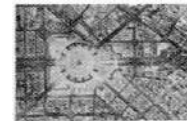


Dinámica inmobiliaria en el cruce de dos caminos metropolitanos: el Paseo de la Reforma y la Avenida de los Insurgentes en la ciudad de México



Resumen

El cruce de las dos avenidas más importantes de la ciudad de México, Insurgentes y Reforma, fueron identificados por Mario Pani en 1945 como el nuevo centro de la urbe. Hoy forman el cruce de caminos más significativo a nivel metropolitano y atraen inversión inmobiliaria, actividades informales, recorridos políticos y conflictos viales, por lo que la transformación del espacio construido es intensa y de naturaleza variada. En el presente trabajo nos acercamos al entronque desde perspectivas que privilegian el comportamiento del mercado inmobiliario y los cambios en la imagen edilicia. El análisis se sustenta en datos de precios de los terrenos y de departamentos nuevos ofrecidos en la zona entre 2002 y 2007 y nos permite discutir sobre el proceso de expansión de la centralidad en el que este cruce de caminos ha jugado un papel importante desde la primera mitad del siglo pasado. Al final estimamos el rumbo en que este proceso avanzará a mediano plazo.

Abstract

In 1945, Mario Pani identified the corner of Insurgentes and Reforma avenues as the new metropolitan centre (loop). Today, the intersection of these two most significant urban roads in the metropolitan context attract real estate investments, informal activities, political parades and traffic conflicts, in that order, the urban space transformation is intense and of a changing kind. In this paper we approach to the crossroad from a perspective that privilege the real estate market performance and the changes in urban form. Figures about the soil prices and apartments costs both from 2002 and 2007 supports the analysis, which let us discuss around the place the intersection had in the centrality process of expansion since the first half of the last century. Finally, we estimate this process course in the next decade.

Oscar Terrazas

Arquitecto y Maestro en Urbanismo (UNAM), Doctor en Estudios Urbanos (UAM), profesor investigador del Área Estudios Urbanos (UAM/A) y miembro del Sistema Nacional de Investigadores

Orlando Ipiña

Arquitecto y Maestro en Estudios Urbanos (UAM), becario del CONACYT en el Doctorado en Estudios Urbanos

DOI: <https://doi.org/10.24275/QCYL3759>

Dinámica inmobiliaria en el cruce de dos caminos metropolitanos: el Paseo de la Reforma la Avenida de los Insurgentes en la ciudad de México

Introducción

En la última década del siglo XX México se encaminó hacia la fase llamada “ciudad global”. Esto debido a los procesos de globalización, político y económico que se vive la capital de nuestro país, donde los procesos de integración a las diferentes redes transnacionales que conforman las ciudades globales han implicado un gran cambio en la estructura económica, social y espacial de la Ciudad de México.

La zona metropolitana de la Ciudad de México se ha visto afectada por la reestructuración económica que surge del proceso de globalización, fundamentalmente a través de una rápida desindustrialización apoyada por una política neoliberal y la creciente expansión del sector terciario. Esto ha generado un incremento de los servicios avanzados (hoteles de lujo, empresas financieras y de consultoría; bancos, departamentos, tiendas y restaurantes de alto nivel), los cuales se concentran en diferentes nodos urbanos que se distribuyen en las principales vialidades lo que genera cambios en la dinámica inmobiliaria y en la designación de uso de suelo referido en los programas de desarrollo urbano.

La Ciudad de México se ha convertido en un nodo global que presenta nuevas formas de centralidad, donde el Centro Histórico ya no representa el lugar en el que se localiza el poder económico de la ciudad, “la jerarquía espacial

tradicional con el poder económico concentrado en el principal centro metropolitano y disminuyendo hacia la periferia urbana, ha sido sustituida por una geometría más compleja, en la cual los múltiples centros metropolitanos y sus respectivas redes concentran diferentes grados de poder económico, de acuerdo a la habilidad para movilizar capital, información y población” (Chion 2002: 4)

Así, una nueva forma de centralidad urbana ha surgido, causada por los procesos de la globalización. Ciudades globales son los nudos de la economía global, donde se integran economías regionales, nacionales e internacionales. Así, una ciudad global no se define ni por sus fronteras administrativas ni por el tamaño de su población, si no por sus funciones en la economía mundial. Las ciudades globales son centros a través de los cuales los flujos de capital, información, mercancías y migrantes circulan y desde donde se controlan y gestionan estos flujos. Centralizando funciones de gestión y control en la economía mundial, las ciudades globales son lugares de donde se prestan los servicios avanzados necesarios para el funcionamiento de la economía global (Parnreiter, 2002)

Según Parnreiter el nuevo centro, o sea, los lugares donde se concentran las actividades e infraestructuras relacionadas con la producción de la globalización, son altamente concentradas. La

ciudad global emergente, nos dice para el caso de la ciudad de México, se limita a cinco delegaciones que son: Miguel Hidalgo, Benito Juárez, Cuauhtémoc, Álvaro Obregón y Coyoacán, destacando las primeras tres. (Parnreiter 2002a:12)

Una visión más detallada permite distinguir que la nueva centralidad no ocupa realmente la superficie total de esas delegaciones sino que se desarrolla en forma de red, a lo largo de las principales vías y rutas de transporte de la ciudad, que articula al centro viejo con los nuevos nodos de la centralidad. (Terrazas 2000)

De manera que estas transformaciones económicas generadas por la nueva dinámica global reestructuran el espacio mismo de la ciudad, convergiendo servicios, empresas y sectores financieros en nuevos centros metropolitanos, formando nodos urbanos que se encuentran vinculados con una red global. La evolución del espacio ha modificado la percepción de los habitantes, los cuales se encuentran inmersos en una marea de nuevas construcciones, nuevas políticas y nuevas versiones de una ciudad de primer mundo donde solo llegan unos cuantos y en donde a la mayoría les toca vivir la falta de trabajo, la inseguridad, el aumento del comercio informal y el desalojo de la población hacia la periferia.

