

---

**Cita bibliográfica:** Aguilar, A.G., Flores Espinosa, M.Á., & Hernández Lozano, J. (2022). La periurbanización en la fase neoliberal: ocupación dispersa y fragmentada del uso del suelo en la zona metropolitana de la Ciudad de México. *Ikara. Revista de Geografías Iberoamericanas*, (2). <https://doi.org/10.18239/Ikara.3208>

---

## La periurbanización en la fase neoliberal: ocupación dispersa y fragmentada del uso del suelo en la zona metropolitana de la Ciudad de México

Adrián Guillermo Aguilar\*<sup>1</sup> 

Miguel Ángel Flores Espinosa<sup>1</sup> 

Josefina Hernández Lozano<sup>1</sup> 

**Resumen:** El proceso de periurbanización acelera los problemas de ocupación y fragmentación del uso del suelo, ante la ausencia de una política territorial integral que proponga estrategias para contener dicho tipo de expansión. Para el caso de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México se analizan datos de crecimiento demográfico, expansión urbana, y desarrollos inmobiliarios, a partir de datos censales, imágenes de satélite multiespectrales, y sitios web de fideicomisos de inversiones inmobiliarias. Se concluye que la heterogeneidad y fragmentación del territorio periurbano está cada vez más determinada por el capital global y sus desarrollos inmobiliarios como nuevos signos de la urbanización neoliberal. Persiste una dinámica de ocupación informal con asentamientos pobres, que refleja situaciones de segregación social y una población con graves carencias sociales. Este proceso se ha visto favorecido por los gobiernos locales y estatales que han sido tolerantes con un modelo disperso de urbanización, con la construcción de desarrollos inmobiliarios y conjuntos habitacionales populares en múltiples localizaciones periféricas.

**Palabras clave:** fragmentación territorial; desarrollos inmobiliarios; imágenes de satélite; segregación socio-territorial.

### Periurbanização na fase neoliberal: ocupação dispersa e fragmentada do uso do solo na área metropolitana da Cidade do México

**Resumo:** A periurbanização acelera a ocupação e fragmentação do uso do solo na ausência de uma política territorial abrangente que inclua estratégias para conter esse tipo de expansão. No caso da Zona Metropolitana da Cidade do México são analisados dados sobre crescimento demográfico, expansão urbana, desenvolvimento imobiliário e política territorial; com dados obtidos de censos populacionais, imagens de satélite, e sites de fundos de investimento imobiliário. E conclui-se que a heterogeneidade e a fragmentação do território periurbano são cada vez mais determinadas pelo capital global e seus empreendimentos imobiliários como novos signos da urbanização neoliberal. Persiste uma dinâmica de ocupação informal com assentamentos precários, refletindo situações de segregação social e uma população com graves carências sociais. Esse processo tem sido favorecido por governos locais e

---

<sup>1</sup> Instituto de Geografía, UNAM (México). \* Autor/a para la correspondencia: [adrian@unam.mx](mailto:adrian@unam.mx)

**Fuentes de financiación:** Las/os autoras/es agradecen el apoyo financiero de la Dirección General de Asuntos del Personal Académico de la UNAM a través del proyecto PAPIIT No. IG300122, “La Megaurbanización en la Región Centro de México. Desigualdad socio-territorial y nuevos procesos de periurbanización”.

estaduais que têm sido tolerantes a um modelo disperso de urbanização, com a construção de empreendimentos imobiliários e conjuntos habitacionais.

**Palavras chave:** fragmentação territorial; empreendimentos imobiliários; imagens de satélite; segregação socio territorial.

### **Periurbanization in the neoliberal era: disperse and fragmented land use occupation in the metropolitan zone of Mexico City**

**Abstract:** Periurbanization accelerates land use occupation and fragmentation in the absence of a comprehensive territorial policy that includes strategies to contain such type of expansion. For the case of the Metropolitan Zone of Mexico City data on demographic growth, urban expansion, and real estate developments are presented, obtained from census data, satellite images, and web sites from real estate investment trusts. The analysis concludes that heterogeneity and fragmentation of the periurban territory are more and more determined by the global capital and the real estate developments as the new expressions of the neoliberal urbanization. There is a persistence of a dynamic of informal occupation with poor settlements that reflects situations of social segregation and a population with serious social deprivation. This process has been favored by local and state governments that have been tolerant with a disperse model of urbanization that permits the construction of real estate developments and popular housing units in multiple peripheral locations.

**Key words:** territorial fragmentation; real estate developments; satellite images; socio-spatial segregation.



## **1. INTRODUCCIÓN**

Las altas tasas de urbanización en los últimos 30 años han causado que las ciudades trasciendan continuamente sus límites hacia territorios periurbanos. Una gran proporción de este crecimiento urbano se localiza en los espacios periurbanos a las orillas de las grandes regiones metropolitanas (Leaf, 2016, p. 130). La extensiva urbanización en las áreas periurbanas es uno de los fenómenos emergentes de finales del siglo XX, y principios del actual, y un tema obligado en el análisis urbano-regional (Aguilar & Ward, 2003, p. 19; Jordan et al., 2017, p. 233).

La creciente población y la falta de control en las tasas de consumo de suelo están produciendo metrópolis cada vez más grandes y densas, sobre todo en los países en desarrollo. La definición de área metropolitana varía por país, pero Naciones Unidas (United Nations-Habitat, 2020, pp. 3 & 5) estimó que en 2020 había 1,934 metrópolis en el mundo, con más de 300 mil habitantes que representaban el 60 por ciento de la población urbana mundial; y se estima que casi un billón de personas se convertirá en habitantes metropolitanos en los próximos 15 años

La rápida expansión de las periferias de las grandes ciudades en los países en desarrollo sucede a través de un *proceso de periurbanización* (Simon, 2008, p. 171), con un patrón altamente disperso, incorporando grandes extensiones de territorio a la frontera metropolitana, lo cual exacerba los problemas de ocupación y fragmentación del uso del suelo tanto en términos sociales como ambientales, porque, además, las medidas para contener dicha expansión urbana han resultado un fracaso (Angel, 2014, pp. 24, 53). De hecho, la tasa de crecimiento de la expansión periférica es mayor a la tasa de incremento de la población en los países en desarrollo, lo cual refleja una clara tendencia hacia la reducción de las densidades urbanas debido a la creación de ciudades más dispersas (Angel, 2014, p. 224).

El objetivo principal de este artículo es discutir la transformación territorial que ha experimentado la periferia urbana de una gran metrópoli Latinoamericana, como es la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMVM). Para ello se profundiza en la creación de un paisaje metropolitano de discontinuidades y parches urbanos, altamente segregado socio-territorialmente, enfocándose en el análisis de aspectos como, la alta dinámica del crecimiento demográfico periférico, la magnitud de la expansión urbana dispersa y

fragmentada a partir de, la construcción de conjuntos habitacionales de interés social, y de la financiarización de desarrollos inmobiliarios por el capital privado. Procesos todos que son comunes a otras metrópolis de la región.

## 2. LA RECIENTE TRANSFORMACIÓN DE LOS ESPACIOS PERIURBANOS EN AMÉRICA LATINA

El proceso de periurbanización, que es una contracción de los términos “periférico” y “urbano”, se refiere a las transformaciones del uso del suelo en las periferias urbanas de las grandes metrópolis del mundo; es decir, aquellos cambios de uso del suelo que suceden en una franja de características urbano-rurales en los límites de la zona urbana, donde la extensión de esta franja varía mucho de ciudad a ciudad y puede tener de 30 a 50 kilómetros. En la literatura anglosajona a esta franja urbana-rural o periurbana, se le ha denominado, *rural-urban fringe*, *periurban interface*, o *urban sprawl* (Simon, 2008, p. 171), la cual con el tiempo va perdiendo sus rasgos rurales y va incorporando gradualmente usos urbanos como: desarrollos habitacionales, obras de infraestructura, actividades productivas de manufactura o de comercios y servicios; pero también desencadenando intensos procesos de deterioro del medio ambiente (para diferentes definiciones véase Macgregor and Thompson, 2006; Ewing, 2008; Abramson, 2016; Da Gama Torres, 2011; Ravetz, et al., 2013; Geneletti, et al., 2017; Coq-Huelva & Asián Chavez, 2019). Hasta principios del presente siglo los análisis sobre periurbanización<sup>2</sup> se enfocaban en establecer las diferencias dicotómicas entre el mundo rural y las zonas urbanas compactas, y en la dependencia de las zonas periféricas respecto al principal núcleo urbano central. La zona metropolitana extiende su influencia a la zona periurbana para satisfacer algunas funciones básicas como: el abastecimiento de agua y alimentos, la disposición de desechos sólidos y líquidos, o acceso a extensas zonas recreativas; este proceso que se desdobra hacia la periferia es una “conversión hacia lo urbano” en la cual es importante distinguir entre el periurbano lejano y el más cercano porque los impactos son diferenciales en términos territoriales, económicos y sociales (Friedmann, 2016, pp. 164-165).

Actualmente, los espacios periurbanos están asociados a una *periferia moderna* que se expresa en nuevos desarrollos urbanos determinados por actores sociales que han cobrado mayor fuerza y protagonismo en su transformación. Los espacios peri-urbanos se han convertido en territorios más competitivos por la presencia de capital humano más calificado, mayor conectividad nacional y global, y mayor diversificación y especialización productiva (Coq-Huelva & Asián Chavez, 2019, p. 3). En los países desarrollados las recientes expansiones metropolitanas periféricas se asociaron al término de “post-suburbia” que distingue una nueva era en la urbanización periférica, y que sucede más allá de los suburbios, en la frontera urbano-rural, donde se observa una fragmentación urbana del uso del suelo, la presencia de infraestructura y la dotación de servicios (Phelps & Wu, 2011, pp. 1-3). Este concepto se vinculó a conceptos con significados muy cercanos como, suburbios tecnológicos (*technoburbs*), ciudades frontera (*edge cities*), y la metrópolis exterior (*exopolis*) (Teaford, 2011, p. 29; Soja, 2001, p. 250). Una urbanización de núcleos dispersos con una creciente importancia de las fuerzas exógenas dando forma al espacio urbano tanto en países desarrollados como en desarrollo en la era de la globalización (véase Teaford, 2011; Cochrane, 2011; Heinrichs et al., 2011; Roitman & Phelps, 2011; Firman & Fahmi, 2017).

