

La Verticalización Corporativa del Espacio Urbano en la Ciudad de México (1940-2018)

Corporate Verticalization of Urban Space in Mexico City (1940-2018)

Víctor Hugo Aquino Illescas¹  y Adrián Guillermo Aguilar Martínez² 

RESUMEN

El surgimiento de zonas con edificios en altura es la más destacada transformación territorial de la dinámica urbana reciente, con un predominio de usos de suelo terciarios y residenciales de alto costo económico, que han contribuido a una revalorización del suelo urbano. El objetivo de este trabajo es analizar el proceso de verticalización del espacio urbano en la Ciudad de México entre 1940-2018, como un importante proceso de modernización de su espacio urbano; se argumenta que este proceso ha estado sumamente favorecido por dos factores: la terciarización de la economía urbana durante el modelo neoliberal, con amplia participación de capital extranjero; y la política urbana local que entre otros aspectos ha emitido normas de uso de suelo que favorecen la inversión y especulación del suelo en zonas centrales de alto valor del suelo; dando lugar a una elitización del espacio urbano que agrava una estructura socio-económica-territorial histórica desigual.

Palabras clave: Reestructuración urbana, mercado inmobiliario, política urbana, verticalización.

ABSTRACT

The emergence of tall buildings zones is perhaps the most significant territorial change of the recent urban dynamic with a clear predominance of tertiary and residential land uses of high economic cost that have contributed to revalorize urban land. The aim of this work is to analyze the process of urban verticalization in Mexico City between 1940-1980 as the most important process restructuring urban space; it is argued that this process has been widely favoured by two main factors: first, the urban economy tertiarization that arrived with the neoliberal model with a wide participation of foreign capital; and second, the local urban policy that among other things has elaborated land use norms that stimulates inversion and land speculation in central zones of high cost; giving rise to a urban space elitization that aggravates a socioeconomic and territorial structure historically unequal.

Keywords: Urban restructuring, real estate, urban policy, verticalization.

¹ Departamento de Sociología, Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Iztapalapa. Correo electrónico: vhuoaillescas@xanum.uam.mx

² Departamento de Geografía Social, Instituto de Geografía, Universidad Nacional Autónoma de México. Correo electrónico: adrian@unam.mx

El objetivo de este trabajo es analizar el proceso de verticalización del espacio urbano en la Ciudad de México (CDMX) que se profundizó con la adopción del modelo neoliberal de la economía en la década de los ochenta del siglo pasado con el surgimiento paulatino de nodos y corredores corporativos de capital foráneo, que presentan usos mixtos de suelo con usos residenciales, de servicios, comerciales y recreativos. Se argumenta que este proceso es muy diferente al proceso de verticalización anterior de la fase sustitutiva de importaciones (1940-1976), porque la reciente transformación de las formas urbanas ha estado sumamente favorecido por dos factores: la terciarización de la economía urbana durante el modelo neoliberal, con amplia participación de capital extranjero; y la política urbana local que entre otros aspectos ha emitido normas de uso de suelo que favorecen la inversión y especulación del suelo en zonas centrales de alto valor del suelo, conformando espacios globalizados en el contexto metropolitano. Entre los aportes más importantes de este trabajo se incluye un análisis de los nuevos sub-centros y corredores urbanos con edificación en altura como nuevos símbolos de la modernidad urbana en la CDMX.

El surgimiento de los edificios en altura es una de las más importantes transformaciones de las formas territoriales del espacio metropolitano. En estas zonas predominan los usos de suelo terciarios y residenciales de alto costo económico, que dan lugar a una revalorización del espacio urbano con la proliferación de nuevos objetos urbanos, tales como centros comerciales, hipermercados, urbanizaciones cerradas, nuevos distritos de negocios o formación de redes de distritos corporativos y localización de actividades globalizadas. Uno de los principales resultados del proceso de la verticalización corporativa es la elitización del espacio urbano que agrava una estructura socio-económica-territorial históricamente desigual.

Transformación Metropolitana y Verticalización del Espacio Urbano

Con la adopción del modelo económico neoliberal en América Latina, las grandes metrópolis mostraron una fuerte tendencia a reacondicionar su espacio con nuevas formas territoriales en función de las nuevas tendencias; por un lado un proceso de desindustrialización, y por otra parte, un fuerte dinamismo de las lógicas del consumo, y de los servicios avanzados para la producción (De Mattos, 2004:24; Méndez, 2007:53; Ciccolella, 2014:44). Por el lado de los equipamientos del consumo con manifestaciones como, centros comerciales, centros de espectáculos, hotelería internacional, restaurantes, parques temáticos, o urbanizaciones privadas; y con la expansión de servicios al productor con actividad financiera, compañías aseguradoras y de fondos de inversión, bienes raíces, informática, investigación y desarrollo, o innovación tecnológica (Sassen, 2007:27-28). De esta manera, las zonas metropolitanas incrementan su función como espacios de valoración del capital, como centros de competitividad, como forma territorial de acumulación para los grandes inversores y empresarios nacionales y extranjeros.

La selectividad del capital en sus estrategias de localización espacial dentro de las metrópolis, generó efectos diferenciadores en el espacio metropolitano; donde solo los espacios mejor dotados han participado del nuevo dinamismo de la acumulación posfordista-neoliberal. Un rasgo característico ha sido el gran flujo de inversiones extranjeras que las metrópolis latinoamericanas han estado recibiendo desde los años ochenta y noventa, particularmente en materia de

construcción de sedes corporativas, cadenas de comercialización, hotelería internacional, centros recreativos etc., a saber, una expansión de lugares económicamente globalizados dentro del ámbito metropolitano (véase Parnreiter *et al.*, 2007:137). Es decir, un esquema urbano selectivo de incorporación y exclusión de áreas, determinando la declinación de unas y el ascenso de otras, un territorio estructurado tridimensionalmente y verticalmente por medio de redes y en forma de red global, que además ha contribuido a la formación de una estructura urbana policéntrica (Ciccolella, 2014:33, 50; Aguilar & Hernández, 2015).

La Verticalización Corporativa Urbana

Actualmente, los edificios en altura se han convertido en un componente importante de la reestructuración del espacio urbano en la fase neoliberal y una manifestación de la modernidad (Kraftl, 2010; Cabas, 2011; Glaeser, 2011). En la actual intensificación de este proceso participan distintos agentes sociales que promueven la reproducción del capital, e indirectamente procesos de segmentación socio-espacial, para atender un mercado consumidor de edificios, principalmente de usos residenciales y de servicios (Fresca, 2009). La reciente edificación en altura en las metrópolis se refiere sobre todo a una *verticalización de carácter corporativo* que acompaña el dinámico proceso de urbanización en la fase neoliberal. De tal suerte, la década del 2000 se ha identificado como la principal década de construcción de rascacielos en la historia, con alturas que superan los 600 m (de acuerdo a *The Council on Tall Buildings and Urban Habitat, CTBUH*)³ con lo que, se desarrolla una edificación de comunidades residenciales de gran altura.

En América Latina la configuración del nuevo orden neoliberal durante los ochenta, puso en marcha una reorganización en la estructura interna de las ciudades que entre otros aspectos dio origen al surgimiento de centros político-administrativos, distritos de negocios, y corredores urbanos residenciales y de servicios; que crearon una alta demanda de espacio que contribuyó al diseño de edificios corporativos para empresas multinacionales y nacionales que comenzaban a arribar a la región. Actualmente la región posee un significativo número de ciudades que se distinguen por sus edificios corporativos de gran altura; ejemplos representativos son la *Gran Torre Santiago*, ubicada en la ciudad homónima dentro del complejo Costanera Center, que alcanzó en febrero de 2012 una altura de 300 m, convirtiéndose así en el edificio más alto construido en América Latina, Punta Paitilla en la Ciudad de Panamá, Av. Paulista en São Paulo, y Puerto Madero en Buenos Aires.

La verticalización se ha convertido en una estrategia de la reproducción del capital, en gran medida del capital financiero, que se ha destinado a negocios inmobiliarios y su crecimiento cuantitativo y espacial representa una de las más importantes manifestaciones urbanas que vienen alterando el paisaje urbano y el modo de vivir en las ciudades (Töws & Mendes, 2011; De Mattos, 2016:39, 46). Estas manifestaciones urbanas desempeñan la función crucial de absorber excedentes de capital que se aprecian a una escala geográfica de magnitudes cada vez más superiores (Harvey, 2013:5). Un proceso de este tipo tiene implicaciones de diferente naturaleza: nuevos sub-centros urbanos de alta accesibilidad; simbolismos; creación de plusvalías en zonas específicas; re-densificación y ventajas de aglomeración; fragmentación y elitización del espacio.

