



# Centralidad y globalización

*en la ciudad de México*

**Oscar Terrazas Revilla**

*Universidad Autónoma Metropolitana/ Azcapotzalco*



## Introducción

Hoy en día, la ciudad de México puede verse como un lugar caótico, lleno de inconvenientes tales como la inseguridad, los embotellamientos y el ruido. Ninguna de estas visiones sería equivocada, como no lo son tampoco la del taxista que transita por las avenidas sobre el carril de la derecha, a mediana velocidad, en busca de clientes, la del chofer de microbús que espera pasaje o la del peatón que aspira a cruzar la calle enfrentándose solo a vehículos y conductores.

Cada habitante de la metrópoli tiene "su ciudad", porque las madrugadas no son las mismas para el corredor que trota en el parque y para el comerciante de la Central de Abasto, ni las mañanas lo son para el empresario que ojea el periódico en el asiento trasero o para el conductor de un camión de basura. El medio día para una funcionaria de la Bolsa de Valores son distintos a los de la señora que fríe quesadillas en la esquina. Y el anochecer urbano significa para unos e inicio de la jornada de trabajo y para otros el cobijo anhelado de los encuentros furtivos.

Sin embargo, todo ocurre en la aglomeración, en el hacinamiento cotidiano de la urbe, en el "centro" de la ciudad. Donde todo pasa, donde todo se oferta en medio de miles de peatones, ciclistas y conductores, desempleados y boleros, todos dispuestos a observar lo que los otros hacen sin decir lo que piensan. Es el enorme centro de la metrópoli, transformado y dinámico, conflictivo e intenso, cuyas transformaciones recientes son el objeto del presente escrito.

Porque el centro de la ciudad de México en la fase actual de la economía global, se ha transformado: ya no podemos hablar del centro refiriéndonos a la vieja ciudad histórica, prehispánica o

colonial, sino que para concebirlo completo debemos ahora imaginarnos una enorme red de ejes y flujos, articulada por medio de nodos donde se desarrolla la vida urbana más intensa de la metrópoli.<sup>1</sup> Los cambios estructurales ocurridos en el interior de la trama urbana, en las funciones metropolitanas, en la estructura de los mercados laborales metropolitanos y, por tanto, en la forma física de las ciudades, que Friedmann<sup>2</sup> correctamente identifica en sus hipótesis sobre la ciudad mundial, se presentan en la ciudad de México. Esto como parte de “la tercera escala de la polarización espacial”. Dentro de este proceso de transformación de la centralidad, la localización de las actividades urbanas más intensas ha transitado, en la segunda mitad del siglo XX, desde un sistema urbano con un solo centro, claramente localizado en la parte del núcleo histórico hacia una segunda fase que presentaba centros alternativos en la metrópoli de los años setenta, hasta llegar a la actual red metropolitana que articula los nodos o subcentros consuetudinos hace veinte años con otros más recientes, todo a través de una trama de ejes y vías urbanas.

Como Harvey sostiene “la historia del capitalismo es, entonces, marcada por fases intensas de reorganización espacial”, de manera que “las relaciones espacio temporales han sido radicalmente reestructuradas desde alrededor de 1970, y esto ha alterado la localización relativa de los lugares en el interior del patrón global de acumulación del capital”.<sup>3</sup>

1. Para una discusión sobre el concepto de centro de la ciudad y sobre las actividades de la centralidad en la vida urbana actual, ver Terrazas Oscar 2000 y 2003.

2. Friedmann John, 1995.

3. Harvey David 1992, pp. 205 a 328.

4. Sassen, 1991.

### La centralidad global

La centralidad metropolitana del siglo que inicia se integra a la jerarquía del sistema mundial y por tanto a su expresión en las ciudades globales, donde las actividades prioritarias son la toma de decisiones, la investigación aplicada, el diseño de imágenes y de información, la marcha de las acciones financieras y del mercado de valores y las definiciones de política financiera nacional e internacional. Como apoyo a todas ellas, en las ciudades globales se alojan asimismo los servicios especializados del tipo legal, promocional, publicitario o de seguros, de consultoría monetaria, financiera e inmobiliaria, así como todas las formas de asesoría tecnológica de ingeniería, ecología, arquitectura y diseño, servicios médicos y finalmente las actividades de entretenimiento y diversión, incluidas la alimentación y la bebida, los espectáculos y la hotelería.

Como Sassen asegura, en las principales ciudades de la red global “la combinación de dispersión espacial e integración global ha creado un nuevo rol estratégico para las ciudades principales. Más allá de su larga historia como centros para el comercio internacional y la banca, estas ciudades ahora funcionan de cuatro nuevas maneras: primero, como puntos de alta concentración de las decisiones sobre la organización de la economía mundial; segundo, como sitios estratégicos para las firmas financieras y de servicios especializados...; tercero, como lugares de la producción, incluida la de innovaciones en las industrias líderes; y cuarto, como mercados para los productos y las propias innovaciones producidas”.<sup>4</sup>

En este sentido, planteo una primera diferenciación entre las actividades de la centralidad desde la perspectiva de la globalización: a) una serie de actividades que tienen por objeto generar flujos de in-

formación, donde algunas de las fases del proceso de transmisión se realizan en el espacio aéreo, es decir, sin soportes edificados a lo largo de los cuales trasladarse; b) otras actividades que representan la mayoría, que se llevan a cabo prácticamente en todo su proceso en instalaciones definidas y localizadas sobre el territorio.