Estos post-suburbios son espacios mucho más independientes de las zonas centrales, porque han surgido en ellos subcentros urbanos con una gran variedad de especializaciones económicas; son espacios policéntricos donde es común encontrar parques industriales, complejos de oficinas, grandes centros comerciales, urbanizaciones cerradas, o una combinación de estos usos (Phelps & Wu, 2011, p. 7; Firman & Fahmi, 2017, p. 70). Nuevos actores sociales han adquirido protagonismo, los promotores de bienes

---

<sup>2</sup> Como ejemplo podemos citar la siguiente definición: “El término periurbanización es poco preciso, incluye todos los fenómenos de ocupación del suelo en tomo a la urbe consolidada. Por eso, para analizar la estructura interna de las áreas periféricas se suele recurrir a modelos basados en la existencia de distintas coronas o aureolas, las más próximas a la ciudad muy transformadas y la tercera o cuarta de las divisiones establecidas todavía con evidentes improntas del paisaje agrario” (Zoido Naranjo et al., 2000, p. 266).

inmobiliarios, los desarrolladores urbanos, o las industrias de construcción; con una nueva política territorial a varias escalas que redefine la ocupación del suelo, donde el gobierno local asume frecuentemente un rol empresarial. Las zonas periurbanas, donde antes predominaban los paisajes rurales, rústicos y/o de condiciones socioeconómicas precarias, reciben también impulsos de expansión de lógicas nacionales o internacionales, se han convertido en “nuevas formas de ciudad” (Phelps et al., 2010, p. 370).

También se desarrollan grandes proyectos de infraestructura en zonas periféricas donde sobresalen, aeropuertos, autopistas de cuota, centros de convenciones y corporativos; universidades, hospitales, complejos residenciales de lujo, o parques temáticos y áreas naturales con funciones recreativas. Los desarrollos inmobiliarios de diferentes escalas han reconfigurado amplios sectores periurbanos con nuevas formas urbanas y las nuevas redes de transporte que las conectan (Sawyer et al., 2021, pp. 676-677).

Las innovaciones tecnológicas han mejorado las infraestructuras de comunicación y transporte en las periferias urbanas para una movilidad más rápida, con una generalización del automóvil y un incremento de movimientos pendulares entre centro y la periferia, y entre zonas periféricas. Las nuevas unidades de producción y las redes de telecomunicaciones propician la transmisión de conocimiento e información entre localizaciones periurbanas y centrales, y con el contexto global (Friedman, 2016, p. 2); son proveedoras de servicios avanzados; o son importantes centros de consumo (Coq-Huelva & Asián Chavez, 2019, p. 3); lo cual no deja de producir nuevas formas de segregación social

El capital global ha sido un factor central en la transformación de las periferias urbanas. Estas zonas son lugares óptimos para que los inversores extranjeros establezcan diferentes tipos de empresas, por el suelo más barato y por la accesibilidad a eficientes sistemas de transporte orientados a la exportación (Ahani & Dadashpoor, 2021, p. 3; Phelps et al., 2010, p. 374). En varias metrópolis la industria pesada más contaminante se ha visto remplazada por industria de alta tecnología, pero sobre todo por actividades del terciario avanzado, rasgos propios de la sociedad postindustrial. A su vez, las transformaciones periurbanas reflejan una desvalorización de las actividades agrícolas, y la persistencia de asentamientos habitacionales informales que concentran población que ha migrado de zonas centrales de la metrópoli, pero también población inmigrante de reciente llegada. Esta diversidad social contribuye al proceso de segregación socio-residencial, y hace que las desigualdades socioeconómicas se profundicen. En América Latina claramente la periferia sigue siendo un territorio asociado a condiciones de pobreza, desigualdad social, e informalidad urbana (véase Inostroza, 2017).

Este fenómeno se ve favorecido por un laxo marco normativo donde los objetivos de la ordenación territorial pasan a un segundo plano y predomina la postura de ver al suelo sobre todo como un recurso económico (Inostroza et al., 2013; Obeso Muñiz, 2019, p. 197). Asistimos a la producción de un espacio difuso a nivel metropolitano y regional, cada vez más condicionado por dinámicas globales. La periurbanización trae nuevos desafíos a los gobiernos locales y estatales; ante todo se necesitan nuevas capacidades institucionales y profesionales para enfrentar los cambios económicos, sociales y ambientales, particularmente la migración rural-urbana, la especulación del suelo, regularización de la tenencia de tierra, y los cambios de suelo de agrícolas a habitacionales, industriales y otros (Ahani y Dadashpoor, 2021, p. 3). Es importante saber, ¿qué políticas de uso de suelo aplican los gobiernos metropolitanos para contrarrestar la urbanización dispersa, y en qué medida los gobiernos locales favorecen las inversiones extranjeras y sus correspondientes desarrollos, y que beneficios traen. Como señalan Sawyer, et al. (2021, p. 677), predomina una lógica de acumulación de capital y de mercantilización que produce un tipo de urbanismo que afecta los intereses de la población local. Los gobiernos locales buscan explotar oportunidades en la administración del suelo urbano, y son complacientes con los planes de inversión financiera de los intereses del sector inmobiliario en sus estrategias de mercantilización del suelo para la obtención de importantes rentas financieras (Coq-Huelva & Asián Chavez, 2019, p. 3).

Las grandes metrópolis son espacios representativos de la economía global y de la concentración de capital privado; tienen un mercado muy dinámico de oficinas, equipamientos comerciales, centros corporativos, hoteles y una alta demanda de desarrollos residenciales, que requiere de fuertes volúmenes de recursos financieros para su construcción y consumo. El sector inmobiliario se ha vuelto crucial para

canalizar las inversiones orientadas hacia la renovación del tejido urbano con reciclamiento de edificaciones o de nuevas construcciones para reactivar las funciones productivas y residenciales en diferentes localizaciones urbanas.

Las inversiones inmobiliarias se han realizado a través de instrumentos financieros que permiten la captura de capitales foráneos para el desarrollo de grandes proyectos urbanos que se construyen por empresas inmobiliarias articuladas a empresas transnacionales. Para lograr mayor competitividad urbana y generación de empleo, la política urbana local favorece estas inversiones inmobiliarias a través de la flexibilización de la normatividad urbana y la construcción de obras viales; los grandes proyectos proyectan una imagen de modernidad y de estatus global, y contribuyen a revalorar el impuesto predial; es decir, mayor énfasis en los proyectos urbanísticos que en la definición de un modelo de crecimiento metropolitano (Méndez, 2018, pp. 325, 327; Delgadillo, 2021, pp. 100-111). Por su concentración de recursos monetarios, los actores de la financiarización inmobiliaria adquieren un gran poder de negociación para influenciar las agendas locales en el tema del uso del suelo urbano, lo que les permite incidir en *¿qué desarrollar?* y *¿dónde hacerlo?* Pero generalmente, los proyectos inmobiliarios se encuentran desvinculados de las necesidades de las comunidades o barrios locales porque estén orientados a una lógica metropolitana y de conexiones globales, los que a su vez promueven la segregación socio-residencial por su alto costo.

### **3. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

Esta investigación partió de la hipótesis de un proyecto de mayores alcances que plantea que las nuevas modalidades de ocupación urbana en la periferia metropolitana de la Ciudad de México, son una extensión de aquellos procesos con una dimensión global, que suceden en las zonas urbanas más centrales, pero que se desconcentran para aprovechar las recientes ventajas de infraestructuras y equipamientos periféricos que han experimentado una notable mejoría en los últimos años; pero estos procesos de cambio, más que contribuir a la equidad a nivel intra-metropolitano, contribuyen al deterioro ambiental y profundizan las diferencias socio-territoriales. Con este antecedente, el objetivo específico de este análisis es evaluar el ritmo de la expansión urbana periférica a través de imágenes de satélite y de información estadística que proporcione información básica sobre dinámica demográfica, ritmo de expansión física, y patrones de ocupación. Identificando las recientes inversiones inmobiliarias, sobretodo en usos habitacionales, equipamientos comerciales, o instalaciones productivas, que evidencian la presencia de capital extranjero y de territorios más competitivos.

Para fines del análisis entendemos como zona metropolitana aquella aglomeración urbana que se ha extendido ampliamente en el territorio incorporando una alta cantidad de unidades político-administrativas (alcaldías y municipios) que se vinculan entre sí por relaciones funcionales o desplazamientos vivienda-trabajo. La zona metropolitana bajo análisis es la delimitada oficialmente por instituciones del gobierno mexicano en el estudio de SEDATU, CONAPO e INEGI (2018). Por su parte, la zona periurbana bajo estudio para la Ciudad de México es la que corresponde a los contornos metropolitanos tres y cuatro que son los más lejanos de la ciudad central.

La expansión urbana de la ZMVM se calculó a partir de imágenes (Raster) de satélite multispectrales para los años de 2000, 2010 y 2020, con base en información de los sensores de alta resolución espacial (RE), *SPOT 4 y 5* (años 2000 y 2010 con RE de 10 m.) y *Rapid Eye* (año 2020 con RE de 5 m.). El método se apoyó en el software *ArcMap* en su versión 10.8. Para cada sensor, se realizaron combinaciones de bandas espectrales para generar imágenes en falso color y, de esta forma, resaltar áreas urbanas o construidas. Las estadísticas de los conjuntos habitacionales de interés social aprobados en el periodo 1999-2018 se consultaron en el Gobierno del Estado de México. La delimitación de contornos metropolitanos se basó en el trabajo de Sobrino (2007), que se actualizó con delimitaciones más recientes; utilizándose la delimitación de la zona metropolitana de SEDATU, CONAPO e INEGI (2018). Los contornos metropolitanos se refieren a grupos de municipios que se han integrado a la zona metropolitana durante el proceso histórico de expansión urbana; estos contornos adquieren a forma de franjas o anillos

alrededor de una ciudad central o centro histórico; los primeros contornos corresponden a los suburbios contiguos más antiguos, y los más alejados se refieren a las periferias más cercanas y lejanas (Aguilar & López, 2014, pp. 66-69).

Los datos estadísticos sobre crecimiento demográfico y número de población se obtuvieron de los censos de población 2000 y 2020; y los niveles de pobreza y pobreza extrema se obtuvieron de las estadísticas del Consejo Nacional de Evaluación de la Política Social (CONEVAL). Para identificar las inversiones en el sector inmobiliario se utilizó un motor de búsqueda web en los principales sitios de Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS) en el periodo 1999-2018; los cuales son un instrumento para el financiamiento de proyectos relacionados con el mercado de bienes raíces que fomentan la inversión y el empleo en dicho sector. La información se organizó conforme a su ubicación, uso de suelo, superficie, e inversión para los municipios que conforman la ZMVM; eventualmente, se añadieron los elementos esenciales para su georreferenciación (véanse en la bibliografía los sitios web consultados).

#### **4. LA ZONA METROPOLITANA DEL VALLE DE MÉXICO. UNA PERIFERIA EN EXPANSIÓN SEGÚN CONTORNOS METROPOLITANOS, 1990-2020**

La Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) es la aglomeración más grande de México, y como capital del país ha acumulado múltiples ventajas locacionales que han impulsado su crecimiento poblacional y físico, y la han convertido en un núcleo indiscutible de concentración de inversión y vínculos nacionales e internacionales. La ZMVM se desarrolló originalmente en la Ciudad de México (antes denominado Distrito Federal), asiento del gobierno federal, para después expandirse, desde la década de los años 1950s hacia los municipios del Estado de México, y posteriormente al Estado de Hidalgo. Su crecimiento exponencial tanto poblacional como físico la ha llevado a ampliar constantemente su frontera metropolitana, integrando gradualmente un gran número de municipios cercanos.

