

# CIUDADES

Análisis de la coyuntura, teoría e historia urbana

## Formas, estructuras y procesos económicos urbanos

# 79



REVISTA TRIMESTRAL  
RED NACIONAL DE INVESTIGACIÓN URBANA

Precio \$17.00  
ISSN 0187-8611



# Capital inmobiliario y transformación del territorio

CIUDADES 79, julio-septiembre de 2008, RNIU, Puebla, México

Rafael Monroy-Ortiz\*

Sergio E. Martínez Rivera\*

**H**oy en día, un sector de la academia aborda el análisis urbano-territorial con base en el uso de los fundamentos de la economía ortodoxa para explicar la transformación del territorio, como respuesta a los preceptos básicos de las teorías de la localización y de la obtención del máximo beneficio económico. Sin embargo, resulta pertinente considerar que, los análisis más profundos y detallados, deben integrar las relaciones sociales y económicas que se desarrollan sobre el territorio, debido a que éstas resultan, por sí solas, las determinantes de la forma y las características que va a adoptar el espacio.

En este documento se discute, de manera particular, que el capital inmobiliario ha sido uno de los principales responsables de la transformación del territorio en las últimas décadas debido a que persigue, como fin último, la lógica de reproducción y acumulación. Para comprender al máximo, los efectos de dicha transformación, es necesario considerar dos aspectos fundamentales: las modificaciones físicas y/o ambientales regionalmente, así como aquéllas generadas en el interior de la sociedad, incluyendo cambios en patrones de consumo, usos y costumbres y desplazamientos de la población, entre otros. En este sentido, se propone, como evidencia central, el análisis de los patrones de distribución del capital inmobiliario observados en el territorio mexicano.

El capital inmobiliario requiere construir, alquilar o vender, la mercancía *inmueble*, es decir, vivienda, servicios y equipamiento —como centros de recreación y comercio—, con el objeto de obtener un beneficio económico que le será útil para reiniciar su ciclo de producción e, incluso, incrementarlo, pues sólo de este modo garantizará la acumulación de riqueza. Por ello, el proceso de creación y venta de inmuebles debe mantenerse creciente, constante e ininterrumpido, so pena de que su beneficio y acumulación se vean disminuidos.

El capital inmobiliario se despliega de manera intensiva y extensiva sobre el territorio, es decir, puede realizar inversiones para construir o mejorar un inmueble o bien sobre un

fragmento del territorio y, al mismo tiempo, ocupar nuevos espacios que generalmente no están urbanizados, incluyendo áreas agrícolas, boscosas, manglares, por mencionar algunos. En consecuencia, esta dinámica propicia que el territorio y su población enfrenten cambios a distintos niveles, escalas e intensidades.

En las últimas décadas, el territorio ha demostrado una tendencia hacia la terciarización, principalmente en la construcción de complejos habitacionales, centros comerciales, de recreación y esparcimiento. Al mismo tiempo, esta tendencia ha generado impactos directos sobre el área de influencia en términos sociales, económicos y ambientales, e, incluso, extra-territoriales.

Ramírez (1998), por ejemplo, hace una revisión de las transformaciones del espacio y la sociedad en la ciudad de México, como consecuencia de la construcción de centros comerciales en distintos puntos de la ciudad, en la década de 1990.<sup>1</sup> Encontrando que esta transformación ha incrementado el precio del suelo, ha generado cambios en los usos habitacionales y la construcción de nuevas vialidades, por mencionar algunos. Sin embargo, entre sus principales conclusiones sobresalen aquéllas referidas al patrón de consumo de la población urbana:

Los espacios de consumo representados por los centros comerciales son usados como lugares de reunión y encuentros, tanto de poblaciones locales, como de las que se trasladan de distintas partes de la ciudad, impulsando el desarrollo de la cultura del consumo como experiencia integrada a la vida cotidiana de los habitantes. Al promover, difundir y publicitar, masivamente, servicios y productos diversos y similares, los centros comerciales crean nuevas necesidades de consumo e influyen en los patrones de compra ya existentes, dictan modas, inciden en los gustos y preferencias de habitantes y usuarios de la ciudad (Ramírez, 1998: 70).

Ambientalmente, resulta interesante analizar cómo los cambios territoriales se traducen, en términos entrópicos, en un mayor consumo de energía y, por ende, en mayores niveles de

\* UNAM, Facultad de Economía. Correos: rafaelmoor@hotmail.com y smtz38mx@yahoo.com.mx.



degradación ambiental a todos los niveles. En el ámbito urbano, estos fenómenos se acotan en su análisis a la contaminación auditiva, del aire, agua y suelo. Sin embargo, es necesario comprender que los daños provocados rebasan el espacio urbano, ya que, para sustentar la demanda de materias primas requeridas dentro de los procesos productivos y sociales, así como para canalizar los residuos contaminantes generados, requiere necesariamente explotar y degradar ecosistemas en otras regiones. De esta forma, la incorporación de una visión sistémica permite comprender que los cambios ocurridos en un punto del territorio implican efectos positivos y negativos en otro punto y viceversa.

Por ejemplo, los continuos cambios que ha sufrido el territorio del Distrito Federal (DF) en términos físicos y sociales, a los largo de tres décadas, ha obligado a que el consumo de agua para uso doméstico e industrial se incremente. Por tanto, para satisfacer dicha demanda fue necesario buscar su provisión en el sistema hídrico Lerma y Cutzamala en el Estado de México, a inicios de la década de 1970, debido a que las fuentes internas no resultaron suficientes.

Dicho proyecto ha condicionado seriamente la supervivencia de distintos grupos sociales, entre ellos, los indígenas Mazahuas,<sup>2</sup> que, en enero de 2004, se manifestaron ante el gobierno federal y del Distrito Federal por los alarmantes niveles de desabasto de agua que sufren en sus municipios desde 1982. Estas comunidades se han visto afectadas porque, en su territorio, se encuentran los cuerpos de agua subterránea y superficial que alimentan al sistema Cutzamala y que abastecen diariamente al DF y el área metropolitana con 1,641.6 m<sup>3</sup> de agua.

