

# FRAGMENTACIÓN Y NUEVAS CENTRALIDADES EN LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO

*Javier Pérez Corona\**

## Introducción.

En este trabajo se abordan los cambios socioespaciales recientes experimentados por la metrópolis ciudad de México, en el contexto de la nueva economía y en la configuración de una nueva ciudad, que sintetizan procesos de un sector terciario dinámico en despliegue. Junto con nuevas formas de intervención en el medio ambiente construido, signados por el retiro paulatino del Estado en la planeación y regulación del territorio. Y como consecuencia la profundización de la polarización social, caracterizada por el deterioro de la calidad de vida de la mayoría de los urbanitas, en un creciente proceso de exclusión urbana.

De este proceso de reconfiguración urbana escenificado por flujos de inversión de capital privado hacia determinados rubros económicos y hacia ciertos lugares estratégicos de la ciudad ha resultado un conglomerado fragmentado con nuevas centralidades. Es decir, de uno de esos campos de inversión destaca el sector inmobiliario que conjuga al capital financiero, el comercio organizado, la industria de la construcción y la tecnocracia; pero también actuando incisivamente en la edificación de la morfología urbana de esta ciudad de servicios.

Tipología fragmentada que expresa la ruptura del tejido urbano de la ciudad de México y que redefine su mapa de segregación espacial y social; pero, también la constitución de nuevos núcleos urbanos de escalas y alcances diversos, de gran actividad de negocios, finanzas, comercio, consumo, turismo, cultura y servicios diversos. En estos lugares singulares y estratégicos de la ciudad para el capital, se han venido emplazando grandes proyectos edilicios para formar parte de esas nuevas centralidades.

Esta condición servicial de la metrópolis ciudad de México ha impactado de manera drástica la calidad de vida de la mayoría de sus habitantes, en profundo contraste y polarización con otros grupos sociales minoritarios de estatus de ingresos medios y altos que se confinan en agrupamientos residenciales cerrados, haciendo a un lado el sentido de urbanidad. Por ello, se requiere ampliar la perspectiva de análisis de los estudios de la metrópolis ciudad de México con nuevos elementos para la elaboración de una agenda de discusión más amplia.

Por ello, el trabajo se desarrolla en tres apartados. En el primero se caracteriza a la ciudad de México en la fase terciaria; en un segundo apartado se hace referencia los lugares urbanos de mayor dinamismo a partir de la noción de nueva centralidad; y finalmente, en un tercer momento se alude a los lugares de emplazamiento de las empresas de la nueva economía que constituyen el sector de mayor dinamismo. En este contexto, se hace referencia de manera particular a los lugares estratégicos de enlace global a través del corredor urbano del Paseo de la Reforma-Santa Fe.

---

\* Profesor Investigador Titular del IPN y Doctorante en Ciencias Sociales de la UAEM. Telfax 53919959, japerezc@ipn.mx.

## La Fragmentación y la Ciudad Servicial.

El sistema urbano en México se ha visto afectado por el despunte de la nueva economía globalizada, en particular se han dado cambios significativos en la ciudad de México al transformarse de una ciudad industrial, cuyo desarrollo fue relacionado durante décadas con el crecimiento de un mercado interno, a una ciudad de servicios o *ciudad servicial*, que depende cada vez más de sus vínculos con el mercado mundial; con el control de las actividades relacionadas con este proceso: inversión extranjera, casas matriz y servicios al productos, que le confieren una cualidad de ser una ciudad del sistema urbano nacional que articula a México hacia la nueva economía mundial (Parnreiter, 1998).

En el proceso de reestructuración de la ciudad de México que derivó en una ciudad de servicios, con un sector económico altamente significativo en el PIB y en la cobertura de empleos, destacan los servicios especializados al productor de alta tecnología como un cambio hacia los servicios en general. El empleo en los servicios de bienes raíces, financieros y profesionales creció rápidamente en alrededor de 60% entre 1990 y 1997, de acuerdo con Parnreiter. Como expresión de esta tendencia, la participación de la ciudad de México en las 500 empresas más importantes remontó a 213. Por lo tanto, en el 2003 esta ciudad ya concentraba el 42% de los servicios al productor y el 59% del sector financiero del país (Garza, 2000), por ello, es el único centro terciario de primer nivel nacional.

No obstante los cambios generados por la globalización en la ciudad de México, esto no significa que la ciudad en su conjunto participe de este nuevo proceso, pues la dispersión territorial de las actividades económicas de esta globalización ocasiona la concentración de determinadas actividades de dirección tan sólo en ciertos lugares de la ciudad. Lo que significa que aparezcan varios lugares-nodo estratégicos al interior de la misma ciudad de México, con la particularidad de que la globalización se desplaza por la ciudad, a través de zonas, polos y redes en una *economía de archipiélago*, en la noción propuesta de Veltz (1999), que la explica cómo la imagen de un territorio de redes se dibuja en contrastes con el viejo territorio zonificado del urbanismo moderno funcionalista. Con este nuevo proceso se da lugar a la readecuación y redinamización de algunas áreas urbanas del territorio de la ciudad de México.

En este contexto, esos fragmentados lugares dinámicos constituyen los nodos de la red urbana que conectan al sistema urbano global jerarquizado. Puntos nodales del sistema interconectados de la ciudad de México, a través del cual los flujos globales de inversión de capital, información, mercancías y población migrante se desplazan en la ciudad. Este espacio urbano se inserta en un contexto dinámico de mayor escala, ligado a otras partes de la ciudad, que son los espacios donde la globalización se manifiesta.

Son unos cuantos los ejemplos representativos de estos lugares estratégicos de los grandes proyectos realizados o en proceso de definición, también conocidos como corredores urbanos dinámicos: Santa Fe, Lomas Palmas, Reforma, Insurgentes, Polanco, Bosques, Periférico Sur e Interlomas. En su agrupamiento destaca como sistema de nodos el de mayor dinamismo al poniente de la ciudad de México, el corredor del Paseo de la Reforma que va de la Alameda Central al conjunto Santa Fe, junto con la zona de Polanco, Bosques y Lomas Palmas en el mismo radio de influencia. Otros nodos destacados son el corredor longitudinal de Insurgentes que vertebra la ciudad, en su tramo Sur, en torno al conjunto del World Trade Center; y el nodo de Periférico Sur. Estos espacios cumplen funciones específicas para enlazar a esta metrópolis en el proceso de globalización, es decir, son lugares globalizados.

