

Salinas Arreortua, Luis Alberto. Reciclamiento urbano: como una premisa en la planeación del desarrollo urbano de la ciudad de México. *GeoGraphos*. [En línea]. Alicante: Grupo Interdisciplinario de Estudios Críticos y de América Latina (GIECRYAL) de la Universidad de Alicante, 19 de julio de 2013, vol. 4, n° 55, p. 553-569. [ISSN: 2173-1276].



<<http://web.ua.es/revista-geographos-giecryal>>

Vol. 4. N° 55

Año 2013

RECICLAMIENTO URBANO: COMO UNA PREMISA EN LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Luis Alberto Salinas Arreortua
Doctorando en Geografía

Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM). México DF (México)

Correo electrónico: luis_arreortua@hotmail.com

Recibido: 15 de mayo de 2013. Aceptado: 19 de Julio de 2013

RESUMEN

Uno de los principales problemas que presentan las grandes ciudades es el deterioro urbano de las áreas centrales. En la Ciudad de México, son distintas las estrategias que se han implementado para afrontar esta situación, sin embargo, bajo el contexto neoliberal, diversas estrategias que se implementan tienen como interés intervenir en espacios que muestran obsolescencia económica, los cuales con otros usos de suelo o modernas inversiones inmobiliarias pudieran ofrecer mejores condiciones de rentabilidad, afectando a residentes locales de bajos ingresos. Las estrategias para conseguir estos objetivos se fundamentan en los Programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y en los Programas de Desarrollo Delegacional, en los cuales se utiliza el concepto de reciclamiento como una premisa para justificar este tipo de intervenciones con el pretexto del desarrollo urbano.

Palabras clave: Deterioro urbano, Área central, Ciudad de México, Reciclamiento, Desarrollo urbano.

URBAN RECYCLING: AS A PROPOSITION TO THE PLANNING OF URBAN DEVELOPMENT OF MEXICO CITY

ABSTRACT

One of the main problems presented by large cities is the urban decay of central areas. In Mexico City, are different strategies that have been implemented to face this situation, however, under the neoliberal context, various strategies are being implemented as interest intervene in areas that show economic obsolescence, which with other land uses or modern property investments could offer better performance, hurting low-income local residents. Strategies to achieve these objectives are based on Urban Development Programs Federal District and municipality development programs, in which we use the concept of recycling as a premise to justify this type of intervention under the guise of urban development.

Keywords: Urban Decay, Downtown, México City, Urban Recycling, Urban Development.

RECICLAGEM URBANA: COMO UMA PROPOSIÇÃO PARA O PLANEJAMENTO DO DESENVOLVIMENTO URBANO DA CIDADE DO MÉXICO

RESUMO

Um dos principais problemas apresentados pelas grandes cidades é a decadência urbana de áreas centrais. Na Cidade do México, são diferentes estratégias que foram implementadas para resolver esta situação, no entanto, no contexto neoliberal, várias estratégias estão sendo implementadas na forma de juros intervir em áreas que apresentam obsolescência econômica, que com outros usos da terra ou modernas investimentos imobiliários podem oferecer melhor desempenho, afetando moradores de baixa renda. Estratégias para alcançar estes objetivos são baseados em Programas de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal e Programas de Desenvolvimento de Municipalidade, em que usamos o conceito de reciclagem como uma premissa para justificar este tipo de intervenção, sob o pretexto do desenvolvimento urbano.

Palavras-chave: Decadência urbana, Centro da cidade, Cidade do México, Reciclagem, Desenvolvimento urbano.

INTRODUCCIÓN

La Ciudad de México¹ (Figura 1), al igual que la mayor parte de las grandes metrópolis latinoamericanas se encuentra en un proceso de reestructuración urbana, iniciado a

¹ Para fines de esta investigación, se considera a la Ciudad de México como al Distrito Federal, conformado por 16 delegaciones: Álvaro Obregón, Benito Juárez, Coyoacán, Cuauhtémoc, Cuajimalpa, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Miguel Hidalgo, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan, Venustiano Carranza y

principios de los años ochenta, el cual consiste en el reemplazo del modelo de desarrollo de Industrialización por Sustitución de Importaciones (ISI), por el modelo de Desarrollo Neoliberal. Las transformaciones se manifiestan territorialmente siguiendo tres tendencias principales: 1) respecto a la actividad económica, se produce una desconcentración de la actividad industrial hacia la periferia metropolitana y hacia las ciudades medias de la región centro (Querétaro, Toluca y Puebla principalmente) (Delgado, 1998) se genera una nueva concentración o recentralización de actividades del sector terciario en esta ciudad, mientras que en el interior se genera una dispersión de estas actividades económicas, lo que se ha dado en llamar la conformación de una ciudad policéntrica (Aguilar, 2002); y 3) respecto a condiciones demográficas, se han propiciado condiciones para redensificar las áreas centrales, principalmente con un sector de población de ingresos medios, mientras que al mismo tiempo, se aprecia un proceso de desconcentración hacia los municipios conurbados de la Ciudad de México de un sector de la población de bajos ingresos, lo que contribuye al crecimiento urbano metropolitano y regional.