³ Fundada en 1969 y con sede en el Instituto de Tecnología de Chicago, Illinois, la organización facilita el intercambio de conocimientos disponibles sobre los edificios en altura de todo el mundo -diseño, construcción y operación- (<http://www.ctbuh.org/>). Consulta: 02/05/2019.

La multiplicación de edificios en altura, en localizaciones de *alta accesibilidad*, ha impulsado la economía urbana en nuevos subcentros o corredores urbanos, con lo que, el desarrollo en altura se relaciona a la nueva estructura policéntrica de las grandes ciudades; nuevos sub-centros urbanos que se ven impulsados tanto por la política urbana como por la inversión privada, en un protagonismo creciente. Mantienen la dinámica concentradora (productiva y demográfica) y su expansión en corredores terciarios verticales se da en los entornos próximos de las zonas de mayor circulación urbana (Becerril-Padua, 2000; Leslie, 2010:207 en Aguilar & Hernández, 2015:193). En el ámbito *simbólico*, son demostración de progreso de una ciudad y de su pertenencia a la modernidad, que sugiere una variante tridimensional del plano de la calle proyectado de manera vertical hacia el cielo, sin decoraciones y adornos (Gottmann, 1966:196), cuyo fin es producir poder y dinero (Parker, 2015). Por esta razón, las alturas de los edificios revelan un simbolismo socialmente construido donde el discurso publicitario inmobiliario para torres de oficinas resulta preponderante en la cultura corporativa (Dovey, 1999 en Kraftl, 2010).

La verticalización es parte de una transición hacia formas de mayor *densificación urbana*, que fomentan la renovación o compactación de tejidos urbanos (Da Silva, 2004). Se manifiesta en la forma de usos mixtos como viviendas y oficinas, identificándose diversas condiciones económicas, y de innovaciones tecnológicas que potencian el proceso de densificación en altura, alterando el paisaje urbano (Mendes, 1992:32). La aglomeración de actividades y personas en los edificios altos tiene un efecto desencadenante de otras edificaciones en zonas contiguas y cercanas todo lo cual contribuye a densificar zonas específicas de la ciudad. Es común que los edificios en altura sean parte importante de *clústeres de actividad sectorial*; las relaciones entre los actores involucrados potencian la sinergia colectiva y esta a su vez la aglomeración en un mismo espacio de empresas e instituciones (Bakaikoa et al., 2004). La proximidad entre empresas e instituciones públicas y privadas proporciona una ventaja privilegiada a los involucrados para relacionarse, compartir información exclusiva, y así mejorar su productividad.

Los edificios en altura se vuelven localizaciones privilegiadas por su accesibilidad en el espacio urbano y esto da lugar a la *creación de plusvalías*, pues los edificios se vinculan estrechamente a los espacios de mayor valor del suelo urbano en cada distrito. Es indisoluble el vínculo que existe entre localización de las actividades económicas, y residenciales, y la creación de plusvalías; esta última se desprende de la demanda de ciertas áreas, dado que el valor del suelo urbano depende de la renta, y la renta de la localización, y la localización de la conveniencia, y la conveniencia de la cercanía (Hurd, 1903 en Camagni, 2005:52).

La verticalización da lugar a una *fragmentación del espacio urbano* y una *elitización* de las zonas donde se ubican los edificios, que contribuyen a segregar otros tipos de usos de suelo. Los edificios en altura producen una alta valorización del uso de suelo y atraen a actividades vinculadas al capital transnacional. Este proceso crea "islas de modernidad" muy destacadas que fragmentan la uniformidad del espacio urbano, frente a usos de menor valor. Se convierten en íconos de la ciudad o de distritos urbanos muy apreciados por su localización y accesibilidad, y muy exclusivos por su costo; la verticalización urbana es la representación de nuevas relaciones sociales presentes en una determinada sociedad (Mendes & Töws, 2009).

Aspectos Metodológicos

El área bajo estudio fue la CDMX por ser la ciudad más poblada, con mayor superficie construida de oficinas corporativas en el país y por tanto poseer una actividad de edificación en altura importante en el periodo seleccionado. Para alcanzar el objetivo que fundamenta este trabajo el primer paso fue aplicar un análisis con base en superficies construidas y localización. Hoy los principales submercados de oficinas corporativas que configuran la CDMX se concentran básicamente en las Alcaldías centrales Cuauhtémoc, Benito Juárez y Miguel Hidalgo. Por ser un tema delicado el acervo y la autorización de proyectos inmobiliarios en altura por parte del gobierno de la ciudad y su Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), para la obtención de los datos específicos de las áreas edificadas y las alturas, se optó, como segundo paso, consultar información proveniente de revistas especializadas en mercado inmobiliario –CNN-Expansión (expansion.mx); Real Estate Market (www.realestatemarket.com.mx), CBRE México (www.cbre.com.mx), Avison Young Mexico City (www.avisonyoung.mx/web/mexico-city), Metros Cúbicos (www.metroscubicos.com/)– sobre las 500 empresas más importantes de México en 2015 y 2018, y destacar la pertenencia de los edificios a los submercados inmobiliarios correspondientes. Asimismo, como atributos básicos de los principales edificios, fecha de realización, número de niveles, alturas en metros, giros económicos y usos de suelo provienen de las páginas web *emporis.com* y *edemx.com*, y verificaciones en campo; al igual que las variables altura y usos de suelo, la ubicación geográfica fue primordial para georreferenciar y evaluar la localización de cada edificio; la plataforma web *Google Earth* fungió como herramienta tecnológica de apoyo. Se examinaron los marcos normativos y decretos de los Programas de Desarrollo Urbano de la CDMX para desarrollar los diagnósticos urbanos más actuales disponibles en la SEDUVI (<https://seduvi.cdmx.gob.mx/programas>). Como última etapa, el software libre implementado para la gestión y tabulación de las bases de datos y construcción cartográfica fue QGIS 3.2. La elaboración de cuadros y gráficas fue con base en información de índole demográfica y económica proveniente del Instituto Nacional de Estadística y Geografía INEGI (inegi.org.mx), institución encargada de la elaboración de los censos nacionales.

Los resultados posibilitaron dibujar la aparición de subcentros especializados, sobre todo los de corte corporativo y residencial, como imagen del proceso de estructuración urbana de la CDMX en las últimas décadas.

La Verticalización Urbana en la Ciudad de México. Factores Determinantes

Las primeras manifestaciones de la verticalización urbana de la CDMX se remontan a la primera mitad del siglo XX dentro de una fase de industrialización por sustitución de importaciones que contribuyó fehacientemente al desarrollo de las primeras propuestas habitacionales en altura pertenecientes a la llamada ciudad central, financiadas principalmente por el aparato gubernamental y sus instituciones; multifamiliares como el Presidente Alemán (1950), Presidente Juárez (1952) y Nonoalco-Tlatelolco (1964), son ejemplos categóricos. Por otra parte, las calles del Centro Histórico concentraban actividades vinculadas al comercio especializado; sobre Av. Juárez, algunos edificios significativos de altura media albergaban un conjunto de instituciones financieras

oficiales, la administración pública, despachos, hoteles y algunas empresas aseguradoras que se apostaban en edificios como la Torre Latinoamericana, que en 1956 ostentaba el título de ser el edificio más alto de América Latina.

Como avenidas importantes con expresiones de verticalidad, el corredor Reforma se especializaba como eje hotelero de lujo, área de gestión empresarial, de recreación masiva (salas de cine) y de construcción de edificios de oficinas para la gestión pública y privada; la avenida Insurgentes se distinguía básicamente por alojar oficinas gubernamentales. De hecho, varias de estas localizaciones se mantuvieron como espacios de construcción de edificios altos en los años subsecuentes.

A partir de 1982, el estado local se redefinió y mostró una postura pro-empresarial en la gestión urbana; en materia de vivienda se dedicó a la mercantilización y la promoción habitacional, y por otro lado a estimular el desarrollo del sector inmobiliario (Olivera & Delgadillo, 2014:112; Valenzuela, 2007:54). Los cambios en la economía local confirmaron un proceso de terciarización que en términos espaciales han venido generando nuevos nodos de centralidad y corredores terciarios en red, materializados en edificios corporativos, residenciales o de usos mixtos en altura, apoyados ampliamente por una normatividad urbana favorable.