En 2015 la ZMVM estaba integrada por 16 alcaldías de la Ciudad de México, 59 municipios del Estado de México, y un municipio del Estado de Hidalgo; es decir, 76 unidades político-administrativas en tres estados diferentes, con una superficie total de 7866 Km<sup>3</sup> (véase, SEDATU, CONAPO, INEGI, 2018: 57), con una diversidad de gobiernos locales pertenecientes a diferentes partidos políticos, lo cual es uno de los motivos que ha dificultado la coordinación de un solo gobierno metropolitano. La población de la ZMVM pasó de 15.5 millones de personas en 1990 a 21.8 millones en 2020; pero su tasa de crecimiento muestra una clara disminución en el mismo periodo al pasar de 1.69 por ciento en la década 1990–2000, a 0.81 por ciento en la década 2010–2020.

Con el objetivo de profundizar en algunos de los principales procesos que han desencadenado la ampliación territorial del proceso de periurbanización en la ZMVM, en los siguientes apartados examinamos los siguientes tres temas: (i) el crecimiento demográfico por contornos metropolitanos; (ii) el modelo disperso de la expansión urbana física por contornos metropolitanos en los últimos veinte años; (iii) el incremento y localización de las inversiones inmobiliarias en el periodo 1999–2018.

##### **4.1. La Ciudad Central y el Primer Contorno**

La ciudad central ha perdido población desde finales del siglo pasado, primero con tasas de crecimiento negativas, y después con cierta recuperación de población, pero en promedio con tasas de crecimiento muy bajas. En el periodo esta zona perdió más de 92 mil personas, y su proporción de población de toda la ZMVM bajo de 12.40 por ciento en 1990 a 8.43 por ciento en 2020. El primer contorno es la zona más poblada de la ciudad con más de 7 millones de personas durante todo el periodo;

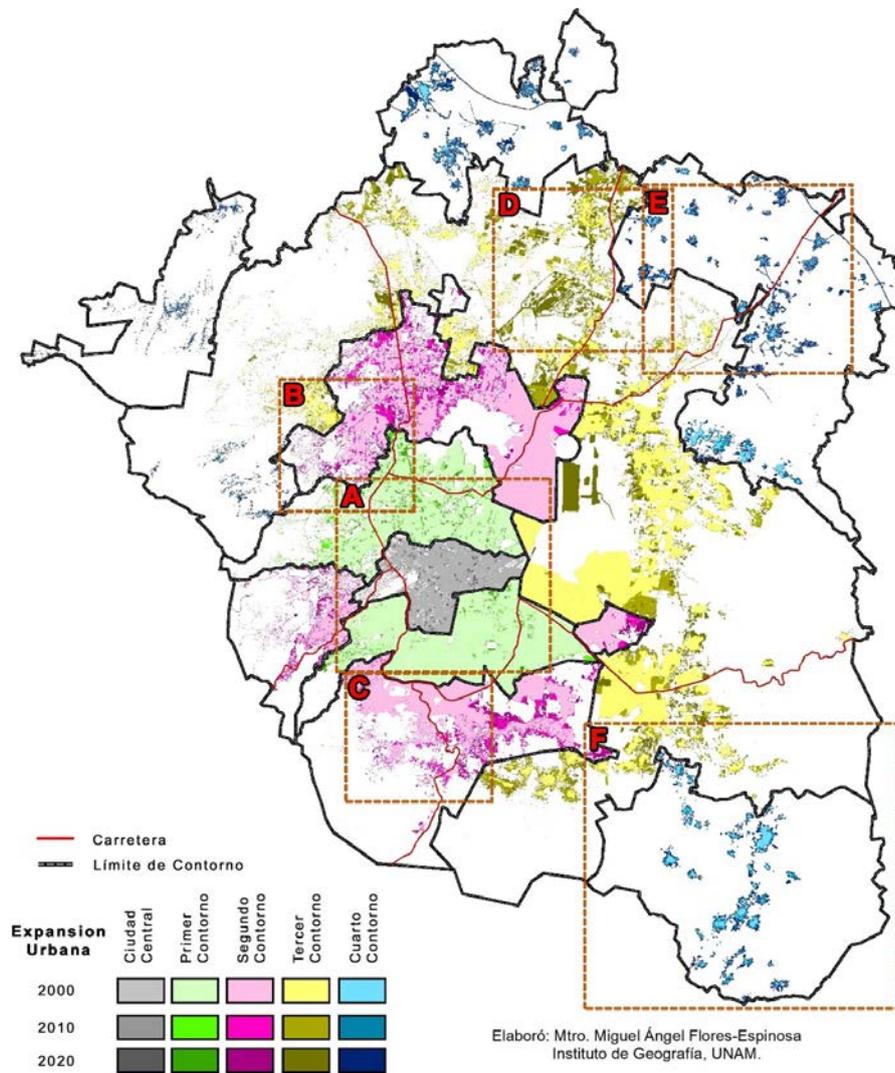
---

<sup>3</sup> Esta superficie se refiere a la superficie total de las áreas geoestadísticas básicas que integraban estas unidades político-administrativas; no se refiere a la superficie de las zonas construidas, sino que incluye zonas rurales y espacios abiertos.

muestra un crecimiento bajo pero estable; su proporción de población paso de 49.53 en 1990 a 35.7 por ciento en 2020 (véase Figura 1 y Tabla 1). A pesar de políticas de renovación urbana y procesos de gentrificación (véase Delgadillo, 2016; Janoschka & Sequera, 2016; Olivera, 2020), existe poca recuperación de población, con tasas de crecimiento negativas en la última década en Coyoacán, Gustavo A. Madero y Nezahualcóyotl.

La Figura 1 muestra la expansión urbana por contornos de la ZMVM, periodo 2000–2020. La ciudad central y el primer contorno tuvieron las expansiones urbanas más reducidas al ser la ciudad más compacta y consolidada. En la ciudad central hay un relleno de espacios vacantes, a excepción de Miguel Hidalgo que aún tiene espacios desocupados en zonas de barrancas. La mayor expansión es en desarrollos verticales difíciles de cuantificar a través de las imágenes de satélite (véase Aquino Illescas & Aguilar, 2022) (véase Figura 2). En el primer contorno, las mayores expansiones se dieron en alcaldías y municipios que aun cuentan con áreas desocupadas, como Tlanepantla, Naucalpan y Gustavo A. Madero. La ciudad central registró superficies urbanas con una extensión de 11.23 Km<sup>2</sup>; y en el primer contorno estas fueron de 47.44 Km<sup>2</sup> (véase Tabla 2).

**Figura 1.** ZMVM. *Expansión urbana por contorno metropolitano*



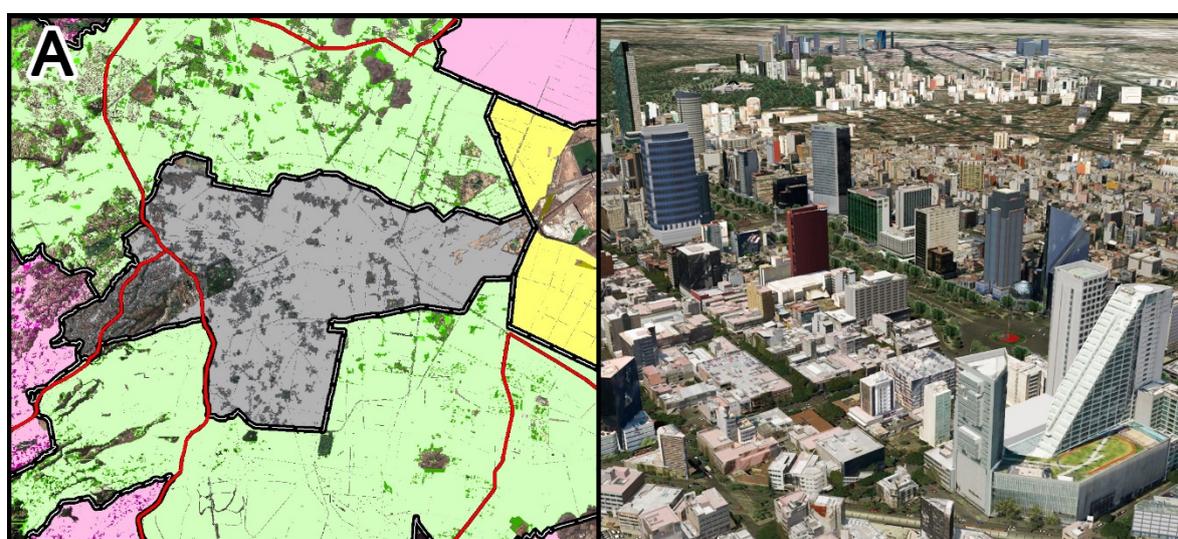
Fuente: Elaboración propia a partir de imágenes de satélite SPOT 4 y 5; Rapid Eye 2017 y Sentinel-2 2020.

**Tabla 1.** *Crecimiento Demográfico de la ZMVM por Contornos Metropolitanos, 1990–2020*

CONTORNO	POB1990	POB2000	POB2010	POB2020	T1990-2000	T2000-2010	T2010-2020
Ciudad Central	1 930 267	1 692 179	1 721 137	1 838 211	-1.31	0.17	0.66
1er Contorno	7 709 869	7 994 755	7 756 614	7 803 165	0.36	-0.30	0.06
2o Contorno	3 851 616	5 338 205	5 947 244	6 301 601	3.32	1.09	0.58
3er Contorno	1 779 254	2 977 423	4 227 925	5 329 818	5.28	3.57	2.34
4o Contorno	292 789	394 115	463 922	531 720	3.02	1.64	1.37
<b>Total</b>	<b>15 563 795</b>	<b>18 396 677</b>	<b>20 116 842</b>	<b>21 804 515</b>	<b>1.69</b>	<b>0.90</b>	<b>0.81</b>

Fuente: Cálculos propios a partir de INEGI (n.d.), Censos de Población y Vivienda 1990, 2000, 2010 y 2020.

**Figura 2.** *Expansión urbana. Ciudad central y primer contorno*



Fuente: (a1) Elaboración propia a partir de imágenes de satélite. (a2) Desarrollos Verticales en Avenida Paseo de la Reforma; tomada de Google Earth Pro 2019.

