

Mercado inmobiliario extractivista en México

MERCADO IMOBILIARIO EXTRATIVISTA NO MÉXICO

Resumen:

Acorde al título del trabajo que abarca el análisis temporal de 2013 al 2018, el objetivo general consiste en analizar que la dinámica inmobiliaria extractivista y especulativa está determinada por un mercado económico-político que crea y remodela la magnitud e intensidad del ámbito urbano. Este escrito parte del enfoque sistémico de Karl Polanyi¹, quien sostenía que la ideología del libre mercado fue concebida para servir a los nuevos intereses industriales. En nuestro objeto de estudio, se analiza, en forma preliminar, que el llamado libre mercado, sirve a los intereses inmobiliarios y a quien, en contubernio con el Estado, se procura que los espacios receptores sirvan para que el sector de la construcción incremente su capital. El propio Joseph Stiglitz, en el prólogo del libro de Karl Polanyi, comenta que el mito del libre mercado no funciona como un sistema de mercado autorregulado, sino, en realidad, el mercado, como lo sostenía Herbert Simon², está formado antes que nada por organizaciones y/o instituciones que planifican y que asignan bienes de forma directa, y que lo hacen por vías y métodos no activados directamente por las fuerzas del mercado. Las conclusiones preliminares apuntan a sostener que la inexistencia del mercado autorregulado puede ser explicado por la complementación y aplicación de dos conceptos claves: acumulación por despojo expropiativo y extrativismo especulativo que no pueden disociarse y que, mutuamente entrelazados, dan pie a explicar circularmente el fenómeno de estudio. La aplicación de ambos conceptos se emplea como estrategia operativa para consolidar y eficientar la expansión del capital inmobiliario en suelo urbano y rural.

Palabras Clave: Acumulación por despojo, extractivismo, Estado e Inmobiliarias

Abstract:

According to the title of the work covered by the temporary analysis from 2013 to 2018, the general objective is to analyze that the extractive and speculative real estate dynamics is determined by an economic-political market that creates and remodels the magnitude and intensity of the urban environment. This writing is based on the systemic approach of Karl Polanyi, who argued that the ideology of free market was conceived to serve the new industrial interests. In our study, we conclude, in a preliminary way, that the so-called free market serves real estate interests and to whomever, in collusion with the State, tries to ensure that the receiving areas serve to increase the capital of the construction sector. Joseph Stiglitz himself, in the prologue to Karl Polanyi's book, tells us that the myth of the free market does not work like a self-regulated market system, but actually, the market, as Herbert Simon argued, is formed first of all by organizations and / or institutions that plan and allocate goods directly, and that do so by means and methods not directly activated by market forces. The preliminary conclusions point to sustain that the non-existence of the self-regulated market can be explained by the complementation and application of two key concepts: accumulation by dispossession and speculative extractivism that cannot be dissociated and that, mutually interlaced, give rise to circularly explain the phenomenon of study. The application of both concepts is used as operational strategies to consolidate and make efficient the expansion of real estate capital in urban and rural land.

Keywords: Accumulation by dispossession, extractivism, State, real estate.

Resumo:

De acordo com o título do trabalho, que inclui a análise temporal entre 2013 e 2018, o objetivo do estudo é analisar a dinâmica imobiliária extrativista e especulativa, determinada por um mercado econômico e político, que cria e reformula a magnitude e a intensidade do ambiente urbano. Este trabalho baseia-se na abordagem sistêmica de Karl Polanyi, que argumentava que a ideologia do livre mercado foi concebida para servir aos novos interesses industriais. Em nosso estudo, concluiu-se, preliminarmente, que o chamado mercado livre serve aos interesses imobiliários e a quem, em conluio com o Estado, procura garantir que os espaços receptores sirvam para aumentar o capital no setor da construção. O próprio Joseph Stiglitz, no prefácio de Karl Polanyi, diz que o mito do livre mercado não funciona como um sistema de mercado autorregulado, mas que, na realidade, o mercado, como Herbert Simon argumenta, é formado principalmente por organizações e/ou instituições que planejam e atribuem bens diretamente, e que o fazem por meios e métodos não diretamente desencadeados pelas forças do mercado. Os resultados preliminares apontam que a inexistência do mercado autorregulado pode ser explicada por complementação e implementação de dois conceitos fundamentais: a acumulação por espoliação e o extrativismo especulativo, que não podem ser separados e que, mutuamente interligados, levam a uma explicação circular do fenômeno de estudo."

Palavras Chave: Acumulação por desapropriação, extrativismo, Estado, imobiliárias.