Dos factores, no los únicos, fueron determinantes en el notable incremento de la edificación en altura: (i) el proceso de terciarización vinculado a la inversión de capital extranjero en el espacio urbano; (ii) y la política urbana de corte neoliberal que favoreció al capital privado y a la consolidación de núcleos y corredores en altura.

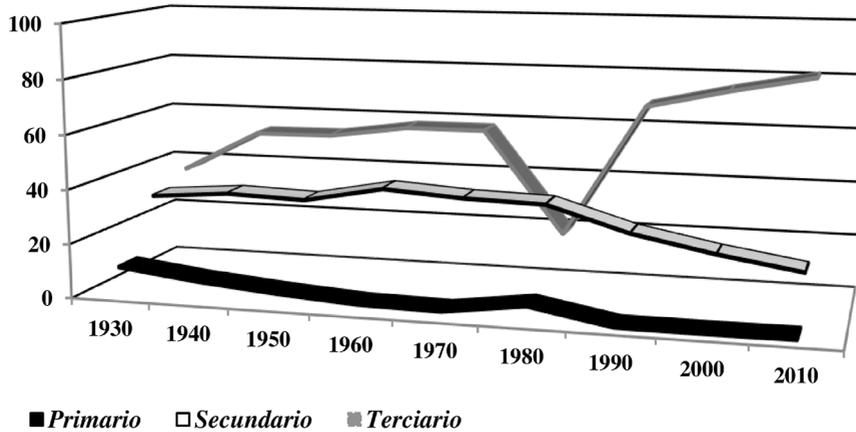
La Terciarización y el Capital Extranjero

Dentro de la fase neoliberal se favoreció la entrada de capitales transnacionales al país en el marco de la reestructuración económica global, para promover a la CDMX como centro urbano atractivo. Así, para el 2010, la CDMX concentró 39.4% del total de las empresas con inversión extranjera directa (IED) en el país; lo que significó una importante primacía concentradora.

El proceso de desindustrialización en la CDMX causó una reducción del empleo industrial, a excepción de ciertos sectores de más alta productividad, lo que derivó en una mayor relevancia de actividades comerciales y de servicios. Con estos cambios inicia una importante terciarización⁴ de las actividades económicas en la ciudad (Véase Figura N°1); lo anterior también incluyó una creciente cantidad de desempleados, subempleados y de trabajadores informales mal remunerados sin seguridad social (Pradilla, 1984).

⁴ Hiernaux (1998:682) entiende esta terciarización desde dos perspectivas: La primera es la transferencia de parte de la población, formalmente empleada y asalariada en la manufactura, hacia ciertos ámbitos de actividades catalogadas como irregulares o informales. La segunda se encamina hacia un desarrollo de actividades terciarias avanzadas ligadas a la "nueva economía", enmarcada en sectores relativamente dinámicos dentro de la economía nacional y metropolitana.

Figura N°1.
PEA por sector de actividad económica en el Distrito Federal, 1930-2010



Fuente: salud.gov.mx con base en los Censos de Población y Vivienda de INEGI, varios años.

En esta etapa, la primacía de la CDMX se reajusta ante las nuevas necesidades (concentración de servicios e inversiones), convirtiéndose en sede de las grandes compañías nacionales y transnacionales financieras y comerciales en detrimento de la concentración de población y el empleo industrial. Las actividades de servicios articulan el territorio más central de acuerdo con los requerimientos de intermediación de los flujos financieros, de seguros y de consultoría, lo mismo que las empresas inmobiliarias y mercantiles especializadas. Se está ante un fenómeno de recentralización que abre caminos a nuevos agentes sociales y nuevos espacios urbanos vinculados a: actividades comerciales, de servicios financieros, seguros, bienes inmuebles, restaurantes, hoteles, tecnologías de información, transporte y servicios corporativos (Véase Cuadro N°1).

Cuadro N°1.
Distribución del PIB en el DF por sectores de actividad económica en porcentaje con respecto a la producción nacional en 2005-2014**

SECTORES (subsectores)	2005	2008	2011	2014
Agropecuario	0.41	0.38	0.42	0.29
Minería	0.02	0.08	0.07	0.03
Electricidad, agua y suministro de gas	7.07	6.85	7.80	3.63
Construcción	10.03	12.76	11.61	7.20
Manufacturas	10.82	12.77	10.91	6.88
Comercio	20.62	24.40	24.56	17.15
Transportes, correo y almacenamiento	23.20	25.86	25.30	22.19
Información en medios masivos	35.94	36.49	40.70	39.03
Servicios financieros y de seguros	59.56	43.69	48.01	44.69
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles	14.80	22.06	21.75	13.14
Servicios profesionales, científicos y técnicos	43.84	45.62	47.11	48.31

SECTORES (subsectores)	2005	2008	2011	2014
Corporativos	78.88	146.54	147.22	79.55
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos	38.26	78.21	73.96	44.04
Servicios educativos	18.80	17.62	16.89	14.55
Servicios de salud y asistencia social	23.50	24.18	24.74	24.08
Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos	24.40	55.43	52.79	32.35
S. de alojamiento temporal y preparación de alimentos y bebidas	16.16	18.21	17.42	12.34
Otros servicios excepto actividades del gobierno	24.07	28.11	28.01	25.59

Fuente: Elaboración propia con información del Anuario Estadístico de los EUM (2012, 2014) de Inegi y de la Secretaría de Economía (2012), reporte de la Inversión Extranjera Directa. **2008 y 2011 a precios del 2003; 2011 y 2014 a precios del 2008.

Por ejemplo, en 2014 la zona metropolitana (ZMCM) registró una aglomeración de los servicios al productor⁵ que explicó el 30% del valor agregado nacional, correspondiendo a la CDMX (DF) una concentración de 85.5%, siendo las delegaciones Miguel Hidalgo (21.2), Cuauhtémoc (27.9) y Benito Juárez (13.2), las que concentraron una alta gama de servicios al productor con un 62.4% en conjunto. Asimismo, la concentración de las casas matrices de las 500 empresas más grandes registradas en México continúa siendo muy significativa (Expansión, 2015). En 1993, 256 de las 500 empresas más grandes tenían sus sedes principales en la CDMX; en 2015 totalizaron 330 –un aumento del 29%–, lo que favorece la concentración de casas matrices en un 93.6% en el DF. Desagregada a nivel delegacional, destacan jerárquicamente cinco delegaciones que concentraron el 78.2%, a saber, Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Álvaro Obregón, Cuajimalpa y Benito Juárez (Véase Cuadro N°2).

Dentro de la CDMX, la localización de los servicios avanzados se desarrolla hacia el poniente. Mientras que algunas delegaciones centrales como Cuauhtémoc –centro histórico y una parte del Paseo de la Reforma–, y Azcapotzalco, al norte de la ciudad –de antaño industrial– van perdiendo importancia, Miguel Hidalgo, y en particular Álvaro Obregón y Cuajimalpa, al poniente de la ciudad, van atrayendo numerosas sedes de firmas. Del total de las 500 empresas en enero de 2018, 271 eran de propiedad mexicana, representando el 54.2%, y 229 de capital extranjero –siendo las de Estados Unidos (97), Alemania (15), y España (15) las de mayor número; destacando los sectores servicios financieros (10.2%), telecomunicaciones (7.6%) y comercio autoservicio (7.2%); (Expansión, 2018).

⁵ Aquellas empresas que producen bienes organizacionales que mejoran los procesos de producción y gestión de otras empresas (áreas financieras, legales, innovación, diseño, personal, tecnología de producción, administración, mantenimiento, transporte, comunicaciones, publicidad, etc.). Vale aclarar que las empresas enfocadas en otorgar servicios profesionales obtienen su mayor valor agregado por sus relaciones comerciales con otras empresas (Sassen, 1998:16, en Cruz, 2015).

Cuadro N°2.