**Tabla 2.** *Expansión Urbana por Contornos Metropolitanos, 2000-2020*

Contorno	Área urbana en km <sup>2</sup>		
	2000	2010	2020
Ciudad Central	100.48	101.51	111.71
Primer Contorno	448.95	458.95	496.39
Segundo Contorno	397.42	467.24	546.25
Tercer Contorno	311.52	444.95	635.53
Cuarto Contorno	34.51	60.78	99.84
<b>Total ZMVM</b>	<b>1292.88</b>	<b>1533.43</b>	<b>1889.72</b>

Fuente: cálculos propios a partir de imágenes de satélite.

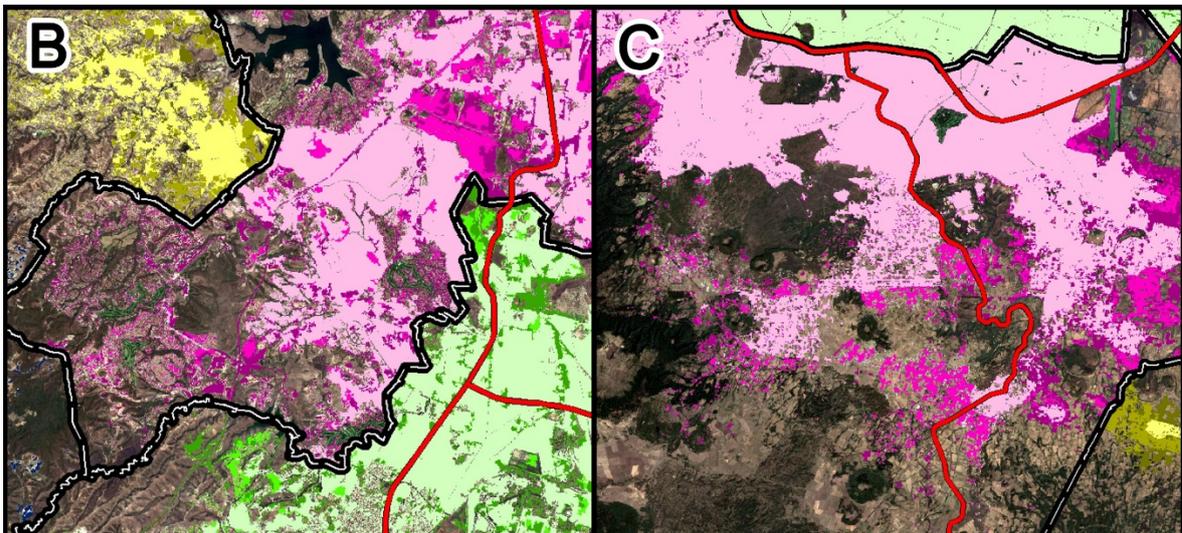
#### 4.2. El Segundo Contorno Metropolitano

Incluye zonas urbanas consolidadas del norte, promovidas con la industria manufacturera de la época de la Industrialización Sustitutiva de Importaciones (ISI), y algunas áreas no construidas en la periferia rural al sur de la CDMX; su tasa de crecimiento fue alta a finales del siglo pasado, pero después pierde

vitalidad y presenta una tasa de crecimiento en la última década de menos del uno por ciento. Es la segunda zona más poblada de la ZMVM (6.3 millones en 2020); su proporción de población ha pasado de 24.7 % en 1990, a 28.90 en 2020. Es una zona urbana aun atractiva para la residencia urbana.

La expansión periférica ha sido rápida, con un patrón muy disperso y fragmentado hacia el borde metropolitano (véase Figura 3). Es una expansión urbana no contigua hacia los espacios rurales abiertos que rodean la ciudad, donde surgen manchones urbanos muchas veces desconectados entre sí (Angel, 2014, p. 263). Este contorno tiene disponibilidad de suelo en extensas superficies de laderas de cerros y zonas rurales con expansiones habitacionales formales e informales. En la franja norte hay expansiones alrededor del distrito industrial, con conjuntos habitacionales de interés social (en Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli, Ecatepec y Atizapán de Zaragoza); y en la zona poniente en el municipio de Huixquilucan (Esquivel Hernández & Castro López, 2015; Montejano Escamilla et al., 2018). En el sur se expandieron asentamientos informales, sobre todo en Xochimilco y Tláhuac. En este contorno la expansión urbana fue tres veces mayor que la que se registró en el primer contorno (véase Tabla 2); se trata de población pobre con patrones dispersos de expansión y con marcados déficits de servicios (Aguilar & Santos, 2011; Aguilar & Guerrero, 2013; Escandón Calderón, 2020; Aguilar et al., 2022).

**Figura 3.** *Expansión Urbana Continua y Fragmentada. Segundo Contorno.*  
(b) *Municipio de Atizapán de Zaragoza.* (c) *Alcaldías de Talpan y Xochimilco*



Fuente: elaboración propia a partir de imágenes de satélite.

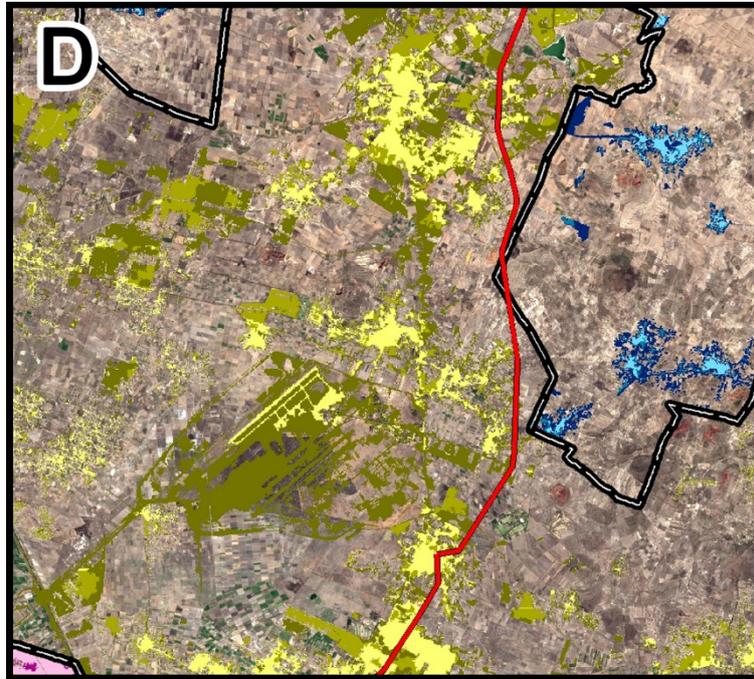
### 3.3. El Tercer Contorno Metropolitano

Es una periferia con crecimiento acelerado. Incluye territorio construido y zonas en transición urbano-rurales con las tasas de crecimiento más altas en el periodo; en treinta años su población total se incrementó en 3.5 millones de personas, el mayor incremento en todos los contornos de la ZMVM; se registran tasas de crecimiento arriba del cinco por ciento, en municipios como Tizayuca, Huehuetoca, Nextlalpan, Tultepec y Zumpango en la zona norte.

Es el contorno más extenso y el de más acelerada expansión urbana, con importantes oportunidades habitacionales. La mancha urbana ha penetrado a través de tentáculos o corredores urbanos en las zonas rurales; no hay grandes superficies construidas y continuas sino más bien el típico patrón urbano de construcciones dispersas y de alta fragmentación, desarrolladas alrededor de pueblos tradicionales o a lo largo de las principales vías de comunicación (véase Figura 4). Es un paisaje de usos del suelo urbanos y rurales, con manchones urbanos de una acelerada dinámica de construcción horizontal. Este contorno registró la máxima expansión de conjuntos habitacionales con más de 514 mil viviendas (por ejemplo, municipios de Tecámac, Zumpango, Huehuetoca, Chalco). En el periodo este contorno registró una

expansión urbana total de 324.01 Km<sup>2</sup>, lo cual es poco más del doble de la expansión del segundo contorno. Las inversiones inmobiliarias de capital financiero también han contribuido ampliamente a esta expansión urbana periférica (Olivera 2019; Delgadillo, 2021; Gasca Zamora, 2021). Se nota un control de contención urbana muy laxo que ha favorecido una urbanización difusa (Fernández & De la Vega, 2017; Tellman et al., 2021; Connolly, 2012).

**Figura 4.** *Expansión Urbana Dispersa en Tercer Contorno. Municipio de Zumpango*



**Nota:** se aprecia el nuevo Aeropuerto Internacional Felipe Angeles (AIFA)

Fuente: Elaboración propia a partir de imágenes de satélite.

**Tabla 3. ZMVM. Número de conjuntos urbanos aprobados por contorno, 1999-2019**

**Cuadro 3. ZMVM. Número de Conjuntos Urbanos Aprobados por Contorno, 1999-2019**

Primer Contorno		Num. Conjuntos Urbanos	Num. Viviendas
Clave	Nombre de alcaldía		
15057	Naucalpan de Juárez	11	3,521
15104	Tlalnepantla de Baz	6	4,800
<b>Totales Primer Contorno</b>		<b>17</b>	<b>8,321</b>

Segundo Contorno		Num. Conjuntos Urbanos	Num. Viviendas
Clave	Nombre de alcaldía		
15024	Cuautitlán	22	28,774
15121	Cuautitlán Izcalli	14	19,903
15033	Ecatepec de Morelos	13	21,883
15037	Huixquilucan	10	9,946
15109	Tultitlán	10	6,388
15013	Atizapán de Zaragoza	9	9,073
15020	Coacalco de Berriozábal	9	17,832
15070	La Paz	1	930
<b>Totales Segundo Contorno</b>		<b>88</b>	<b>114,729</b>

Tercer Contorno		Num. Conjuntos Urbanos	Num. Viviendas
Clave	Nombre de alcaldía		
15081	Tecámac	68	161,060
15120	Zumpango	45	97,717
15035	Huehuetoca	32	77,367
15025	Chalco	24	47,664
15029	Chicoloapan	19	31,480
15060	Nicolás Romero	15	19,338
15108	Tultepec	14	12,624
15002	Acolman	7	17,014
15059	Nextlalpan	7	21,372
15039	Ixtapaluca	6	8,780
15053	Melchor Ocampo	3	4,902
15095	Tepetzotlán	3	5,464
15125	Tonanitla	3	2,785
15122	Valle de Chalco Solidaridad	3	4,336
15099	Texcoco	2	1,394
15011	Atenco	1	355
15103	Tlalmanalco	1	742
<b>Totales Tercer Contorno</b>		<b>253</b>	<b>514,394</b>

Cuarto Contorno		Num. Conjuntos Urbanos	Num. Viviendas
Clave	Nombre de alcaldía		
15084	Temascalapa	2	4,502
<b>Totales Cuarto Contorno</b>		<b>2</b>	<b>4,502</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de la información de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Gobierno Estado de México (n.d.).