La imagen que tienen los habitantes de la ciudad ha cambiado debido principalmente al crecimiento constante de la ciudad y a la terciarización de su base económica. Por ejemplo, en la red de la centralidad actual encontramos el paisaje urbano de la “ciudad global” en Santa Fe

y Periférico Sur, la ciudad colonial con edificios del siglo XIX en el Centro Histórico, San Ángel y Coyoacán, la ciudad de principios del siglo XX en las colonias Roma y Condesa y los barrios populares antiguos de la ciudad como en las colonias Morelos y Guerrero. Todas estas perspectivas generan nuevas imágenes que se intercalan en la construcción de los habitantes formando una imagen compleja que define la Ciudad de México, pero que comparten procesos característicos con otras ciudades globales.

Globalización y dinámica inmobiliaria

El proceso de la globalización y la reestructuración económica que se vive a nivel mundial son “la fuente de los nuevos procesos de transformación urbana, y, por tanto, los puntos de incidencia de políticas urbanas, locales y globales capaces de invertir el proceso de deterioro de la calidad de vida en las ciudades”. (Borja y Castells, 1997:35)

Por lo tanto los procesos que vive la ciudad de México, son influenciados y se encuentran articulados dentro de una red global, que abarca actividades de intercambio a nivel transnacional. La terciarización que vive la ciudad desde la década de los 90’ obedece a esta búsqueda del mercado internacional, donde el Distrito Federal ofrece una red de servicios avanzados y de gestión financiera que lo coloca dentro de los nodos urbanos más importantes en América Latina.

Es indispensable en la conformación de un nodo urbano estar “en torno a un aeropuerto

internacional; un sistema de telecomunicaciones por satélite; hoteles de lujo, con seguridad adecuada; servicios de asistencia secretarial en inglés; empresas financieras y de consultoría con conocimiento de la región; oficinas de los gobiernos regionales y locales capaces de proporcionar información e infraestructura de apoyo al inversionista internacional; un mercado de trabajo local con personal cualificado en servicios avanzados e infraestructura tecnológica". (Borja y Castells, 1997:37)

Los nodos urbanos se vuelven espacios atractivos para el mercado inmobiliario generando la especulación y la "gentrificación" comercial y residencial de altos ingresos. Creando un nuevo proceso de transformación urbana, lo que significa un nuevo paisaje urbano conformado por edificios corporativos, tiendas y restaurantes de lujo, seguridad en las avenidas principales; la "cosmética urbana" que atrae nuevos inversionistas.

Esta concentración de actividades de servicios especializados genera una dinámica inmobiliaria que tiene repercusiones sobre los caminos que articulan estos nodos y sobre las colonias circundantes. Por lo tanto, inicia una transformación en el uso del suelo, ocasionada por el incremento en el precio de los terrenos.

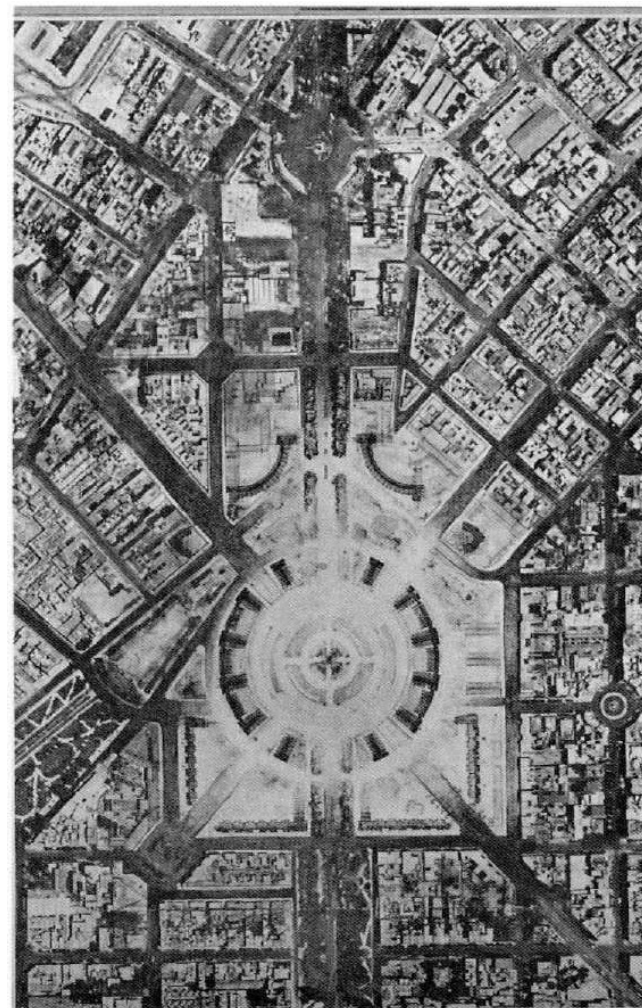
Porque el proceso urbano inmobiliario puede describirse como una espiral, inmobiliaria, que inicia en las zonas urbanas consolidadas con el incremento en el precio del suelo por la vía de las rentas diferenciales por cambios positivos en la localización debido a las inversiones públicas y privadas

realizadas en el entorno y en general en la ciudad, por la inclusión de mejoras técnicas respecto a la construibilidad del suelo en el predio y en la zona, por el capital invertido en el predio e incluso por la construcción de condiciones de monopolio en la propiedad del suelo en la ciudad y, especialmente, en el sector urbano estudiado.