Estos lugares globalizados se distinguen por un repertorio de atributos, entre los que destacan: el poder de concentración de gestión, administración y control económico para crear una nueva centralidad urbana del que surge su condición estratégica; *lugar global* o más bien *lugar glocal*, donde la globalización se manifiesta al interaccionar a distintas escalas, global, regional y local donde circulan los flujos; la tecnología de la información permite que estos lugares se interconecten al interior y exterior de la ciudad o creando redes y sistemas de información crecientemente interdependientes entre los diferentes espacios; este lugar global traza fronteras difusas, en su carácter de polo en sus interacciones globales y locales con funciones importantes en la gestión y control de la economía mundial; además de que este lugar global como nueva centralidad de la ciudad irradia servicios de gran demanda por la población, lo que lo convierte en sitio de aglomeración; y de usos de suelo mixtos y de símbolos arquitectónicos emblemáticos de la nueva economía y del consumo.

En este ámbito, en un lugar global se asocian procesos que simultáneamente impactan su territorialidad: la inversión de empresas trasnacionales, los servicios *cuaternarios* de alta especialización y al productor, el proceso de agrupamientos urbanos cerrados; y la reformulación de la planeación urbana y edilicia de su arquitectura.

En un lugar global se concentran, organizan y controlan los flujos de inversión de las diversas empresas trasnacionales de capital nacional e internacional en la metrópolis, al concentrar en agrupamientos de inmuebles de representaciones de esas grandes empresas. Adecuando estos lugares en sitios óptimos para los inversionistas de los desarrollos inmobiliarios y empresas trasnacionales. La inversión extranjera directa, una de las variables clave más sobresalientes de los últimos años en el dinamismo económico global, de acuerdo con Sassen (1991), y que se ha consolidado en las economías de aglomeración de las grandes ciudades.

Este proceso de concentración de actividades económicas distintivo de la globalización de las ciudades, donde sobresalen esas empresas internacionales de servicios de alta especialización cuaternarios al productor y empleados cualificados con altos niveles salariales, lo que ha contribuido al crecimiento de un mercado de bienes raíces de alta plusvalía que resaltó la importancia de ubicarse en ciertos lugares estratégicos. En esa perspectiva se ha podido observar en los últimos años, la presencia de empresas nacionales y extranjeras inversoras como compradores y usuarios de esos inmuebles construidos en la ciudad de México.

Estos lugares globales concentran una enorme actividad constructiva y gran número de propiedades de inmuebles donde ubican sus oficinas y servicios de un amplio repertorio de rubros, y en donde convergen intereses políticos y económicos a través de la planeación y el capital. Por ello, resurge la hegemonía del capital privado inmobiliario en la construcción de la ciudad, como lo tuvo en el pasado con el auge de la obra pública del "milagro mexicano", pero ahora asociado con un poderoso sector financiero, y apuntalado por las políticas gubernamentales, lo han constituido en un sector de fuerte influencia política y poder económico. En esta perspectiva, la promoción de programas de vivienda para distintos estratos sociales ha estado dirigida a estimular la circulación de capital en el sector inmobiliario. En los hechos la actual estrategia política de vivienda del Gobierno Federal está basada en esquemas de financiamiento y crédito hipotecario con la banca privada como su principal impulsor, subordinando a bs organismos de vivienda del Estado a ese esquema (Infonavit, Fovissste, etc.). Pero también el Bando 2 del Gobierno del Distrito Federal se ha subordinado a esa fórmula.

Las empresas transnacional de capital nacional a su vez también participan a través de las fórmulas de comercialización y de negocios con las franquicias en distintos rubros: alimentos, restaurantes, hoteles, cafés, ropa de moda, gimnasios, hospitales, almacenes, etcétera; inversiones que se traducen en referentes simbólicos del consumo. Proceso dinámico resultado de la globalización de la metrópolis ciudad de México, donde se concentran dos tercios de los establecimientos de franquicias de todo el país.

México ocupa el octavo lugar en el mundo como vendedor de franquicias y se espera que con las reformas al artículo 142 de la Ley de Protección Industrial este sector se consolide. Sector económico con un ritmo de crecimiento alto, que se pronostica que alcance el 15% y con ventas de 80 mil millones de pesos, solamente en el año 2006; con una generación de empleos que ya suman un total de 550 mil y con 50 mil puntos de venta en zonas urbanas; y con una participación del 5% en el PIB, según estimación de la Asociación Mexicana de Franquicias (*La Jornada*, 15/05/2006).

En esta ciudad de servicios al productor la concentración de estas nuevas actividades económicas intraurbanas crea demanda de servicios altamente especializados, profesionales y de información para esos productores transfronterizos. Servicios denominados cuaternarios dedicados a apuntalar a empresas del sector público y privado; servicios por lo regular prestados por empresas transnacionales. La cobertura de estos servicios al productor se ubica en finanzas, seguros, gestión, administración, asesoría legal, innovación tecnológica, diseño, mantenimiento, transporte, comunicaciones, publicidad, limpieza, seguridad, etcétera; con una cobertura al sector empresarial de actividades vinculadas a los mercados para consumidores finales.

En tal sentido, los cambios económicos de la globalización orientados a ese sector de servicios al productor, han llevado a cabo la reestructuración de la economía de la ciudad de México, propiciando la adecuación de sus espacios urbanos para la atención de la demanda de tales servicios de alta especialización al productor en los lugares globales. Por ello, la estrategia ha sido crear espacios para el emplazamiento de oficinas para las firmas transnacionales de servicios. Sin embargo, las crisis recurrentes han alterado el comportamiento de este modelo territorial, mostrando su fragilidad cuando no se cubren las expectativas de flujos de inversión que ocupen tales superficies, posponiendo su ocupación. En consecuencia uno de los rasgos de tal fragilidad económica de este sector cuaternario en el corredor urbano Santa Fe-Paseo de la Reforma, y los otros nodos, es la opción de alquilar espacios de oficinas por parte de las compañías transnacionales, para en caso de contracción económica por una eventual crisis, que por lo regular son recurrentes, mover con rapidez sus inversiones a otros lugares de mayor atractivo. Por ello, la oferta inmobiliaria de oficinas también se ubica en el marco de servicios al productor al apoyar la generación de servicios. Por lo tanto, los corporativos del conjunto urbano Santa Fe y los edificios de oficinas del corredor del paseo de la Reforma se consideran emplazamientos arquitectónicos emblemáticos de la globalización del nodo Santa Fe de la ciudad de México.

