

En 1987¹ se constituyó el Plan Maestro de Mejoramiento de la ZEDEC de Santa Fe, elaborado por los arquitectos Teodoro González de León y Ricardo Legorreta, zona de unas 850 hectáreas localizada al poniente de la Ciudad de México, en los límites de las delegaciones Álvaro Obregón y Cuajimalpa, en donde se proponía una reglamentación de construcción con estrictos criterios ecológicos, urbanísticos y financieros. El Plan contemplaba el establecimiento, construcción y operación de importantes centros económicos, comerciales y corporativos, así como la creación de áreas destinadas para vivienda, servicios y actividades de esparcimiento en, hasta entonces, una superficie altamente deteriorada por la erosión y la explotación de minas, así como por los asentamientos irregulares de habitantes cuya actividad



Fuente: Servimet, XX Aniversario, 1977-1997, México, Editorial Nuevo Espacio, 1997.

¹ A decir del propio Servimet: “En 1987, Servicios Metropolitanos incursionó en la promoción de inmuebles con la autorización del “Plan Maestro de Uso de Suelo y Regeneración de Santa Fe”, que le permitió más tarde la venta de 180,000 m² a Televisión, una de las operaciones más importantes realizadas con particulares y que significó a partir de 1988, el desplazamiento de la administración de estacionamientos a un segundo plano como principal fuente de ingresos (...) Santa Fe fue determinante para el auge de la promoción inmobiliaria de Servimet, logrando entre 1989 y 1994 la comercialización de 1.5 millones de metros cuadrados con inversionistas nacionales y extranjeros” (Servimet, 1997: 22-23).

de subsistencia se basaba primordialmente en la recolección de basura. Servimet asumió la responsabilidad del proyecto para desarrollar en la zona un conjunto urbano de crecimiento controlado, que cumpliera con los objetivos de recuperar y regenerar el espacio, con uso eficiente del terreno así como servicios de primer nivel, propiciando una nueva imagen que revirtiera el daño producido a partir de las actividades de extracción minera (Vargas, 1996).

La ZEDEC Santa Fe se sitúa al noroeste de la delegación Álvaro Obregón del Distrito Federal y comprende también una parte de la delegación Cuajimalpa, entre los paralelos 19° 21'00" de latitud norte y los meridianos 99° 14'00" de longitud oeste, sobre los 2,464 metros sobre el nivel del mar. Colinda al norte con la delegación Miguel Hidalgo y varias colonias populares pertenecientes a Álvaro Obregón, al igual que al sur con las colonias Santa Lucía, Garcíamarrero, Ampliación Adolfo López Mateos y Punta de Ceguayo, mientras que al este linda con las colonias la Cañada, Jajalpa, La Mexicana y el llamado pueblo de Santa Fe, y al oeste se toca con la delegación Cuajimalpa (Vargas, 1996).

Las principales avenidas que confluyen en Santa Fe son la Autopista México-Toluca, Camino Real a Toluca, Constituyentes y Prolongación Paseo de la Reforma. Se trata de un terreno de grandes contrastes topográficos y ecológicos, limitado al norponiente por la barranca del predio de la antigua mina de la Totolapa, hasta la intersección con la autopista de cuota a Toluca a la altura de la Universidad Iberoamericana, y todo el tramo de esta autopista conocida como Prolongación Paseo de la Reforma. Al oriente, el predio llega hasta la confluencia de las barrancas de Tlapizahuaya y Jajalpa, al sudoeste hasta Barranca de Jajalpa en el lugar en el que se encuentra con la avenida Tamaulipas; y al sur está limitado por la avenida Tamaulipas, desde la colonia Jajalpa hasta el fraccionamiento Prados de la Montaña II. Por último, al poniente el terreno se extiende hasta los límites de los predios conocidos como Arcosas, Escorpión y Ponderosa. Esta zona está comunicada con la ciudad a través de Prolongación Paseo de la Reforma y Avenida Vasco de Quiroga por el nororiente, mientras que por el suroriente la conectan las vialidades de San Antonio-Camino de Minas-Jajalpa, y las avenidas Santa Lucía, Molinos, Barranca del Muerto, Centenario y Tamaulipas. De sur a norte, la avenida Coral enlaza a la Tamaulipas con la Prolongación Paseo de la Reforma (Colín, 2002:56; Ortiz, 2000:28-29)².