Marco Antonio Merchand Rojas

Universidad de Guadalajara

merchandrojas@yahoo.com.mx

Info Royalties

Análises permanentes de aspectos estratégicos sobre a distribuição dos royalties de petróleo.

Acesse e saiba mais em:
www.inforoyalties.ucam-campos.br

Introducción

La justificación del objeto de estudio obedece a la razón de explicar que la lógica del mercado económico inmobiliario está supeditado a razones extraeconómicas determinadas de antemano por decisiones de carácter político-urbano. Este carácter político-urbano se implementa a partir del interés compartido entre el Estado y las inmobiliarias³, reorientando el ordenamiento territorial (reconversión y/o reestructuración de suelos) a partir de intereses privados y de mercantilización del suelo urbano y en el que se aplica un modelo extractivo que genera crisis ecológica irreversible, aparejada por luchas y reclamos de una ciudadanía que defiende su territorio del que han sido despojados⁴.

La hipótesis consistirá en demostrar que el uso del espacio a través de sus construcciones y edificaciones está comandado y/o liderado por agentes privados; esto es que, al priorizar el interés privado por encima del sentido social, los criterios de eficiencia y rentabilidad de los agentes inmobiliarios se colocan en primer término. En el mercado formal inmobiliario, las orientaciones que guían a éste, no vienen dadas de antemano, sino que se constituyen vía acción pública. Lo práctico de esta acción pública se propicia a partir de reconversión de suelos y edificaciones inmobiliarias que se traducen en una política urbana de estrategias y códigos y concesiones, que intentan legitimar el orden urbano, anteponiendo el interés privado sobre el social y del que se presupone que este último debería de prevalecer en la edificación de una ciudad incluyente.

En los párrafos que siguen, se mostrará la tesis del método de estudio, ejemplificando que, en principio vale interrogarse, por qué y cómo prevalece el interés privado

sobre el social. La respuesta a tal interrogante consiste en que la lógica de producción de espacio (suelo urbano) depende del ciclo extractivista especulativo⁵ que dicta el interés exclusivo de los agentes inmobiliarios. Este llamado mercado formal puede ser visto desde otro punto de vista que explica la acción pública vía instituciones, y que explica muy bien Ha-Joon Chang (2014) sobre cómo las instituciones liberales protegen los derechos de propiedad privada más fuertemente y proveen el máximo de libertad económica (especialmente la libertad empresarial para buscar ganancias).

Sin embargo, como lo apunta muy bien Ha-Joon Chang, quien sostiene que “aunque ignoremos la imposibilidad de definir objetivamente un mercado libre”, diversas teorías señalan que la estructura institucional que provee máximas libertades a los negocios es poco probable que sea la más eficiente desde el punto de vista social.

Esta conjetura expresada por Ha-Joon Chang puede ser ilustrada perfectamente con la crisis financiera hipotecaria del 2008, pues se mostró que dar a las empresas financieras la libertad de acumular riesgo individual, sin considerar el riesgo sistémico, es definitivamente negativo para la economía del país, una vez que el resultado final de la crisis financiera-inmobiliaria se tradujo en una externalización de costos económicos y sociales cargados al prestatario y la internalización del beneficio fue capturada exclusivamente por clase rentista financiera.

Para explicar el objetivo de este artículo, éste se divide en cuatro apartados. Cada uno de ellos tiene sus objetivos y muestra un escenario hipotético acorde al planteamiento general que sustenta este objeto de estudio.

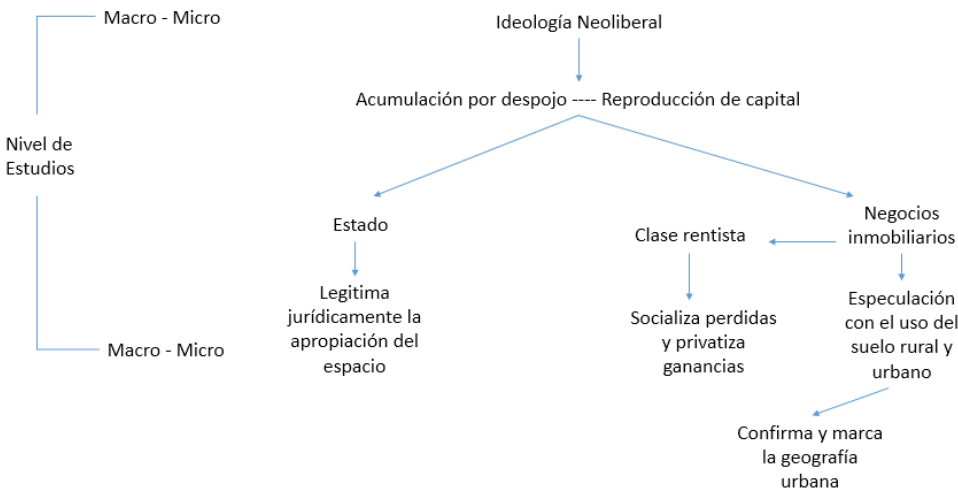
1. Metodología y construcción epistémica