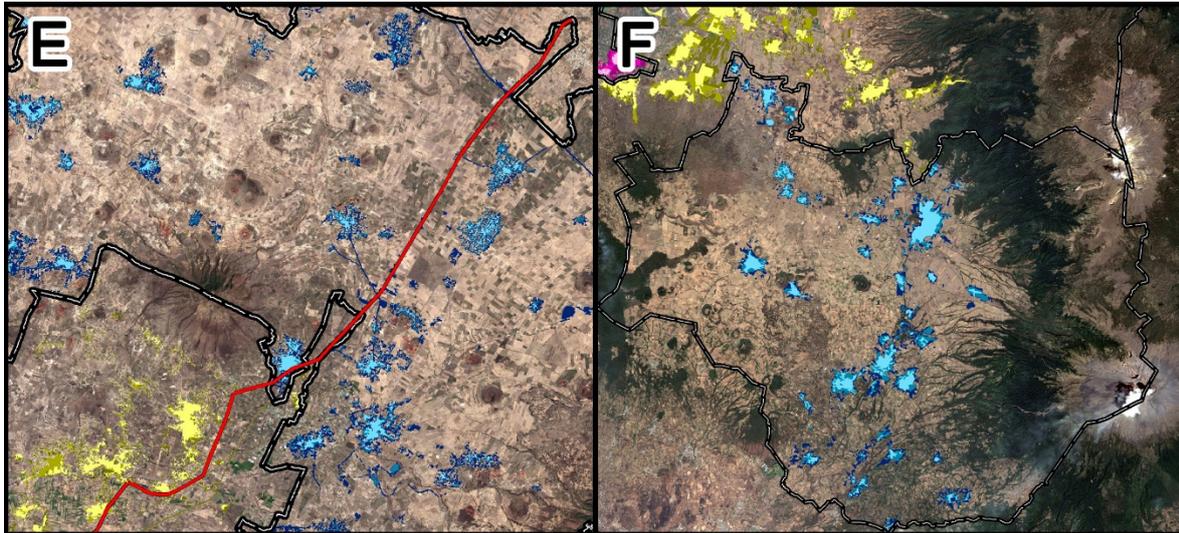
### 3.4. El Cuarto Contorno Metropolitano

Este contorno es la periferia metropolitana más exterior y alejada de las zonas centrales. Tiene presencia de pueblos tradicionales, extensas zonas rurales, conjuntos habitacionales aislados y desarrollos lineales siguiendo las principales carreteras. Solo concentraba el 2.4 por ciento de la población total en 2020. Su ritmo de crecimiento ha disminuido y en la última década registro una tasa de 1.3 por ciento; aún no recibe un fuerte impacto de inversión y expansión urbana por la deficiente infraestructura y conectividad que posee respecto al resto de la zona metropolitana.

Tuvo una expansión urbana muy baja, 65.33 Km<sup>2</sup> en el periodo; poco arriba del primer contorno, pero muy por bajo del segundo y del tercero. Su gran distancia a las zonas centrales y la falta de medios de

transporte rápidos y eficientes, no la convierten en una zona atractiva para fines habitacionales ni para actividades económicas. Tiene escasa población, con zonas construidas de pocas dimensiones y muy dispersas, que mantiene una relación funcional importante con zonas más centrales (véase Figura 5). Probablemente la dinámica urbana que ahora impacta al tercer contorno tardará aproximadamente diez años más en llegar a esta zona.

**Figura 5.** *Expansión Urbana Muy Dispersa Fragmentada en Cuarto Contorno.*  
(e) *porción suroriental del contorno.* (f) *porción nororiental del contorno.*



Fuente: Elaboración propia a partir de imágenes de satélite.

## **5. LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN EL ESPACIO METROPOLITANO DE LA ZMVM**

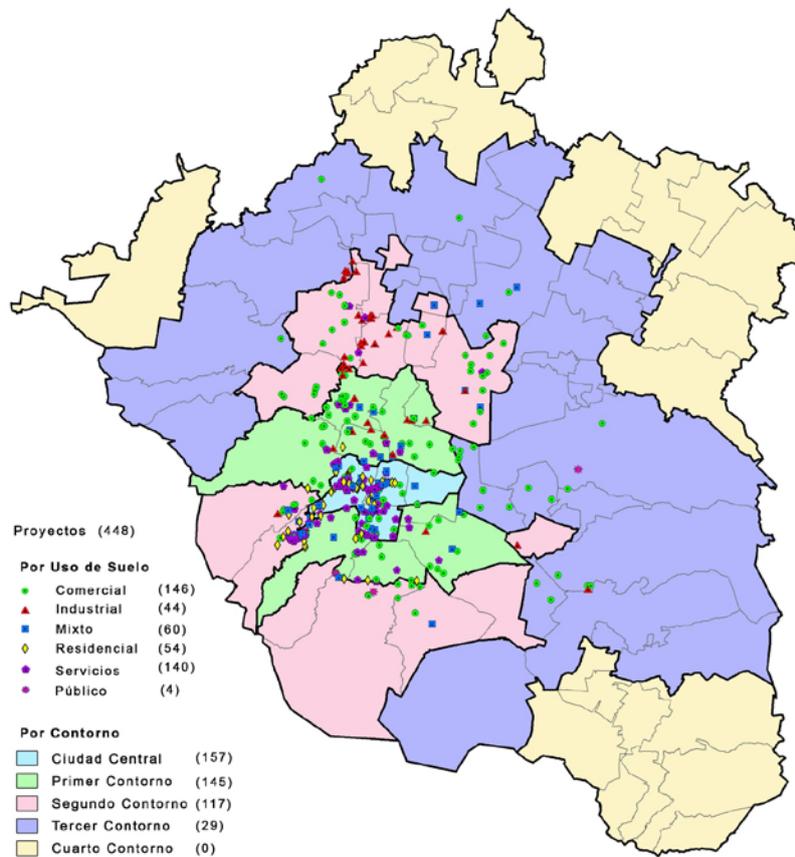
A principios del presente siglo en México se realizaron reformas institucionales para promover la creación de entidades financieras en el mercado bursátil dedicadas a captar recursos de un mercado inmobiliario en ascenso (Gasca Zamora, 2019; Olivera, 2019). Con ello se incorporaron dos instrumentos: los Certificados de Capital de Desarrollo (CKDS) y los Fideicomisos de Inversión en Bienes Radicales (FIBRAS) en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV); estos últimos para promover la compra y construcción de inmuebles de venta o arrendamiento con facilidades fiscales y administrativas para inversiones diversas (David, 2017, p. 229; Delgadillo, 2021, p. 106; Gasca, 2021, pp. 115, 125). Este proceso consolidó la llamada financiarización inmobiliaria, clave central para explicar la aparición de múltiples bienes inmuebles de alto costo tanto en zonas centrales como en las periferias metropolitanas, y para entender la transformación de estos territorios urbanos.

En el espacio metropolitano estos bienes inmuebles consolidan una estructura policéntrica, con sub-centros urbanos de actividad económica, nodos de transporte, y enclaves preexistentes sobre todo en las zonas centrales; pero propician una creciente segregación social sobre todo en las periferias urbanas, con áreas residenciales de alto nivel socioeconómico, y con conjuntos habitacionales de vivienda social y asentamientos irregulares; con fuertes diferencias en la presencia de infraestructura y equipamientos urbanos (Méndez, 2018, p. 328).

Para la ZMVM se identificaron 448 proyectos inmobiliarios en el periodo 1999-2018; los usos del suelo se agruparon en cinco tipos: comercial, de servicios, industrial, mixto y residencial. La mayoría de los desarrollos se concentran en la ciudad central y en el primer contorno, mostrando una fuerte preferencia por localizaciones centrales; el segundo contorno sigue en importancia, y el tercero y cuarto contorno solo concentran el 5 por ciento de los desarrollos (véase Figura 6). Desde la perspectiva de los tipos de usos del

suelo, los usos comerciales y de servicios representan la gran mayoría y se localizan sobre todo en la ciudad central, el primer contorno, y poco menos en el segundo contorno, con el 90 y el 100 por ciento respectivamente. Es notable su concentración en las alcaldías de Benito Juárez, Cuauhtémoc, y Miguel Hidalgo; en Santa Fe, en Periférico Sur, y la salida de la autopista México-Querétaro. El uso comercial muestra un patrón más disperso buscando las mayores concentraciones demográficas con oferta de centros comerciales en la esfera del consumo urbano; los servicios al productor relacionados a los de carácter financiero, de publicidad, de consultoría, o de logística general tienden a estar más concentrados. El tercer y cuarto contorno tienen mínima presencia comercial, y ausencia de proyectos de servicios. Se promueve un uso más intensivo del suelo en zonas más centrales con complejos cerrados o desarrollos verticales, en avenidas estratégicas.

**Figura 6.** *Desarrollos inmobiliarios en la Zona Metropolitana del Valle de México, 1990-2020*



Fuente: Elaboración propia a partir de obtenida de sitios web de inversiones en desarrollos inmobiliarios; contornos metropolitanos a partir de Sobrino (2007).

Los usos industriales, sin presencia en la ciudad central, se concentran en el primero y segundo contorno con el 88.6 por ciento de los desarrollos de su tipo; destacan las concentraciones en Azcapotzalco, Tlalnepantla, y el corredor Cuautitlán-Izcalli, Cuautitlán y Tepotzotlán, a lo largo de la salida a Querétaro con extensas superficies periféricas para naves industriales. El uso de tipo mixto que es la combinación de usos comerciales con usos de servicio y/o residenciales, se ha vuelto común porque ofrece a la población la satisfacción de varias necesidades en un solo lugar; está asociado a desarrollos verticales en la ciudad central y el primer contorno con el 76.6 de los desarrollos; destacan aquellos en la Avenida Reforma, en Polanco y en Santa Fe. Los desarrollos residenciales son mayoría en las alcaldías de la ciudad central, aparecen pocos en el primer contorno, e incrementan su número en el segundo contorno

en zonas como Santa Fe y Periférico Sur; en los otros contornos no aparecen; lo cual muestra procesos de gentrificación, y búsqueda de periferias relativamente cercanas con ciertas amenidades como bajas densidades, ambientes verdes, o vistas panorámicas de la ciudad. Con una marcada segregación socio-residencial que demuestra la gran diferenciación socioeconómica en los territorios periurbanos (Aguilar et al., 2015; Monkkonen et al., 2021).

## **6. LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE GRANDES DIMENSIONES EN LA PERIFERIA URBANA**

En esta sección se seleccionó una muestra de los desarrollos de mayor consumo de suelo con dimensiones mayores a 42 000 m<sup>2</sup> en la zona periférica; en el contorno 2 se registraron 47 desarrollos, y aquí solo usamos una muestra de 22 desarrollos, los de mayor superficie, por motivos de espacio; y en el contorno 3 se registraron solo 10 desarrollos todos los cuales los incluimos en el análisis; hay que recordar que en el contorno 4 no encontramos desarrollos de este tipo. Los desarrollos del contorno 2 se encuentran enlistados en la Tabla 4.