La desconcentración industrial y la formación de una ciudad policéntrica está fuertemente vinculado a los procesos de redensificación (concentración) de sectores de población de ingresos medios y altos en las áreas centrales de la Ciudad de México. Esta reestructuración es el escenario en el cual se construye el discurso oficial, plasmados en los Programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, para incentivar la inversión del capital privado en las áreas centrales, favoreciendo a un sector reducido de la población.

El objetivo principal de este trabajo es analizar cómo se utiliza el concepto de reciclamiento urbano a partir de la premisa del deterioro urbano en áreas centrales, mediante el cual se construye el discurso oficial de la planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México.

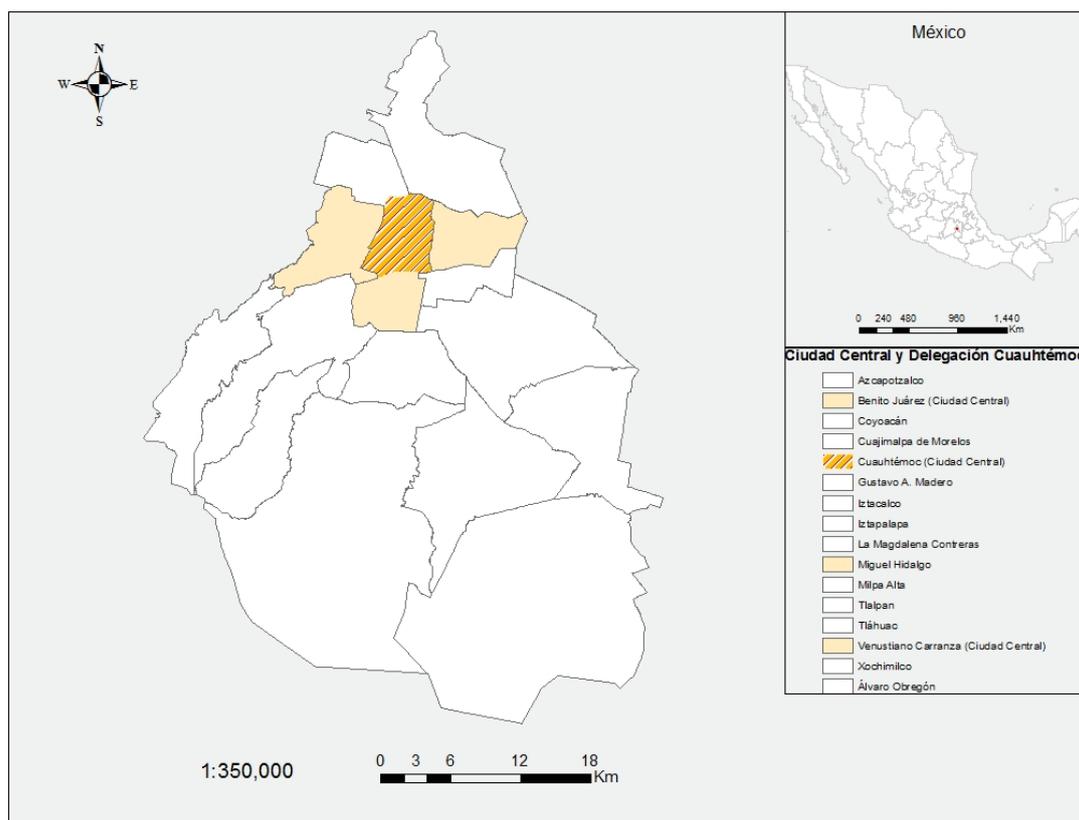
ANTECEDENTES

Según la Ley de Planeación del Desarrollo del Distrito Federal y la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la planeación del desarrollo urbano en la entidad comprende los siguientes instrumentos: Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PGDUDF), Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y Programas Parciales de Desarrollo Urbano (PGDUDF, 2003, p. 115).

El PGDUDF será el documento rector que contendrá las directrices generales del desarrollo social, del desarrollo económico y del ordenamiento territorial de la entidad, mientras que los programas delegacionales procuran las mismas directrices pero en las demarcaciones correspondientes y los programas parciales se derivarán de las estrategias establecidas en los programas delegacionales y serán aplicables en zonas específicas que requieran un tratamiento especial por sus características económicas, sociales o territoriales. (Ley de Planeación del Desarrollo del DF, 2000, p. 9-12).

Figura 1. Ciudad de México

Xochimilco. Así también, se le llamará Ciudad Central a las cuatro delegaciones centrales que son: Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza.



Fuente: Elaboración propia.

Actualmente existe un PGDUDF publicado en 2003, 16 programas delegacionales y 45 programas parciales (Cuadro 1), de los cuales según la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda sólo 14 se encuentran vigentes.

Siendo el objetivo de este trabajo analizar cómo se utiliza el concepto de reciclamiento urbano a partir de la premisa del deterioro urbano en áreas centrales, se analiza la utilización del concepto de reciclamiento urbano en el PGDUDF, 2003 y en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano-Delegación Cuauhtémoc emitido en 2008.

DETERIORO Y RECICLAMIENTO URBANO

El diagnóstico sobre desarrollo urbano realizado tanto por el PGDUDF como por el PDDU Cuauhtémoc establece como uno de los principales problemas el deterioro urbano de las áreas centrales. El PDDU Cuauhtémoc define el deterioro urbano como "Decadencia física que se presenta en las construcciones y dispositivos urbanos, por uso excesivo o inadecuado, mal estado de conservación y obsolescencia de una o más áreas de la ciudad." (PDDU Cuauhtémoc, 2008, p. 99).

