

Nuevo Polanco: renovación urbana, segregación y gentrificación en la Ciudad de México

Nuevo Polanco: Urban renewal, segregation
and gentrification in Mexico

*Adriana Aguayo Ayala**

Resumen

Este artículo analiza el desarrollo de Nuevo Polanco, un proyecto reciente de renovación y redensificación de la ciudad de México centrado en la reconversión de una antigua área industrial. Describe el desarrollo de esta zona a partir de información empírica basada en recorridos de campo, entrevistas y revisión hemerográfica buscando contribuir a la discusión en torno a las políticas urbanas implementadas en las últimas décadas en el contexto neoliberal. Se muestra cómo la renovación se sustenta en un modelo que promueve la segregación urbana y la gentrificación de la zona. Concluimos que el caso de Nuevo Polanco perpetúa la lógica de la privatización y la fragmentación del ámbito urbano exacerbando la desigualdad social.

Palabras clave: desigualdad, exclusión, fragmentación, redensificación, gestión urbana.

Abstract

This paper analyzes the development of Nuevo Polanco, a recent renovation and redensification project in Mexico City focused on the conversion of an old industrial area. Describes the development of this zone from empirical data based on field trips, interviews and newspaper revision seeking to contribute to the discussion of urban policies implemented in recent decades in the neoliberal context. It shows how the renewal is based on a model that promotes urban segregation and gentrification. We conclude that the case of Nuevo Polanco perpetuates the logic of privatization and fragmentation of urban areas exacerbating social inequality.

Keywords: inequality, exclusion, fragmentation, densification, urban management.



IZTAPALAPA

Aqua sobre lajas

* Doctora en Antropología por el CIESAS-Ciudad de México, participa en el Proyecto Conacyt "Ciudades globales, procesos locales: conflictos urbanos y estrategias socioculturales en la construcción del sentido de pertenencia y del territorio de la Ciudad de México".
adriana.aguayo.ayala@gmail.com

Las ciudades, como cualquier otro espacio, son lugares donde se expresa y ejercita el poder. La manera en que este poder es ejercido se transforma históricamente; por ello, como señala Foucault, la historia de los espacios “es también la historia de los poderes” (1980:149) que inscriben o visibilizan a ciertos grupos al tiempo que segregan o excluyen a otros tantos mediante el uso, la apropiación, la disposición o el acceso a los espacios. Este poder se expresa tanto material (forma y organización del espacio) como simbólicamente mediante la imposición de percepciones o representaciones de cómo el espacio debe ser apropiado, usado y vivido.

Siguiendo la idea anterior en este artículo me propongo analizar el proceso de reconversión de una antigua zona industrial ubicada en la delegación Miguel Hidalgo en la que se desarrolla el proyecto inmobiliario de Nuevo Polanco para dar cuenta de algunas de las transformaciones que ocurren en la urbe a partir de la implementación de las nuevas políticas urbanas en el contexto neoliberal. Con base en el estudio de caso de este desarrollo urbano que se erige como una zona habitacional, financiera y de ocio me propongo concretamente reflexionar acerca de las políticas de renovación y redensificación de la Ciudad de México impulsadas en los últimos 20 años, que exacerban la segregación urbana y generan procesos de gentrificación y dan lugar a una ciudad más desigual.

Como se argumentará en las siguientes páginas, desde mediados de los años noventa se han impulsado en la Ciudad de México proyectos de renovación urbana de áreas estratégicas para el crecimiento económico, la atracción de capitales extranjeros y la promoción del turismo, algunos de los cuales, como el caso que nos ocupa, incluyen la reconversión de zonas industriales y se insertan en el proceso de redensificación citadina. Sostendremos que estas políticas urbanas han generado un modelo de desarrollo espacial caracterizado por la fragmentación, la privatización y la segregación urbana, y en algunos casos procesos de gentrificación.

Para desarrollar nuestro argumento describiremos el paso de la ciudad industrial a la posindustrial con énfasis en los antecedentes históricos de la zona de estudio. Posteriormente, nos centraremos en la descripción del modelo de planeación estra-

tégica que siguió primero una etapa centrada en el plano económico e impulsaba el desarrollo financiero y turístico de la ciudad, y posteriormente una fase centrada en el *marketing* urbano dedicada a la arquitectura escaparate y a la reconversión de pasivos portuarios e industriales.

En este último modelo se ubica nuestro caso de estudio, el proyecto de reconversión de Nuevo Polanco. Cabe subrayar que se erige como una zona de atracción de clases medias y medias altas y de localización de empresas transnacionales orientadas al sector servicios. De este modo, los datos empíricos basados en recorridos de campo, observación, entrevistas y revisión hemerográfica contribuyen a entender la manera en que los proyectos de renovación urbana en la Ciudad de México han incrementado la segregación urbana.

Finalmente, se introducen dos apartados en los que se explica el impacto urbano y social de los nuevos desarrollos urbanos. En el primero se ahonda en la gentrificación provocada por este tipo de modelos, aportando datos empíricos de nuestro caso de estudio, y en el segundo se retoma el papel que han tenido los desarrolladores inmobiliarios en el sector urbano. Concluimos que el costo social de las políticas urbanas neoliberales ha sido el incremento de la segregación urbana y la diseminación de procesos de gentrificación de las áreas centrales. El caso de Nuevo Polanco que corresponde a una nueva fase del modelo estratégico (implementación de grandes proyectos urbanos) perpetúa la lógica de la privatización y fragmentación del ámbito urbano exacerbando la desigualdad social. En este contexto, los desarrolladores inmobiliarios se han dado a la tarea de realizar proyectos que benefician solo a una parte de la población y no mejoran la calidad de vida del conjunto de los habitantes de la ciudad.

De la ciudad industrial a la posindustrial

Nuevo Polanco es el nombre dado por los desarrolladores inmobiliarios a una zona en la que destacan grandes conjuntos de departamentos, edificios de oficinas y áreas de uso mixto (comercial, habitacional y de oficinas). Se localiza en la delegación Miguel Hidalgo, al norte de la colonia Polanco. Este proyecto inmobiliario se caracteriza por la reconversión de una antigua zona industrial en una nueva propuesta urbana cuyo territorio se encuentra conformado oficialmente por las colonias Granada, Ampliación Granada y comienza a extenderse hacia la colonia Anáhuac. Sus límites aproximados son hasta el momento: al oeste Presa Falcón,

al sur la avenida Ejército Nacional, al norte la avenida Río San Joaquín y al este la calzada Mariano Escobedo.¹



Mapa 1: Límites aproximados de Nuevo Polanco

Hasta antes de la década de 1930, en esta zona el paisaje estaba constituido por terrenos baldíos. Solo existían unas pocas ladrilleras y algunas casas que pertenecían a los dueños de aquel negocio. En los alrededores se hallaban algunas casas de descanso y haciendas con grandes extensiones de tierra. Ejemplo de ello era la Villa "Pensil Mexicano" que contaba con hermosos jardines y un huerto, y la Hacienda de los Morales, que poseía tierras de labranza. Esta área de descanso alejada del centro urbano se convertiría muy pronto en una zona industrial rodeada de contrastantes zonas residenciales.