Localización de los principales corporativos y casas matrices en la Ciudad de México, 1993, 2006, 2015

Contexto Geográfico	DISTRIBUCIÓN AÑO					
	1993	%	2006	%	2015	%
Cd. México (ZMCM)	256	100	352	100	330	100
Distrito Federal	217	85	329	93.4	309	93.6
Delegaciones						
Benito Juárez	17	6.7	27	7.6	23	7.0
Cuauhtémoc	49	19.2	47	13.3	45	13.6
Miguel Hidalgo	75	29.4	113	32.1	109	33.0
Álvaro Obregón	20	7.8	56	15.9	45	13.6
Cuajimalpa	5	1.9	24	6.8	36	10.9

Fuente: Elaboración propia con base en expansion.mx

Política Urbana Neoliberal

Un elemento que favoreció la construcción en altura y la terciarización del espacio urbano, fueron algunos instrumentos de la planeación urbana que promovieron usos de suelo comerciales, residenciales y de servicios de alto costo económico en las zonas centrales de la ciudad y que cambiaron la fisonomía urbana de esos sectores. De estos, vale la pena mencionar tres: las ZEDECs; la transferencia de potencialidades; y los corredores urbanos.

En plena fase neoliberal se aprueba el Programa General de Desarrollo Urbano del DF 1987-1988 (PGDUDF), con una clara orientación al modelo de planificación estratégica centrado en la renovación urbana a fin de posicionar a la ciudad capital en el nuevo mapa de ciudades globales. La CDMX inició acciones de renovación a fin de combinar factores locales y globales encaminados a la revalorización de espacios centrales nodales o estratégicos para su desarrollo financiero, corporativo, turístico y residencial, sobre todo de áreas con infraestructura y servicios de primer nivel.

Para aprovechar estos factores, el PGDUDF (1987-1988) creó las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDECs) como instrumentos de gestión de usos de suelo. En julio de 1988 se establecieron 31 ZEDECs, disminuyendo gradualmente a finales de 1994 a 22 autorizadas, la mayoría localizadas en áreas urbanas de ingresos medio-altos y altos, donde las asociaciones vecinales negociaban con la autoridad los usos de suelo predio por predio (Azuela, 1998 en Vite, 2005); algunos ejemplos de estas zonas eran: la colonia Juárez, la colonia Roma y la Condesa (valor patrimonial) en la delegación Cuauhtémoc, y la colonia Polanco (desarrollo inmobiliario comercial y habitacional) en la delegación Miguel Hidalgo. La Ley de Desarrollo Urbano del DF de 1996 las transformó en programas parciales, por lo que su normatividad dejó de ser de carácter vecinal para convertirse en un aspecto que compete a las autoridades locales. Tal transformación convirtió a las ZEDEC en instrumentos flexibles de administración de usos de suelo, sujetas a influencias de intereses económicos, dependiendo del nivel de complejidad y de las posibilidades de regulación de ciertos usos; en detrimento de la participación social se acentuaron cada vez más las desigualdades territoriales y las distancias sociales.

En segundo lugar, se estableció el Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano⁶ (STPDU). Este instrumento permitió ceder los derechos al propietario de un inmueble público o privado al transferir “excedentes” localizados dentro de una zona patrimonial o áreas de actuación en suelo de conservación (emisor) en favor de corredores urbanos o en espacios públicos (receptor) considerados como áreas con potencial para el crecimiento económico o de integración metropolitana, catapultando el mercado inmobiliario de oficinas de ciertas áreas dentro de la CDMX. A través del STPDU se autorizaba el incremento del número de niveles y la reducción del área libre de un proyecto inmobiliario; edificios como la Torre Mayor, Reforma 90 y BBVA, ubicados en el corredor Reforma, incrementaron su número de niveles gracias a este esquema⁷.

Un último aspecto clave para aumentar la selectividad y la atracción de inversiones inmobiliarias fue la creación de Programas Ordenadores, de Corredores de Integración y Desarrollo (CIDs) por parte de la SEDUVI en 2007. Se impulsaron importantes CIDs con diferentes vocaciones para abrir nuevas oportunidades de inversión pública y privada, tanto nacional y extranjera en materia de vivienda, servicios, comercio y tecnología; lo anterior para facilitar altos flujos peatonales y de transporte público, así como la creación de nuevos espacios públicos urbanos (SEDUVI, 2007:3)⁸. Avenida Insurgentes y Paseo de la Reforma, en su tramo del Caballito a Circuito Interior, comienzan su impulso, reestructuración y rehabilitación a favor de una potencialización de usos de suelo como el habitacional, el comercial y los mixtos con vivienda y comercio, y el resto con servicios y nuevos hoteles de alta calidad. Su autorización contemplaba beneficios fiscales y subsidios por pagos de derechos por la Secretaría de Finanzas de la CDMX (Robles, 2008; Gómez & Castellanos, 2008).

En resumen, una gama de mejoramientos y normas urbanas manipulados para beneficio del capital inmobiliario; el precio por metro cuadrado se incrementó notablemente en las zonas centrales provocando cambios importantes en la zonificación de la ciudad, lo que contribuyó a que antiguos residentes se mudaran y llegaran otros con mayor poder adquisitivo.

Los Subcentros y Corredores Urbanos en Altura. Nuevos Nodos del Corporativismo

En las últimas dos décadas la estructura urbana de la CDMX se ha caracterizado por una estructura más policéntrica, es decir, se han multiplicado los nuevos espacios de centralidad urbana, y varios de ellos se manifiestan tanto en sub-centros como en corredores urbanos los cuales destacan por su edificación en altura (Aguilar & Hernández, 2015:13-16). Los precios del suelo y la generación de plusvalías operan bajo un mercado imperfecto y heterogéneo sobre factores de lo-

⁶ Conforme a lo dispuesto por los Programas de Desarrollo Urbano y los artículos 50, 51, 52 y 53 de la Ley de Desarrollo Urbano del DF (LDUDF) y su Reglamento.

⁷ Inicialmente, el edificio Reforma 90 contemplaba 25 niveles y un máximo de 35 mil m² de construcción a partir de la banqueta, como se señala en el Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc (PDUDC, 2008). Sin embargo, a través del STPDU, este edificio edificó cinco niveles de doble altura más de uso permitido, pagando alrededor de 17 mil pesos por m² extra (Expansión, 2010).

⁸ Estos corredores eran: Paseo de la Reforma (5.86 km): servicios financieros y turísticos; Eje Central (19.28 km): comercial y servicios; Calzada de Tlalpan (18.25 km): servicios especializados; Eje 4 Sur (18.08 km): movilidad, vivienda y comercio; Circuito Interior (38 km): movilidad, vivienda y servicios; Azcapotzalco (149.76 ha): corredor de alta tecnología; Calzada de los Misterios y Calzada de Guadalupe (42.71 ha): corredor patrimonial y turístico.

calización, de disponibilidad de equipamientos, normativos, de infraestructura de servicios, y de imágenes y significaciones; por lo que, cada lugar adquiere condiciones únicas. Así, la valoración del suelo resulta de un proceso de segmentación urbana que produce diferenciaciones abruptas entre áreas más valorizadas y otras desfavorecidas (Dillon *et al.*, 2010).

Los desarrollos corporativos han sido claves para la expansión del sector terciario, y generalmente implican cambios significativos en los usos y valores del suelo. Y pese a que la accesibilidad a ciertas localizaciones centrales sigue siendo muy importante, el alcance de estos nodos se ha ampliado; existe una difusión espacial de actividades que buscan localizaciones centrales, entre diferentes polos de desarrollo alternativos a pesar de mantener patrones de concentración.

Los Corredores en Altura y el Espacio de Oficinas

Desde que se firmó el TLCAN en 1994, el auge inmobiliario de oficinas en la CDMX prácticamente inició. Las nuevas funciones de la CDMX como ciudad global permitieron el crecimiento de la demanda de espacio de oficinas para empresas transnacionales y mexicanas que operan a nivel internacional. A finales de 1999 se disponía de un inventario de oficinas ligeramente mayor a 4 millones de m² (Ceballos, 2000). En este rubro, la consultora inmobiliaria internacional *Colliers-Lomelin* informaba que para satisfacer la demanda de espacio para oficinas corporativas, la actividad inmobiliaria se concentraba en siete principales sub-mercados: Reforma, Polanco, Lomas, Bosques de las Lomas, Santa Fe, Periférico Sur e Insurgentes. Todos estos sub-mercados se localizaban al poniente de la ciudad (Aguilar & Hernández, 2015).

Entre 1997 y 2011 el inventario total de espacio de oficinas creció en 3,7 millones de m². A mediados de 2012, el inventario total de oficinas corporativas en la CDMX fue de 6,5 millones de m², incluyendo los tipos de oficinas A+, A y B. Los edificios de oficinas A+ son los más nuevos, lujosos, con avances tecnológicos en construcción y magnífica ubicación; los tipo A tiene entre 11 y 20 años; y los tipo B tienen entre 21 y 25 años (Ibíd.). En términos de demanda y expansión, gran parte de la producción se concentró en los submercados de Reforma, Polanco e Insurgentes. Los precios promedio rondaron los US\$27/m²/mes en la mayor parte de la ciudad. La mayor disponibilidad de oficinas se concentraba en Reforma e Insurgentes y se preveía una producción entre 2013 y 2014 de aproximadamente 400 mil m² (Jones Lang Lasalle, 2012: 22).