Cuadro 1. Programas delegacionales y parciales del Distrito Federal

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano	Fecha de publicación:	Planes parciales de desarrollo urbano por delegación
Cuajimalpa	1997	12*
Magdalena Contreras	2005	---
Benito Juárez	2005	3
Venustiano Carranza	2005	1
Xochimilco	2005	1
Azcapotzalco	2008	---
Miguel Hidalgo	2008	6
Cuauhtémoc	2008	5
Iztacalco	2008	---
Iztapalapa	2008	3
Tláhuac	2008	---
Gustavo A. Madero	2010	1
Coyoacán	2010	5
Tlalpan	2010	5
Álvaro Obregón	2011	4*
Milpa Alta	2011	---

Fuente: Elaboración propia a partir del sitio web de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Consultado: Mayo de 2013.

Nota: *Se considera el plan parcial de Santa Fe, el cual forma parte de las dos delegaciones.

Según los programas de desarrollo urbano mencionados consideran que los principales elementos que forman parte del deterioro urbano son: la proliferación del ambulante y la economía informal², las fallas del mercado inmobiliario -en referencia al decreto de congelación de rentas³-, la indefinición de los derechos de propiedad, las invasiones de los inmuebles y falta de incentivos para promover la oferta de vivienda (PGDUDF, 2003, p. 31-32 y PDDU Cuauhtémoc, 2008, p. 17-18). No obstante, es importante revisar estos presupuestos con atención, pues se puede apreciar la preparación de un contexto de desarrollo urbano que señala como culpables del deterioro a los sectores de población de escasos recursos -proliferación del ambulante, beneficiarios del decreto de congelación de rentas, invasión de inmuebles, entre otros. Es en este contexto que se han implementado distintos programas para "reubicar" o desalojar a vendedores ambulantes de las áreas centrales de la ciudad, ocasionando diversos enfrentamientos (Bolaños, 2013; Gómez, 2013; Notimex, 2012; Silva, 2010). Así también, se promueven "programas para redensificar y repoblar las áreas centrales..." (PGDUDF, 2003, p. 65).

Si nos remitimos a la definición de deterioro proporcionada por el PDDU Cuauhtémoc,

² Hasta el año 2000 oscilaba entre 3,000 y 74,000 ambulantes, mientras que para el año 2008 se estimaba la existencia de 114,176 comerciantes ambulantes (Meneses, s/f:11).

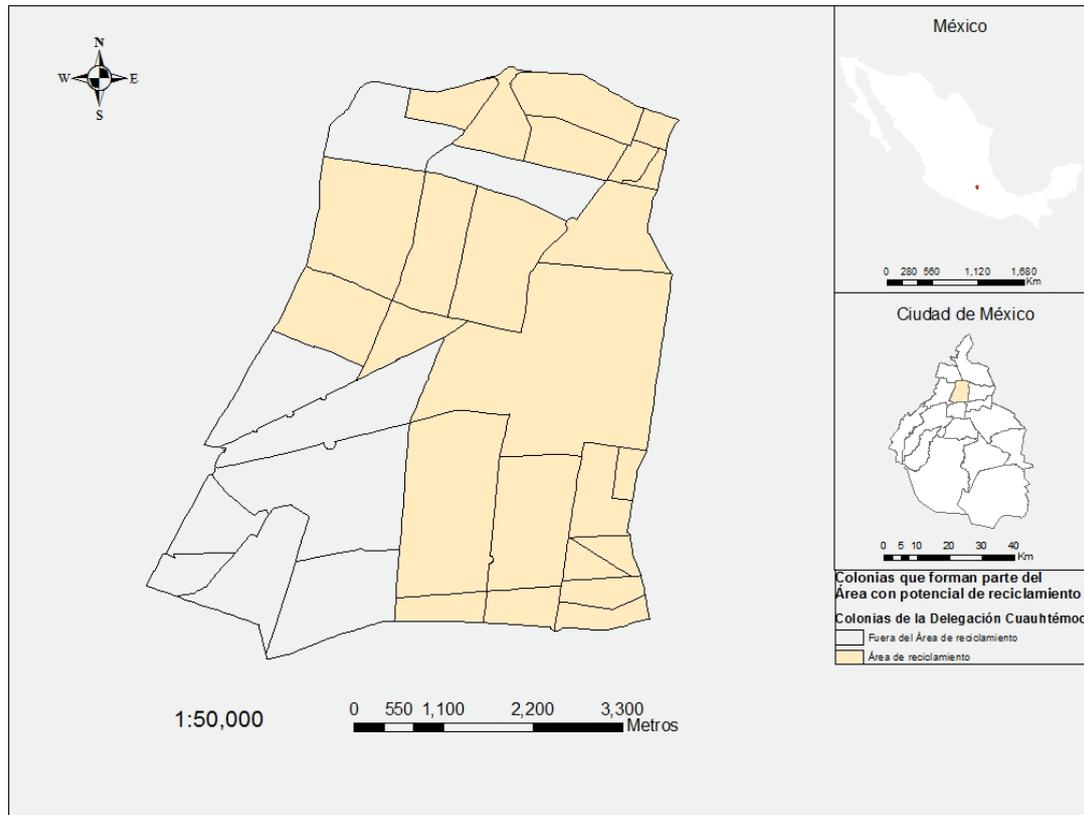
³ Fue un decreto del presidente Manuel Ávila Camacho implementado en 1943, para beneficio de un sector de la población de bajos ingresos, representando también un apoyo a la industria y a los negocios generadores de empleo en las áreas centrales, el cual se mantuvo vigente hasta el año 1993.

