

XXVII Congreso de la Asociación Latinoamericana de Sociología. VIII Jornadas de Sociología de la Universidad de Buenos Aires. Asociación Latinoamericana de Sociología, Buenos Aires, 2009.

Los negocios inmobiliarios y sus tendencias urbanas en la Ciudad de México.

Marco Antonio Merchand Rojas.

Cita:

Marco Antonio Merchand Rojas (2009). *Los negocios inmobiliarios y sus tendencias urbanas en la Ciudad de México*. XXVII Congreso de la Asociación Latinoamericana de Sociología. VIII Jornadas de Sociología de la Universidad de Buenos Aires. Asociación Latinoamericana de Sociología, Buenos Aires.

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/000-062/158>

Acta Académica es un proyecto académico sin fines de lucro enmarcado en la iniciativa de acceso abierto. Acta Académica fue creado para facilitar a investigadores de todo el mundo el compartir su producción académica. Para crear un perfil gratuitamente o acceder a otros trabajos visite: <https://www.aacademica.org>.

Los negocios inmobiliarios y sus tendencias urbanas en la Ciudad de México

Marco Antonio Merchand Rojas
Universidad de Guadalajara

Este es un trabajo exploratorio que analiza la importancia de los negocios inmobiliarios en la promoción de espacios urbanos a través de la edificación de grandes complejos comerciales, modernos edificios de oficina, fraccionamientos de interés social y lujosas residencias, sin lugar a dudas, el desarrollo urbano y el crecimiento de las empresas inmobiliarias –constructores y promotores está asociado con el uso del suelo a través de su mercantilización que se le imponen a las ciudades para convertirse en un escenario privilegiado para la valorización de los capitales inmobiliarios. Estos productos inmobiliarios se les asocia, a los grandes proyectos urbanos como los edificios inteligentes y rascacielos para sedes de empresas transnacionales, los shopping malls, los hoteles de cadenas multinacionales, etc que impactan en forma relevante a la organización y al funcionamiento de las ciudades.

El objetivo de trabajo es analizar como a través de la gestión pública enmarcada en una nueva gestión urbana (estrategia de competitividad urbana y de city marketing) se busca atraer capitales inmobiliarios que intensifiquen la mercantilización de la transformación urbana de México.

Este trabajo está dividido en dos apartados.

1.- La importancia de la gestión pública y urbana para atraer capitales inmobiliarios.

Uno de los componentes especulativos más importantes del capital financiero se expresa a través de la mercantilización del suelo que llevan a cabo las empresas inmobiliarias que aprovechan las ventajas de cada ciudad para valorizar sus capitales. Estos flujos financieros que se traspasan, sin mayor dificultad a las debilitadas fronteras nacionales, se orientan a incrementar la inversión en bienes raíces en aquellos lugares en que estos activos ofrecen mejores condiciones para su valorización.

Como lo expresa Mattos, C (2007) citando a Levine, Steve y Christine Haughney del periódico El Mercurio: “la teoría detrás de estas inversiones globales es que, a medida que las naciones estabilizan y modernizan sus economías, se convierten en lugares más seguros para invertir y con precios inmobiliarios que continuarán al alza”.

El que garantiza estas condiciones estables y seguras para los capitales inmobiliarios, es el Estado como un agente central que garantiza un rol crucial de proveer una visión del futuro estable en un periodo de transformación. El Estado sigue jugando un rol protagónico en la escena global, aunque sus funciones y estructura hayan cambiado significativamente en las últimas décadas, Si esto es cierto en el ámbito nacional y mundial, no es menos seguro en los niveles sub-nacional y local.

Vale la pena destacar que el mito de la transnacionalización total de mercados sin fronteras, que llevaría a la hipermovilidad del capital, simplemente no sería posible en la ausencia de una multiplicidad jerarquizada de jurisdicciones políticas, en la cual los Estados Nacionales constituyen actores-clave. Esta hipermovilidad de flujos exige bases materiales que incluyen cuestiones políticas y por supuesto demanda la presencia del Estado, en otras, palabras, el capital global exige una gestión política interestatal y competitiva.