El contorno 2 fue el espacio de mayor demanda para estos desarrollos: los usos de suelo comerciales presentan las superficies más extensas con más de 500 000 m<sup>2</sup>, hay presencia de múltiples tiendas de prestigio nacional e internacional, que se localizan en el subcentro de Santa Fe, y en el municipio de Coacalco. Los usos mixtos, son en promedio menos extensos, los de más superficie son ligeramente mayores a 100 000 m<sup>2</sup>, se registraron cinco en esta categoría de grandes superficies, con una mezcla de oficinas, restaurantes y entretenimiento, la mayoría localizados en Santa Fe (tres), y el resto en Cuautitlán-Izcalli y Ecatepec. Los usos de servicios están asociados a la construcción de oficinas corporativas, con superficies no mayores a 70 000 m<sup>2</sup>, la mayoría desarrollos verticales de 20 y 30 niveles, con infraestructura de lujo como terrazas, *roof garden*, helipuerto, personal de seguridad, todos localizados en el subcentro urbano de Santa Fe. Los usos industriales son el segundo lugar de desarrollos más extensos, mayores a 170 mil M<sup>2</sup>, son parques industriales con naves o bodegas industriales, con todos los servicios de logística, y la mayoría están localizadas en el corredor urbano-industrial de Tultitlán-Cuautitlán. La mayoría de los usos residenciales tienen en promedio 100 mil M<sup>2</sup>, una excepción tiene 1.2 millones de metros cuadrados al incluir un campo de golf, la mayoría son desarrollos verticales en barrancas para aprovechar vistas panorámicas, con amenidades de lujo como gimnasio, alberca, cancha de tenis, cuatro desarrollos están en la zona de Santa Fe, y uno en la alcaldía de Tlalpan. La calidad de la infraestructura y las mejores vialidades explican la preferencia por esta periferia interior con desarrollo verticales para oficinas corporativas y usos residenciales.

En los desarrollos del contorno 3 únicamente se encontraron dos usos del suelo, mixto e industrial: los usos mixtos fueron mayoría (8 de 10), en superficie son menores a 75 000 m<sup>2</sup> con dos de ellos alrededor de 150 000 m<sup>2</sup>; la mezcla de usos incluye grandes supermercados por ejemplo, Soriana, Walmart o Sam's Club, bancos, gimnasios, o cines; están localizados en todos los casos en municipios del oriente de la ZMVM con bajo nivel socioeconómico, por ejemplo, Ixtapaluca, Tecámac, Texcoco. Los usos industriales registran superficies mayores a 100 000 m<sup>2</sup>, son parques industriales con todos los servicios necesarios y con posibilidades de expansión; ambos desarrollos están localizados en el municipio de Tepotzotlán que es extensión del corredor urbano-industrial del poniente sobre la autopista México-Querétaro. La lejanía a zonas centrales, y la más deficiente accesibilidad actúan en contra de la proliferación de estos desarrollos en este contorno.

**Tabla 4.** ZMVM. Muestra de Inversiones Inmobiliarias de Grandes Dimensiones en el Segundo Contorno

<b>Tipo de Proyecto</b>	Centro Comercial	Centro Comercial	Comercial
<b>Nombre de Proyecto</b>	Centro Comercial Santa Fe	Coacalco Power Center	Cosmopol
<b>Superficie (m2)</b>	650 000 m <sup>2</sup>	588 846 m <sup>2</sup>	210 000 m <sup>2</sup>
<b>Inversión</b>	---		450 millones de pesos
<b>Niveles</b>	4 niveles	1 Nivel	3 niveles. 2 sótanos
<b>Servicios Especiales</b>	Tiendas comerciales de prestigio.	Tiendas comerciales en general, escuelas de inglés, 1 universidad	Múltiples tiendas de marcas de prestigio, cines, estacionamientos.
<b>Grupo Inmobiliario</b>	Grupo CAABSA	Fibra MACQUARIE	Grupo GDI
<b>Localización (municipio/Entidad)</b>	Corredor Santa Fe, Cuajimalpa, CDMX	Coacalco de Berriozábal. Estado de México	Coacalco de Berriozábal, Estado de México
<b>Tipo de Proyecto</b>	Comercial	Industrial	Industrial
<b>Nombre de Proyecto</b>	San Marcos Power Center	CEDIS Bosque Real	CEDIS Parque Industrial Mexiquense
<b>Superficie (m2)</b>	183 000 m <sup>2</sup> de terreno, 179 053 m <sup>2</sup> de construcción	255 000 m <sup>2</sup>	175 318 m <sup>2</sup>
<b>Inversión</b>	---	---	\$ 840 millones de pesos
<b>Niveles</b>	1 nivel	1 nivel	4 naves industriales de almacenamiento y distribución subdivididas a su vez
<b>Servicios Especiales</b>	Restaurantes, entretenimiento, salas de cine, Home Depot, moda, tecnología, papelería, oficinas en renta	Pisos al interior de las naves, con resistencia de 300 kg/m <sup>2</sup> , altura de bodegas de 14m, acceso a montacargas de 15 cm de espesor, oficinas elegantes y vanguardistas, energía de 23 000 volts, bodegas con salidas de emergencia y sistemas contra incendio, vigilancia las 24 horas	Estacionamiento, Bodegas con 3 andenes de carga, vigilancia 24 h. Parque industrial diseñado para desempeñar la mejor logística.
<b>Grupo Inmobiliario</b>	GRUPO GDI inversiones inmobiliarias de bienes raíces en México	E-Group	e-Group
<b>Localización (municipio/Entidad)</b>	Cuautitlán Izcalli, Estado de México	Huixquilucan, Estado de México	Tultitlán de Mariano Escobedo, Estado de México

**Tabla 4. Continuación**

<b>Tipo de Proyecto</b>	Industrial	Industrial	Industrial
<b>Nombre de Proyecto</b>	CEDIS TultiPark I	CEDIS Tultipark II (La Purísima)	CEDIS San Martín Obispo Park I
<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	299 334 m <sup>2</sup>	188 018 m <sup>2</sup>	173 080 m <sup>2</sup>
<b>Inversión</b>	---	---	3 mil millones de pesos
<b>Niveles</b>	4 naves industriales de almacenamiento, cuenta con edificios de oficinas	Locales: 15 - Cajones de estacionamiento: 400	Locales: 13 Cajones de estacionamiento: 312
<b>Servicios Especiales</b>	Bodegas con 3 andenes de carga Edificios de oficinas funcionales y vanguardistas, diseñadas a la medida de nuestros clientes, vigilancia 24 hrs	Estructura de Acero, Colchoneta Termoacústica, Altura: 9.5 hasta 14 m, Iluminación interior: Lámparas ahorradores de energía + Iluminación Natural a base de Skylight del 8% al 10%, PCI: Hidrantes/Sprinklers	Estructura de Acero, Colchoneta Termoacústica, Altura: 9.5 hasta 14 m, Iluminación interior: Lámparas ahorradores de energía + Iluminación Natural a base de Skylight del 8% al 10%, PCI: Hidrantes/Sprinklers
<b>Grupo Inmobiliario</b>	e-Group	e-Group	e-Group
<b>Localización (municipio/Entidad)</b>	Cuautitlán, Estado de México	Tultitlán de Mariano Escobedo, Estado de México	Cuautitlán Izcalli, Estado de México
<b>Tipo de Proyecto</b>	Hotel, oficinas y centro comercial (mixto)	Oficinas corporativas y centro comercial	Uso Mixto
<b>Nombre de Proyecto</b>	Paseo Arcos del Bosque & Live Aqua	The Summit Santa Fe	Vía Morelos 300
<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	91,862 m <sup>2</sup>	94,951 m <sup>2</sup>	54,191 m <sup>2</sup>
<b>Inversión</b>	---	2.7 millones de pesos	---
<b>Niveles</b>	---	26 niveles	1 nivel, 19 locales
<b>Servicios Especiales</b>	74 locales comerciales, 3,466 cajones de estacionamiento, tiendas comerciales, de moda y restaurantes. Hotel y oficinas	tiene en su base espacios comerciales y espacios públicos entre terrazas y zonas abiertas, que envuelven el centro de la torre compuesto por	19 locales comerciales
<b>Grupo Inmobiliario</b>	GICSA	Grupo Frel	Fibra Uno
<b>Localización (municipio/Entidad)</b>	Corredor Santa Fe, Cuajimalpa, CDMX	Corredor Santa Fe, Cuajimalpa, CDMX	Ecatepec de Morelos, Estado de México

**Tabla 4.** *Continuación*

	Conjunto Residencial (en construcción)	Conjunto Residencial	Conjunto Residencial
<b>Nombre de Proyecto</b>	Cañada Cumbres	Bosques de Santa Fe	MARANTA BOSQUES
<b>Superficie (m2)</b>	86 0000 m <sup>2</sup>	1 200 000 m <sup>2</sup>	64 348 m <sup>2</sup>
<b>Inversión</b>		---	---
<b>Niveles</b>	8 a 10 niveles	---	20 niveles
<b>Servicios Especiales</b>	Salón de usos múltiples, Salón de yoga, Ludoteca, Alberca semiolímpica con 3 carriles de nado, Gimnasio	El conjunto cuenta, además del campo de golf, con una casa club con tenis padel y albercas, además de plazas, parques	Alberca, Gimnasio, Jogging rout, Canchas de tenis, Canchas de pádel, Cafetería, Lago, Asadores, Juegos infantiles, Pet Zone, Ludoteca, Salones de eventos, Zona fitness, Spa, Coworking y Sala de adultos.
<b>Grupo Inmobiliario</b>	Grupo COPRI	Grupo CAABSA	Parque Reforma
<b>Localización (municipio/Entidad)</b>	Corredor Santa Fe, Cuajimalpa, CDMX	Corredor Santa Fe, Cuajimalpa, CDMX	Lomas de Vista Hermosa, Cuajimalpa, CDMX
<b>Tipo de Proyecto</b>	Residencial: Condominios	Conjunto Residencial	Oficias y Centro comercial
<b>Nombre de Proyecto</b>	Be Grand Coapa	City Santa Fe	Sky Offices
<b>Superficie (m2)</b>	127 189 716 m	42 000 m <sup>2</sup>	55,000 m <sup>2</sup>
<b>Inversión</b>	\$259 000 millones de pesos	500 millones de dls	2 mil millones de pesos
<b>Niveles</b>	4 niveles de altura; 2 sótanos	10 torres de 141 m de altura	22 niveles de altura; oficinas Triple A
<b>Servicios Especiales</b>	Alberca, Gimnasio, Cafetería, Kid's Club, Salones privados	gimnasios, spas, albercas techadas, guarderías, salones de usos múltiples, etc.	Oficinas con Terraza, Sky-garden, Roof Garden, restaurantes
<b>Grupo Inmobiliario</b>	Hábitat Coapa (Be Grand hasta el 2020)	Grupo GICSA	Grupo COPRI
<b>Localización (municipio/Entidad)</b>	Corredor Coapa, Tlalpan, CDMX	Lomas de Santa Fe, Cuajimalpa, CDMX	Corredor Santa Fe, Cuajimalpa, CDMX