Si bien el nacimiento de la industria en México se remonta a finales del siglo xix,² no será hasta inicios del siglo xx cuando se expanda y diversifique, concentrándose especialmente en la Ciudad de México. Hacia la década de 1930, cuando el país logra reconstruir su aparato productivo, que había sido devastado durante la Revolución, el sector industrial se diversifica en el sector de producción de bienes no básicos. Siguiendo las normas de planificación que ubicaban las zonas convenientes para la localización de la industria en amplias extensiones de tierra sin urbanizar

¹ Se espera que de manera paulatina este proceso de reconversión y redensificación se expanda a las colonias aledañas de Irrigación, Pensil y Anáhuac.

² Si bien en México existía la industria desde antes del porfiriato, en los años treinta fueron reemplazados los pequeños talleres artesanales por grandes fábricas con avanzados métodos de producción (Haber, 1989).

“se formó un arco en torno al casco antiguo de la ciudad que coincidía con el trazo del sistema ferroviario” (Bustamante 2004:129-130). La disponibilidad de suelo y la existencia de vías de tren posibilitó que la industria se alojara predominantemente en las delegaciones Gustavo A. Madero, Azcapotzalco, Miguel Hidalgo y Álvaro Obregón, que hasta los años ochenta concentraban la mayor parte del parque industrial de la ciudad.

Durante esta época, en la inmediaciones de las vías del ferrocarril de Cuernavaca y su cruce con la hoy avenida Ejército Nacional, empezaron a instalarse fábricas. Una de las primeras que se alojaron ahí fue la automotriz, con la llegada de las plantas General Motors, Chrysler y General Tire. Posteriormente se instalarían otras industrias dedicadas a la producción de vidrio, jabones, hule y bebidas. De ese modo fue ampliándose el área industrial y se conformaron las colonias Ampliación Granada y Anáhuac.

Durante esa misma década, al sur de la zona industrial, los fraccionadores De la Lama y Basurto,³ que habían comprado parte de los terrenos pertenecientes a la Hacienda de los Morales, comenzaban la construcción de la colonia Chapultepec Polanco, diseñada para que familias de clase media y media alta interesadas en salir del centro de la ciudad se alojaran en este moderno entorno. En contraste, en el otro extremo de la zona industrial, hacia el norte, se iniciaba el incipiente poblamiento de la colonia Pensil, habitada por una población de menores recursos. La zona industrial se situaba así como un territorio limítrofe entre las contrastantes áreas habitacionales.

El acelerado crecimiento poblacional de 1950 fue consecuencia de la consolidación de la industria en la ciudad, que atrajo un considerable volumen de migrantes con sus respectivas demandas de vivienda y servicios. Así, en los siguientes veinte años, y gracias también al crecimiento económico consecuencia de la industrialización, se vivió un proceso vertiginoso de urbanización. Sería también en esta década que familias de clase media, siguiendo el hábito de las clases acomodadas,⁴ comenzarían a trasladar sus residencias hacia el sur y el poniente de la entonces periferia de la ciudad.

³ Unas cuantos años antes, De la Lama y Basurto, aprovechando la ampliación de la avenida Paseo de la Reforma, diseñaron y construyeron la colonia Chapultepec Heights (hoy Las Lomas de Chapultepec) donde se asentarían las familias más adineradas de la ciudad, en lo que por entonces era una de las zonas más alejadas del centro.

⁴ Las clases más acomodadas de la Ciudad de México, desde la década de 1920, abandonaron el centro para ubicarse en las áreas residenciales recién creadas para este sector en las zonas centro y poniente, como las colonias Juárez, Cuauhtémoc, Polanco y Las Lomas de Chapultepec.

La industria mexicana encontró su punto de mayor dinamismo entre las décadas de 1960 y 1970, época en que la ciudad de México absorbía casi la mitad de la producción industrial del país. Sin embargo, en los siguientes años surgió un cambio en los usos del suelo, orientado hacia la terciarización de actividades, al tiempo que la población comenzó a abandonar las áreas centrales que hasta ese momento habían sido las más densamente pobladas.

El deseo de vivir en zonas más modernas, más verdes, menos contaminadas o menos caras se uniría muy pronto a la búsqueda de terrenos más seguros, especialmente tras el sismo de 1985. Este doble proceso de disminución del uso de suelo residencial e incremento del comercial y de servicios se apreció especialmente en el centro de la ciudad entre 1970 y 1990; sería también lo que favorecería en los siguientes años la implementación de políticas urbanas para transitar de la ciudad industrial a la posindustrial. Estas políticas estuvieron orientadas a la renovación de la ciudad en zonas estratégicas para el crecimiento económico, la atracción de capitales extranjeros y la promoción del turismo.

Tras los sismos de 1985 que dañaron severamente la zona centro de la ciudad, especialmente el Centro Histórico y áreas aledañas como la Unidad Tlatelolco, las colonias Roma y Doctores, entre otras, la zona sur y poniente de la ciudad –asentada en suelos más firmes– recibieron una fuerte presión inmobiliaria tanto habitacional como para la localización de oficinas y comercios. Será durante esta época que las cuatro delegaciones centrales lleguen a su punto de mayor abandono poblacional.

Posteriormente, la restructuración económica de los años ochenta del siglo pasado que implicó el cambio de un modelo económico basado en el mercado interno a uno orientado a la economía abierta generó la desarticulación de la base económica de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM)⁵ y una restructuración espacial. Durante este proceso se vivió un periodo de desconcentración de la industria y de descenso en la participación del empleo industrial metropolitano (Cruz Rodríguez, 2000). La actividad manufacturera del país se desplazó hacia nuevos polos de desarrollo en las maquiladoras y otras industrias de los estados fronterizos del norte y hacia el Pacífico, mientras que las actividades económicas de la Ciudad de México se concentraron en el sector servicios, especialmente los de carácter financiero (Aguayo & Salas, 2002).

El proceso general de terciarización de la economía fue muy acentuado en el Distrito Federal al mismo tiempo que se promovía una relocalización de la indus-

⁵ La ZMCM actualmente recibe el nombre de Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM). Comprende el territorio de las 16 delegaciones que conforman la Ciudad de México y 60 municipios conurbados de los cuales 59 pertenecen al Estado de México y uno al estado de Hidalgo.

tria por motivos ambientales, pues el Valle de México presentaba altos índices de contaminación. Ello dio lugar a un paulatino abandono de las zonas industriales y a su relocalización fuera de la Ciudad de México hacia los estados de México, Puebla y Querétaro.

Si bien la globalización económica ha redefinido el papel de las ciudades y transformado la geografía de la producción, las regiones mantienen “un papel central en la definición del perfil de las economías contemporáneas” (Aguayo & Salas, 2002:7). Las actividades comerciales, financieras, culturales y productivas se concentran en áreas bien definidas. En el caso de México, encontramos una marcada heterogeneidad regional en cuanto a la concentración de las actividades económicas y al producto per cápita; sin embargo, la Ciudad de México continúa manteniendo un papel central en la economía nacional aunque sus actividades económicas se han concentrado en los sectores servicios y comercio.