El propio Presidente, Felipe Calderón en la expo de desarrollo inmobiliario de 2007, “expresa que personalmente está comprometido con generar un escenario de certidumbre de largo plazo. Estamos comprometidos a mantener tasas de interés y la inflación bajo control, estabilidad en el tipo de cambio, niveles de endeudamiento manejable y, desde luego, condiciones de certeza y certidumbre jurídica y de seguridad pública. Esto es lo que se requiere para invertir y México lo tiene todo para que las inversiones sean fructíferas, ustedes lo saben porque conocen bien el sector inmobiliario. Y agrega a su discurso, que una economía competitiva debe también reducir los costos de los emprendedores, por eso trabajamos en la simplificación de trámites, en la reingeniería de procesos de la Administración Pública”.

El entorno que ofrecen las instituciones, tanto federales como locales de consolidar condiciones favorables propicias para los negocios inmobiliarios, hacen que estos capitales intensifiquen su movilidad hacia aquellos lugares que les garanticen su retorno de capital, esto hace que sólo en ciertas ciudades latinoamericanas sean consideradas como destinos para las operaciones inmobiliarias y categorizadas como enclaves altamente centrales, simbólicos y rentables. Mattos, C (2007).

También hay que recalcar que uno de los factores desencadenantes internos más importantes que viabiliza a los agentes que intervienen en el mercado inmobiliario es que se observa una incidencia de nuevos valores y estilos de vida que se hacen presentes en el mercado, lo que hace que los productos ofrecidos por los promotores inmobiliarios aprovechen la utilización de diversos medios “publicitarios” para atraer-captar a un cliente potencial. Las oportunidades de los agentes inmobiliarios se operacionaliza en un ejercicio de mercantilización urbana que se expresa generalmente en que los inmobiliarios derriban edificios viejos y construyen otros nuevos, mucho más rentables o en todo ¹ caso, también se recicla (otro uso a las edificaciones del centro de la ciudad) reformando y/o reconstruyendo edificios viejos para darles otro uso.

El caso que ejemplifica lo analizado, es lo que acontece con el proceso llevado a cabo por las autoridades del Distrito Federal que se concretizan de manera institucional el 14 de agosto del 2001 con la creación del “Consejo Consultivo del Centro Histórico” formado por 125 miembros. Esto llevo a la firma entre el Gobierno del Distrito Federal y el Gobierno Federal firmar un convenio de colaboración para llevar a cabo un nuevo Programa para el Rescate del Centro Histórico de la Ciudad de México. Se creó después el Comité Ejecutivo del Consejo Consultivo, integrado por diez miembros de los cuales tres pertenecen al gobierno federal, tres al gobierno del DF y cuatro a la sociedad civil, este comité está presidido por el empresario Carlos Slim Helú (uno de los empresarios más ricos del mundo).

Este empresario se ha dedicado a la compra de inmuebles en el primer cuadro del Centro Histórico, llegando a tener actualmente en su posesión 56 construcciones en esa zona (La jornada, 21-10-07). En los últimos 3 años el valor de ese conjunto de inmuebles en propiedad de Carlos Slim Helú ha aumentado un 58% pasando de 481 a 762 millones de pesos entre 2003 y 2006, periodo en el cual solo se agregaron ocho edificios a las más de cuatro decenas ya en su posesión. Esto hace inferir el hecho de que el Gobierno del Distrito Federal realice acciones de “limpieza” de

¹ Como ejemplo, cabe destacar el caso del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Alameda (Zona Verde) que dentro de sus acciones estratégicas consiste en restituir la estructura simbólica de la zona a través de espacio público, fisonomía urbana, sitios patrimoniales, generar vivienda nueva y reciclada, mezcladas con otros usos.

las calles del Centro Histórico por medio del desplazamiento y supuesta reubicación de los comerciantes ambulantes, para modificar el valor del suelo en el Centro histórico y desencadenar un proceso de salida de las clases pobres que se encuentran habitándolo y propiciar por efecto la llegada de inversiones privadas con el fin de potencializar su mercado y su rentabilidad, ayudados de recursos legales y económicos para su realización.²

Queda claro que el objetivo de estas acciones, han consistido en potencializar el mercado de inmuebles en el Centro histórico a partir del mejoramiento de la imagen urbana, donde se supone se necesitaba de la inversión de carácter privado, como única vía para lograrse. La inversión privada desde del 2003 hasta la fecha es de 3,500 millones de pesos en los perímetros A y B de la zona, y por parte del Gobierno del Distrito Federal (GDF) la inversión ha sido de 500 millones, siete veces menos que la privada, esto es (que las inversiones privadas tengan una magnitud mucho mayor a las públicas) reafirma la acumulación privada de capital.