Conviene destacar que dentro del primer grupo, de cualquier manera, ciertas fases de los flujos de información se trasladan a través de redes terrestres, es decir, de sistemas de cables enterrados bajo las calles de la ciudad o colgando de postes. Asimismo, la propia acción de transmitir datos o imágenes, se realiza desde edificaciones concretas, utilizando aparatos apoyados en mesas. En otras palabras que la producción de los flujos y en general el proceso de generación y de transmisión de información ocurre sobre el territorio. Por tanto, su desterritorialización es relativa.

Por otra parte, es claro que las nuevas funciones de la centralidad, derivadas del proceso de globalización, deben llevarse a cabo en el territorio urbano junto con muchas otras actividades tradicionales anteriores a la etapa de la globalización y escasamente articuladas a ella. En este contexto la metrópoli aparece como un escenario de la lucha por la apropiación de los espacios de la ciudad por parte de actividades de la centralidad de distinta naturaleza. Esto es, que ciertas partes de la ciudad se convierten en el lugar de confrontación de los actores sociales que desarrollan dichas actividades, ya sea que se enriquezcan con ellas o que apenas sobrevivan.

Al respecto, Finquelievich<sup>5</sup> señala en una investigación realizada en 1990 en Buenos Aires:

*...la existencia de islas de consumo tecnológico acotadas a determinadas áreas urbanas, habitadas por los sectores so-*

*cio-económicos más altos, en esa época localizadas en las zonas norte de la ciudad. El efecto se incrementa cuando se considera que el consumo de bienes y servicios relativos a las tecnologías de información y comunicación, que se hace en estas áreas, no es sólo individual, sino colectivo a través de equipamientos urbanos que los incorporan, como escuelas y clínicas*

Así, se apunta en el sentido de que los flujos de información ocurren en el territorio, que su uso se concentra incluso en ciertas zonas o islas urbanas, y que estas actividades, u otras características de la centralidad en la globalización, se llevan a cabo en “convivencia” espacial con las actividades centrales tradicionales o no directamente integradas en la globalización.<sup>6</sup>

A preguntarse si es pertinente considerar a la ciudad de México como una Mega-ciudad o en cambio caracterizarla como una ciudad global perteneciente a la red mundial de ciudades, Parreiter opta por la segunda interpretación, concluyendo que “la ciudad de México es una parte crucial de la red interfronteriza de ciudades”, donde “el Distrito Federal se encuentra bien integrado dentro de los flujos globales del capital, de los servicios, la información y de los pasajeros, cubriendo funciones de ciudad global y trabajando más y más como una bisagra entre las economías nacional y global”. Además asegura que “este rol específico de la ciudad de México en la economía global afecta a la

5. Finquelievich, 1996.

6. De acuerdo a información de Yahoo.com México se colocó como el segundo país en América Latina y como el noveno a nivel mundial con 2.2 millones de usuarios de Internet en 1999. En este contexto, dentro de la ciudad de México se localizan 43 de los 290 Cibercafé registrados en el país, la mayoría de los cuales se ubican en el ámbito de la centralidad actual y edificadas más adelante.

economía urbana, a la sociedad y al espacio. Aunque no todos los cambios pueden atribuirse a su desarrollo como ciudad mundial, algunas transformaciones recientes, como el éxito de los servicios al productor, están fuertemente relacionadas con los procesos de globalización”.<sup>7</sup>

### La telaraña de la centralidad

En el interior de las ciudades mundiales, la globalización ha ocasionado que ciertas zonas urbanas se transformen para alojar a las actividades de la globalización, que se incorporan al conjunto de funciones de la ciudad como actividades prioritarias, centrales, y que compiten por una localización óptima contra las actividades anteriormente desarrolladas en las zonas mejor ubicadas de cada ciudad.

En este sentido, Sassen<sup>8</sup> plantea que:

*... para entender el rol de un tipo particular de ciudad en la economía mundial desde principios de los años ochenta, ya sea que este rol sea nuevo o que sólo se sume a las funciones previamente existentes, debemos enfocarnos en la intersección de dos grandes procesos. El primero es el acelerado crecimiento de la globalización de la actividad económica, ya que esto ha incrementado la escala y la complejidad de las transacciones, al tiempo que apoya el desarrollo de las funciones de las corporaciones multinacionales más importantes y el avance en la prestación de servicios para estas corporaciones. El segundo proceso que debemos considerar es el crecimiento en la intensidad de*

*los servicios requeridos para la organización de todas las industrias. Esto ha contribuido al crecimiento masivo de la demanda de servicios de las firmas en todas las ramas, desde la minería y la manufactura hasta las finanzas y los servicios al consumidor*

Como resultado de lo anterior, la autora identifica el surgimiento de un “nuevo núcleo urbano” económico compuesto por los bancos y actividades de servicio que reemplazan los viejos núcleos donde se prestaban servicios típicamente orientados hacia las firmas manufactureras.