El incremento de las rentas posibles genera una situación de cambio potencial de uso del suelo ya que estas rentas, en general, sólo podrán obtenerse si se cambia la forma de utilización del inmueble en cuestión, es decir, incrementando la densidad de construcción, el coeficiente de utilización del suelo en términos técnicos, o cambiando el uso del suelo, generalmente de habitacional a comercial o de servicios.

De manera que, de acuerdo a esta secuencia, es el incremento de los precios del suelo, por vía de las rentas diferenciales descritas, lo que provoca que los usos del suelo cambien. Así, en el fondo, es la inversión de capital la que inicia el proceso que culmina provisionalmente en la transformación de la zona. Y es provisional por que este proceso continúa, expresando el ritmo y la escala de las inversiones realizadas.

En la Zona Metropolitana de la Ciudad de México la concentración de actividades y servicios tiene una localización paradigmática en el camino del Paseo de la Reforma que incluye al poniente al complejo de Santa Fe, donde recientemente se han construido nuevos hoteles, se han instalado bancos, tiendas de lujo, oficinas y residencias de alto nivel. Recientemente se ha anunciado, por ejemplo, el



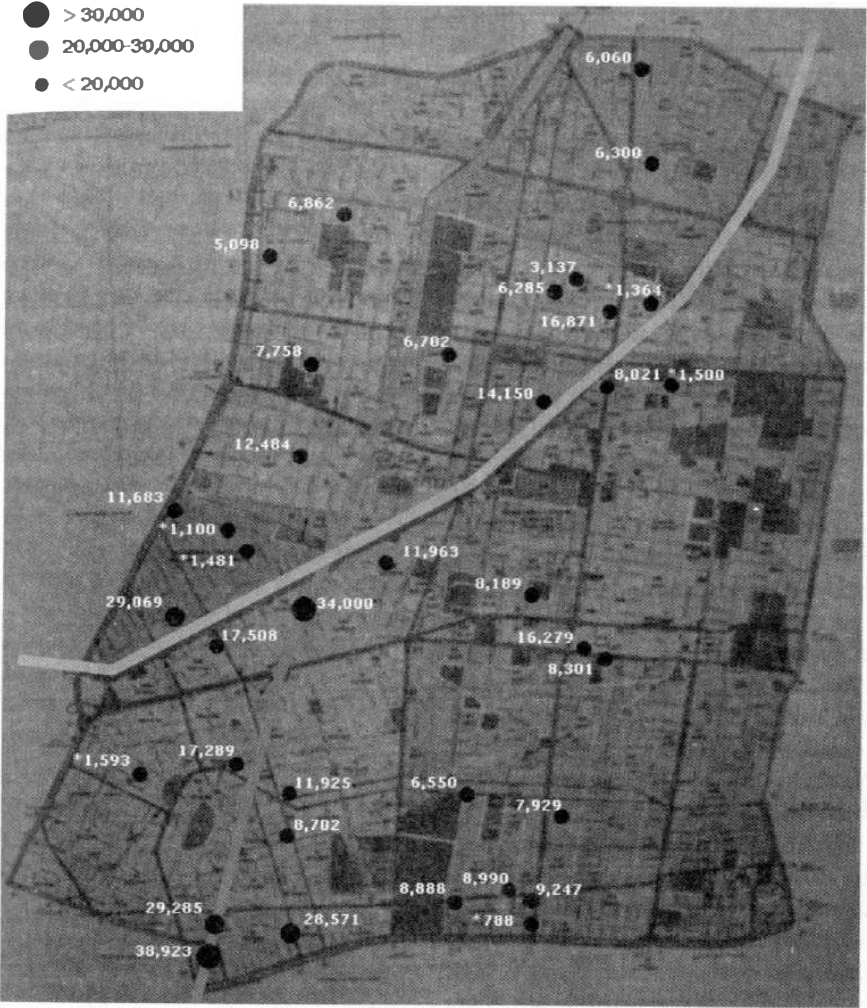
Proyecto "Crucero Reforma Insurgentes" de Mario Pani, aprobado en 1945 y nunca desarrollado
Fuente: Larrosa, 1985

inicio de la construcción de dos grandes edificios en las inmediaciones del cruce en cuestión, es decir, del Paseo con la avenida de los Insurgentes, con inversiones totales estimadas de 747 y 1000 millones

de pesos respectivamente. (Reforma, mayo 2008)
La avenida de los Insurgentes como camino metropolitano incluye asimismo diversos nodos globales y núcleos comerciales y de servicios



Plano 1. Precios del suelo en 2002



Plano 2. Precios del suelo en 2007

como Perisur, la Ciudad Universitaria, San Ángel, el World Trade center, la estación del Metro Insurgentes, Buenavista y Tlaltelolco.

Crucero de dos caminos

El cruce entra en la vida de la ciudad en 1948 cuando el arquitecto Mario Pani propone el desarrollo de un paso a desnivel integrado al desarrollo de 16 torres de oficinas y viviendas en el punto en cuestión. (Larrosa, 1985) El arquitecto Pani estimó desde entonces que el centro histórico perdía fuerza y que la centralidad continuaba su traslado hacia el poniente, donde el núcleo principal se ubicaría pronto en el cruce de Reforma e Insurgentes. El proyecto finalmente fue archivado, especialmente debido a la posición conservadora de los propietarios de los predios involucrados y que en ese entonces eran asimismo residentes de la zona que abarcaba esquinas de las colonias Juárez, Zona rosa, Cuauhtémoc, San Rafael y Tabacalera.