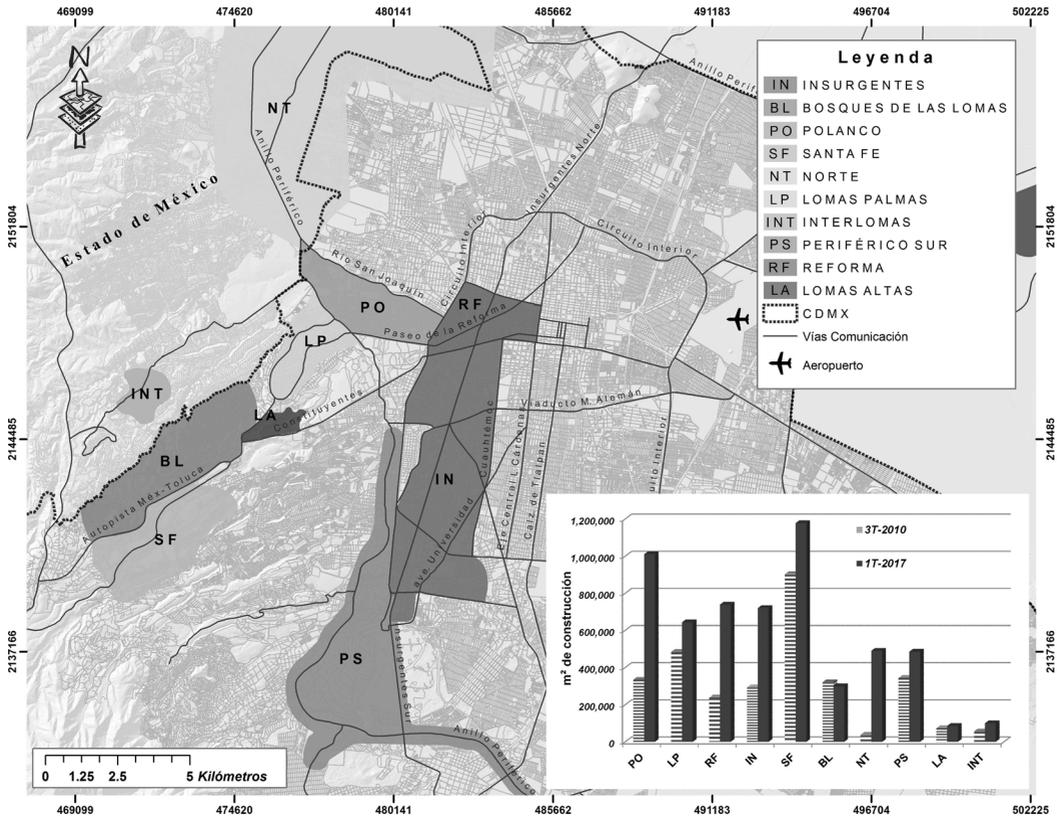
Durante 2013, la oferta inmobiliaria en el segmento de oficinas fue muy dinámica; creció 4.5%, lo que favoreció la incorporación de tres nuevos espacios para totalizar diez corredores (*Colliers International*): Interlomas, Lomas Altas (ambas al poniente de la ciudad) y Periférico Norte. En el 1er. semestre de 2017, el sector de oficinas de clase A+ y A tuvo un inventario de 5,7 millones de m². La figura 2 muestra que un poco más de la mitad de este tipo de oficinas se ubican en Santa Fe, Polanco y Paseo de la Reforma. Insurgentes y Lomas también se conciben como espacios para empresas integradas en los mercados globales.

Los conglomerados de actividad terciaria que se van conformando no necesariamente replican las funciones del distrito central de negocios (Leslie, 2010: 207), aunque en otros casos sí compiten directamente con él (Guillain *et al.*, 2006 en Aguilar & Hernández, 2015).

La marcada concentración e incremento del sector financiero nacional en la CDMX revela que las antiguas plazas financieras del centro tradicional son insuficientes, y la demanda de nuevos espacios se ha ido expandiendo hacia el poniente de la ciudad, ubicándose en corredores urbanos muy valorizados de arquitectura vanguardista; con buena conectividad, así como infraestructura, servicios y otras funciones que genera la aglomeración (Vásquez & Fuentes, 2015:102).

Figura N°2.

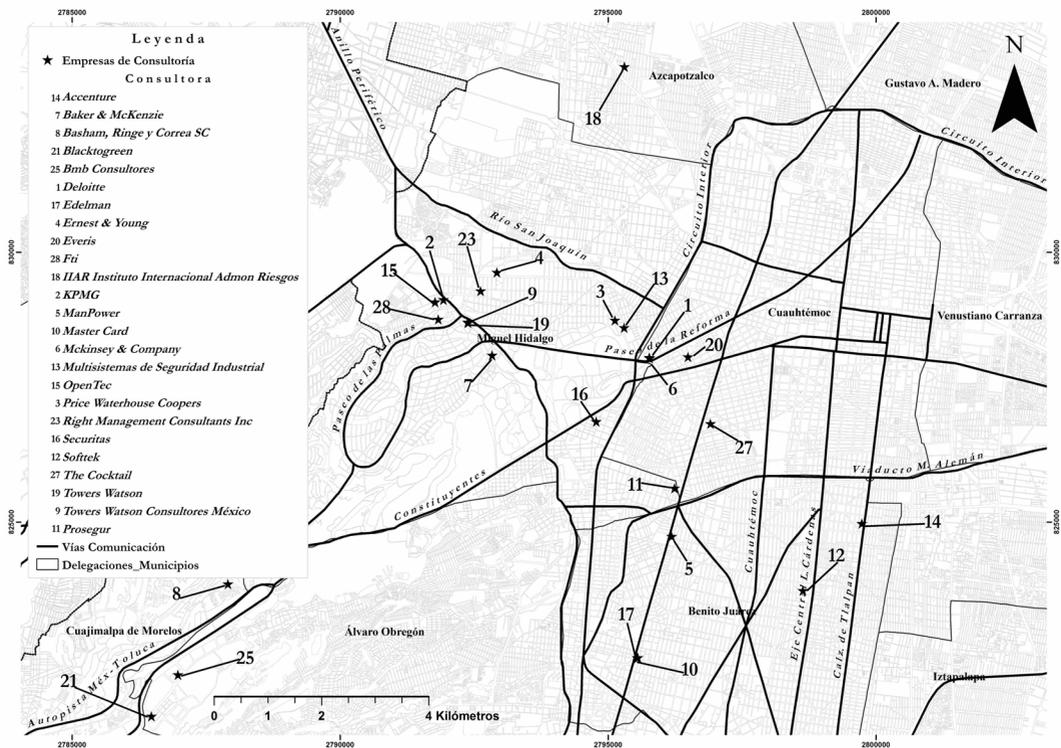
Disponibilidad de oficinas A+, A por corredor urbano (m2), CDMX, 3T-2010 y 1T-2017



Fuente: Elaboración propia con información de CB Richard Ellis y Avison Young. Plataforma QGIS 3.2.

De esta forma, la CDMX acoge las oficinas de las grandes empresas transnacionales de consultoría entre las que se destacan *Deloitte & Touche*, *KPMG*, *Price Waterhouse Coopers*, *Accenture* (antes *Andersen Consulting*) y *Ernst & Young* (grupo conocido como *Big Five*). Sobresalen otras empresas que asesoran inversionistas, desarrolladores inmobiliarios y servicios financieros como *Cushman & Wakefield*, *Softec*, *Colliers International*, *Lang LaSalle*, y *CBRE* (Véase Figura N°3).

Figura N°3
Localización de las principales empresas de consultoría en CDMX, 2015



Fuente: Elaboración propia con herramientas de geoprocresamiento 2D en plataforma QGIS, versión 3.2.

