

**CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DOCENCIA ECONOMICAS, A.C.**



**EL BOOM DE LAS PLAZAS COMERCIALES  
EN LA CIUDAD DE MÉXICO**

**TESINA  
QUE PARA OBTENER EL GRADO DE  
MAESTRO EN PERIODISMO Y ASUNTOS PÚBLICOS**

**PRESENTA  
GASPAR RAFAEL CABRERA HERNÁNDEZ**

**DIRECTOR DE LA TESINA: MTRO. CARLOS BRAVO REGIDOR**

**CIUDAD DE MÉXICO**

**JUNIO, 2017**

**AGRADECIMIENTOS**

**A ALEJANDRO LEGORRETA Y FUNDACIÓN POR SU APOYO PARA CURSAR LA  
MAESTRÍA DE PERIODISMO Y ASUNTOS PÚBLICOS.**

**A MIS MAESTROS DEL CIDE,  
POR SU PACIENCIA Y CONSEJOS.**

**A MI FAMILIA Y AMIGOS.**

**Y A MI ESPOSO, RODRIGO CAMPOS.**

## **ÍNDICE DE CAPÍTULOS.**

<b>1.- PATIOS, TERRAZAS, PASIS Y PARQUES.....</b>	<b>1</b>
<b>2.- UN POCO DE HISTORIA.....</b>	<b>3</b>
<b>3.- JORGE GAMBOA DE BUEN Y GRUPO DANHOS. ....</b>	<b>5</b>
<b>4.- LAS CIFRAS DE LAS DELEGACIONES. ....</b>	<b>8</b>
<b>5.- LOS DESARROLLADORES. ....</b>	<b>12</b>
<b>6.- EL CAOS EN EL OASIS. ....</b>	<b>13</b>
<b>7.- MARGARITA MARTÍNEZ FISHER, DIPUTADA. ....</b>	<b>16</b>
<b>8.- LA PROCURADURÍA AMBIENTAL. ....</b>	<b>19</b>
<b>9.- EL GOBIERNO RESPONDE. ....</b>	<b>21</b>
<b>10.- SIN ESPACIO PÚBLICO NUEVO. ....</b>	<b>24</b>
<b>ANEXO 1. ....</b>	<b>27</b>
<b>LISTA DE ABREVIATURAS. ....</b>	<b>37</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>38</b>

## **ÍNDICE DE FIGURAS.**

<b>FIGURA 1 – EN CAPÍTULO “LAS CIFRAS DE LAS DELEGACIONES”. ....</b>	<b>8</b>
<b>FIGURA 2 - EN CAPÍTULO “LAS CIFRAS DE LAS DELEGACIONES”. ....</b>	<b>9</b>

## **1.- PATIOS, TERRAZAS, PASIS Y PARQUES.**

Durante la última década, a lo largo de casi toda la Ciudad de México surgieron patios, terrazas, oasis, pabellones, parques, plazas y más. Y aunque el conjunto de palabras evoca una serie de espacios luminosos, idílicos, apacibles y colmados de vegetación, la realidad ha sido todo menos pletórica. Detrás del surgimiento de cada patio, cada oasis, cada terraza, de cada parque o de cada una de las plazas, han reinado el desorden, el ruido y la incomodidad.

Se trata del boom de plazas comerciales que, desde 2006 a la fecha, comenzó a registrarse a lo largo de la capital del país. La cifra no ha sido insignificante. A lo largo de estos diez años, en la Ciudad de México se construyeron al menos 108 nuevas plazas comerciales, de acuerdo con un recuento elaborado con base en las manifestaciones de construcción obtenidas a través de la Ley de Transparencia. Con excepción de las delegaciones Milpa Alta, Tláhuac y Venustiano Carranza, las otras 13 demarcaciones capitalinas recibieron los beneficios y los efectos colaterales de estas construcciones.

La capital del país ha ido concentrado la apertura de plazas comerciales, de acuerdo con los informes del sector inmobiliario, seguida de Jalisco, Estado de México, Yucatán y Quintana Roo.

Detrás de esta expansión, el mercado, la oferta y la demanda, fueron los factores que mandaron. La iniciativa privada, sus estudios de mercado, su inversión y pronósticos de ganancias, llevaron mano por encima de las colonias, vecinos opositores e, incluso, del mismo Gobierno de la Ciudad de México y su marco legislativo. Dinero, dinero, dinero.

La ubicación de las nuevas plazas ha llegado a niveles absurdos. Una nueva plaza es construida junto a una de mayor antigüedad, hay nuevas construcciones frente a sí o cinco plazas -nuevas y viejas- edificadas a lo largo de un tramo menor a 2 kilómetros, como ocurre sobre avenida Universidad, en la Delegación Benito Juárez: Centro Coyoacán, Patio Universidad, Plaza Universidad, Pabellón Del Valle y Universidad 767. Y como este ejemplo, hay más a lo largo de la ciudad. El caso recuerda a una de las escenas más divertidas de la película animada Shrek 2: cuando el monstruo de jengibre va a destruir un café Starbucks, los clientes salen corriendo apanicados para buscar refugio en el Starbucks que está, sí, justo en frente.

En este boom de plazas comerciales, no se trata de plazas gigantescas como Centro Comercial Santa Fe o Perisur, en la Ciudad de México, o ejemplos muy cercanos como Plaza

Satélite o Mundo E, en el Estado de México. No. En esta nueva oleada de plazas se trata de plazas pequeñas y medianas, superiores a 5 mil y menores a 20 mil metros cuadrados de construcción, en medio de colonias de clase media o populares, y cercanas a otras grandes tiendas.

El escenario es complejo. Para los desarrolladores, este crecimiento se debe a la buena racha económica que vive el País, que permite llevar los centros comerciales a zonas populares, como la delegación Iztapalapa, donde antes era algo impensable. Para organizaciones no gubernamentales, como el Instituto de Políticas para el Transporte y el Desarrollo (ITDP por sus siglas en inglés), no se trata de una pérdida directa para la Ciudad y sus ciudadanos, pues no hubo una reinversión para las colonias que se viera reflejada en mejores servicios, como el transporte público. Para assembleístas de oposición, esto es muestra que detrás de este boom no hubo una política pública desde el Gobierno local que hiciera frente a los efectos colaterales y el mercado fue el único que impuso sus reglas. Mientras para el Gobierno local, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvi), el marco legislativo en la materia estaba acorde a la realidad.

## 2.- UN POCO DE HISTORIA.

A inicios de la década de los dos miles, el entonces jefe de Gobierno del Distrito Federal, el ex perredista Andrés Manuel López Obrador, impulsó un programa para incentivar la inversión y las construcciones a lo largo del Paseo de la Reforma. El propósito era reactivar la zona centro de la Ciudad como el corazón económico del país.

La administración capitalina prácticamente puso a las Secretarías de Desarrollo Económico (Sedeco) y Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvi) al servicio de la IP para facilitarles los trámites e incluso corregir sus proyectos, hubo apoyos fiscales (exención en el pago del predial y algunos derechos) que estuvieron vigentes desde el registro de la obra hasta su finalización, y más. La oficina de López Obrador se volvió una pasarela de empresarios dispuestos a invertir en una de las principales avenidas de la Ciudad de México.

Jenny Saltiel, ex titular de Seduvi en la administración de López Obrador, recuerda<sup>1</sup>:

- La idea fue totalmente del Jefe de Gobierno. Él muchas veces recibió a los empresarios y los convencía de que invirtieran en la Ciudad. Ya después nos llamaba de manera directa y nos los mandaba para acelerar el trámite. Revisábamos todos los expedientes. A mí me tocó revisar muchos personalmente. Fue así como se revivió la inversión en Reforma y en el Centro Histórico de la Ciudad.

Debido a esa política implementada desde el Gobierno central, surgieron edificios icónicos como la Torre Mayor, la Torre Bancomer, Torre Reforma y Torre Diana, las oficinas centrales de HSBC en la glorieta del Ángel de la Independencia o uno de los centros comerciales más populares de la Ciudad, como es Reforma 222<sup>2</sup>. Esta plaza es propiedad de Grupo Danhos, un grupo empresarial que ha visto sus años dorados durante los gobiernos de López Obrador, Marcelo Ebrard y Miguel Ángel Mancera, en la Ciudad de México. Danhos es encabezado por Daniel David Kabbaz Chiver y el director general es Jorge Gamboa de Buen, un ex funcionario público del Gobierno local a finales de los ochenta e inicios de los noventa, durante la gestión del fallecido Manuel Camacho Solís.

El éxito de Grupo Danhos sin duda se debe primero a Parque Duraznos, en Bosques de las Lomas, después se consolidó con Reforma 222, pero explotó con su siguiente centro comercial:

---

1 Entrevista realizada a la exfuncionaria en noviembre de 2015.

2 Datos de los informes de Gobierno del entonces Distrito Federal, compartidos por Jenny Saltiel.

el polémico Parque Delta, construido en la esquina del Viaducto Miguel Alemán y avenida Cuauhtémoc, en la Delegación Benito Juárez, donde antes estuvo el estadio de béisbol del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS). A partir de ese momento sólo vinieron más y más plazas, y gracias a su éxito esta compañía ha logrado expandirse hacia el Estado de México y Puebla.