La reflexión es que este continuo aumento de la disponibilidad de capitales para este tipo de negocios, ha terminado por provocar un crecimiento excesivo de las inversiones respectivas y una sobre-oferta de productos inmobiliarios que se expresa en un aumento desproporcionado del precio de bienes raíces y, en especial, en el precio del suelo urbano. La cuestión es al contar un mercado desregulado y liberalizado, se hace muy difícil regular dicha actividad, Otra vez aquí se requiere un Estado regulador que normativice las excesivas actividades especulativas que tienen sólo el objetivo de generar ganancias sobre ganancias.

Todo indica que la nueva propuesta es a través de la governance y planificación estratégica que revaloriza el papel del mercado en la regulación de la vida económica, ofreciendo mayor libertad y flexibilidad para la formación y operación de ciertos procesos de crecimiento urbano que corresponden a determinadas fases históricas de la propia ciudad y su entorno, entonces el papel del Estado, es sólo regular, supervisar y vigilar que las relaciones de mercado se realicen de acuerdo a los marco legales establecidos. Merchand, M (2007).

Con respecto al enfoque de gestión urbana y las estrategias de competitividad urbana de City Marketing con el propósito de atraer capitales, se ha definido un conjunto de políticas e instrumentos orientados a mejorar la atractividad urbana vis-a-vis los capitales en movimiento. Los gobiernos tanto federales y locales tienen el supuesto de que las inversiones del sector inmobiliario inducen a la actividad de la industria de la construcción a provocar efectos en términos de

² "Las inmobiliarias del Centro Histórico de Lomelí-Collet a través de los empresarios Carlos Slim y Manuel Arango, respectivamente, llevan a cabo desalojos de edificios catalogados que presentan adeudos en el pago de predial o están intestados, y "presionan a los propietarios a venderlos a precios irrisorios, muchas veces utilizando prácticas gansteriles", denunció la Unión de Vecinos y Comerciantes del Polígono Centro Histórico" (periódico La Jornada, 24-05-06)

encadenamientos productivos y capacidad de generar empleos, traduciéndose esto en un sostenido crecimiento económico en el lugar en que ubican.

De ahí a que el Gobierno del Distrito Federal a través de la Secretaría de Turismo se dieron a la tarea de contar un marca turística que le permitiera posicionarse a la Ciudad de México a un nivel nacional e internacional competitivo, como lo ha hecho Nueva York con la marca “I Love New York” de Milton Glasser. La marca para la ciudad de México, es el Ángel de la Independencia con la canción “Bésame Mucho” de Consuelo Velázquez. Esta canción ha sido traducida a más de 40 idiomas, hay alrededor de mil versiones distintas de ella y ha sido interpretada por figuras del espectáculo de talla internacionales: Frank Sinatra, The Beatles, Paul Anka, Elvis Presley. Bésame mucho identifica no sólo a su autora, sino a nuestro país y por supuesto a la Ciudad de México y sus habitantes, que se caracterizan por ser excelentes anfitriones, amables y afectuosos.

Esta campaña de favorecer la imagen de la Ciudad de México parece irrisoria, pero para los capitales inmobiliarios representa un potencial de mercado para ofrecer ambiciosos programas de cosmética urbana (íconos de la globalización) que se aplican con el apoyo de los gobiernos locales y que después se utilizan como imágenes promocionales ante los potenciales inversores y/o visitantes. Son justamente estos programas, lo que generan grandes proyectos urbanos y representa el instrumento básico para la venta de cada ciudad ante los posibles inversores inmobiliarios.