El núcleo principal de la centralidad pasó por ahí en la década siguiente, 1950 a 1959, después se traslado a la Zona Rosa y, reproduciéndose a lo largo de estos dos caminos, llegó después hasta la Ciudad Universitaria y Polanco.

Este cruce, que hoy es un núcleo más de la centralidad, como veremos ahora, ha registrado cambios recientes en las modalidades de su ocupación y en la intensidad de su desarrollo inmobiliario.

Para analizar la dinámica inmobiliaria en el área de estudio y vislumbra la tendencia de cambio en

el Paseo de la Reforma y la avenida Insurgentes se realizó un estudio comparativo de mercado inmobiliario en dos años distintos¹, tomando en cuenta la oferta de terrenos en el entorno.

Al comparar la oferta inmobiliaria en el 2002 y el 2007 se observa un crecimiento importante en el precio de los terrenos que en algunos casos supera el 100%. Además se registra una mayor oferta de terrenos porque la zona es más atractiva para los inversionistas, especialmente debido a las condiciones favorables creadas por el apoyo al financiamiento de la vivienda y a la restricción de localización impuestas en el Bando 2, que buscó repoblar las cuatro delegaciones centrales, considerando equivocadamente que esta zona, denominada ciudad central, era un sector homogéneo y favorable para llevar a cabo la política urbana y habitacional mencionada. En el apartado siguiente, relativo a la oferta habitacional, trataremos esta hipótesis.

¹ En la obtención de la información participaron alumnos del curso de Temas Selectos II de la carrera de arquitectura de la UAM/ Azcapotzalco. Los datos de 2007 se obtuvieron del periódico "Metros cúbicos" del mes de octubre y noviembre y en las páginas espacioinmobiliario.com; yahoo.metros-cubicos.com.mx; vivastreet.com.mx; homeshop.com.mx y checalo.com.mx

Cuadro 1. Precios del suelo en 2007

Colonia y calle	Superficie	Pesos	Dólares**
Cuauhtémoc/ Río Rhin y Río Panuco	675	*15,551	1,481
San Rafael/ Miguel Schultz	801	12,484	1,189
Roma/ Monterrey	316	8,703	829
Roma Sur/ Bajío	140	28,571	2,721
Roma Norte/ Yucatán, Insurgentes	214	17,290	1,647
Roma / Querétaro, Insurgentes	57	11,925	1,336
Buenavista/ Aldama	373	6,702	638
Guerrero/ Eje Central, Sol y Luna	163	16,711	1,607
Guerrero/ Paseo de la Reforma, Pedro Moreno	424	14,151	1,348
Guerrero/ Eje central, Garibaldi	29	8,022	764
Guerrero/ Paseo De La Reforma	916	*14,333	1,365
Guerrero/ Plaza de los Ángeles	1,275	3,137	299
Guerrero/ Vesta	350	6,286	599
Peralvillo/ Eje Central	660	6,061	577
Condesa/ Juan de la Barrera, Atlixco y Cuernavaca	1,569	*16,727	1,593
Condesa/ Insurgentes Sur, Chilpancingo y Bajío	112	29,261	2,789
Condesa/ Av. Insurgentes Sur	1,300	38,923	3,710
Cuauhtémoc/ Villalongín, Río Tigris y Circuito Interior	2,311	11,683	1,113
Cuauhtémoc/ Río Naza, Río Eufrates	1,630	*11,550	1,100
Cuauhtémoc/ Río Volga	344	29,070	2,769
Juárez/ Hamburgo, Varsovia y Florencia	743	17,508	1,667
Sta. María la Ribera/ Carpio, Cedro y Nogal	612	5,091	486
Sta. María la Ribera/ Naranjo y Amado Nervo	348	7,759	739
Centro/ Fray Servando, Eje Central y Bolívar	430	16,279	1,550
Juárez / General Prim	810	*14,259	1,358
Juárez/ Lisboa	550	11,964	1,139
Obrera/ Bolívar	2,650	8,302	791
Doctores/ Dr. Jiménez, Zona de hospitales	403	6,551	624
Buenos Aires/ Dr. Morones Prieto y Eje 3 Sur	450	8,889	847
Buenos Aires/ Eje Central Lázaro Cárdenas	469	*8,285	789

Fuentes: "Metros cúbicos" del mes de octubre y noviembre y páginas de espacioinmobiliario.com, yahoo.metros-cubicos.com.mx, vivastreet.com.mx, homeshop.com.mx y checalo.com.mx.

* Ofertados en dólares

** Tipo de cambio registrado en Bancomer el día 30 de mayo del 2008: Dólar a la venta \$10.33 pesos m.n.

Colonia y calle	Superficie	Pesos	Dólares
Buenos Aires/ Eje Central Lázaro Cárdenas	5,299	9,247	881

En relación al comportamiento de los precios, a pesar de que la muestra no es exhaustiva, los datos registrados indican que el centro-núcleo de la metrópoli, que Pani ubicó en 1948 en el cruce de Insurgentes y Reforma, se ha trasladado hacia el sur, alrededor del WTC, sobre el camino de la avenida de los Insurgentes. Por su parte, el camino Paseo de la Reforma mantiene su preminencia en la actividad inmobiliaria, registrando la mayor intensidad hacia el sur por Insurgentes y hacia el poniente por Reforma, presentándose asimismo en el sector norte. Por el Paseo de la Reforma, al poniente, el proceso incluye completas las colonias Cuauhtémoc y Polanco. Al sur, por Insurgentes, la oferta de terrenos abarca asimismo las colonias Roma y Condesa hasta la Nápoles, especialmente alrededor del World Trade Center. Fuera de los caminos, la intensidad decrece como en las colonias Doctores, Obrera, Guerrero y Santa María La Ribera.

