

SANTA FE (MÉXICO): MEGAPROYECTOS PARA UNA CIUDAD DIVIDIDA

ALFONSO VALENZUELA*

Recibido: 15-9-06. Aceptado: 14-5-07. BIBLID [0210-5462 (2007-1); 40: 53-66].

PALABRAS CLAVE: Globalización, enclaves, segregación, barrios cerrados, corporaciones.

KEY WORDS: Globalizations, enclaves, segregation, gated communities, corporations.

MOTS-CLES: Globalisation, enclaves, ségrégation, quartiers fermés, corporations.

RESUMEN

Después de que la globalización fue narrada como destino ineludible de la modernidad, algunos críticos comienzan a cuestionarse sobre la variedad de intercambios, desencuentros y desigualdades que ésta provoca. Siguiendo el cuestionamiento que García Canclini hace sobre la globalización circular que presentan los medios, el crecimiento de las ciudades nos remite a una globalización tangencial en la que se generan desarrollos tecnológicos e inmobiliarios que lo mismo se ubican en Sao Paulo, Ciudad de México o Miami. Anunciada como el «nuevo modelo de ciudad» y la «zona de mayor desarrollo inmobiliario de América Latina», Santa se erige en el poniente de la ciudad de México como el mayor polo corporativo y residencial de lujo, si bien dentro de un modelo de ciudad autista y excluyente. Planeada en los años ochenta para sustituir una zona de basureros y asentamientos irregulares de bajos ingresos, Santa Fe representa la ciudad autocontenida que el resto del tejido urbano difícilmente llegará a ser.

ABSTRACT

Ever since Globalization's narrative was presented as an inevitable destiny of modernity, some critics start now to question the variety of exchanges, disencounters and inequities that it produces. Following Garcia-Canclini's circular globalization claim presented by the media, the growth experienced by cities lead to a tangential globalization in which technological and residential developments are created which indistinctly land on Sao Paulo, Miami or Mexico City. Praised as the «new city model» and as the «biggest residential development of Latin America», Santa Fe rises on the western part of Mexico City as a major high-profile corporative and residential enclave, nonetheless, within an autistic and excluding city model. Planned during the eighties to replace an area of shantytowns and garbage dumps, Santa Fe represents an self-contained city that the rest of the urban fabric will not ever come to be.

* Universidad Autónoma del Estado de Morelos, México. aval@uaem.mx

RÉSUMÉ

Depuis que le récit de la globalisation a été présenté comme destin inévitable de modernité, quelques critiques commencent maintenant à mettre en question la variété d'échanges, de rencontres et d'inégalités qu'elle produit. En suivant la mise en question qui García Canclini fait sur la globalisation circuler présentée par les médias, la croissance éprouvée par des villes mènent à une globalisation tangentielle dans laquelle on crée des développements technologiques et résidentiels qui débarquent indistinct sur le sao Paolo, Miami ou Mexico. Annoncée comme le «nouveau modèle de ville» et «le plus grand développement résidentiel de l'Amérique latine», Santa Fe est érigé dans l'ouest de la Ville du Mexique comme le plus grand pôle corporatif et résidentiel de haut niveau, néanmoins, dans un modèle autiste et excluant de ville. Projetée pendant les années quatre-vingt pour remplacer une zone boueurs et aussi des bidonvilles, Santa Fe représente la ville auto-contenu que le reste du tissu urbain arrivera difficilement à être.

1. SANTA FE: MEGAPROYECTOS PARA UNA CIUDAD DIVIDIDA

Santa Fe surge como centro corporativo inmobiliario en una de las zonas mas deterioradas de la ciudad retomando los conceptos de centros y subcentros de la planeación urbana tradicional en un momento en que las actividades económicas tendían hacia la terciarización, demandando espacios para establecer sus operaciones. En su periodo de gestación (1983-1988) la economía nacional pasa de una inflación del orden de 150% a una de 30% con el pacto de estabilidad económica del gobierno de Miguel de la Madrid, mientras que con el Gobierno de Carlos Salinas y Manuel Camacho, como regente, se generan grandes expectativas de estabilidad y crecimiento económico, y donde Santa Fe representaba la posibilidad de crear un centro urbano moderno que impulsara el cambio económico de la ciudad y el desarrollo del sector inmobiliario.

Anunciada como el «nuevo modelo de ciudad» y la «zona de mayor desarrollo inmobiliario de América Latina», en el poniente de la Ciudad de México se erige Santa Fe como el mayor polo corporativo y residencial de lujo, si bien dentro de un modelo de ciudad autista y excluyente. Planeada en los años ochenta para sustituir una zona de basureros y asentamientos irregulares de bajos ingresos, Santa Fe representa la ciudad autocontenida que el resto del tejido urbano difícilmente llegará a ser. La participación de empresas de desarrollo inmobiliario que igual construyen en Cancún que en Los Cabos o en Miami (como el caso de las torres *Everglades* en la Bahía Biscayne), dejan en claro que proyectos como el «City Santa Fe» trata de acercarse lo mas posible a las ciudades del Sur de los Estados Unidos pero con la ventaja de encontrarse en territorio nacional. Originalmente un parque corporativo para albergar las oficinas centrales de empresas multinacionales como Microsoft, Hewlett-Packard, etc., el desarrollo ocupa las antiguas minas de arena que servirían para construir buena parte del terreno urbanizado de la ciudad de México.