Por otro lado, las comunidades involucradas aseguran que, cerca de diez mil campesinos, han visto afectados sus terrenos productivos y su consumo doméstico de agua. Aunado a esto, consideran injusto que tengan que recorrer a pie y, en el mejor de los casos, a lomo de burro, hasta dos kilómetros para llegar a los pozos que ellos mismos han construido y después de eso poder consumir diariamente 25 litros de agua por persona; cifra que representa 6.94% del promedio *per capita* en el DF (Martínez, 2008: 207-209).

En octubre de 2003, treinta hectáreas del poblado El Salitre<sup>3</sup> fueron inundadas para poner en funcionamiento la presa del mismo nombre, lo que provocó la pérdida de terrenos para el cultivo de frijol, maíz y manzana, así como la erosión y la extinción de especies vegetales y animales, como peces y anfibios entre los que destaca la trucha arcoiris. Por todos estos motivos, es que las comunidades involucradas han protestado enérgicamente en contra de la cuarta etapa del Sistema Cutzamala, con la que se pretende construir la presa El Tule sobre cuatrocientas hectáreas para almacenar 65 millones de metros cúbicos de agua (*El Universal*, C6: 16/08/2004).

Por otra parte, uno de los fenómenos que se están observando actualmente, en distintas zonas de México, es que las áreas de patrimonio natural y agrícola están siendo sometidas a una fuerte presión y transformación con fines inmobiliarios. Si bien, tales cambios están siendo regulados por las autoridades federales y locales a través de políticas urbanas y ambientales específicas, la realidad es que su aplicación suele estar condicionada a intereses empresariales y políticos.

Entre los principales argumentos que sostienen los inversionistas inmobiliarios, es que la transformación de las áreas naturales con fines urbanos ofrece mayores beneficios econó-

micos a nivel local y regional, pues se generan empleos y atracción de divisas o que se genera bienestar social cuando se construyen edificios multifamiliares para abatir el rezago habitacional, por mencionar un caso.

No obstante, cuando se analiza en detalle el costo de oportunidad de perder un ecosistema que brinda un amplio espectro de servicios ambientales, por la instalación de un proyecto inmobiliario, la relación costo-beneficio suele ser negativa para la sociedad en el mediano y largo plazo. Más aún, porque hay servicios ambientales que, por sus características físicas, no pueden ser importados, como la regulación del clima o la generación de oxígeno. Esta condición resulta más evidente, en los últimos años, dado que la oscilación de los factores del estado del tiempo, incluyendo temperatura y precipitación, están propiciando eventos naturales cada vez más intensos a nivel mundial, baste recordar Myanmar, New Orleans, Miami, Cancún, Tabasco, siendo las regiones y la población de menores recursos las más afectadas.

Cabe destacar que, en este documento, se hace una serie de reflexiones en torno a las características del capital inmobiliario, en términos de sus patrones de despliegue y distribución, así como de su participación en la transformación del territorio. En este sentido, se busca, en última instancia, ofrecer evidencias para diseñar posibles estrategias de acuerdo a las exigencias sociales, económicas y ambientales del país.

#### El despliegue directo e indirecto del capital en el territorio

El capital registra distintas formas de despliegue espacial (ver Cuadro 1). Éstas pueden considerarse directas e indirectas, según sus características de inversión, extensión, funcionamiento, así como por las consecuencias de relevancia social y ambiental que pueden generar.

Cuadro 1  
Formas de despliegue territorial del capital

Directas	
Inmobiliaria	Mercado habitacional y comercial
Infraestructura afín	Servicios y equipamiento para el mercado inmobiliario predominante
Comunicación y accesibilidad	Vías de comunicación terrestres y telecomunicación
Especialización y aprovechamiento del entorno	Mercado turístico y de descanso en sitios con patrimonio histórico natural
Indirectas	
Movilidad del mercado de trabajo	Asentamientos precarios, sin planeación ni previstos
Recuperación de espacios abandonados	Edificios subutilizados y/o abandonados, construcciones en deterioro o con pérdida del aprovechamiento de las condiciones de mercado, utilizadas como vecindades o ciudades perdidas
Arquitectura de autoconstrucción y/o autodirección	Vivienda de interés con procesos sucesivos de adaptación en modalidad de regularización y/o fuera de la normatividad urbanística mínima

Elaboración propia.

Para propósitos metodológicos se enfatizan aquellas formas de capital inmobiliario especializado en mercado habitacional y de aprovechamiento del entorno, debido a que, en la práctica, la mayor parte de estos casos se encuentran regulados y/o registrados por la administración del territorio. Además, como se explica antes, porque éstos son considerados como una de las principales causas de la transformación territorial del país, así como de sus efectos negativos en la población y el ambiente, incluyendo el patrimonio natural de bosques y selvas.

En términos de mercado, localización y costos, se hace la siguiente clasificación del capital inmobiliario dedicado a la vivienda:

- 1 La vivienda clasificada como de interés popular, referida principalmente a condominios horizontales multifamiliares, que se localizan en la periferia de las principales zonas metropolitanas del país, así como el entorno agrícola en proceso de desincorporación o las áreas recientemente urbanas, ARIU (Monroy-Ortiz y Monroy, 2006).
- 2 La vivienda de interés medio alto, que se localiza en el área urbana propiamente de las capitales de los estados y se refiere a condominios verticales de veinte a treinta departamentos o viviendas en promedio.
- 3 La vivienda de interés alto, localizada en las zonas de mayor renta en las ciudades, así como en las regiones con patrimonio natural –incluyendo playas, manglares, lagunas costeras e, incluso, zonas boscosas de reciente desincorporación.
- 4 La venta de suelo para desarrollos turísticos de interés alto, localizados en las zonas de servicios turísticos y también de patrimonio natural.