Aunque sí hubo una política dirigida desde el Gobierno capitalino para fomentar las construcciones sobre Paseo de la Reforma, con las plazas comerciales no hubo una directriz, y las reglas fueron marcadas por la oferta y la demanda del mercado.

### 3.- JORGE GAMBOA DE BUEN Y GRUPO DANHOS.

Jorge Gamboa de Buen es un hombre de bajo perfil que, no obstante, ha tenido un papel definitivo para la Ciudad de México a través de Grupo Danhos. A inicios de 2017, aceptó una entrevista para hablar sobre el surgimiento de decenas de plazas comerciales a lo largo de la Ciudad. Su oficina se encuentra en Lomas de Chapultepec y ahí esperaba, con un gesto de enfadado natural, junto a una persona de prensa y una de sus colegas en la compañía. Tiene un gesto entre un poco burlón e inteligente. Aquella tarde habló y habló, dejando en claro que conoce la Ciudad de México y su crecimiento como pocos<sup>3</sup>.

- Todo viene de la demanda, digamos. El desarrollo inmobiliario, en general, como muchas otras cosas, depende de las demandas reales del mercado. Lo que tiene nuestro país, que además es muy bueno, es lo que llamamos “el bono demográfico”. O sea, tenemos un país que es muy grande con la peculiaridad de que tenemos muchos niños y esos niños se han ido convirtiendo en jóvenes, en adultos jóvenes. Y eso ha generado que haya una demanda muy grande de vivienda, de coches, de empleo... Y también de consumo.

A juicio de Gamboa de Buen, se trata de una “clase media” -o que pretende serlo- que se ha ido expandiendo en la Ciudad. Pero también en los distintos modelos de familia.

- La clase media, con todos los “asegures“ que podríamos comentar, ha seguido crece y crece. Y eso no es privativo de la ciudad de México, sino de todo el país. Ahora, ¿qué pasa con la ciudad de México que siempre vamos un poquito adelante del resto del país y en muchas cosas? Aquí fue donde primero se empezaron a hacer chiquitas las familias. Aquí es donde tenemos la tasa de divorcios más alta del país. Aquí es donde la gente vive más. Y también en los patrones de consumo vamos un poco adelante por los hábitos. Por ejemplo, la ciudad de México es donde tienes una mayor participación de la mujer en la fuerza de trabajo. Hay muchos más hogares que tiene doble ingreso. Y la ciudad es tan grande, se hacen largos traslados, y la suma de todo esto te va haciendo una demanda muy muy grande. Eso explica el boom de los centros comerciales en los últimos años en la ciudad de México.

A lo largo de los últimos años, a la Ciudad de México también han llegado más marcas y tiendas de ropa que antes no estaban en el país: H&M, Forever 21, Saks Fifth Avenue, Lefties y

---

3 Entrevista realizada a Jorge Gamboa de Buen, en abril de 2017.



más. México continúa siendo un gran mercado para el “retail”, es decir, para las tiendas en centros comerciales. Mientras en Estados Unidos las compras online están afectando a las plazas, aquí hay más plazas. Un ejemplo es el cierre en EU de todas las tiendas de la marca “Bebe”. En México, la tienda de Perisur es muy popular.

Gamboa de Buen explica:

- Desde el TLC para acá, las empresas internacionales se dieron cuenta que aquí había un mercado gigantesco. Entonces, pongo un solo ejemplo, que es Inditex, que es Zara. Es la compañía más exitosa de moda de todo el mundo. Zara llegó hace más de 20 años a Santa Fe, donde tenía su única tienda. Pero Zara y todo grupo Inditex ahorita deben tener en México unas 300 tiendas. Después llegaron también H&M, Crate & Barrel y más, atraídos por ese mismo mercado. H&M abrió primero en Santa Fe y después, con la ampliación de Parque Delta, abrió su segunda tienda ahí. Entonces, para los que somos desarrolladores, por un lado tienes la demanda de la gente, pero también tienes la demanda de estas tiendas que quieren espacios para crecer, ¿no? Entonces esa doble combinación es la que generó el boom.

Grupo Danhos fue el último grupo empresarial grande en dominar el mercado de los centros comerciales. Sin embargo, el boom de las nuevas plazas se llevó a cabo por compañías más pequeñas que no buscaban crear grandes centros. Resulta lógico: el terreno en la Ciudad es escaso y caro. De ahí que pequeñas plazas fueron apareciendo como hongos por la ciudad.

- Empezamos hace ya casi 20 años con Parque Duraznos y de allí crecimos mucho. Somos uno de los grandes jugadores en la zona metropolitana. Pero como hay mercado, y como hay demanda, de repente, ahora tenemos a muchos desarrolladores, de menor tamaño, y que hacen centros comerciales no tan grandes.

Otro punto para la expansión de los centros comerciales en la Ciudad de México fue que los empresarios dejaron de invertir en las zonas tradicionales, es decir, las zonas que conforman el centro de la Ciudad, y llevaron sus inversiones y construcciones a zonas donde antes no ocurría, como Iztapalapa.

- El oriente es una zona muy poblada, muy densa, y la teníamos un poco abandonada porque si tú ves los planos del INEGI, en el oriente, en Iztapalapa, las cifras oficiales dicen que la gente tiene ingresos muy bajos. Pero cuando vas allá, ya descubres que los ingresos no son tan bajos porque en Iztapalapa hay una gran actividad económica: el

comercio informal, Central de Abastos y más. Incluso podríamos decir que el crimen, y nosotros no estamos para juzgar de donde viene el dinero (se ríe).

Grupo Danhos decidió invertir en Parque Tezontle, el primer gran *mall* en Iztapalapa. La decisión tiene lógica: es la delegación más poblada de la Ciudad de México, con casi 1.9 millones de personas de acuerdo con el Censo 2010, del INEGI. Tezontle fue la primera de muchas plazas más modernas que han abierto en la demarcación. Incluso no se hicieron cambios en el diseño o hacerla más accesible. Se trataba de ofrecer el mismo producto que en Reforma 222 o Parque Delta.

- El Sam's de Iztapalapa que está junto a Parque Tezontle, durante muchos años fue el que más pantallas planas vendió en todo el país. Nos dimos cuenta que también ahí hay consumo. Una cosa que ha ayudado mucho a entender el consumo. Todo mundo nos pregunta, ¿cómo haces tus estudios de mercado, ¿no? Y piensan que es muy sofisticado pero la verdad es que no lo es. La clave es el crédito, los meses sin intereses. Mucha gente dice: “Ya no hagan más centros comerciales, que van a quebrar” y finalmente, los que construimos, sí se llenan. ¿Y por qué pasa esto? Porque todavía tenemos mucho mercado.

En Parque Tezontle, no obstante, ha habido excepciones. La sucursal del restaurante de comida mexicana El Bajío cerró en ese centro comercial. Es la única sede de la cadena, dice Gamboa de Buen, que ha quebrado. Los dueños de la cadena de restaurantes no se explicaban qué había ocurrido. Pero poco tiempo después entendieron que se debía a una razón muy simple: en una zona popular nadie estaba dispuesto a sacar su cartera para pagar 200 pesos por un mole de olla o platillo que fácilmente la gente puede consumir en su propia casa y a un precio más razonable.

#### 4.- LAS CIFRAS DE LAS DELEGACIONES.

En la Ciudad de México no existe un listado oficial de plazas comerciales. La Seduvi y la Sedeco del Gobierno capitalino tampoco cuentan con un padrón de “malls”. La única manera de tener los datos sobre la construcción de plazas en la capital, fue a través de la Delegaciones. Para obtener la información, se hicieron diversas solicitudes de información a cada uno de los gobiernos delegacionales.

Los datos fueron reveladores sobre el boom de las plazas en la Ciudad: al menos 108 plazas comerciales fueron abiertas durante los últimos 11 años. Los años que suman el pico de las manifestaciones de construcción presentadas ante las Delegaciones fueron 2013, con 10; 2014, con 15; y 2015, con 19. En el caso de cómo se distribuyen las nuevas plazas a lo largo de las Delegaciones capitalinas, el comportamiento fue así<sup>4</sup>:

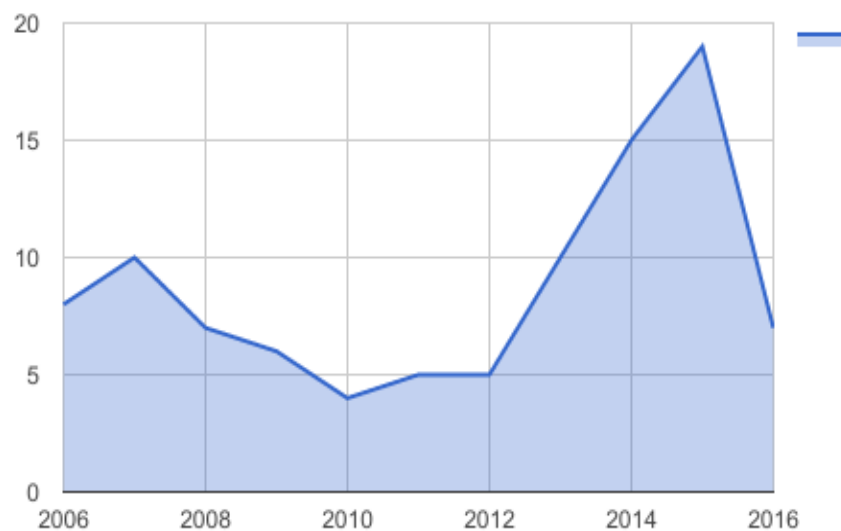


Figura 1.- Crecimiento del número de plazas comerciales en la Ciudad de México entre 2006 y 2017. Elaboración con base en documentos públicos entregados por las Delegaciones.