Cuadro 2. Precios del suelo en 1997

Zona	Promedio en pesos	Más alto	Más bajo	Ofertas registradas	Promedio en dólares
Paseo de la Reforma	3,652	5,500	3,070	6	481
Polanco	8,432	9,500	7,370	2	1,110
World Trade Center	4,976	16,000	2,200	13	656
San Ángel Inn	4,421	6,097	2,200	14	582

Fuente: Cuadro 2. Precios del Suelo, en Terrazas 2003, "Centralidad y Globalización en la ciudad de México", Anuario de Espacios Urbanos/ UAM

El incremento promedio de los precios en el Paseo de Reforma en los últimos 10 años equivale al 367%, pasando de 481 a 1764 dólares el metro cuadrado. En Insurgentes en 5 años el incremento ha sido del 878%, ya que el promedio de pre-

cios registrado pasó de alrededor de 300 dólares a 2,634. El incremento en los precios del suelo, que podemos explicar, como vimos, por los cambios en las rentas diferenciales y de monopolio, ha generado una transformación en los usos del suelo y la intensidad con que es utilizado. Como evidencia de esto, los tres principales proyectos en preparación en la ciudad se ubicarán en los caminos mencionados: Reforma 4 3 con una inver-

sión estimada de 100 millones de pesos, Reforma 243 con 747 millones de pesos y Polanco-Antara con 410 millones de pesos (Reforma, sección Ciudad, mayo 14, 2008)

La venta de departamentos

La política gubernamental que busca repoblar el centro de la ciudad, es parte de un proceso en el que se intenta aprovechar la infraestructura urbana existente en las cuatro delegaciones "centrales" de la metrópoli para edificar viviendas destinadas a familias de ingresos medios y bajos. Sin embargo, lo que finalmente ha ocurrido es que las viviendas construidas se dirigen al mercado de las familias de ingresos medios altos y altos². Como dicen Borja y Castells, las grandes

ciudades ofrecen las mejores oportunidades para el desarrollo de las personas, desde la educación de los hijos al acceso de la cultura y diversión, así como la proximidad a los centros de poder y los círculos de prestigio social. Todo lo cual concurre a hacer de ellas los lugares de trabajo y residencia de las elites sociales y profesionales, los gestores de la economía global. (Borja y Castells, 1997:42)

El Paseo de la Reforma y su cruce con avenida Insurgentes es uno de los modos urbanos más importantes de la ciudad, por lo que hoy se ofrecen residencias para la elite que ahí trabaja, dentro de un proceso que incluye a las colonias circundantes, porque refuerza la recuperación del Centro Histórico y de la colonia Cuauhtémoc donde se preparan terrenos para la construcción de la nueva oferta inmobiliaria.

Esto se refleja en el plano 3 donde se muestra la localización de las principales ofertas en cuanto

la construcción de edificios departamentales, cuya directriz señala dos principales procesos de transformación localizados tanto en los caminos como en las colonias circundantes.

Cuadro 3. Características y precio de la de vivienda ofertada por promotores privados en octubre y noviembre de 2007

Nº	Colonia	Calle	Superficie	Características del departamento*	recio en pesos	recio en Dólares**
49	Centro	Márquez Sterling	32	1R, B y Est.	15,036	1,455
9	San Rafael	Insurgentes Centro	53	2R, CE y A	12,210	1,181
22	Centro Hist.	Iturbide	55	2R, Ele y G	13,800	1,335
26	Guerrero	Félix U. Gómez	55	2R, Ed y Est.	11,101	1,074
28	Roma	Mérida	43	1R, Ed y Est	18,139	1,755
40	Tabacalera	P. de la Reforma	45	1R, Ed y Est	33,333	3,226
57	Nueva Anzures	Melchor Ocampo	54	2R, CE y Est	25,000	2,420

5	Roma	Sinaloa	90	2R, 2B y Est.	20,177	1,953
16	Centro Hist.	Marroquí	65	2R, Ele. y Est	15,297	1,480
20	Tabacalera	P. de la Reforma	64	1R, Ele. y VR	36,609	3,543
21	Condesa	Sonora	85	L, Ele., G y Ed	25,905	2,507
30	Condesa	Mexicali	91	2R, CE, y 2Est.	27,472	2,659
37	Juárez	Hamburgo	80	2R/c, CE y Est	16,525	1,599
38	Juárez	Av. Insurgentes	85	2R, 2B y Est	15,176	1,469
39	Cuauhtémoc	Río Neva	72	2R, T y Est.	21,833	2,113
39	Cuauhtémoc	Río Neva	84	2R, T y Est.	20,607	1,994
40	Cuauhtémoc	P. de la Reforma	70	2R, Ba y Est.	17,571	1,700
44	Cuauhtémoc	Río Sena	77	1R, Ed y CE	17,142	1,659
45	Cuauhtémoc	Río Volga	84	1R, 1½ B, Ed y Est.	21,785	2,108
47	Juárez	Tokio	90	1R, B y CE	17,096	1,655
53	Cuauhtémoc	Río Papaloapan	84	2R, 2B, Ba y CE	21,200	2,052
54	Roma	Chihuahua	90	R/c y 2B	20,111	1,946
56	Roma	Jalapa	81	2R, CE y T	19,964	1,932
59	Condesa	Tlaxcala	64	1R, B y CE	18,750	1,815
29	Roma	Córdoba	116	3R, 2½ B y CE	18,275	1,769
31	Condesa	Av. México	115	3R, 2½ B y CE	22,338	2,162
33	Roma Norte	Tabasco	107	3R, 2½ B y CE	20,420	1,976
40	Tabacalera	P. de la Reforma	150	3R, 2½ B, E y 2Est	32,666	3,162
42	Cuauhtémoc	Río Atoyac	105	2R, 2B y CE	19,000	1,839
47	Juárez	Tokio	123	2R, 2B, CE y T	20,990	2,032
48	Roma Norte	Oaxaca	108	3R/v, 2B y CE	18,148	1,756
55	Roma	Durango	101	2R, 2B y CE	15,522	1,502

fuente: investigación realizada a por medios electrónicos en los meses de octubre y noviembre del 2007

