana” en *Historia y Geografía*, no. 22, Universidad Iberoamericana. México. Pp. 51-77.

Lindon, Alicia (2001) “La modernidad y la subjetividad social: una aproximación a la vida metropolitana”. En Aguilar Díaz, Miguel Ángel y Bassols R., Mario (coords.) *La dimensión múltiple de las ciudades*. México: Universidad Autónoma Metropolitana-Iztapalapa, pp. 23-60.

López Castro, Marco Antonio (2004) “La Ciudad de México y la economía del conocimiento”, en *Comercio Exterior*, vol. 54, núm. 1, enero, pp. 18-28.

López Levi, Liliana (2007) “La naturaleza central de los grandes centros comerciales de la ciudad de México”, en Villarreal G., Diana R. y Mignot, Dominique (coords.) *Metropolización, concentración económica y desigualdades espaciales en México y Francia*, UAM-X, México, pp. 107-122.

López Levi, Liliana (2007) “Metropolización y concentración en los centros comerciales y corredores, ¿es sinónimo de desarrollo?”, en Diana R. Villarreal G. y Dominique Mignot, *Metropolización, concentración económica y desigualdades espaciales en México y Francia*, UAM-X, México, pp. 107-122.

Maldonado Carrasco, Ana Grisel (2009) “Parques industriales de México: dos perspectivas de desarrollo”, en *Comercio Exterior*, vol. 59, núm. 1, enero 2009, pp. 60-70.

Marmolejo Duarte, C. (2007) *Reseña sobre Nuñez Cerdá, Francisco Javier Especificación y estimación de modelos de formación de precios del suelo en el Gran Concepción* (tesis de doctorado en la Universidad Politècnica de Catalunya, Barcelona, marzo de 2007) en *Biblio 3W Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, Universidad de Barcelona, Vol.XII, n° 715, 5 de abril. Consultada en <http://www.ub.es/geocrit/b3w-715.htm>

Martínez Omaña, María Concepción (1999) “Un modelo teórico-metodológico para el análisis de la gestión del servicio del agua”. En Red Nacional de Investigación Urbana. *Servicios y marco construido*. Puebla: RNIU-UAM-A-UACJ, 1999, pp. 209-230.

Martínez Piva, Jorge Mario (1998) “Procesos acumulativos y desarrollo: de Myrdal a Porter”, en *Economía y Sociedad*, no. 8, setiembre-diciembre de 1998, pp. 49-58.

Maya P., Esther (1999) “El sector privado y la vivienda de interés social en México”. En Red Nacional de Investigación Urbana. *Servicios y marco construido*. Puebla: RNIU-UAM-A-UACJ. Puebla, 1999, pp. 137-154.

Méndez Rodríguez, Alejandro (1993) “La dinámica habitacional como indicador del nivel de vida urbano”, en Bassols Batalla, Ángel y González Salazar, Gloria. *Zona Metropolitana de la Ciudad de México, complejo geográfico, socioeconómico y político: qué fue, qué es y qué pasa*. Instituto de Investigaciones Económicas /UNAM y Departamento del Distrito Federal. México. Pp. 192-217.

Mendoza, Miguel Ángel (2009) “Externalidades de capital humano, espaciales y su influencia en el crecimiento económico de las ciudades de México”. Ponencia en el Primer Coloquio *La Geografía y la Economía en sus vínculos actuales*, UNAM, Instituto de Investigaciones Económicas. 17 y 18 de agosto. México.

Mercado Celis, Alejandro (2011) “El cluster de la publicidad en la Ciudad de México”, en Alejandro Mercado y María Moreno (coords.) *La ciudad de México y sus clusters*. Juan Pablos Editor/UAM Cuajimalpa, México, 2011.

Messmacher, Miguel (1987) *México: Megalópolis. Evolución y dinámica de los municipios conurbados de la Ciudad de México*. México: Secretaría de Educación Pública, Foro 2000.

Micheli Thirión, Jordy (2012) *Telemetrópolis. Explorando la ciudad y su producción inmaterial*. Ed. UAM Azcapotzalco – Gedisa. Barcelona.

Morales Luna, Guillermo (2000) *Conjuntos Difusos*, en <http://delta.cs.cinvestav.mx/%7Egmorales/ldifl/node3.html>

Moreno Carranco, María “Terciarización económica y la creación del clusters: el megaproyecto de Santa Fe en la ciudad de México”, en Alejandro Mercado y María Moreno (coords.) *La ciudad de México y sus clusters*. Juan Pablos Editor/UAM Cuajimalpa, México, 2011.

Morris, A.E.J. (2007) [1979] *Historia de la forma urbana*. Ed. Gustavo Gili. Barcelona.

Myrdal, Gunnar (1959) *Teoría económica y regiones subdesarrolladas*. FCE. México.

Navarro Arancegui, Mikel (2003) “El análisis y la política de clusters” en *Ekonomiaz, Revista Vasca de Economía*, ESTE-Universidad de Deusto, <http://eprints.ucm.es/6760/1/27-01.pdf>, y [http://www.clusterfoodmasi.es/uploads/media/Analisis\\_y\\_politicas\\_clusters.Mikel\\_Navarro.pdf](http://www.clusterfoodmasi.es/uploads/media/Analisis_y_politicas_clusters.Mikel_Navarro.pdf)

Navarro, Bernardo y Moctezuma, Pedro (sf) *La urbanización popular en la Ciudad de México*. México: UNAM-IIIEc-Ed. Nuestro Tiempo.

Neary, J. Peter (2001) “Of Hype and Hyperbolas: Introducing the New Economic Geography”, *Journal of Economic Literature*, Vol. 39, No. 2, Jun, pp. 536-561.

Negrete, Ma. Eugenia y Catherine Paquette Vassalli (2001), “La interacción entre transporte público y urbanización en la ZMCM: un modelo expansivo que llega a sus límites”, *Territorios #25*, Bogotá, pp. 15-33.

Observatorio Metropolitano de Madrid (2013) “Competitividad territorial y circuito secundario de acumulación”, en ATTAC-Madrid, *Nuevas geografías – nuevas escalas*. <http://www.attacmadrid.org/?p=10466>

Ocampo, José Antonio (2002) “Articulación entre la política económica y la política social”, conferencia inaugural del *Primer Congreso Nacional de Políticas Sociales de la Asociación Argentina de Políticas Sociales*, mayo ([http://www.ps.unq.edu.ar/sesiones\\_00.asp](http://www.ps.unq.edu.ar/sesiones_00.asp)). Versión amplia en “Política social: en busca de la equidad y la solidaridad” en *Estrategias de articulación de políticas sociales*, AAPS-Universidad Nacional de Quilmes, BA, pp. 13-31, [http://www.aaps.org.ar/pdf/libro\\_primer\\_congreso.pdf](http://www.aaps.org.ar/pdf/libro_primer_congreso.pdf) (consulta 021013).

- OCDE (1997c) *Regional Development and Structural Policy in Mexico*.
- OCDE (1998) *Decentralisation and Local Infrastructure in Mexico. A New Policy for Development*.
- OCDE (2006a) *Ciudades competitivas en la economía global. Resumen*. Estudios Territoriales. <http://www.oecd.org/gov/37840132.pdf>
- OCDE (2006a) *Ciudades competitivas en la economía global. Resumen*. Estudios Territoriales. <http://www.oecd.org/gov/37840132.pdf>
- OCDE (2006b) *OECD Territorial Reviews: Competitive Cities in The Global Economy*. <http://www.oecd.org/gov/regional-policy/oecdterritorialreviewscompetitivecitiesintheglobaleconomy.htm>
- OCDE (2007a) *México*. Estudios de la OCDE, OCDE-Edebé, México, octubre.
- OCDE (2007b) *Ciudades competitivas: Un nuevo paradigma empresarial en desarrollo espacial. Resumen*. Estudios Territoriales. <http://www.oecd.org/gov/regional-policy/38747586.pdf>
- OCDE (2007c) *Competitive Cities: A New Entrepreneurial Paradigm in Spatial Development*. OECD. <http://www.oecd.org/gov/regional-policy/competitivecitiesanewentrepreneurialparadigminspatialdevelopment.htm>
- Olivera, Patricia (2002) “Globalización y fragmentación socioespacial en la Ciudad de México”, ponencia en *VII Seminario internacional. Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio*, Camagüey, Cuba, 27 al 29 de Noviembre de 2002, en <http://es.scribd.com/doc/98143555/Olivera-2002-Globalizacion-y-fragmentacion-socioespacial-en-la-ciudad-de-Mexico>.
- Omontjoy (2012) “Estructura urbana”. <http://es.slideshare.net/omontjoy/estructura-urbana-14365683?related=4>
- Ondátegui Rubio, Julio César (2001) “Parques científicos y tecnológicos: los nuevos espacios productivos del futuro”, en *Investigaciones geográficas*, n° 25, pp. 95-118 (<http://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/374/1/Ondategui-Parques%20cientificos.pdf>).
- Palacio Muñoz, Víctor H. (2000) *La teoría de la renta de la tierra: una propuesta para el caso urbano*. Universidad Autónoma de Chapingo, Texcoco.
- Pardo, Ana Melisa (2011) “Crecimiento de la Ciudad de México y conformación de su zona metropolitana”, en Saavedra, Fernando (coord.), Bain, Kevin y Pardo, Ana Melisa, *Dinámicas territoriales en la Ciudad de México y su periferia*. FLACSO-México, Cuaderno de Trabajo. Resultados de investigación. Pp. 13-24.
- Parias Durán, Adriana (2010) “Reseña de ‘Hacia una teoría de la renta del suelo urbano’ de Samuel Jaramillo González”, en *Territorios*, núm.22, pp.151-161, Universidad del Rosario, Colombia.
- Parnreiter, Christof (1998); *La Ciudad de México: ¿Una Ciudad Global?* En: *Anuario de Espacios Urbanos*, 5, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco. México D.F., 19–52.
- Parnreiter, Christof (2000) “La ciudad de México en la red de ciudades globales. Resultados de un análisis y una agenda para una futura investigación”, en *Anuario de Espacios Urbanos*, UAM Azcapotzalco, pp. 189-216.
- Parnreiter, Christof (2005) “Tendencias de desarrollo en las metrópolis latinoamericanas en la era de la globalización: los casos de Ciudad de México y Santiago de Chile”, en *Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales (EURE)*, Pontificia Universidad Católica de Chile, mayo, año 1, vol. XXXI, núm. 92, Santiago, pp. 5-28.
- Peniche Camacho, Luis Alfonso (2004) *El Centro Histórico de la Ciudad de México. Una visión del siglo XX*. UAM, Cultura Universitaria Serie Ensayo # 79. México.

Pensado Leglise, Patricia María (2012) “El reconocimiento patrimonial como estrategia vecinal”, en Mireia Viladevall i Guasch y María A. Castrillo Romón (coords.), *El espacio público en la ciudad contemporánea*, UIA-Puebla/ U de Valladolid.

Pérez Campuzano, Enrique (2006) Sector servicios de la ciudad de México: una breve descripción de la situación del empleo, en Cruz Rodríguez, María Soledad (coord.) *Espacios metropolitanos 2. Población, planeación y políticas de gobierno*. RNIU-UAM/Azcapotzalco. México. Pp. 47-81.