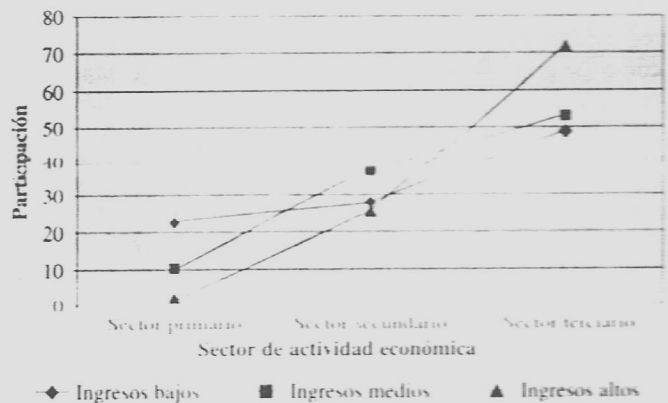
Debido a las dimensiones e impacto de la vivienda de interés popular, en su modalidad de condominios horizontales multifamiliares, es que se consideran de mayor relevancia para su descripción y análisis. Al mismo tiempo se integra un registro de la cantidad de inmobiliarias, registradas oficialmente, así como de su distribución territorial y cantidad de desarrollos inmobiliarios, como origen principal del proceso de ocupación del suelo en el país.

### La terciarización en el despliegue espacial

En términos generales, el sector de actividad económica terciaria es 20% mayor en la generación del PIB de los países de ingresos altos, que en aquéllos con un nivel de ingreso medio y bajo (ver Gráfica 1). En esta proporción, las mayores tasas de crecimiento urbano de los países con niveles de ingreso bajo están asociados al sector terciario, el cual se ve reflejado en diversas formas de despliegue espacial.

El despliegue espacial tiene características regionales determinadas según el nivel de ingreso de los países, el cual da lugar a la demanda local en términos de vivienda, servicios y equipamiento, asociados a los patrones de ocupación territorial. Al mismo tiempo, estos patrones tienen una correlación con los sectores de actividad económica predominantes locales. Debido a que el sector terciario funciona como el principal factor del PIB en todos los países, se considera que es posible identificar las particularidades regionales, en términos de las características del sector inmobiliario, las formas de despliegue espacial, los patrones de distribución territorial y, finalmente, sus condiciones locales.

Gráfica 1  
Distribución del PIB por sector de actividad económica por grupos de países



Elaboración propia basada en Banco Mundial, 2006. Índice de Desarrollo Humano

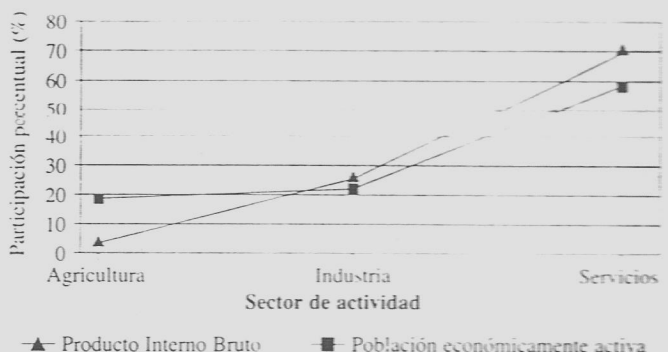
México, en particular, es identificado como un país con un nivel de ingreso medio (Banco Mundial, 2006), en donde el sector terciario ocupa la mayor proporción de población económicamente activa y genera, al menos, dos veces más PIB que los otros sectores de actividad económica (ver Gráfica 2).

En las condiciones normales del sistema económico predominante, el sector secundario y terciario, no necesariamente implica el desarrollo de esquemas de intervención que permitan cubrir la demanda real de vivienda, equipamiento y servicios. Por el contrario, ambos casos se reconocen como formas de capitalización o de reproducción del capital, debido a la constante generación de vivienda mercancía, que poco tiene que ver con la mitigación del deterioro de las condiciones de vida de la población o el ambiente.

### Particularidades del caso México

Entre 1990 y 2005, los sectores de actividad económica que generan mayor aportación al PIB nacional son aquéllos referi-

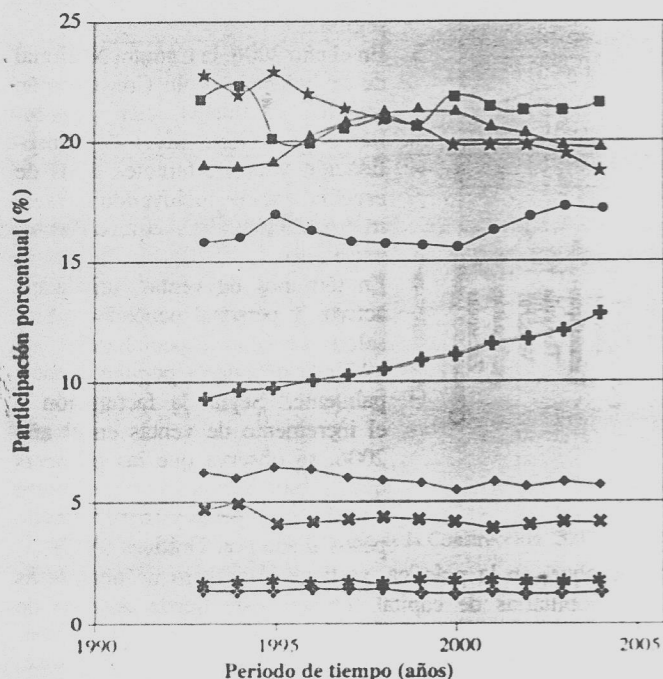
Gráfica 2  
Distribución de la PEA y participación relativa por sector de actividad económica, 2008.



Elaboración propia basada en OECD Factbook 2006: Economic, Environmental and Social Statistics



**Gráfica 3**  
Distribución del PIB por sector de actividad (2005)



- ◆ 1 Agropecuario, silvicultura y pesca
- 2 Minería
- ▲ 3 Industria manufacturera
- ✱ 4 Construcción
- ✱ 5 Electricidad, gas y agua
- ◆ 6 Comercio, restaurantes y hoteles
- ✱ 7 Transporte, almacenaje y comunicaciones
- 8 Servicios financieros, seguros, actividades inmobiliarias y de alquiler
- ★ 9 Servicios comunales, sociales y personales

Elaboración propia basada en INEGI (2006), Sistema de Cuentas Nacionales de México.