En 1989 se instituye el esquema americano de *Business Improvement District*, BID (polígono de mejoramiento empresarial), en donde mediante el cobro de un 3% extra sobre el impuesto predial, el gobierno de la ciudad devuelve este excedente a un Fideicomiso que se encarga de utilizarlo para obras de mejoramiento urbano dentro de dicho polígono. El BID de Santa Fe se encarga de regular el espacio urbano, contratar

seguridad privada, instalar iluminación y quitar ambulantes. El Fideicomiso es administrado por la asociación de colonos, las delegaciones expiden los permisos y licencias, mientras que el Gobierno del Distrito Federal supervisa su funcionamiento. Dentro de este esquema se han limpiado 355 mil metros de vialidades, se ha retirado propaganda, desazolvado drenajes y arreglando banquetas; además las empresas han adoptado áreas verdes y esculturas monumentales para su protección y mantenimiento.

2. SANTA FE: LOS ORÍGENES DEL PROYECTO URBANO

A principios de los años ochenta, el gobierno de la ciudad encabezada por el regente Carlos Hank González (1983-1988), inicia la compra de terrenos y la expropiación de otros hasta alcanzar un predio continuo de cerca de 850 hectáreas repartidas entre las delegaciones de Álvaro Obregón y Cuajimalpa. El predio se encontraba circundado por zonas de bajos ingresos como las tradicionales colonias de Santa Fe de los Naturales (fundada por Vasco de Quiroga en el S.XVI), Santa Lucía y Jalalpa, zonas separadas por profundas barrancas al sur y oriente del predio. Por otra parte, el predio colindaba también con zonas de altos ingresos como Bosques de las lomas, Tecamachalco, Vista Hermosa, Interlomas, etc. hacia el Norte y Oriente del predio.

De acuerdo con Jorge Gamboa de Buen¹, Santa Fe se originó retomando los conceptos de centros y subcentros de la planeación urbana tradicional en un momento en que las actividades económicas tendían hacia la terciarización, y las cuales demandaban espacios para establecer sus operaciones. En el periodo de gestación del proyecto (1983-1988), la economía nacional pasó de una inflación del orden de 150% a una de 30% con el pacto de estabilidad económica del gobierno de Miguel de la Madrid, mientras que con el entrante Gobierno de Carlos Salinas y Manuel Camacho como regente, se generan grandes expectativas de estabilidad y crecimiento económico, y Santa Fe se posiciona como una oportunidad para crear un centro urbano moderno que impulsara el cambio económico de la ciudad y el desarrollo del sector inmobiliario. Gamboa sin embargo reconoce que después de dos décadas Santa Fe presenta una «falta de integración social con el resto de la ciudad» así como una «conectividad deficiente con la mancha urbana y los sistemas de transporte».

3. LA INSERCIÓN DEL PROYECTO DENTRO DE LA ESTRUCTURA URBANA DE LA CIUDAD

Sobre los yacimientos de arena y piedra volcánica que sirvieron como insumos para la construcción de buena parte de la ciudad de México, Santa Fe. Era una de las zonas más insalubres, deterioradas e inestables de la ciudad. La explotación acelerada de di-

1. Quien durante del gobierno de Salinas (1988-1994) fungió como Coordinador General de Reordenación Urbana y Vivienda y como impulsor del desarrollo de Santa Fe.

chos yacimientos favoreció la utilización de los socavones producidos por la explotación desarrollada del territorio como tiraderos de basura. Después de una serie de estudios de factibilidad para su uso inmobiliario, se planteó la «regeneración ambiental de la zona» al mismo tiempo que se generaba una oferta de suelo en el poniente de la ciudad (tradicionalmente afluente) y al mismo tiempo accesible desde otros puntos de la ciudad. La localización y el potencial económico de la zona impulsaron al entonces regente capitalino Manuel Camacho Solís a finales de los ochenta a promover el ZEDEC Santa Fe con el fin de regenerar la ecología de una zona devastada por la actividad minera y por los basureros, incentivando el sector financiero de la economía y simultáneamente generando inversiones en desarrollos inmobiliarios, así como empleos permanentes tanto en empresas como en la construcción. Para 1989, de la totalidad de las 850 has Del predio, se habían destinado solo 20has a la Universidad Iberoamericana, 22 has a Televisa, cerca de 50 has para la construcción de vivienda popular en Jalalpa, a donde se reubicaron a las familias desplazadas por estar en zonas de alto riesgo.