se hace referencia a una decadencia física (obsolescencia física), uso inadecuado (obsolescencia funcional), sin olvidar la obsolescencia económica de los inmuebles, en alusión a los objetivos principales del PDDU Cuauhtémoc en determinadas zonas de la ciudad, el cual se retomará más adelante. Para hacer frente a este deterioro (obsolescencia física, funcional y económica), el PGDUDF propone áreas prioritarias para aplicar políticas de desarrollo con un tratamiento urbano específico, las cuales se les denomina "Áreas de Actuación". Son diversas las áreas de actuación que se contemplan en el PGDUDF, sin embargo, por los objetivos planteados en la presente investigación nos interesa destacar únicamente las áreas de actuación con potencial de reciclamiento, las cuales se definen como "...aquellas áreas que cuentan con infraestructura básica y servicios urbanos adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad vial, generalmente ocupadas por vivienda popular unifamiliar de uno ó dos niveles de altura y con grados importantes de deterioro estructural. Cuenta con viviendas que podrían captar población adicional a través de la ampliación, un uso más densificado del suelo, transferencia de potencialidades de desarrollo y ofrecer mejores condiciones de rentabilidad. Se aplica también a zonas industriales deterioradas o abandonadas donde los procesos urbanos y económicos deben reconvertirse y evitar impactos negativos al medio ambiente. (PGDUDF, 2003, p. 79). Estas áreas se definen en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano.

El PDDU Cuauhtémoc delimita las áreas con potencial de reciclamiento, las cuales comprende las colonias San Simón Tolnáhuac, Peralvillo, Ex-Hipódromo de Peralvillo, Maza, Valle Gómez, Felipe Pescador, Santa María la Ribera, San Rafael, Guerrero, Morelos, Tabacalera, Doctores, Centro, Esperanza, Paulino Navarro, Vista Alegre, Buenos Aires, Algarín, Asturias, Santa María Insurgentes, Tránsito, Obrera, parte de la colonia Buenavista y Ampliación Asturias. La superficie de esta área es de aproximadamente 1,739 hectáreas. Se encuentra delimitada por el Circuito Interior, Paseo de la Reforma, Avenida Ricardo Flores Magón, Eje 1 Poniente, calle Saturno, calle Aldama, calle Mina, Buenavista, calle Ponciano Arriaga, calle Orozco y Berra, calle Bernal Díaz del Castillo, calle Héroe Ferrocarrileros, Avenida Insurgentes Norte, Avenida Ricardo Flores Magón, Circuito Interior, Avenida Parque Vía-Sullivan, Paseo de la Reforma, Avenida Cuauhtémoc, calle Doctor Pasteur, calle Doctor Balmis, calle Doctor Jiménez, hasta retornar a Circuito Interior." (PDDU Cuauhtémoc, 2008, p. 62) (Figura 2).

Las estrategias adoptadas para desalojar vendedores ambulantes, incentivar la oferta de vivienda para redensificar las áreas centrales con población de ingresos medios así como el establecimiento de las áreas con potencial de reciclamiento para ofrecer mejores condiciones de rentabilidad (obsolescencia económica), genera las condiciones adecuadas para estimular la inversión de capital privado, conformándose una estrategia de participación público - privado, esto es, una forma de gestión urbana empresarialista (Harvey, 1989 y 2001), siendo diversas las consecuencias económicas y sociales, algunas de las cuales son el desplazamiento de población, fragmentación social y procesos conocidos como gentrificación (ver Salinas, 2010 y 2013).

Figura 2. Colonias comprendidas como área con potencial de reciclamiento



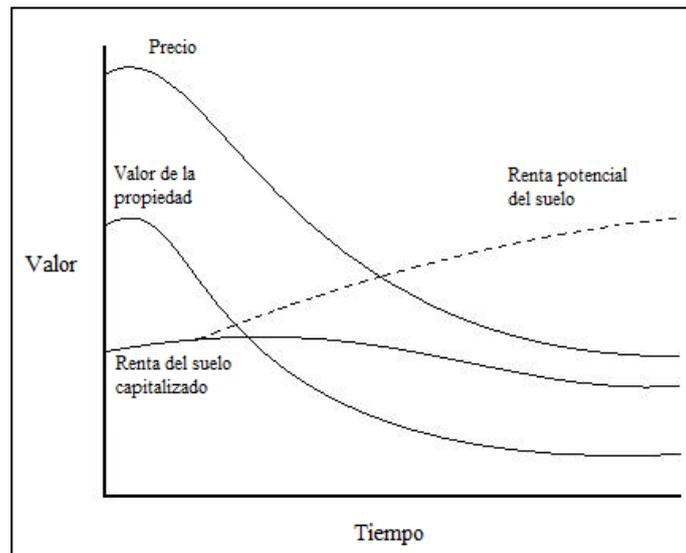
Fuente: Elaboración propia a partir de la información del PDDU Cuauhtémoc, 2008.