* Nomenclatura de las características de los departamentos: R (Recámara), R/c (Recámara con closet), R/v (Recámara con vestidor), B (Baño completo), CE (Cocina equipada), A (Alcoba), E (Estudio), L (Loft), B (Balcón), T (Terraza), Ele (Elevador), G (Gimnasio), VR (Vista a Reforma) y Est (Estacionamiento).

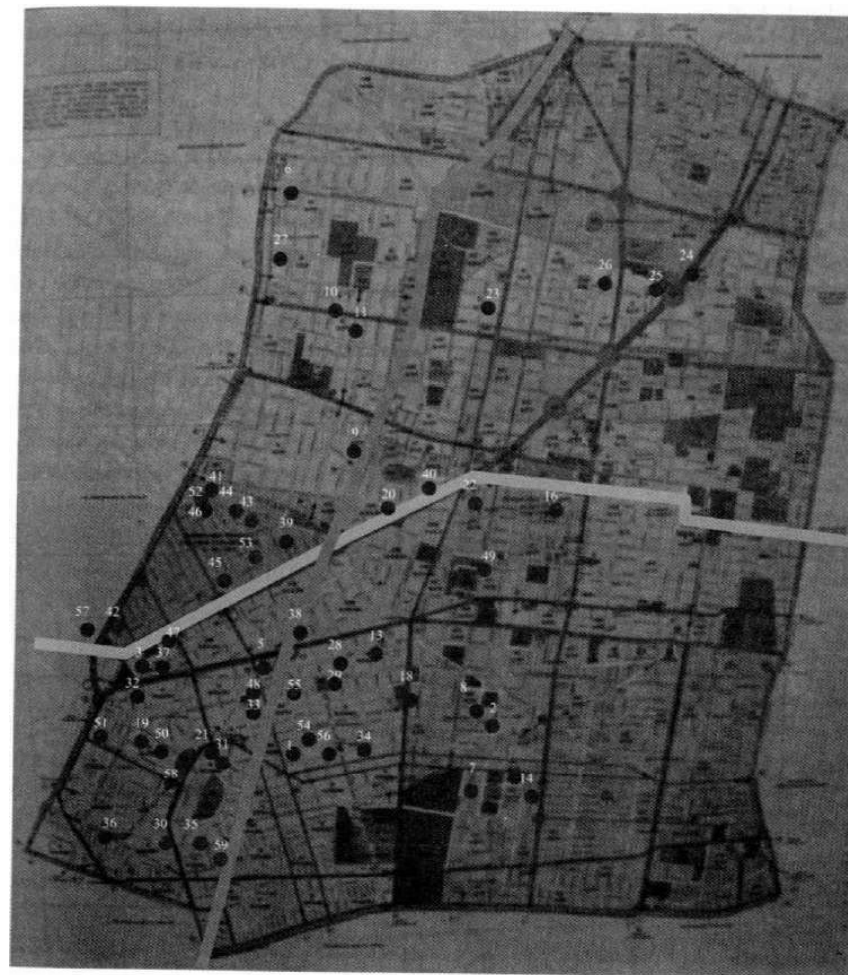
** Tipo de cambio registrado en Bancomer el día 30 de mayo del 2007: Dólar a la venta \$10.33 pesos m.n.

El primer proceso señala a los ejes de Insurgentes y el Paseo de la Reforma como los principales focos de inversión, debido a su fácil acceso y a la proximidad con los centros financieros que se localizan en estas vías. La influencia de estas vialidades comienza a fomentar la reestructuración del eje Prolongación Paseo de la Reforma,

cerca de la colonia Morelos al norte de la delegación, donde aparecen propuestas de vivienda que apuestan al crecimiento y consolidación que se viene dando desde el sur poniente de esta vialidad.

El segundo proceso se encuentra en la zona sur poniente y se localiza en el interior de las co-

Plano 3. Departamentos en venta en los caminos de estudio en 2007



Fuente: plano realizado por el Mtro. Orlando Isaac Ipiña García

lonias Roma Norte, Roma Sur, Juárez y Cuauhtémoc, donde la propaganda hace referencia al prestigio social que significa el vivir en estas colonias. Como el precio del suelo que es más bajo que sobre los ejes principales, se permite una inversión menor en este rubro con el consiguiente incremento en las ganancias.

Por último se observa que las colonias Santa María la Ribera y Doctores cuentan con algunas ofertas departamentales, las cuales son de menor precio. Esta tendencia permite ver la influencia que tienen las colonias aledañas y los ejes viales donde se busca la regeneración urbana en estos barrios, desalojando a la población actual y repoblando con habitantes con mayores ingresos que permitan consolidar económicamente a las colonias.

Respecto a los costos que tienen estos departamentos varían en relación con su ubicación, el tamaño y las características arquitectónicas del inmueble. Es importante señalar que los precios que se encontraron en las ofertas inmobiliarias son los costos mínimos, que obedecen a los departamentos de menor superficie y a que las ofertas se elevan en función de los servicios complementarios incluidos.