Este nuevo núcleo económico urbano transforma así al viejo centro, convirtiéndolo en un nuevo complejo financiero y de servicios, especialmente enfocados a las finanzas internacionales, y aunque “este sector aporta solamente una fracción de la actividad económica de la ciudad, impone, sin embargo, su dinámica al conjunto de la economía urbana. Y es importante resaltar la posibilidad de la obtención de ganancias extraordinarias en el sector financiero, que tienen el efecto de desvalorizar las actividades de la manufactura, al grado de que ésta no logra generar las ganancias promedio de las finanzas”.<sup>9</sup>

A su vez, Hiernaux<sup>10</sup> indica que “también, la concepción tradicional del centro asociado a los espacios de alta concentración física de personas y soportes materiales, se desvanece en favor de una concepción de un centro descentrado, poli-localizable e inestable territorialmente hablando. El centro no es más que una posición temporal en donde se puede ubicar un punto de alta capacidad de control o de difusión de información. La existencia real o potencial de un sistema policéntrico y fluctuante, llama poderosamente la atención de quienes pretenden mantener una hegemonía basada sobre una posición territorial clara”.

De manera que el nuevo centro, o el nuevo ámbito de la centralidad en las metrópolis actuales no corresponde más al esquema del Distrito Central de Negocios ni al de Centro Histórico sino que presenta características urbanísticas distintas. Aloja ahora una serie de actividades derivadas del proceso de globalización, pero se integra, sin embargo, con usos preexistentes. Así, podemos visualizar como la centralidad se territorializa tanto en zonas y edificaciones que tradicionalmente soportaban actividades centrales, como en nuevas áreas “centrales”, ubicadas en zonas habitacionales, es decir, con residentes y usuarios previos, y en la periferia, sobre terrenos no ocupados anteriormente con usos urbanos.

Tanto en los viejos centros como en las zonas baldías, las nuevas actividades de la centralidad impactan el mercado inmobiliario por la magnitud y la movilidad de sus inversiones. En la ciudad de México podemos observar de pronto como una serie de edificios aparecen vacíos, desocupados afectando la rentabilidad inmobiliaria y de la construcción en el entorno. Pero súbitamente también, en otras zonas, se demandan pisos de oficina, edificios corporativos y todo el conjunto de servicios conexos, impactando así a zonas residenciales vecinas.

La proximidad entre los productores de servicios especializados, más que la cercanía de éstos con las empresas industriales y comerciales que los contratan, dice Sassen,<sup>11</sup> es lo que explica la concentración de actividades globales de la centralidad en ciertos núcleos y ejes de las ciudades mundiales. Ella sostiene que los productores de servicios especializados como son las firmas que preparan instrumentos financieros, por ejemplo, “requieren de insumos de contabilidad, publicidad, asesoría legal, consultoría

económica, relaciones públicas, diseñadores e impulsores”, ubicados cerca de sus oficinas por la necesidad de trabajar “cara a cara” con ellos. Mas, estas empresas de servicios no dependen de la proximidad espacial de sus consumidores o contratantes. También sostiene que esta concentración de firmas de servicios especializados genera expectativas entre la gente empleada en estos nuevos puestos de alta calificación de contar con los equipamientos que parecen corresponder con su “estilo de vida”, esto es, restaurantes de lujo, centros nocturnos, gimnasios y tiendas especializadas. Todo lo cual sólo es posible encontrar en los núcleos de actividades de la centralidad de las grandes metrópolis.

La argumentación de Sassen es importante en dos sentidos, por lo menos. Primero porque trata especialmente el caso de las firmas dedicadas a los servicios de alta calidad que requieren las grandes corporaciones multinacionales, considerando el proceso de producción que estos servicios requieren y no sólo atendiendo al producto generado por ellos. De ahí que sea interesante el análisis que desarrolla sobre las relaciones entre las empresas productoras de estos servicios especializados. El segundo aspecto se refiere a la localización de las firmas de servicios, donde justifica su proximidad entre sí pero minimiza la cercanía de ellas con las propias corporaciones multinacionales que las contratan.

En este sentido considero que la proximidad, o el trabajo cara a cara, es tan necesario entre las empresas de servicios como entre ellas y las grandes corporaciones. Y, en esta línea, la posibilidad de trabajar a distancia a través del teléfono, el fax, el e-mail y las redes locales e internacionales entre servidores y computadoras personales es igualmente válida y útil en ambas relaciones laborales. En la situación de requerirse decisiones súbitas o en momentos críticos de las empresas, la comunicación a

7. Pamreter, 2000.

8. Sassen, 1995.

9. *Idem*.

10. Hiernaux, Danie. “Nuevas tecnologías y apropiación del territorio”, en *Ciudades* N° 32, México, 1996.

11. Sassen, *op. cit.*

distancia es imprescindible, lo mismo que las reuniones frente a frente ante las definiciones de estrategia o de soluciones concensadas. No importa aquí si se trata de relaciones directas entre los productores de servicios especializados o entre alguno de ellos y las firmas multinacionales.

De esta manera, estimo que el desarrollo de los nuevos centros urbano-económicos planteados incluye por igual a empresas de servicios especializados como a sus empleadores las empresas transnacionales. Lo mismo que la localización periférica de ciertas oficinas corporativas, como es el caso del desarrollo de Santa Fe en la ciudad de México, puede alojar tanto a las empresas multinacionales como a las prestadoras de los servicios especializados, por que la decisión de ubicarse en el centro o en la periferia no obedece a razones distintas en ambos casos.