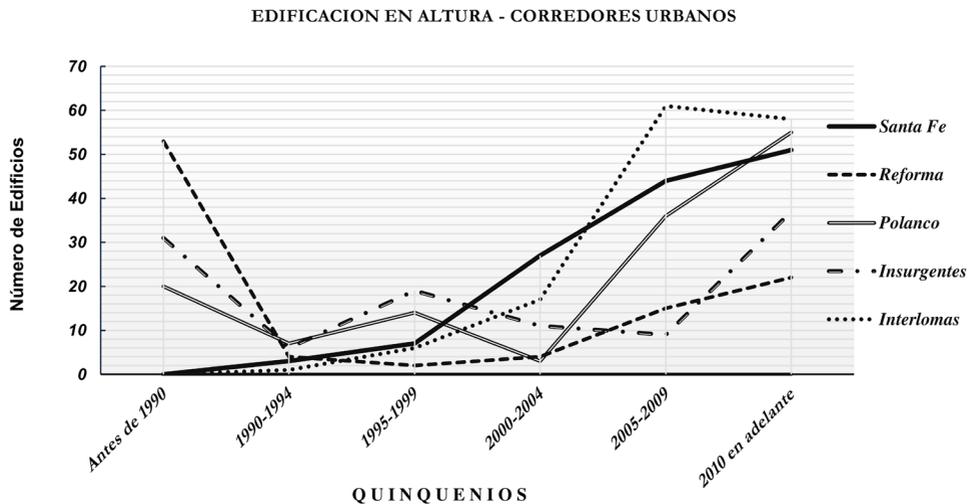
La Especialización en los Ejes de la Verticalización

En esta sección examinamos los cinco corredores en altura más destacados, particularizando sobre su dinámica temporal, su estructuración urbana, y el uso de suelo.

En primer lugar, existe un desplazamiento de los ejes de verticalización corporativa de zonas centrales hacia el poniente de la ciudad. Los datos muestran cómo la construcción de edificios altos en estos corredores ha tenido dos principales periodos de auge (ver Figura N°4), el primero de ellos a mediados de los años 1990s cuando se nota un importante incremento en el número de edificios; este es el caso sobre todo del corredor Insurgentes y del corredor Santa Fe; el segundo período de auge es mucho más importante que el primero porque en algunos corredores se despliega un *boom* de edificios en altura, como es el caso de, el de Santa Fe y el de Interlomas, y en tercer lugar Polanco. Así, se nota cómo antes de los años 1990s, los primeros ejes de la verticalización eran Reforma en la zona central, e Insurgentes con el mayor número de edificios altos; y veinte años después la situación da un viraje completo y los nuevos ejes de la verticalización se desplazan al poniente de la ciudad con Interlomas y Santa Fe, y Polanco en la parte más central, desplazando a un segundo plano los ejes anteriores que aún se mantienen activos.

Figura N°4.

Construcción de edificios altos por corredores urbanos en CDMX, 1990-2010



Fuente: Elaboración propia con base en emporis.com y edemx.com.

En segundo término, los usos de suelo residenciales y de oficinas son los predominantes en la construcción en altura. Si analizamos el uso de suelo en los edificios de los corredores, apreciamos cómo en la gran mayoría de ellos los usos predominantes son dos, el de oficinas y el residencial (ver Cuadro N°3). En los corredores, estos dos usos representan más del 80 por ciento; una excepción es el corredor Reforma que en segundo lugar tiene el uso de Hoteles, muy entendible según su localización central (véase Figura 5). De vivienda residencial de altos ingresos a uno de los principales ejes articuladores lineales de la metropolización hacia el poniente de la ciudad, Paseo de la Reforma se terciariza e incrementa el uso intensivo del suelo. A partir del Centro Histórico, esta centralidad ampliada conecta áreas corporativas y residenciales de sectores de altos ingresos como Polanco, Lomas de Chapultepec y Santa Fe, por lo que la morfología, el simbolismo y apropiación clasista del paseo es notoria. Mejorar su conectividad implicó una política urbana pragmática –Bando 2 (2001-2007), instrumentos legales como polígonos de actuación, transferencia de potencialidades, modificación de la Ley de Desarrollo Urbano del DF 2010– mediante incentivos y programas de inversiones directas para modernizar la infraestructura, redensificar y revitalizar la centralidad; adecuar una débil planeación urbana a los intereses del capital inmobiliario para recuperar rentas monopólicas y de localización era el objetivo (Márquez, 2016:92).

La acción gubernamental implicó la edificación mixta de edificios corporativos con hoteles y departamentos de lujo, dotados con exclusivas amenidades; los precios de estas viviendas se elevan por las ventajas de localización y prestigio de la zona, lo que favorece la exclusión de sectores de menores ingresos o más vulnerables.

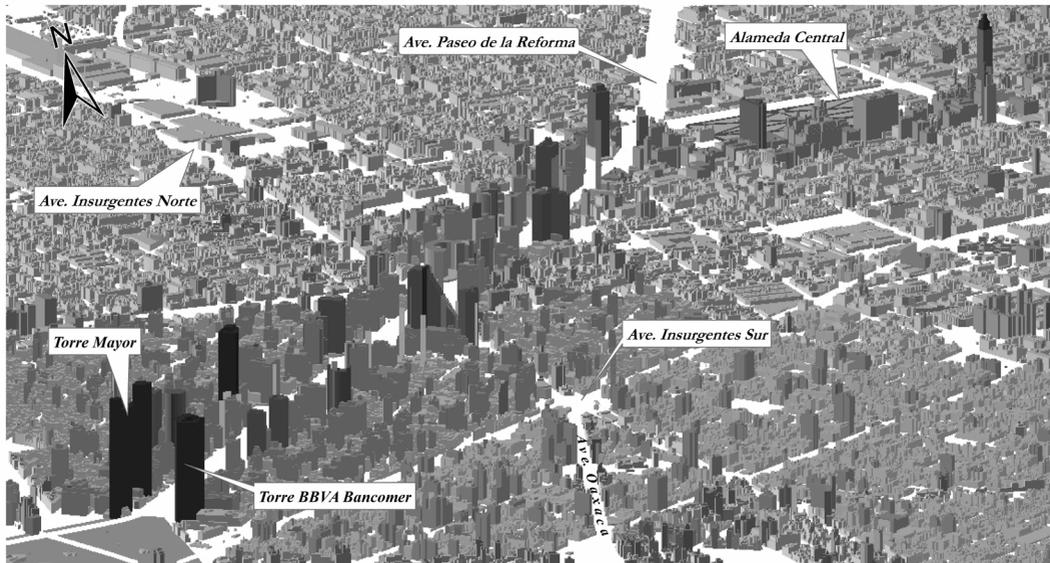
Cuadro N°3.
Usos de suelo por corredores urbanos

Corredor Urbano	Distribución de Edificios y Principales Giros								Total
	Comercio	Educativo	Hospital	Hotel	Oficinas	Residencial	Mixto*	Otros**	
Polanco (PO)	1	—	—	6	61	115	14	1	198
Lomas Palmas (LP)	—	—	—	1	17	15	2	—	35
Reforma (RF)	—	—	—	34	75	23	10	2	144
Insurgentes (IN)	—	1	2	1	76	81	17	—	178
Santa Fe (SF)	—	—	—	6	32	82	12	—	132
Bosques de las Lomas (BL)	—	—	—	—	19	83	4	—	106
Periférico Norte (NT)	—	—	—	—	3	5	6	—	14
Periférico Sur (PS)	—	1	4	4	34	61	4	—	108
Lomas Altas (LA)	—	—	—	—	2	—	—	—	2
Interlomas - Huixquilucan (INT)	—	—	—	—	2	164	3	—	169
Otros	—	1	5	—	24	83	5	1	119
						Muestra de Edificios =			1205

Fuente: Elaboración propia con datos de CBRE.com.mx, Avison Young Mexico-City, y emporis.com

En tercer lugar, los corredores muestran cierta especialización según uso de suelo y altura (ver Cuadros N°3 y N°4). En Polanco, Insurgentes e Interlomas-Huixquilucan se presentan la mayor densidad de edificios respectivamente (198, 168 y 169); Reforma y Santa Fe les siguen en importancia (144 y 132). Sin embargo, el corredor Reforma contiene el mayor número de edificios mayores de 200 m; este corredor se ha vuelto emblemático a lo largo de la principal avenida de la zona central. En cuanto al uso de suelo, Interlomas-Huixquilucan y Santa Fe están claramente especializados en uso residencial (97 y 62 por ciento respectivamente). En el otro extremo, el corredor Reforma, que solo dedica el 16 por ciento al uso residencial, está más especializado en usos de suelo terciarios como oficinas y hoteles. Es de destacar que otros usos como los comerciales, financieros, u hospitales, no son tan frecuentes en la construcción en altura, ni aun mezclados con otros usos.