Se puede concluir, este apartado con la afirmación de Harvey, D (2004) quien señala que a la par de un crecimiento de las inversiones inmobiliarias con efectos en los procesos de transformación urbana y metropolitana se tiende abandonar a la suerte las ciudades, casi en su totalidad en manos de contratistas y especuladores inmobiliarios, de constructoras de oficinas y de capital financiero.

2.- Los agentes inmobiliarios ¿promotores o desarrolladores?.

Como lo sostiene (Capel, 2003) desde el siglo XIX se ha modificado también la tipología de los agentes urbanos que construyen la ciudad. Nuevos mecanismos de promoción inmobiliaria cada vez más complejos, los mismos cambios en el funcionamiento del mercado de vivienda y de la construcción de equipamientos y por supuesto la creciente intervención del capital financiero en la promoción de la ciudad tienen efectos en la configuración urbana de las ciudades. Con mucha frecuencia no son las necesidades de las ciudades y de los ciudadanos las que tienen en cuenta, sino es la lógica de la promoción inmobiliaria y de las empresas constructoras las que actúan y la que está conduciendo a intervenciones que suponen una profunda destrucción del patrimonio heredado, con el fin de favorecer la construcción de nuevos edificios y la buena marcha del negocio inmobiliario.

Cabe señalar que existe un nuevo tipo de agente inmobiliario (Clichevsky, 2001), que corresponde a los promotores o desarrolladores, que se caracterizan como “buscadores de oportunidades” en cuanto descubran y valorizan inmuebles, armando una oferta atractiva. Las actividades abarcan desde la elección de los terrenos y elaboración de proyectos, a definir las estrategias de comercialización y financiación, que se completa con la ejecución de la obra.

Estos agentes privados y públicos a los que hace mención Clichevsky que intervienen en el mercado inmobiliario contribuyen a la producción de ciudad, con efectos que quedan impresos en la morfología y en la diferenciación de áreas. Formiga, N (2005) Según el tipo de emprendimiento, se puede establecer una diferenciación entre promotores urbanizadores y promotores verticalizadores.

Promotores urbanizadores se consideran aquellos que realizan la expansión de la ciudad a partir de la construcción de suelo urbano, mediante la transformación del suelo rústico. Corresponde al crecimiento en el sentido horizontal de la ciudad, a medida que va extendiendo su tejido por los bordes periurbanos.

En tanto, que promotores verticalizadores son aquellos que extienden la ciudad en altura, multiplicando el suelo urbano en sentido vertical, para un uso más intensivo del suelo en áreas de mayor valor. En este proceso de construir y reconstruir la ciudad, los agentes que intervienen en la dinámica urbana van modelando y remodelando el paisaje.

Los efectos de estos nuevos promotores inmobiliarios en la reorganización urbana, provoca un crecimiento del espacio urbano de tipo periférico, disperso y fragmentario. Este modelo de crecimiento urbano disperso aunado a una dependencia funcional de las “nuevas periferias” respecto del centro metropolitano es muy acusada en cuanto a la localización del trabajo y acceso a servicios cualificados, sin embargo; esta relación funcional es más reducida, e incluso inexistente, para productos y servicios cotidianos, debido a la emergencia de “centralidades periféricas”, cuyos polos son los centros comerciales (shopping malls)³.

Sin lugar a dudas, uno de los rasgos más característicos de hoy en día de las grandes urbes, es el paso de una ciudad compacta de alta densidad poblacional a una ciudad dispersa y más fragmentada. Este tipo de estructura territorial ha sido denominada como "nuevas periferias", o bien "metropolización expandida" y ésta deriva de la dinámica de la suburbanización o

³ El shopping mal o centro comercial sostiene una difícil relación con el espacio, pues todo se subordina a la implantación del símbolo. Son conjuntos concebidos para captar el consumo del imaginario por el otro y están resueltos como monumentos, como grandes esculturas erigidas para el ordenamiento del entorno. Los malls contemporáneos son verdaderos hitos de las rutas turísticas del territorio y piezas detonantes del desarrollo urbano

periurbanización a que se ven enfrentadas la mayoría de las ciudades de carácter metropolitano. Mattos, C (1999).