Los departamentos de mayor precio se localizan sobre el Paseo de la Reforma, donde las ofertas van desde \$1,830,000 hasta \$4,900,000, siendo éste último el departamento más costoso de la zona, con una superficie de 150 metros cuadrados, cuenta con 3 recamaras, 2 ½ baños, comedor, estudio y estacionamiento para dos au-

tos y servicios extra como elevadores, jardines, gimnasio. Esta propuesta de residencia esta diseñada para la élite ejecutiva que trabaja en los corporativos que se encuentran en el Paseo de la Reforma.

En la avenida Insurgentes se presenta asimismo una oferta importante la cual se ubica principalmente en la colonia Roma Norte y Sur, donde los precios van de \$1,200,000 hasta \$2,185,000 por un departamento ubicado en la calle de Tabasco esquina con Insurgentes con 107 metros cuadrados distribuidos en dos recamaras, 3 baños, cocina equipada, lavandería, terraza y estacionamiento para dos autos.

Respecto a la oferta en la colonia Roma Norte los precios oscilan entre \$1,500,000 y \$2,000,000 en promedio, los cuales ofrecen departamentos con áreas que van de 80 a 100 metros cuadrados, teniendo como algunas características principales el contar con dos recámaras, cocina equipada, terraza y estacionamiento.

En el caso de la colonia Cuauhtémoc los precios van de \$1,200,000 hasta \$2,000,000 por departamento. Se observa que los precios son parecidos a la colonia Roma pero con superficies menores, que oscilan entre los 70 y lo 80 metros cuadrados. Sin embargo, estos departamentos son más caros debido a su ubicación cercana al Paseo de la Reforma.

Con respecto a las colonias Santa María la Rivera y la Doctores, en la primera la oferta va de \$500,000 hasta \$800,000, con departamentos de menor tamaño que oscilan entre los 45 y

los 60 metros cuadrados. Cuentan con los espacios mínimos pero no ofrecen un espacio de estacionamiento. La Doctores cuenta con una oferta de precios menores, ofreciéndose departamentos desde \$400,000 hasta \$700,000 con una superficie que fluctúan entre los 40 y 60 metros cuadrados.

Esta comparativa de precios permite mostrar la disparidad que existe entre el mercado en diferentes colonias de una misma zona, es decir, alrededor de la confluencia de los dos caminos estudiados: Reforma e Insurgentes. La oferta en las colonias Roma y Cuauhtémoc permiten fundamentar el proceso de gentrificación comercial y residencial que esta viviendo nuestro país al generar una oferta de residencias de alto nivel, para la nueva élite de profesionistas que trabajan

en Reforma.

La concentración de departamentos de altos ingresos en estas colonias trae consigo la reestructuración urbana del entorno, modificando los usos de suelo existentes al aumentar su precio. De tal manera que los usos de suelo se modifican, el precio de los predios cambia y, como vimos, se presenta una necesidad de nuevos comercios y servicios que son requeridos por los nuevos habitantes, encareciendo el estilo de vida de la zona y relegando a los habitantes que ya no lo puedan cubrir, hasta llevarlos a la situación extrema de tener que vender sus propiedades a un mercado inmobiliario que se regenera constantemente.

Como se ha observado a lo largo del texto las colonias Roma Norte, Roma Sur y Cuauhtémoc son los nuevos centros de las dinámicas inmo-



Fotos 1 y 2. Casas en la colonia Roma, que muestran la tipología del lugar

Fuente: www.ciudadmexico.com

liarias. Donde debido a sus características geográficas, económicas, sociales y culturales, es la zona más atractiva para los ejecutivos que trabajan en el Paseo de la Reforma y la avenida Insurgentes, creando la necesidad de ofrecerles un lugar de residencia para una nueva élite de altos ingresos.

La construcción de los nuevos edificios departamentales modifica el paisaje urbano de las colonias intervenidas. Las viviendas unifamiliares que se encuentran en la colonia Roma (Fotos 1 y 2), empiezan a mezclarse con nuevas edificaciones con estilo Loft o diseños más vanguardistas

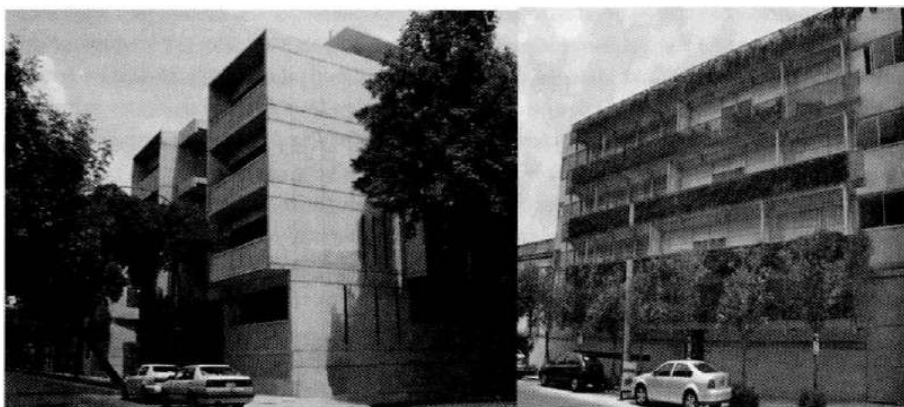


Foto 3 y 4. Desarrollos en la Colonia Roma, en las calles de Chihuahua 176 y Durango 136

Fuente: www.baita.com.mx

que buscan atraer a los nuevos habitantes.