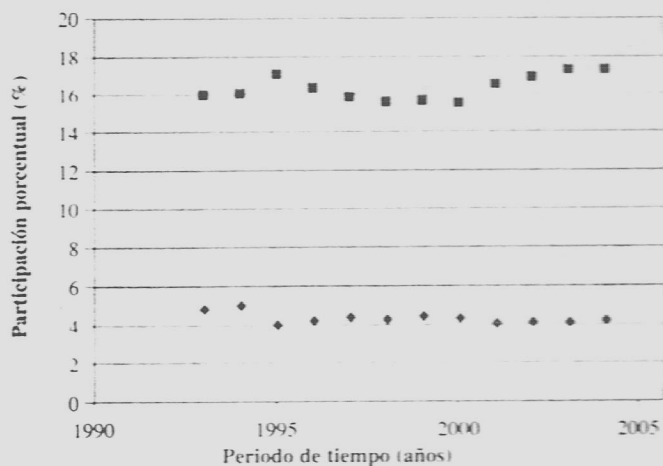
dos al comercio, restaurantes, hoteles, industria manufacturera, servicios comunales, personales y sociales (ver Gráfica 3). Mientras que los sectores que se han incrementado relativamente, en el mismo periodo de tiempo, son: transporte, almacenaje, comunicaciones, servicios financieros, actividades inmobiliarias y de alquiler.

Por sus características, las actividades inmobiliarias y la construcción, se asocian al despliegue espacial, por lo que la descripción de ambos ofrece un esquema de análisis de la transformación territorial, así como sus respectivos patrones de distribución y aprovechamiento económico.

Como se observa en la Gráfica 4, el sector inmobiliario se incrementó 2% entre 1995 y 2005, mientras que la construcción se mantiene relativamente constante en el mismo periodo. El comportamiento de ambos sectores registra particularidades según la entidad y el periodo de análisis, y están asociadas a los patrones de concentración de capital, así como a la disponibilidad de condiciones ambientales mínimas.

La modificación de los sectores de servicios inmobiliarios y construcción está condicionada por los patrones de concentración del capital, sin embargo, para que ésta pueda darse,

**Gráfica 4**  
Participación del PIB de los sectores de actividad. Construcción y actividades inmobiliarias, 1990-2000



- ◆ Construcción
- Servicios financieros, seguros, actividades inmobiliarias y de alquiler

Elaboración propia basada en INEGI (2006), Sistema de Cuentas Nacionales de México.

intervienen diferentes factores entre los que sobresalen: las condiciones de apertura del mercado del suelo, la capacidad política local para admitir inversiones extensivas y las particularidades ambientales mismas.

En términos de la participación económica al PIB, el sector construcción registra, por estado, al menos tres categorías, éstas incluyen:

1. El Distrito Federal es la entidad con mayor participación al PIB del sector construcción, con 25% en 2005.
2. Guanajuato, Jalisco, Estado de México, Nuevo León y Veracruz aportan poco más de 5% en el mismo año.
3. Finalmente, se registran 24 entidades con menos de 2.5% (ver Gráfica 5).

Estas condiciones describen una gran concentración urbana en al menos cinco estados de la república, con una participación relevante de las diferentes formas de despliegue del capital. De hecho, se reconoce que la ciudad de México es el núcleo de la aglomeración del eje volcánico transversal (AEVT), integrado por quince estados, localizados entre los 18° y 22° de latitud norte que suman 62% del PIB (Monroy y Monroy-Ortiz, 2007). Además de que la ciudad, por sí sola, aporta 25% de la producción económica del país y concentra a la mayor cantidad de población y, además, es considerada la cuarta más grande del planeta (UN-HABITAT, 2007).

Cabe destacar que, la aglomeración del eje volcánico transversal, registra las mayores características de concentración urbana, incluyendo tasa de crecimiento, número de ciudades y zonas metropolitanas (ver Cuadro 2).

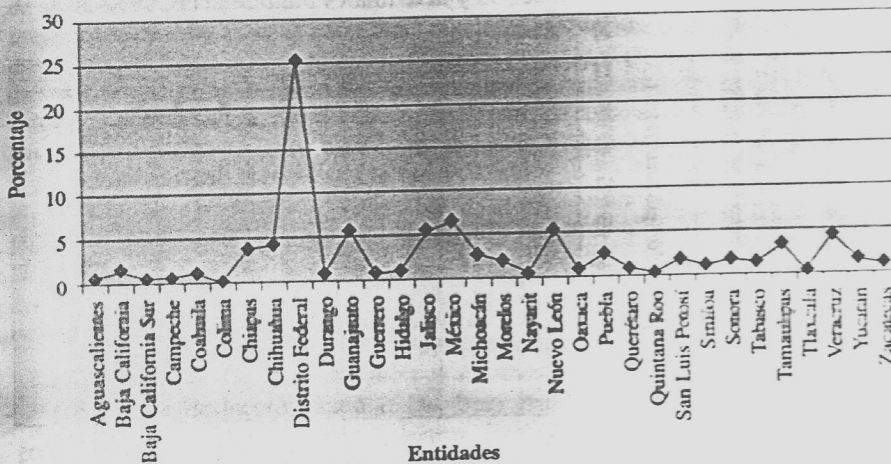
#### Capital inmobiliario, apreciaciones metodológicas

Para los fines de este trabajo, el análisis del capital inmobiliario se enfoca a aquellas constructoras y desarrolladoras que se encuentran en el registro reconocido oficialmente por el



Gráfica 5

Participación por entidad federativa al PIB nacional. Sector construcción, 2005



Elaboración propia basada en INEGI (2006), Sistema de Cuentas Nacionales de México.

gobierno federal, de las que se desprenden las siguientes observaciones:

- 1 La oferta inmobiliaria de interés se encuentra en los programas de gobierno federal, principalmente, aquél identificado como *Mi casa*, así como en el padrón de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción.
- 2 Cabe destacar que, con fines metodológicos, se analizan las inmobiliarias que registran más de veinte viviendas por desarrollo inmobiliario debido a que, las de menor