No obstante, las empresas han tomado decisiones diversas si consideramos las ciudades globales de Estados Unidos, de Europa y de América Latina. En el primer caso el proceso ha seguido la doble línea de transformar radicalmente el distrito central de negocios, demoliendo construcciones relativamente viejas para levantar nuevos edificios "inteligentes" y abriendo en los suburbios nuevos centros de oficinas corporativas. En Europa, en cambio, las empresas de la globalización han reacondicionado los viejos edificios históricos y sólo en los casos de saturación de los centros tradicionales se han desarrollado nuevos "centros direccionales" en la periferia urbana. En la ciudad de México, por nuestra parte, las grandes empresas, y en general la inversión inmobiliaria, abandonó el Centro Histórico hace más de cincuenta años construyendo inicialmente núcleos de negocios alternativos en otros puntos de la metrópoli, ocupando después las edificaciones localizadas a lo largo de las vías principales de la ciudad, hasta llegar a la red de núcleos y ejes de la centralidad actual. Los centros corporativos

de la periferia, ya sea bajo la forma de las inversiones estadounidenses de los suburbios o de los centros direccionales europeos, no han caracterizado al desarrollo de la centralidad en el caso de México.

Bajo la perspectiva del conjunto de las ciudades mundiales, Sassen<sup>12</sup> advierte tres distintos patrones de desarrollo de los nuevos centros urbanos económicos en los países desarrollados en relación con su forma urbana:

1) en los años ochenta se presentó un incremento en la densidad de ocupación de los lugares de trabajo en el centro urbano tradicional, asociado con el crecimiento tanto en los sectores económicos de punta como en las industrias de apoyo. Este tipo de proceso tuvo también lugar en las ciudades más dinámicas de los países en desarrollo como Bangoj, Taipei, Sao Paulo, la ciudad de México, y hacia el final de la década, en Buenos Aires.

2) al tiempo de este crecimiento de la ciudad central, vino la formación de densos nodos de desarrollo comercial y de actividades empresariales sobre una región urbana más amplia, que fue un patrón no evidente en los países en desarrollo. Estos nodos asumieron diferentes formas: complejos de oficinas de los suburbios, bordes de la ciudad a polos externos. En las áreas de la periferia, estos nodos se conectaron ampliamente con las locaciones centrales por la vía de medios electrónicos de punta. Esta situación, sin embargo, sólo rara vez fue evidente en los países en desarrollo donde la vasta expansión metropolitana en las regiones que rodean las ciudades ha sido la norma. En los países desarrollados, el centro urbano revitalizado y los nuevos nodos regionales construyeron, en conjunto, la base espacial para las ciudades ubicadas en la parte más alta de la jerarquía mundial.

3) el crecimiento de las áreas marginales y de rango únicamente local que operan por fuera del sistema orientado al

12. *idem*

mercado, lo cual involucra un incremento en la pobreza y la injusticia. Esta dinámica general opera, asimismo, en ciudades con situaciones muy divergentes en lo económico, lo político, lo social y lo cultural

Aprovechando la caracterización de Sassen, puedo afirmar primero que para el caso de la ciudad de México, el proceso de "densificación comercial del centro" no ocurrió en la década de los años ochenta ni sucedió en ese siglo, sino que las empresas abandonaron el centro para ubicarse primero en la vecindad inmediata, es decir, sobre la avenida Juárez, en los años treinta. Para después continuar con su expansión hacia el poniente, por el Paseo de la Reforma, de manera que el viejo centro no se densificó.

Por otra parte, el surgimiento de otros nodos de carácter comercial aparecen en México desde los años setenta, incluso con localizaciones relativamente periféricas como Plaza Satélite, por lo que el segundo patrón descrito por Sassen sí "es evidente en los países en desarrollo".

Por último, el proceso de metropolización y de segregación urbana sí forma parte del desarrollo de la centralidad en la ciudad de México, pero se articula y confronta con las actividades de la globalización de una manera intensa. tal como vemos en los principales lugares públicos de la metrópoli donde se mezclan situaciones como las peregrinaciones y las ofrendas de flores y de alimentos con las pantallas gigantes, los fuegos pirotécnicos y la campana de Dolores junto con los rayos láser y los teléfonos celulares