La construcción epistémica que sustenta este artículo se basa en el enfoque crítico de la economía política como referente macro para explicar el accionar de los actores económicos y políticos (Estado e inmobiliarias en la escena del territorio). Se analizan también distintos intelectuales que han reflexionado teóricamente el objeto de estudio. El objetivo de este documento es operacionalizar dichos conceptos a los casos concretos de acotamientos y cercamientos de espacios por parte del Estado, que legitima al capital inmobiliario como propietario. La línea

argumentativa está trazada desde un escenario abstracto hasta llegar a un escenario concreto, es decir, esta postura dialéctica, de lo general a lo particular, de ida y vuelta en forma de espiral, es lo que se cree, muestra la solidez de las conjeturas que se explican en el transcurso del texto.

En la Figura 1, se muestra la representación heurística de los pasos metodológicos que dibujan como está justificado teórica y conceptualmente el presente documento.

Emissiones de CO2 en Brasil por sectores de la economía.
Fuente: Elaboración propia con datos de SEEG (System Gas Emissions Estimation), consultados en octubre de 2018.



En la misma tesitura de Antonio Argandoña (1991), el especular es un acto manipulador deshonesto, pues, en el caso del sector hipotecario inmobiliario, éste disfruta de un poder monopólico no sólo económico, sino de respaldo institucional (agencias de Estado a través de fondos públicos que se dediquen a salvar de la ruina a un sector financiero hipertrofiado), que le permite manipular los auges y declives de los precios a su arbitrio e interés personal, desde el propio uso del suelo hasta el tipo de edificaciones que se hagan sobre él, por lo que juegan un papel fundamental, los procesos especulativos ligados a la promoción inmobiliaria.

Como se mostrará la especulación que ejerce el sector hipotecario inmobiliario es a través de conexiones (tráficos de influencias con operadores de gobierno), fraudes y procedimientos dudosos de transparencia honesta en sus contratos celebrados con los prestatarios de vivien-

das. Además de que la fijación de precios no tiene condiciones normales de equilibrio, sino que es un mercado forzado⁶ (variación artificial de los precios) a partir de un poder informativo de privilegio o de patrimonio exclusivo de parte de los agentes inmobiliarios.

Por supuesto que, en el negocio inmobiliario, no existe una libre negociación, pues una de las partes manipula el mercado mediante la inducción de un clima artificial de expectativas, que puede ocasionar que el precio suba o baje según su interés. Eso sería provocar ilícitamente un precio artificial y beneficiarse del perjuicio que se ocasiona a la otra parte contratante.

Este espíritu especulativo⁷ es un factor que forma parte del ADN de las hipotecarias inmobiliarias; construyen vivienda no para satisfacer una de las necesidades vitales del ser humano, sino para lucrar con ellas⁸.

2. Aproximación teórica y conceptual de acumulación por despojo

Karl Polanyi (2004) argumenta magistralmente y/o complementa la idea de mercado formal y que él llama "mercado autorregulado". Karl Polanyi explica que, para poder funcionar a plenitud el mercado autorregulado, se exige que el llamado "factor tierra" (equivalencias de suelo y/o territorio) se subordine a su lógica reproductiva; sin embargo, esta subordinación de que habla Polanyi conlleva graves consecuencias. Tratar a la tierra (suelo) como mercancía significa nada menos aquello que el jefe Seattle miraba con ojos estupefactos y lo que ahora, día a día, constatamos en términos de destrucción del medio ambiente.

Aunque Polanyi no llegó a desarrollar su crítica en esta dirección, probablemente porque, en su época, la crisis ecológica no había alcanzado todavía la escala que conocemos; lo que, en cambio, sí pudo verificar es que la mercantilización de la tierra implica el despojo y la pérdida de medios de subsistencia para la población y cuyo sustento depende del trabajo con la tierra. Para quien vive de la tierra (se usa tierra para construir vivienda), perderla significa desde luego perder un medio de producción vital, además de verse despojado de lo que históricamente ha sido su hábitat, su morada, el hogar de sus ancestros, de

sus tradiciones y de su cultura.