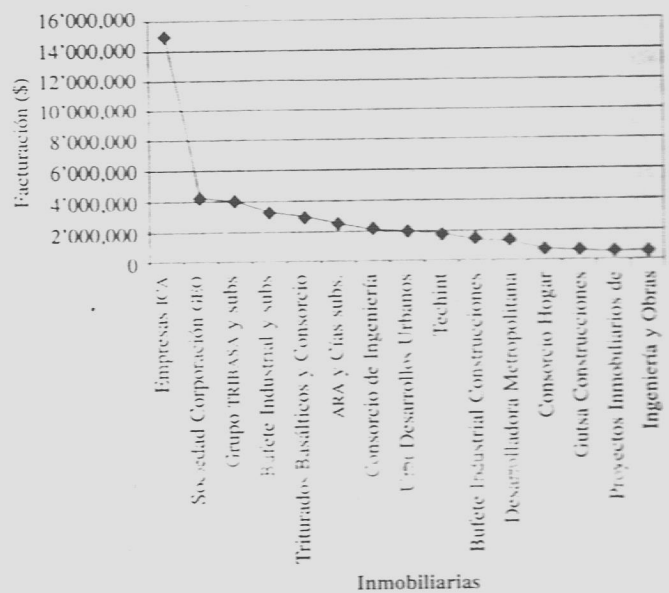
- 3 En el año 2006, la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción registra, al menos, cien inmobiliarias con cierto nivel de consolidación y con diferentes tipos de especialización, incluyendo infraestructura, vivienda y equipamiento, entre otros.
- 4 En términos de ventas, utilidades, activos y personal ocupado, sobresalen aquellas especializadas en vivienda de interés popular, principalmente.<sup>4</sup> Según la facturación y el incremento de ventas en el año 2006, se observa que las primeras quince inmobiliarias obtienen entre 2 millones de pesos y 16 millones de pesos al año (ver Gráficas 6 y 7).
- 5 Aunque, en la práctica, se tiene el registro de numerosas inmobiliarias de capital foráneo, éste queda descrito de forma menos exhaustiva debido a la falta de un censo general local, de sus características y actuaciones. No obstante, cabe hacer la aclaración de que, éstas, se enfocan en sitios de patrimonio natural, incluyendo Los Cabos y diversos puntos del Golfo de Cortés, en la península de Baja California, extensas áreas de playa en la península de Yucatán, en manglares, zonas arqueológicas y/o de reserva natural en el Caribe mexicano, costas de Guerrero, Oaxaca, Jalisco, así como desarrollos inmobiliarios de descanso en bosques, como aquéllos observados en La Marquesa, por ejemplo.

Cuadro 2  
Características de la aglomeración urbana del eje volcánico transversal de México

Estado	Concentración de población	Tasa de crecimiento	Nº de ciudades	Zonas metropolitanas
Aguascalientes	772,261	2.6	4	1
Colima	395,149	3.2	4	2
DF-México	17'942,172	1.7	1	1
Guanajuato	2'852,445	2.6	28	3
Hidalgo	676,860	3.1	14	3
Jalisco	4'733,879	2.1	30	3
México	1'463,197	3.4	16	1
Michoacán	1'795,408	2.3	22	3
Morelos	1'073,477	3.2	9	2
Nayarit	384,830	2.5	7	1
Puebla-Tlaxcala	2'766,283	2.6	14	2
Querétaro	912,753	3.6	3	1
San Luis Potosí	1'137,344	2.6	7	2
Tlaxcala	326,609	3.2	5	2
Veracruz	3'266,723	2.6	34	8
Totales	40'499,390	2.7	198	35

Fuente: Monroy-Ortiz y Monroy (2007). *Saber la biodiversidad para lo urbano.*

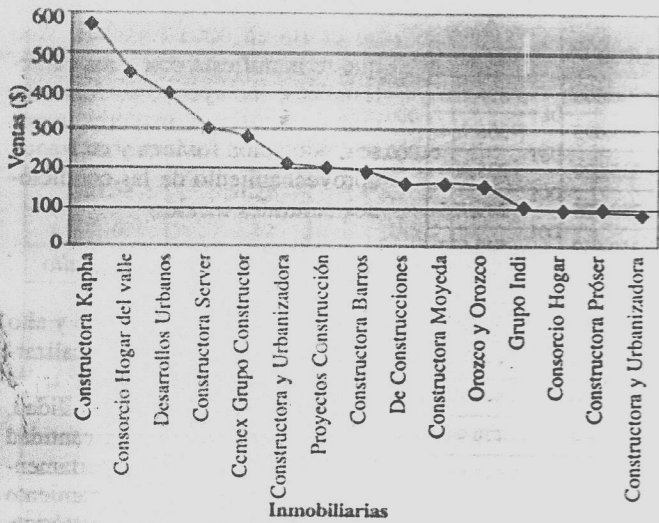
Gráfica 6  
Inmobiliarias con mayor facturación



Fuente: Cámara Nacional de la Industria de la Construcción, 2007. *Las 100 mayores empresas inmobiliarias.*



**Gráfica 7**  
Inmobiliarias por incremento de ventas



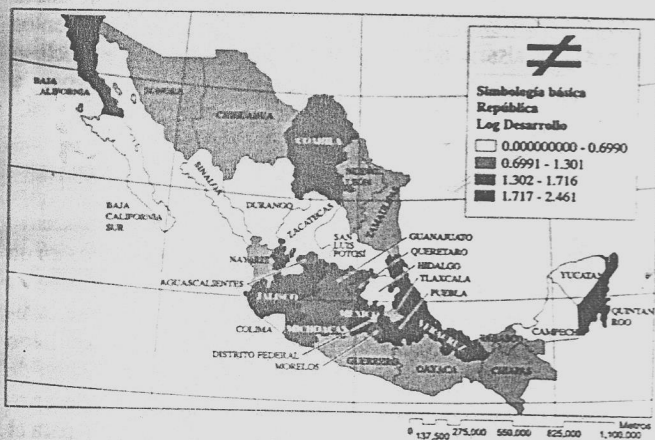
Fuente: Camara Nacional de la Industria de la Construcción, 2007. Las 100 mayores empresas inmobiliarias.