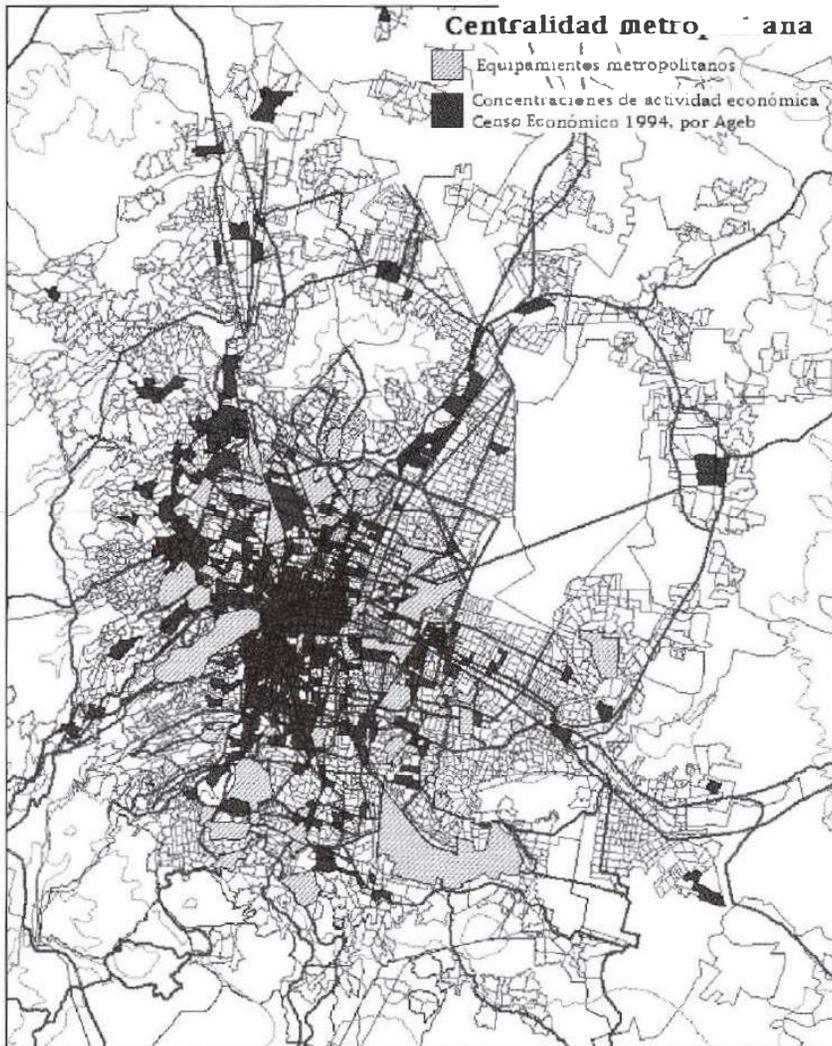
La situación actual del proceso de transformación espacial de la centralidad toma ahora, según Sassen, la forma de un gran distrito central de negocios a la manera como permanece en New York, o comunicado por medios electrónicos con una trama o red de nodos de intensa actividad de negocios como se puede ver en Franckfurt.

En la ciudad de México, la forma urbana que se ha desarrollado incorpora particularidades de ambos esquemas, porque el centro metropolitano ha crecido y la centralidad se ubica tanto dentro de los nuevos nodos y centros alternativos como a lo largo de los principales ejes urbanos de la metrópoli. De tal manera que el esquema es el de una telaraña, como se puede distinguir en el Plano 1, que aloja en su centro un gran núcleo metropolitano de actividades especialmente de carácter político y simbólico, desde donde se domina la red de ejes y nodos que han cubierto la ciudad desde Tlalnepantla hasta Cuicuilco y desde Santa Fe hasta San Lázaro.

A lo largo de estos ejes de la metropolización<sup>13</sup> las actividades de la centralidad se han expandido sobre el Paseo de la Reforma hacia el poniente, conectándose con otras vías, como en una red de cables, ductos y tuberías, hasta alcanzar el Anillo Periférico por el sur en Tlalpan y por el norte en su prolongación dentro del territorio del estado de México, más allá de Ciudad Satélite.

De esta manera algunas porciones de la periferia urbana se han transformado hasta adquirir una imagen de centralidad, es decir, de alojamiento de grandes inversiones en equipamientos comerciales y de servicios especializados. Este es el caso del proyecto de Santa Fe, que sí corresponde al esquema descrito por Sassen con relación al surgimiento de nodos corporativos en las ciudades globales, así como de las inversiones inmobiliarias de diversas magnitudes que se han desarrollado a lo largo del Periférico, tanto en el sur—desde San Jerónimo hasta Coapa—, como en el poniente y el norte, con concentraciones edilicias en Chapultepec y Polanco y desde el Toreo de Cuatro Caminos hasta Perinorte

13. Terrazas, Oscar, *Ejes de la metropolización*, 1995.



Plano 1. Centralidad metropolitana.

Esta vía metropolitana se acerca en diversos puntos a la periferia de la ciudad, por lo que el esquema urbanístico que concibe a la ciudad con un centro denso de usos intensivos y una periferia de baja densidad sólo residencial y con grandes baldíos ubicados a medio camino entre el predio urbano y la tierra agrícola, se ve refutado. Ahora es necesario pasar a una explicación que incluya a la periferia como espacio de la centralidad, compartida con amplias zonas habitacionales y con terrenos vacíos que son escenario de la especulación inmobiliaria.

El análisis de la localización de las oficinas centrales de las empresas más importantes del país y de la situación de los precios de suelo en la Zona Metropolitana de la ciudad de México nos permitirán poner a prueba los planteamientos de Sassen que hemos revisado hasta aquí.

#### Las oficinas centrales de las corporaciones

De acuerdo a datos de las revistas *Expansión* y *USI MexicoBusiness*,<sup>14</sup> de las 142 empresas con oficinas centrales en el Área Metropolitana de la ciudad de México, 135 se ubican en alguno de los ejes y núcleos identificados, es decir, el 95% del total.