Pérez Llanas, Cuauhtémoc V., Constantino Toto, Roberto M. y Dávila Ibáñez, Hilda Rosario (2007) “Metropolización y segregación en la ciudad de México”, en Villarreal G., Diana R. y Mignot, Dominique (coors.) *Metropolización, concentración económica y desigualdades espaciales en México y Francia*, UAM-X, México, pp. 169-180.

Perló Cohen, Manuel (2001) *Análisis del comportamiento del mercado inmobiliario habitacional en la zona centro de la Ciudad de México*. PUEC/UNAM. México. Pp.42.

Pino Hidalgo, Ricardo Adalberto (2007) “Globalización y territorio. Una síntesis de sus contenidos y ejes de discusión”, en *Investigación y Diseño*, Anuario del Posgrado de CyAD, núm. 4, UAMX, México, pp, 233-250, tomado de Blanca Rebeca Ramírez Velázquez y Emilio Pradilla Cobos (comps.) *Teorías y Políticas Territoriales*, Serie Antologías, UAMX, 2013, pp. 98-129.

Pinto, Mónica (2007) *Los modelos explicativos de la estructura urbana. Una visión crítica de su desarrollo al interior de la consolidación de la racionalidad moderna*. Escuela de Geografía-Universidad de Chile. <http://www.academia.edu/2005787/>

Pérez, Pedro (1984) “Inversión federal y concentración metropolitana en la Ciudad de México”. *Revista A*. Vol. V. No. 11. México: Universidad Autónoma Metropolitana-Unidad Azcapotzalco-División de Ciencias Sociales y Humanidades. Enero-abril, pp. 31-56.

Pérez, Pedro (1999) “Servicios urbanos: sociedad local y distribución económica en un contexto de reformas y privatizaciones”. En Red Nacional de Investigación Urbana. *Servicios y marco construido*. Puebla: RNIU-UAM-A-UACJ,1999, pp. 25-44.

Pérez, Pedro (2000) *Servicios urbanos y equidad en América Latina. Un panorama con base en algunos casos*. Santiago de Chile: CEPAL, Serie Medio Ambiente y Desarrollo, No. 26.

Pérez, Pedro (2006) “Ciudad democrática. Una mirada desde la gestión democrática” en Álvarez, Lucía, San Juan, Carlos y Sánchez-Mejorada, Cristina. *Democracia y exclusión. Caminos encontrados en la Ciudad de México*. UNAM-UAM-UACM-INAH-Plaza y Valdés, México. Pp. 187-208.

Pradilla Cobos, Emilio (2010) “Mundialización neoliberal, cambios urbanos y políticas estatales en América Latina”, en *Cadernos Metrópole*, vol. 12, núm. 24, julio-diciembre, 2010. *Observatório das Metrópoles*, Brasil, pp. 507-533, en Blanca Rebeca Ramírez Velázquez y Emilio Pradilla Cobos (comps.), *Teorías y políticas territoriales*, Serie Antologías, UAM Xochimilco, México, 2013, pp. 130-165.

Pradilla Conos, Emilio (2002) “Los retos para el futuro de la Ciudad de México”, en Álvarez, Lucía, Huarte, Ma. Concepción, Sánchez-Mejorada, Cristina y San Juan, Carlos (coords.) *¿Una ciudad para todos? La Ciudad de México, la experiencia del primer gobierno electo*. Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Azcapotzalco. México, 2002. Pp. 639-659.

Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad (2011) *Propuestas para el desarrollo económico, social y urbano en el Distrito Federal*. CH/UNAM-ALDF. México.

Provencio, Enrique y Yanes, Pablo (eds.) (2006) *La política social del gobierno del Distrito Federal 2000-2006. Una valoración general*. Secretaría de Desarrollo Social – Consejo de Desarrollo Social del DF.

Quintana R., Luis y M. Lecumberri (2009) *Los modelos de la nueva geografía económica en su origen*. Ponencia en el Primer Coloquio “La Geografía y la Economía en sus vínculos actuales”, UNAM, Instituto de Investigaciones Económicas. 17 y 18 de agosto. México.

Radu Bondar, Ancuta Magdalena (2008) “*Clusters y distritos industriales*”, Proyecto de tesina, Universidad de Barcelona ([www.comercioexterior.ub.edu/tesina/...08/.../](http://www.comercioexterior.ub.edu/tesina/...08/.../)).

Ramírez Franco, Luz Dary (2008) “Revisión teórica de la estructura espacial y la identificación de subcentros de empleo”, *Ensayos de economía* # 33, pp. 141-178.

Ramírez Navarro, V. y M.F. (2013) "Naturaleza jurídica de la planeación en México", en *Contribuciones a las Ciencias Sociales*, Junio 2013, [www.eumed.net/rev/cccs/24/planeacion.html](http://www.eumed.net/rev/cccs/24/planeacion.html)

Ramírez Velázquez, Blanca Rebeca (2012) “La vulnerabilidad territorial del neoliberalismo mexicano” en Calva, José Luis (coord.) *Desarrollo regional y urbano. Análisis Estratégico para el Desarrollo*, volumen 13, Consejo Nacional de Universitarios-Juan Pablos Ed. México. Pp. 251-272.

Ramírez, Blanca (1997) “Diagnóstico integrado” en Roberto Eibenschutz (coord.) *Bases para la planeación del desarrollo urbano en la Ciudad de México. Tomo II: Estructura de la ciudad y su región*. UAM-Miguel Ángel Porrúa. México, Pp. 353-412.

Ramos Girault, Mario (1973) *Transporte y vivienda en el Valle de México*. Costa-Amic editor.

Rico, Roberto y Reygadas, Luis (2000) “Gobiernos locales, estrategias globales” en Rico, Roberto y Reygadas, Luis (coords.) *Globalización económica y Distrito Federal. Estrategias desde el ámbito local*. Plaza y Valdés Editores. México. Pp. 231-248

Robles Rodríguez, Josefina y Godínez Enciso, Juan Andrés (2010) “Actividad económica, territorio y desarrollo productivo”, en Juan Andrés Godínez Enciso (coord.) *Agrupamientos productivos y condiciones de desarrollo: el agrupamiento industrial de Azcapotzalco y otros estudios de caso*, UAM-EON Sociales, México, pp. 33-70.

Rodríguez Kuri, Ariel, (2004), *Simpatía por el diablo. Miradas académicas a la ciudad de México, 1900-1970*, en Ariel Rodríguez Kuri y Sergio Tamayo (coords.) *Los últimos cien años, los próximos cien...* Universidad Autónoma Metropolitana, México, pp. 45-68.

Rodríguez Kuri, Ariel (2008) “Municipios, Distrito Federal y poderes confrontados”. En Legorreta, Jorge (Coord.) *La Ciudad de México a debate*. México: UAM, pp. 15-22.

Rodríguez Kuri, Ariel (2009) “Secretos de la idiosincrasia. Urbanización y cambio cultural en México, 1950-1970”. En Lira Vásquez, Carlos y Rodríguez Kuri, Ariel (coords.) *Ciudades mexicanas del siglo xx. Siete estudios históricos*. México: El Colegio de México - Universidad Autónoma Metropolitana-Unidad Azcapotzalco - CONACYT, pp. 19-56.

Rodríguez, Emmanuel y López, Isidro (2011) “Circuitos secundarios de acumulación y competitividad territorial”, en *Viento Sur*, número 116, mayo 2011, pp. 49-57. [http://www.vientosur.info/articulosabiertos/VS116\\_Rodriguez\\_Lopez\\_Circuitos.pdf](http://www.vientosur.info/articulosabiertos/VS116_Rodriguez_Lopez_Circuitos.pdf)

Romeiro, Patricia y Méndez Gutiérrez del Valle, Ricardo (2008) “Las ciudades del conocimiento: revisión crítica y posibilidades de aplicación a las ciudades intermedias”, en *X Coloquio Internacional de Geocrítica: Diez años de cambios en el mundo, en la geografía y en las ciencias sociales, 1999-2008*. Universidad de Barcelona, Barcelona, 26-30 de mayo. <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-50.htm>

Ruiz Chiapetto, Crescencio (1999) “La economía y las modalidades de la urbanización en México: 1940-1990”. En *Economía, Sociedad y Territorio*, vol. II, núm. 5, México: Colegio Mexiquense, pp. 1-24.



Ruiz Durán, Clemente (2004) “De la reflexión a un diagnóstico de la pobreza” en *Pobreza, Desigualdad y Marginación en la Ciudad de México*. Secretaría de Desarrollo Social-Consejo de Desarrollo Social del DF. Pp. 27-40.

Sáez Lozano, José Luis y Brañas Garza, Pablo (2001) “Sistemas de Ciudades y Tamaño: Un Modelo de Diferenciación del Producto”, en *Estudios Económicos #31*, Colegio de México, pp.73-104.

Sagan, Carl y Druyan, Ann (1993) *Sombras de antepasados olvidados*, Planeta, Barcelona.

Sánchez Almanza, Adolfo (2002) “El desarrollo económico de la ciudad de México. Hacia una evaluación”, en Lucía Álvarez, Ma. Concepción Huarte, Cristina Sánchez-Mejorada y Carlos San Juan (coords.) *¿Una ciudad para todos? La Ciudad de México, la experiencia del primer gobierno electo*. Universidad Autónoma Metropolitana unidad Azcapotzalco. México. Pp. 163-188.

Sánchez de Carmona, Manuel (2014) “Valores Inmobiliarios”, en *La transformación de Las Lomas de Chapultepec 1945-2009*, Tesis doctoral, UAM-CyAD-Azc.

Sánchez Luna, Gabriela. El crecimiento urbano del Distrito Federal (Ciudad de México) y su legislación urbanística, <http://www.juridicas.unam.mx/publica/rev/boletin/cont/85/art/art13.htm>.

Sánchez Martínez, María Esther (2010) “Historia de la centralidad: de los círculos concéntricos a los ejes viales, la transformación urbana de la ciudad de México”, en Oscar Terrazas R. (coord.) *La ciudad que hoy es centro*. UAM Azcapotzalco-CONACYT, pp. 115-140.

Sánchez Mejorada Fernández, Ma. Cristina (2005) *Rezagos de la modernidad. Memorias de una ciudad presente*. México: Universidad Autónoma Metropolitana, col. Cultura Universitaria-Serie Ensayo 83.

Sánchez-Mejorada, Cristina y Nájera Rodríguez, Martín (2012) “Espacio público y ciudadanía. Participación ciudadana en el Programa Comunitario de Mejoramiento Barrial en el Distrito Federal” en Cruz Rodríguez, María Soledad (coord.) *Periferias metropolitanas, políticas públicas y medio ambiente*. RNIU-UAM/Azcapotzalco. México. Pp. 209-238.

Sánchez Ruiz, Gerardo G. (1987) *El Estado y el sector inmobiliario en la ZMCM, el período 1960-1976*. UAM Azcapotzalco. México.

Sánchez Ruiz, Gerardo G. (1999) *La Ciudad de México en el período de las Regencias 1929-1997*. UAM Azcapotzalco – Gobierno del Distrito Federal. México.

Sánchez Sánchez, Rodrigo Erik (2009) *El encarecimiento del suelo en la Ciudad de México 2001-2005*, Tesis de la Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas, Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Azcapotzalco, julio.