² De acuerdo con Colín, los "bordes" que conforman la ZEDEC de Santa Fe son: 1. Carretera Federal México-Toluca; 2. Prolongación Paseo de la Reforma/autopista México-Toluca, y 3. Alameda Poniente; los "hitos" son: 1. Sam's Club, 2. Agencia automotriz Jaguar, 3. Universidad Westhill, 4. Residenciales Antigua y Terrum, 5. Agencia automotriz Mercedes-Benz, 6. Edificio Kalk-mul, 7. Corporativo Bimbo, 8. IBM, 9. Túneles a Bosque de Tamarindos, 10. Corporativo Banamex, 11. Corporativo Hewlett Packard, 12. Corporativo Serfin, 13. Corporativo Televisa, 14. Distribuidor vial Puerta Santa Fe, 15; en cuanto a "nodos" se destacan: 1. Centro Comercial Santa Fe

En 1987 Servimet comenzó con la promoción de terrenos de acuerdo con el Plan Maestro, el cual permitiría el ordenamiento de usos de suelo para impulsar inversiones privadas en ámbitos distintos al de la industria contaminante, generar empleos en las áreas de la construcción y negocios, además de dotar de servicios e infraestructura a la zona, aligerando el acceso poniente de la ciudad mediante el desarrollo de estructura vial para articular el lugar con el Valle de Toluca y regiones cercanas; en suma, ecología, desarrollo y vialidad (Ortiz, 2000:30).

Tabla 1. Plan Maestro de Usos de Suelo y Regeneración ZEDEC Santa Fe³

Uso de Suelo	Hectáreas	%	Descripción
Reserva ecológica	215	25.2	Laderas de las barrancas, áreas verdes, Alameda poniente (49 ha.), Prados de la Montaña (35 ha.) parques, plazas y jardines
Habitacional	170	20	Vivienda residencial, media y popular
Comercial	30	3.5	Centros comerciales, uno de autoservicio, Cifra (6.5 ha.) y uno departamental, Centro Santa Fe (23 ha.).
Corporativo	57	6.7	Parque Corporativo Peña Blanca, edificios de grandes consorcios empresariales
Escolar	31	3.6	Universidad Iberoamericana, TEC de Monterrey, Westhill, entre otros.
Centro de Ciudad, uso mixto	16	1.8	Comercios, oficinas, viviendas plurifamiliares, para dotar de servicios y actividad permanente. La Loma, La Mexicana, Bosques de Santa Fe.
Servicios, infraestructura	----	-----	Central telefónica, planta de tratamiento de aguas negras, central energía eléctrica, vaso regulador.

Fuente: Colín, 2002

Cabe recordar que a finales de los años setenta, la edificación de las nuevas instalaciones de la Universidad Iberoamericana fue uno de los detonantes para la transformación de Santa Fe. Se calcula que entre 1989 y 1994 se ejercieron 275 millones de nuevos pesos para el desarrollo de la zona. En este periodo se edificaron 2.4 millones de metros cuadrados en infraestructura y se gastaron 5.4 millones de nuevos pesos en inversión privada: oficinas, escuelas y comercios principalmente. En esa misma época se crearon 4,400 empleos ligados a la construcción y 14,400 empleos permanentes. La inversión privada adquirió 1.4 millones de metros cuadrados (López y Ochoa, 1995).

y 2. Universidad Iberoamericana; y las “sendas” son: 1. Prolongación Paseo de la Reforma/Autopista México-Toluca; 2. Avenida Vasco de Quiroga, y 3. Camino a Santa Lucía (Colín, 2002: 61-62).

³ Los datos de Servimet señalan: “De las 859 hectáreas que constituyen la ZEDEC Santa Fe, el 46% están dedicadas al desarrollo urbano; el 14% corresponde a áreas verdes y el 17% a áreas de protección ecológica” (Servimet, 1997: 94).