Es en este momento que surgieron nuevas políticas urbanas centradas en la renovación de áreas estratégicas de la ciudad para permitir el crecimiento económico mediante la atracción de capitales extranjeros y la promoción del turismo. Políticas que han ido dando forma a la ciudad posindustrial cuya geografía y diseño, si bien siguen las tendencias internacionales, en América Latina, presentan algunas particularidades como señalaremos a continuación.

El modelo de planificación estratégica: renovación y segregación urbana

En el nuevo contexto económico mundial de finales de los años ochenta y principios de los noventa, las ciudades adoptaron modelos de planificación estratégica centrados en la renovación urbana para posicionarse en el nuevo mapa global (Fernández, 2006). Las que se consideraron competitivas fueron aquellas que pudieron lograr “un entorno físico, tecnológico, social, ambiental e institucional propicio para atraer y desarrollar actividades económicas generadoras de riqueza y empleo” (Ziccardi, 2004).

Durante una primera etapa, el modelo de planificación estratégica se centró especialmente en el plano económico. Fue entonces cuando las grandes metrópolis implementaron proyectos de renovación urbana y se erigieron en centros de decisiones e innovación. A partir de los años noventa la Ciudad de México como muchas de las grandes urbes del mundo, comenzó un proceso de renovación a consecuencia de dichos factores locales y globales tendientes a la revalorización de

espacios centrales o estratégicos para el desarrollo financiero y turístico. El interés por convertirla en una ciudad global promovió, por ejemplo, el reforzamiento de los nodos financiero-comerciales existentes sobre Paseo de la Reforma, Polanco, Las Lomas y el sur de la ciudad, así como la creación de Santa Fe como el nuevo nodo financiero que permitiría posicionar a México en la competencia por la atracción de la inversión extranjera. Al mismo tiempo, se pusieron en marcha distintos proyectos de renovación urbana en puntos neurálgicos de la ciudad como el Centro Histórico y colonias como San Ángel, Coyoacán, Condesa, Nápoles, Chimalistac, Roma y Polanco.

Centros financieros, centros comerciales, áreas residenciales cerradas, colonias renovadas y conjuntos urbanos de grandes dimensiones se multiplicaron desde la década de 1990 en puntos nodales de la ciudad formando ínsulas de la globalización, áreas con infraestructura y servicios de primer nivel que contrastan con otras áreas menos favorecidas por las políticas públicas de revitalización y mejora urbana. Este tipo de políticas generaron artefactos de la globalización (De Mattos, 2002) que se encuentran desvinculados de una visión de conjunto del espacio urbano y generan polarización social, exclusión y fragmentación socioterritorial.

Si bien es cierto que en las últimas tres décadas la distancia social puede ser muy grande aunque la distancia física sea corta, también es innegable que la segregación y la fragmentación en las grandes ciudades no es producto exclusivo de la globalización, sino consecuencia de fenómenos de muy larga duración (Duhau y Giglia, 2008). Si en algún momento el espacio público era concebido como el elemento organizador de la ciudad y de la experiencia urbana, su función parece haberse reducido a la de circulación/conexión entre dos puntos, o bien se trata de ámbitos especializados que concentran una serie de funciones comerciales y recreativas en un ambiente hipercontrolado en cuanto a la seguridad, el tipo de usuarios y las normas de convivencia.

Las desigualdades económicas y la polarización social, así como la producción de injustas geografías y estructuras espaciales de privilegio se incrementaron en el nuevo escenario urbano (Moreno, 2009). En el caso de la Ciudad de México, como sucede en general en América Latina, el modelo urbano de los últimos años se ha caracterizado por la contraposición y la desigualdad entre las centralidades y la periferia. Las zonas centrales dotadas de infraestructura y servicios urbanos aceptables han sido revitalizadas y reconquistadas por las clases acomodadas, mientras que el resto de la población solo puede aspirar a la periferia urbana empobrecida y carente de servicios e infraestructura (Janoshka *et al.*, 2014).

A nivel mundial, cuando el modelo anterior –centrado en el plano económico– resultó insuficiente se echó mano del marketing urbano fincado en la arquitectura escaparate y la reconversión de puertos y antiguas zonas industriales con fines inmobiliarios y turísticos. El modelo más exitoso fue, sin embargo, un modelo que combinaba la trilogía servicios-ocio-finanzas (Precedo *et al.*, 2010).

Y fue en este contexto donde se originó el desarrollo inmobiliario de Nuevo Polanco. Tras la relocalización de la industria hacia otros estados del país, se comenzó a concebir la idea de aprovechar estas áreas y su infraestructura urbana. El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano del Distrito Federal de 1997 ya contemplaba a las colonias Granada y Ampliación Granada como zonas con potencial de reciclamiento, pero no fue hasta el año 2000 que el uso de suelo se modificó de industrial a habitacional mixto (HM) y comenzó su paulatina transformación. Esto no sería fortuito pues, además, el proyecto de desarrollo de Nuevo Polanco se enmarcaba en uno mayor, encaminado a la redensificación de la llamada ciudad central.⁶

En diciembre del año 2000 Andrés Manuel López Obrador, al frente del Gobierno de la Ciudad de México, emitió el Bando Número Dos como una medida para repoblar las delegaciones centrales e impulsar un programa de construcción de vivienda de bajo costo. Esta medida buscaba aprovechar la infraestructura existente y frenar el crecimiento hacia la periferia urbana del sur y el oriente (localizada en las delegaciones Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco) que concentra parte del suelo de conservación del Distrito Federal. Pretendía además impedir la construcción de unidades habitacionales y centros comerciales que demandaran agua e infraestructura urbana y, a cambio, priorizaba el crecimiento poblacional de las cuatro delegaciones centrales para aprovechar lo existente e impulsaba un programa de construcción de vivienda “para la gente humilde de la ciudad” (GDF, Bando Número Dos, 2000).

Esta medida si bien buscaba impulsar el mejoramiento y la construcción de vivienda de interés social, provocó el incremento en el costo del suelo, por lo que la oferta privada se orientó mayoritariamente a la construcción de conjuntos habitacionales para sectores con mayores ingresos (Esquivel, 2007). Lo mismo había sucedido en la década anterior con los proyectos de renovación de zonas habitacionales y centros financieros, que tras los programas de mejoramiento, el precio por metro cuadrado se incrementó y eso provocó que antiguos residentes se mudaran y llegaran otros con mayor poder adquisitivo.

⁶ La llamada ciudad central comprende cuatro delegaciones: Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza.

Con el bando mencionado, a pesar de que se dieron importantes apoyos gubernamentales para el mejoramiento y la construcción de vivienda de interés social, su radio de acción fueron los barrios y colonias marginados, mientras que la vivienda media y alta se desarrolló en áreas revaloradas y renovadas de la ciudad, entre ellas Nuevo Polanco, lo cual contribuyó a la desigualdad y la segregación urbana en términos espaciales.