Sánchez Zepeda, Leandro: (2007) “Aproximación a la incidencia de la industria vinícola en el desarrollo económico del valle de Guadalupe (México) y la Manchuela (España)”, Tesis doctoral, (<http://www.eumed.net/tesis/2007/lasz/>) y (<http://www.eumed.net/tesis-doctorales/2007/tesislsz/index.htm>).

Schteingart (2012) “Reseña sobre *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano* de Samuel Jaramillo”, Estudios Demográficos y Urbanos, vol. 27, núm. 1 (79), pp. 247-253.

Schteingart, Martha (1992) “Presentación”, en SCHTEINGART, Martha (comp.) (1992) *La renta del suelo urbano*, El Colegio de México, Documentos de Docencia, México, pp. 9-10.

Schteingart, Martha (2001) [1989] *Los productores del espacio habitable. Estado, empresa y sociedad en la Ciudad de México*. El Colegio de México. México.

Schteingart, Martha (2002) *Infraestructura y servicios urbanos en la ciudad de México*, en Lucía Álvarez, Ma. Concepción Huarte, Cristina Sánchez-Mejorada y Carlos San Juan (coords.) *¿Una ciudad para todos? La Ciudad de*



México, la experiencia del primer gobierno electo. Universidad Autónoma Metropolitana unidad Azcapotzalco, México, pp. 465-484.

SAGARPA/FAO, Secretaría de Agricultura, Ganadería, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación – Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura, *Aglomeraciones productivas (“clusters”): Una vía para impulsar la competitividad del sector agroalimentario en México. Informe final*, SAGARPA-FAO, marzo 2013, [http://www.sagarpa.gob.mx/programas2/evaluacionesExternas/Lists/Otros%20Estudios/Attachments/41/CLUSTER Smarzo.pdf](http://www.sagarpa.gob.mx/programas2/evaluacionesExternas/Lists/Otros%20Estudios/Attachments/41/CLUSTER%20Marzo.pdf)

SEDECO DF, Secretaría de Desarrollo Económico del DF (2012) *Memoria/Informe de Gestión 2006-2012*. SEDECO DF. [http://issuu.com/sedecodf/docs/1\\_memoria\\_2006-2012](http://issuu.com/sedecodf/docs/1_memoria_2006-2012) (011013)

SEDESOL/CONAPO/INEGI, Secretaría de Desarrollo Social - Consejo Nacional de Población – Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (2004) *Delimitación de las zonas metropolitanas de México*. México.

SEDUVI DF, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, *Hacia un Nuevo Orden Urbano, Informe 2006-2007*.

SEDUVI DF, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, *Informe de Actividades 2007-2008*.

SECTUR DF, Secretaría de Turismo del Gobierno del Distrito Federal (2013) “Actividad turística de la Ciudad de México. Indicadores 2000-2012”, en *Indicadores estadísticos 2000-2012*. SECTURDF [\[http://www.mexicocity.gob.mx/contenido.php?cat=40800&sub=7\]](http://www.mexicocity.gob.mx/contenido.php?cat=40800&sub=7) 28/11/13.

SECTUR DF, Secretaría de Turismo del Gobierno del Distrito Federal-Instituto Politécnico Nacional (2012) “Reporte ejecutivo julio-diciembre 2012”, en *Perfil del turista*. SECTURDF [\[http://www.mexicocity.gob.mx/contenido.php?cat=40800&sub=14\]](http://www.mexicocity.gob.mx/contenido.php?cat=40800&sub=14), 28/11/13.

Segrelles Serrano, José Antonio (2012) “Los diferentes modelos de localización de las actividades económicas” y “La interrelación economía-espacio. La dimensión territorial de las actividades económicas: agricultura, industria, transporte y servicios” en “Los factores de localización de las actividades económicas y la interrelación economía-espacio”, *Geografía económica* Temas 3 y 4 Material docente Universidad de Alicante. [http://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/29219/1/Tema\\_3\\_ECO.pdf](http://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/29219/1/Tema_3_ECO.pdf)  
[http://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/29220/1/Tema\\_4\\_ECO.pdf](http://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/29220/1/Tema_4_ECO.pdf)

Sennett, Richard (1975) [1970] *Vida urbana e identidad personal*. Los usos del desorden. Ediciones Península. Madrid.

SETRAVI-DF Secretaría de Transporte y Vialidad del DF, [http://www.setravi.df.gob.mx/wb/stv/cronologia\\_del\\_transporte\\_en\\_la\\_ciudad\\_de\\_mexico](http://www.setravi.df.gob.mx/wb/stv/cronologia_del_transporte_en_la_ciudad_de_mexico),

Sheimbaum Pardo Claudia (2008) *Problemática ambiental de la Ciudad de México*. Instituto de Ingeniería/UNAM-Limusa.

Smolka, Martin y Ambroski, David (2003) “Recuperación de plusvalías para el desarrollo urbano: una comparación inter-americana”, en Revista *eure*, vol. XXIX, n° 88, Santiago de Chile, diciembre, pp. 55-77.

Sobrino, Jaime (2006) “Macroestructuración espacial del sector servicios en la Ciudad de México”. En Gustavo Garza (coord.) *La organización espacial del sector servicios en México*. México: El Colegio de México, pp. 425-456.

Sobrino, Jaime (2008) “Población y estructura económica”. En Legorreta, Jorge (Coord.) *La Ciudad de México a debate*. México: UAM, pp. 55-62.

Sölvell, Orjan (2009) *Clusters: equilibrando fuerzas evolutivas y constructivas (El libro rojo)*, traducido y editado por el Consejo Nacional de Competitividad de la República Dominicana, agosto de 2009 ([www.cnc.gov.do](http://www.cnc.gov.do) |

www.competitividad.org.do) de la edición de Ivory Tower Publishers, Segunda Edición, enero 2009 [2008] [http://www.clusterfoodmasi.es/uploads/media/Clusters.Libro\\_Rojo.Orjan\\_Solvell.pdf](http://www.clusterfoodmasi.es/uploads/media/Clusters.Libro_Rojo.Orjan_Solvell.pdf)

Sordo Cedeño, José Ramón (1974) “El sistema de valores de la tierra y la organización del espacio urbano en la Ciudad de México”, *Revista de la Facultad de Ingeniería*, UNAM, pp. 250-270 [ó SORDO C., José Ramón (1974) “El sistema de valores de la tierra y la organización del espacio urbano en la Ciudad de México”, *Revista de Ingeniería*, México, Instituto de Ingeniería, UNAM {referido en DELGADO y PERLÓ, 2000: 105 y 135}, ó comunicación al *Primer Coloquio Mundial de Economía Urbana*, México, Guanajuato, septiembre, 28 págs. {referido en DERYCKE, 1983: 323-326 y 413}}].

Tamayo Flores-Alatorre, Sergio (1994) “Una revisión de las principales corrientes teóricas sobre el análisis urbano” en *Anuario de Estudios [Espacios] Urbanos 1994*, no. 1. UAM Azcapotzalco. México. Pp. 71-120.

Terrazas Revilla, Oscar (2014) “Ciudades de paseos, una política urbana centenaria para el nuevo siglo”, en Armando Cisneros Sosa (coord.) *Ciudad de México: problemáticas y perspectivas*, UAM Azcapotzalco, México.

Terrazas R., Oscar (1995) “Los ejes de la metropolización”, en *Anuario de Estudios Urbanos* No. 2. UAM Azcapotzalco. México. Pp. 317 a 338.

Terrazas R., Oscar (2004) “La centralidad metropolitana en la ciudad de México”, en Ariel Rodríguez Kuri y Sergio Tamayo, *Los últimos cien años. Los próximos cien...* UAM, Cultura Universitaria/Serie Ensayos # 76, México, pp. 235-266.

Terrazas R., Oscar (2005) “Un modelo explicativo” en Oscar Terrazas R. (coord.) *La ciudad de los caminos*, UAM-A – Fomix. Pp. 17-50.

Terrazas R., Oscar (2010) “La ciudad que hoy es centro”, en Oscar Terrazas R. (coord.) *La ciudad que hoy es centro*. UAM Azcapotzalco-CONACYT, pp. 9-26.

Terrazas Revilla, Oscar (1996) *Mercancías inmobiliarias*, Universidad Autónoma Metropolitana - Unidad Azcapotzalco, México.

Terrazas Revilla, Oscar (coord.) (2005) *La ciudad de los caminos*, UAM-A – Fomix.

Tolosa, Maricarmen (2007) “Reseña de *Ciudad Caleidoscópica* de Pedro Abramo”, en *Urban Public Economics Review*, núm. 7, Universidad de Santiago de Compostela, pp. 103-106, <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=50400705>

Topalov, Christian (1979) *La urbanización capitalista*, Edicol, México.

Topalov, Christian (1984) *Ganancias y rentas urbanas*, Siglo XXI, Madrid.

Torres Mesías Estrada, Leticia (2008) “Formas y estructuras de una ciudad”. <http://es.slideshare.net/arquitecturamodelo/formas-y-estructuras-de-una-ciudad?related=2>

Trivez Bielsa, F. Javier (2004) “Economía Espacial: una disciplina en auge”, en *Estudios de Economía Aplicada*, vol. 22, #3, pp. 409-429.

Unikel, Luis (1976) *El desarrollo urbano de México: diagnóstico e implicaciones futuras*. México: Colegio de México.

Universidad de Granada (sf) *Conjuntos difusos y lógica difusa*, en <http://sci2s.ugr.es/docencia/doctoSCTID/FSICconjuntos%20difusos-Introduccion.pdf>

Valenti Nigrini, Giovanna (coord.) (2008) *Ciencia, tecnología e innovación*, FLACSO México.

- Valenzuela F., José (2008) “El sector de la construcción: salarios, tecnología, rentabilidad (Economía Política aplicada. Ensayo metodológico)” en *Denarius* no. 17, UAM Iztapalapa, noviembre, pp. 129 a 153.
- Vandermotten, Christian y Rothstein-Farrell, Susan (1971) “Les prix du terrain à bâtir dans la région bruxelloise. Variables explicatives et typologie du marché foncier”, *Revue Belge de Géographie*, 95 año, fasc.3, págs. 247-272.
- Varian, Hal R. (2006) *Microeconomía Intermedia*. Antoni Bosch, Barcelona.
- Viale, Ricardo (comp.) (2008) *Las nuevas economías*, FLACSO-México, México.
- Villarreal G., Diana R. y Dominique Mignot (coords.) (2007) “Metropolización, concentración y segregación en las ciudades europeas y latinoamericanas: una comparación de Costa Rica, Francia y México”, en Diana R. Villarreal G. y Dominique Mignot (coords.) *Metropolización, concentración económica y desigualdades espaciales en México y Francia*, UAM-X, México, pp. 15-46.
- Villarreal G., Diana R. y Francisco Aguirre Acosta (2006) “Concentración de los servicios y forma urbana. El caso de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, en *Veredas*, No. 13, segundo semestre, pp. 7-41.
- Ward, Peter M. (2004) *México megaciudad: desarrollo y política, 1970-2002*. México: Colegio Mexiquense – Miguel Ángel Porrúa.
- World Bank (2005) *Mexico: Infrastructure Public Expenditure Review*, <http://documents.worldbank.org/curated/en/2005/10/6433350/mexico-infrastructure-public-expenditure-review-iper>
- World Bank (2003) *Private Solutions for Infrastructure in Mexico*, <http://documents.worldbank.org/curated/en/2003/02/5046398/private-solutions-infrastructure-mexico>
- World Bank (2007) Diversos trabajos presentados al *IV Simposio Urbano*, Washington, mayo.
- Yeates, M.H. (1965) “Some factors affecting the spatial distribution of Chicago Land Values 1910-1960”, *Economic Geography* vol. 41, número 1, enero, págs. 57-70.