A su vez, la infraestructura hotelera desplegada en este nodo constituye un rubro estratégico para atender el mercado de la demanda de servicios al productor a través de los viajeros de negocios, que en una economía global el movimiento de población migrante es un requerimiento para interacciones de servicios para proveedores y compradores. Hoteles especialmente dotados con un concepto de diseño para turismo de negocios, al contar con áreas de trabajo, tecnologías para la obtención de información, salones para congresos, convenciones y exposiciones que demanda el mercado mundial.

Este turismo de negocios en México se ha constituido en un rubro más rentable que el turismo de placer. Turistas que viajan al país gastan en promedio 1 270 dólares por estancia, que contrasta con los 600 dólares de los que viajan por placer, según el Fidetur<sup>1</sup>. Además, en 2005 el país tuvo ingresos de 1500 millones de dólares, en este mismo rubro.

Por ello, la metrópolis ciudad de México es el mayor centro turístico de México en oferta hotelera. La ciudad de México tuvo en 1997, 1.7 millones de turistas extranjeros, de ellos, el 21.3% del total nacional y el 50.3% se alojaron en hoteles de cinco estrellas, y el 90% se alojó en hoteles de tres estrellas, con un promedio de estancia de tres días como turistas de negocios (Garza, 2000). La delegación Cuauhtémoc tiene el predominio hotelero de la ciudad de México. Y a lo largo del Paseo de la Reforma, en la misma delegación Cuauhtémoc y la Miguel Hidalgo, se articula un importante corredor turístico hotelero que concentra un sistema de grandes museos, centros culturales, lugares de ocio, restaurantes, edificios históricos, monumentos emblemáticos, galerías de arte, centros de espectáculos, salas de conciertos, el edificio más grande de Latinoamérica, y en general la oferta turística de mayor atractivo por sus múltiples lugares de significado para la ciudad capital.

En consecuencia, la imagen de la ciudad terciaria a través de los lugares globales del tipo Santa Fe muestra una configuración de edificios altos a la talla de los requerimientos de los negocios cuaternarios, con arquitecturas híbridas postmodernas, emblemáticas de las franquicias. Los nuevos referentes arquitectónicos del poder, son realizados por el capital privado y no por el Estado. La ciudad es un escenario donde se despliegan los proyectos estratégicos de la globalidad, pero también estos espacios son escenario de nuevos actores. Pero también este modelo de desarrollo muestra que los procesos urbanos derivados de la globalización han producido una profunda brecha de riqueza y pobreza y diferenciación territorial. Fragmentación de la estructura social y urbana al privilegiarse tan sólo unos cuantos lugares de la ciudad, con cuantiosas inversiones públicas y privadas, en detrimento de amplias zonas de la ciudad, confinadas por la nueva economía neocapitalista. Si bien la dinámica de segregación social ha estado presente desde el periodo preindustrial y prerrevolucionario, por lo que no es un fenómeno nuevo, ya que se puede constatar mediante la distribución poblacional con base en los niveles de ingreso (Rubalcava y Schteingart, 2000).

### *Las Nuevas Centralidades de la Ciudad de México.*

Los lugares globalizados de la ciudad de México se presentan como nuevos centros de mando reeditando la centralización espacial metropolitana como patrón dominante de los más dinámicos servicios *cuaternarios* o servicios a la producción a empresas bancarias, comerciales y de seguros, servicios de comunicación y telefonía, a consultores y a promotores inmobiliarios. Este proceso de terciarización superior ha venido transformando la base económica de la ciudad de México al reducir la planta productiva industrial e incrementar el sector terciario, en particular los servicios al productor, el comercio al por mayor y las actividades culturales, de investigación y desarrollo tecnológico, así como los de esparcimiento y turismo, siguiendo la propuesta de Marshall y Wood (1995), para el proceso de transformación de las grandes ciudades.

---

<sup>1</sup> Fideicomiso de Turismo (Fidetur) en la 10ª Reunión Nacional de Turismo de Negocios, Cuernavaca, Morelos, mayo 2006.

En tal sentido la noción de *nueva centralidad* deriva de sus atributos ante las tendencias impuestas por el proceso de globalización de dinamismo territorial tanto de dispersión como de concentración urbana. Por ello, las características de estas nuevas centralidades en los corredores urbanos, derivan de la renovación del distrito central de negocios que ha sido el Paseo de la Reforma debido a cambios económicos y tecnológicos; así como su articulación con la red de nodos de la ciudad mediante la mejora de la infraestructura, principalmente la vialidad; y a partir de la intensificación de las operaciones y transacciones económicas apuntaladas por las telecomunicaciones, que forman espacios locales globalizados y que son expresiones de lo que Sassen (1998) llama *centralidad transterritorial*.

El corredor Paseo de la reforma-Santa Fe se inscribe en la zona poniente de la ciudad de México que ha venido experimentado la mayor dinámica en inversiones y actividad inmobiliaria. Recientemente la delegación Álvaro Obregón, donde se ubica este corredor, pasó a ocupar los primeros lugares en la concentración del PIB de servicios de la urbe. En la actualidad esta delegación junto con la Cuauhtémoc, Benito Juárez y Miguel Hidalgo concentran más del 62% del PIB del Distrito Federal (Garza, 2000; 192).

Es en este sentido significativo el despunte de la zona poniente, articulado al corredor del Paseo de la Reforma, Centro Histórico y Polanco, donde se concentran el rascacielos de La Torre Mayor, servicios financieros, el mercado de la bolsa de valores, infraestructura hotelera internacional, grandes centros comerciales, hospitales, universidades, centros culturales y de espectáculos; y la más alta ola expansiva de actividad inmobiliaria, traducida en el encarecimiento de los precios del suelo.