6 El registro de estas particularidades incluye la venta de predios con vista de playa, en zonas de régimen de propiedad comunal, o ejidal incluso, y se presentan como facilitadores o gestores para la desincorporación de suelo considerado patrimonio de la nación.

*Vivienda de interés popular, condominios horizontales*

La vivienda de interés popular, utilizada para este análisis, considera, solamente, a los condominios multifamiliares horizontales, bajo el criterio de que los patrones de despliegue espacial del capital más intensivos se encuentran, precisamente, en estos tipos de ocupación en amplias extensiones territoriales. En este sentido, la mayor cantidad de desarrollos inmobiliarios se concentran en Baja California Norte, Quintana Roo, Jalisco, Estado de México, Puebla y Veracruz (ver Mapa 1). En donde el número

**Mapa 1**  
Desarrollos inmobiliarios por estado



Elaboración propia basada en el Registro Nacional de Vivienda.

**Mapa 2**  
Inmobiliarias por estado



Elaboración propia basada en el Registro Nacional de Vivienda.

ro de proyectos se estima entre cincuenta y trescientos. Los cuales pueden estar construidas por una misma inmobiliaria, en diferentes estados o proyectos similares repetidos en dimensiones, precios, instalaciones y servicios comunes.

Como se mencionó, existen al menos cien inmobiliarias con cierto nivel de consolidación, no obstante, éstas se distribuyen en el territorio, principalmente, en los estados de la aglomeración del eje volcánico transversal, como se observa en el Mapa 2, es decir, entre los 18° y 22°; lo cual se vuelve relevante, ya que muestra parcialmente el despliegue espacial del capital en una zona con una oferta de condiciones ambientales que permiten la instalación de desarrollos inmobiliarios del tipo multifamiliares horizontales, en donde existe una demanda concentrada de servicios, principalmente, urbanos y ambientales.

Cabe destacar que, la oferta de vivienda, no está asociada al déficit registrado en el país, sino a una búsqueda de capitalización en primera instancia. Además, genera un mercado para el que existe poca capacidad de adquisición, debido a que el grueso de la población se ubica en un nivel de ingreso por debajo de los cinco salarios mínimos (INEGI, 2007).

**Mapa 3**  
Vivienda de interés por estado



Elaboración propia basada en el Registro Nacional de Vivienda.



**Cuadro 3**  
**Desarrollos inmobiliarios horizontales multifamiliares**

	Desarrollos inmobiliarios	Número de inmobiliarias	Oferta total de vivienda	Costo Mínimo	Costo Máximo	Costo total de la vivienda
Aguascalientes	31	4	775	193,000	1'306,000	3'857,750
Baja California	104	14	2,889	179,964	885,000	7'206,764
Baja California Sur	2	1	59	235,000	235,000	235,000
Campeche	3	1	248	289,705	289,705	289,705
Coahuila	52	2	162	179,964	350,659	530,623
Colima	0					
Chiapas	9	2	336	179,960	356,016	536,976
Chihuahua	16	3	366	412,840	1'092,000	1'934,840
Distrito Federal	18	3	137	385,000	6'051,000	7'598,893
Durango	1	1	200	179,964	179,964	179,964
Guanajuato	23	7	864	179,964	315,000	1'547,054
Guerrero	20	3	133	296,630	585,000	1'217,630
Hidalgo	0					
Jalisco	149	19	7,423	179,900	985,735	16'797,176
Estado de México	289	40	21,876	173,202	1'650,000	43'521,999
Michoacán	45	7	2,611	179,000	3'500,550	7'935,169
Morelos	43	5	2,482	173,201	789,000	9'436,765
Nayarit	8	3	872	188,650	362,868	1'830,171
Nuevo León	9	2	400	180,142	1'100,000	1'280,142
Oaxaca	8	1	24	373,000	373,000	373,000
Puebla	80	20	7,005	179,900	790,000	12'912,325
Querétaro	28	8	1,987	166,658	1'450,000	6'370,860
Quintana Roo	87	24	11,556	173,109	1'930,000	26'252,800
San Luis Potosí	3					
Sinaloa	5	1	816	179,960	309,161	891,592
Sonora	12	7	703	179,000	624,000	3'034,500
Tabasco	16	4	1,407	225,000	1'918,000	6'821,967
Tamaulipas	19	2	287	179,200	230,000	8'262,000
Tlaxcala	16	5	235	236,500	770,000	2'192,500
Veracruz	67	14	5,180	179,900	820,000	12'995,670
Yucatán	2	1	41	300,000	300,000	300,000
Zacatecas	5	1	160	187,552	187,552	561,456
Totales	1,170	205	71,234	6'345,865	29'735,210	186'904,791

Elaboración propia basada en el Registro Nacional de Vivienda.

Por tanto, la oferta de vivienda no necesariamente cumple con la clasificación de interés popular. No obstante, ésta se puede localizar, de acuerdo al Registro Nacional, en: Jalisco, Estado de México, Veracruz y Quintana Roo, como se aprecia en el Mapa 3; la cantidad de viviendas por estado se estima en: 7,423, 21,876, 5,180 y 11,556 viviendas, respectivamente.

Como se observa en el Cuadro 3, la mayor cantidad de inmobiliarias, desarrollos inmobiliarios y oferta de vivienda de interés, se concentra en seis estados (Jalisco, Guanajuato,

Estado de México, Puebla, Veracruz y Quintana Roo). Aunque ello no significa que este proceso no exista en otras regiones, sino que se manifiesta con otras características, incluyendo su focalización a sectores de mayores ingresos, población foránea y en franco aprovechamiento de las condiciones naturales locales.

#### *Vivienda de interés medio y alto*

La vivienda de interés medio y alto tiene la particularidad de localizarse en zonas céntricas de las grandes ciudades, con fácil accesibilidad, del tipo vertical, con una cantidad menor a treinta casas o departamentos, así como un aprovechamiento del patrimonio natural e histórico, que les permite mantener su oferta en un nivel de ingreso alto.