Al iniciar los trabajos se encontró que en Santa Fe vivían cerca de trescientas familias en condiciones de insalubridad extremas, situación que obligó a crear un programa de reubicación, que no sólo elevara su nivel de vida sino que también las incorporara al *crecimiento y progreso* previsto para el lugar. Servimet adquirió cerca de ocho hectáreas en las delegaciones involucradas para la reubicación de las familias y estableció las dos primeras unidades de vivienda popular (Vargas, 1996).

Tabla 2. Inversión de Obra Pública ZEDEC Santa Fe 1989-1994

AÑO	INVERSIÓN PÚBLICA EN SANTA FE (MILLONES DE \$)	EQUIVALENTES EN (USD MILES)
1989	1,571	581
1990	13,864	4,780
1991	39,820	13,273
1992	52,279	15,842
1993	60,302	18,279
1994	77,846	22,341

Fuente: Servimet, 1997:104

En contraste, uno de los usos de suelo que más ha impulsado el desarrollo de Santa Fe es el de oficinas. A mediados de los ochenta, la primera zona comercializada fue el predio Peña Blanca, lugar en donde se han instalado la mayoría de los corporativos y la UIA. Entre los primeros corporativos está el de Bimbo, empresa que tenía siete años buscando terreno para asentar sus oficinas dispersas en cinco casas de Polanco. Actualmente Peña Blanca congrega importantes grupos financieros y empresariales: Alestra, Altcecard, Baker and Huges de México, Banamex, Bimbo, Buenavista Entertainment, Casa Cuervo, Columbia, EDS, General Electric, Grupo Hermer Mercedez, Grupo Imagen, IBM, IUSACEL, Hewlett Packard y Televisa, entre otras.

En la primera etapa de comercialización del predio Peña Blanca se negoció con los representantes del centro comercial Santa Fe para que éste sirviera como ancla de desarrollo de la zona y ofreciera servicios a sus futuros habitantes y usuarios:

Se determinó la negociación con el grupo representante del centro comercial, con la intención de establecer un ancla de desarrollo comercial en la zona y ofrecer servicios que a futuro demandarían los usuarios de las diferentes zonas que llegarían a Santa Fe. Esta operación consistió en el pago en especie, ya que este grupo realizó la construcción de los túneles viales que comunican con la importante zona residencial y de negocios Bosques de las Lomas y un tramo de la vialidad Vasco de Quiroga. *Servimet, Servicios metropolitanos*, en línea, disponible en: <http://www.df.gob.mx/servimet/> (Fecha de consulta: 11 de octubre, 2003)

Una vez consolidado dicho predio se continuó con la zona denominada Centro de Ciudad, destinada a uso habitacional, de servicios y oficinas. Entre los principales desarrollos se encuentran los predios La Loma y La Mexicana, proyectados como zonas habitacionales a lo largo de extensas barrancas con un

paisaje natural privilegiado, y dirigidos a un segmento de ingresos medios, pero la crisis de 1994 obligó a los promotores a reorientar el mercado hacia nichos más solventes. Por su lujo y elevado costo, destaca también el desarrollo Bosques de Santa Fe, construido y comercializado por la empresa DINE. Este conjunto habitacional de tipo campestre se encuentra ubicado al surponiente de Santa Fe, cuenta con un club deportivo y una cancha de golf. La venta de terrenos no ocurre por comercialización normal a través de publicidad, sino por elección de clientes con estatus alto. DINE urbaniza y vende los lotes o departamentos, y los nuevos propietarios, agrupados en una organización de colonos, construirán por su cuenta de acuerdo a las normas y el reglamento preestablecidos. La seguridad, el lujo material y el contacto con la naturaleza son elementos de plusvalor manejados por las empresas de mercadotecnia y desarrolladores inmobiliarios para vender las residencias y los departamentos (Navarrete, 2003).