En la antigua zona industrial de la colonia Granada comenzaron a construirse nuevos edificios de departamentos desde el año 2000; sin embargo, la actividad creció a un ritmo acelerado a partir del año de 2006, cuando se edificó el centro comercial Antara, que ocupa parte del predio en el que se localizaba la planta de General Motors, y el conjunto Plaza Carso, en parte del terreno donde se localizaba la planta de Vitro. Fue justamente en 2008 cuando se aplicó una norma de Ordenación Particular que deshabilitaba las restricciones anteriores de altura y densidad de HM-5-30 a HM-10-30, es decir, permitía la construcción de edificios de hasta 10 pisos de altura.⁷ Es decir, que la norma fue aplicada una vez que el proyecto se encontraba en marcha. Con estas nuevas construcciones el paisaje urbano se modificó profundamente, pues no solo se desmantelaron las antiguas fábricas sino que dio comienzo la verticalización y redensificación de la zona, tal como ha ocurrido en los principales centros financiero-comerciales renovados o creados a partir de la década de los años noventa. De una ciudad que tenía a extenderse y crecer hacia la periferia, se ha transformado en una ciudad que comienza a crecer de manera vertical.

A partir de los dos conjuntos inmobiliarios anteriores, Antara y Plaza Carso, sobrevino el boom de Nuevo Polanco. En este momento representa una de las zonas con mayor desarrollo inmobiliario de la Ciudad de México, en la que en tan solo

⁷ La mayor parte de las torres son incluso de mayor altura, llegando a tener hasta más de 20 pisos. Lo anterior fue posible gracias al Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano contempladas en los artículos 50, 51, 52 y 53 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Mediante este sistema es posible transmitir los derechos excedentes o totales de intensidad en construcción permitida (no edificados) que le correspondan a un predio considerado en este caso el predio emisor (generalmente ubicado en zona patrimonial o suelo de conservación) a favor de un predio receptor (generalmente ubicado en corredores o áreas con potencial de desarrollo o potencial de reciclamiento). De acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2010, este instrumento tiene por objeto lograr el máximo aprovechamiento de los bienes y servicios que ofrece la ciudad para generar recursos destinados al mejoramiento, rescate y protección del patrimonio cultural urbano, principalmente del Centro Histórico, así como áreas de actuación en suelos de conservación.



Foto 1: Agencia de Gestión Urbana de la Ciudad de México <<http://www.agu.df.gob.mx/sintesis/index.php/nuevo-polanco-abre-polygono-de-expansion-residencial/>>

diez años se construyeron 166 proyectos,⁸ en su mayoría conjuntos habitacionales cerrados de grandes dimensiones (de entre 100 y 400 departamentos con superficies desde los 40 hasta los 250 m²) con áreas comunes como jardines, alberca, canchas de tenis, salón de fiestas, gimnasio y algunos conjuntos de usos mixtos que albergan centro comercial, torres de oficinas (como Antara) y otros que además tienen torres de departamentos como Plaza Carso, Miyana y Parques Polanco.⁹ El dato más revelador de este boom es el incremento poblacional, pues según los datos delegacionales de 2005 las colonias Granada y Nuevo Granada en su conjunto contaban con 4 465 habitantes y para el año 2013 SEDUVI calculaba la población en 29 000 habitantes, y se espera que llegue a 76 000 para el año 2020. Además, la colonia Ampliación Granada, que presentaba un grado de desarrollo social bajo, ahora presenta uno alto, lo que nos habla del proceso de gentrificación que se vive en el área y del cual hablaremos más adelante.

A la par del desarrollo de conjuntos habitacionales y de usos mixtos también sobrevino una oleada de torres de oficinas. Diversos corporativos se han alojado en la zona como Nestlé y BBVA-Bancomer, que cuentan con edificios propios y otros como Treta Pack, EY, Seguros Zurich, Colgate-Palmolive, Grupo CP, Huawei, Phillip

⁸ Datos de la firma de Investigación en Bienes Raíces Softec, S. C.

⁹ Parques Polanco fue construido en el terreno que ocupaba la planta Chrysler y Miyana en el predio donde se localizaba una tienda de autoservicios Soriana y el corporativo Gigante.

Morris, Sears, Mead Johnson, Benetton, Telcel, Telmex, entre otros, localizados en las torres de oficinas de alguno de los conjuntos de uso mixto como Antara y Plaza Carso. Aquí se encuentra también la embajada de Canadá, la Sede Subregional de la CEPAL¹⁰ en México y mucho se ha hablado de la construcción de la nueva sede de la Embajada de Estados Unidos en el terreno que antes ocupara la fábrica de Colgate-Palmolive, cuya obra no ha dado inicio debido a que el terreno se encuentra contaminado por los desechos de la fábrica.

Impacto urbano y social de los nuevos desarrollos

El deterioro urbano y el abandono del centro de la Ciudad de México, sumado al crecimiento desordenado hacia las zonas de reserva de las décadas anteriores, fueron factores aprovechados por el gobierno local y los agentes inmobiliarios para renovar zonas devaluadas y relanzarlas al mercado para una población de mayor poder adquisitivo. Si bien este proceso ya se había dado en la década de los noventa, cuando el gobierno capitalino, al darse a la tarea de repoblar la zona centro, rehabilitó distintas colonias que recuperaron su esplendor de antaño y se convirtieron en sitios de esparcimiento y comercio, en aquel momento el énfasis se puso especialmente en la renovación de centros financieros y de servicios. Es el caso, por ejemplo, del Centro Histórico, donde desde la década de los ochenta se impulsaron distintos proyectos orientados a la restauración y conservación de los inmuebles considerados patrimonio histórico. Posteriormente también se dio impulso a la rehabilitación de viviendas y a su reforzamiento en tanto nodos financieros, comerciales y turísticos.¹¹ En palabras de Smith (2012), la globalización genera nuevas formas de organización urbana, en especial –aunque no exclusivamente– en las zonas centrales de las ciudades que se encontraban en la mayoría de los casos en declive.

¹⁰ Comisión Económica para América Latina y el Caribe de la Organización de las Naciones Unidas.

¹¹ En octubre del año 2000, siendo presidente Vicente Fox Quesada, se publicó en el *Diario Oficial de la Federación* un decreto por el que se otorgaban estímulos fiscales y facilidades administrativas para el rescate del Centro Histórico orientado a la construcción de edificios corporativos, hoteles y vivienda para clases medias y altas. Fue a partir de entonces cuando la zona centro, desde la Alameda Central y sobre Paseo de la Reforma –entre la avenida Hidalgo y el Bosque de Chapultepec– se transformó de manera vertiginosa. Hoteles de gran turismo, corporativos de bancos y empresas transnacionales, la nueva sede del Senado de la República, conjuntos de usos mixtos así como diferentes cafeterías y restaurantes modificaron el paisaje de la zona.

Esto trajo como consecuencia la gentrificación de diversas zonas estratégicas, generalmente localizadas en el área central de la ciudad. Si bien el término de *gentrificación* hacía originalmente referencia al proceso caracterizado por el surgimiento de una nueva clase social que se formaba en las ciudades de la Inglaterra del siglo XVII con la migración de las clases pudientes del campo, para Smith (2012:53) actualmente implica un proceso de carácter internacional orientado a la regeneración de paisajes hostiles que, al desplazar a los pobres y convertir los barrios populares en enclaves burgueses, racionaliza la diferenciación social y hace de la exclusión algo natural.