4. LAS REGULACIONES URBANÍSTICAS COMO MARCO DE DESARROLLO

Las normas urbanísticas son un conjunto de procedimientos jurídicos, administrativos y de ordenamiento especial que regulan el crecimiento de la ciudad. La normatividad que regula el uso del suelo en el Distrito Federal, tiene los siguientes instrumentos de operación: la carta urbana de zonificación secundaria en programas parciales delegacionales, la tabla de usos de suelo, las normas complementarias, el reglamento de zonificación y el reglamento de construcciones. El Programa General De Desarrollo Urbano del Distrito Federal (1987-1988) crea las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC) como una herramienta adicional para regular el uso del suelo. Con éste instrumento se plantea un mayor control con el objeto de alcanzar los objetivos específicos en materia de desarrollo Urbano, Rural, Medio Ambiente y del Patrimonio Arquitectónico (DDF, 1987: 117)². Las ZEDEC constituyen programas específicos que agregan mayor detalle a las delegaciones; para ello utilizan una cartografía a escala 1:2000, lo que permite llegar a propuestas a nivel de predio para control, fomentar o modificar determinados usos de suelo. En pleno auge del sexenio Salinista (1988-1994), se pusieron en marcha una serie de megaproyectos de renovación urbana, como el proyecto de renovación urbana, como el proyecto de rescate ecológico de Xochimilco, el programa de recuperación del Centro Histórico, el Proyecto Alameda, las ZEDECS así como la constitución de nuevos desarrollos como Santa Fe. Entre las innovaciones que presentaban dichos megaproyectos fue la participación del sector privado (inversionistas ligados con el sector inmobiliario) y el gobierno de la ciudad. Sin embargo en el caso concreto de Santa Fe, se planteó una oferta de suelo urbano para actividades financieras, comerciales, habitacionales y de servicios dirigidos al sector socioeconómico alto.

2. DDF (1987) Programa general de desarrollo urbano del DF 1987-1988, Dirección General de Reordenación Urbana y protección Ecológica, México.

El 14 de julio de 1988 se establecen 31 ZEDECs mientras que para fines de 1995 existían 27 ZEDEC autorizadas, sin embargo, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal de 1996 las convierte en programas especiales para eliminar los riesgos de amparo judicial contra sus lineamientos. Las ZEDEC se crean como un instrumento de administración de uso de suelo, que sin embargo tiene una aplicación flexible, dependiendo del nivel de complejidad y de las posibilidades de regulación de ciertos usos. Las zonas pueden requerir un control especial dado que son áreas de conservación ecológica (Xochimilco), de regeneración urbana (San Angel), zonas con valor patrimonial Centro Histórico), Desarrollo inmobiliario comercial (Polanco), y desarrollo corporativo inmobiliario (Santa Fe). Es importante destacar el carácter participativo en la definición de las ZEDEC, de manera que si antes la revisión del plan parcial se comisionaba a un consultor que lo realizaba en menos de medio año, en el caso del ZEDEC Polanco el proceso duro tres años³ sin embargo, si bien se planteaban horizontes de 20 años, su vigencia real se estima en un periodo de siete años. De acuerdo con funcionarios de la empresa publica desarrolladora de carácter publico-privado Servicios Metropolitanos (SERVIMET), Santa Fe represent:

«La transformación de un espacio caracterizado por un grave deterioro ambiental, conflictos sociales y una carencia de regulación urbana, en una zona de desarrollo controlado, que en pocos años permitió incorporar a la actividad económica de la Ciudad (de México), una importante reserva urbana para el desarrollo inmobiliario»⁴.

5. SANTA FE Y LA SEGREGACIÓN SOCIOESPACIAL

Los primeros asentamientos en la zona se generaron a partir de las minas y en condiciones de insalubridad y carencia de servicios. A partir de 1989 se determina la reubicación de 300 familias para «liberar los predios, permitir los trabajos de nivelación de terrenos y dar inicio a la urbanización de la zona». Sin embargo, los afectados habrían de argumentar que habían sido despojados de sus predios originales para dar paso a la comercialización de los mismo a precios muy por encima de lo que el gobierno pago por ellos. Por otra parte, la anunciada generación de empleos a partir del desarrollo Santa Fe, pasó de una etapa en que la construcción de infraestructuras, desarrollos inmobiliarios, comerciales y de oficinas, se convirtieron en empleos vinculados al mantenimiento y limpieza para los habitantes del lugar, sin espacios intermedios de desarrollo laboral. Del mismo modo, los equipamientos educativos y comerciales no estaban concebidos como servicios de proximidad para la población local⁵, sino que están dirigidos al sector

3. C. RAMÍREZ y N. STOLARSKI, «Proyectos Urbanos Metropolitanos» México.- Editorial CAMBIO XXI 1993. (P.70)

4. M. LÓPEZ y Jocabeth OCHOA «Santa Fe, Razones De Un Proyecto», *CIUDADES* 27 jul-Sep 1995, RNIU, México.

5. Con la reciente excepción de la aprobada construcción de la Universidad Autónoma Metropolitana Plantel Cuajimalpa.

de alto poder adquisitivo que radica en el poniente de la Ciudad de México. Al lado de los polos de atracción y dinamismo del Centro Comercial Santa Fe y de las oficinas corporativas de las principales empresas multinacionales, se encuentran colonias populares como la Carlos A. Madrazo al nororiente y Jalalpa al poniente de la ZEDEC Santa Fe, en donde las condiciones de precariedad se mantienen intactas: autoconstrucción, viviendas sub-estándar, carencia de servicios e infraestructura, etc. Mientras la población local esta exigiendo el mejoramiento de los servicios públicos y de la imagen urbana de las colonias, nuevos actores sociales como la Asociación de Vecinos de Santa Fe cuya participación y demandas los diferencian de la población existente.