4 Se hicieron solicitudes a las 16 Delegaciones. Todas respondieron a las peticiones vía transparencia.

Un total de 13 plazas nuevas se han abierto en la zona de Santa Fe, que se localiza en las delegaciones Álvaro Obregón y Cuajimalpa. Otra zona que ha tenido un repunte de plazas es Jardines del Pedregal, al sur de la Ciudad, donde actualmente también hay un número importante de nuevos edificios de vivienda y oficinas sobre el Periférico Sur, y otros tantos están en proceso de construcción. El mercado ha llamado a este boom en el sur como “nuevo Polanco” o “el nuevo Santa Fe”.

Las delegaciones Milpa Alta y Tláhuac, por ser en su mayoría suelo de conservación, no han recibido manifestaciones de construcción de plazas comerciales. Pero resulta significativo y extraño que la delegación Venustiano Carranza, que forma parte de la zona centro y tiene en su territorio al Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México (AICM), no tenga registro de ni una plaza comercial nueva. La única plaza “nueva” es la que se encuentra afuera del metro Boulevard Puerto Aéreo, pero en realidad es un espacio que fue remodelado y ahora cuenta con el único cine que hay en toda la delegación, propiedad de la cadena Cinopolis.

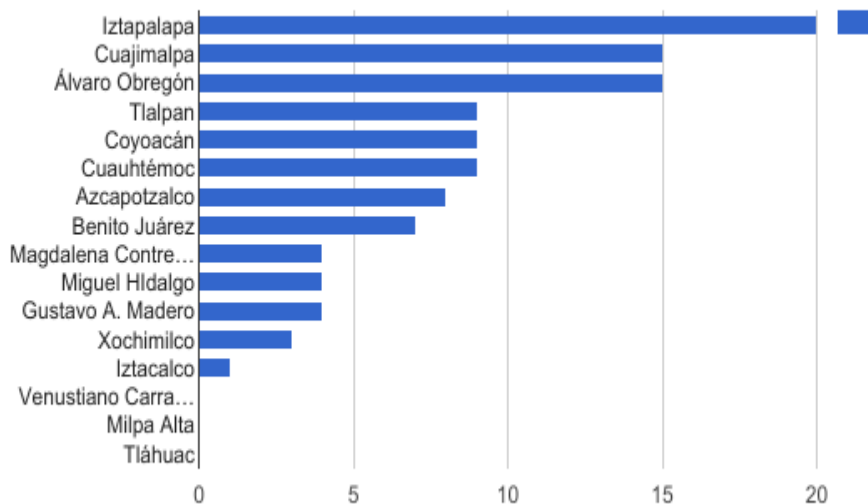


Figura 2.- Número de plazas que se han construido por Delegación. Elaboración con base en documentos públicos entregados por las Delegaciones.

Una de las plazas que se construyen en Jardines del Pedregal es Artz o “Antara del sur”, como se la renombrado, un proyecto del Grupo Sordo Madaleno, el mismo que hizo Antara en la zona de Polanco o Plaza Manacar, que actualmente se construye dónde estaba el viejo cine Manacar, en el cruce de Circuito Interior Río Churubusco e Insurgentes Sur. De acuerdo con información del diario Reforma “Artz Pedregal (...) se edifica en un área de 50 mil 500 metros cuadrados del Periférico Sur y Avenida Picacho, donde habrá un centro comercial y tres torres de oficinas que se prevé cuenten con unos 7 millones de visitantes al año”.

Los vecinos de Jardines del Pedregal ya se han manifestado en contra de Artz, acusando que la zona ya es conflictiva en cuestiones del tránsito vehicular, seguramente se volverá peor cuando funcione la plaza. Artz además del espacio de plaza comercial también contará con oficinas y departamentos, en el mismo estilo mixto de Reforma 222: el mismo espacio es mall, corporativo y residencia. Una pequeña y lujosa ciudad. Las mantas de inconformidad e incluso las protestas que han realizado los vecinos, no han servido para detener la obra, que ya tiene un avance considerable.

El 18 de mayo de 2017, el diario Reforma dio a conocer: “La plaza Antara del Sur no podrá ser ocupada ni entrar en funcionamiento hasta que los desarrolladores y el Gobierno delegacional de Álvaro Obregón reparen el daño ambiental que ocasionó la construcción a los vecinos de Jardines del Pedregal”.

De acuerdo con la información del diario, el cual tuvo acceso al fallo judicial, el juez octavo de distrito en materia administrativa, Fernando Silva García, resolvió a favor de habitantes que la edificación de este complejo afecta sus derechos humanos y medioambientales: "La autorización realizada por el Jefe Delegacional de Álvaro Obregón para el inicio, desarrollo y construcción de Artz sí transgrede el derecho fundamental al medio ambiente sano, desarrollo sustentable, los recursos consagrados a favor de los vecinos. (...) Por un lado, su edificación atentó en contra de la debida conservación de una especie de protección especial (cedro blanco) y, por otro, porque tampoco garantiza la debida mitigación de los impactos viales y de contaminación producidas por el incremento de vehículos a desarrollarse con motivo de la operación del centro comercial".

La nota consignaba las declaraciones de Enrique Sada, abogado e integrante de uno de los Comités vecinales beneficiados con el amparo, quien explicó al diario que la sentencia marca un precedente, pues especifica cómo se hará la mitigación y brinda autoridad a los vecinos para

aprobarla: “El juez no paró la obra, pero sí dijo que no puede abrirse ese centro comercial si no se cumple la plantación de más de mil árboles en el área libre permeable del proyecto; la restitución en especie por 20 mil 299 metros cuadrados de área verde; el pago de 9 millones 412 mil 218 pesos por concepto de 1,118 árboles talados”, explicó el litigante.

El fallo judicial incluso repercutió en contra del actual presidente de la Asamblea Legislativa de la Ciudad de México, Leonel Luna, quien era delegado en 2012, año en que se dieron los permisos de construcción: “La sentencia señala al entonces como responsable de los impactos negativos en materia de desarrollo vial y lo obliga, al igual que a los desarrolladores, a entregar un estudio al respecto que sirva a largo plazo”, dice la nota. Los vecinos citados por Reforma señalaban que la obra ha generado caos vehicular y temen por su seguridad, pues en noviembre de 2016 hubo un derrumbe en la construcción y fue temporalmente suspendida.

## **5.- LOS DESARROLLADORES.**

La Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) agrupa a las principales empresas en el ramo a nivel nacional. El organismo privado fue creado hace 25 años y en la actualidad agrupa a más de 75 empresas de todo el país. La Asociación actualmente es presidida por el mismo Jorge Gamboa de Buen, de Grupo Danhos.

Para marzo de 2017, el organismo empresarial reportó de manera pública que tenía 515 proyectos de diferentes ramas, de los cuales 104 eran nuevos centros comerciales en todo el país.

En los proyectos de la Ciudad de México se estima una inversión de 13 mil millones de dólares, 90 mil empleos generados, 132 inmuebles -de diferentes tipos- y 18 millones de metros cuadrados construidos. De acuerdo con datos de la Asociación, las Delegaciones que concentraban el mayor número de proyectos son Miguel Hidalgo, Tlalpan, Cuauhtémoc, Cuajimalpa y Álvaro Obregón.

En el caso de las plazas comerciales, para la ADI los proyectos más importantes este año son plaza Ferrería, de la empresa Artha Capital, y Plaza Parque Jardín, de Grupo Copri, ambos en Azcapotzalco; Paseo Xochimilco, del consorcio GICSA y E-Group; y Las Antenas, de Grupo Danhos, en la zona de Tulyehualco, en la Delegación Xochimilco<sup>5</sup>. Este último será un gran mall en los límites con Tláhuac, una zona que antes se consideraba como la cara agrícola o incluso rural de la Ciudad de México, pero que ahora tendrá un rostro de “modernidad”.

---

5 Información entregada por la ADI.

## 6.- EL CAOS EN EL OASIS.

La apertura de los nuevos centros comerciales no han sido historias felices y de éxito para todos. Los vecinos han resentido las obras y el tránsito vehicular. Oasis Coyoacán es uno de los ejemplos más recientes. La revista Nexos dio cuenta del problema que desencadenó la nueva plaza, en el texto “Oasis Coyoacán, la captura de lo público por lo privado”<sup>6</sup>, de Salvador Medina. La nueva plaza se encuentra en la conflictiva esquina de Miguel Ángel de Quevedo y avenida Universidad, en los límites de Coyoacán con la delegación Álvaro Obregón. Durante años la empresa de maquillajes Avón tuvo sus oficinas en ese mismo terreno. A mediados de la década de los dosmil abandonaron el espacio y comenzaron a correr versiones sobre cuál sería su futuro.