Las centralidades renovadas o de reciente creación, como las que marcaron el desarrollo urbano de la Ciudad de México en los últimos años, constituyen islas de bienestar que se erigen como zonas de deseo a las que solo pueden acceder unos cuantos (Améndola, 2000). Atraen a determinado tipo de habitantes, aquellos que pueden pagar el costo de una vivienda en la zona o la entrada a determinados centros de entretenimiento o espectáculo, o el precio de los artículos que se venden en las exclusivas tiendas que ahí se ubican u obtener un puesto en una empresa transnacional. Al mismo tiempo, niegan el acceso a otros tantos por el costo que implica el disfrute de los bienes y servicios que ahí se ofrecen, o bien, por el hostigamiento a determinadas poblaciones como los vendedores ambulantes y los indigentes, a quienes se expulsa constantemente de estas zonas o se les niega el paso.

Este proceso es visible en Nuevo Polanco de diversas maneras. Desde el nombre impuesto a la zona por los desarrolladores inmobiliarios, Nuevo Polanco, es posible vislumbrar el tipo de desarrollo planeado y la población a la que va dirigido. Dicha denominación recupera el nombre de la prestigiosa colonia contigua –Polanco–, añadiéndole el calificativo de *nuevo* para permitir una unión simbólica que hace referencia a la contigüidad espacial entre ambas zonas y a su favorable ubicación, pero al mismo tiempo recupera el prestigio del nombre Polanco y la promociona como una zona mejorada en el sentido de moderna, original, actual, adjetivos calificativos que corresponden al campo semántico de *nuevo*. La adopción del nombre de venta, sin embargo, no ha sido totalmente apropiado por sus habitantes ni por los vecinos de las colonias contiguas a quienes les parece aspiracional, en tanto consideran que Polanco es una colonia para habitantes con un mayor poder adquisitivo, con mejor infraestructura y suficiente oferta en servicios, agradables áreas verdes y espacios públicos que la hacen tener una vida de barrio más atractiva que la ofrecida por Nuevo Polanco.

Por otra parte, la oferta inmobiliaria de Nuevo Polanco, al igual que sucede en otras partes de la ciudad (Moreno, 2009; Zirión, 2013) se dirige a un segmento poblacional específico de las clases medias y altas a quienes se vende un estilo de

vida acorde a sus aspiraciones bajo un modelo de venta estandarizado que juega con imágenes recurrentes como la centralidad, el lujo, la seguridad y los servicios integrados. En las últimas décadas la arquitectura de los grandes conjuntos urbanos de la megalópolis como Santa Fe e Interlomas, y ahora Nuevo Polanco, se ha enfocado en la verticalidad y la arquitectura espectacular donde el lujo, la comodidad y la seguridad se presentan como marcadores de pertenencia a una clase social privilegiada. El *marketing* enfatiza la tecnología de punta, los lujosos acabados, las múltiples amenidades y los dispositivos de seguridad que poseen, así como su ubicación privilegiada y el haber sido diseñados por reconocidos arquitectos. Elementos que se promocionan como indispensables para que habitantes y usuarios de las torres de oficinas, áreas comerciales y edificios de departamentos eleven su calidad de vida.

Como señalaba Moreno (2009:211) para el caso de Santa Fe, de acuerdo con las propias "campañas publicitarias, lo que se está comprando es mucho más que metros cuadrados, se está comprando un nuevo concepto de vida" en que la comodidad, la exclusividad y la privacidad se enarbolan como valores supremos de la calidad a la que pueden acceder solo unos cuantos. Representan por ello, además, prestigio y distinción social. En contraste, algo que no enfatizan ni suelen ofrecer como parte de la calidad de vida que ofrecen es que los conjuntos de usos mixtos, por ejemplo, cuentan con avanzada tecnología en el cuidado de los recursos naturales como reciclaje de aguas residuales, recolección de aguas pluviales e incluso algunos cuentan con la certificación Leed.¹²

Por otra parte, es notorio el incremento del precio del suelo. En los últimos diez años aumentó más de 100% (de 17 000 a 37 000 pesos) y en los conjuntos de uso mixto que ofrecen vivienda AAA el precio por metro cuadrado es de hasta 60 000 pesos. Esto también nos habla del tipo de sociabilidad que se impulsa en estos barrios o áreas de la ciudad que han sido gentrificadas, pues tienden a la convivencia entre semejantes (al menos en términos de poder adquisitivo y estilo de vida deseado) y a la exclusión de aquellos considerados como indeseables o discordantes con la imagen que se desea proyectar.

Esta imagen moderna o cosmopolita –como enuncian los desarrolladores inmobiliarios en sus páginas publicitarias– ha involucrado, en el caso de Nuevo Polanco, una ruptura con el pasado. En contraste con lo que ha sucedido en otras partes

¹² LEED (Leadership in Energy & Environmental Design) es un sistema de certificación de edificios sostenibles, desarrollado por el US Green Building Council en 1998 que, desde entonces, certifica edificios en distintos países. La certificación es voluntaria y tiene como objetivo avanzar en el uso de estrategias que permitan una mejora global en el impacto medioambiental de la industria de la construcción.

del mundo donde pasivos urbanos industriales o portuarios fueron renovados, en Nuevo Polanco se ha hecho tabla rasa del pasado. El diseño arquitectónico de estos desarrollos se encuentra desvinculado de la historia, de la cual no quedan rastros materiales ni simbólicos. Fábricas cuyo valor arquitectónico es reconocido por algunos autores como joyas de la arquitectura funcionalista (Bustamante, 2004), fueron desmanteladas y su diseño tampoco fue recuperado. En parte esto se ha debido también a que el patrimonio arquitectónico industrial no está protegido por las leyes mexicanas, lo que ha redundado en el nulo interés por su rescate. El único edificio que mantiene un lazo con el pasado fabril de la zona es el museo Jumex, ubicado en el conjunto Plaza Carso, que fuera diseñado por el arquitecto inglés David Chipperfield y cuyo remate en dientes de sierra recuerda el diseño fabril. De acuerdo con Smith esta eliminación física de las estructuras originales de los barrios renovados pretende “borrar la geografía y la historia de la clase obrera de la ciudad” (2012:67), lo que implica una conquista de clase a manera de una lucha no solo por los nuevos y viejos espacios sino también por el poder político y simbólico del futuro de la ciudad.

En este caso, como en otros que se han llevado a cabo en la ciudad, la renovación opera “de manera parcial y fragmentaria mediante acciones puntuales en un perímetro delimitado, para adecuarlo a ciertos estándares de decoro y belleza, pero descuidando las áreas adyacentes y, en general, las vinculaciones con su entorno” (Giglia, 2013:28). Esto es muy notorio en Nuevo Polanco, donde el espacio de convivencia se incorpora al interior de los edificios habitacionales y de oficinas, dando lugar a la creación de espacios públicos privatizados. En la zona solo existe un caso de creación de espacio público no privatizado: la regeneración y el reverdecimiento en las vías del ferrocarril de Cuernavaca, que ha sido pensado como un corredor peatonal y de bicicletas.¹³ Se trata de la única área verde de la zona, obra que hasta el momento no se ha concluido.