En el Plano 2 se muestran los ejes concentradores de oficinas centrales, que son Insurgentes Sur, Tlalpan y Periférico Sur. Para la porción norte del propio Periférico, en el caso de las empresas industriales, se pueden reconocer varias zonas productivas que alojan también actividades de dirección como es el caso de Naucalpan con 7 y Tlalnepantla con 9, ambas zonas se localizan, desde una perspectiva

Cuadro 1 **Oficinas centrales de las empresas más importantes**

Zonas y ejes	Oficinas centrales
Tlalnepantla	9
Azcapotzalco/Relinería	4
Naucalpan	7
Vallejo	7
Ecatepec	3
Xochimilco/Atlixpampa	9
Santa Fe/Lomas	12
Centro Histórico	3
Polanco/Reforma	35
Eje Insurgentes Sur	27
Eje Tlalpan	6
Santa Isabel Industrial	4
Eje Pensur	9
Fuera de concentraciones	7
<b>Total</b>	<b>142</b>

Fuente: Revista *Expansión*, agosto 13, 1997

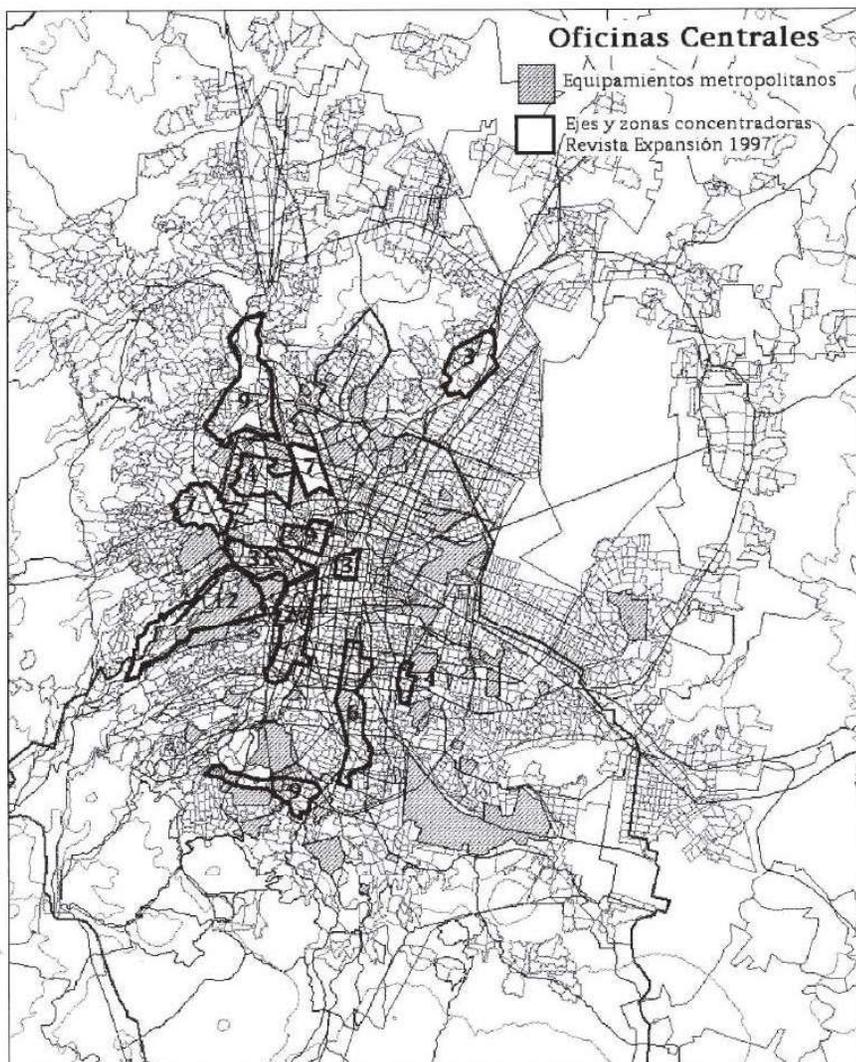
metropolitana, en el eje del Periférico Norte. Otro tanto ocurre con la zona de Santa Fe-Lomas, que se desarrolla a lo largo de Paseo de la Reforma y su prolongación, con 12 oficinas centrales.

El esquema territorial resultante no corresponde al planteado por Sassen en el sentido de presentar un centro tradicional comunicado electrónicamente con densos nodos exteriores, sino que expresa la formación de una gran red, estructurada a lo largo de las vías metropolitanas y regionales principales, que une de manera continua las áreas que concentran las oficinas corporativas más importantes.

#### El mercado inmobiliario

Por otra parte, como se observa en el Plano 3, los precios comerciales del suelo más altos en la metró-

14. "Las 100 empresas más importantes de México", en Revista *Expansión* de 13 de agosto de 1997 y "The México 100", en Revista *USI MexicoBusiness* julio/agosto de 1998.



Plano 2. Oficinas centrales.

poli se registran sobre tres ejes principales de estructuración vial, con rango metropolitano e incluso regional, como la avenida de los Insurgentes, el Paseo de la Reforma y el Anillo Periférico. Además, podemos identificar sobre el territorio que estos tres ejes se intersectan formando tres líneas conectadas que van desde el centro comercial de Perisur y la Ciudad Universitaria hasta Ciudad Satélite y la zona dorada.