Se observan en las fotos 3 y 4 el estilo arquitectónico que se está construyendo en la colonia Roma, el cual obedece a un estilo de corte internacional que puede localizarse en cualquier parte del mundo. Este tipo de arquitectura refleja los gustos de la elite nacional e internacional que tiene que viajar a diferentes partes del mundo, ofreciendo el escenario de la ciudad global sin importar el país en el que se encuentra.

Al compararlas con las edificaciones que se

construyen en la colonia Cuauhtémoc y el Paseo de la Reforma no se aprecia diferencia alguna (Fotos 5 y 6). La arquitectura de las ciudades globales se inserta en la estructura urbana de los países sin respetar su cultura o patrimonio histórico, lo que genera una imagen fría y repetitiva comparable a las ciudades que funcionan como nodos globales.

El paisaje urbano se conforma de los grandes corporativos, residencias de alto nivel, empresas dedicadas a los servicios y al comercio internacional, las cuales se encuentran en los principales



Foto 5 y 6. Rfo Papaloapan 15 en la Colonia Cuauhtémoc y proyecto Plaza Residences

Fuente: www.baita.com.mx

nodos globales y cuentan con su propia tipología y diseño arquitectónico que les permite ser reconocidos a nivel mundial. Algunas empresas transnacionales que se pueden señalar en los rubros de los servicios y el comercio son los hoteles de lujo



Foto 7 y 8. Hotel Sheraton Alameda, DF. México y McDonalds en Tokio, Japón

Fuente: www.images.google.com.mx

Sheraton o Fiesta Inn, las tiendas Zara, Ferroni y Sebo, y los restaurantes de comida rápida McDonalds y Kentucky Fried Chicken. Estas empresas son parte del paisaje global que alberga las capitales importantes del mundo (Fotos 7 y 8).

Hacia el futuro

El nodo de precios del suelo más caro se ha trasladado al sur por la avenida de los Insurgentes hasta el núcleo desarrollado alrededor del World Trade Center, expresión clara de la fuerza del proceso de globalización económico y cultural. La confluencia de los caminos estudiados, ha obligado a los pobladores de las colonias circunvecinas a trasladarse a otras zonas de la metrópoli, presumiblemente hacia la periferia, dejando paso a familias de mayores ingresos.

Podemos estimar que esta secuencia residencial se extenderá, con sus viviendas para la élite, hacia el sur alcanzando el mismo núcleo del WTC. En cambio el mercado de terrenos caros regresará al punto que Pani definió, es decir, hacia el cruce de Reforma e Insurgentes, siguiendo la lógica de recuperación del Centro Histórico y de densificación del paseo de la Reforma.

Bibliografía

Aguilar Adrián Guillermo (2005) "Articulación territorial y movilidad laboral en la periferia regional de la ciudad de México" en De Mattos Carlos et al, *Gobernanza, competitividad y redes: la gestión de las ciudades del siglo XXI*. IET/PUC de Chile.

Borja Jordi y Manuel Castells (1997) "El impacto de la globalización sobre la estructura espacial y social de las ciudades", capítulo II de *Local y global, la gestión de las ciudades en la era de la información*, Taurus.

Chion M. (2002) "Dimensión metropolitana de la globalización: Lima a fines del siglo XX" en *EURE (Santiago)* 28, n° 85, pag. 71-87

De Mattos Carlos y Luis Riffo Pérez (2005) "Globalización, redes, nodos y dinámica metropolitana: el gran Santiago en los noventa" en De Mattos Carlos et al, *Gobernanza, competitividad y redes: la gestión de las ciudades del siglo XXI*. IET/PUC de Chile.

Gobierno del Distrito Federal (1997) "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc." *Gaceta oficial* 31 de julio de 1997.

Larrosa Manuel, 1985. "Mario Pani, arquitecto de su época. UNAM

López Rangel Rafael (2003) "El rebasamiento cognitivo en la investigación urbana latinoamericana", en *Sociológica* 5, UAM.

Parnreiter Christof (2002-A) "La ciudad de México: el camino hacia una ciudad global", en *EURE (Santiago)*, diciembre 2002, vol 28, n° 85, p. 89-119.

Parnreiter Christof (2002-B) "México: the making of a global city" en Sassen Saskia editor, *Global Networks, linked cities*, Routledge.

Sassen Saskia (2004) "Ciudades en la economía global" en Nava Patricio y Marc Zimmerman editores, *Enfoques teóricos y metodológicos*

en las ciudades latinoamericanas en el nuevo (des) orden mundial, Siglo XXI.

Terrazas Oscar (1995) "Los ejes de la metropolización" en el *Anuario de Espacios Urbanos*, UAM.

Terrazas Oscar (1995) "Las mercancías inmobiliarias", UAM-A.

Terrazas Oscar (2000) "Las nociones de centro en la ciudad global" en el *Anuario de Espacios Urbanos*, UAM-A.

Terrazas Oscar (2003) "Centralidad y globalización en la ciudad de México" en el *Anuario de Espacios Urbanos*, UAM-A.

Terrazas Oscar (2005) "Un modelo explicativo" en Oscar Terrazas, coordinador, *La ciudad de los caminos, el caso del corredor Tlaxcala-Puebla*. FOMIX/CONACYT/UAM.

Recursos electrónicos

- <http://www.espacioinmobiliario.com>
- <http://www.yahoo.metroscubicos.com.mx>
- <http://www.vivastreet.com.mx>
- <http://www.homeshop.com.mx>
- <http://www.checalo.com.mx>
- <http://www.novocasas.com.mx>
- <http://www.procasaweb.com>
- <http://www.metroscubicos.com>
- <http://www.guiadeinmuebles.com>
- <http://www.baita.com.mx>