Es en torno a esta avenida vertebral del Paseo de la Reforma que se irradia esta *nueva centralidad*, referenciando a la Fuente de Petróleos, a partir de donde se trazan las rutas y tiempos de recorrido al Nueva Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México al oriente de la metrópolis, hoy pospuesto; pero, también al aeropuerto de la ciudad de Toluca, y medio de movilidad indispensable en los negocios de este dinámico sector terciario de alta especialización o *cuaternario* emplazado en esta zona. La cantidad de vuelos anuales que registran estos dos aeropuertos es verdaderamente impresionante y equiparable a los más grandes del mundo. El de la ciudad de México con 23 326 559 pasajeros al año durante marzo del 2004 a marzo del 2005; y el de Toluca que atiende a 4 millones de pasajeros al año, según *La Jornada* (18/06/2005), por ello la principal puerta de entrada al país. Por ello, Santa Fe como nodo articula a estos dos aeropuertos internacionales, en un radio de 35 km, en promedio, uno a una distancia de 30 km, y el otro, a 40 km, a través de la perspectiva de un sistema aeroportuario de la región centro unido por infraestructura de transportes y vialidades rápidas; junto con servicios de transporte exclusivo, terrestre y aéreo mediante el taxi-helicóptero, para enlazar estos aeropuertos.

La ciudad de México ha emprendido tal proceso que le permitirá mantener su preeminencia económica en alrededor de una tercera parte de la economía nacional durante varias décadas de este siglo XXI. En 1998 esta metrópolis absorbió 41% del sector terciario nacional de los servicios al productor y 45.9% del comercio al mayorista, constituyendo el principal centro de servicios del país (Garza, 2000; 191).

Este perfil que presenta la metrópolis ciudad de México en sus actividades de servicios financieros, comerciales, informacionales y de signo diverso han venido transformando su imagen urbanística y su tipología de usos de suelo. Destaca de sobremanera el sector de servicios financieros. Este sector financiero como sistema es enormemente complejo, contiene, entre otros, mercados, bienes e intermediarios; en su organización y desarrollo

tiene fuertes dimensiones espaciales; contiene una fuerte cantidad de flujos organizados en torno a dos tipos de usuarios financieros: prestadores y solicitantes, cuyo sistema los eslabona entre sí y sus interacciones pueden ocurrir a diferentes niveles del sistema urbano. En el ámbito inmobiliario la presencia del sector financiero es por demás evidente, con la participación en el proceso que cubre prácticamente todo su ciclo: adquisiciones de suelo urbano, edificación y otorgamiento de créditos hipotecarios por parte de los compradores. En este proceso destaca la concentración de la propiedad de bienes raíces en manos del sector financiero y su expresión en la arena de los mayores proyectos urbano arquitectónicos, con arquitectos de fama internacional construyendo en áreas del tipo Santa Fe que se valorizan por su imagen, visibilidad y atractivo internacional; emergiendo como fórmula para señalar a la ciudad de México estar lista para entrar al sistema global por asumir funciones de ciudad global.

En este ámbito inmobiliario en la ciudad de México se presenta una intensa actividad que registra 22 edificios en construcción con cerca de 500 mil m<sup>2</sup> estimados esperando se incorpore un 60% al inventariado durante el año 2004. De nueve corredores de oficinas identificados por la firma *Colliers International* (2004), destaca este corredor Reforma Santa Fe. En particular en el polígono de Santa Fe se encuentran cinco edificios en la etapa final de construcción con un área de 98,500 m<sup>2</sup>; en Reforma desarrollos inmobiliarios con una superficie de 80 mil m<sup>2</sup> de espacios nuevos de oficinas, principalmente. En este sentido este corredor destaca como el mayor ofertador de nuevos espacios de oficinas.

La demanda de estos espacios de oficinas durante los últimos tres años ha sido de más de 400 mil m<sup>2</sup> en promedio por año. Los corredores con mayor demanda en renta y venta fueron Insurgentes con 90,152 m<sup>2</sup> anuales; Santa Fe con 52,427 m<sup>2</sup> y con la clara tendencia a incrementarse; y Periférico con un promedio de 40 mil m<sup>2</sup>. En la zona de Cruz Manca en Santa Fe se llevó a cabo recientemente una de las operaciones de mayor importancia en el mercado inmobiliario, con la renta por parte de la compañía Telefónica por 25,807 m<sup>2</sup>, en el edificio Corporativo Aicon. Este corredor sigue consolidándose como el principal proveedor de espacios para compañías trasnacionales, en donde destacan operaciones similares con empresas como Ford y Ericsson, ocupando importantes espacios desde 2002 (*Ídem*, 2004).

Los precios en este sector presentan una tendencia a la baja, a pesar de cierto repunte en la demanda y la desaceleración en el ritmo de construcción de edificios de alta calidad. Los precios de cierre de operaciones inmobiliarias reflejaron una disminución del 10% en promedio en la mayoría de los corredores de oficinas y en todas las categorías de edificios. Los precios promedio más elevados para edificios lujosos se registraron en el corredor Reforma Santa Fe y los más bajos en el corredor Periférico Sur. El precio promedio por metro cuadrado mensual en renta se ubicó en 30 dólares; en lo que se refiere a precios de venta por metro cuadrado se encuentran en promedio en 2 mil dólares (*Ídem*, 2004).

También, destaca de manera relevante el sector de servicios de comercio, expresado en el auge de los desarrollos comerciales diversos. Los supermercados son su parte más dinámica con implicaciones diversas, son el sector de la cadena alimentaria que mueve más volumen de capital y controla la agricultura por el contrato directo con el productor; además de poder económico como monopolio, también en sistemas tecnológicos de control mediante sustitución de códigos de barras de la etiquetas de precios por sistemas de identificación a través de radiofrecuencias que permiten registrar información de quiénes, qué, cuándo,

cuánto compran y dónde se usa o queda el producto. Esta innovación tecnológica ya opera en la cadena Wal Mart<sup>2</sup>.

La proliferación de conjuntos y locales comerciales en distintas zonas de la ciudad es una imagen urbana cada vez más familiar en las diferentes arterias que conforman los principales corredores comerciales de la ciudad de México: Insurgentes Sur, Reforma, Zona Rosa, Periférico Norte, Periférico Sur, Santa Fe, Polanco-Lomas, Coapa, Centro y Condesa (ver cuadro anexo de centros comerciales).