Durante la gestión del ex delegado Heberto Castillo, entonces militantes del PRD, se determinó que no se podía construir una plaza comercial en el terreno debido que complicaría el tráfico y generaría problemas de falta de agua en la colonia Romero de Terreros y zonas aledañas, como Oxtopulco, Santa Catarina o Chimalistac. Pero algo ocurrió cuando concluyó la gestión de Castillo (2006-2009) y fue sustituido por el actual líder del PRD en la Ciudad de México, Raúl Flores. Para finales de 2011 e inicios de 2012, comenzaron las obras de demolición en el viejo predio de Avón. La obra fue registrada a nombre de Banca Mifel, la cual abrió un fideicomiso para su construcción, lo que permitió que no se supiera públicamente quien estaba detrás de la obra. Pronto la avenida Miguel Ángel de Quevedo se llenó de lodo y polvo, y este llegaba hasta casas localizadas a un kilómetro a la redonda. Las obras se realizaron durante los siguientes tres años y en otoño de 2015, la plaza abrió. Y con ello, el tránsito vehicular sobre Quevedo y Universidad colapsó. Circular sobre la cuadra que ocupa Oasis -una distancia de unos 500 metros- podía demorar hasta 25 minutos en auto. El Gobierno de la Ciudad tuvo que hacer obras para ajustar el camellón de Quevedo y evitar el colapso vial. Pero la empresa que desarrolló la plaza, como señala Medina en su artículo en Nexos, llegó a proponer que se hiciera un túnel en Universidad y Quevedo para “solucionar” el tránsito vehicular. Un caso similar ocurrió en Antara, donde el Grupo Sordo Madaleno pagó con sus propios recursos la construcción de una vía rápida en Ejército Nacional, para mejorar el tránsito en la zona y facilitar el acceso a la plaza.

---

6 Medina, Salvador. “Oasis Coyoacán, la captura de lo público por lo privado”. Nexos. 1 de diciembre de 2015. Edición digital: <http://labrujula.nexos.com.mx/?p=595>



Unos, como Gamboa de Buen, miran con admiración el gesto de la empresa por costear una obra pública. Otros, como Salvador Medina en su artículo de Nexos, consideran que el espacio público quedó sujeto al capricho e interés de un grupo privado, sin importar que este haya pagado la obra vehicular.

Y eso es parte del problema en la legislación actual: como parte de la manifestación de construcción, este tipo de edificaciones están obligadas a pagar por obras de mitigación que, supuestamente, se deberían reinvertir en obras que mejoren su entorno y reduzcan sus efectos colaterales. Pero esto, en realidad, no ocurre. Una vez que las empresas pagan por estos conceptos, el dinero ingresa a las arcas de la Tesorería del Gobierno de la Ciudad de México y ahí se “pierde”, pues no es etiquetado para obras específicas. El mismo Gamboa de Buen lo acepta y, asegura, Grupo Danhos y el sector empresarial se opone a esta medida.

- Es un tema que tenemos con la ciudad y que es eterna disputa, ¿no? Te cobran muchísimo inclusive el nombre es medidas de mitigación viales, ambientales y de agua, y te la cobran. Son los famosos artículos 300 del Código Financiero local. Y, bueno, pues te los cobran, son cobros caros, y como está estructurado, los metes a la panza de la Tesorería y nunca los vuelves a ver. Entonces, tú ya sientes que pagaste la mitigación y los vecinos sienten que no hiciste nada, ¿no? Entonces, sí, ahí hay un problema grande.
- Por parte de la asociación, ¿diría que sí hay disposición para que parte de los recursos regresen y de verdad se mitigue?
- Totalmente, sí, es nuestra lucha. En el caso de los socios de la ADI son desarrolladores tan importantes que hacen proyectos que tienen pues un impacto muy importante en la zona, que la mayoría pavimenta calles, cambia luminarias, hace ciclistas... O sea, hay una serie de medidas que hace el desarrollador en beneficio de la comunidad en la que hace el proyecto, pero que no están saliendo de las medidas que se pagan a la Ciudad y deberían salir de ahí. Pero el Gobierno de la Ciudad, y el partido en turno, se ha resistido a aprobar esto.

En torno a Parque Delta, en la Colonia Narvarte, los vecinos han resentido la existencia del enorme centro comercial y sus múltiples ampliaciones. Aunque el centro comercial está entre dos estaciones de la Línea 3 del Metro y tiene una estación de Metrobús justo enfrente, su estacionamiento ha crecido de manera imponente y ahora cuenta con tres estacionamientos: el subterráneo, uno trasero sobre la calle Xochicalco, y un tercero que generó polémica. En la

esquina de Cuauhtémoc y Obrero Mundial, existió durante años la Octava Agencia del Ministerio Público, donde también estaba la estación del sector policiaco de la zona. Sin embargo, la edificación de inicios de siglo XX fue derruida y ahí se erigió el tercer estacionamiento. Parque Delta hoy ronda los 16 o 17 millones de visitantes al año, mientras grandes plazas como Perisur o Santa Fe sobrepasan los 25 millones de visitantes en un año. Sin embargo, aunque tiene transporte público, el aforo vehicular es un problema y quienes optan por no pagar por el estacionamiento privado, han invadido los espacios en las calles alrededor.

Sobre avenida Revolución, una de las vialidades más complicadas al sur de la Ciudad, ahora habrá cuatro plazas en un tramo de 3 kilómetros: Portal San Ángel, erigida junto al Metro Barranca del Muerto, Patio Revolución, la vieja Plaza Loreto y una cuarta plaza casi llegando a Ciudad Universitaria. Ninguna de estas plazas nuevas ha implicado que hayas obras para mejorar el transporte en la zona. Incluso la nueva plaza no fue integrada al Metro o al paradero de Barranca del Muerto, como una alternativa para reducir el uso del automóvil como ha ocurrido en otras plazas, como Forum Buenavista y la estación Buenavista, El Rosario o Metro Zapata con el gimnasio Sport City.

## **7.- MARGARITA MARTÍNEZ FISHER, DIPUTADA.**

Para la diputada del PAN Margarita Martínez Fisher, presidenta de la Comisión de Desarrollo Urbano de la Asamblea Legislativa de la Ciudad de México, hay un punto importante en cuanto a la creación de nuevas plazas comerciales: en el fondo se trata de una “recreación del espacio público”, que no representa verdadero espacio público sino que se tratan de espacios privados donde la gente acude con fines recreativos.

No hay una planeación urbana en la ciudad de México. Todos estos parques, plazas, patios y terrazas no son espacios públicos, son espacios privados. O sea, es el lugar de diversión, el lugar de la convivencia el lugar de ligue, es más que compra, es más que consumo, eso es importante, muy importante. Es a dónde vas a pasear los domingos, o sea van las familias digamos, en lugar de ir al parque van a estos lugares, por eso se llaman así, patio, parque tal, ¿no? Lo que acaba sucediendo es que si no hay un equilibrio digamos de incentivos, para corporativos, oficinas, centros comerciales y viviendas, lo que acabas haciendo es que se empiezan a concentrar territorialmente en una zona, y genera que haya estas congestiones y que haya estas afectaciones tan importantes a las zonas.

Martínez Fisher agregó:

- En el fondo estas plazas son recreaciones del espacio público. Pues tenemos un espacio público deficiente en la ciudad, sin limpieza, inseguro, mal iluminado; o sea, nuestro espacio público es muy deficiente. Y entonces los desarrolladores han entendido muy bien esta necesidad del espacio público; entonces, tienes patios, plazas, terrazas, que finalmente no son públicas, porque no lo son: hay una convivencia distinta. Tiene que haber un consumo, pero finalmente es una recreación del espacio público, hay plazas que tú vas y tienen fuentes y tienen banquitas y tienen todo lo que puedes desear de un espacio público, pero no es público: es una recreación, es un espacio nuevo, es un espacio distinto, en este mundo de los nuevos territorios.

Pone como ejemplo Fórum Buenavista, la plaza que se edificó junto a la estación del Tren Suburbano: “A mí Fórum me llama mucho la atención. Pues vienen de toda esta zona norte de la delegación Cuauhtémoc y vienen desde el estado de México y son miles de familias con niños chiquitos, con el abuelito, o sea vienen todos. Comen ahí, van al cine; o sea, llevan a cabo sus actividades lúdicas y de esparcimiento y de convivencia en el espacio comercial. Las plazas son

espacios de consumo que recrean espacios públicos y no generan nuevos espacios públicos de verdad, pues son espacios que al final son espacios comerciales”.

La inversión para la Ciudad por parte del sector inmobiliario resulta histórica: 13 mil millones de dólares para 132 proyectos de diversos tipos.