«Santa Fe es un ejemplo de lo que no hay que hacer, por lo menos desde el sector público puesto que es un enclave también. Es lo que llaman en Estados Unidos *gated cities* o “ciudades con puerta”, comparables con los barrios cerrados como los que se encuentran en Brasil, Colombia o Chile, en donde un grupo social (o socialmente homogéneo), se encierra y se amuralla en una ciudad con la cual se enfrenta, expresando a la vez su dominio y su miedo con respecto a la ciudad. Es decir: “Yo aquí puedo amurallarme” como una expresión de poder, pero también como una expresión de protección al tener miedo, un miedo producto de la enorme desigualdad social. Santa Fe es un espectáculo lamentable; salir hacia el poniente de la ciudad y ver aquel barrio cerrado sobre sí mismo, orgulloso, aislado y agresivo hasta cierto punto con respecto al entorno. Es un barrio en el que incluso no ves por dónde entras en él, y todo lo que puede haber de vida colectiva está ahí adentro, para los que viven allí, es decir, para un cierto sector que puede pagarlo; incluso para entrar tienes que estar conectado con la gente que vive allí. Este tipo de barrios cerrados son una doble expresión: por una parte, de la negación de la ciudad como lugar de intercambio de personas iguales (o por lo menos formalmente iguales), de la ciudad por tanto como lugar de vida colectiva, pero también es la expresión de una sociedad desigual, en que los grupos privilegiados manifiestan esa injusticia puesto que lo expresan precisamente con su miedo, porque se saben cómplices de una sociedad terriblemente injusta»⁶.

Por otra parte, existe una cierta preocupación de parte de los desarrolladores por la falta de energía eléctrica, agua y drenaje de algunas zonas (residenciales), como explica José Luis Rion, presidente de la Asociación de Colonos:

«Por ejemplo, hay mas de mil casas en la zona de la Loma que tiran el drenaje a la cañada, a cielo abierto, y son casas de un millón de dólares. Llevan entre 12 y 15 años tirando las aguas negras a la cañada y es increíble que en una ciudad como el Distrito Federal (sic), y en una zona tan moderna, pasen esas cosas...».

No obstante, Rion se muestra optimista al estimar que la zona alcanzara los niveles adecuados en no menos de tres años, un rango razonable si tomamos en cuenta que en

6. Entrevista en *Revista Replicante* No.7, «Ciudades Ideología y poder», Abril 2006.

el barrio de Santa Fe, la regularización de este tipo de infraestructuras se lleva entre 15 y 20 años en promedio. Entre los intereses de los residentes a los cuales representa se encuentran el «que la delegación nos ayude a seguir quitando los ambulantes para seguir *reordenando* la zona», echar a andar una planta de tratamiento de aguas, instalar una subestación eléctrica y repavimentar. Sin embargo admite que el transporte público no ha sido una prioridad e incluso que no está resuelto, lo cual coincide con la explicación del director de Desarrollo Urbano del Gobierno del Distrito Federal cuando reconoce que «se estuvieron planteando una serie de proyectos, entre ellos la posibilidad del metro, pero los vecinos no lo quieren y sería incosteable...». Es sorprendente constatar el modo en que la planeación ha legitimado la imposición de controles y decisiones que son para el beneficio exclusivo del enclave residencial y corporativo, dejando de lado las necesidades de la otra parte de los ciudadanos.

6. EL IMPACTO DEL PROYECTO EN LA ECONOMÍA DEL SUELO

México no deja de ser país de grandes contrastes. El auge de la construcción y venta de vivienda de los últimos tres años se sustentó en el desarrollo de conjuntos habitacionales de pequeños y modestos departamentos de interés social. Con un mercado inmobiliario con tasas de crecimiento de más del doble de la economía, los empresarios del sector ahora tienen en la mira la población de mayores ingresos. Las nuevas casas que se construyen llegan a costar 2 millones de dólares.

Reunir comodidad, diversión y acceso a las últimas tecnologías de telecomunicaciones en un entorno habitacional exclusivo es la apuesta de los constructores de vivienda residencial de lujo, o residencial plus (RP). El segmento RP tiene 290 proyectos en el valle de México 11 mil 115 unidades, 230 de los cuales se ubican en el poniente del Distrito Federal, destacó Gabriela Cano, de la consultora inmobiliaria Softec. La demanda de vivienda y la flexibilización de los créditos hipotecarios, que favoreció el crecimiento de los segmentos de interés social y vivienda media, también desató un incremento de 30 por ciento en promedio en los dos últimos años en el segmento RP, precisó. Los nuevos desarrollos ofrecen conjuntos de residencias y edificios de departamentos, estos últimos van de los 100 a los 600 metros cuadrados, con una media de 200. El costo promedio es de 4 millones 150 mil pesos, aunque los precios generalmente se cotizan en dólares y hay departamentos con valor superior a 2 millones de dólares.

