

Capital inmobiliario

Producción y transgresión del espacio social en la ciudad neoliberal

Universidad Nacional Autónoma de México

Instituto de Investigaciones Económicas (IIEc)

Facultad de Filosofía y Letras (FFy L)

Programa Universitario de Estudios Sobre la Ciudad (PUEC)

Dirección General de Asuntos del Personal Académico (DGAPA)

Proyecto PAPIIT –IN302717 “Dinámicas socioeconómicas y espaciales de los grandes proyectos inmobiliarios residenciales y de servicios en ciudades de México”

El periurbano y los grandes proyectos inmobiliarios: los casos de Altozano y Tres Marías, en Morelia, Michoacán

Norma Angélica Rodríguez Valladares

José Antonio Vieyra Medrano

Octavio Martín González Santana

El periurbano y los grandes proyectos inmobiliarios: los casos de Altozano y Tres Marías, en Morelia, Michoacán

Objetivo

Mostrar el contexto general en que surgen los grandes proyectos inmobiliarios y su materialización en la ciudad de Morelia, con la construcción de dos nuevas centralidades: Altozano y Tres Marías

Los grandes proyectos inmobiliarios son dispositivos que incluyen:

Discursos
Instituciones
Instalaciones
arquitectónicas

Medidas administrativas
Enunciados científicos
Decisiones reglamentarias
Proposiciones filosóficas, morales y filantrópicas

(Foucault, 1994)

Contexto en el que surgen los grandes proyectos inmobiliarios

Políticas neoliberales

- ✓ Privatización
- ✓ Desregulación
- ✓ Reorientación del gasto público
- ✓ Derechos de propiedad

- Apertura y disciplina macroeconómica para abrir nuevos espacios a la expansión global de grandes corporaciones
- El Banco Mundial impulsó reformas para que los mercados inmobiliarios pudieran funcionar, aconsejó a los gobiernos dejar de lado su función como proveedores de vivienda y asumir un papel de facilitadores

• Objetivo: reactivar el sector rural y fortalecer los ejidos con la certidumbre jurídica en la tenencia de la tierra

Reforma al artículo 27 constitucional

• No se articula con la regulación aplicable a las ciudades y abre la posibilidad a sociedades mercantiles para apropiarse de suelo dedicado a la actividad agrícola y forestal