Tabla 3. Inversión de Obra Pública ZEDEC Santa Fe 1995-1997

FRENTE	INVERSIÓN TOTAL MILLONES DE \$	EMPLEOS GENERADOS
Zona habitacional La Loma	51.00	726
Zona habitacional La Ponderosa	6.00	60
Zona turística La Fe	40.00	526
Zona turística Prados de la Montaña	12.00	121
Obras de infraestructura, canalizaciones eléctricas y telefónicas, obras hidráulicas	25.00	64
Obras de mantenimiento y conservación, construcción de plazas y jardines	18.00	65
Distribuidor vial Santa Fe II y obras inducidas en Col.Carlos A.Madrado y 8 y _	70.00	748
Estudios y proyectos	3.50	31
Obras electromecánicas (Luz y Fuerza)	36.20	427
SUMA TOTAL	261.70	2,768.00

Fuente: Servimet, 1997:104

Para Servimet, el desarrollo de Santa Fe prometía ser el más importante y exitoso de Latinoamérica debido a los siguientes factores:

- a) Inquilinos instalados: las oficinas de Serfin y Banamex. Los corporativos de Hewlett Packard, IBM, Iusacell, José Cuervo, Grupo industrial Bimbo, Quaker State, las automotrices Hermer, Mercedes Benz, BMW y Jaguar. La Universidad Iberoamericana y Westhill University, los centros comerciales Centro Santa Fe y Sam's Club, las zonas habitacionales La Loma, Terrum Las Misiones y el Club de Golf, además del hotel Sheraton Suites;
- b) Infraestructura urbana: avenidas principales y calles secundarias, canalizaciones eléctricas y telefonía, obras hidráulicas, mantenimiento y conservación de plazas y jardines, obras inducidas, obras electromecánicas y la construcción del distribuidor vial Santa Fe;

- c) Empleo: con la construcción del desarrollo se tienen datos estimados de generación de empleo de cerca de 60 mil empleos directos e indirectos;
- d) Beneficios sociales: éstos se han visto reflejados en la mejora de las zonas colindantes y la revaluación de las propiedades de los vecinos del desarrollo, así como en muchos casos la obtención de empleo en los mismos desarrollos, y
- e) Beneficio a la ciudad: con el desarrollo de Santa Fe se ha logrado generar una derrama económica a través de impuestos y derechos tanto en el proceso de obra como en el de la ocupación misma. Así, Servimet concluye:

Con las actividades desarrolladas desde el inicio del proyecto en 1989 y las realizadas en el periodo 1995-1997, Servimet ha invertido en obra pública en Santa Fe alrededor de 100 millones de dólares, con un esquema de financiamiento basado en la generación de recursos propios. Esta inversión ha permitido urbanizar aproximadamente 1'800,000 m², generando en promedio 9,000 empleos por año. La obra pública y la venta de terrenos en la zona ha promovido que los inversionistas y desarrolladores privados ejerzan en la construcción de los diversos complejos inmobiliarios una inversión estimada de dos mil millones de dólares para la edificación de aproximadamente 2'700,000 m². Estos procesos de inversión de los sectores público y privado, han permitido conformar la imagen urbana actual de Santa Fe y su transformación de una zona de tiraderos de basura, explotación de minas y asentamientos irregulares en un desarrollo inmobiliario de excelencia en la ciudad de México (Servimet, 1997:107).

Pese al descrédito inicial de los inversionistas, Santa Fe hoy día es un exitoso desarrollo, muestra de la arquitectura contemporánea nacional, en donde se puede vivir, estudiar, divertirse, trabajar y comprar, sin tener que trasladarse a otras zonas de la ciudad. No obstante, la construcción de las primeras etapas del proyecto dieron como resultado marcados contrastes en infraestructura, servicios, vialidades y paisaje urbano. A decir de López y Ochoa, los programas oficiales para incorporar a los antiguos pobladores de Santa Fe han resultado ineficaces, marginales y demagógicos. Los comercios y centros de educación que se han instalado y se instalarán en la ZEDEC Santa Fe, no consideran al mercado natural de la zona vecina, sino que están diseñados para satisfacer la demanda de núcleos de población económicamente de alto poder adquisitivo, que radican en la zona poniente de la ciudad. Los comercios, las escuelas y los sitios de trabajo no están al alcance de todos sus habitantes y el elevado costo de los terrenos ha limitado el acceso a grupos sociales de ingresos altos (López y Ochoa, 1995).