- Por lo menos este año -dijo Martínez Fisher-, la última declaración del presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios es que el 43% de su inversión global en el país es para la Ciudad de México. Los grandes inmobiliarios lo que plantean son 13 mil millones de dólares, en la ciudad de México, esto incluye vivienda; o sea, esto no nos está diciendo cuanto va a vivienda, cuánto va a mixtos y cuánto va exclusivamente a centros comerciales, pero es una inversión muy importante.

La diputada por el PAN consideró que la construcción desmedida de plazas, ha traído diversos problemas para la ciudad y sus habitantes:

- Me parece que el principal problema de las plazas comerciales tiene que ver con la aglomeración que genera: son centros muy importantes de atracción de tráfico vehicular, vehicular, siguen construyendo, y siguen construyendo con estacionamiento a manera muy acelerada. Eso es un tema porque incluso el estacionamiento se vuelve un negocio, no es una necesidad para el cliente, sino que incluso el estacionamiento se vuelve negocio para la propia plaza comercial. Eso tiene un efecto perverso en las zonas aledañas porque finalmente cada vez atraen más flujo vehicular y por supuesto que no va de la mano de estas inversiones, aun cuando estos desarrollos pagan derechos muy importantes a la Ciudad y sí hay un monto importante que nunca queda claro, el gobierno de la ciudad nunca nos queda claro cuánto entra de dinero por esto. La segunda pregunta después de la cantidad de autorizaciones que hay, la segunda pregunta es: ¿Cuánto pagaron? De agua, de medidas de integración, de medidas. Esa bolsa de dinero que se paga nunca tiene relación con mitigaciones directas en las zonas de impacto, eso desde nuestra perspectiva, es un problema fundamental para la ciudad.

El sistema de mitigaciones, a su juicio, no tiene lógica. Por ejemplo, con los derechos que pagó una plaza que se estaba construyendo en el área de Anzures-Polanco se iba a financiar la azotea verde del Hospital de Xoco, al sur de la Ciudad, ubicada a unos 15 kilómetros de distancia, en vez de que se hicieran mejoras en la zona donde está la plaza.

- Al final hay una gran resistencia del Gobierno de la Ciudad para que el dinero que se paga por concepto de las medidas de mitigación se invierta en las colonias. Es un gran tabú para el Gobierno capitalino. O sea, todas las instancias del Gobierno de la Ciudad coinciden en reuniones privadas, nosotros coincidimos, todos los vecinos, en que los beneficios del desarrollo tienen que venir a las zonas de impacto. Pero el PRD, tanto en el Gobierno como en la Asamblea Legislativa, no se atreve a dar el paso para que ese dinero se etiquete y quien acaba siendo el dueño final de esos recursos es el Secretario de Finanzas.

En la delegación Xochimilco, la cadena WalMart comenzó a construir una sucursal en el pueblo de Santiago Tepalcatlalpan, en un terreno de más de 30 mil metros cuadrados que, de acuerdo con integrantes del comité vecinal, eran áreas verdes. Los vecinos se manifestaron y lograr parar la construcción. Las autoridades de la delegación y de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México lograron documentar la tala de más de 230 árboles en buen estado, por lo que se impuso una sanción de 7 millones de pesos en contra de Walmart.

La diputada Margarita Martínez Fisher dice al respecto: “Hubo un conflicto muy importante en Xochimilco. Por un lado estaba el reclamo por el daño al medio ambiente, pero también había protestas porque este tipo de plazas iba a afectar una zona de comercio totalmente tradicional”.

De acuerdo con la legisladora, entre 2010 y 2015 se registraron 290 dictámenes de estudios de impacto urbano, es decir, que correspondían a construcciones que tenían un área de construcción superior a los 5 mil metros cuadrados. De esta cifra total, 34 fueron de vivienda, 33 para uso mixtos, 27 servicios y 4 equipamientos comercio. “Es decir, cuando menos 103 proyectos entre 2010 y 2015 pueden ser centros comerciales”, dijo la diputada panista.

## **8.- LA PROCURADURÍA AMBIENTAL.**

La Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial (PAOT) es la institución pública que recibe, da seguimiento e investiga las denuncias ciudadanas por probables violaciones ambientales. El Subprocurador de Ordenamiento Territorial, Emigdio Roa Márquez, ofreció una entrevista para hablar sobre el boom de las plazas comerciales en la Ciudad de México. El funcionario admitió que durante 2016 y los meses que van de 2017, la Procuraduría ha recibido denuncias relacionadas a 14 plazas comerciales localizadas en las siguientes delegaciones: Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Benito Juárez, Coyoacán, Gustavo A. Madero, Tlalpan y Xochimilco.

De acuerdo con el funcionario, la mayoría de esos 14 expedientes ya se encuentran cerrados. Los resultados son similares: todos los expedientes de las plazas comerciales estaban en orden. No se halló ninguna irregularidad en las manifestaciones de impacto ambiental, en la documentación presentada por las empresas. Nada.

- Una de las principales razones por las que se han presentado quejas ante la PAOT es porque las nuevas construcciones generan sombra en áreas verdes o en casas habitación. También porque los vecinos consideran que las nuevas obras provocarán un desabasto de agua o porque habrá un exceso en la generación de residuos, porque las nuevas construcciones causan un deterioro del paisaje urbano o porque se considera que traerá problemas en la movilidad en la zona, señaló Roa Márquez.

Sin embargo, señaló el funcionario, “en todos los casos que han sido revisados por la Procuraduría hemos encontrado que es correcta la documentación presentada para solicitar y aprobar las manifestaciones de impacto ambiental y urbano. A pesar de la inconformidad vecinal, hemos hallado que todo está en orden en cuanto a los programas de desarrollo urbano de las delegaciones o en cuanto a la legislación vigente”.

Dos de los casos que fueron investigados por la PAOT son, primero, la ampliación del estacionamiento de Parque Delta, de Grupo Danhos, en la colonia Narvarte. Un segundo caso fue la construcción de Portal San Ángel, a un lado de Metro Barranca del Muerto, también en la Delegación Benito Juárez.

- En el caso de Parque Delta, recibimos una queja ciudadana por la ampliación del estacionamiento. Se abrió una investigación por esta obra y encontramos que todo contaba

con su autorización. Un caso similar fue el de una plaza junto a Metro Barranca del Muerto. Un grupo de vecinos presentó una queja porque consideraban que la nueva plaza iba a complicar la movilidad en la zona, pero el resultado fue similar. Todo estaba en orden.

El subprocurador Roa Márquez considera que no se puede responsabilizar solamente a las plazas comerciales por las complicaciones en el tránsito vehicular, pues es un problema multifactorial.

Sobre los fallos que en ningún caso han hallado anomalías, dijo que los vecinos han llegado a manifestar su descontento y tristeza porque no puedan poner un alto a las construcciones: “La PAOT investiga la legalidad de los documentos presentados y los permisos otorgados. Y eso es muy independiente de la percepción que haya. No hemos recibido, por fortuna, un reclamo por nuestra actuación”.

## 9.- EL GOBIERNO RESPONDE.

Para la elaboración de este reportaje se buscó durante al menos dos meses a los titulares de las Secretarías de Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvi), Felipe de Jesús Gutiérrez Gutiérrez, y de Desarrollo Económico, Salomón Chertorivski. Pero ninguno de los dos determinó ofrecer una entrevista para hablar sobre el tema. No obstante, únicamente la Seduvi accedió a responder un cuestionario. Por su relevancia, continuación se reproducen, de manera textual, las respuestas entregadas por la dependencia.

- **Pregunta:** ¿A qué consideran que se deba el boom de las plazas comerciales en la Ciudad de México durante la última década?
- **Respuesta:** El incremento en el desarrollo de centros que concentran actividades comerciales y de servicios, en las últimas décadas tanto en la Ciudad de México como en la mayoría de las ciudades alrededor del mundo, puede considerarse un fenómeno complejo asociado a diversos factores tanto económicos, sociales y urbanos. El modelo actual modelo urbano tiende a la redensificación, verticalización y a la mezcla intensiva de usos que potencie las vocaciones productivas y fomente la inversión, con el objetivo de lograr una ciudad dinámica, equitativa e incluyente, en el que se mejoren las condiciones generales de movilidad y sustentabilidad. En término de población los resultados de la Encuesta Intercensal 2015 del INEGI ubica a la CDMX en segundo lugar con un total de 8 millones 918 mil 653 habitantes; sin embargo, también se debe considerar que forma parte de una zona metropolitana de 20.89 millones de habitantes y fuerte receptora de viajes de población flotante que diariamente acude a trabajar y/o estudiar y ante ello la demanda de servicios. En este sentido, la construcción de plazas comerciales responde a una lógica de mercado. Los desarrolladores de este tipo de inmuebles identifican que existe interés por parte de establecimientos de comercios y servicios por tener mayor número de sucursales o espacio de venta, y construyen nuevos espacios comerciales y de servicio para satisfacer esa demanda.

En general existen varias razones que pueden originar lo anterior:

- Crecimiento en el número de clientes o demandantes del comercio y servicios.