Figura N°5.
Corredor urbano en Alta Paseo de la Reforma-Alameda



Fuente: Elaboración propia con herramientas de geoprocésamiento 3D en plataforma QGIS, versión 3.2.

Después de ser anunciada como nuevo modelo de ciudad en 1983, Santa Fe se planeó como polo corporativo multinacional y residencial de lujo con dotes de subcentralidad. Bajo el instrumento operativo ZEDEC se incentivó al sector privado y financiero generar inversiones en desarrollos inmobiliarios en esta antigua zona minera. Se planteó una oferta de suelo urbano para actividades financieras, comerciales, habitacionales y de servicios dirigidos al sector socioeconómico alto. Sin embargo, la estructura urbana que ha seguido el megadesarrollo dibuja un enclave amurallado, como expresión de poder, protección y aislamiento ante la enorme desigualdad social presente con relación a su entorno (Valenzuela, 2007:58).

Cuadro N°4.
Edificios, alturas en metros, giros, por corredores urbanos en CDMX

Corredor Santa Fe			
Giro	Número de Edificios	Altura Máxima (en metros)	Giro (%)
Hotel	6	90	4.55
Mixto (Oficinas - Comercio)	7	123	5.30
Mixto (Hotel - Oficinas)	2	151	1.52
Mixto (Residencial - Comercio)	3	142	2.27
Oficinas	32	125	24.24
Residencial	82	234	62.12
Total Muestra al 2017	132		100

Corredor Reforma			
Giro	Número de Edificios	Altura Máxima (m)	Giro (%)
Comunicaciones	1	112	0.69
Financiero	1	112	0.69
Hotel	33	126	22.92
Hotel y Centro de Convenciones	2	107	1.39
Mixto (Oficinas - Comercio)	2	115	1.39
Mixto (Oficinas - Residencial - Comercio)	1	244	0.69
Mixto (Oficinas - Residencial - Hotel)	4	238	2.78
Mixto (Residencial - Estacionamiento)	1	68	0.69
Mixto (Residencial - Hotel)	1	150	0.69
Oficinas	75	235	52.08
Residencial	23	126	15.97
Total Muestra al 2017	144		100
Corredor Polanco			
Giro	Número de Edificios	Altura Máxima (m)	Giro (%)
Comercio	2	36	1.01
Hotel y Centro de Convenciones	6	136	3.03
Mixto (Oficinas - Comercio)	14	89	7.07
Oficinas	61	214	30.81
Residencial	115	162	58.08
Total Muestra al 2017	198		100
Corredor Insurgentes			
Giro	Número de Edificios	Altura Máxima (m)	Giro (%)
Educativo	1	54	0.56
Hospital	2	63	1.12
Hotel	1	49	0.56
Mixto (Hotel-Oficinas-Residencial-Comercio)	3	112	1.69
Mixto (Oficinas - Comercio)	5	207	2.81
Mixto (Oficinas - Residencial)	9	95	5.06
Oficinas	76	132	42.70
Residencial	81	108	45.51
Total Muestra al 2017	178		100

Corredor Interlomas-Huixquilucan			
Giro	Número de Edificios	Altura Máxima (m)	Giro (%)
Mixto (Comercio - Oficinas)	1	89	0.59
Mixto (Oficinas-Residencial-Comercio)	1	113	0.59
Mixto (Oficinas - Residencial)	1	95	0.59
Oficinas	2	45	1.18
Residencial	164	216	97.04
Total Muestra al 2017	169		100

Fuente: Elaboración propia con base en emporis.com y edemx.com

Conclusiones

El proceso de verticalización urbana en la CDMX en los últimos cincuenta años ha presentado dos grandes fases de desarrollo. El inicio de la primera fase se puede ubicar en la década de los años cincuenta durante la fase de la industrialización sustitutiva de importaciones; en esta época las edificaciones eran promovidas, sobre todo, por la política pública y en gran medida eran de alturas medias y de usos habitacionales para clases trabajadoras, y en menor medida de oficinas públicas y privadas. Varias de estas zonas fueron las precursoras de las actuales zonas de verticalización. La segunda fase se presenta a partir de la década de los años ochenta, con la adopción del modelo productivo neoliberal, cuando este proceso de verticalización se acelera de manera notable y la ciudad experimenta transformaciones socioeconómicas y territoriales muy importantes que se reflejan en su estructura urbana.

El mercado inmobiliario global se ha diversificado a través de la inversión inmobiliaria, entrando a fases de expansión y crecimiento estable y continuo, por lo que a esta fase de la verticalización urbana se le puede denominar una verticalización de carácter corporativo, presente también en ciudades latinoamericanas como Buenos Aires, Santiago y São Paulo, porque está relacionada a los nuevos factores que dominan el funcionamiento de la economía urbana en la gran metrópoli y que desarrollan los nuevos espacios de la globalización.

La alta concentración geográfica de la propiedad favorece el surgimiento de zonas privilegiadas por el creciente auge del sector financiero, la modernización de las instituciones bancarias, el aumento en los flujos de inversión extranjera y la ubicación de casas matrices transnacionales y nacionales, en zonas centrales de la metrópoli. El capital inmobiliario financiero nacional y transnacional, favorecido por el gobierno local, ha transformado y revitalizado espacios urbanos; semejante situación acontece en Buenos Aires al articularse intereses público-privados que expresan fuertes procesos de desregulación y liberalización del mercado de suelo en reserva de valor (Ciccolella, 2014; Zapata, 2020). El capital extranjero está con cambios importantes en la distribución de los precios del suelo, la generación de plusvalías, y patrones de consumo orientados por los nuevos simbolismos de los desarrollos inmobiliarios; un patrón de inclusión-exclusión y la fragmentación del espacio urbano de la ciudad son reproducidos.

Se han consolidado nodos y corredores corporativos en altura que van conformando nuevas funciones de centralidad, e íconos de modernidad, vinculados a los servicios avanzados como los financieros o las telecomunicaciones. Los corredores urbanos como Reforma, Santa Fe, Polanco, Insurgentes y Periférico Sur, albergan sedes corporativas de grandes empresas que se hacen acompañar de grandes cadenas hoteleras y usos residenciales de altos ingresos, que funcionan como espacios exclusivos para la élite económica de la ciudad. Al igual que CDMX, los megaproyectos como Puerto Madero, Nudo Panamericana-General Paz y el Corredor Panamericana del conurbano bonaerense contribuyen a la formación de subcentros metropolitanos que complementan a la centralidad tradicional del Gran Buenos Aires y a los antiguos centros departamentales de la región (Zapata, 2020:687); el entramado urbano que caracteriza la metamorfosis del centro nuclear del Gran Santiago se extiende hasta 6 km fuera del centro original, abarcando las comunas de Santiago, Providencia y Las Condes, lo que ha facilitado la generación e intercomunicación de nuevas centralidades de negocios concentradoras de actividades financieras y de servicios (Vázquez & Fuentes, 2015), razón por la cual tanto en Santiago como en CDMX se destaca una geografía corporativa que impulsa nuevos mercados inmobiliarios más allá de sus cascos antiguos; y las avenidas Paulista, Faria Lima, Luiz Carlos Berrini y de las Naciones Unidas en São Paulo, con sus grandes alamedas de bancos en áreas muy valorizadas, muestran, como en los corredores Reforma e Insurgentes de CDMX, centralidad acompañada de modernos edificios corporativos y posición geográfica que conecta la estructura urbana de la metrópolis, lo que favorece una variedad de sub-espacios especializados y un sector de servicios al productor fuertemente integrado en la red de ciudades globales, destacando el financiero (Priore, 2014).

Hay claros indicios que los programas de desarrollo urbano han favorecido al capital privado transnacional, lo que ha profundizado las desigualdades sociales y la fragmentación del espacio urbano, seleccionando sobre todo espacios de modernidad con actividades económicas potencialmente relevantes para el modelo neoliberal con alta generación de valor agregado, que tienen como expresión más extendida estos nuevos nodos del corporativismo. Este proceso no incluye a usos de suelo de menor demanda ni tampoco a las clases sociales más desprotegidas, que no tienen oportunidad de tener acceso a estos espacios por su alto costo económico. En consecuencia, estos nodos corporativos desplazan a usos de suelo y grupos sociales de sus ámbitos tradicionales de influencia, y ejercen una acción de segregación urbana en un ámbito de fuertes desigualdades sociales.