Es cierto que diversas zonas del área central de la Ciudad de México presentan un fuerte deterioro urbano, sin embargo, muchos de los proyectos de intervención que se han implementado, tienen como objetivo principal enfocarse en aquellas zonas cuyo rendimiento económico pudiese ser mayor. Smith (1996) explica esta situación con la llamada rent-gap (diferencia potencial de renta): “La rent-gap es la disparidad entre el nivel de la renta del suelo potencial y la actual renta del suelo capitalizada bajo el presente uso de suelo” (Smith, 1996, p. 67). Así mismo, continúa Smith argumentando cómo se producen las transformaciones urbanas: "cuando la diferencia es suficientemente alta y los desarrolladores pueden adquirir estructuras baratas, pueden pagar los costos de la construcción y las ganancias de la rehabilitación, pueden pagar intereses de hipotecas y préstamos de construcción, y pueden vender el producto terminado a un precio satisfactorio para el desarrollador.” (Smith, 1996, p. 68) (Véase la figura 3).

En este sentido, sobre el discurso del deterioro urbano (concepto que es nombrado en el PGDUDF 33 veces y en el PDDU Cuauhtémoc 36), se incentivan diversas intervenciones urbanas cuyo objetivo principal es la acumulación de capital, favoreciendo a sectores de población cuyos ingresos les permite establecerse en zonas de la ciudad revaloradas. Aunado a lo anterior, se utiliza el concepto de reciclamiento, definido como la "Acción de mejoramiento, que implica someter una zona del Distrito Federal a un nuevo proceso de desarrollo urbano, con el fin de aumentar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, retotificar la zona o regenerarla (PDDU

Cauhtémoc, 2008, p. 104). De esta manera, las acciones prioritarias que el PGDUDF propone son: "conservación y reciclaje de la infraestructura y el medio construido", en donde se pretende el reciclamiento de las áreas con accesibilidad y con dotación de infraestructura, reciclamiento de antiguas zonas industriales, apoyando su reconversión como centros de actividades competitivas, elevar la densidad de construcción en todas las zonas con potencial de reciclamiento en la superficie construida y reciclar los inmuebles abandonados, entre otras acciones (PDDU Cauhtémoc, 2008, p. 52-54).

Figura 3. El ciclo de la devalorización y la evolución de la rent-gap



Fuente: Smith, 1996, p. 65.

Conservación y reciclaje de las infraestructuras y el medio construido

Desde la primera década del siglo XX hasta la década de los cincuenta, las áreas centrales habían sido los espacios receptores de población que provenía principalmente de la migración campo–ciudad, a partir de los años sesenta los movimientos migratorios se dirigían hacia lo que en aquel momento era la periferia de la ciudad. Esta tendencia, favoreció que la ciudad central disminuyera constantemente el porcentaje de concentración de la población localizada en la Ciudad de México (Cuadro 2).

Cuadro 2. Población total y porcentaje de concentración (1900 – 2010)

Año	Ciudad de México	Ciudad Central	% Concentración Ciudad Central
1900	541,516*	368,898*	68.12
1910	720,753*	471,066*	65.36
1920	906,063*	615,367**	67.92

1930	1,229,576*	1,029,068*	83.69
1940	1,757,530	1,448,422	82.41
1950	3,050,442	2,234,795	73.26
1960	4,870,876	2,832,133	58.14
1970	6,874,165	2,902,969	42.23
1980	8,831,079	2,595,823	29.39
1990	8,235,744	1,930,267	23.44
2000	8,605,239	1,692,179	19.66
2010	8,851,080	1,721,137	19.45

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de INEGI, diversos años.

*Datos obtenidos del Censo, 1930. **Dato obtenido del Censo, 1921. Los demás datos de la Ciudad de México y de la Ciudad Central se obtuvieron de los censos en sus respectivos años. A partir del año 1980 la Ciudad Central la conforman las 4 delegaciones centrales que son Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza.

Esta tendencia continúa, pues la ciudad central muestra cifras negativas de crecimiento, mientras que las mayores tasas de crecimiento se observan en las delegaciones periféricas (Cuadro 3).

Cuadro 3. Ciudad de México. Tasa de crecimiento según las diferentes delegaciones (1980-2005)

Delegación	1980-1990	1990-2000	2000-2010
Benito Juárez	-2.88	-1.23	0.67
Cuauhtémoc	-3.10	-1.43	0.30
Miguel Hidalgo	-2.87	-1.43	0.56
Venustiano Carranza	-2.86	-1.16	-0.71
Ciudad Central	-2.94	-1.31	0.17
Álvaro Obregón	0.06	0.67	0.57
Azcapotzalco	-2.36	-0.74	-0.61
Coyoacán	0.69	0.01	-0.32
Cuajimalpa	2.70	2.33	2.08
G. A. Madero	-1.76	-0.26	-0.41
Iztacalco	-2.40	-0.86	-0.68
Iztapalapa	1.66	1.73	0.24
M. Contreras	1.19	1.30	0.74
Tláhuac	3.38	3.77	1.73
Tlalpan	2.71	1.82	1.12
Xochimilco	2.20	3.08	1.15
Milpa Alta	1.71	4.13	2.97
Ciudad de México	-0.70	0.44	0.28