Además, es posible observar que existe un contraste de áreas construidas por unidad habitacional, lo cual significa que, mientras en las viviendas de interés social 33 m<sup>2</sup> equivalen a 200,000 pesos, en los condominios verticales 140 m<sup>2</sup> tienen un costo de mercado de 1'383,731 pesos, que se puede tasar cuatro veces mayor (ver Cuadro 4). La diferencia importante radica, en que, algunos casos del nivel medio y alto, pueden localizarse en zonas específicas de conservación, como se oferta en La Marquesa en el Estado de México —por ejemplo—, e integran un predio además de la construcción.

A pesar de que el grueso de la oferta de vivienda de interés medio y alto se encuentra en el mercado en moneda nacional, existen casos en donde se registran departamentos de inmobiliarias nacionales incluso en dólares por áreas no mayores a los 400 m<sup>2</sup>, por mencionar algunos.

#### *Suelo para desarrollos turísticos*

La mención del suelo en venta para desarrollos turísticos en un solo apartado, es debido a que este esquema genera efectos negativos en áreas de patrimonio natural principalmente, además de que es un mercado dominado por el sector inmobiliario foráneo. En este caso, se observa que la venta para casas de descanso, renta para fechas de asueto y para posibles desarrollos turísticos, se tasa en dólares, difícilmente accesible para el grueso de la población del país.



**Cuadro 4**  
Comparación entre áreas construidas y costo por unidad habitacional

Vivienda de interés social (m <sup>2</sup> )		Costo por vivienda (pesos)	Vivienda de interés medio y alto (m <sup>2</sup> )		Costo por vivienda (pesos)
33	31.95	200,000	140	480	1'383,731
40.32	41	750,000	160	530	1'459,000
51.51	51.22		200	680	1'514,000
60	62		300	780	1'526,150
75	70		400	1,000	1'539,300
89.55	87.28		500	1,150	1'567,740
96.29	90		2,000	1,200	1'617,094
	101		3,000	1,300	1'760,000
	115			1,400	1'780,822
	120			1,750	1'818,000
	141.12			1,825	1'983,900
	167.72			1,900	2'019,600
	194			2,100	2'200,000
	198			2,400	2'523,500
	207			3,250	2'543,523
	238			3,650	2'610,595
	241.5			3,850	3'486,550
				9,588	3'586,000
					4'450,000

Elaboración propia basada en Cámara Nacional de la Industria de la Construcción.

Considerando solamente los estados con disponibilidad de playa en los océanos Pacífico y Atlántico, se observa que una de las mayores ofertas del suelo se encuentra en la península de Baja California, en donde pueden encontrarse 7,118 Ha de playa (como es ofertado) en 141 millones de dólares (ver Cuadro 5), o en Yucatán en donde existen proyectos en zonas de reserva natural considerados ecológicos, pero que, en realidad, ocupan indiscriminadamente el patrimonio natural.

#### Conclusiones preliminares

El capital inmobiliario se encuentra particularmente distribuido en aquellos espacios que le van a asegurar la mayor tasa de

**Cuadro 5**  
Superficies ofrecidas en playa y costo de venta

	Predio (hectáreas)	Playa (hectáreas)	Costo (dólares)
Baja California Sur	4,874.57	7,118.56	141'802,000
Nuevo León	2,538.13	No aplica	176'303,193
Quintana Roo		287.13	8'520,590
Sinaloa		1,230	15'000,000
Yucatán	134,800.00	317	

Elaboración propia

ganancia siendo, por ejemplo, las regiones en donde haya una mayor disponibilidad y dotación de servicios ambientales, agua, suelo barato, la que se observa sobre la franja central del país entre los 18° y 22° de latitud norte, considerada la aglomeración del eje volcánico transversal (AEVT).

En este contexto, el capital inmobiliario condiciona, en buena medida, cómo se va a transformar el territorio en términos físicos y/o ambientales y al interior de la sociedad, incluyendo los cambios en los patrones de consumo, en los usos y costumbres, en el desplazamiento de la población.

Si bien existen políticas públicas que, en teoría, regulan este proceso, la realidad ha demostrado que existe una profunda deficiencia en su aplicación, sea por intereses políticos o económicos. Lo que se puede comprobar a partir del tipo de proyectos que se desarrollan con fines habitacionales o turísticos ya que, en distintos casos, éstos se llevan a cabo en zonas de un alto valor ambiental. Se encuentra que las inmobiliarias de capital foráneo se enfocan a sitios de patrimonio natural, por ejemplo: Los Cabos y diversos puntos del Golfo de Cortés en la península de Baja California; extensas áreas de playa en la península de Yucatán, manglares, zonas arqueológicas y/o de reserva natural en el Caribe mexicano, costas de Guerrero, Oaxaca, Jalisco; así como desarro-

llos inmobiliarios de descanso en bosques, como aquéllos observados en La Marquesa.

Además de que, parte de los proyectos construidos, suelen ser excluyentes para distintos sectores de la población, de tal suerte que, aun cuando existe una amplia oferta habitacional, de arrendamiento, de venta de viviendas y de créditos hipotecarios, la población de menores ingresos no tiene acceso debido al bajo poder adquisitivo de su salario. Tan solo los desarrollos inmobiliarios multifamiliares horizontales con los que se pretende cubrir el déficit de vivienda en el país tienen un costo que va de los 193,000 pesos a los 412,840 pesos para viviendas con posibilidad de extensión de 30 m<sup>2</sup> a 70 m<sup>2</sup>, cuando cerca de 75% de la población se localiza en un nivel de ingresos de cinco salarios mínimos.

Se observa, de carácter general, que el capital inmobiliario se despliega de manera intensiva y extensiva sobre el territorio y que éste genera efectos negativos en la población y el ambiente, debido a que se lleva a cabo en las áreas de patrimonio natural y agrícola, sin una estricta regulación federal o local, bajo el condicionamiento de intereses empresariales y políticos.

Finalmente, en una reflexión sobre el costo de oportunidad de perder un ecosistema que brinda un amplio espectro de servicios ambientales por la instalación de un proyecto inmobiliario, se observa una relación costo-beneficio negativa para la sociedad en el mediano y largo plazo.