El corredor de mayor cotización es el de Polanco-Lomas donde se pagan rentas de cerca de 40 dólares por metro cuadrado en los locales independientes. Sin embargo, es tan distinta la mezcla de espacios que se experimentan comportamientos diferentes. Mientras en Santa Fe la demanda de espacios es alta contra la baja disponibilidad de estos, se pueden encontrar, como ya se mencionó, espacios en promedio de 30 dólares en renta. Caso contrario es el de Insurgentes que su complejidad le convierte en un mercado mixto, al combinar tramos de alta demanda con otros de baja demanda, pero que en promedio son espacio en renta de 23 dólares (*Colliers International*, 2004). En este proceso de reacomodo de espacios en renta seguramente la avenida Mazarik, en Polanco, dejará de ser, a corto plazo, la referencia comparativa por sus niveles de precios con la 5ª Avenida de Nueva York, al igual que Oxford Street en Londres y los Campos Eliseos en París que siguen siendo las calles más caras del mundo cotizadas sus rentas en cerca de 10 mil dólares en promedio anuales por metro cuadrado, según el estudio de la Cushman y Wakefield Healey y Baker (*La Jornada* 27/10/2004).

Los beneficios de la tecnología de la nueva información necesita no solo la infraestructura física, sino también una mezcla compleja de otros recursos, sobre todo más de valores agregados a esas tecnologías que producen para firmas de servicios avanzados apoyados en las externalidades. Esto significa que los recursos materiales y humanos, edificios inteligentes, talentos profesionales y la red social de infraestructura de trabajo es lo que maximiza la conectividad, de acuerdo con Sassen (2001; 120).

Por ello, las razones para establecer representaciones corporativas en Santa Fe han sido incrementar inversiones de capital, inversiones financieras, la necesidad de una localización central para controlar las sucursales, oficinas y factorías sobre una amplia área geográfica, acceso a bienes y mercados, obtener información de organizaciones de negocios y acceso a información de agencias administrativas. Además, los aspectos financieros de incremento de capital e inversión, asuntos de una economía de información, continúan siendo importantes razones para localizar corporativos en ciudades grandes, no obstante sus altos precios del suelo urbano, altos salarios y otros costos.

### Los Lugares de Emplazamiento de las Empresas de la Nueva Economía.

En esta nueva economía el principal agente económico es la corporación multinacional, que pondera como fuerza productiva clave las ventajas de localización, la presencia de mercados y el acceso a condiciones locales favorables de mano de obra calificada y de bajos costos, de estímulos fiscales, y de garantía de alta plusvalía inmobiliaria en la sede del emplazamiento de sus representaciones. Ya no es la dominación de un país, sino solamente

---

<sup>2</sup> Por primera vez en la historia una cadena de supermercados, Wal-Mart, es la empresa más grande del mundo, superando a las petroleras y automotrices. Wal-Mart y Microsoft son una clara expresión de los macromonopolios contemporáneos. Wal-Mart ejerce control sobre productores, proveedores y políticas; es la mayor cadena de ventas directas al consumidor en Norteamérica. En México controla el 54% del mercado con 687 tiendas. Es el mayor empleador en México y USA (*La Jornada*, 20/dic/2004).



de sectores estratégicos de alta rentabilidad a donde fluye la inversión extranjera directa, es decir, es la característica del neoimperialismo en la fase actual del capitalismo.

El conjunto Santa Fe como uno de los espacios clave se ha convertido en un lugar de expresión de ese nuevo imperialismo que aglomera a los corporativos trasnacionales, a las instituciones financieras y de seguros internacionales, a las empresas que controlan las telecomunicaciones y los principales medios de información.

El emplazamiento de Santa Fe es un sitio de producción de servicios de alta especialización necesarios para la organización compleja de la dispersión espacial de redes industriales. En esta nueva economía destacan dos sectores estratégicos clave: los servicios al productor y los servicios financieros; elementos centrales en la configuración de su morfología urbana que se distingue por la escenografía de los edificios-torre de oficinas, galerías orientadas al consumo conspicuo y grandes centros comerciales; asociados con universidades, hospitales, hoteles, centros de negocios, diversión y ocio.

Asimismo, el potencial de Santa Fe dentro de la nueva economía cuaternaria ha contribuido a la formación social de una nueva clase urbana elitista dentro de una estructura ocupacional que polariza a los sectores sociales, propiciando el crecimiento de un estrato de altos ingresos y otro de trabajadores de bajos ingresos. Es ilustrativo que los puestos de gerencia y dirección de las empresas trasnacionales sean destinados a personal contratado en los países sede de esos capitales. No obstante la numerosa cantidad de profesionales de estas empresas, persisten las desigualdades en los ingresos con los bajos salarios de los empleados, trabajadores y de servicios domésticos y de mantenimiento. Si bien los ingresos promedio por AGEB se sitúan en esta zona como los más altos de la ciudad, por arriba de los cinco salarios mínimos (INEGI, 2000), no ocurre lo mismo con la mayoría de los trabajadores de baja calificación. Por ejemplo, la base de los ingresos de los meseros de los restaurantes y de los maleteros de hoteles de lujo son las propinas de los clientes.

En el contexto urbano jerarquizado y fragmentado de la metrópolis ciudad de México, las implicaciones de la innovación tecnológica de Santa Fe en las telecomunicaciones y la información remarcan esa jerarquía y la refuerzan como parte de las nuevas centralidades que genera puntos de convergencia y dispersión. Por ello, una característica es que se asiste a la formación de una nueva espacialidad como articulador de sistemas urbanos. Por tanto, este concepto de centralidad está impactado y configurado por esas nuevas tecnologías de comunicaciones e información que van más allá de las economía de aglomeración.

La otra característica del proceso de Santa Fe es la autarquización territorial que implica privilegiar las relaciones territoriales regionales y supranacionales, y disminuir las locales. Esto se traduce con su carácter autónomo por sus medios de comunicación propios vía los helipuertos y sistemas de vigilancia. Es una ciudad dentro de la ciudad de México, reforzado con la existencia de esa innovación tecnológica que da lugar a la generalización de sus edificios inteligentes a través de sus corporativos.

Por ello, es muy clara la persistencia del potencial de la aglomeración del urbanismo prevaleciente en la singularidad de Santa Fe, a través de uno de sus signos clave con el agrupamiento edilicio de sus torres de oficinas y corporativos de las empresas emblemáticas de la nueva economía cuaternaria que se está imponiendo como poder hegemónico en la fase actual del capitalismo. Se distingue este emplazamiento al contar con el mayor número de empresas y espacios de oficinas por kilómetro cuadrado de la metrópolis ciudad de

México. En 14 kilómetros cuadrados se agrupan en torno al eje longitudinal de la autopista México-Toluca una centena de corporativos de este sector económico con un claro perfil, consolidando su tejido productivo servicial y de corredor corporativo supranacional.

