



Facultad de  
Filosofía y Letras



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**

**Instituto de Investigaciones Económicas (IIEc)**

**Facultad de Filosofía y Letras (FFyL)**

**Programa Universitario de Estudios Sobre la Ciudad (PUEC)**

**Dirección General de Asuntos del Personal Académico (DGAPA)**

Invitan al:

**Seminario Internacional**

**Capital Inmobiliario**

**Producción y transgresión del espacio social en la Ciudad Neoliberal**



**4 al 6 de septiembre de 2018**

**Sede: Instituto de Investigaciones Económicas, UNAM**  
*Auditorio Ricardo Torres Gaitán*

## Presentación

Numerosas ciudades alrededor del mundo registran en los últimos lustros un ascenso notable en la producción del espacio edificado. A diferencia de etapas anteriores, las operaciones inmobiliarias en su fase actual se distinguen por la magnitud, intensidad y velocidad para transformar el espacio urbano. A partir de ello se puede considerar que el mercado de bienes raíces es la principal fuerza de cambio de las grandes ciudades y metrópolis dada su capacidad para desplegar recursos y apuntalar intervenciones que transforman el territorio urbano, unas impulsadas por el mercado de vivienda y otras por la expansión de equipamientos de soporte para los circuitos emergentes de la economía urbana.

El “boom inmobiliario” es favorecido por diversos proyectos públicos y privados de producción de vivienda nueva, regeneración urbana, estrategias de reactivación económica y políticas de densificación, lo que deviene en un mercado con productos diversificados, entre los que sobresalen grandes conjuntos de viviendas en condominio bajo el régimen de interés social y departamentos orientados a sectores medios; residencias y comunidades cerradas destinados a segmentos de elite; inmuebles de usos mixtos, edificios de oficinas, centros comerciales y complejos hoteleros, así como equipamientos de soporte para los servicios avanzados, la logística, el almacenaje y otras actividades especializadas.

Esta multiplicidad en las formas de edificación inmobiliaria se refleja en los cambios en el paisaje urbano, en las tendencias de urbanización y la creación de nuevas formas de habitabilidad. El reciclamiento de numerosos predios que son ocupados por edificios residenciales en la ciudad interior o la aparición de inmensos parques de condominios periurbanos ilustran estos procesos. Sin embargo, los efectos de la producción inmobiliaria también se pueden advertir en la mutación de la estructura y las funciones urbanas; la emergencia de nuevas centralidades; la verticalización impulsada desde modelos de alta intensidad de edificación, así como la regeneración de calles y espacios públicos.

La reestructuración de la economía urbana ha implicado procesos de reconversión de actividades que impulsan el mercado de suelos y la edificación inmobiliaria. Así, el declive de antiguas áreas industriales y el gradual desuso o abandono de estaciones de transporte ferroviario, puertos marítimos, viejos equipamientos deportivos,

bodegas, entre otros, ha fomentado la demolición y el reciclamiento de enormes predios que dan lugar a nuevos equipamientos destinados a servicios especializados y el consumo de bienes; en determinados contextos esta mutación espacial de la economía se acompaña de la construcción de prototipos residenciales inéditos bajo formas de edificación que incluyen mezclas e hibridaciones de funciones habitacionales, comerciales y laborales; este sería el caso de los complejos de usos mixtos, comunidades cerradas y aún los grandes centros comerciales, expresiones que estarían marcando algunas de las tendencias más importantes en la arquitectura y el urbanismo contemporáneo desde los que se recrean espacios de vida y trabajo, ahora superpuestos con lugares orientados al consumo de bienes, servicios, ocio y entretenimiento.