Destacan tres conjuntos de usos mixtos: Plaza Carso, de Grupo Carso; Miyana, de Grupo Inmobiliario Gigante; y Parques Polanco, inversión de varios desarrolladores como Abilia, SABRE y Metrópolis. Resaltan por su oferta heterogénea (habitacional, comercial, de oficinas y recreativa), por poseer los terrenos de mayor tamaño y por su infraestructura, pues la vivienda y el espacio de oficinas que ofrecen

¹³ El tren, que durante la etapa industrial se oía pasar varias veces al día, hoy no deja de mostrar su presencia contrastante con las enormes torres de cristal y acero. Se conserva como uno de los pocos recuerdos de ese pasado de vida fabril que se aferra a la zona. En la actualidad atraviesa buena parte de la vía para llevar materia prima a la panadería Elizondo, ubicada a un costado del Acuario Inbursa.

es de clase AAA, la más alta en el mercado. Y como parte de su publicidad sostienen que su propuesta urbana permite el regreso a la vida de barrio en tanto su proyecto fue pensado para funcionar como un centro-ciudad que conjuga alta calidad de vida con oferta recreativa, comercial y laboral en un entorno seguro y cosmopolita que se integra al contexto urbano.

Finalmente, podemos señalar que pese a las grandes transformaciones de la zona, hasta el momento no toda la población original ha sido expulsada. Las familias de la cerrada de Andrómaco, a un costado del conjunto Plaza Carso (entre la calle de Andrómaco y Ferrocarril Cuernavaca), en un caso paradigmático de resistencia han logrado sobrellevar la presión de los desarrolladores inmobiliarios que en más de una ocasión quisieron comprar sus predios. En la cerrada se localizan más de 50 casas de máximo dos niveles de altura en las que habitan alrededor de 90 familias de escasos recursos que han quedado prácticamente encapsuladas por los conjuntos habitacionales de grandes dimensiones. La cerrada se enarbola así como una muestra de la desigualdad en la ciudad, en tanto el estado y la calidad de los servicios con que cuentan contrastan con los del resto de la zona. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) atrajo el caso y se espera que en los próximos meses se lleve a cabo una remodelación como parte de un proyecto de mejoramiento que funcionará como piloto y modelo para el programa de Comunidades Cívicas. El financiamiento corre a cargo del desarrollador del predio colindante con la cerrada (como parte de las medidas de mitigación que cada desarrollo debe pagar) y la coordinación de la obra se encuentra a cargo de la SEDUVI (2014). Algunos de los vecinos, sin embargo, se consideran en una situación de fragilidad pues saben que el terreno donde se ubica la cerrada es parte de la especulación inmobiliaria y temen que los desarrolladores sigan ejerciendo presión para adquirirlo.

El papel del sector inmobiliario en el desarrollo urbano actual

La importancia que ha cobrado el desarrollo inmobiliario en el contexto económico global se apoya en el debilitamiento de la intervención estatal en la gestión urbana y en la competencia de las ciudades por la atracción de inversiones. En este contexto el enfoque del urbanismo racionalista fue abandonado y sustituido por el de la planificación estratégica que tuvo por resultado “una drástica reducción de la intervención y de la inversión pública y un renovado protagonismo del capital privado” (De Mattos, 2007:89).

A nivel mundial, los gobiernos nacionales, pero especialmente los locales (estatales y municipales que tras la descentralización¹⁴ dispusieron de mayores facultades para negociar con los capitales privados) han jugado un papel central en el desarrollo y la transformación urbanos, a partir de la instauración de políticas públicas que favorecen el esquema neoliberal.

El nuevo enfoque de gestión urbana basado en estrategias de competitividad urbana y *city marketing* orientadas a la captación de capitales extranjeros atrajeron inversión especialmente hacia el sector inmobiliario. Como explica Smith, “cuando la tasa de beneficio en los principales sectores de la industria comienza a caer, el capital financiero busca un escenario alternativo de inversión, un escenario en el que la tasa de beneficio permanezca comparativamente alta y donde el riesgo sea bajo. Precisamente en este punto tiende a producirse un incremento del flujo de capital hacia el entorno construido” (2012:153). Y al concentrarse en puntos estratégicos de la ciudad –en tanto son los más rentables– y en responder a los requerimientos de las clases más solventes, contribuyó a profundizar las desigualdades urbanas. Desde la lógica neoliberal, las ciudades se convirtieron en espacios económicos, en primer lugar y, en segundo, de convivencia; es por ello que la ciudad posindustrial se encuentra asociada a un paisaje de consumo y ya no a un paisaje de producción.

En México, por ejemplo, la firma del Tratado de Libre Comercio (TLC) en 1994 significó la adopción de normas y estándares internacionales en la edificación del entorno construido. Fue también este momento en el que comenzó a forjarse el sector inmobiliario en México (Arellano, 2013) y que surgieron despachos arquitectónicos especializados en edificios inteligentes, centros comerciales, fraccionamientos cerrados y, en los últimos años, los grandes proyectos urbanos generadores de nuevas centralidades como Nuevo Polanco. Es decir, se especializaron en aquellas configuraciones arquitectónicas tendientes a la homogeneización del paisaje, los artefactos de la globalización de los que habla De Mattos (2002).

El papel que ha jugado el desarrollo urbano en la acumulación del capital explica el desaforado proceso inmobiliario que vivimos en la actualidad (Harvey, 2006). Una parte importante de las inversiones transnacionales se concentran en este sector que ha mantenido un crecimiento desmesurado y ha estado acompañado por el aumento en los precios de la tierra (Harvey, 2004; De Mattos, 2007).

Entre las medidas que el gobierno ha impulsado se encuentran las políticas públicas orientadas al rescate, la renovación, revaluación y redensificación de zonas

¹⁴ La descentralización supone una forma de planificar de abajo hacia arriba buscando una redistribución del poder con el objetivo de alcanzar una mayor autonomía local (De Mattos, 2010).

centrales. La lógica imperante era que las inversiones inmobiliarias “inducen la activación de la industria de la construcción, y a su vez esta, por sus efectos en términos de encadenamientos productivos y por su capacidad para generar empleos, beneficiaría el crecimiento general de la ciudad” (De Mattos, 2007:91).

Para fomentar el desarrollo urbano, los gobiernos establecieron condiciones favorables para la atracción de capitales e implementaron medidas de apoyo mediante estímulos fiscales y otros instrumentos que promueven la inversión inmobiliaria. Por ejemplo, en México, en octubre del año 2000, siendo presidente Vicente Fox Quesada, se publicó en el *Diario Oficial de la Federación* un decreto por el que se otorgaban estímulos fiscales y facilidades administrativas para el rescate del Centro Histórico orientado a la construcción de vivienda para clases medias y altas, hoteles y edificios corporativos.¹⁵

Cuatro años después, en 2004, se crearon los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (**FIBRA**)¹⁶ mediante la introducción del artículo 223 (que les da origen) y el artículo 224 (que los regula) en el Título VII de la Ley de Impuesto sobre la Renta (**LISR**) “De los Estímulos Fiscales”. Se trata de beneficios aplicables a los fideicomisos mexicanos dedicados al negocio de la construcción o adquisición de inmuebles destinados a la enajenación o el arrendamiento.¹⁷ Su creación estuvo dirigida expresamente al fomento del mercado inmobiliario en México, a la atracción de inversión tanto nacional como extranjera y al financiamiento de desarrollos ya que dicho sector hasta antes de la creación de las **FIBRA** era dependiente de los capitales extranjeros provenientes de fondos de capital privado.