**Tabla 4.** *Continuación*

<b>Tipo de Proyecto</b>	Oficinas corporativas (en construcción)	Oficinas Corporativas	Oficinas corporativas
<b>Nombre de Proyecto</b>	Torres Santa Fe	Torre Banorte Santa Fe	Century Plaza
<b>Superficie (m2)</b>	71 100 m <sup>2</sup>	54 677 m <sup>2</sup>	59 391 m <sup>2</sup>
<b>Inversión</b>	---	---	---
<b>Niveles</b>	35 niveles	26 niveles	22 niveles de planta tipo, mezanine en planta baja y un pent house
<b>Servicios Especiales</b>	Cinco tipos de elevadores: 4 en Sótanos, 8 en Low Rise tipo Double Deck, 7 en High Rise Tipo Double Deck, 2 Servicios (Montacargas), 1 Helipuerto, más 4 Escaleras Eléctricas	7.5 niveles para estacionamiento subterráneo y helipuerto en azotea.	Seguridad 24/7, helipuerto, transporte al centro comercial, elevadores, valet parking y cafetería
<b>Grupo Inmobiliario</b>	Grupo CAABSA	MPR	Grupo Alhel
<b>Localización (municipio/Entidad)</b>	Corredor Santa Fe, Cuajimalpa, CDMX	Corredor Santa Fe, Cuajimalpa, CDMX	Contadero, Cuajimalpa, CDMX
<b>Tipo de Proyecto</b>	Oficinas Corporativas		
<b>Nombre de Proyecto</b>	Corporativo Office Depot		
<b>Superficie (m2)</b>	70 290 m <sup>2</sup>		
<b>Inversión</b>	---		
<b>Niveles</b>	4 niveles		
<b>Servicios Especiales</b>	Oficinas y Tienda		
<b>Grupo Inmobiliario</b>	Sordo Madaleno		
<b>Localización (municipio/Entidad)</b>	Corredor Santa Fe, Cuajimalpa, CDMX		

Fuente: Elaboración propia a partir de información obtenida de sitios web de inversiones en desarrollos inmobiliarios.

## 7. CONCLUSIONES

De acuerdo con el objetivo establecido se analizó la expansión urbana del territorio periurbano de la ZMVM el cual muestra una dinámica muy acelerada de ocupación del suelo, particularmente en los contornos tres y cuatro que son los más lejanos. Esta dinámica está dando lugar a una urbanización de los bordes metropolitanos que es cualitativamente diferentes a la del siglo pasado; en esta nueva etapa existe una dinámica ocupación tanto de usos habitacionales de varios niveles socioeconómicos, como de actividades productivas de pequeñas dimensiones pero también a gran escala; con el consumo de enormes superficies de suelo, y la presencia de capital global a través de empresas inmobiliarias; en un territorio con mejor infraestructura vial y mayor presencia de servicios urbanos básicos que en décadas anteriores.

La periferia metropolitana actual de la ZMVM es un espacio sumamente heterogéneo y fragmentado, que a su vez tiene rasgos de una periferia moderna y más equipada, y por lo tanto más competitiva frente a los espacios más centrales. En este sentido refleja las características que se adjudican a los espacios periurbanos en las interpretaciones teóricas más recientes como la de los “post-suburbia”, o de la presencia del capital global. Los territorios periurbanos parecen estar a la vanguardia del urbanismo neoliberal donde los actores privados han adquirido una enorme importancia. Es un territorio más competitivo por la presencia de nuevos actores globales apropiándose del suelo, como es el caso de las

empresas inmobiliarias vinculadas al capital financiero global que no solo han contribuido a la construcción de vivienda de interés social, sino también de desarrollos comerciales, de torres corporativas, y residencias de alto nivel socioeconómico con múltiples amenidades, los cuales están diseñados por grandes inversores. Con la irrupción del capital financiero hemos entrado a una nueva fase en el desarrollo de los territorios periféricos.

Pero, por otro lado, la evidencia ha mostrado que en este territorio persisten los rasgos típicos de una ocupación urbana periférica de una metrópoli del sur global, con una serie de fracturas, discontinuidades y carencias que caracterizan la ocupación del uso del suelo y a su población. La producción del espacio periurbano muestra una expansión dispersa que rompe la homogeneidad del paisaje rural con manchones urbanos y una dinámica de ocupación informal con asentamientos pobres, que refleja situaciones de segregación social y una población con graves carencias en términos de condiciones de pobreza en ciertas zonas críticas. Esta circunstancia pone en evidencia las marcadas desigualdades socioeconómicas en estos territorios que tienden a agravarse con la nueva dinámica urbana.

Uno de los resultados más evidentes de esta nueva fase es que la periurbanización en la ZMVM ha transformado profundamente la fisonomía metropolitana consolidando un modelo muy extendido y policéntrico. La formación de subcentros urbanos con los nuevos desarrollos tienden a consolidarse a lo largo de corredores urbanos sobre todo a lo largo de las carreteras México-Querétaro y México-Pachuca. Los impulsos de esta expansión están generados por los flujos de capital que se dispersan hacia este territorio, y por el propio crecimiento de la población que sigue siendo una fuerza motriz importante que da origen a formas específicas de urbanización con un alto grado de informalidad. Pero en la situación particular de esta gran metrópoli, el número de desarrollos inmobiliarios muestran como la periferia cercana (contornos 2 y 3) es mucho más atractiva que la periferia lejana (contorno 4); esta última está muy alejada y aún carece de la suficiente conectividad e infraestructura para ser un espacio atractivo.

Los gobiernos locales y estatales han favorecido este patrón urbano de ocupación; la planeación del uso del suelo ha sido permisiva para fomentar un modelo disperso de urbanización, pero también para aprobar la construcción de desarrollos habitacionales populares y todo tipo de desarrollos inmobiliarios en múltiples localizaciones periféricas. Los instrumentos de política urbana carecen de un tratamiento del proceso de periurbanización que relacione las zonas centrales con las periféricas, que tenga una visión integral del proceso, y que instrumente una efectiva coordinación entre unidades político-administrativas; se trata de una planeación metropolitana fragmentada y poco efectiva, con ausencia de planes de desarrollo actualizados, lo cual favorece la negociación informal entre actores sociales.



**Declaración responsable:** A.G. Aguilar propuso el argumento principal del artículo, desarrolló el argumento conceptual y definió la estructura del texto, propuso la información adecuada para los diferentes apartados y elaboró la discusión y conclusiones del artículo. M.A. Flores Espinosa seleccionó y organizó las imágenes de satélite para elaborar los cálculos de expansión urbana para el periodo 2000–2020, por periodo, por alcaldía y municipio; y supervisó la elaboración de la base de datos de los desarrollos inmobiliarios. J. Hernández Lozano organizó y realizó los cálculos de las bases de datos estadísticas de los censos de población y de gobiernos estatales en el periodo 1990–2020, sobre los temas de crecimiento demográfico, conjuntos habitacionales, y niveles de pobreza.

## 8. REFERENCIAS

- Abramson, D.B. (2016). Periurbanization and the politics of development-as-city-building in China. *Cities*, 53, 156-162. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2015.11.002>
- Aguilar, A.G., Flores, M.A., & Lara, L.F. (2022) Peri-Urbanization and Land Use Fragmentation in Mexico City. Informality, Environmental Deterioration, and Ineffective Urban Policy. *Frontiers in Sustainable Cities*, 4(790474). <https://doi.org/10.3389/frsc.2022.790474>

- Aguilar, A.G., Romero, P., & Hernández, J. (2015). Segregación socio-residencial en la Ciudad de México. Dinámica del patrón territorial a nivel local, 2000-2010. En A.G. Aguilar & I. Escamilla (Coords.), *Segregación urbana y espacios de exclusión. Ejemplos de México y América Latina* (pp. 73-101). Instituto de Geografía-UNAM, Miguel Ángel Porrúa.
- Aguilar, A., & López, F. (2014). La periurbanización y los retos de su organización territorial. En B. Graizbord (Ed.), *Metrópolis Estructura Urbana, Medio Ambiente, Política Pública* (pp. 61-101). El Colegio de México.
- Aguilar, A.G., & Guerrero, F.L. (2013). Poverty in peripheral informal settlements in Mexico City: the case of Magdalena Contreras, Federal District. *Tijdschrift Voor Economische en Sociale Geografie*, 104, 359-378. <https://doi.org/10.1111/tesg.12012>
- Aguilar, A.G., & Santos, C. (2011). Informal settlements' needs and environmental conservation in Mexico City: An unsolved challenge for land-use policy. *Land Use Policy*, 28(4), 649-662.
- Aguilar, A.G., & Ward P.M. (2003). Globalization, Regional Development, and Mega-City Expansion in Latin America: analyzing Mexico City's peri-urban hinterland. *Cities*, 20(1), 3-21.
- Ahani, S., & Dadashpoor, H. (2021). A Review of Domains, Approaches, Methods and Indicators in Peri-urbanization Literature. *Habitat International*, 114(102387). <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2021.102387>
- Angel, S. (2014). *Planeta de Ciudad*. Lincoln Institute of Land Policy, Universidad del Rosario.
- Aquino Illescas, V.H., & Aguilar, A.G. (2022). La Verticalización Corporativa del Espacio Urbano en la Ciudad de México (1940-2018). *Revista de Geografía Norte Grande*, (81), 161-182. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022022000100161>
- Cochrane, A. (2011). Post-suburbia in the Context of Urban Containment: The Case of the South East of England. En N.A. Phelps & F. Wu (Eds.), *International Perspectives on Suburbanization. A Post-Suburban World?* (pp. 163-176). Palgrave Macmillan.
- Connolly, P. (2012). La Urbanización Irregular y el Orden Urbano en la Zona Metropolitana del Valle de México de 1990 a 2005. En C.E. Salazar (Coord.), *Irregular. Suelo y Mercado en América Latina* (pp. 379-425). El Colegio de México.
- Coq-Huelva, D., & Asián Chavez R. (2019). Urban Sprawl and Sustainable Urban Policies. A Review of the Cases of Lima, Mexico City and Santiago de Chile. *Sustainability*, 11(5835). <https://doi.org/10.3390/su11205835>
- David, L. (2017). El “desarrollador-plataforma” nuevo actor de la división del trabajo inmobiliario financierizado en México. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 32(2)(95), 225-244. <https://doi.org/10.24201/edu.v32i2.1630>
- Da Gama Torres, H. (2011) *Environmental Implications of Peri- Urban Sprawl and the Urbanization of Secondary Cities in Latin America*. Inter-American Development Bank.
- Delgadillo, V. (2021). Financiarización del desarrollo urbano en la Ciudad de México. *Punto Sur*, 4, 99-118. <https://doi.org/10.34096/ps.n4.10404>
- Delgadillo, V. (2016). Selective modernization of Mexico City and its historic center. Gentrification without displacement? *Urban Geography*, 37(8), 1154-1174. <https://doi.org/10.1080/02723638.2015.1096114>
- Escandón Calderón, J.A. (2020). Visiones desiguales sobre la conservación en la periferia urbana: ganadores y perdedores del suelo de conservación en la Ciudad de México. *Sociedad y Ambiente*, 23, 1-29. <https://doi.org/10.31840/sya.vi23.2149>
- Esquivel Hernández, M.T., & Castro López, J. (2015) Los grandes conjuntos urbanos y su espacio en la periferia metropolitana: a una década de San Buenaventura, Ixtapaluca. En A. Lindón & C. Mendoza (Coord.), *La periferia metropolitana: entre la ciudad prometida y un lugar para vivir en la ciudad de México* (pp. 213-256). UAM-I.