Por ese precio el cliente, que debe tener ingresos superiores a 75 mil pesos mensuales, recibe una vivienda de diseño sofisticado, construida con los mejores materiales concreto hidráulico, vidrios templados, maderas finas, losetas, azulejos y mármoles importados, instalaciones ocultas y tendidos subterráneos de agua potable, luz, teléfono, redes de cómputo y gas. La distribución de la vivienda varía, pero va de una a tres recámaras amplias, con vestidor y baño completo; cocina equipada con lavavajillas, cocina integral y electrodomésticos, estancia separada del comedor, área de servicio, de tres a seis cajones de estacionamiento y bodegas. Pero el concepto es más amplio e incluye amenidades de uso común como extensas áreas verdes, alberca, salón de fiestas,

gimnasio, canchas deportivas, pistas para correr y hacer ciclismo; acceso controlado y vigilancia, que incluye sistemas de circuito cerrado de televisión, y hasta guarderías. La cercanía con los centros de trabajo generalmente los grandes corporativos ubicados en el poniente de la ciudad escuelas privadas y centros comerciales, se da por descontado. Se ofrece como un mundo aparte para quien puede pagarlo.

«Son perfiles muy orientados a tener infraestructura y servicios a la mano. Poseen dos o más autos, por lo que necesitan cajones de estacionamiento; tienen servidumbre, para la que requieren espacio. La tendencia a un diseño integral es clara; son clientes que pagan por ahorrarse tiempo y vivir con mayor productividad y seguridad», explicó Cano.

Anida México, la unidad inmobiliaria del banco español BBVA, invertirá 190 millones de dólares en la adquisición de tierras para construir viviendas y urbanizar lotes para su venta. El primer proyecto, en sociedad con la empresa Parque Reforma es el conjunto residencial Cumbres de Santa Fe. El conjunto se llama Cumbres de Santa Fe y consiste en la edificación de 325 departamentos de tipo residencial plus asociados con Parque Reforma, desarrollador mexicano con el que compraron el terreno, que tendrá 98 mil metros cuadrados vendibles (de construcción) y 55 mil metros cuadrados de áreas verdes. La construcción se hará por etapas, se planean seis edificios y el tiempo total de desarrollo es de cuatro a cinco años. El departamento típico de la zona tendrá 300 metros cuadrados, tres recámaras, tres baños, una recámara adicional, salón comedor amplio y terraza perfectamente equipados. Pero incluye amplias zonas verdes, espacios para amenidades, como alberca techada y no techada, zonas de tenis, club social, vista a las cañadas y los bosques desde los departamentos. El precio final será por arriba de los 500 mil dólares.

Las diferencias entre los segmentos sociales (S) y RP son drásticas, comenzando por los espacios, pues la superficie estándar oficial de las casas de interés social es de 56 metros cuadrados. El segmento incluye la vivienda progresiva: baño, cocineta, cuarto multiusos y una recámara en 20 metros cuadrados, para crecer según necesidades de los usuarios. La básica, que llega hasta 30 metros cuadrados y puede ser progresiva; la social, cuya superficie de construcción va de 31 y 45 metros cuadrados, y la económica o popular, con una superficie de 46 a 55 metros cuadrados. En torno a esta variedad, los principales constructores del segmento como GEO, URBI, ARA, HOMEX, SARE Y HOGAR han edificado unidades habitacionales en todo el país que cubren las necesidades básicas de sus ocupantes en cuanto a espacio mínimo habitable, servicios (agua entubada, drenaje y electricidad) e infraestructura urbana, sin garantizar las vías de acceso o cercanía a escuelas, centros de trabajo y mercados. El crédito para la adquisición de este tipo de inmuebles lo domina el INFONAVIT. Los compradores son los derechohabientes con ingresos menores a 10 salarios mínimos y la puntuación requerida por el organismo. Los préstamos son de hasta 238 mil pesos, con plazos hasta de 25 años.

Los segmentos de vivienda media y residencial los financian la banca y las SOFOLES (Sociedades Financieras de Objeto Limitado) con plazos de cinco a 25 años. En la zona media alta denominada «La Loma» sobre una superficie de casi un millón

de m². de construcción y consideraba básicamente tres tipos de vivienda: lotes unifamiliares de 350 m². , «Clusters» para condominios horizontales y lotes para torres de condominios, que en 1993 permitirían la construcción de más de 2,500 viviendas.