Es muy claro el perfil de la base productiva de Santa Fe por el número de los corporativos de las empresas relacionadas con las nuevas tecnologías informáticas, de las telecomunicaciones y las finanzas dentro de una nueva generación de edificios inteligentes y funcionales. Edificios que combinan los últimos avances en las tecnologías para su diseño, construcción y funcionalidad; con diseño y racionalidad de mayor aprovechamiento del espacio a través del uso de las tecnologías más avanzadas en la materia, de forma tal que el aire acondicionado, los sistemas de ventilación, la iluminación artificial, los sistemas de comunicación internos, las medidas de seguridad, los elevadores, etcétera, están organizados y automatizados en una nueva racionalidad.

Entre los conjuntos arquitectónicos más destacados de Santa Fe sobresale el corporativo Televisa, diseñado por el prestigiado arquitecto Ricardo Legorreta, una monumental construcción de estilo mexicano modernista, proyectado como los mayores estudios de grabación de la metrópolis. Contiene además la editorial de medios impresos en español más grande del mundo, líder de ventas en Latinoamérica y en el mundo hispano de Norteamérica, distribuye sus productos en 20 países, con 42 títulos y con un tiraje de 142 millones de ejemplares al año, con 855 millones de lectores (Valdiosera, 2000; 17). Sus grandes espacios y las condiciones óptimas para el desempeño de sus funciones, hacen el prototipo de la dinámica de este conjunto urbano Santa Fe y su potencial creativo y de transformación de los procesos productivos.

La interacción de los cientos de trabajadores de esta empresa con sus equipos diseñados para la edición electrónica, el manejo y almacenamiento digitales de las imágenes, el fotomontaje, la consulta e intercambio de información electrónica por medio de internet han transformado la edición tradicional y la generación de publicación de revistas (*Idem.*).

A su vez, se han consolidado en Santa Fe centros educativos con el rasgo apropiado a las necesidades de la profesionalización de estos grupos sociales. La Universidad Iberoamericana es el centro de la actividad académica de Santa Fe, con miles de alumnos y maestros en más de 30 licenciaturas, 27 posgrados, múltiples diplomados, cursos especiales, áreas de investigación e intercambio (*Idem.*). También, la unidad de posgrado del Instituto Tecnológico de Monterrey que corresponde a las expectativas de alta especialización que buscan las empresas de la nueva economía para formar a sus profesionales. Y el Instituto Westhill fundado en 1992 como una escuela americana de las mejores del país. Sus instalaciones cuentan con helipuerto, alberca olímpica, grandes áreas para la práctica de diversos deportes. Sus amplias aulas de clases tienen un cupo limitado para solo atender a diez alumnos por salón (*La Jornada*, 16/08/1998). Educación y generación de conocimiento del tercer milenio que cada vez se encuentra más influida por la ola de la computación y el comercio electrónico como su fundamento básico, y por sus vínculos entre la universidad y la empresa.

También, están agrupados los corporativos de la IBM y Hewlett Packard, empresas prototipo de la nueva economía en la competencia por definir los lineamientos de la innovación tecnológica. El emporio del gigante azul IBM que alberga en sus instalaciones equipos y ejecutivos de gran influencia en la fabricación y distribución de productos digitales. Sus empleados se desenvuelven en un medio de trabajo sofisticado, rodeados de una verdadera atmósfera de equipos de todo tipo, métodos y formas avanzadas de compartir y desarrollar

sus labores. Por su parte el corporativo Hewlett Packard, una de las empresas más importantes del mundo de la información, diseña en sus instalaciones las opciones de negocios que la han hecho líder en varios de los segmentos del mercado cibernético. Actualmente ocupa el tercer sitio en la industria de las computadoras personales con 83 mil 200 empleados en 120 países, y ventas por 42.4 billones de dólares (Valdiosera, 2000; 18).

En el mismo agrupamiento de empresas destacan: EDS, Unisys, GE Capital y PROSA. La EDS es la más importante en los servicios externos y en consultoría en procesos de cómputo. Agrupa a uno de los equipos asesores más exitosos que han logrado que muchas empresas le confíen la administración de sus datos y su información estratégica. Unisys es otro gigante de gran tradición en el campo tecnológico con aplicaciones en el ámbito financiero, comercial y gubernamental, así como en aerolíneas y empresas de telecomunicaciones, con una enorme diversidad de productos y servicios informáticos y con fuerte presencia en muchos países del mundo.

GE Capital es filial financiera de General Electric Co., con 340 mil empleados a nivel mundial y que ofrece gran variedad de servicios al sector financiero. Y PROSA, Procesadora de Servicios, es la única empresa mexicana especializada en el switch de transacciones electrónicas de medios de pago, que procesa todas las operaciones de tarjetas de crédito y débito de 23 bancos mexicanos (*Idem*). Su servicios procesan enorme cantidad de operaciones por minuto en un sistema digital permanente que mueve miles de millones de pesos al día, y que no sería posible sin la innovación tecnológica y los cientos de empleados que las manejan y supervisan.

Así mismo, en este emplazamiento las instituciones bancarias están representadas por los edificios de Serfin y Banamex. También, un amplio conjunto de oficinas y corporativos de empresas de diversos rubros, destaca el corporativo del grupo industrial Bimbo, con presencia en Europa, Estados Unidos y América Latina, con ventas de 2.3 billones de dólares, que emplea a más de 60 mil trabajadores y cuenta con la flota de distribución terrestre más importante del mundo con 19 mil vehículos, así como 76 plantas industriales: 12 en América Latina y 17 en Estados Unidos (Valdiosera, 2000;20). En frente se encuentra el edificio de la futurista Silicon Graphics, empresa líder en el campo de las supercomputadoras y el diseño digital, cuyos desarrollos tecnológicos han posibilitado una nueva generación de equipos y programas con aplicación en la industria cinematográfica. Las supercomputadoras avanzadas se encuentran en los principales centros de investigación, con aplicaciones en todos los campos del conocimiento. También se encuentran las oficinas de la 3M, con aplicaciones en el campo de los productos óptico electrónicos, que han venido revolucionando la administración de la luz en pantallas de cristal líquido para computadoras portátiles y dispositivos de mano que consumen menos energía y con mejor visualización de datos e imágenes. Además de otros productos como los adhesivos, la fibra óptica, los filtros solares y el almacenamiento digital.