- Crecimiento en el poder adquisitivo de los demandantes de comercio y servicios.
- Cambio en las preferencias de consumo: por ejemplo, que la gente prefiera ir a comer a un restaurante ubicado al interior de una plaza comercial, en vez de asistir a un restaurante ubicado en un predio con acceso directo a la calle.

Es posible considerar como un factor importante para la consolidación de las plazas comerciales como espacios de consumo, socialización y recreación, resulta claro que la demanda de estos espacios es una de las principales causas de su desarrollo.

- **Pregunta:** ¿El marco legislativo y regulatorio en la Ciudad ha sido suficiente para mitigar los efectos de estas nuevas construcciones o se quedó corto? Si pueden explicar por qué.
- **Respuesta:** El marco regulatorio de la CDMX está basado en los usos del suelo establecidos en los programas de desarrollo urbano. Dichos programas establecen dónde puede construirse una plaza comercial (por ejemplo, en predios con zonificación Habitacional Mixto) y dónde no puede construirse (por ejemplo, en predios con zonificación Habitacional). La legislación contempla que las construcciones mayores de 5 mil m<sup>2</sup> de uso no habitacional, deben realizarse medidas para mitigar sus impactos en el entorno urbano. En este tema es importante que las medidas establecidas en el Estudio de Impacto Urbano sean las adecuadas (competencia de SEDUVI), y verificar que efectivamente éstas se lleven a cabo (competencia de las Delegaciones). El estudio de impacto urbano tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles transformaciones causadas al entorno urbano por alguna obra en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y/o compensación. Este dictamen es elaborado y suscrito por los auxiliares de la Administración Pública: el Perito en Desarrollo Urbano (PDU), y el Director Responsable de Obra (DRO). Para obtener el dictamen la SEDUVI solicita opinión, en el ámbito de su competencia, a instancias como la Secretaría de Movilidad (SEMOVI), el Sistema de Aguas (SACMEX), la Secretaría de Protección Civil, Autoridad del Espacio Público y la delegación correspondiente donde se ubique la obra, con el objetivo de evaluar y determinar las medidas de integración que mitiguen el impacto de la obra. La Secretaría de Medio Ambiente evalúa el impacto ambiental, dictamen que forma parte integral de todo expediente para la construcción de cualquier desarrollo de estas características. Si bien la

realidad de la Ciudad cambia día a día, su marco normativo y regulatorio debe hacerlo también, implicando un constante proceso de actualización y planeación prospectiva que se lleva a cabo desde las atribuciones de cada dependencia.

- **Pregunta:** ¿Detrás del surgimiento de tantas plazas comerciales se debió sólo al mercado o hubo una política pública de inversión para la Ciudad?

- **Respuesta:** La Ciudad de México ha experimentado en las últimas décadas importantes cambios en su dinámica social, económica y urbana que han incidido en cambios en la definición de su estructura y configuración, a partir de la implementación de políticas públicas, así como de obras y acciones para de mejoramiento de la infraestructura, la movilidad y los servicios.

- **Pregunta:** ¿Qué medidas, reformas, decretos y/o iniciativas se han tomado para reducir los efectos del boom en la Ciudad?

- **Respuesta:** Es importante mencionar que la más reciente actualización de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, incluye el Procedimiento de Publicitación Vecinal como requisito indispensable para la procedencia del registro de manifestación de construcción tipo B o C, así como para la expedición de permisos o licencias referentes a cambios de uso de suelo, fusiones, subdivisiones, transferencias de potencialidad, afectaciones y restricciones de construcción, edificación, modificación, ampliación, reparación, demolición de construcciones y demás medidas que establezca esta Ley. Es importante destacar que la Secretaría, como se mencionó anteriormente, realiza la dictaminación de estudios de impacto urbano exigidos para aquellas construcciones mayores de 5 mil m<sup>2</sup> de uso no habitacional, sin que ello signifique que en su totalidad se trate de plazas comerciales.

Aunque el mismo cuestionario fue enviado a Norberto López, del área de comunicación social de la Secretaría de Desarrollo Económico que dirige Salomón Chertorivski, este nunca fue recibió respuesta por parte de las autoridades.

## 10.- SIN ESPACIO PÚBLICO NUEVO.

El ITDP (Institute for Transportation and Development Policy, por su nombre en inglés) es un organismo no gubernamental y sin fines de lucro que se dedica a estudiar y proponer mejoras en materia de movilidad en la ciudad. El instituto, con sede en Nueva York, tiene una oficina en México que es dirigida por Bernardo Baranda, ingeniero civil por la UNAM y con una maestría en Ingeniería del Transporte por Delft, en Holanda. Baranda accedió a hablar sobre el problema de movilidad y otros que involucran a las plazas comerciales en la Ciudad de México.

- Desafortunadamente las plazas comerciales vinieron a sustituir al espacio público en la Ciudad de México. Debemos reconocer que nuestra Ciudad tuvo una mala planeación y eso ha implicado, junto a otros problemas como la inseguridad, que ahora las personas pasen más tiempo en plazas y centros comerciales que en espacios públicos. Esa es una realidad: las plazas representan espacios seguros y limpios para las familias, cuando ese papel lo deberían tener los parques, plazas públicas y demás espacios. Y en la Ciudad de México deberíamos estar pensando cada vez más en espacios públicos gratuitos, porque una plaza es un espacio privado, están diseñadas para que uno vaya a comprar. Son una burbuja, una burbuja segura que imitan la idea de ciudad. Pero esa ciudad no le pertenece a la gente sino que es de uno o varios privados.

“Nos guste o no, las plazas comerciales están siendo muy exitosas y están siendo muy visitadas. Quizá en unos años habrá un momento en que se sature el mercado y se reporte un declive. Sin embargo, mientras eso ocurre, las plazas y centros comerciales están teniendo un impacto en las zonas y colonias aledañas”, dijo Bernardo Baranda. Uno de estos problemas que señala el especialista es el tránsito vehicular que están generando a su alrededor.

- Aunque la mayoría de centros comerciales se han construido muy cerca de donde hay transporte público, ya sea Metro o Metrobús, la actual regulación obliga a los desarrolladores a que construyan un mínimo de cajones de estacionamiento. Un mínimo que en realidad es muchísimo y eso genera que toda la gente vaya en auto, incluso aunque tengan que pagar por el estacionamiento. En realidad, el estacionamiento se ha vuelto una especie de negocio alterno de los centros comerciales. Y ese aforo vehicular está generando problemas alrededor. Y quienes no quieren o no pueden pagar por el servicio de estacionamiento, están usando las calles y eso genera problemas con los vecinos. Y es

cuando vemos que apartan con botes o huacales, ya sea los propios vecinos o los franeleros. Todo va ligado.

Bernardo Baranda coincide con la diputada Margarita Martínez Fisher y Jorge Gamboa de Buen, de Grupo Danhos, en que la actual regulación ha impedido que haya una reinversión hacia las colonias, en beneficio de la Ciudad y sus ciudadanos.

- En el tema de las plazas comerciales, como en muchos otros, no hubo una planeación urbana ni una verdadera política de reinversión para la Ciudad. Es evidente que hay una necesidad de consumo, que el comercio es una parte importantísima de nuestra economía. Sin embargo, aunque el mercado sea importante, el sector público no debió renunciar a sus obligaciones y los desarrolladores debieron tener mayor responsabilidad. Por ejemplo, que los empresarios de Perisur hubieran pagado por la estación de Metrobús que está afuera de este centro comercial porque les beneficia. Pero no se hizo y, en cambio, vemos que recursos públicos se destinaron para beneficiar a un privado.

Durante la última década, en la Ciudad de México se han creado contados espacios públicos por parte del Gobierno federal o local. Un caso es el Parque Bicentenario, construido en los viejos terrenos de la Refinería 18 de Marzo, en la Delegación Miguel Hidalgo, la cual fue clausurada desde 1991 debido a problemas de contaminación. La página web del Parque Bicentenario narra: “A partir del cierre de la ex refinería se iniciaron los trabajos de demolición y desmantelamiento de las instalaciones, y su traslado a otras refinerías en el país. Este proceso se llevó a cabo durante los años noventa. Al final de la administración federal 2000–2006 surgió la idea de darle un uso al área recreativa a los predios situados entre la actual Terminal de Almacenamiento, Reparto y Distribución (TAR). En septiembre de 2006 se firmó un acuerdo de cooperación entre la SEMARNAT y PEMEX, así como con su subsidiaria PEMEX REFINACION (PXR), el objeto de dicho acuerdo es la remediación del predio que ocupó la Ex Refinería 18 de Marzo para la remediación del predio. En mayo de 2007 se anunció la construcción de un parque en la parte norte de los terrenos o predios originales de la ex refinería, una superficie de 55 hectáreas donadas a la SEMARNAT. El parque se dedicó a los héroes de la Independencia de México y formó parte de las obras para conmemorar ese hecho histórico. De allí el nombre Parque del Bicentenario”. La inversión final de la obra se calcula en cerca de 2 mil millones de pesos.