- Ewing, R.H. (2008). Characteristics, Causes, and Effects of Sprawl: A Literature Review. In J.M. Marzluff, E. Shulenberg, W. Endlicher, M. Alberti, G. Bradley, C. Ryan, U. Simon & C. ZumBrunnen (Eds.), *Urban Ecology an International Perspective on the Interaction Between Humans and Nature* (pp. 519-535). Springer.
- Fernández, P., & De la Vega, S. (2017). Lo rural en lo urbano? Localidades periurbanas en la Zona Metropolitana del Valle de México, *EURE, Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos y Regionales*, 43(130), 185-206. <http://dx.doi.org/10.4067/s0250-71612017000300185>
- Firman, T., & Fahmi, F.Z. (2017). The Privatization of Metropolitan Jakarta's (Jabodetabek) Urban Fringes: The Early Stages of "Post-Suburbanization" in Indonesia, *Journal of the American Planning Association*, 83:1, pp. 68-79, <https://doi.org/10.1080/01944363.2016.1249010>
- Friedmann, J. (2016). The Future of Periurban Research. *Cities*, 53, 163-165. <http://dx.doi.org/10.1016/j.cities.2016.01.009>
- Gasca Zamora, J., & Castro Martínez, E.d.J. (2021). Financiarización inmobiliaria en México: una mirada desde los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS). *Revista INVI*, 36(103), 112-136. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300112>
- Gasca Zamora, J. (2019). Circuitos Globales de Financiarización del Sector Inmobiliario y Procesos Emergentes en la Producción del Espacio Urbano. En J. Gasca (Coord), *Capital Inmobiliario. Producción y transgresión del espacio social en la Ciudad Neoliberal* (pp. 51-98). Instituto de Investigaciones Económicas, PAPIIT-DGAPA, UNAM.
- Geneletti, D., La Rosa, D., Spyra, M., & Cortinovis, C. (2017). A review of approaches and challenges for sustainable planning in urban peripheries. *Landscape and Urban Planning*, 165, 231-243. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2017.01.013>
- Heinrichs, D., Lukas, M., & Nuissl, H. (2011). Privatization of the Fringes. A Latin American Version of Post-suburbia? The Case of Santiago de Chile. En N.A. Phelps & F. Wu (Eds.), *International Perspectives on Suburbanization. A Post-Suburban World?* (pp. 101-121). Palgrave Macmillan.
- INEGI (n.d.). *Censos de Población y Vivienda 1990, 2000, 2010 y 2020*. <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/>
- Inostroza, L. (2017). Informal Urban Development in Latin American Urban Peripheries. Spatial assessment in Bogotá, Lima and Santiago de Chile. *Landscape and Urban Planning*, 165, 267-279. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2016.03.021>
- Inostroza, L., Baur, R., & Csaplovics, E. (2013). Urban sprawl and fragmentation in Latin America: A dynamic quantification and characterization of spatial patterns. *Journal of Environmental Management*, 115, 87-97. <https://doi.org/10.1016/j.jenvman.2012.11.007>
- Janoschka, M., & Sequera, J. (2016). Gentrification in Latin America: addressing the politics and geographies of displacement. *Urban Geography*, 37(8), 1175-1194. <https://doi.org/10.1080/02723638.2015.1103995>
- Jordan R., Riffó L., & Prado A. (2017). *Desarrollo Sostenible, Urbanización y Desigualdad en América Latina y el Caribe. Dinámicas y desafíos para el cambio estructural* Comisión Económica para América Latina y el Caribe.
- Leaf, M. (2016). The Politics of Periurbanization in Asia. *Cities*, 53, 130-133. <http://dx.doi.org/10.1016/j.cities.2016.01.008>
- Macgregor, S. D., & Thompson, D. (2006). Contemporary Perspectives on Peri-Urban Zone of Cities in Developing Areas. En D. Macgregor, D. Simon, & D. Thompson (Eds.), *The Periurban Interface. Approaches to Sustainable Natural and Human Resource Use* (pp. 3-17). Routledge.
- Méndez, R. (2018). *La Telaraña Financiera. Una geografía de la financiarización y sus crisis*. RIL Editores, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC.
- Monkkonen, P., Giottonini, M.P., & Comandon, A. (2021). Socioeconomic Segregation in Mexico City: Scale, Social Classes, and the Primate City. En M. van Ham et al. (eds.), *Urban Socio-Economic Segregation*

- and Income Inequality* (pp. 389-405). The Urban Book Series. [https://doi.org/10.1007/978-3-030-64569-4\\_20](https://doi.org/10.1007/978-3-030-64569-4_20)
- Montejano Escamilla, J.A., Caudillo Cos, C.A., & Cervantes Salas, M. (2018). Vivienda de interés social, segregación residencial y accesibilidad: análisis de 121 conjuntos urbanos en el arco nororiente del Valle de México, 2001-2010. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 33(1)(97), 187-224. <http://dx.doi.org/10.24201/edu.v33i1.1639>
- Obeso Muñoz, I. (2019). Definir la Urbanización Periférica: conceptos y terminología. *Revista Ería*, 2, 183-206. <https://doi.org/10.17811/er.2.2019.183-206>
- Olivera Martínez, P. (2019). Proyectos inmobiliarios: Mecanismos de control político y financiero del espacio edificado en México. En J. Gasca (Coord). *Capital Inmobiliario. Producción y transgresión del espacio social en la Ciudad Neoliberal* (pp. 131-162). Instituto de Investigaciones Económicas, PAPIIT-DGAPA, UNAM.
- Olivera, P. (2020). Consumo y Gentrificación en la Ciudad de México. En J. Gasca Zamora (Coord.), *Espacios del Comercio y el Consumo en la Ciudad Contemporánea* (pp. 35-56). Instituto de Investigaciones Económicas, UNAM.
- Phelps, N.A., & F. Wu (2011). Introduction: International Perspectives on Suburbanization: A Post-suburban World? En N.A. Phelps & F. Wu (Eds.), *International Perspectives on Suburbanization. A Post-Suburban World?* (pp 1-11). Palgrave Macmillan.
- Phelps, N.A., Wood, A.M., & Valler, D.C. (2010). A Postsuburban World? An Outline of a Research Agenda. *Environment and Planning A*, 42, 366-383.
- Ravetz, J., Christian Fertner, Ch., & Nielsen, T.S. (2013). The Dynamics of Peri-Urbanization. In K. Nilsson, S. Pauleit, S. Bell, C. Aalbers & T.S. Nielsen (Eds.), *Peri-urban futures: Scenarios and models for land use change in Europe* (pp. 13-44). Springer.
- Roitman, S., & Phelps, N.A. (2011). From Country Club to Edge City? Gated Residential 122 Communities and the Transformation of Pilar, Argentina. En N.A. Phelps & F. Wu (Eds.), *International Perspectives on Suburbanization. A Post-Suburban World?* (pp. 122-140). Palgrave Macmillan.
- Sawyer, L., Schmid, Ch., Streule, M., & Kallenberger, P. (2021). Bypass urbanism: Re-ordering center-periphery relations in Kolkata, Lagos and Mexico City, *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(4), 675-703. <https://doi.org/10.1177/0308518X20983818>
- Secretaría de Desarrollo Urbano, Gobierno Estado de México (n.d.). *Autorizaciones*. <https://seduo.edomex.gob.mx/autorizaciones>
- SEDATU, CONAPO, & INEGI (2018). *Delimitación de las Zonas Metropolitanas de México*. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, Consejo Nacional de Población, Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
- Simon, D. (2008). Urban Environments. Issues on the Peri-Urban Fringe. *Annual Review of Environment and Resources*, 33, 167-85. <https://doi.org/10.1146/annurev.environ.33.021407.093240>
- Sobrinho, J. (2007). Patrones de dispersión intrametropolitana en México *Estudios Demográficos y Urbanos*, 22(3), 583-617. <https://doi.org/10.24201/edu.v22i3.1272>
- Soja, E. (2001) *Postmetropolis. Critical Studies of cities and regions*. Blackwell.
- Teaford, J.C. (2011). Suburbia and Post-suburbia: A Brief History. En N.A. Phelps & F. Wu (Eds.), *International Perspectives on Suburbanization. A Post-Suburban World?* (pp. 15-34). Palgrave Macmillan.
- Tellman, B., Eakin, H., Janssen, M.A., de Alba, F., & Turner, B.L. (2021). The role of institutional entrepreneurs and informal land transactions in Mexico City's urban expansion. *World Development*, 140, 1-18. <https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2020.105374>
- United Nations-Habitat (2020). *Global State of Metropolis 2020, Population Data Booklet*. United Nations Human Settlements Programme. [https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/09/gsm-population-data-booklet-2020\\_3.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/09/gsm-population-data-booklet-2020_3.pdf)

Zoido Naranjo, F., De la Vega S., Morales G., Mas R., & Lois R.C. (2000). *Diccionario de Geografía Urbana, Urbanismo y Ordenación del Territorio*. Ariel. [https://biblio.colsan.edu.mx/arch/especi/lc\\_otro\\_004.pdf](https://biblio.colsan.edu.mx/arch/especi/lc_otro_004.pdf)

Sitios web consultados para las inversiones en desarrollos inmobiliarios:

<https://fibrasoma.group/>

<https://fibrashop.mx/>

<https://fibrastorage.com/>

<https://www.fibrainn.mx/>

<https://www.fibrahotel.mx/esp/>

<https://funo.mx/inversionistas/search>

<http://www.gicsa.com.mx/>

<https://www.olab.com.mx/quienes-somos/>

<https://www.proyectosmexico.gob.mx/proyectos/#>

<https://www.eleconomista.com.mx/>