Por supuesto están congregados también los gigantes de la telefonía con fuerte impacto económico y grandes ganancias que los sitúan entre las empresas más rentables y dinámicas, y parte fundamental de la rama de las telecomunicaciones con el despliegue de grandes edificios emblemáticos, los corporativos de Telefónica Movistar, Ericsson, América Movil (Telcel), Teléfonos de México, Telefonía Móvil y Avantel.

Es significativo que la mayoría de las empresas de esta nueva economía representen a las que más ganancias han obtenido y concentren el mayor porcentaje del mercado bursátil en México. Las ganancias alcanzadas por los 20 corporativos más influyentes del mercado

bursátil local se elevó a casi 109 mil millones en el primer semestre del 2006, con un incremento del 18.3% con respecto al año anterior (*La Jornada*, 14/08/2006). Entre ellos destacan los corporativos emplazados en Santa Fe: América Móvil (Telcel), Teléfonos de México, América Telecom., Cementos Mexicanos, Televisa, Fomento Económico Mexicano (FEMSA), Carso Global Telecom., Grupo México, Grupo Santander Sefín, Carso, Coca Cola, Bimbo, el Puerto de Liverpool (ver cuadro anexo).

Las 10 Grandes Empresas de la Bolsa  
(Millones de Pesos)

| EMPRESA        | ENERO-JUNIO 2005 | ENERO-JUNIO 2006 | VARIACIÓN  | %      |
|----------------|------------------|------------------|------------|--------|
| América Móvil  | 12 798.35        | 20 771.78        | 7 973.43   | 62.51  |
| Wal-Mart       | 3 921.57         | 5 094.93         | 1 173.36   | 29.91  |
| Telmex         | 13 606.54        | 14 222.06        | 615.52     | 4.52   |
| Amtel          | 4 853.95         | 8 162.72         | 3 308.76   | 68.5   |
| Cemex          | 13 698.76        | 12 283.57        | (1 416.18) | -10.52 |
| Gmodelo        | 4 052.85         | 4 496.23         | 443.38     | 10.93  |
| Gtelevisa      | 1 930.73         | 3 598.28         | 1 667.54   | 86.36  |
| Memsa          | 2 256.54         | 2 953.07         | 696.53     | 30.86  |
| Carso Global T | 5 413.07         | 5 936.67         | 523.60     | 9.67   |
| Grupo México   | 8 354.15         | 7 248.70         | (1 105.45) | -13.23 |
| Total          | 70 886.54        | 84 767.06        | 13 880.51  | 19.6   |

Fuente: Bolsa Mexicana de Valores (*La Jornada*, 14/agosto/2006).

También, destaca el establecimiento de servicios de turismo de negocios y hotelería con el corporativo Sheraton y los lujosos hoteles del grupo Posadas, este último, propietario de la cadena internacional de hoteles Fiestamericana y Fiesta Inn y dueños de la aerolínea Mexicana y en tratos para la adquisición de Aeromexico, además de socios de la nueva empresa de aviación Volaris, que ofrece vuelos del aeropuerto internacional de la ciudad de Toluca, a precios bajos. Estos hoteles atienden a los huéspedes de negocios de la nueva economía, sus espacios están dotados con las óptimas condiciones de confort, salones de trabajo, conferencias, convenciones y congresos. Están diseñados para cubrir las necesidades de los ejecutivos con la tecnología para mantenerlos comunicados desde su habitación con el resto del mundo; y con el acceso estratégico a los dos aeropuertos internacionales en cuestión de minutos, para ello, existe el servicio de taxis helicóptero que los transporta con rapidez.

A su vez, aquí se ubica el Centro Comercial Santa Fe considerado el más grande de América Latina y que le rinde culto al consumismo. Cuenta con las grandes tiendas departamentales de Liverpool, Palacio de Hierro y Sears; además de galerías, restaurantes, tiendas sofisticadas y la Ciudad de los Niños. Concebido bajo la idea de espacio integral que concentra funciones e intercambio de bienes y servicios que cubre todas las expectativas del consumo conspicuo de las elites; incorporando en su diseño, construcción, publicidad y comunicación con el uso de las nuevas tecnologías.

Estas innovaciones tecnológicas han venido transitando de la esfera productiva y del consumo al ámbito edilicio, y en esa contexto su inserción a la infraestructura inmobiliaria se constituye en un elemento imprescindible de la nueva racionalidad en las edificaciones. Por ello, el mismo concepto de edificio inteligente encarnado en el artefacto corporativo está aquí presente como expresión tecnológica de la innovación edilicia, donde subyacen los principios y credos actuales capitalistas, concretados en el nuevo habitar de la ciudad informacional,

dotados de: infraestructura de telecomunicaciones, sistema de automatización, seguridad y control, sistema en red para conectarse a las bases de datos de todo el mundo.

En los últimos años el desarrollo de nuevas tecnologías de la información y telecomunicaciones se ha introducido en la arquitectura en aplicaciones y gestión, en nuevos materiales y sistemas de control de edificios, en particular los edificios de alta tecnología, que contienen instalaciones informáticas de comunicaciones y laboratorios de investigación. En estos se producen altos flujos de información, sobre todo en grandes superficies de oficinas, centros comerciales, hospitales, hoteles y universidades. Pero, recientemente y cada vez más intensamente, también en edificios habitacionales.

La tipología edilicia de Santa Fe correspondería a la cuarta generación de edificios inteligentes al conjugar líneas de trabajo denominadas *Inteligencia Distribuida Centralizada*, donde se utilizan sistemas autónomos inteligentes vinculados a una red de comunicaciones, donde la inteligencia se ubica en la red, estableciendo un sistema de control desde diversos puntos e interactuando con los subsistemas, de acuerdo con Méndez (2002), por ello, todos los corporativos de Santa Fe son de esta especie.

Los corporativos de Santa Fe a su vez cuentan con un importante medio de transporte, el helicóptero, que ha venido innovando los sistemas convencionales de movilidad en esta ciudad cada vez más saturada y aglomerada por el tráfico vehicular. Por ello, Santa Fe cuenta con helipuerto público, no obstante, que algunos importantes edificios corporativos están equipados con helipuerto propio. Se ha venido haciendo necesario el servicio del helicóptero de manera sistemática, sobre todo por los altos ejecutivos de diversas empresas que requieren rápida y eficiente movilidad para encuentros cara-a-cara: ejecutivos de medios, compañías de seguros y financieras, inmobiliarias, hospitales, empresas comerciales y hoteles, principalmente.