Este tipo de centralidades se reorganiza, debido a la emergencia de “centralidades inversas” en la periferia, cuyos polos son los centros comerciales ("shoppig mall") y los servicios (colegios, centros médicos, etc.). Se puede decir que se genera un policentrismo, como se reconocen estas nuevas estructuras territoriales funcionales, a patrones intra-urbanos de concentración de población y económica, en una fase particular del desarrollo urbano donde los subcentros atraen actividades comerciales y de servicio en su calidad de lugares centrales.

Por supuesto que en la construcción de éstas centralidades urbanas tiene un papel que cumplir los promotores o desarrolladores, que se caracterizan como “buscadores de oportunidades” en cuanto descubran y valorizan inmuebles, armando una oferta atractiva que le otorgue utilidad al suelo, a este proceso, se le puede categorizar como el modelo de Edge Cities que aparece de manera espontánea en la forma de una estructura multicéntrica. Krugman (1995).

Este proceso de crecimiento físico de la ciudad, llamado multicéntrico no sólo es de exclusividad de las grandes ciudades que ha implicado la emergencia de nuevas áreas centrales expandidas por la ciudad, representando una modificación de la estructura del espacio urbano con alteración de los flujos a escala intra-urbana, y en oportunidades con una relativa pérdida de importancia y modificación de las funciones ejercidas por el centro principal.

Estos cambios que han experimentado las ciudades en su morfología a través de una sub-urbanización con una mezcla híbrida y discontinua de funciones muy diferentes –residenciales, comerciales, industriales, recreacionales, etc.- donde los promotores urbanos han desarrollado nuevas estrategias para garantizar el carácter exclusivamente residencial y la tranquilidad de sus promociones sub urbanas. Estas promociones sub-urbanas con proliferación de cotos cerrados ha tomado dos caminos como lo explica. Safa, P (2002).

Por un lado se vinculan con proyectos inmobiliarios promovidos por la iniciativa privada y avalados por el gobierno que fomenta la renovación de la ciudad como territorio de la globalidad, es decir, que buscan renovar, construir o apuntalar espacios urbanos adecuados para el comercio, las finanzas y la vivienda de la clase alta relacionada con la economía mundial, también se habla de estos espacios como una respuesta privada de las clases medias y altas frente a la inseguridad y caos urbano de las grandes metrópolis.

En todo caso, la centralidad (aglomeración) o en su caso la polinuclear (conurbación) referida supra, puede ser producto de una política de ordenamiento territorial o bien ser el resultado de dinámicas de crecimiento no planificado. Cabría preguntarse qué tanto la especulación inmobiliaria y el aumento de la demanda de la construcción civil abren espacio para nuevos estilos

arquitectónicos, siendo la obsolescencia de las construcciones necesaria para que se desencadene un nuevo ciclo de destrucción-construcción.

Lo que acontece en la Ciudad de México es una renovación urbana que ocurre en dos frentes: en los nuevos territorios urbanizados y en el núcleo de la ciudad tradicional. La fuerza centrífuga de las nuevas promociones periféricas (especialmente de los condominios cerrados) es el combustible de la dispersión urbana, facilitada por las nuevas tecnologías de la información y de comunicaciones y por la nueva cultura urbana, que posibilitan tanto la fragmentación de la vida cotidiana, como un nuevo estilo de vida alejado de los centros urbanos. Los procesos internos de “revitalización” o “*gentrificación*” del núcleo histórico, rehabilitan áreas y realizan un movimiento centrípeta de atracción de nuevas actividades económicas - especialmente las vinculadas a la “economía simbólica”.

Como acertadamente lo explica Maya, E (2008) al igual que el Estado de México, el Distrito Federal:

“Ha acrecentado la participación del sector inmobiliario en la producción de vivienda, a través de políticas y programas que favorecen un sistema de mercado capitalista respaldado con financiamiento estatal. La promoción privada habitacional y sus modos de producción ha resultado en grandes conjuntos habitacionales que, por su tamaño y densidad, equivalen a la conformación territorial de una ciudad, aunque son planeados como fraccionamientos. La vivienda más que un bien de consumo emplazado para otorgar una vida digna a sus propietarios, es una variable financiera indexada que simboliza un motor de activación económica para el país. Como tal, prolifera en localidades que justifican el retorno de la inversión, desdeñando la importancia de su planificación como un recurso estratégico en el desarrollo económico sostenible del mercado interno, y determinante en el crecimiento urbano ordenado dentro del territorio mexicano” Maya, E (2008/1)