## **ANEXOS**

Anexo I. Mega Proyectos Urbanos .....	272
Anexo II. Cuadro de colonias por década de fundación .....	274
Anexo III. Las zonas industriales de los años cuarenta .....	279
Anexo IV. Algunos hitos en la estructura y forma urbanas .....	281

## Anexo I. Megaproyectos Urbanos en la Ciudad de México

	Tipo / función principal <sup>313</sup>	Ubicación <sup>314</sup>	Colonia <sup>315</sup>
1997-2000			
Pantaco- Ferrería	Tecno-parque y servicios	Azcapotzalco	Pantaco – Ferrería
2000-2006			
Central de Abastos	Nodo comercial	Iztapalapa	Central de Abastos
Centro Histórico (incluye Zócalo – Alameda)	Nodo turístico /terciario/ habitacional	Centro	Centro
Reforma Poniente	Corredor terciario	Centro Histórico – Fuente de Petróleos	Tabacalera, Juárez, Cuauhtémoc, Nueva Anzures, Polanco, Roma
Catedral - Basílica	Corredor turístico	Av. Reforma norte / Calzadas Guadalupe y Los Misterios	Peralvillo, Valle Gómez, Guadalupe Tepeyac, Industrial, Estrella, Tepeyac Insurgentes
Coyoacán	Nodo turístico	Coyoacán (centro)	Villa Coyoacán
Tlalpan	Nodo turístico	Tlalpan (pueblo)	Tlalpan centro
Xochimilco	Nodo turístico	Xochimilco (pueblo)	Xochimilco centro
Tláhuac	Polo ecoturístico	Pueblos	
Tlalpan	Polo ecoturístico	Pueblos	
Xochimilco	Polo ecoturístico	Pueblos	
Milpa Alta	Polo ecoturístico	Pueblos	
Magdalena Contreras	Polo ecoturístico	Magdalena Contreras	Dínamos, Río Magdalena, Tres Cruces, Ocotepec
Cuajimalpa	Polo ecoturístico	Cuajimalpa	Desierto de los Leones, La Marqueza
Azcapotzalco	Revitalizar zona industrial	Azcapotzalco	
Iztacalco - Iztapalapa	Revitalizar zona industrial	Iztacalco - Iztapalapa	
Centro Histórico	Nodo terciario	Centro	Centro
Reforma Poniente	Corredor terciario	Reforma poniente	
Catedral - Basílica	Corredor turístico/terciario	Av. Reforma norte/Calzs. Misterios-Guadalupe	
Santa Fe	Nodo mixto	Santa Fe	Santa Fe
Condesa – Roma – Del Valle – Nápoles	Nodo/corredor terciario/habitacional	Condesa – Roma – Del Valle – Nápoles	Condesa – Roma – Del Valle – Nápoles
Polanco	Nodo/corredor terciario/habitacional	Polanco	Polanco
Jardín Balbuena – Merced	Nodo/corredor terciario/habitacional	Jardín Balbuena – Merced	Jardín Balbuena – Merced
Balbuena – Tránsito	Nodo/corredor terciario/habitacional	Balbuena – Tránsito	Balbuena – Tránsito
Tacubaya - Mixcoac	Nodo/corredor terciario/habitacional	Tacubaya - Mixcoac	Tacubaya - Mixcoac
Coyoacán	Espacio Público	Coyoacán	Coyoacán
San Ángel	Espacio Público	San Ángel	San Ángel
Tlalpan	Espacio Público	Tlalpan	Tlalpan
Tepito	Espacio Público		Tepito
Zona Rosa	Espacio Público		Cuauhtémoc
Polanco	Espacio Público		Polanco
Plaza Santo Domingo	Espacio Público		Centro
Plaza San Fernando	Espacio Público		Centro
Garibaldi	Espacio Público		Centro
2007-2012			
Centro Histórico			Centro
Xochimilco	Nodo ecoturístico		
Plaza Basílica	Nodo turístico		Tepeyac
Zona Rosa	Nodo turístico		Juárez
Plaza de la República	Nodo turístico/Espacio Público		Tabacalera
Plaza Tlaxcoaque	Nodo turístico/Espacio Público		Centro/Obrera
Reforma	Corredor terciario		

<sup>313</sup> La mayoría de los proyectos tienen varias funciones. Cuando el documento fuente no lo establece con claridad, la definición es mía.

<sup>314</sup> En muchos casos las fuentes no la establecen con exactitud.

<sup>315</sup> Ídem.

Bellas Artes-Garibaldi	Corredor turístico		
Coyoacán - San Ángel	Corredor terciario		
Av. Insurgentes	Corredor terciario		San José Insurgentes, Florida, Guadalupe Inn, Chimalistac
Viaducto Tlalpan	Corredor terciario		Tránsito, Algarín, Postal, Villa de Cortés, Nativitas, Portales, Parque San Andrés, Santa Úrsula
Periférico Sur Poniente	Corredor terciario		Jardines del Pedregal, Jardines de la Montaña, Héroes de Padierna, San Jerónimo
Eje Central	Corredor terciario		Narvarte, Letrán Valle
Eje 4 Sur (Xola)	Corredor terciario		Del Valle, Narvarte, Álamos, Villa de Cortés, Viaducto Piedad, Nueva Santa Anita
Circuito Interior	Corredor terciario		
Av. Azcapotzalco	Corredor terciario		Clavería, Barrio de Santa Apolonia, Villa Azcapotzalco
Calzadas Misterios-Guadalupe	Corredor terciario/turístico		
Zona Vallejo	Revitalización industrial		Industrial Vallejo
Tecnoparque Azcapotzalco	Nodo terciario	Azcapotzalco	Ferrería
Tec-Milenio Ferrería	Nodo terciario	Azcapotzalco	Ferrería
Arena/Alameda/estadio El Rosario	Nodo/corredor terciario	Azcapotzalco	Ferrería – El Rosario
Vallejo	Ciudad del Conocimiento		
Santa Fe	Ciudad del Conocimiento		Santa Fe
Biometrópolis	Ciudad del Conocimiento	Tlalpan	Ampl. Lomas de Padierna

2012-2014			
ITESM	ZODE <sup>316</sup>	Tlalpan/Xochimilco	Ejidos de Huipulco
Barrio Latino	Cluster de industrias creativas	Roma - Condesa	Roma - Condesa
Vallejo	ZODE	Vallejo	
Atlampa	ZODE	Atlampa	Atlampa
Cabeza de Juárez	ZODE	Iztapalapa	Unidad Cabeza de Juárez – Unidad Ejército de Oriente
Doctores	ZODE		Doctores
La Merced	ZODE		Centro
Central de Abastos	ZODE	Iztapalapa	Central de Abastos
Ciudad de la Salud	ZODE/polo de investigación científica y servicios internacionales	Tlalpan	Comuneros Santa Úrsula, Cantera Puente de Piedra, Pueblo Quieto, Toriello Guerra, Belisario Domínguez, Ampliación Isidro Fabela, Barrio Niño Jesús, San Lorenzo Huipulco
Ciudad del Futuro	ZODE	Coyoacán	
Chapultepec-Zona Rosa	ZODE Corredor Cultural Recreativo		
Ciudad Administrativa y Judicial	ZODE		Doctores
Además: Ciudad de la Tecnología, Ciudad de Gobierno, Ciudad Creativa y Cultural, Ciudad Verde y AgroCiudad	ZODE	Sin ubicación precisa	
Nuevo Polanco <sup>317</sup>	Terciario / habitacional	Granada	Granada, Ampliación Granada, Irrigación

<sup>316</sup> Zona de Desarrollo Económico y Social

<sup>317</sup> Este es un megaproyecto privado que dio lugar a un plan gubernamental: el Plan Maestro Granada.



## Anexo II. Colonias por década de fundación

Colonias fundadas en 1950 por Delegación				
Gustavo A. Madero		Azcapotzalco	Estado de México	
Aragón	ampliación Casas Alemán	Nueva Santa María	San Pedro Xalostoc	Los Volcanes
Triunfo de la República	Salvador Díaz Mirón	Santa Cruz de las Salinas	Santa Clara	Formando Hogar
Dinamita	Atzacolco	Potreto del Llano	San Juan Izhuatpec	Valle
Gabriel Hernández	Vasco de Quiroga	Santiago Ahuizotla	Tlalnepantla	J. González Romero
Panamericana	Del Obrero	Santa Catarina	San Lorenzo	Xalostoc
Defensores de la República	Villa Hermosa	San Andrés	Bellavista	Guadalupe Ticomán
Lindavista	J. González Romero	San Pablo	Alce Blanco	Netzahualcóyotl
Santa Coleta	Churubusco Tepeyac	Industrial Los Reyes	San Bartolo Naucalpan	Peterete
San Pedro el Chico	Montevideo	Lomas Tlalmex	Industrial Naucalpan	Porvenir
Granjas Modernas	Ticomán	Tequezquínahuac	San Esteban	
Santa Rosa	Progreso Nacional	La palma	La Perla	
San Juan de la Escalera	Cuautepec el Alto	Industrial los Parajes	Echegaray	
Cuautepec de Madero		San Pedro Barrientos	La Joyita	
Cuauhtémoc	Iztapalapa	Iztacalco	Coyoacán	Venustiano Carranza
Chapultepec Morales	Sector Popular	Santa Anita	Ciudad Jardín	Aquiles Serdán
Bosque de Chapultepec	Escuadrón 201	Viaducto Piedad	Emiliano Zapata	Pensador Mexicano
Polanco Reforma	Héroes de Churubusco	Ramos Millán	Santa Úrsula Coapa	1era Sección Moctezuma
Chapultepec Polanco	Minerva	El Rodeo	Prado Churubusco	2da sección Moctezuma
Los morales sección palmas	Santa Cruz Meyehualco	Del Moral	Campestre Churubusco	Gómez Farías
Los Morales sección Alameda	Granjas San Antonio	Agrícola Oriental	Educación	Industrial
Lomas de Chapultepec	Los Cipreses	Pantitlán	Xotepingo	Puerto Aéreo
			El Rosario	Federal
			El Reloj	Jardín Balbuena
Benito Juárez	Alvaro Obregon			
Narvarte	Jardines del Pedregal			
Vertiz Narvarte	Las Águilas			
Letrán del Valle	Olivar del Conde			
Del Valle				