Otro fenómeno vinculado a la demanda de nuevos productos inmobiliarios es la reestructuración del mercado laboral de diversas ciudades, toda vez que los procesos de desindustrialización relativos tienden a apuntalar el ascenso de actividades terciarias, especialmente segmentos en servicios avanzados y la economía del conocimiento, lo cual ha implicado el ascenso de segmentos de jóvenes profesionistas, empleados calificados y de alto capital humano en determinados ámbitos de la ciudad. Esta tendencia de crecimiento de nuevos mercados de trabajo que se acompañan con la renovación de perfiles socio-residenciales, se enmarcan en iniciativas de marketing urbano, el mejoramiento de imagen de la ciudad (*city branding*) y la promoción de "ciudades creativas". Con estas directrices los gobiernos y empresarios locales tratan de impulsar agendas de negocios y posicionar lugares bajo un contexto donde la competencia por atraer firmas e inversiones de diversas partes del mundo deviene en ascenso, invisibilizando de alguna manera la realidad de ciudades latinoamericanas de exclusión, informalidad y bajos ingresos.

Bajo este contexto, también ha cobrado fuerza la idea de tematizar la ciudad a partir de la promoción de nuevos usos del espacio y construcción de escenificaciones para áreas destinadas a espectáculos, ferias, exposiciones y eventos culturales, o bien a través de la edificación de grandes equipamientos e infraestructuras para megaeventos deportivos. Estos fenómenos, donde la cultura se ha convertido en una estrategia clave del *marketing* urbano, han dinamizado la edificación inmobiliaria, especialmente por la participación de grandes empresas constructoras, firmas orientadas al impulso de distritos culturales y consorcios de hoteles internacionales, incluso aquí se podrían situar, en una escala menor, pero no menos importante, las modalidades de hoteles boutique que reciclan predios con cierto valor patrimonial, o

bien los propios esquemas implementados recientemente por firmas trasnacionales como Air B&B y HomeAway, modelos de gestión de hospedaje que tienden a configurar un mercado secundario de la hostelería basado en la captura de rentas urbanas en contextos de alta demanda turística.

En una vertiente similar encontramos lugares que favorecidos por sus recursos históricos, culturales, paisajísticos o arquitectónicos, o bajo su condición de sitios declarados patrimoniales -cascos históricos, distritos patrimoniales, edificios y monumentos, pueblos mágicos, etc.-, se insertan en nuevos frentes de expansión inmobiliaria asociados al turismo, considerando la edificación de complejos hoteleros, parques temáticos, segundas residencias y un mercado dinámico de viviendas para segmentos de extranjeros, en México generalmente grupos de *baby boomers*, jubilados y retirados norteamericanos. En este caso tanto el capital simbólico como las externalidades asociadas a las amenidades de los lugares se convierten en precursores importantes de la dinámica inmobiliaria, dichos aspectos solían presentarse en grandes ciudades, aunque en los últimos años ha resultado un fenómeno que, en el caso de México, se ha propagado a centros urbanos de menores jerarquías.

Por lo anterior, resulta innegable la participación del sector inmobiliario como elemento clave en la dimensión que adquiere la producción material de la ciudad y la creación de nuevos sentidos en la organización del espacio urbano, ello ha llevado a formular distintas interrogantes a fin de explorar nuevas vetas en la investigación urbana, entre éstas nos preguntamos: ¿de qué fuentes fluyen los recursos que impulsan la efervescencia inmobiliaria que registran las ciudades contemporáneas?; ¿qué nuevos actores participan en la compleja cadena de los negocios de bienes raíces?; y ¿qué códigos favorecen las formas actuales en que se reorganiza el espacio ciudadano bajo la égida de empresas que operan los negocios inmobiliarios?; ¿Qué implicaciones socio-espaciales generan las formas de edificación promovidas por el mercado inmobiliario?

La idea de una ciudad cuyo motor de transformación es comandado por agentes privados plantea una contradicción central: la racionalidad que el mercado promueve en la ciudad, es decir la lógica de que el hábitat tiene que estar supeditado a los designios de un sector que opera fundamentalmente bajo criterios de rentabilidad y eficiencia económica. El abandono de la planeación urbana por parte del Estado y la reducción de la política urbana a estrategias, códigos y concesiones que intentan legitimar un nuevo orden urbano es la otra cara del mismo proceso, lo cual significa anteponer el interés privado y renunciar al sentido social que presupone hacer

ciudad. Este conflicto de sentido que se genera en la producción y gestión contemporánea del espacio urbano no se puede soslayar ya que da lugar a distintos dilemas y conflictos que son motivo de interés del Seminario.