El uso cada vez más frecuente y variado del helicóptero ha venido a redefinir tanto el urbanismo de Santa Fe, como su *Interland*. Este innovador y flexible medio de transporte le ha impreso un particular sello a la configuración urbana de Santa Fe al integrar helipuertos privados en algunos edificios corporativos de más de diez pisos, como lo establecen las exigencias de las aseguradoras de inmuebles (Delgado, 1998); junto con el helipuerto público de la zona, expresión de ese uso cada vez más frecuente de selectos residentes. En el ámbito regional también adquiere relevancia este uso del helicóptero por los vínculos nodales de Santa Fe, que le enlazan al sistema aeroportuario de la región centro.

El emplazamiento e integración de estos artefactos y medios innovadores en el espacio de Santa Fe constituyen una poderosa fuerza productiva. Es decir, a partir de conjugar en sinergia la capacidad social y el sistema urbano arquitectónico con las transformaciones científicas y técnicas tiene efectos en el crecimiento y desarrollo de sus actores sociales diversos, las clases medias y altas. Por lo tanto, estos medios y su espacialidad se insertan en la fase de acumulación capitalista y reproducen el modelo de desigualdad. Estas dimensiones estratégicas, como el acceso a la educación, al conocimiento y al trabajo, se transforman en instrumentos de desigualdad y recrean los mecanismos de exclusión social entre la población.

Además que este sector cuaternario de alta especialización también se ha venido constituyendo en un nuevo fetichismo por la tecnología en palabras de Jameson (1995;85). Así como, su inserción en la tercera etapa del capitalismo multinacional, en el esquema de Mandel (1972), que considera esta etapa como la más pura al eliminar los enclaves precapitalistas; modelo compartido por el mismo Jameson.

### Conclusiones.

Con tal argumentación es necesario distinguir entre las diferentes áreas de la metrópolis, toda vez que las expresiones espaciales tienen un carácter fragmentado que privilegian sólo algunos puntos de la ciudad. Los emplazamientos terciarios de alta especialización se ubican de manera concentrada y cada vez más cerrada, la ciudad como *archipiélago*, pero, sólo en algunos puntos de exclusividad por las exigencias de la competitividad, no obstante, impactando al conjunto de las aglomeraciones y mercados. En sus expresiones se inscriben los efectos de la reestructuración experimentada en los últimos años.

Por lo tanto, una interpretación que se desprende de este proceso de reestructuración de la ciudad de México, donde ha tenido un impacto significativo los altos flujos de inversión extranjera, deriva de las óptimas condiciones y ventajas encontradas para que se lleven a cabo en la aglomeración metropolitana. Pero solo en ciertas zonas de la ciudad, y a través de las estrategias de la planeación urbana, que apuntalan la inversión con la socialización del costo de la obra pública; y con esta estrategia se revaloriza y eleva la plusvalía de la zona, en este caso particular el corredor Reforma-Santa Fe, lugar atractivo para los negocios inmobiliarios y los activos de los propietarios de bienes raíces transnacionales. Es decir, a través de la planeación se propicia la exclusión en aras del discurso de la generación de empleos, para situar a estos fragmentos de la ciudad, como *lugares globales* para la competitividad.

No obstante este contexto de fragmentación, aún así sus manifestaciones y potencialidades muestran a la metrópolis como el centro de poder político, empresarial y gerencial de mando económico nacional, y su articulación con la red global de ciudades, al contener servicios superiores, grandes negocios, turismo, espectáculos y áreas comerciales multinacionales. Es por ello significativo el despunte de zonas como el corredor Centro Histórico-Reforma-Santa Fe, donde se concentran tales servicios *cuaternarios*; y la más intensa actividad inmobiliaria metropolitana. De tal forma que en esta zona poniente ha venido despuntando una nueva centralidad metropolitana de la ciudad de México, el fragmento territorial Santa Fe, inserto en el corredor Paseo de la Reforma, columna vertebral de ésta zona.

Por ello, las razones para establecer representaciones corporativas en Santa Fe han sido incrementar inversiones de capital, inversiones financieras, la necesidad de una localización central para controlar las sucursales, oficinas y factorías sobre una amplia área geográfica, acceso a bienes y mercados, obtener información de organizaciones de negocios y acceso a información de agencias administrativas. Además, los aspectos financieros de incremento de capital e inversión, asuntos de una economía de información, continúan siendo importantes razones para localizar corporativos en ciudades grandes, no obstante sus altos precios del suelo urbano, altos salarios y otros costos.

## Bibliografía.

- Colliers Internatinal, (2004). Informe anual 2004, México.
- Gamboa, Jorge, (1994). *Ciudad de México. Una Visión*. México, FCE.
- Garza, Gustavo, (2000). *La Ciudad de México en el Final del Segundo Milenio*. México, GDF-Colmex.
- Gobierno del Distrito Federal, (2000). *Revisión del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*. México, GDF.
- Jameson, Frederic, (1995). *Teoría de la Posmodernidad*, Madrid, Trotta.
- Mandel, Ernest, (1972). *El Capitalismo Tardío*, México, Editorial Era.
- Parnreiter, Cristof, (1998). "La Ciudad de México ¿una ciudad global?" en *Anuario de Espacios Urbanos*. México, UAM-Azcapotzalco, CyAD, pp. 21-52.
- PRUPE, (1985), *Programa de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Distrito Federal*, México, Departamento del Distrito Federal.
- Real State, (2005). Revista de Bienes Raíces, Numero 18. México, editado por Grupo Infagon.
- Rubalcava R. y M. Schteingart, (2000). "Segregación Socioespacial", en G. Garza, *La Ciudad de México en el Final del Segundo Milenio*. México, GDF-Colmex, pp. 287-294.
- Sassen, S. (2000), *The Global City, London, New York, Tokio*. Segunda Edición. Princeton, Princeton University Press.
- Valdiosera, R., (2000), *Revista Día Siete*. Suplemento semanal del periódico Universal, México.
- Veltz, Pierre, (1999). *Mundialización, Ciudades y Territorios*. España, Ariel Geografía.