La imagen que prevalece con este análisis inmobiliario, es la de una ciudad disputada, competida en su ocupación, donde la lucha misma incrementa los precios por la escasez de las posibles ofertas. Al lado se desarrolla, simultáneamente, una ciudad peleada por demandantes económicamente menos poderosos. En Polanco se negocia por mil dólares el metro de suelo urbano, en Cerro Gordo, dentro del municipio de Ecatepec, se comercia por menos de 50 dólares. Y aún este último precio es excesivo para la mayor parte de las familias de la metrópoli, las cuales tienen que alejarse más de 50 kilómetros del Ángel de la Independencia para encontrar un terreno al alcance de sus posibilidades económicas.

Es posible pensar en la existencia de dos mercados inmobiliarios, de un lado los ejes de valores altos y de otro la periferia deprimida, con precios del suelo tan distante que aparecen como pertenecientes a otro proceso urbano, a dos ámbitos territoriales diferentes, opuestos. Sin embargo, el proceso puede explicarse sólo como un proceso integrado, como un sistema de relaciones inmobiliarias y, por tanto, de propiedad y de obtención de rentas diferenciales articuladas.

Estamos ante un sistema que permite valorar una misma mercancía, el suelo urbano en su sentido esencial, con precios tan dispares que se nos presentan como ajenos entre sí. Las contradicciones sociales en el ámbito del uso y apropiación del territorio se

expresan así hasta el extremo de permitir que en una escena urbana cotidiana, el propietario de una mansión en las Lomas de Chapultepec y el propietario de un lote sin servicios en Chalco, se hablen mientras los vehículos esperan la luz verde en un cruce, uno como pasajero de un auto con chofer y otro como vendedor ambulante.

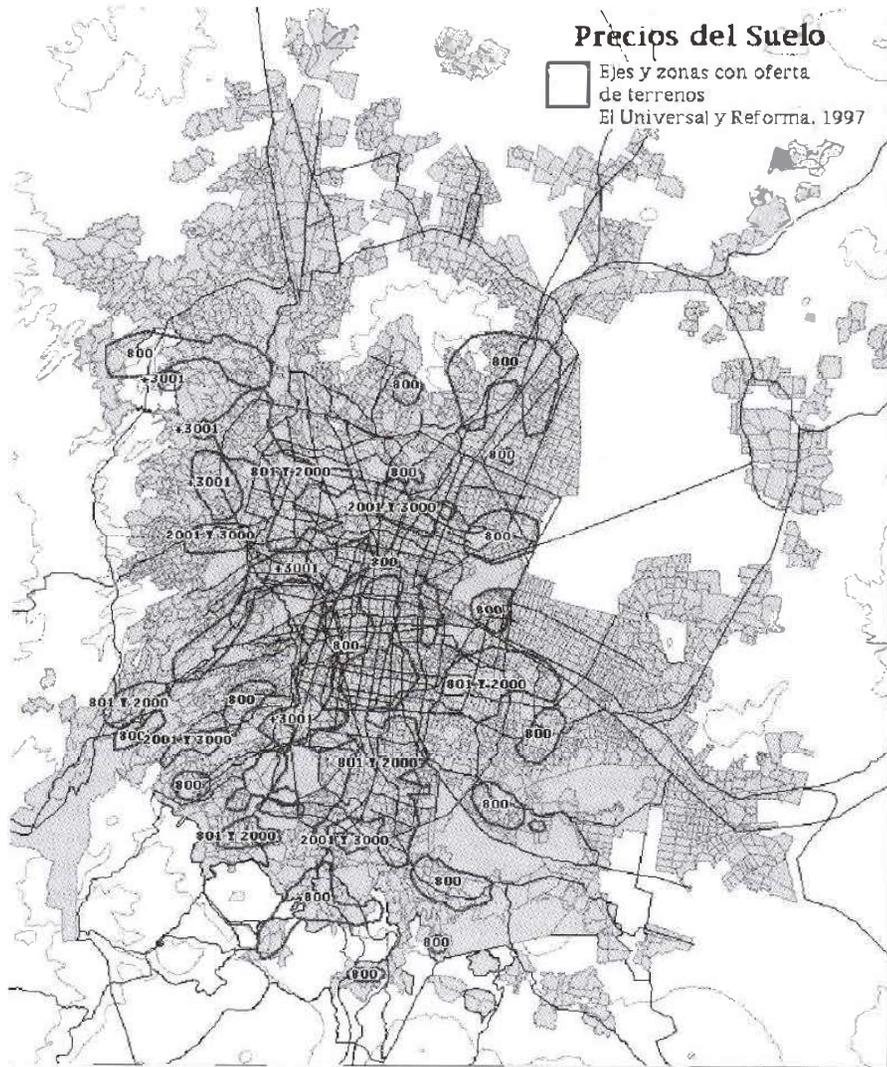
En términos cuantitativos, al observar el plano de precios de suelo, podemos fijar a manera de hipótesis un precio alrededor de los 100 dólares<sup>15</sup> como el umbral de transición entre ambos mundos, el de las grandes inversiones inmobiliarias y el de la subsistencia. Aparece así un sistema de precios inmobiliarios integrado, donde los movimientos y las transformaciones en alguno de los extremos termina afectando al opuesto, con impactos siempre ascendentes en el costo y ahondando ciertamente las diferencias entre los polos.

### La centralidad global en la ciudad de México

La localización de las oficinas centrales de las empresas más importantes del país y los precios del suelo más altos coinciden con una figura que sobre el territorio asemeja una red o una telaraña que aloja al conjunto de las actividades de la centralidad.