Fuente: Elaboración propia a partir de la información de los Censos de Población y Vivienda, 1980, 1990, 2000 y 2010 del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

Ante esta situación, uno de los objetivos que persigue el PGDUDF es "Contribuir en la disminución del proceso de migración hacia los municipios conurbados, propiciando el arraigo de la población y revertiendo las tendencias de despoblamiento en aquellas delegaciones que han perdido población y cuentan con infraestructura adecuada, a través de la redensificación y reciclamiento urbano. (PGDUDF, 2003, p. 66-67). Para lo cual, una de las estrategias implementadas fue el Bando Informativo No. 2⁴, el cual sin ser un programa o norma vinculante, es decir que se deba acatar, tuvo la intención de repoblar la ciudad central, no obstante, los resultados de este Bando favorecieron la redensificación en particular de sectores de población de ingresos medios (ver Salinas, 2013).

Reciclamiento de antiguas zonas industriales e inmuebles abandonados

La Ciudad de México ha incentivado la salida de la actividad industrial del área central hacia la periferia metropolitana y hacia las ciudades de la región centro, tal es el caso del corredor industrial en el Estado de Querétaro. La salida de la actividad industrial ha dejado espacios subutilizados que son reconvertidos en zonas de un fuerte dinamismo inmobiliario, como lo Nuevo Polanco.

Nuevo Polanco es una zona que comprende el límite norte de Polanco, la cual fue hasta hace algunas décadas una importante zona industrial -fábricas de autos, vidrio, hule y de bebidas. Localizado cerca de una zona de mayor plusvalía de la Ciudad de México, -Polanco-, hoy en día se han construido importantes complejos de vivienda, centros comerciales -Centro Comercial Antara Polanco- (Fotografía 1) y usos mixtos, además de la planeación de dos nuevos megadesarrollos inmobiliarios: Polarea y Plaza Carso, este último uno de los proyectos más ambiciosos en la historia de la Ciudad de México que albergará vivienda residencial, oficinas y comercio, así como la nueva sede del Museo Soumaya, que diseñado por el arquitecto Fernando Romero promete convertirse en referencia de la vanguardia arquitectónica a nivel mundial (Véase el enlace <http://www.ciudademexico.com.mx>).

Elevar la densidad de construcción en todas las zonas con potencial de reciclamiento

Se han establecido distintos mecanismos para aumentar la densidad de construcción y por lo tanto de población en las áreas centrales, tal es el caso del la Norma 26⁵. No

⁴ El "Bando Informativo Número 2" fue un recurso administrativo cuyo objetivo central consistió en; promover la redensificación de un sector de la población, principalmente mediante la promoción de vivienda de interés social, en las delegaciones centrales, las cuales presentan una subutilización de la infraestructura urbana; y reducir la creciente actividad de uso habitacional en suelo de conservación en las demás delegaciones del Distrito Federal (Salinas, 2013, p. 296).

⁵ Esta norma establecía medidas como; los conjuntos habitacionales de interés social y popular tendrán como máximo 60 viviendas; deberá acreditarse que la vivienda de interés social no exceda del importe que resulte de multiplicar por 15, el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal elevado al año, y de vivienda popular, con un valor de vivienda que no exceda del importe equivalente a

obstante, también se han producido una gran cantidad de construcciones que sobrepasan los límites permitidos tanto por el PGDUDF como por el PDDU Cuauhtémoc. Por ejemplo, en la colonia Condesa la gran mayoría de los nuevos proyectos son construcciones verticales que tienen la premisa de aprovechar hasta el último metro cuadrado disponible, a partir de que los desarrolladores tienen en la mira los grandes espacios que ocupan las casas de uno y dos niveles propiedad de personas mayores que están emigrando a espacios más pequeños y/o zonas más tranquilas. Hay construcciones en marcha que sobrepasan los límites de altura permitidos e incluso que se realizan sobre predios catalogados por su valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes (Fotografías 2 y 3).

Fotografía 1. Centro Comercial Antara Polanco



Fuente: Tomado de http://www.ciudademexico.com.mx/images/zones/nuevo_polanco/Antarapolanco.htm. Consultado: febrero, 2013.

25 veces el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal elevado al año. Y para los proyectos que cumplan con los requisitos antes mencionados se autorizará: A) Alturas de hasta 6 niveles (PB más 5 niveles) para los proyectos que se localicen dentro de la denominada Ciudad Central. B) Porcentaje mínimo de áreas libres. C) Exención total del área de donación. D) Exención total de cajones de estacionamiento para los proyectos ubicados dentro la Ciudad Central o en aquellos en los que existan vecindades que serán demolidas y reconstruidas. E) En todos los casos, no se requerirá ningún trámite para el otorgamiento de las facilidades señaladas en los incisos anteriores, únicamente se requerirá la realización de los trámites para el otorgamiento de licencias de construcción, estando exentos además, del trámite de licencia de usos del suelo (Del Prado, 2008, p. 198-199).

Fotografía 2. Predio catalogado por el INBA



Inmueble catalogado por el INBA y demolido para un nuevo desarrollo habitacional (Véase la fotografía 3).