## Bibliografía

- BANCO MUNDIAL. *World Development Indicators 2006*, Washington, Banco Mundial, 2006.
- HERNÁNDEZ LAOS, E. "Bienestar, pobreza y vulnerabilidad en México: nuevas estimaciones" en *Economía UNAM*, N° 8, ciudad de México, UNAM, 2006, pp. 14-32.
- MARTÍNEZ RIVERA, Sergio E. "La ciudad y el ambiente como parte de un solo sistema: importancia del suelo de conservación para la dinámica social, económica y ambiental del suelo urbano en el Distrito Federal", tesis de doctorado en economía (en proceso), ciudad de México, UNAM-División de Estudios de Posgrado de la Facultad de Economía, 2008.
- MONROY-OKTIZ, Rafael y Rafael MONROY. "Omisiones y fragmentación. El reto de la planeación" en *Revista de Arquitectura, Diseño y Urbanismo*, Vol. 1, N° 2, Morelos, Doctorado de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, noviembre-febrero 2007.
- MONROY-OKTIZ, Rafael y Sergio MARTÍNEZ RIVERA. "La vulnerabilidad urbana como determinante de la dinámica económica, social y ambiental de los sistemas urbanos" en *Revista de Arquitectura, Diseño y Urbanismo*, Vol. 1, N° 3, Morelos, Doctorado de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, mayo-julio 2007.
- OECD. *Factbook 2006: Economic, Environmental and Social Statistics*, París, OECD, 2006.
- PUESTE, Sergio and Roberto EIBENSCHUTZ. "Environmental Degradation, Vulnerability, and Urban Development in Developing Countries: A Conceptual and Operational Approach" en Alcira Kreimer and Mohan Munasinghe (eds). *Environmental Management and Urban Vulnerability*, Nueva York, World Bank, 1991.
- RAMÍREZ KURI, Patricia. "La ciudad de México: globalización, entorno urbano y megaproyectos comerciales" en Alicia Ziccardi y Sergio Reyes (coords). *Ciudades latinoamericanas: modernización y pobreza*, ciudad de México, UNAM-PUEC, 1998.
- UN-HABITAT. *State of World's Cities 2006/7. The Millennium Development Goals and Urban Sustainability: 30 Years of Shaping The Habitat Agenda*, Nairobi, 2006.

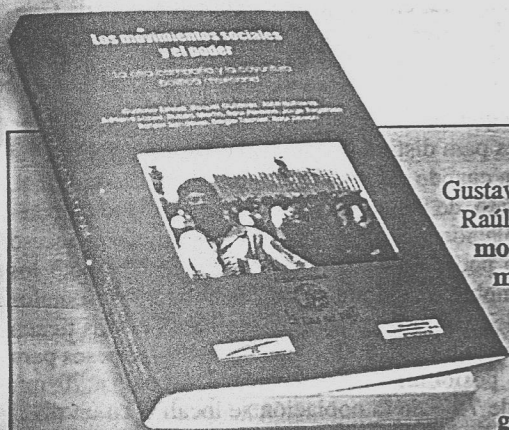
## Notas

- 1 Los principales centros comerciales construidos en la década de 1990 en la ciudad de México son: Centro Coyoacán (1992), Pabellón Polanco (1990), Interlomas (1992), Galerías Insurgentes (1993), Galerías Coapa (1993), Plaza Santa Fe (1993), Centro Comercial WTC (1994), Centro Insurgentes (1994), Pabellón Altavista (1995). Véase Ramírez, 1998: 70.
- 2 Los municipios, en el Estado de México, involucrados en el conflicto son: Temascaltepec, Villa Victoria, Villa de Allende, Valle de Bravo, Donato Guerra, Ixtapan del Oro y Santo Tomás de los Plátanos.
- 3 Municipio de Villa Victoria, Estado de México.
- 4 ICA, Cicsa, Casas GEO, Homer, URBI, ARA.



### Planificación Física-Cuba Revista de Ordenamiento Territorial y Urbanismo N° 13

Ventas y suscripciones: Lamparilla 65 entre Mercaderes y San Ignacio, La Habana Vieja, La Habana, Cuba.  
Tel: (53-7) 8628525 y 8629240 ext. 116. Fax: (53-7) 8665581. Correl: mirta@ipf.cu



Gustavo Esteva, Raquel Gutiérrez, John Holloway, Adriana López, Rubén Martín, Raúl Páramo, Jorge Regalado, Rafael Sandoval, Sergio Tischler, Raúl Zibechi. **Los movimientos sociales y el poder. La otra campaña y la coyuntura política mexicana**, Taller Editorial La Casa del Mago, 2007

Se trata de textos que tienen una posición desde los movimientos, pero no son apologeticos. De hecho, abundan los cuestionamientos críticos. Los movimientos sociales en el contexto latinoamericano de los gobiernos progresistas o de izquierda, están teniendo problemas para ir más allá de los tiempos y espacios del poder. No resulta tarea fácil entender y convencer de que se trata de una forma distinta de hacer política, desde lo social-comunitario, en donde el pensar sin la forma Estado tiene como punto de partida el dejar de reproducirlo y plantearse la necesidad de volver a entamar el tejido social comunitario destruido por el tipo de relaciones que impone el mercado capitalista.

Así las cosas, en este texto se puede encontrar una definición del Estado mucho más compleja que el solo uso de la fuerza coercitiva y represora. En ese sentido, los autores, en varios momentos, vuelven al manejo de tesis y conceptos clásicos del pensamiento marxista y el freudismo. Pero, tampoco, son textos marxistas en su sentido clásico y, mucho menos, ortodoxos, dado que también recurren a pensadores como Weber, y otros como Foucault, Benjamín, Maffesoli, Ginzburg, Eco, Bajtín, Adorno, Horkheimer, por señalar a algunos de los más citados. Pero, además, desde esta perspectiva, también se sugieren y utilizan conceptos para ir construyendo una nueva semántica: comunidad, autonomía, rebeldía, antagonismo, antipoder, mandar obedeciendo. También se habla de un nuevo proyecto ético y de la apuesta por una política plebeya.

Informes: Jorge Regalado Santillán, rsj3983@hotmail.com y Raúl Zibechi, zibechi@brecha.com.uy