**Colonias fundadas en 1970 por Delegación**

<b>Gustavo A. Madero</b>	Azcapotzalco		Estado de México	
<b>25 de Julio</b>	Miguel Hidalgo	Margaritas	Valle de Ceylán	San Francisco Xalostoc
<b>Campreste Aragón</b>	Pastores	Benito Juárez	Constitución	Vicente Guerrero
<b>Cuchilla del tesoro</b>	Tierra Nueva	Viveros del Rio	Rústica Xalostoc	La popular
<b>Lindavista Vallejo Benito Juárez</b>	Santiago Ahuiztla (terminación)	Electra	Cuauhtémoc	Estrella
<b>Castillo Grande</b>	Ejido de San Pedro Xalpa	Valle Paraíso	Viveros Xalostoc	Lomas de Sotelo
<b>Loma de la Palma</b>		Los Arcos	Granjas Valle de Guadalupe	Cárdenas
<b>(Ampliación) Progreso Nacional</b>		Chulavista	Granjas de Guadalupe	San Esteban
<b>Guadalupe Proletaria</b>		Hidalgo	Emiliano Zapata	Tecamachalco
<b>La Laguna de Ticomán</b>		Viveros de la Loma	San Felipe de Jesús	

**Iztapalapa**

**Coyoacán**

**Tlalpan**

<b>Santa Anita</b>	Barrio San Miguel	Copilco	San Pablo Tepetlalpa	Unidad Habitacional Narciso Mendoza
<b>Reforma Iztaccihuatl</b>	La Purísima	Universidad	Pedregal de San Francisco	Vergel del Sur
<b>Unidad Santa Cruz Meyehualco</b>	La Albarrada	Barrio Oxtopulco	Pedregal de Santa Úrsula	La Joya
<b>Ejidal Santa María Aztahuacan</b>	Jacarandas	Copilco el Bajo		Torres Tlalpan
<b>Hidalgo</b>	Santa María Acatitla	Adolfo Ruiz Cortines		Villa Tlalpan
<b>Mina</b>	Pueblo de Santa Marta Acatitla	Ajusco		La Fama
<b>Juan Escutia</b>	Mi Retiro	Pedregal Montserrat		Miguel Hidalgo

**Tláhuac**

**Xochimilco**

**Alvaro Obregon**

**Benito Juárez**

<b>La Nopalera</b>	Ampliación San Marcos	Jardines del Pedregal	Santa Cruz Atoyac
<b>Santiago Zapotitlán</b>	La Asunción	Altavista	Emperadores
<b>Ojo de Agua</b>	Concepción Tlacoapa	Lomas de Santo Domingo	
<b>Santa Cecilia</b>		Cristo Rey	
<b>Barrio San Miguel</b>			

**Colonias fundadas en 1980 por Delegación/Municipio**

**Estado de México**

**Estado de México-Naucaupan**

**Estado de México-Naucaupan/Toluca**

<b>Industrial</b>	San Fernando	Evolución	El capulín	Ermita Iztapalapa	Lomas de San Agustín
<b>Ampliación Emiliano Zapata</b>	Olivo	Parque Industrial Netzahualcóyotl	San Esteban Huitzilacasco	El Huizachal	Lomas Fuentes de Tecamachalco
<b>San José Puente de Vigas</b>	Lomas del Sol	Vicente Villada	La Soledad	La Herradura	El torito
<b>San Jerónimo Tepetlascalco</b>	Los Olivos	Las Águilas	San Antonio Someyucan	El Chamizal	Ciudad de Niños
<b>El Rosario</b>	La Pantera	La Perla	La Cañada	Tecamachalco	Sierra Nevada
<b>San Pablo</b>	Valle Dorado	Esperanza	Piedra Negra	Río escondido	Padre Figueroa
<b>La Escuela</b>	La Palma	Reforma	Altamira	Independencia	Bosque de los Remedios
<b>Prados de la Loma</b>	Tequesquihuac	Metropolitana	San Rafael Chamapa	R. Flores Magón	Los Remedios
<b>Los Reyes Iztacala</b>	Puerto	Loma Bonita	Predio las Colonias	San José Río Hondo	Olímpica Radio
<b>Pueblo de los reyes</b>	Urbana	Floresta	A.B Bonfil		San Lorenzo
<b>Industrias Puente de Vigas</b>	Norte Tenayo	División del Norte	Izcalli Chamapa		La Olimpiada
<b>Industrial los Reyes</b>	Tenayo	Díaz Ordaz	Plan de Ayala		Lomas Anáhuac
<b>San Andrés Atenco</b>	Izcalli	Viveros	Minas Palacio		Lomas del Carmen
<b>Rincón del Valle</b>	La Cuchilla	Nuevo Paseo San Agustín	Los Ángeles		Lomas de la Herradura
<b>La Joya</b>	Gustavo Baz Prada	Ciudad Azteca	Los Ángeles Apanoaya		La Rivera
<b>Ciudad del Lago</b>	Chamizal	La Magdalena Actipac	La Hera		
<b>Las Armas</b>	Jardines del Tepeyac	Panorámica	Francisco Villa		
<b>Prados de Aragón</b>	Villa de Guadalupe	Jajalpa	Hank González		
<b>Impulsora</b>	Xalostoc	Renovación	El Manto		
<b>Compañía Guadalupeana</b>	Bosques de Aragón	El Arbolito	EL tambor		
<b>Loma Azul</b>	San Carlos	Jardín Santa Clara	Benito Juárez		
<b>Jesús Sánchez</b>	Santa María Tulpetlac	Jardín Casa Nueva	Hidalgo		
<b>Esmeralda</b>	los Reyes Ecatepec		Mártires de Río Blanco		
<b>Obrera Los Jajalpa</b>	Los Laureles		El sordo		

Colonias fundadas en 1980 por Delegación						
Iztapalapa			Tlalpan		Álvaro Obregón	
<b>Paseos de Churubusco</b>	Ermita Iztapalapa	Unidad Ejercito Oriente	Ejido Ex Hacienda Coapa	Residencial Acoxpan	Lomas de los Ángeles	Piloto López Mateos
<b>Prolongación de Ejidal Santa Martha Acatitla</b>	Los Ángeles	Tepalcates	Ejidal Padierna	Real del Sur	Las águilas	Miguel Hidalgo
<b>Unidad Margarita de Juárez</b>	Los Ángeles Apanoaya	Dr. A. Ortiz Tirado	Fuentes del Pedregal	Villa Royale	San Clemente	Olivar de los Padres
<b>Vicentina</b>	La Hera	Popular Ermita Zaragoza	Pedregal 2	Tenorio 2	Los Alpes	La Herradura
<b>La Regadera</b>	Francisco Villa	Flores Magón	Barrio plaza del Pedregal	Los Pinos de Coapa	2a sección Olivar del Conde	Las Golondrinas
<b>Constitución 1917</b>	Hank González	El Santuario	Rómulo Sánchez Míreles	Rincón de Coapa	3a sección Olivar del Conde	Los Presidentes
<b>Colonia Iztapalapa</b>	Las Peñas	El Molino	Prado Coapa		Colina del Sur	La Mexicana
<b>Unidad Vicente Guerrero</b>	Reforma Política Citlali	El Manto	Cantera Puente de Piedra		Lomas de Cúpula	Lomas de Santa Fe
<b>Santa María Aztahuacán</b>	Santiago Acahualtepec	Nueva Rosita	Pueblo Quieto		Barrio Norte	La Pólvora
<b>Monte Albán</b>	Lomas de Zaragoza	Guadalupe del Moral	Toriello		Minas de Cristo	Los Pirules
<b>Paraje Zacatepec</b>	Santa María Tomatitla	Año de Juárez	Chimalli		Nicanor Arvide	El Árbol
<b>San Martín</b>	Campestre Estrella	Lomas San Lorenzo	Hacienda San Juan		Francisco Villa	Liberación Proletaria
<b>San Sebastián</b>	Lomas Estrella	San Lorenzo Tezonco	Rancho los Colorines		Lomas de Becerra	
<b>Tecoloxtitla</b>	Esther Zuno de Echeverría	La Esperanza	Ejidos de Huipulco		Las Butacas	
<b>José López Portillo</b>	San Jerónimo	El Rosario	Villa Lázaro Cárdenas		El Pocito	
<b>Jardines de San Lorenzo Tezonco</b>	Valle San Lorenzo	El Triunfo	Vergel de Coapa		La Presa	
Coyoacán			Tláhuac		Miguel Hidalgo	
<b>Niño Jesús</b>	San Antonio Tomatlan	La Conchita	El Metro	Real de las Lomas	Azcapotzalco Unidad Habitacional el Rosario	Cuajimalpa Jesús del Monte
<b>Unidad Habitacional San Francisco Culhuacán</b>	Pedregal de Santo Domingo	Selene	Camisetas	Bosques de las Lomas	Ejido San Martín Xochinahuac	Lomas de Vista Hermosa
<b>Huayamilpas</b>	Paseos de Taxqueña	El Triangulo	Santa Úrsula Xitla	Residencial Militar	Ejidal Providencia	Rincón de las Lomas
<b>La Candelaria</b>	Carmen Serdán	San José	La Mesa		Francisco Villa	Barrio el Molinito
<b>Nueva Díaz Ordaz</b>	Culhuacán Piloto	La Asunción	El convento		Presidente Madero	La Renata
<b>Santa Úrsula Coapa</b>	Los Cipreses	San Mateo	Los Volcanes		San Pedro Jalpa	La Navidad
<b>Pedregal de San Ángel</b>	Fraccionamiento el Parque	San Juan	El Truenito		Prados del Rosario	Barrio Molino
<b>Insurgentes Cuicuilco</b>	Jardines de Coyoacán	Agrícola Metropolitana	San Pedro Mártir			
<b>Alianza Popular Revolucionaria Los Robles</b>	Tetlalmeya	San Juan	Unidad Habitacional ISSFAM N.1			

Colonias fundadas en 1980 por Delegación/Municipio

<b>Gustavo A. Madero</b>		Magdalena Contreras		Estado de México-Huixquilucan	Iztacalco
<b>Torres Lindavista</b>	Del Bosque	San Bernabé Ocotepc		Lomas Fuentes de Tecamachalco	Benito Juárez
<b>Barrio de la Purísima</b>	San Miguel el Rosario	Vista Hermosa		Lomas del Carmen	Jardines Teomán
<b>Vallejo</b>	Cocoyotes	Lomas Quebradas		Lomas de la Herradura	Iztacalco INFONAVIT
<b>La Patera</b>	La Pastora	El Rosal Bajo		Lomas Anáhuac	
<b>Nueva Industrial Vallejo</b>	Acueducto de Guadalupe	El Toro			

<b>Ticomán</b>	Jorge Negrete	San Francisco
<b>Siete Maravillas</b>	Chalma de Guadalupe	La Carbonera
<b>Barrio Tablas Santa Teresa</b>	General Felipe Berriozábal	Barranca Seca
<b>San Lucas</b>		San Lorenzo Huipulco
<b>La Casilda</b>		Ejidal el Pedregal
<b>Palmatitla</b>		Villa Lázaro Cárdenas

**Colonias fundadas en 1990 por Delegación/Municipio**

<b>Álvaro Obregón</b>	Tlalpan	Benito Juárez	Miguel Hidalgo	Cuajimalpa	Iztapalapa	Estado de México-Naucalpan	Estado de México-Ecatepec	Magdalena Contreras
<b>Florida</b>	Fuentes Brotantes	Insurgentes Mixcoac	Polanco	El Molino	Campestre Potrero	Plan de Ayala	La Palma	Tierra Unida
<b>San Ángel Inn</b>	Viveros Coateclán	San Borja			Insurgentes			
<b>Tlacopac</b>	Divisadero							
<b>Chimalistac</b>								
<b>Tlacoyaque</b>								
<b>Paraje El Caballito</b>								

*Fuente. Elaboración propia con Datos de Sánchez Ruiz, Gerardo G. "La ciudad de México en el periodo de las regencias 1919-1997."*

### Anexo III. Las zonas industriales de los años cuarenta.

El Reglamento a las fracciones I, V y VII de la Ley de Planificación y Zonificación del Distrito Federal de 1941 en su artículo 3° distinguía las zonas por usos del suelo: 1) habitacionales; 2) comercio y mixtas; 3) industriales; 4) “parques, arbolados y granjas” y 5) “de carácter oficial”: centros cívicos, escolares y hospitalarios, panteones (citado por Sánchez, 1999: 105).