Santa Fe es una zona donde el 98% de los desarrollos son verticales y donde analistas estiman que tanto la densidad como los precios se encuentran en la parte baja del espectro. Por ejemplo, del actual precio de venta —que oscila entre los mil seiscientos dólares— advierten que en zonas como el Club de Golf Santa Fe ya están vendiendo en tres mil dólares el metro cuadrado. La especulación no espanta a nadie. Comparando con la competencia de *Interlomas* —alrededor de 1,100 USD por m²— e incluso en relación con comparativos internacionales no resulta caro en este universo de relatividad. Dentro de las topologías arquitectónicas destacan los llamados «lofts» con un promedio de 70 m², departamentos entre 125 y 175 m², y como productos de mayor nivel, los pisos de 225 a 300 m². Con costos totales por departamento que van de los 400 mil dólares a 1.5 millones de dólares, en el colindante barrio bravo de Santa Fe los departamentos de interés social de unos 40 m² no superan los 15 mil dólares de inversión.

«De acuerdo con el muestreo vigente de departamentos en el poniente, existen alrededor de 120 inmuebles de este tipo, que representan mas de 9 mil unidades, de las cuales cerca de un 47% se encuentran a al venta en estos momentos. Las áreas promedio de estas viviendas van de 60 hasta 700 m², con precios que oscilan entre 140 mil y un millón ochocientos mil dólares».

La zona registra actualmente ventas mensuales totales promedio de unas 250 unidades. Además, consultoras inmobiliarias como *Softec* consideran que «las ventas del segmento residencial en esta zona mantendrán su nivel de crecimiento, con una curva de precios estable».

7. LAS MODALIDADES DE GESTIÓN DEL PROYECTO

El Departamento del Distrito Federal (DDF) y SERVIMET como su agente inmobiliario, propusieron una superficie de 850 Has. para el establecimiento de la ZEDEC de Santa Fe en 1987, como instrumento normativo contenido en los planes delegacionales de Alvaro Obregon y Cuajimalpa, el cual buscaba el mejoramiento y rescate de la zona, con una reglamentación estricta que aprovechara su ubicación suelo e infraestructuras. Cabe destacar que si bien SERVIMET es una empresa de carácter publico-privado, le son aplicables todas las leyes y disposiciones de obra pública, de bienes nacionales y de responsabilidades de funcionarios públicos por lo que todas sus acciones rigen por dicha normatividad.

El plan maestro define como uso de suelo lo siguiente:

- 25% (215 hectáreas) como áreas verdes y de preservación ecológica con especial atención a cuencas y barrancas que cruzan el predio.

- 20% (170 has) para vivienda de todos niveles.
- 4% (32 has) para zonas comerciales consistiendo en 23 has. Para el centro Santa Fe y 7 has. Para un conjunto de tiendas de autoservicio.
- 10% (80 has) para parques corporativos, entre los que destaca Peña Blanca con 57 has. Y Cruz Manca con mas de 20 has.
- 4% (32 has.) para servicios educativos como la Universidad Iberoamericana (20 has.)
- 2% (16 has.) se ubica un «Centro de Ciudad» con usos y actividades comunitarias.
- 35% (298 has.) para vialidades y equipamientos urbanos como el vaso regulador y la planta de tratamiento de aguas negras.

Se contrataron dos de los despachos de arquitectos más importantes de México, Abraham Zabłudowsky y Teodoro González de León por una parte y Ricardo Legorreta a cargo del Plan Maestro. Además el despacho Colinas de Buen se encargó de la ingeniería y supervisión de los proyectos ejecutivos mientras que Eliseo Arredondo estuvo a cargo del diseño de la arquitectura del paisaje. Una vez aprobado el plan, se decidió una estrategia de crecimiento que consolidaría lo existente y ofreciera casi de inmediato, suelo urbano para captar inversiones en materia comercial y corporativa. Como primera etapa se construyen los dos grandes centros comerciales y el parque corporativo Peña Blanca y se procede a la reubicación de los asentamientos irregulares a «zonas que les permitirían un mejor nivel de vida y mejores horizontes». La segunda etapa comprendió la urbanización del «Centro de Ciudad» y la construcción de planteles escolares «menores» para 1993 se tenía planteada la urbanización de un segundo parque corporativo así como el inicio de la urbanización de la zona habitacional conocida como «La Loma». Un aspecto de particular importancia fue la creación de vialidades para acceder al predio, dado que mientras que en 1989 solo se podía acceder por la carretera vieja a Toluca a través del puente CONAFRUT y por las avenidas de Santa Lucia y Vasco de Quiroga, el plan maestro contemplaba la construcción de 5 puentes para atravesar la nueva carretera de cuota a Toluca, la creación de vialidades paralelas a la carretera, la conexión de la avenida Lucia-Tamaulipas por la parte Sur del predio (destinado a vivienda popular) así como la construcción de un sistema de puentes que permitieran un acceso expedito a bosques de las lomas y a toda la zona de altos ingresos de la ciudad.