El Gobierno de la Ciudad de México, por su parte, puso en marcha un programa para crear “parques de bolsillo”, es decir, pequeños espacios con bancas, plantas y sombrillas en diversos puntos de la capital, en muchos casos cuchillas que eran ocupadas por automóviles. La web de la Autoridad del Espacio Público dice: “Los Parques de Bolsillo son espacios con modalidad de parque vecinal, que tienen áreas libres de recreación inferiores a mil m<sup>2</sup>, destinadas fundamentalmente a niñas y niños o personas de la tercera edad. (...) A través de la recuperación de espacios comunes de la ciudadanía o calles en desuso se ha logrado el rescate de 14 mil m<sup>2</sup> de espacio público para convertirlos en perímetros ambientados con vegetación y bancas ergonómicas hechas con materiales reciclados y en algunas fue posible la instalación de Internet, gimnasios urbanos y también racks para bicicletas”. El proyecto inició en 2013 y en la actualidad existen 26 parques de bolsillo en diferentes zonas de la Ciudad de México. Cada parque ha tenido un costo de poco más de un millón de pesos.

Bernardo Baranda enfatiza: “No quiero decir que las plazas no deban existir. Pero el hecho de que estén sustituyendo a los espacios públicos, me parece grave. Por otro lado, en esta proliferación de plazas, el sector privado tiene una corresponsabilidad en la construcción, diseño y sustentabilidad de la Ciudad”.

A su juicio, esta ha sido una oportunidad perdida: “Estoy convencido de que hemos perdido una gran oportunidad para que estos desarrollos, que representan una inversión millonaria, detonaran cosas más favorables para la Ciudad, que hubiera una retribución. Y es una lástima, porque quizá sea un recurso y un momento que no volvamos a ver en la capital del país”.

Comparado con las 108 plazas comerciales que se han construido durante la última década en la Ciudad de México, el espacio público y gratuito creado por las autoridades resulta irrisorio e insuficiente.

**ANEXO 1.- LISTADO DE PLAZAS COMERCIALES CONSTRUIDAS O CON MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE MÉXICO, ENTRE 2006 Y 2016, CON BASE EN LOS REGISTROS PÚBLICOS ENTREGADOS POR LAS DELEGACIONES. LA ELABORACIÓN DE ESTA BASE FUE HECHA DE MANERA PROPIA.**

Nombre	Dirección	Colonia	Deleg.	Razón Social	Año
Park Plaza	Javier Barros Sierra 540	Santa Fe	AO	Corporativo Plaza del Parque SA de CV	24/04/07
Samara	Antonio Dovalí Jaime 70	Santa Fe	AO	Fideicomiso Samara 773/2006	12/09/07
Grand Pedregal	Av. de las Fuentes 556 y Cráter 811	Jardines del Pedregal	AO	Centro de Computación y Ventas SA de CV	30/01/08
Jolie Plaza	Av. de las Fuentes 425	Jardines del Pedregal	AO	Desarrollo Maten SA de CV	27/10/08
Terraza Pedregal	Periférico Sur 4131	Jardines del Pedregal	AO	Impulsora MF, SA de CV	25/11/09
Grand San Francisco	Desierto de los Leones 5525	Alcantarilla	AO	Centro de Computación y Ventas SA de CV	18/12/09
Puerta Altavista	Desierto de los Leones 24	San Ángel	AO	Absalom Inmobiliaria SA de CV	07/07/10
Garden Santa Fe	Guillermo González Camarena 1205	Santa Fe	AO	Inmobiliaria Copri Sapi SAPI de CV	07/09/10

Patio Santa Fe	Prolongación Paseo de la Reforma 400	Santa Fe	AO	Fideicomiso de Administración F/00761	30/06/11
Parkopedia	Insurgentes Sur 1741	Guadalupe Inn	AO	Krel SC	25/08/11
Artz Pedregal	Boulevard Adolfo Ruiz Cortines 3720	Jardines del Pedregal	AO	CIBANCO Fideicomiso CIB/477	22/11/13
S/N Comercial	Las Flores 121 y Las Águilas 9	Los Alpes	AO	OPCIÓN FIDUCIARIA SA DE CV	06/12/13
Portal San Ángel	Av. Revolución 1267	Los Alpes	AO	Fideicomiso MRP BM F/00913	14/03/14
Patio Revolución	Av. Revolución 1817	Barrio Loreto	AO	MRP Revolución S. De RL	25/11/14
Mac Store y más	Altavista 93	San Ángel	AO	S/I	S/I
Town Center	Av. El Rosario 1025	El Rosario	AZC	Plaza Comercial El Rosario SA de CV	28/05/10
City Plazas	Av. Las Armas 312	San Pedro Xalpa	AZC	Banca Mifel	30/01/12
Patio Clavería	Egipto 142	Clavería	AZC	MRP Clavería	07/01/13
Parque Vía Vallejo	Calzada Vallejo 1090	Sta. Cruz de las Salinas	AZC	IPB Uno SA de CV	03/10/13

Pabellón Azcapotzalco	Aquiler Serdán 400	Barrio Nextengo	AZC	Xtra Textil SA de CV	30/06/14
S/N Comercial	Calzada Vallejo 296	San. Fco. Xocotitla	AZC	Fideicomiso MRP La Raza	10/09/15
Pasaje Ferrería	Antigua Calzada. De Guadalupe 251	Barrio San Marcos	AZC	Fideicomiso F/1082	02/12/15
S/N Comercial	Centenario 520	Centro Azcapotzalco	AZC	Banca Mifel	29/03/16
Acora Delta	Obrero Mundial 296	Piedad Narvarte	BJ	S/I	S/I
Parque Delta	Cuauhtémoc #462	Narvarte	BJ	Grupo Danhos	S/I
Patio Universidad	Av. Universidad 1038	Xoco	BJ	S/I	S/I
Plaza Sama Center	Eje Central 911	Vertiz Narvarte	BJ	S/I	S/I
Universidad 767	Av. Universidad 767	Del Valle	BJ	S/I	S/I
Campos Corp. Coyoacán	Acv. Coyoacán 1622	Del Valle	BJ	S/I	S/I
City Shops del Valle	Félix Cuevas 374	Del Valle	BJ	S/I	S/I



City Market	San Jerónimo 190	Otra Banda	COY	Controladora Comercial Mexicana	22/02/12
Oasis Coyoacán	Av. Universidad 1778	Romero de Terreros	COY	Banca Mifel Fideicomiso	17/02/14
Superama & otros	Calzada Taxqueá 1752	Paseos Taxqueña	COY	Arrendadora de Centros Comerciales	02/06/14
Perisur (Ampliación)	Periférico Sur 4690	Insurgentes Cuicuilco	COY	IMPCECO SA de CV	18/07/14
Chedarui & otros	Pedro Enríquez Ureña 514	Pueblo Los Reyes	COY	Sandoval Olvera y otros	01/08/14
S/N Comercial	Av. Revolución 2015	La Otra Banda	COY	Organización Papeler Mexicana SA de CV	15/01/15
S/N Comercial	Pedro Enríquez Ureña 546	Pueblo Los Reyes	COY	S/I	29/05/15
S/N Comercial	Miguel Ángel de Quevedo 1144	Parque San Andrés	COY	Inmuebles Ruiloba SA de CV	29/06/16
Sears & Palacio...	Periférico Sur 4690	Insurgentes Cuicuilco	COY	IMPCECO SA de CV	14/07/16
Pabellón Bosques	Bosques de la Reforma 1813	Vista Hermosa	CUAJ	Fideicomiso Scotianbank Inverlat	19/08/06

Vía Santa Fe	Vasco de Quiroga 3850	Santa Fe	CUAJ	Constru Bosques SA de CV	01/09/06
S/N Comercial	Noche de Paz 49	Granjas Navidad	CUAJ	S/I	13/11/06
Arcos Bosques	Tamarindos 90 y 98	Bosques de las Lomas	CUAJ	Inmobiliaria Arcos Bosques	27/11/06
S/N Comercial	Vasco de Quiroga 3880	Lomas de Santa Fe	CUAJ	S/I	12/12/06
S/N Comercial	Vasco de Quiroga 3900	Lomas de Santa Fe	CUAJ	Corporativo Diamante SA de CV	18/12/06
S/N Comercial	José María Castorena 395	Cuajimalpa	CUAJ	Drogueros SA de CV	04/04/07
S/N Comercial	Juan Salvador Agraz 127	Santa Fe	CUAJ	Inmobiliaria Radiatas	04/06/07
Centro Comercial Sta Fe	Vasco de Quiroga 3800	Antigua Mina Totolapa	CUAJ	Centros Comerciales Santa Fe	25/07/07
S/N Comercial	Mario Pani 150	Santa Fe	CUAJ	S/I	24/09/07
S/N Comercial	Juan Salvador Agraz 61	Santa Fe	CUAJ	S/I	04/10/07
Centro Infinito	Vasco de Quiroga 4299	Santa Fe	CUAJ	Fideicomiso Ponderosa	21/02/08
S/N Comercial	Boche de Paz 38	Granjas Navidad	CUAJ	Arrendadora de Centros Comerciales	12/05/08
S/N Comercial	Juan Salvador Agraz 15	Santa Fe	CUAJ	Consortio Inmobiliario	01/09/09