Por medio del fideicomiso, el grupo de empresas o personas físicas que aporten bienes inmuebles a su patrimonio pueden acceder al financiamiento para la cons-

¹⁵ Fue a partir de entonces cuando la zona centro, desde la Alameda Central y sobre Paseo de la Reforma –entre la avenida Hidalgo y el Bosque de Chapultepec– se transformó de manera vertiginosa, a pesar de que el plan de rescate del patrimonio y la renovación de la zona existía desde mediados de los años noventa. A partir de esta medida, hoteles de gran turismo, corporativos de bancos y empresas transnacionales, la nueva sede del Senado de la República, conjuntos de usos mixtos así como diferentes cafeterías y restaurantes renovaron el paisaje de la zona.

¹⁶ Tienen su antecedente en los Real Estate Investment Trust (**REIT**) de Estados Unidos, creados en los años sesenta.

¹⁷ Se trata de fideicomisos que tienen como “fiduciario a una institución de crédito mexicana, que emite Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (**CBFI**), los cuales se pueden o no colocar en la Bolsa de Valores. Su fin primordial es la “adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinan al arrendamiento” (Estrada y González, 2013:92). El fideicomiso se encarga de rentar y administrar un portafolio de bienes inmuebles de tipo habitacional, edificios de oficinas, centros comerciales, hoteles, hospitales y conjuntos de uso mixto.

trucción de los inmuebles, cotizar en bolsa y recibir beneficios fiscales.¹⁸ Para el constructor, este instrumento es atractivo en tanto le permite acceder a créditos para la construcción, así como diferir el pago del impuesto sobre la renta en su ganancia por la aportación de los inmuebles a la FIBRA, mientras que para el inversionista que adquiere los CBFIs el atractivo se traduce en el rendimiento que genera su inversión y, en algunos casos, la exención en la ganancia por la venta de los CBFIs en la Bolsa de Valores. En el editorial del número 89 de la revista *Real Estate Market & Lifestyle* dedicado a las FIBRA se afirma que este instrumento ha significado “el mayor despegue para el sector inmobiliario del país en los últimos años”, pues representa una excelente opción de inversión en México (Arellano, 2013:22).

El debilitamiento del papel del Estado en la planificación urbana y el desmedido proceso urbanizador actual han comenzado a cobrar factura. En el caso de la Ciudad de México, la política en este renglón desde comienzos del siglo XXI parece estar orientada por los grandes proyectos que han generado importantes impactos sociales y medioambientales a partir de la reorganización del espacio. Por ejemplo, el inusitado y desordenado crecimiento de Nuevo Polanco llevó a la SEDUVI a la suspensión de permisos de construcción en el año 2013 con el fin de realizar un plan maestro¹⁹ de reordenamiento del crecimiento urbano, pues existían ya severos conflictos de movilidad, de dotación de agua potable, y la especulación inmobiliaria había provocado un alza considerable de precios incluso en las zonas aledañas. Además, los metros cuadrados de oficinas superaban en número al de las zonas habitacionales, por lo que se preveía que la movilidad empeoraría si no se tomaban medidas. Lo anterior hizo evidente la falta de planificación y de diseño de un proyecto urbano que no contempló el ensanchamiento de calles y banquetas, la creación de espacios públicos como parques y jardines y la generación de vías de desahogo hacia las principales avenidas de la ciudad, así como el equilibrio entre la

¹⁸ Para recibir el beneficio fiscal a partir de 2006 la LISR prevé una serie de requisitos para la constitución de FIBRA; entre otras, que se trate de un fideicomiso mexicano cuyo fin primordial sea la inversión en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, que 70 % del patrimonio del fideicomiso esté invertido en bienes inmuebles, que la fiduciaria emita certificados de participación (que pueden colocarse en la Bolsa de Valores o no) y que se distribuya una vez al año por lo menos 95 % del resultado fiscal del ejercicio.

¹⁹ De acuerdo con uno de los grandes desarrolladores inmobiliarios de la zona, el costo del estudio que desembocaría en el plan maestro, de alrededor de un millón de dólares, fue pagado por los cinco principales desarrolladores de la zona. La investigación fue realizada por distintos grupos de especialistas en movilidad que fueron coordinados por la SEDUVI. Estos desarrolladores inmobiliarios habían propuesto la creación de un fideicomiso para la administración de la zona (similar al que funcionó durante algunos años en Santa Fe) que no fue aceptado por el gobierno central.

cantidad de conjuntos habitacionales, comerciales, recreativos y de oficinas que se construían. También obliga a cuestionarse si la infraestructura urbana en la zona central es suficiente para sostener su redensificación.

Dos años después, la suspensión no ha sido levantada; sin embargo, algunos proyectos previamente autorizados, como la torre de oficinas Punta Polanco y el conjunto de usos mixtos Miyana, entre otros, están en construcción, por lo que se espera un considerable aumento de población residente y flotante en los próximos meses.

Debido a la presión que ejercen los desarrolladores inmobiliarios, se espera que muy pronto se reanuden los permisos, pues el plan maestro está listo. El reordenamiento urbano se realizará mediante el llamado Sistema de Actuación por Cooperación, que busca “garantizar el aprovechamiento óptimo del suelo y el desarrollo ordenado, sustentable y sostenible del Área de Actuación Granadas... con el propósito de construir un modelo de ciudad y consolidar una nueva centralidad que genere beneficios sociales, urbanos y económicos a nivel local, metropolitano y regional a los diferentes actores involucrados en el desarrollo y gestión de la ciudad, en el corto, mediano y largo plazo” (SEDUVI 2014:2). Este proyecto de reordenamiento deberá probar su eficacia, pero la necesidad de ponerlo en marcha coloca sobre la mesa la discusión en torno a la forma en que se construye ciudad en la época del neoliberalismo, caracterizada por una intervención pública limitada en la gestión urbana, por el poder de los desarrolladores inmobiliarios en la transformación de las ciudades y por la mercantilización del proceso de desarrollo urbano; ese conjunto de factores que han intensificado la construcción de ciudades desiguales y fragmentadas.

Conclusiones

El reciclaje urbano como parte de los proyectos de renovación de las ciudades neoliberales ha sido herramienta clave de la nueva fase del modelo de planificación estratégica en el mundo. Ejemplos de ello encontramos en Barcelona, Mánchester, Róterdam, Nueva York y Hamburgo –por mencionar algunos– donde las zonas portuarias o industriales fueron renovadas. Estas medidas han sido exitosas en la atracción de la inversión extranjera y, en general, han resultado beneficiosas para la economía de los países en donde se han realizado, pero con un evidente costo social. El problema radica en que las políticas urbanas de las últimas tres décadas han generado una segregación urbana exacerbada mediante procesos renovación de áreas centrales y estratégicas de la ciudad. La valoración de dichas áreas estimula

su conversión en zonas deseadas en tanto se cotizan en términos de movilidad, calidad de la infraestructura urbana y servicios. El incremento en el costo del suelo ocasionado por esa valoración fue aprovechado por los desarrolladores para dirigirse a mercados de alto poder adquisitivo y generar mayores ganancias, lo cual a su vez contribuyó a la desigualdad en la ciudad.