La confluencia entre negocios inmobiliarios y políticas urbanas neoliberales advierte la trasgresión del espacio social debido a las prácticas de ocupación del suelo y los modelos de edificación que violentan el hábitat y las formas preexistentes de convivencia social. En este sentido en este foro académico, además de discutir cómo operan los mecanismos, agentes e instrumentos en la confluencia entre financiarización y capital inmobiliario, se abordarán las implicaciones que el mercado de bienes raíces tiene sobre las condiciones de habitabilidad y cohesión de la ciudad a partir de procesos de segregación y fragmentación; gentrificación y desplazamiento social; afectaciones a los recursos patrimoniales y, en general, la pérdida del sentido social de ciudad.

Otra vertiente de interés se relaciona al aumento de externalidades negativas que generan las formas de edificación de mayor intensidad al ejercer mayor presión sobre los servicios públicos y agudizar problemas como la congestión y la movilidad; en otros casos los modelos de edificación extensivos se les imputa responsabilidades en la pérdida de servicios ecosistémicos al destruir áreas de recarga hídrica y contribuir a la pérdida de la cobertura vegetal y/o la contracción de áreas de valor ambiental y terrenos de uso agrícola, estos aspectos generalmente se asocian a la expansión residencial en las áreas periurbanas, sin embargo también pueden advertirse procesos análogos en contextos territoriales de mayor escala si consideramos los modelos de edificación de grandes complejos hoteleros, comunidades *resort* y corredores turísticos en las zonas costeras de diversos países.

Los efectos adversos de los negocios inmobiliarios no están exentos de impugnaciones en determinados contextos, lo que ha motivado el despliegue de estrategias de organización y resistencia de actores sociales, desde sectores populares hasta población de clase media, que si bien se han visto perjudicados por igual, han reaccionado de diferentes maneras frente a la irrupción de los negocios inmobiliarios en sus entornos de vida. Las confrontaciones generalmente involucran residentes, organizaciones vecinales y comunidades afectadas con firmas desarrolladoras e instancias locales de gobierno, lo cual también abre nuevas vetas para explorar los conflictos que implica diferentes perspectivas de hacer ciudad.

## PROGRAMA

### Martes 4 de septiembre

9:00-10:00 Horas. Registro

10:00-10:30 Horas Presentación del Seminario y acto inaugural

10:30-12:45 Horas

#### **Sesión 1. Financiarización, capital inmobiliario y metamorfosis urbana**

**“Impactos críticos de la financiarización inmobiliaria y la mercantilización de la metamorfosis urbana”** *Carlos A. de Mattos*, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile

**“Financiarización y producción inmobiliaria en la ciudad neoliberal”**  
*José Gasca Zamora*, Instituto de Investigaciones Económicas, UNAM.

**“Transformación urbana, obsolescencias y mercados inmobiliarios”**  
*Sergio Flores Peña*, Posgrado en Urbanismo, UNAM

12:45-13:00 Receso (Coffee Break)

13:00-15:15 Horas

#### **Sesión 2. Mutaciones urbanas generadas por proyectos inmobiliarios en grandes metrópolis**

**“El papel de los espacios productivos planificados en la metamorfosis metropolitana de Buenos Aires: política territorial y negocios inmobiliarios a partir de los años noventa”** *Pablo Ciccolella*, Universidad de Buenos Aires

**“Urbanismo neoliberal y negocios inmobiliarios en Santiago de Chile”**  
*Rodrigo Hidalgo*, Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile.

**“La industria financiera y los fondos inmobiliarios en Brasil: lógicas de inversión y dinámicas territoriales”** *Daniel Sanfelici*, Universidade Federal Fluminense, Brasil.