Autor: Omar. Comité Ciudadano de la Condesa (diciembre de 2011).

La oferta de departamentos en la colonia Condesa hasta el mes de junio de 2012 era de 524 departamentos, de los cuales 224 estaban en construcción (pero ya están en preventa, lo cual no significa que sean los únicos proyectos en construcción actualmente). Estos se encuentran en tres de los principales proyectos de departamentos a concluir a finales del 2012. Dichos proyectos están a cargo de la inmobiliaria Baita Promoción S.A. de C.V, la inmobiliaria Casa Carreto Bienes Raíces y la inmobiliaria JSa Diseño Desarrollo.

En el primer proyecto se comercializan departamentos nuevos desde 45.3 m² (según el PDDU-Cuahtémoc la vivienda mínima en esta zona habitacional es de 90 m²) hasta 172 m² cuyo valor son de 1,600,000⁶ (131,217.53 dl) y de 6,886,000 (564,747.55 dl) pesos respectivamente, ofreciendo un total de 180 departamentos, localizados en la avenida de José Vasconcelos núm. 92. En el segundo proyecto, localizado en la calle de Fernando Montes de Oca 133, ofrece un proyecto a concluir en diciembre de 2012, 34 departamentos de 84 m² cuyo precio son de 2,850,000 pesos (233,740.42 dl). Y en la calle Juan de la Barrera núm. 32 se ofrecen 10 departamentos cuyo valor van de

⁶ En México el crédito otorgado por las instituciones públicas, recordemos la Norma 26, para la vivienda de interés social y popular es de 354,561 (29,078.27 dl) y 590,935 pesos (48,463.67 dl) respectivamente, cálculos realizados 10 de abril de 2013.

6,100,000 pesos (500,282.02 dl) de 133 m² hasta 7,900,000 pesos (647,906.22 dl)⁷ de 174 m². Cabe mencionar que hacia el primer semestre del 2012, estos tres proyectos presentan demandas ante la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial (folios: 2011/786/SOT391, 2011/2103/SOT968 y 2011/786/SOT391 respectivamente⁸) por rebasar los niveles de altura permitidos según la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Fotografía 3. Edificio en construcción en la Condesa



Edificio que sobrepasa los 3 niveles de altura permitidos y realizado sobre un predio catalogado por el INBA.
Autor: Luis Salinas (junio de 2011).

⁷ Los cálculos se hicieron 10 de abril de 2013 cuando el tipo de cambio se encontraba: 1 dólar = 12.19 pesos.

⁸ Información obtenida a partir de trabajo de campo.

A MODO DE CONCLUSIÓN

La desconcentración de la actividad industrial del área central de la Ciudad de México y la recentralización de las actividades terciarias, en particular de servicios al productor (financieros, legales, publicitarios, entre otros) y al consumidor, forman parte de un proceso de reestructuración urbana que contribuye a modificar la distribución de los distintos sectores de la población, desplazando a población de bajos ingresos por sectores de población de ingresos medios.

La creciente dinámica inmobiliaria de las actividades terciarias va acompañada con una oferta de vivienda destinada para sectores de población de ingresos medios (tal como fue el caso del Bando 2) de manera que los nuevos espacios destinados a servicios y al consumo que se ofertan en el área central se dirigen para sectores de población de ingresos medios.

Esta situación ha sido posible gracias a una gestión urbana empresarialista (Harvey, 1989, 2001), la cual promueve la ampliación del rol de los gobiernos locales, junto con una redefinición en las prioridades de las políticas urbanas en reasignar un rol protagónico al capital privado en el desarrollo urbano. Así, la atracción de inversiones privadas se convirtió en un objetivo clave en la reestructuración urbana (Cuenya y Corral, 2011, p. 26). El empresarialismo urbano expresa una nueva modalidad de gobernanza⁹, cuyas características principales se componen por tres tendencias básicas que son: 1) alianzas entre el sector público y privado; 2) ejecución y diseño de proyectos especulativos; y 3) importancia en la economía política del lugar y no del territorio (Harvey, 2001, p. 373-374), es decir, que los proyectos de intervención se dirigen a espacios en concreto (construcciones habitacionales -Bando 2-, centros comerciales -Antara Polanco-), únicamente afectando el lugar en sí, para favorecer el consumo; y no modificando la economía del territorio en general, es decir, tipos de proyectos diseñados para mejorar las condiciones de vida y de trabajo de la población dentro de una jurisdicción determinada.

Esta forma de gestión urbana, se sustenta en los Programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y en los Programas Delegacionales, en los cuales se construyen a partir de la elaboración de un discurso para el desarrollo urbano haciendo frente al deterioro urbano, para legitimar las intervenciones que se realizan en distintas partes de esta ciudad. En este contexto, se recurre a utilizar el concepto de reciclamiento (usado 22 en el PGDUDF y 22 en el PDDU Cuauhtémoc) como una premisa en la cual se basan las intervenciones que se realizan en la actualidad para lograr una recuperación urbana exitosa, no obstante, habría que cuestionarnos, tal como discute Streule (2008) cuando se busca modificar la situación actual del desarrollo urbano en los Programas de Desarrollo; reciclamiento urbano para lograr una mayor rentabilidad (PDDU Cuauhtémoc, 2008, p. 96-97): “de quién y para quién” y “para quién no lo es”.