En el artículo 4° se definían 11 zonas industriales por tipo de industria y efectos sobre el medio ambiente (tomado de Sánchez, 1999: 105 y 106):

Zona	Tipo de industria	Ubicación	Observaciones <sup>318</sup>
I	En general con excepción de las que generaban olores persistentes, emanaciones gaseosas y desechos líquidos nocivos	Entre la calzada Nonoalco, el río Consulado, la calzada de Vallejo, las calles de Lerdo, Manuel González y prolongación de la avenida Insurgentes	Hoy colonia San Simón Tolnáhuac al norte de la UHNT (DC)
II	Elaboración y transformación de productos animales	Limitada por la prolongación de las calles de Estaño, Inguarán, Cobre, Boleo, Canal del Norte y Gran Canal del Desagüe	Ahora colonia Popular Rastro, Campo Deportivo Plutarco Elías Calles (DVC)
III	Que no requerían grandes predios ni ‘servicios de espuelas de ferrocarril’	Al norte Canal del Norte; al poniente avenida del Trabajo y calles Vidal Alcocer, Olmo, Pradera, General Rocha hasta Cuauhtemotzin, calzada San Antonio Abad y avenida del Taller	Prácticamente toda la franja oriente de la ciudad de entonces, hoy las colonias Emiliano Carranza, Tepito, Morelos, Candelaria, Merced y Tránsito
IV	Establecimientos que no produjeran olores molestos, ruidos, emanaciones gaseosas ni desechos líquidos nocivos; se recomendaban talleres mecánicos, montaje automotriz, laboratorios, productos inyectables y almacenes	Dos secciones: Laguna de Términos, Ferrocarril de Cuernavaca, Lago Onega, Lago Alberto, Bahía de Santa Bárbara, Las Palmas, Bahía de la Ascensión y Ferrocarriles Nacionales, y Lago Erme, Ferrocarril de Cuernavaca, Lago Lamond, avenida de los Morales, calle sin nombre y Río San Joaquín	Anáhuac y Pensil
V	Cemento, cal, yeso, etc.	Al este, calle de Becerra; al norte, Loma de Santo Domingo; al sur, Barranca de Becerra	Colonias José María Pino Suárez, Tolteca, Cristo Rey, Reacomodo Primera Victoria, Torres de San Antonio (DAO)
VI	Elaboración y transformación de productos animales	Denominada Loma de Santo Domingo: al este, Ferrocarril de Cuernavaca; al norte, Observatorio; al sur, colonia Bella Vista	UH Sears Roebuck, Tacubaya
VII	Talleres mecánicos, montaje de autos, laboratorios.	Al norte, avenida San Juan de Aragón; oriente, colonia Industrial; sur, Ferrocarril Industrial, y poniente, Calzada de Guadalupe	Aragón
VIII	Productoras de emanaciones gaseosas y desechos líquidos nocivos	Al oriente de Villa Madero entre Ferrocarril Hidalgo y Gran Canal de Desagüe	Granjas Modernas

<sup>318</sup> Observaciones de GEM.



<b>IX</b>	En general excepto las productoras de emanaciones gaseosas y desechos líquidos nocivos	En Azcapotzalco, al este y a lo largo de la futura terminal de carga	Ceylán Vallejo
<b>X</b>	Explotación de tabique	Las fajas de cien metros de ancho adyacentes a las barrancas y ríos de la parte oeste del área urbana	
<b>XI</b>	Minas de arena	Tacubaya y Mixcoac	

Luego se añadieron otras zonas (Sánchez, 1999: 106 y 107):

Año	Ubicación	Observaciones <sup>319</sup>
<b>1943</b>	Entre los ríos Consulado y de los Remedios	(DGAM)
<b>1943</b>	Antigua Hacienda de Aragón, como ampliación de la VII	Ampliación de San Juan de Aragón
<b>1944</b>	Dos en el norte de Azcapotzalco, una al sur y otra al norte de la calle de Santa Cruz y Ferrocarriles Nacionales, en terrenos de la Hacienda de San Antonio	Industrial San Antonio
<b>1944</b>	En Iztacalco en terrenos del Rancho de Tlacotal al sur del Gran Canal y al poniente del río Churubusco	Colonia Ramos Millán
<b>1945</b>	Al sur de San Bartolo Naucalpan y al norte del camino a San Esteban	Industrial Naucalpan, Atoto
<b>1946</b>	Al norte de los panteones Americano, Hebreo, Alemán e Inglés	San Lorenzo Tlaltenango, Ignacio Manuel Altamirano
<b>1946</b>	En Azcapotzalco al oeste de la calzada Vallejo y al sur del Estado de México	Industrial Vallejo
<b>1946</b>	En Iztapalapa al sur de la avenida Ermita y al este de la Calzada de Tulyehualco	Granjas Esmeralda

Puede observarse que se cumplió parcialmente con esas disposiciones pues aún subsisten en plenitud o rastros de esas industrias o talleres, aunque en otros casos las zonas previstas para usos industriales fueron absorbidas o vencidas tarde o temprano por las mareas habitacionales y seguramente las especulativas

<sup>319</sup> GEM

#### Anexo IV. Algunos hitos en la estructura y forma urbanas de la Ciudad de México 1950-2010<sup>320</sup>

Año	Localización	Vialidad y transporte	Poblamientos	Edificaciones públicas y privadas
1941	Iztacalco	Entubamiento del Canal de la Viga		
1943	Miguel Hidalgo	Ampliación de avenida Mariano Escobedo entre Reforma y Mar Mediterráneo		
1943		Ampliación de la calzada de Tlalpan entre ríos de la Piedad y Churubusco		
1943	Cuauhtémoc			Centro Médico Nacional
1944		Entubamiento del Río Consulado de la Calzada México Tacuba a Nonoalco		
1945	Benito Juárez			Plaza México
1945		Anillo de Circunvalación rama oriente		
1945		Avenida Miguel Ángel de Quevedo		
1945	Gustavo A. Madero			Hospital La Raza
1946		Avenida Benjamín Franklin		
1946		Avenida Marina Nacional		
1946		Calzada Ermita Iztapalapa del pueblo de Iztapalapa a la carretera México Puebla		
1946	Cuauhtémoc			Plaza Condesa
1946	Cuauhtémoc			Edificio IMSS en Reforma
1946				Monumento a la Madre y Hotel Plaza
1947	Colonia del Valle		Multifamiliar Presidente Alemán (MCUMA)	
1947	Iztapalapa		Unidad Modelo (colonia para burócratas)	

<sup>320</sup> La selección de vías, sitios e intervenciones se guió por el criterio de la magnitud estimada (heurística) del impacto de su centralidad sobre la estructura y forma urbanas y a veces por su significado en términos de inversión inmobiliaria. Los datos se obtuvieron de diversas fuentes, entre otras: Sánchez, 1999; Wikipedia, *Historia cronológica de la Ciudad de México*; SETRAVI-DF [http://www.setravi.df.gob.mx/wb/stv/cronologia\\_del\\_transporte\\_en\\_la\\_ciudad\\_de\\_mexico](http://www.setravi.df.gob.mx/wb/stv/cronologia_del_transporte_en_la_ciudad_de_mexico); Espinosa, José Antonio <http://histcdmex.blogspot.mx/2008/11/2-cronologa-preliminar.html>; Aguirre Botello, Manuel *El Paseo de la Reforma 1864-2004*, en <http://www.mexicomaxico.org/Reforma/reforma.htm> septiembre 2003; *La Ciudad de México en el tiempo*, Facebook. Últimas consultas: julio de 2012. En algunos casos las fuentes presentan datos divergentes; cuando fue posible, se cotejaron con fuentes de primera mano; de persistir las diferencias, se eligieron los que parecían más correctos.

1947	Lomas de Sotelo	Inauguración de las instalaciones de la Secretaría de la Defensa Nacional
1947	Iztapalapa	Inicia el paracaidismo en la colonia del Periodista
1947		Pavimentación de Insurgentes, Chapultepec y Obrero Mundial
1948	Iztapalapa	Regularización de los terrenos tomados por los paracaidistas, mediante expropiaciones
1948		Unidad Habitacional en Colonia del Parque (colonia para burócratas)
1949	Tacuba/Santo Tomás	Termina la construcción de la Escuela Nacional de Maestros e inicia la de la Ciudad Politécnica
1949	Pedregal de San Ángel	Se inicia la construcción de Ciudad Universitaria.
1949	Lomas de Sotelo	Inauguración de la 'primera' colonia de los Periodistas
1949		Inauguración de las obras de la avenida Chapultepec (la primera con banquetas con guarnición, drenaje fluvial, agua potable, drenaje de aguas negras, camellón central y alumbrado público pagado por el Departamento Central)
1949	Guadalupe Tepeyac	Primera sucursal de Sears Roebuck fuera del centro (en terrenos del Colegio Americano)
1949	Tacubaya	Héroes de Churubusco (colonia para burócratas)
1949	Miguel Hidalgo	El Rosedal (colonia para burócratas)
1949	Iztapalapa	Sifón (colonia para burócratas)
1949		Créditos para burócratas: Colonia El Reloj, Unidad Modelo, Rosedal, Héroes de Churubusco, Justo Sierra, Cd Jardín, Sifón
1949	Miguel Hidalgo	Liceo Franco Mexicano
1950		Construcción del Viaducto Miguel Alemán
1950	Azcapotzalco	Creación de la zona industrial Vallejo
1950	Azcapotzalco	Inicia la construcción de la estación Pataco (para desahogar Buenavista y San Lázaro)

1950	La Raza		Inauguración del Centro Médico La Raza
1950	Tacuba	Inauguración de las obras de la calzada México-Tacuba	
1950		Inauguración de las obras de la avenida Cuauhtémoc (antes La Piedad)	
1950			Edificio de la Secretaría de Recursos Hidráulicos en Reforma
1950	Benito Juárez		Teatro de los Insurgentes
1950	Cuauhtémoc		Torre Latinoamericana
1951		Ampliación de Félix Cuevas	
1951		Inauguración de la primera ruta del trolebús: Tacuba-Tlalpan (en lugar de los tranvías)	
1951	Iztapalapa		Unidad Habitacional Presidente Juárez
1951			Unidad Habitacional en Nueva Santa María (colonia para burócratas)
1952	Centro	Se aprueba el ambicioso Proyecto de Planificación para la Zona Centro ('El Proyectazo' le llamaron)	
1952		Diagonal Narvarte	
1952	Balbuena		Ampliación del aeropuerto. Desaparición de la base militar de Balbuena.
1952	Pedregal de San Ángel	Líneas de camión a lo largo de las avenidas Insurgentes y la 'nueva' Universidad, atravesando 'campos agrícolas'	Inauguración de Ciudad Universitaria.
1952	La Villa	Inauguración de la calzada de Guadalupe con camellón central para las peregrinaciones (expropiación de casas particulares)	Inauguración del atrio (Plaza de las Naciones) de la Basílica de Guadalupe (expropiación de casas particulares)
1952	Tepeyac Insurgentes		Inauguración del Deportivo 18 de Marzo
1952	Iztapalapa		Unidad Habitacional Insurgentes
1952	Gustavo A. Madero		Iglesia de San Cayetano
1953	Tlalpan		Club de Golf Tlalpan El Cedral
1954			Proyecto Aztlán 2000
1954			Secretaría de Comunicaciones y Obras Públicas