				Sanra Fe	
S/N Comercial	José María Castorena 386	Santa Fe	CUAJ	Tiendas Chedraui SA de CV	15/8/14
Reforma 222	Paseo de la Reforma 222	Juárez	CUH	Grupo Danhos	08/06/06
Plaza Juárez	Independenci a 31	Centro Azcapotzalco	CUH	S/I	03/10/07
S/N Comercial	Juárez 30	Centro Histórico	CUH	Inmobiliaria Central Alameda SA de CV	08/02/08
Capital Reforma	Paseo de la Reforma 250	Juárez	CUH	Cabi Oficinas Corporativas	16/06/08
Torre Diana	Río Lerma 232	Cuauhtémoc	CUH	S/I	18/05/09
Reforma 342	Paseo de la Reforma 342	Juárez	CUH	Banca Mifel	23/09/15
Plaza Tlatelolco	Flores Magón 210	Guerrero	CUH	DI Dr. Lucio SA de CV	14/12/15
Portal Centro	Lorenzo Bouturini 258	Tránsito	CUH	Fideicomiso F/1082	20/02/16
Forum Buenavista	Juan Aldama 187	Buenavista	CUH	S/I	S/I
Torres Lindavista	Othon de Mendizábal 343	Nueva Industrial Vallejo	GAM	Fideicomiso Torres Lindavista	26/05/09
S/N Comercial	Calle 1561, número 14	San Juan de Aragón	GAM	S/I	24/03/11

Parque Lindavista	Colector 13, número 280	Magdalena de las Salinas	GAM	Grupo Danhos	30/05/15
Vista Norte	Acueducto 650	Zacatenco	GAM	Península y OR-B	15/07/16
S/N Comercial	Av. Té 846	Granjas México	IZC	S/I	31/01/12
S/N Comercial	CALZ. IGNACIO ZARAGOZA	SANTA MARTHA ACATITLA	IZP	S/I	21/03/20 13
S/N Comercial	AVENIDA 5 EJE 3 ORIENTE	GRANJAS SAN ANTONIO	IZP	S/I	14/05/20 13
S/N Comercial	CALZADA ERMITA IZTAPALAP A	PROGRESO DEL SUR	IZP	S/I	23/05/20 13
S/N Comercial	MUNICIPIO LIBRE	BANJIDAL	IZP	S/I	05/07/20 13
S/N Comercial	AV. 5 EJE 3 ORIENTE	GRANJAS SAN ANTONIO	IZP	S/I	06/12/20 13
S/N Comercial	CONTADOR ES	EL SIFON	IZP	S/I	30/06/20 14
S/N Comercial	RIO TUXPAN	PASEOS DE CHURUBUSCO	IZP	S/I	07/08/20 14
S/N Comercial	CALZ. ERMITA IZTAPALAP A	CACAMA	IZP	S/I	27/08/20 14
S/N Comercial	AV. TLAHUAC	LOMAS ESTRELLA	IZP	S/I	28/08/20 14

S/N Comercial	10	GRANJAS SAN ANTONIO	IZP	S/I	19/09/20 14
S/N Comercial	VILLA BRAZ	DESARROLLO URBANO QUETZALCOA TL	IZP	S/I	11/12/20 14
S/N Comercial	AV. TLAHUAC	LOMAS ESTRELLA	IZP	S/I	20/01/20 15
S/N Comercial	AV. IGNACIO ZARAGOZA	SANTA MARTHA ACATITLA	IZP	S/I	27/03/20 15
S/N Comercial	CALZ. DE LA VIGA, EJE 2 OTE.	EL RETOÑO	IZP	S/I	09/04/20 15
S/N Comercial	CALZ. ERMITA IZTAPALAP A	PUEBLO SANTA MARTHA ACATITLA	IZP	S/I	17/04/20 15
Parque Tezontle	AV. CANAL DE TEZONTLE	DR. ALFONSO ORTIZ TIRADO	IZP	Grupo Danhos	22/04/20 15
S/N Comercial	AVENIDA 5 EJE 3 ORIENTE	GRANJAS SAN ANTONIO	IZP	S/I	10/07/20 15
S/N Comercial	AV. TLAHUAC	EL VERGEL	IZP	S/I	09/11/20 15
S/N Comercial	ANILLO PERIFERIC O	LA ESPERANZA	IZP	S/I	11/12/20 15
S/N	CANAL DE	EJERCITO	IZP	S/I	12/07/20

Comercial	SAN JUAN	CONSTITUCIO NALISTA			16
Plaza Lídice	Heroes de Padierna 132	San Jerónimo Lídice	MC	S/I	22/06/09
Plaza San Jerónimo	San Jerónimo 819	San Jerónimo Lídice	MC	Grupo Novel San Jerónimo	15/04/10
S/N Comercial	Heroes de Padierna 138	San Jerónimo Lídice	MC	S/I	24/07/11
S/N Comercial	San Jerónimo 1130	San Jerónimo Lídice	MC	S/I	S/I
Centro Comercial Polanco	Cervantes de Saavedra 397	Irrigación	MH	S/I	01/07/11
Plaza Mazaryk	Mazaryk 445	Polanco	MH	S/I	16/10/15
Antara	Ejército Nacional 843	Granada	MH	Sordo Madaleno	S/I
Plaza Carso	Lago Zurich 245	Ampliación Granada	MH	Grupo Carso	S/I
Plaza Pabellón Esmeralda	Calzada del Hueso 921	Granjas Coapa	TLP	S/I	17/01/06
S/N Comercial	Picacho Ajusco 140	Jardines de la Montaña	TLP	S/I	16/02/07
Paseo Acoxa	Acoxa 430	Ex. Hacienda Coapa	TLP	S/I	18/12/07
Plaza Savona	Canal de Miramontes 3268	Residencial Acoxa	TLP	S/I	12/02/08
Pabellón	Cañaverales	Granjas Coapa	TLP	S/I	11/09/12

Cuemanc o	222				
Gran Terraza Coapa	Acoxpa 610	Villa Coapa	TLP	S/I	14/09/12
Patio Tlalpan	Insurgentes Sur 4177	Santa Úrsula Xitla	TLP	S/I	07/07/15
S/N Comercial	Tenorios 36	Tenorios	TLP	S/I	03/08/15
Plaza Cafetales	Cafetales 39	Rinconada Coapa 2a Secc	TLP	S/I	12/07/16
S/N Comercial	Carretera Xochimilco 200	La Concha	XOCH	Tiendas Chedraui SA de CV	22/02/13
Arenal	Calzada Arenal 651	Tepepan	XOCH	Plaza Comercial Aleman	06/06/14
S/N Comercial	Aquiles Serdán 360	Tulyehualco	XOCH	Tiendas Chedraui SA de CV	14/07/15

## ÍNDICE DE ABREVIATURAS

<b>AO</b>	<b>ÁLVARO OBREGÓN</b>	<b>IZP</b>	<b>IZTAPALAPA</b>
<b>AZC</b>	<b>AZCAPOTZALCO</b>	<b>MC</b>	<b>MAGDALENA CONTRERAS</b>
<b>BJ</b>	<b>BENITO JUÁREZ</b>	<b>MH</b>	<b>MIGUEL HIDALGO</b>
<b>COY</b>	<b>COYOACÁN</b>	<b>TLP</b>	<b>TLALPAN</b>
<b>CUAJ</b>	<b>CUAJIMALPA</b>	<b>XOCH</b>	<b>XOCHIMILCO</b>
<b>CUAH</b>	<b>CUAUHTÉMOC</b>		
<b>GAM</b>	<b>GUSTAVO A. MADERI</b>		
<b>IZC</b>	<b>IZTACALCO</b>		



## **BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES CONSULTADAS.**

López Obrador, Andrés Manuel. Informe de Tercer Año de Gobierno del Distrito Federal. 2003.

Medina, Salvador. “Oasis Coyoacán, la captura de lo público por lo privado”. Nexos. 1 de diciembre de 2015. Edición digital: <http://labrujula.nexos.com.mx/?p=595>.

Velasco, Selese. “Frenan vecinos Antara del Sur”. Reforma, sección Ciudad. Página 1. 17 de mayo de 2017.

## **FUENTES CONSULTADAS.**

Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI). Informe 2017.

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvi)

## **ENTREVISTAS:**

Jorge Gamboa de Buen, Grupo Danhos.

Margarita Martínez Fisher, diputada local del PAN.

Bernardo Baranda, (Instituto de Políticas para el Transporte y el Desarrollo (ITDP por sus siglas en inglés).

Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de la PAOT.

Jenny Saltiel, ex Secretaria de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México (2000-2006).

## **SOLICITUDES DE INFORMACIÓN A LAS DELEGACIONES:**

ÁLVARO OBREGÓN, AZCAPOTZALCO, BENITO JUÁREZ, COYOACÁN, CUAJIMALPA, CUAUHTÉMOC, GUSTAVO A. MADERO, IZTACALCO, IZTAPALAPA, MAGDALENA CONTRERAS, MIGUEL HIDALGO, MILPA ALTA, TLALPAN, TLÁHUAC, VENUSTIANO CARRANZA Y XOCHIMILCO.