⁹ “La gobernanza hace alusión al hecho de que el poder para gobernar la ciudad excede al gobierno urbano; incluye una coalición amplia de fuerzas movilizadas por diversos actores sociales (empresas industriales, comercios, promotores inmobiliarios, instituciones educativas y religiosas, sindicatos, partidos políticos, organizaciones sociales, aparatos estatales).” (Cuenya y Corral, 2011:27).

BIBLIOGRAFÍA

AGUILAR, Adrián. Las mega-ciudades y las periferias expandidas. Ampliando el concepto de Ciudad de México. *EURE*, 2002, vol. 28, n° 85, p. 121–149.

CUENYA, B. y CORRAL, M. Empresarialismo, economía del suelo y grandes proyectos urbanos: el modelo de Puerto Madero en Buenos Aires. *EURE*, 2011, vol. 37, n° 111, p. 25-45.

DELGADO, Javier. *Ciudad región y transporte en el México central. Un largo camino de rupturas y continuidades*. México DF: UNAM y Plaza y Valdés, 1998.

DEL PRADO, Nizaret. El *Bando Dos* y el repoblamiento de la ciudad central. En: LEGORRETA, Jorge (Coord.) *La ciudad de México a debate*. México DF: UAM y Ediciones EON, 2008.

DUHAU, Emilio y GIGLIA Angela. *Las reglas del desorden: habitar la metrópoli*. México DF: UAM–A y Siglo XXI, 2008.

HARVEY, David. From managerialism to entrepreneurialism: The transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler*, 1989, vol. 71, n° 1, p. 3-17.

HARVEY, David. *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*. Madrid: Akal, 2001.

SALINAS, Luis. La gentrificación en el contexto latinoamericano. En: DELGADO, Carmen (comp.). *X Coloquio Jornadas de Campo de Geografía Urbana*. Santander: Universidad de Cantabria, 2010, p. 93-102.

SALINAS, Luis. Gentrificación en la ciudad latinoamericana. El caso de Buenos Aires y Ciudad de México. *GeoGraphos*. [En línea]. Alicante: Grupo Interdisciplinario de Estudios Críticos y de América Latina (GIECRYAL) de la Universidad de Alicante, 2013, vol. 4, n° 44, p. 281- 305.

SILVA, Diana. Comercio ambulante en el Centro Histórico (1990 - 2001). *Revista Mexicana de Sociología*, 2010, vol. 72, n° 2 (abril-junio), p. 195-224.

SMITH, Neil. *The New Urban Frontier. Gentrification and the revanchist city*. London: Routledge, 1996.

STREULE, Monika. La festivalización de los centros históricos. *Ciudades, Análisis de la coyuntura, teoría e historia urbana*, 2008, n° 79 (julio–septiembre), p. 36-43.

RECURSOS ELECTRÓNICOS

BOLAÑOS, Claudia. Riña en Centro Histórico deja dos policías heridos: SSPDF. Ciudad de México, Sábado 09 de marzo de 2013. Disponible en: <<http://www.eluniversal.com.mx/notas/909063.html>>. [Consultado: abril de 2013].

GÓMEZ, Laura. Negocio millonario. Comercio informal en el DF salvavidas y conflicto. Diario *La Jornada*, Miércoles 16 de enero de 2013, p. 2, Disponible en: <<http://www.jornada.unam.mx/2013/01/16/politica/002n1pol>>. [Consultado: abril/2013].

Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática. *Censos de Población y Vivienda*, diversos años, disponible en: <<http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/Proyectos/ccpv/default.aspx>>. [Consultado: abril/2013].

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito federal, 1996, Gobierno del Distrito Federal, disponible en: <<http://www.sideso.df.gob.mx/index.php?id=140>>. [Consultado: agosto/2009].

MENESES, Rodrigo. La negociación jurídica del derecho a la ciudad: Los ambulantes y el centro histórico de la ciudad de México. *Seminario Permanente Centro Histórico de la Ciudad de México*, vol. 2, UNAM, Coordinación de Humanidades-PUEC. Disponible en: <http://www.puec.unam.mx/site/pdf_cont/spch_v2_digital.pdf>. [Consultado: febrero/2013].

Notimex. Detienen a 20 ambulantes en el DF tras enfrentamiento con policías. Diario *La Jornada*, 12 junio de 2012. Disponible en: <<http://www.lajornadajalisco.com.mx/2012/06/12/detienen-a-20-ambulantes-en-el-df-tras-enfrentamiento-con-policias>>. [Consultado: abril/2013].

PGDUDF. Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. 2003. Disponible en: <http://www.sideso.df.gob.mx/documentos/programa_desarrollo_urbano.pdf>. [Consultado: 15/abril/2009].

PDDU Cuauhtémoc. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, 2008. Gobierno del Distrito Federal. Disponible en: <<http://www.sideso.df.gob.mx/index.php?id=176>>. [Consultado; agosto/2009].

© Copyright Luis Alberto Salinas Arreortua, 2013.

© Copyright *GeoGraphos*, 2013.



GIECRYAL
GRUPO INTERDISCIPLINARIO DE
ESTUDIOS CRÍTICOS Y DE AMÉRICA LATINA