1954	Tlalnepantla	Unidad Habitacional Tlalnepantla
1954	Miguel Hidalgo	Unidad Habitacional Legaría
1954	División del Norte y Gabriel Mancera Colonia del Valle	Iglesia del Inmaculado Corazón de María
1954	Tlalpan	Laboratorios CIBA
1954-56	Reforma Guadalupe y Volga	Primer edificio de condominios
1955	Azcapotzalco	Inauguración de la Refinería de Azcapotzalco (zona poco poblada)
1955	Narvarte	Inauguración de la Unidad Habitacional Narvarte
1955	Azcapotzalco	Inauguración del rastro de Ferrería
1955	Venustiano Carranza	Mercado de Jamaica
1955	Cuauhtémoc	Edificio Compañía de luz
1956	Centro	Inicia construcción de La Merced
1956	Centro	Inauguración de la Torre Latinoamericana
1956		
1957	Lomas de Becerra (Delegación Álvaro Obregón)	Inauguración de la Unidad Santa Fe (primer intento de sacar a la población de la Ciudad)
1957	Chapultepec	Ampliación del Bosque de Chapultepec (por expropiación del Club de Golf Chapultepec)
1957	Iztapalapa (Iztacalco), Centro, Constituyentes/ Observatorio	Inauguración de los Talleres de San Andrés Tetepilco y cierre de las estaciones Indianilla y Panteón Civil de Dolores (tranvías)
1957	Centro	Se abren las oficinas de Tlaxcoaque
1957	Centro, Tacubaya, Tacuba/ San Cosme, Portales	Inauguración de La Merced y mercados de Tacubaya, Lagunilla, Tepito, San Cosme, Portales y San Juan
1957	Magdalena Mixiuhca	Inauguración de la Ciudad Deportiva

1957	Azcapotzalco		Unidad Habitacional Tlatilco
1957-58	Coyoacán		Unidad Habitacional Tlalpan
1957-60	Venustiano Carranza		Unidad Habitacional Balbuena
1957-63	Gustavo A. Madero		Unidad Profesional de Zacatenco IPN
1958	Iztapalapa		Unidad Habitacional Santa Cruz Meyehualco
1958	Tultitlan Edo de México		Planta Bacardí
1958	Lomas Bezares		Laboratorios Sintex
1958	Ciudad Satélite		Inicia Ciudad Satélite
1952-58		(Ejes norte-sur: Calzada de la Viga, Avenida Patriotismo, Calzada de San Antonio Abad, Prolongación del Niño Perdido y Avenida Revolución, y 2 oriente-poniente: Arcos de Belén y avenida Morelos	
1959	Nonoalco Tlatelolco		Primer edificio del conjunto
1959	Buenavista		Inauguración de la Estación Buenavista
1959	Villa de Guadalupe	Cierre de la vía México-Villa de Guadalupe y de la estación del Ferrocarril Mexicano	
1959	Magdalena Mixiuhca		Inauguración del Autódromo
1959		Apertura de la avenida Pino Suárez	
1960		Concluye entubamiento de ríos de la Piedad, Becerra, Magdalena, Tacubaya y San Joaquín	
1960		Renovación de la calzada de Tlalpan entre Zócalo y Viaducto Miguel Alemán	
1960	Magdalena Contreras		Unidad Habitacional Independencia
1960	Insurgentes y Perisur		Instituto Nacional de Protección a la Infancia
1960	Gustavo A. Madero		Unidad Habitacional San Juan de Aragón
1960	Iztacalco		Unidad Habitacional Agrícola Oriental
1960	Cuauhtémoc		Teatro Hidalgo



1961		Apertura de la avenida Río Consulado (8 kms de río recién entubado) entre Insurgentes Norte y Boulevard Puerto Aéreo
1961		Calzada de Tlalpan, segundo tramo entre Viaducto y Río Churubusco
1961		Inauguración de la avenida Insurgentes Centro
1961		Inauguración del Anillo Periférico de Calzada del Conscripto a Barranca del Muerto
1961		Avenida Río Magdalena entre avenida Universidad y Unidad Independencia
1962		Inauguración de la avenida Ignacio Zaragoza y la carretera México-Puebla
1962		Inauguración de avenida Río Churubusco (12 kms)
1962		Inauguración de avenida Insurgentes Norte (sobre carretera México-Laredo, sin conectar con Insurgentes Sur por conflictos legales)
1962		Inauguración de Anillo Periférico de Barranca del Muerto a San Jerónimo Lídice
1962		Inauguración de avenida Canal de Miramontes (último canal navegable entre Xochimilco y la Ciudad de México)
1962	Venustiano Carranza	Inauguración del Deportivo Eduardo Molina
1962		Prolongación del Viaducto de Tlalpan a calzada Ignacio Zaragoza
1962		Avenida Río San Joaquín
1962		Avenida San Fernando
1962	Xochimilco	Inauguración de la Ciudad Deportiva
1962	Azcapotzalco	Junta Federal de Conciliación y Arbitraje
1962-63		Edificio de la Tesorería del DF
1962-63		Instituto Nacional Indigenista
1963	Gustavo A. Madero	Prepa 9
1963	Benito Juárez	Centro Urbano Manacar
1964		Avenida Churubusco
1964		Canal de Miramontes
1964		Autopista México-Teotihuacán

1964			Puesta en servicio la Segunda Sección del Bosque de Chapultepec (realizada con la expropiación de terrenos de cultivo, recreación y los pertenecientes al <u>Sistema Lerma</u> estos ubicados al oriente del <u>Panteón de Dolores</u> en las goteras de la ciudad)
1964	Miguel Hidalgo		Museo Nacional de Antropología Museo de Arte Moderno
1964	San Juan de Aragón		Inicia poblamiento de la colonia de San Juan de Aragón con reubicados de asentamientos irregulares (casas y terrenos en propiedad con agua, drenaje, electricidad y alumbrado público)
1964		Bosque y Zoológico de Aragón	
1965	Naucalpan	Inauguración de la carretera Naucalpan-Toluca	
1965	Tlatelolco		Secretaría de Relaciones Exteriores
1965	Azcapotzalco		Unidad Habitacional Cuitláhuac
1965	Coyoacán		Estadio Azteca
1965-66	Gustavo A. Madero		Unidad Habitacional Lindavista Vallejo
1965-67	Lomas de Sotelo		Unidad Habitacional Hermanos Serdán
1965-75	Lomas de Tecamachalco		Universidad Anáhuac
1966		Ampliación de avenida Ferrocarril Hidalgo entre canal del norte y Río de los remedios	
1966	Nápoles		Inicia construcción del WTC
1966	Santa Úrsula Coapa		Inauguración del Estadio Azteca (primero fuera del hueco de una mina y estructura basada en concreto armado)
1966	Ciudad Satélite	Se abre la carretera México-Ciudad Satélite-Querétaro	
1966			Edificio Celanese
66-68	Fuentes Boulevard la Luz		Iglesia de la Sta. Cruz
1967		Inauguración del Anillo Periférico de la Calzada del Conscripto a la Autopista México-Querétaro	

1967	Centro	Inicia construcción del Metro	
1967	Álvaro Obregón		Unidad Habitacional Torres de Mixcoac
1967	Calzada Zaragoza		Clínica Hospital 25 del IMSS
1967-68	Coyoacán		Unidad Habitacional El Altílo
1968		Ampliación de avenida Cien Metros	
1968		Periférico hasta Cuernavaca Ruta de la Amistad	
1968	Xochimilco		Complejo Cuernavaca
1968		Calzada Acoxta	
1968		Viaducto Tlalpan de calzada del Hueso a Periférico	
1968	Benito Juárez		Alberca y Gimnasio Olímpicos
1968	Narvarte		Inauguración de la Torre Central de Telecomunicaciones (que con sus cien metros de altura permite comunicar a la Ciudad de México con todos los estados de la República por enlaces de microondas, y al resto del mundo con su enlace en la estación terrestre de <a href="#">Tulancingo</a> )
1968	Polanco		Hotel Camino Real
1968	Tlalpan		Unidad Habitacional Villa Coapa
1968	Miguel Hidalgo		Unidad Habitacional Villa Olímpica
1968	Avenidas Universidad y Churubusco		Hospital General Adolfo López Mateos
1969		Calzada Taxqueña entre Tlalpan y Tulyehualco	
1969		Avenida de las Torres	
1969		Inauguración del primer tramo del Metro, entre las estaciones  <a href="#">Pino Suárez -Chapultepec</a> <a href="#">Zaragoza- Chapultepec</a>  <a href="#">Zaragoza-Observatorio</a>	
1969	Benito Juárez		Plaza Universidad (primera)
1964-70		Entubamiento de ríos San Jerónimo, San Pedro Mártir, Tacubaya, San Ángel y Xotepingo	

1970	Viaducto		ICA
1970			Proyecto de Renovación y Revitalización Urbana del Núcleo de la Ciudad de México
1970	Iztapalapa		Aprobación de la Central de Abastos
1970	Gustavo A. Madero	Unidad Habitacional Vallejo La Patera	
1970-71	Naucalpan de Juárez		Plaza Satélite
1971		Cd Cuautitlán Izcalli	
1971	Del Valle: Insurgentes y Tlacoquemécatl		Edificio de Seguros La Interamericana
1971	Polanco		Edificio IBM
1972	Iztapalapa	Unidad Habitacional Vicente Guerrero	
1972			Remodelación Centro 1er cuadro
	Venustiano Carranza		TAPO sur 1975 y TAPO norte 1973
1972	Venustiano Carranza	Unidad Habitacional Candelaria de los Patos	
1972	Iztacalco		UPIICSA IPN
1972	Azcapotzalco		CCH UNAM
1972	Naucalpan		CCH UNAM
1972	Oriente		CCH UNAM
1972	Sur		CCH UNAM
1972	Vallejo		CCH UNAM
		Circuito interior 45 kms	
1973		San Joaquín	
1973		Parque vía	
	Gustavo A. Madero		Planta industrial de basura junto a bosque de Aragón
1973	Iztapalapa	Unidad Habitacional Ejército de Oriente	
1973	Coyoacán	Unidad Habitacional Infonavit Culhuacán	
1973	Gustavo A. Madero	Unidad Habitacional Acueducto de Guadalupe	