Entre las normas complementarias y restricciones del plan maestro del ZEDEC Santa Fe destacan algunos puntos como la provisión de estacionamientos subterráneos en el mismo predio que los originan, un 30% de área permeable y no construida en cada lote, alturas limite de acuerdo con la zona en que se ubiquen, así como consideraciones estéticas de paisaje urbano (como «quintas fachadas», prohibición de bardas ciegas hacia vialidades, etc.) un punto interesante es que se estipula que «los usos de suelo estarán sujetos a una verificación posterior, lo mismo que la intensidad de construcción autorizada, según la zona secundaria de que se trate». Cabe destacar que cada proyecto arquitectónico estaba sujeto a la revisión exhaustiva por parte de una comisión coordinadora de plan maestro, la cual constataba el cumplimiento de la normatividad urbana de la zona, así como la reglamentación existente en el Distrito Federal

Cuadro 1. Usos y superficie construida en Santa Fe

<i>Uso</i>	<i>N.º de Edificios</i>	<i>Superficie Promedio m²</i>	<i>Inversión Total m²</i>	<i>Inversión x m² USD</i>	<i>Inversión Total (USD)</i>
Oficinas	75	15.000	1.125.000	800	900.000.000
Habitación					
Casas	1.500	400	600.000	1.200	720.000.000
Departamentos	4.000	200	800.000	700	560.000.000
Centros Comerciales	4	75.000	300.000	500	150.000.000
Centros de Exposiciones	1	120.000	120.000	500	60.000.000
Hoteles	5	30.000	150.000	1.500	225.000.000
Restaurantes	40	250	10.000	3.000	30.000.000
Universidades y Escuelas	7	35.000	245.000	500	122.500.000
Hospitales y Clínicas	2	40.000	80.000	2.500	200.000.000

(1) Datos proporcionados por los desarrolladores a precios del 2006.

Una vez determinado el esquema del proyecto Santa Fe se establecieron los siguientes criterios de venta:

- Los predios únicos deberían licitarse públicamente y mientras que los repetidos se ofrecerían en venta sobre la base de asignarlos al primero en cubrir los requisitos, garantizando a los clientes que nadie compraría a precios superiores de quienes compraron anteriormente.
- SERVIMET no utilizaría para desarrollar Santa Fe recursos fiscales ni crediticios.
- Se daría preferencia en los desarrollos comerciales a promotores que incorporan estas inversiones atendiendo criterios inmobiliarios y en los predios corporativos a quien garantizara anclaje de calidad y de excelencia.
- Los compradores aceptarían al firmar sus contratos de compra venta, las normas de diseño vigentes para cada zona, que incluyen arquitectura de paisaje y jardinería.
- La primera licitación fue la del centro Santa Fe, un centro comercial de tiendas departamentales que sobre un predio de 22 y media hectáreas cuenta con 5 tiendas de 20 mil m². Cada una, lonja comercial y de servicios de 100 mil m². Y cerca de 13 mil cajones de estacionamiento.
- El centro de tiendas de autoservicios se asigno a otro grupo inmobiliario con una superficie construida de 60 mil m² con hipermercados y restaurantes.
- El parque corporativo Peña Blanca contemplaba la construcción de cerca de 200 mil m² de construcción en 1993 hasta llegar a los 350 mil m² vendidos estimados en el Plan Maestro.
- Cabe destacar que el llamado «Centro de Ciudad» contemplaba un conjunto mixto de vivienda, comercios y corporativos que intentaba «dar vida las 24 horas del día a la zona».

8. LOS MECANISMOS O INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO

Se utilizaron como mecanismos de apropiación del suelo:

- 1) La regulación de la explotación arenera mediante la adquisición de los terrenos a cambio de la explotación del material pétreo que se producía en ellos.
- 2) La expropiación en 1984 a favor de DDF de 22 predios con una superficie aproximada de 4'264,470 m².
- 3) La negociación entre particulares y SERVIMET sobre los terrenos faltantes para su adquisición.

En 1989 se fomenta el Plan Maestro para el Desarrollo de Santa Fe en donde se establece una zonificación con usos de suelo, normas de diseño construcción y etapas de desarrollo, utilizando criterios ecológicos, urbanísticos y financieros. Desde un inicio, el objetivo fue crear una oferta inmobiliaria con servicios urbanos de primera nivel, para lo cual se invito a Arquitectos, tanto para el diseño arquitectónico como para la definición del programa. Hasta este punto los residentes del antiguo pueblo de Santa Fe y colonias aledañas, no habían sido tomados en consideración, ni contemplado dentro del esquema general de desarrollo. Además el acceso a la oferta inmobiliaria e incluso a las mismas infraestructuras fue abiertamente desigual, generando y después acentuando los procesos de segregación socioeconómica que subsisten en la actualidad. Se establecen también cuatro etapas de urbanización con el objeto de generar una oferta de suelo urbano en función de la accesibilidad, características topográficas, el avance en las obras de infraestructura así como de las oportunidades de comercialización del suelo.