Maya, E (2008) precisa que en México, el sector de la construcción vinculado con la producción de vivienda de interés social, ha requerido permanentemente de financiamiento público que le permita producir vivienda particularmente la dirigida a los sectores medios y de bajos recursos económicos. Financiamiento mediante el cual, cubren las diferentes etapas ligadas con la producción de vivienda, que van desde la adquisición del terreno y su urbanización hasta la construcción y comercialización de las viviendas. En la actualidad este sector se ha definido como un importante agente en la producción de vivienda.

El tipo de vivienda producida fue determinante en el crecimiento urbano de las ciudades dentro del territorio mexicano, (especialmente al interior de la zona metropolitana de la ciudad de México), por la gran cantidad de fraccionamientos que aceleradamente se han ido desarrollando

sobretudo en las periferias de la urbe. Un aspecto importante para el actual promotor de vivienda es el relacionado con la producción de “vivienda económica”, en base a los esquemas financieros que tiene establecido el Estado.

Conclusiones.

Como se ha reflexionado, se aprecia que existe una relación estrecha entre el interés de los Estados Federales o locales en contubernio y comparsa con los intereses de los agentes inmobiliarios (agencias de servicio, hipotecarias, constructoras, consultoras, etc) de viabilizar proyectos urbanos muy necesarios para la propia dinámica urbana de cualquier ciudad pero también sirven éstos para justificar obras que posibiliten proyectos políticos de fachada arquitectónica que le otorguen imagen de modernización a cualquier ciudad. Como se ha explicado, para el caso de la Ciudad de México hay que atender dos mercados: uno, el de ocupar el suelo, generando un nuevo estilo de vida alejado de los centros urbanos que propicien inercias centrifugas alejadas del centro histórico (condominios verticales o áreas habitacionales de interés social) y el otro mercado demandante, que necesita rehabilitación del centro histórico para reestablecer su figura simbólica.

Bibliografía

- -Boletín 456 del Jueves, 14 de junio de 2007. Jefatura de Gobierno del Distrito Federal, Dirección General de comunicación social. www.gdf.gob.mx .Página del Gobierno del Distrito Federal.
- -Capel, Horacio (2003). Los problemas de las ciudades. Urbs, Civitas y Polis. Núm 3 de la Colección Mediterráneo Económico, Caja Rural intermediterránea, Cajamar.
- -Clichevsky, N. (2001). Mercado de tierras y sector inmobiliario en el Área Metropolitana de Buenos Aires-AMBA-Transformaciones e impactos territoriales. En seminario Internacional de la RII, Rosario, Argentina.
- -Harvey, D (2004). "Mundos urbanos posibles"; en Ramos, A. Lo urbano en 20 autores contemporáneos. Barcelona: ediciones UPC.
- -Formiga, N (2005). Nuevos productos inmobiliarios (Scripta Nova Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. (Vol. IX, núm. 194 (02), 1 de agosto).
- -La Jornada (24-05-06).
- -Maya, E et al (2008). Crítica a la promoción privada de grandes conjuntos urbanos habitacionales. X Coloquio Internacional de Geocrítica. Barcelona, 26 - 30 de mayo Universidad de Barcelona.
- -Mattos C (1999). Globalización y expansión metropolitana: lo que existía sigue existiendo. *Revista Eure*, 1999, V. XXV, N° 76, Santiago de Chile.
- -Mattos, C (2007). Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano. *Revista Nueva Sociedad*, Buenos Aires, No 212 (noviembre –diciembre).
- -Merchand, M (2007). Teorías y conceptos de economía regional y algunos estudios de caso. Universidad de Guadalajara.
- -Krugman , P (1995). Desarrollo, geografía y teoría económica. Antoni Bosch, Barcelona, España.
- -Safa, P (2002). Construir mundos, levantar muros y preservar patrimonios: condominios y fraccionamientos cerrados en la Ciudad de México. "Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas. Luis Felipe Cabrales, (coordinador) Universidad de Guadalajara.