1973	Xocongo	Escuela Superior Mecánica y Eléctrica IPN
1973	Barranca del Muerto	Edificio INFONAVIT
1973	Delegación Cuauhtémoc	Edificio delegacional
1973	Delegación Venustiano Carranza	Edificio delegacional
1973	Cuajimalpa	Centro comercial Bosques de las Lomas
1974	Iztacalco	Unidad Habitacional Infonavit Iztaclco
1974	Iztacalco: Tezontle y Fco del Paso y Troncoso	Unidad Habitacional Picos
1974	Iztapalapa: calzada I. Zaragoza	Unidad Habitacional Picos
1974	Copilco	Unidad Habitacional Integración Latinoamericana
1974	Prados de Coyoacán	Unidad Habitacional Alianza Revolucionaria
1974	Iztapalapa: calzada I. Zaragoza	Hospital de Zona Oriente ISSSTE
1974	Tepepan	Escuela Superior de Comercio y Administración IPN
1974	Azcapotzalco	UAM
1974	Iztapalapa	UAM
1974	Xochimilco	UAM
1974	El Rosario	Colegio de Bachilleres
1974	Satélite	Colegio de Bachilleres
1974	Iztacalco	Colegio de Bachilleres
1974	Culhuacán	Colegio de Bachilleres
1974	Vallejo	Colegio de Bachilleres
1974	Iztapalapa: UH V Guerrero	Colegio de Bachilleres
1974	Ajusco	Colegio de México
1975	Coyoacán	Unidad Habitacional San Francisco Culhuacán

1975	Camino a San Juan de Aragón y Gran Canal	Unidad Habitacional La Esmeralda	
1975	Río Magdalena		Hospital de Gineco-Obstetricia No.4 IMSS
1976	Azcapotzalco	Unidad Habitacional Infonavit El Rosario	
	Venustiano Carranza		Alameda Oriente
1974	Miguel Hidalgo		Puesta en servicio de la Tercera Sección del Bosque de Chapultepec (con la expropiación de terrenos ubicados al poniente del Panteón Dolores en las goteras de la Ciudad)
1974	Av central y Vía Morelos Estado de México.		
1974-75-76	Benito Juárez		Centro Bancomer
1975	Centro		Termina la primera etapa del Sistema de Drenaje Profundo (uno de cuyos colectores se encuentra en el cruce de las avenidas Reforma y Juárez y al que sirve de respiradero la estatua Cabeza de Caballo 1992 de Enrique Carbajal 'Sebastián' conocida como El Caballito)
1975	Culhuacán		Escuela Superior de Ingeniería Mecánica y Eléctrica IPN
1975	Tecamachalco		Escuela Superior de Ingeniería y Arquitectura IPN
1975	Ticomán		Escuela Superior de Turismo IPN
1975	Gustavo A. Madero		Nueva Basílica de Guadalupe
1975	Tlalpan		Nuevo Heroico Colegio Militar
1976	Anáhuac		Inicia la construcción de la Torre Ejecutiva de PEMEX
1976	Centro		Inicia construcción de la Torre del Caballito (1976-1985 Hotel Holiday Inn; 1987 inicia reconstrucción)
1976	Condesa		Edificio IMCE
1976	Polanco		Plaza Comermex
1976	Reforma		Hotel Presidente-Intercontinental
1976	Av. Revolución		Edificio Seguros América
1976-80	CU		CCU
1978	Ejes viales		



1978	Centro		Descubrimiento de la Coyoxtauhqui e inicio de la exploración del Templo Mayor
1976			Primer inicio de CEDA
1978	Venustiano Carranza		Creación de las 4 TAPO san Lázaro 79 y poniente 79
1978-1979		Línea 3 de Tlatelolco a Indios Verdes	
1979	Reforma		Edificio City Bank
1979	Ajusco		Universidad Pedagógica Nacional
1980	Tlalpan Xochimilco	Inauguración del Tren Ligero (con tranvías)	
1980	Coyoacán		Perisur
	Marina Nacional		Plaza Galerías Plaza Insurgentes Inn
1980	Álvaro Obregón		Conjunto Hospitalario Magdalena de las Salinas IMSS
1980	Del Valle: Churubusco y Moras		Edificio Bufete Industrial BISA
1980	Chapultepec		Museo Rufino Tamayo
1980	Hamburgo		Galerías Plaza
1981	Iztapalapa		Inicia construcción de la Central de Abastos
1981			Creación de la R-100 pero se dejan rutas privadas a Cuajimalpa, Tlalpan, Xochimilco y Tláhuac, por lo que se crean los paraderos Zaragoza, La Raza, Tacubaya y Taxqueña
1981	Venustiano Carranza		Palacio Legislativo Sn Lázaro
1981	Tlalpan		Reino aventura
		Lomas de Tecamachalco, La Herradura, Santa Mónica	
1982		Concluye entubamiento de río Churubusco en el nororiente	
1981-82		Línea 4 del metro: Martín Carrera a Santa Anita	
		Línea 5 Cien Metros-Pantitlán	
1982	Iztapalapa		Inauguración de la Central de Abastos (CEDA)
1984	Anáhuac		Inauguración de la Torre Ejecutiva de PEMEX

1984	Tlalnepantla		Explosión en San Juan Ixhuatepec (San Juanico)
1985			19 de septiembre 7:19 am: debe modificarse la normatividad sobre construcciones
1986	Tlalpan-Xochimilco	Inicia operaciones el Tren Ligero	
1988	Centro		Termina construcción de la Torre del Caballito e inicia construcción de la Cabeza de Caballo
1989	Reforma		Inicia construcción de la Torre Mayor
1991		Inauguración de la Línea A del Metro de Pantitlán a Los Reyes La Paz	
1991	Azcapotzalco		Cierre de la Refinería
1992		Anuncio del tren elevado de Valle Dorado a Buenavista	
1994		Inicio de la construcción de Línea B del Metro de Buenavista a Ciudad Azteca	
1994	Benito Juárez		Inauguración del WTC
1995	Centro		Inauguración de la Torre del Caballito
1996			Licitación de los Centros de Transferencia Modal de Chapultepec, Indios Verdes, Pantitlán y Observatorio
1999		Puesta en servicio de primera etapa de Línea B del Metro de Buenavista a Villa de Aragón	
2000	Iztapalapa		Se concentra en CEDA la venta de alimentos de la Ciudad (excepto carnes)
2002		Inicio de obras de gran magnitud: 2º piso del Periférico en el tramo San Antonio – San Jerónimo; puentes Carlos Lazo Av. Centenario; Distribuidor Vial San Antonio; Puente Vehicular Prol. San Antonio – Alta Tensión Eje 5 Poniente; Puente Vehicular Tarango; Corredor Centenario – 5 de Mayo; Eje Troncal Metropolitano; Distribuidor Vial Ing. Heberto Castillo Zaragoza – Oceanía; Puente Vehicular Fray Servando; Puente Vehicular Av. Del Taller – Lorenzo Boturini; Puente Vehicular Muyuguarda	
2003		Inauguración de la primera etapa del Distribuidor Vial de San Antonio; y del Distribuidor Vial Heberto Castillo	
2003	Reforma		Inauguración de Torre Mayor
2004		Apertura de los tres puentes ubicados en los cruces de Francisco del Paso y Troncoso y Avenida del Taller, Lorenzo Boturini y Fray Servando Teresa de Mier; conclusión del Puente Muyuguarda; inauguración del primer tramo de la segunda etapa del Distribuidor Vial de San Antonio a Rómulo O’Farril; apertura de la	

avenida de Los Poetas (que cuenta con cuatro entronques y tres puentes: Carlos Pellicer, Octavio Paz y Jaime Sabines); creación del Metrobús en la avenida Insurgentes

2007	Venustiano Carranza	Terminal 2 del Aeropuerto
2008		Primera etapa del Tren Suburbano de Buenavista a Lechería
2008	Tlalnepantla	Apertura de la Terminal de Autobuses de Tlalnepantla
2009		Inicia construcción de Arco Bicentenario (terminado en 2011)

## SÍNTESIS CURRICULAR

Licenciado en Economía (UAM-Iztapalapa, 1980). Maestro en Políticas Públicas Comparadas (FLACSO-México, 2008).

Profesor - investigador en el Departamento de Economía de la Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Azcapotzalco desde 1985. Temas: Teorías del Desarrollo, Metodología de las Ciencias Sociales, Introducción a la Historia de las Ideas Políticas y Sociales y del Pensamiento Occidental, Historia de México, Economía Mexicana, Teoría Económica, Macroeconomía, Economía Política, Política Económica, Filosofía de la Economía.

Publicaciones recientes:

“Entre la *ciudad popular* y la *ciudad global*: la ambigüedad de las políticas de desarrollo urbano en la Ciudad de México en 1997-2014” en *Anuario de Espacios Urbanos 2015*, Departamento de Evaluación en el Tiempo, División de Ciencias y Artes para el Diseño, UAM Azcapotzalco.

Reseña de *Dinero, trabajo y poder* de Juan Castaingts, Ed. UAM-I/Anthropos, 2015, en *Reporte Macroeconómico* del Observatorio Económico de México, UAM-A, junio de 2015.

“La insurgencia obrera y el fin del Estado de la Revolución. El caso de Uranio Mexicano (URAMEX) y el Sindicato Único de Trabajadores de la Industria Nuclear (SUTIN)”, en *El Cotidiano* # 191, mayo-junio de 2015, División de Ciencias Sociales y Humanidades, UAM Azcapotzalco, pp. 109-119.

“Ciudadelas: una estrategia de desarrollo urbano en la Ciudad de México” en *Anuario de Espacios Urbanos 2014*, Departamento de Evaluación en el Tiempo, División de Ciencias y Artes para el Diseño, UAM Azcapotzalco.

“Mercado, territorios y forma urbana. Una aproximación al enfoque neoclásico”, en *Análisis Económico*, Vol. XXIX, No. 70, Primer Cuatrimestre 2014, Dpto. Economía/UAM Azcapotzalco, pp. 27-55.

“Pobreza y desigualdad socioterritorial en la Ciudad de México: el problema estructural y los límites de la política social”, en *Sociológica*, año 29, núm. 83, septiembre-diciembre 2014, pp. 87-127.

“El SUTIN y su época: una relectura” en Isidro Navarro (coord.) *El SUTIN. Testimonios 1964-1984*, Edición particular, 2014.

“De la desigualdad socioterritorial a la justicia espacial. Una revisión”, en *Anuario de Espacios Urbanos 2013*, Departamento de Evaluación en el Tiempo, División de Ciencias y Artes para el Diseño, UAM Azcapotzalco.

“Servicios urbanos y procesos sociales en la configuración morfológica de la Ciudad de México contemporánea”, en *Servicios urbanos en las ciudades mexicanas del siglo XIX y XX*, Departamento de Evaluación en el Tiempo, División de Ciencias y Artes para el Diseño, UAM Azcapotzalco (en proceso de edición).

*Política pública, cambio institucional y calidad educativa. El caso de la UAM en 2001-2006*. CSH/UAM Azcapotzalco, México, 2011.

“Espacio público y centralidad: un acercamiento a sus relaciones”, en Óscar Terrazas Revilla (coord.) *La ciudad que hoy es centro*, UAM Azcapotzalco, México, 2010, pp. 53-82.

“Cada quien su ciudad”, reseña sobre *La Ciudad Hojaldré* de Carlos García Vázquez en *Anuario de Espacios Urbanos 2008*, UAM Azcapotzalco, División de Ciencias y Artes para el Diseño, 2009, pp. 335-344.