## Miércoles 5 de septiembre

9:00-10:00 Hrs. Registro

10:00-12:15 Horas

### Sesión 3. Enclaves inmobiliarios y segregación socio-residencial

**“Desarrollos inmobiliarios en propiedad de condominio en Mérida, Yucatán”**

*Yolanda Fernández Martínez, Universidad Autónoma de Yucatán*

**“Mercado inmobiliario y segregación espacial en Playas de Rosarito, Baja**

**California”, *Myriam Guadalupe Colmenares López, Universidad de Guadalajara***

**“El periurbano y los grandes proyectos inmobiliarios: los casos de Altozano y**

**Tres Marías, en Morelia, Michoacán”, *Angélica Rodríguez, Antonio Vieyra y Octavio González, Centro de Investigaciones en Geografía Ambiental-UNAM***

**“Consumo del espacio en el Caribe mexicano a través del proyecto turístico**

**Riviera Maya”, *Rosalía Camacho Lomelí, Programa Universitario de Estudios Sobre la Ciudad-UNAM***

12:15-12:45 Receso (Coffee Break)

12:45-15:00 Horas

### Sesión 4. Gentrificación y regeneración urbana

**“Financiarización de la vivienda como proceso de acumulación de capital”,**

*Luis A. Salinas Arreortua, Instituto de Geografía, UNAM*

**“Espacio público y mercado inmobiliario en Monterrey: analizando la**

**gentrificación desde el ciclo inmobiliario contemporáneo”, *Abiel Treviño Aldape y Carlos Leal-Iga, Universidad Autónoma de Nuevo León***

**“Regeneración de espacios desindustrializados en el norte de Polanco, Ciudad**

**de México”, *Enrique Castro Martínez, Posgrado en Geografía, UNAM.***

## Jueves 6 de septiembre

9:00-10:00 Hrs. Registro

10:00-12:45 Horas

### **Sesión 5. (Des)regulación y nuevas estrategias de operación de las instituciones y los actores del mercado inmobiliario**

**“Actores del mercado inmobiliario en la producción del espacio urbano”**,  
*Lorena Cabrera Montiel*, Universidad Iberoamericana, Campus Puebla.

**“Políticas de regeneración y densificación urbana en la CDMX”**,  
*Pablo Benlliure*, Posgrado en Urbanismo, UNAM.

**“Proyectos inmobiliarios: mecanismos de control político y financiero del espacio edificado en México”** *Patricia Olivera*, Facultad de Filosofía y Letras, UNAM

12:15-12:45 Receso (Coffee Break)

13:00-15:30 Horas

### **Sesión 6. Los actores sociales de cara a los desarrollos inmobiliarios**

**“Nuevos códigos y regulaciones en la edificación inmobiliaria”**,  
*Antonio Azuela*, Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM.

**“Cartografiando la corrupción inmobiliaria”**,  
*Josefina MacGregor*, Suma Urbana

**¿Es posible hacer ciudad con participación ciudadana?**  
*Louise David*, Alianza para la Regeneración Urbana A.C.

**“Gestión urbana cooperativa y alternativas ciudadanas frente al mercado”**  
HIC-Habitat International Coalition

## Instituciones convocantes

**INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS (IIEC-UNAM)**

**FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS (FFyL-UNAM)**

Seminario de Estudios Críticos Urbanos

**PROGRAMA UNIVERSITARIO DE ESTUDIOS SOBRE LA CIUDAD (PUEC-UNAM)**

**DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS DEL PERSONAL ACADÉMICO  
(DGAPA-UNAM)**

Proyecto PAPIIT- IN302717 *“Dinámicas socio-económicas y espaciales de los grandes proyectos inmobiliarios residenciales y de servicios en ciudades de México”*.

## Coordinadores académicos

*José Gasca Zamora*, Instituto de Investigaciones Económicas, UNAM

*Patricia Olivera Martínez*, Facultad de Filosofía y Letras, UNAM

## Página web del Seminario e inscripciones:

<https://capitalinmobiliari1.wixsite.com/unam>

## Informes:

E-mail: [capital.inmobiliario.unam@gmail.com](mailto:capital.inmobiliario.unam@gmail.com)

Departamento de Difusión Académica y Promoción Institucional del Instituto de Investigaciones Económicas, UNAM

Tel. (55) 56 23 00 93 y (55) 56 23 00 99

## Trasmisión en vivo:

<http://www.iiec.unam.mx/>