Por eso podemos decir que la centralidad actual, observada desde los acercamientos realizados, muestran como su localización se extiende y se intensifican las actividades diurnas, como el paso interminable de los peatones y la contaminación provocada por los microbuses y los autos, la vida política, las marchas y los gritos, los servicios globales de la Bolsa de Valores y las necesidades locales, lo mexicano de los tacos de canasta y lo internac-

15. Alrededor de 750 pesos en ese momento



Plano 3. Precios del suelo.

Cuadro 2. Precios del suelo

Zonas inmobiliarias	Precios del suelo ofertados			Número de ofertas registradas	Precios promedio en dólares
	Promedio	Más alto	Más bajo		
Padierna	932	1200	550	6	122.63
San Andrés Toto tepec	490	600	440	5	64.47
Xochmilco	541	950	140	10	71.18
Tepepan	833	1200	500	10	109.61
Club de Golf México	2420	3250	1590	2	318.42
C.H. Tlalpan	1093	1300	870	5	143.82
Coapa	1668	2195	1250	3	219.47
San Lorenzo Tezonco	760	1000	460	4	100
Jardines de la Montaña	4263	5500	3450	4	560.92
Pecho	2267	2400	2150	3	298.29
Pedregal	2165	2500	200	4	284.87
San Jerónimo	1451	2400	800	7	190.92
Campestre Churubusco	1787	2200	900	20	235.13
Coyoacán	1051	1560	412	9	138.29
San Ángel	4421	6097	2200	14	581.71
Mixcoac	1653	1980	1000	7	217.5
Cornas del Sur	717	1250	400	3	94.34
Villa Verdún	2160	5180	890	4	284.21
San Mateo Tlalpenango	230	350	133	3	30.26
Cuajmalpa	1588	2120	500	10	208.95
World Trade Center	4976	16000	2200	13	654.74
Narvarte	1831	2095	1470	5	240.92
Agrícola Oriental	890	1500	210	10	117.11
Pantitlán	660	1030	290	2	86.84
Jardín Balbuena	1939	2518	1600	3	255.13
Doctores	1698	2190	1290	4	223.42
Paseo de la Reforma	3652	5500	3070	6	480.53
Polanco	8435	9500	7370	2	1109.87
Las Lomas	3627	6200	2400	30	477.24
La Herradura	2332	8810	1330	19	306.84
Legaria	1278	1800	700	3	168.16
Industrial Tlatilco	2490	2800	2180	2	327.63
Aragón	599	950	265	8	78.82
Lindavista	2098	3000	1650	4	276.05

Indios Verdes	427	555	320	3	56.18
Ecatepec-Cerro Gordo	307	460	120	4	40.39
San Pedro Xalostoc	153	170	125	3	20.13
Naucailli	3250	5600	700	3	427.63
Santa Mónica	1317	1500	1166	6	173.29
Atizapán	503	695	373	8	66.18
Perisur	2500	3200	1800	2	329
Vallejo	1550	2000	1100	2	203.95
<b>Promedios y totales</b>	<b>1927</b>	<b>3007</b>	<b>1233</b>	<b>275</b>	<b>253.54</b>

Fuente: Periódicos *El Universal* y *Reforma* de agosto y septiembre de 1997.

nal del comercio ambulante. Todo ocurre en el ámbito de la centralidad, en unos lugares coincidentes, que se descubren en el plano técnico del urbanista como una sola red articulada sobre el territorio, pero que al nivel del asfalto, la escena cotidiana surge llena de servicios de fotocopiado, de prostitutas, de manifestantes y de *yuppies* que aparecen como oficinistas nocturnos y como bohemios diurnos, disfrazados uno de otro entre semana.

#### Bibliografía

- CASTELL, Manuel (1996). *The Rise of the Network Society*. Blackwell Publishers, USA.
- FINRUBLEVICH, Susana (1996). "Era de los bytes y transformación de los espacios". En *Ciudades* N° 32. México.
- HERZOG Lawrence, A (1996). "Rethinking the role of public space in downtown redevelopment". Ponencia presentada en The Urban Affairs Association, New York City.
- HIERVAUX, Daniel (1996). "Nuevas tecnologías y apropiación del territorio". En *Ciudades* N° 32. México.
- HARVEY, David (1992). "Part III. Space, time and power". En *Justice, Nature and Geography of Difference*. Blackwell Publishers, Massachusetts pp. 205 a 328.
- PARNISTER, Christof (2000). "Mexico City: The Making of a Global City?". To be published in Sassen Saskia (ed). *Cities and their crossborder Networks*. Blackwell Publishers.

REVISTA *Expansión* "Las 100 empresas más importantes de México", 13 de agosto de 1997.

REVISTA *US/Mexico Business*. "The México 100", julio/agosto de 1998.

SASSEN, Saskia (1991) "The Informal Economy". En *Global City: restructuring New York*. Russell Sage.

(1991). *The Global City: New York, London, Tokio*. Princeton University Press.

(1995). "On concentration and centrality in the global city". En *World Cities in a World System*. Editado por Paul Knox y Peter J. Taylor, Cambridge University Press.

TERRAZAS, Oscar (s/f) "La centralidad metropolitana en la ciudad de México". En *La ciudad de México a fin de siglo* actualmente