El desarrollo urbano de Nuevo Polanco corresponde a una nueva fase de la gestión urbana que a partir del año 2000 se ha centrado en la realización de grandes proyectos urbanos. Este modelo, sin embargo, perpetúa la lógica de la privatización y la fragmentación del ámbito urbano, así como el regreso de las clases acomodadas a las zonas centrales mediante procesos de gentrificación, mientras que una gran parte de la población solo puede aspirar a la periferia urbana con infraestructura y servicios de menor calidad. La desigualdad se hace evidente en el tipo y costo de oferta habitacional en la zona, así como por la calidad de la infraestructura y los servicios con que cuenta, y de ese modo se configura un paisaje que niega el pasado industrial y contrasta con las colonias aledañas ubicadas sobre todo hacia el norte de Nuevo Polanco. Este desarrollo urbano de grandes dimensiones sirve como ejemplo del tipo de proyectos impulsados en los últimos años en México y algunos otros países de América Latina en cuyas ciudades se ha profundizado la desigualdad.

El modelo de planificación estratégica, bajo el supuesto de que la renovación urbana atraería la inversión extranjera, generaría empleo, propiciaría un mayor crecimiento y, en suma, traería bienestar a la ciudadanía, promovió un inusitado desarrollo inmobiliario en las ciudades. Detrás de términos como renovación, reciclaje, reordenamiento se ocultan los procesos de segregación, fragmentación y gentrificación que caracterizan a estos modelos, en los que una buena parte de la población es excluida del uso de ciertos espacios, o se le niega el acceso a determinados bienes y servicios mediante la creación de enclaves urbanos. En suma, el modelo neoliberal ha transformado las grandes ciudades en un territorio privilegiado para aquellos negocios inmobiliarios que benefician solo a una parte de la población y que establecen una relación entre espacio y poder que deja de lado la posibilidad de impulsar proyectos de ciudad que se orienten a mejorar la calidad de vida de los habitantes.

Bibliografía

- Aguayo, Francisco y Carlos Salas (2002), “Reestructuración y dinámica del empleo en México. 1980-1998”, *Región y sociedad*, xiv(25), pp. 3-62.

- Álvarez López, María del Pilar (2012), *Nuevo Subcentro Urbano en la colonia Granada/Pensil. Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la ciudad de México*, tesis de maestría inédita, México: Universidad Iberoamericana.
- Arellano, Augusto (2013), “Fibras, el instrumento activo en México. Una herramienta transparente del mercado inmobiliario”, *Real Estate, Market & Lifestyle*, 89, pp. 24-30.
- Bustamante Harfush, María (2004), “La reciente demolición de la fábrica Chryslar de México”, *Anales del Instituto de Investigaciones Estéticas*, xxvi(85), otoño, pp. 124-137.
- Cruz Rodríguez, María Soledad (2000), “Periferia y suelo urbano en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México”, *Sociológica*, 15(42), enero-abril,, pp. 59-90.
- Duhau, Emilio y Angela Giglia (2008), *Las reglas del desorden. Habitar la metrópoli*, México, Siglo XXI Editores.
- Esquivel Hernández, María Teresa (2007), “La actuación de los desarrolladores habitacionales privados”, en Sergio Tamayo (coord.), *Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000-2006*, México, SEDUVI/INVI-DF/UACM/Centro de Estudios Sociales y Culturales Antonio de Montesinos, pp. 253-290.
- Estrada, Fernanda y Ramiro González (2013), “El régimen fiscal de las FIBRAS en México”, *Real Estate, Market & Lifestyle*, 89, pp. 90-93.
- Fernández Güell, José Miguel (2006), *Planificación Estratégica de Ciudades. Nuevos Instrumentos y Procesos*, Barcelona, Editorial Reverté.
- Foucault, Michel (1980), *Power Knowledge: Selected Interwviews and Writings. 1972-1977*, Nueva York, Pantheon Books.
- Giglia, Angela (2013), “Entre el bien común y la ciudad insular: la renovación urbana en la ciudad de México”, *Alteridades*, 23(46), pp. 27-38.
- Gobierno del Distrito Federal (2005), *Bando no 2. México: Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda*, disponible en <http://www.invi.df.gob.mx/portal/transparencia/pdf/LEYES/Bando_informativo_2.pdf> [2-v-2015].
- Gobierno del Distrito Federal (2010), *Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*, México:Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, disponible en <http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/docs/Ley_DesarrolloUrbano_DF_15jul2010.pdf> [5-v-2015].

- Harvey, David (2006), "La acumulación por desposesión", en Carmen Bueno y Margarita Pérez Negrete (coords.), *Espacios globales*, México, Universidad Iberoamericana/Plaza y Valdés Editores, pp. 21-52.
- Janoschka, Michael, Jorge Sequera y Luis Salinas (2014), "Gentrificación en España y América Latina. Un diálogo crítico", *Revista de Geografía Norte Grande*, 58, pp. 7-40.
- Mattos, Carlos A. de (2002), "Transformación de las ciudades latinoamericanas. ¿Impactos de la globalización?" *EURE*, 28(85), pp. 5-10.
- Mattos, Carlos A. de (2007), "Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana", *Revista Nueva Sociedad*, 212, noviembre-diciembre, pp. 82-96.
- Mattos, Carlos A. de (2010), *Globalización y metamorfosis urbana en América Latina*, Quito, OLACCHI-Quito Distrito Metropolitano.
- Moreno Carranco, María (2009), "Cultura global a la venta: vivienda, imágenes sociales y marketing en Santa Fe, Ciudad de México", en Miguel Ángel Aguilar, Eduardo Nivón, María Ana Portal y Rosalía Winocur (coords.), *Pensar lo contemporáneo: de la cultura situada a la convergencia tecnológica*, México/Barcelona, Anthropos-UAM-1, pp. 205-220.
- Sassen, Saskia (1991), *The global city*. Princeton, Princeton University Press.
- Sassen, Saskia (2002), "Locating cities on global circuits", *Environment and Urbanization*, 14(1), pp. 13-30.
- SEDUVI (2014), *Sistema de Actuación por Cooperación Granadas*, México, Delegación Miguel Hidalgo (manuscrito).
- Soja, Edward W. (2009), "The city and spatial justice", *Spatial Justice*, 1, septiembre, pp. 1-5.
- Ziccardi, Alicia (2004), "Ciudades y gobiernos locales: globalización, pobreza y democracia participativa", *Revista Mexicana de Sociología*, LXVI, número especial, octubre, pp. 181-196.
- Zirión Pérez, Antonio (2013), *La construcción del habitar. Transformación del espacio y cultura albañil en la ciudad de México a principios del siglo XXI*, México: UAM/Juan Pablos.