Referencias

AGUILAR, A. & HERNÁNDEZ, J. Metropolitan Change and Uneven Distribution of Urban Sub-Centres in Mexico City, 1989-2009. *Bulletin of Latin American Research*, 2015, Vol. 35, Nº 2, p. 191-209. <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/pdf/10.1111/blar.12407>

BAKAIKOA, B., BEGIRISTAIN, A. & ERRASTI, A. Governance of the Mondragón Corporación Cooperativa. *Annals of Public and Cooperative Economics*, 2004, Vol. 75, Nº 1, p. 61-87.

BECERRIL-PADUA, M. Policentrismo en las ciudades latinoamericanas. El caso de Santiago de Chile. *Revista Theomai*, 2000, Nº 1.

CABAS, M. Los Rascacielos y su Evolución Tipológica. *Revista Módulo*, 2011, Vol. 1, Nº 10, p. 204-214.

CAMAGNI, R. *Economía Urbana*. Barcelona: Antoni Bosch Editor, 2005.

CEVALLOS, M.G. Un Mercado con mucho Movimiento. *Revista Digital Obras Web*, septiembre 2000.

CICCOLELLA, P. *Metrópolis Latinoamericanas. Más Allá de la Globalización*. Quito: OLACCHI, 2014.

CRUZ, F. Microdistribución de los Servicios al Productor en la Ciudad de México en la Primera Década del Siglo XXI. *Cuaderno Urbano*, 2015, Vol. 19, Nº 19, p. 29-56.

DA SILVA, L. *Sao Paulo de 1930 a 1945: verticalizacao, expansao horizontal e grandes obras viárias*. VIII Seminário de História da Cidade e do Urbanismo, Río de Janeiro, 2004.

DE MATTOS, C. Santiago de Chile de Cara a la Globalización ¿Otra Ciudad? En: AGUILAR, A. (ed.). *Procesos Metropolitanos y Grandes Ciudades. Dinámicas Recientes en México y Otros Países*. México: IGG-UNAM, Miguel Ángel Porrúa, 2004, p. 19-52.

DE MATTOS, C. Financiarización, Valorización Inmobiliaria del Capital y Mercantilización de la Metamorfosis Urbana. *Sociologías*, 2016, Año 18, Nº 42, p. 24-52.

DILLON, B., COSSIO, B. & POMBO, D. Valor del Suelo Urbano en una Ciudad Intermedia: La Volatilidad del Capital y sus Resultados Efímeros. *Scripta Nova*, 2010, Vol. 14, Nº 331(34). <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-331/sn-331-34.htm>

EXPANSIÓN. Una fórmula para construir más pisos. *Revista Expansión*, 2010. (Consulta: 20/04/2019). <https://expansion.mx/obras/2010/07/02/sistema-transferencia-potencialidad-gdf>

EXPANSIÓN. Las 500 empresas más importantes de México de Expansión 2015. *Revista Expansión*, 2015. (Consulta: 12/05/2019). <https://expansion.mx/rankings/2016/02/25/las-500-empresas-mas-importantes-de-mexico-de-expansion-2015>

EXPANSIÓN. Ranking 2018: Las empresas más importantes de México. *Revista Expansión*, 2018. (Consulta: 15/05/2019). <https://expansion.mx/empresas/2018/08/03/ranking-2018-las-empresas-mas-importantes-de-mexico>

FRESCA, T.M. A geografia da verticalização urbana em algumas cidades médias no Brasil. En: Mendes, C. & Töws, R. (Orgs.). Maringá: Eduem, 2009, p. 9-15.

GLAESER, E. *El Triunfo de las Ciudades*. Madrid: Taurus, 2011.

GÓMEZ, L. & CASTELLANOS, S. Reporta SHCP caída de inversión foránea en el Distrito Federal; Finanzas refuta. *Periódico La Jornada*, 2008. (Consulta: 22/07/2019). <https://www.jornada.com.mx/2008/05/19/index.php?section=capital&article=038n1cap>

GOTTMANN, J. Why the Skyscraper? *Geographical Review*, 1966, Vol. 56, Nº 2, p. 190-212. <https://www.jstor.org/stable/212878>

HARVEY, D. *Ciudades Rebeldes. Del Derecho a la Ciudad a la Revolución Urbana*. Madrid: Akal, 2013.

HIERNAUX, D. La Economía de la Ciudad de México en la Perspectiva de la Globalización. *Economía, Sociedad y Territorio*, 1998, Vol. 1, Nº 4, p. 671-693. <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=11110403>

JLL-JONES LANG LASALLE. "Latin America Overview Prime Office Market Q4", 2012. <http://www.latinamerica.jll.com/latin-america/es-ar/Research/JLL-LatAm-Regional-Office-Market-Overview-Q4-2012-spa.pdf>

KRAFTL, P. Geographies of architecture: the multiple lives of buildings. *Geography Compass*, 2010, Vol. 4, Nº 5, p. 402-415. <https://doi.org/10.1111/j.1749-8198.2010.00332.x>

MENDES, C. *O edifício no jardim, um plano destruído. A verticalização de Maringá*. (Tese Doutorado em Geografia). FFCHL, USP, Brasil, 1992.

MENDES, C. & TÖWS, R.L. *A geografia da verticalização em algumas cidades médias no Brasil*. Maringá: EDUEM, 2009. <http://www.eduem.uem.br/novapagina/?q=node/694>

MÉNDEZ, R. El Territorio de las Nuevas Economías Metropolitanas. *EURE*, 2007, Vol. 33, Nº 100, p. 51-67.

OLIVERA, P. & DELGADILLO, V. Políticas Empresarialistas en los Procesos de Gentrificación en la Ciudad de México. *Revista de Geografía Norte Grande*, 2014, Nº 58, p. 111-133. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022014000200007>

PARKER, M. Vertical capitalism: Skyscrapers and organization. *Culture and Organization*, 2015, Vol. 21, Nº 3, p. 217-234. <https://doi.org/10.1080/14759551.2013.845566>

PARNREITER, C., FISCHER, K. & IMHOF, K. El Enlace Faltante entre Cadenas Globales de Producción y Ciudades Globales: el servicio financiero en Ciudad de México, y Santiago de Chile. *EURE*, 2007, Vol. 33, Nº 100, p. 135-148.

PRADILLA, E. *Contribución a la Crítica de la Teoría Urbana. Del espacio a la crisis urbana*. México, DF: UAM-Xochimilco/Miguel Ángel Porrúa, 1984.

PRIORE, R. *Interfaces urbanas en los nuevos centros lineales: el caso de la Avenida Paulista*. (Tesis de Doctorado en Urbanismo). UPC, Barcelona, 2016.

ROBLES, J. Seduvi dará licencias de construcción en avenidas. *Periódico El Universal*, 2008. (Consulta: 8/10/2019). <http://archivo.eluniversal.com.mx/ciudad/88484.html>.

SASSEN, S. El Reposicionamiento de las Ciudades y Regiones Urbanas en una Economía Global: empujando las opciones de políticas y Gobernanza. *EURE*, 2007, Vol. 33, Nº 100, p. 9-34.

SEDUVI-Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. *Primer foro de liderazgo de la ciudad de México: Infraestructura para los próximos 20 años*. Ciudad de México, 2007. <http://www.seduvi.df.gob.mx/noticias/seduviinforma/descargasboletinesdeprensa/2007/14dejunioForodeLiderazgo.pdf>

TÖWS, R.L. & MIRANDA-MENDES, C. *O estudo da verticalização urbana como objeto da geografia: enfoques e perspectivas metodológicas*. I Simpósio de Estudos Urbanos: Desenvolvimento Regional e Dinâmica Ambiental, 2011, p. 1-25.

VALENZUELA, A. Santa Fe (México): Megaproyectos para una Ciudad Dividida. *Cuadernos Geográficos*, 2007, Nº 40, p. 53-66.

VÁZQUEZ, A. & FUENTES, L. ¿Una nueva geografía corporativa en Santiago de Chile? *Bitácora*, 2015, Vol. 25, Nº 1, p. 99-109.

VITE, M.A. La Problemática Urbana en la Ciudad de México. *Comercio Exterior*, 2005, Vol. 55, Nº 9, p. 788-800.

ZAPATA, M.C. Huellas de la reestructuración capitalista. Un análisis de la transformación urbana de la Región Metropolitana de Buenos Aires, Argentina. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 2020, Vol. 35, Nº 3, p. 1-11.