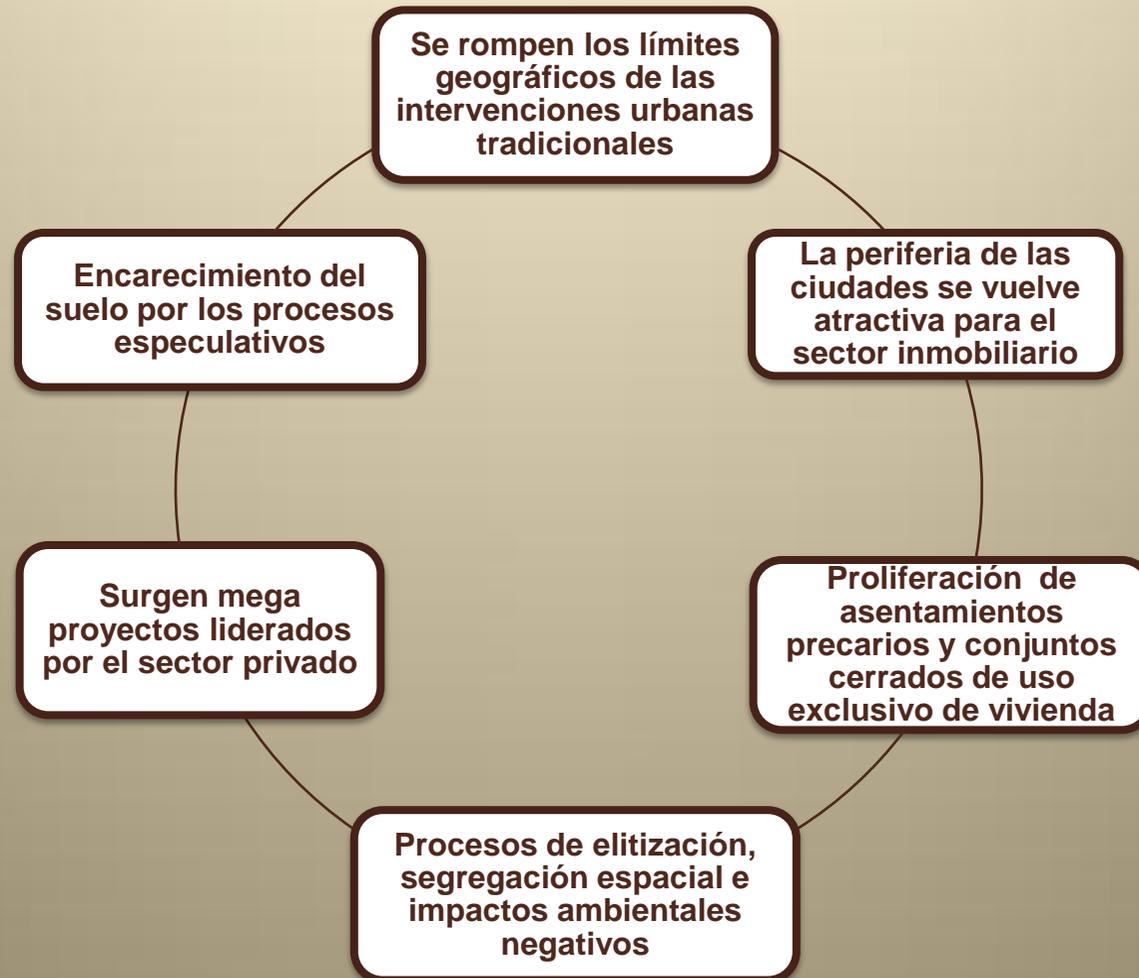
Contexto en el que surgen los grandes proyectos inmobiliarios

Reporte de
México para
ONU-Hábitat III

México ha generado avances significativos en cuanto al entendimiento de **la importancia que reviste la vivienda como industria** dentro de su economía.

La publicación de la Cuenta Satélite de vivienda y el análisis cuantitativo derivado de los datos que esta fuente de información aporta revelan que **la vivienda es una actividad estratégica para el desarrollo económico y la generación de empleos del país**, a fin de aprovechar el impulso económico de esta industria es **necesario generar conjuntamente con los gobiernos locales, un esquema de incentivos normativos y tributarios apropiados para el sector inmobiliario**, de tal forma que el proceso de edificación de vivienda se inserte dentro de una política integral de construcción de **ciudades equitativas, justas, sustentables y productivas** y que este sector sea un instrumento de prosperidad (Gobierno de México, 2016:106).

Contexto en el que surgen los grandes proyectos inmobiliarios



El periurbano y los grandes proyectos inmobiliarios en Morelia

Tres generaciones

Construcción de infraestructura y servicios urbanos con protagonismo del sector público, intervención directa del gobierno. Concebidos como motores de la transformación urbana, recuperación del medio ambiente

Diversificación de objetos de intervención, creación de nuevas centralidades o subcentros urbanos liderados por el sector privado, quien introduce criterios de rentabilidad económica

Desarrollos metropolitanos concebidos como motores de desarrollo que contribuyen a la transformación de la periferia

El periurbano y los grandes proyectos inmobiliarios en Morelia

El periurbano es un espacio sujeto a mutaciones y recalificaciones, en el que convergen dinámicas rurales y urbanas en un ambiente de competencia e interacción crítica que genera procesos de inclusión y exclusión. Territorio multifuncional en el que compiten aspectos económicos, sociales, históricos y ecológicos.