9. FINANCIANDO SANTA FE

Santa Fe se planeo desde un inicio como un desarrollo generador de ingresos que lo hicieran autofinanciable e incluso como fuente de recursos para el GDF para distintos programas de apoyo para obras de infraestructura de la capital. Entre 1989 y 1994, SERVIMET ejerció un total de 275 millones de pesos en infraestructura urbana, mientras que la iniciativa privada invirtió 5.4 millones de pesos, con lo que se edificaron 2.4 millones de metros cuadrados en desarrollos, oficinas, escuelas y centros comerciales. En este periodo se generaron 4,400 empleos ligados a la industria de la construcción, mientras la iniciativa privada ubico cerca de 14,400 empleos permanentes. Las estimaciones en el plan Santa Fe cuando el conjunto opere en su totalidad son las de emplear 60,000 personas principalmente ligadas al sector servicios. SERVIMET ubico en dicho periodo cerca de 1.4 millones de metros cuadrados de suelo con inversionistas privados por un total de 800 millones de pesos. A través de estos ingresos, SERVIMET consolido programas de obra pública como la construcción del Museo del Niño (El Papalote), la operación del servicio telefónico de emergencia (08), el servicio Publico de Localización Telefónica LOCATEL, la remodelación del Auditorio Nacional, así como el rescate y remodelación del Zoológico de Chapultepec.

Con el entrante gobierno de López Obrador en 1989, se instituye el esquema americano de *Business Improvement District*, BID (polígono de mejoramiento empresarial), en donde mediante el cobro de un 3% extra sobre el impuesto predial, el gobierno de la ciudad devuelve este excedente a un Fideicomiso que se encarga de utilizarlo para obras de mejoramiento urbano dentro de dicho polígono. El BID de Santa Fe se encarga de regular el espacio urbano, contratar seguridad privada, instalar iluminación y quitar ambulantes. El Fideicomiso es administrado por la asociación de colonos, las delegaciones expiden los permisos y licencias, mientras que el Gobierno del Distrito Federal supervisa su funcionamiento. Dentro de este esquema se han limpiado 355 mil metros de vialidades, se ha retirado propaganda, desazolvado drenajes y arreglando banquetas; además las empresas han adoptado áreas verdes y esculturas monumentales para su protección y mantenimiento.

10. CONCLUSIONES

Promovida como «Ciudad Modelo» de manera recurrente, Santa Fe no llega a superar la concepción de una ciudad imaginada dentro de la ciudad real. Es paradigmático que en algunos de los promocionales los promotores inmobiliarios anuncien uno de los proyectos como «*Isola: un mundo aparte*» ilustrándolo con un dibujo tridimensional del desarrollo insertado dentro de un fondo parecido a una virginal isla caribeña. Asimismo, se ofrece tanto a individuos como a empresas una mezcla de seguridad, servicios e infraestructura que —consideran sin reparos— «son de primer mundo». Sin embargo, el complejo se encuentra rodeado por uno de los barrios irregulares o «colonias populares» mas antiguos y temidos de la ciudad, si bien la cuestión de una segregación abierta no presenta un problema grave para los desarrolladores, posiblemente gracias a la existencia de un único puente —vehicular— que une a la colonia popular con el centro residencial y corporativo.

Como describe Borja el desarrollo de Santa Fe (2001):

«Faltante de espacios públicos y confrontada con su entorno, [Santa Fe] parece una ciudad amurallada para el uso exclusivo e sus residentes, acomodados y cobardes. Es una excelente operación económica para el gobierno de la ciudad y según parece, una mala operación urbanística de promoción privada»⁷.

Si bien para las desarrolladoras inmobiliarias Santa Fe «se esta convirtiendo en un nuevo centro de la ciudad» y el plan maestro debería limitarse a asegurar que exista una zonificación de funciones básicas y se mantenga un nivel de construcción «de primera línea», dicho plan no considera la mezcla de distintos niveles socioeconómicos, y aun menos toma las previsiones necesarias para incluir vivienda y transporte para los prestadores de servicios domésticos, limpieza y mantenimiento.

7. BORJA, J. y MUXI, Z. *L'espai públic: ciutat i ciutadania* Barcelona: Diputació de Barcelona, 2001. pág.

Siguiendo el cuestionamiento que García Canclini hace sobre la globalización circular que presentan los medios de comunicación, el crecimiento de las ciudades nos remite a una globalización tangencial en la que se generan desarrollos tecnológicos e inmobiliarios que lo mismo se ubican en Sao Paulo, Ciudad de México o Miami. Las ciudades están generando procesos tanto de homogenización como de un «fraccionamiento articulado del mundo, que reordena las diferencias y las desigualdades sin suprimirlas». Dentro de esta visión globalizadora, la construcción de desarrollos inmobiliarios como Santa Fe en la Ciudad de México, buscan crear ciudades ideales dentro de un marco de hibridización en el que las diferencias se ignoran dado que no se dejan disolver. En este sentido, la planeación urbana ha servido como instrumento para legitimizar y reordenar las diferencias más que integrarlas dentro de un tejido urbano articulado —a la manera de un mosaico o collage—, sobreponiendo distintas ciudades en el territorio que reproducen y materializan las inequidades sociales y económicas que se encuentran a la base del *constructo* urbano.