Los grandes proyectos inmobiliarios encuentran condiciones propicias por los bajos costos del suelo y la laxitud de las normas. En los últimos años el periurbano se ha llenado de diferentes actores, población de bajos, medios y altos ingresos compite en condiciones desiguales por la apropiación del territorio y sus recursos

El periurbano y los grandes proyectos inmobiliarios en Morelia

Altozano es un concepto inmobiliario que se encuentra en seis estados del país, incluye campo de golf, vivienda y un gran centro comercial. En Morelia se construye en superficies boscosas, más de mil hectáreas que pertenecían principalmente al Ejido de Jesús del Monte, pueblo en cuyo entorno inmediato se construye una gran cantidad de fraccionamientos, cotos cerrados y torres departamentales.



El periurbano y los grandes proyectos inmobiliarios en Morelia

Las autoridades agrarias avalan el acaparamiento, especulación y mercantilización de tierras ejidales, en las Asambleas de Delimitación, Destino y Asignación de Tierras Ejidales (ADDATE), empresarios y políticos se ostentan como agricultores para convertirse en poseionarios.



Sobre las superficies forestales en los programas urbanos se proyecta el coeficiente de urbanización (CUR), que representa la superficie de total de un predio que es posible urbanizar de tal forma que permanezcan sin alterar las coberturas vegetales y los usos de suelo actuales.

El periurbano y los grandes proyectos inmobiliarios en Morelia

Tres Marías es el proyecto inmobiliario de Organización Ramírez, grupo de élite de la ciudad que recibe el respaldo de los tres niveles de gobierno en su incursión en el sector inmobiliario, con la instalación de infraestructura de hospitales públicos y un centro de convenciones en la zona.



En 2004 el Director de Desarrollo Urbano de SDUMA, Francisco García Mier, solicita la autorización de nomenclatura oficial para el fraccionamiento mixto habitacional suburbano Tres Marías que incluye campo de golf, casa club e instalaciones deportivas.

El periurbano y los grandes proyectos inmobiliarios en Morelia

Las tierras que adquiere Organización Ramírez pertenecían principalmente al Ejido de Atapaneo.



Espacios dinámicos cuyos procesos de mutación y recalificación se agudizan con la implementación de políticas neoliberales.

La privatización de la propiedad social favorece al sector inmobiliario, es un incentivo del gobierno para fortalecer una “industria estratégica para la creación de empleos y la demanda de insumos”.

Muchos de los trabajadores que este sector contrata son fuerza laboral que él mismo genera con la compra o en su caso despojo de tierras ejidales.

El periurbano y los grandes proyectos inmobiliarios en Morelia

En su papel de facilitadores los gobiernos, aceptan certificados parcelarios para autorizar los proyectos inmobiliarios aún cuando el documento que debe amparar la propiedad es el título debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad.



Se aprueba el conjunto habitacional tipo residencial en una superficie de 101 hectáreas, ubicado en la fracción "O" del área "B" del ejido de Atapaneo, propiedad de la empresa Tres Marías, así como Bosques Tres Marías sección de casas, primera etapa, en una superficie de 57 hectáreas correspondientes a las parcelas 156, 157, 169, 186 y 192 del ejido de Atapaneo, y Bosque Tres Marías sección de condominios, primera etapa de 14 torres con un total de 224 departamentos, en una superficie de 5 hectáreas correspondiente a las parcelas 88, 89, 90, 91, 92, 93 y 94 del ejido Francisco J. Múgica.

El periurbano y los grandes proyectos inmobiliarios en Morelia

La gestión del mercado de tierra es operada por el sector privado y respaldada por los gobiernos, al margen de una visión de conjunto de ciudad que contemple los diferentes estratos social y el crecimiento real de la población, para evitar edificaciones y conjuntos habitacionales aislados.



La propiedad social es el principal insumo para el negocio del sector inmobiliario, por ello el gobierno impulsa un programa de regularización eficiente, y durante ese proceso actúa con mucha laxitud en la aplicación de las leyes.

Conclusiones