La acumulación por despojo equivaldría al concepto manejado por Carlos Marx y que no es más que acercamiento de tierras (apropiación de suelo) y que Marx explica en el capítulo 24 del Tomo I de El Capital. No obstante, acorde a la opinión de Michael Levien (2014), el aspecto crucial y diferenciado de la acumulación originaria, o ahora llamada acumulación por despojo y/o desposesión expuesta por David Harvey (2004) es que ahora debe considerarse el rol determinante que juega el poder Estatal en la tenencia de suelo. La desposesión de tierras es un proceso político-contingente cuyo resultado es definido por la lucha de clases y no por los circuitos de capital. Michael Levien insiste en explicar y preguntarse por qué los capitalistas precisan del Estado para que se despoje de tierras por ellos. Este proceso de despojo, nos insiste Michael Levien, se debe gracias a determinantes institucionales que regulan el mercado.

Los autores Daron Acemoglu y James Robinson (2013/59) precisan los detalles de estas instituciones económicas que juegan un papel determinante en el proceso de la acumulación por despojo:

“Las instituciones económicas a menudo están estructuradas por esta élite para extraer recursos del resto de la sociedad. Por lo tanto, las instituciones económicas extractivas acompañan de forma natural a las políticas extractivas. La relación sinérgica entre las instituciones económicas y políticas extractivas introduce un bucle de fuerte retroalimentación: las instituciones políticas permiten que las élites controlen el poder político para elegir instituciones económicas con menos limitaciones o fuerzas que se opongan. También permiten que las élites estructuren las futuras instituciones políticas y su evolución. A su vez, las instituciones económicas extractivas enriquecen a esas mismas élites, y su riqueza económica y su poder ayudan a consolidar su dominio político” (Acemoglu, D. y Robinson, James, 2013, p.59).”

Esta cita textual de Daron Acemoglu y James Robinson precisa el concepto de acumulación por despojo, pues el rasgo fundamental de este concepto es la privatización, que consiste, esencialmente, en la “transferencia de activos públicos productivos a empresas privadas (inmobiliarias)”. Entre estos activos productivos, se encuentran los recursos naturales: tierra, bosques, agua, suelo por urbanizar. Estos activos que son tierras ejidales

o comunitarias, por ejemplo, se transforman a través de artificios o reformas constitucionales que se ceden a los llamados agentes urbanos para que operen el cambio de suelo rústico a urbano y, así, se empieza a operar una espiral especulativa a los intereses exclusivos de los llamados agentes urbanos.

Ahora bien, para que esta industria de la construcción opere con eficiencia, se necesita un aliado o socio y éste es el Estado, que se encarga de facilitar las condiciones institucionales y promulgación de leyes ad hoc que propicien la concreción de proyectos urbanos, trazados y diseñados muchas de las veces a partir de las necesidades particulares de los llamados agentes urbanos. El Estado actúa solo como un actor, subsidiario neutral y regula-

dor de los intereses privados urbanos. Se genera entonces una magnificación atribuida a la negociación y a la concertación entre los agentes públicos y privados, que intervienen en la vida económica y social, y una “retórica de artificio demagógico” sobre la participación de la sociedad en los procesos de toma de decisiones. Como complemento a esta cita textual, cabe mencionar a Taifa (2016), que detalla y precisa más el proceso:

“En las últimas décadas se ha consolidado un proceso de desposesión de cualquier bien público y de cualquier actividad económica o servicios desarrollado por el sector público. Este proceso de desposesión pública ha producido también una política privatizadora muy concentrada a favor de grandes empresas económicas, que les ha permitido controlar los resortes más importantes de la economía de los países, incluyendo los mecanismos de reproducción social” (Taifa, 2016, p.69).”

El argumento de Taifa puede especificarse con lo que acontece con las cadenas hoteleras que se instalan en México. A partir de este ejercicio expropiatorio a favor de los agentes urbanos involucrados con el fomento turístico, se empieza a gestar un cambio de grandes magnitudes en el orden territorial. Los lugareños fueron replegados o confinados hacia otros lugares, incorporándose a las nuevas actividades económicas que generarían la actividad turística (construcción de infraestructura hotelera y servicios turísticos en general este ejercicio expropiatorio refleja con exactitud el proceso de acumulación por despojo). Las expropiaciones se manifiestan con un gran poder de control y disposición de inmensas extensiones territoriales.

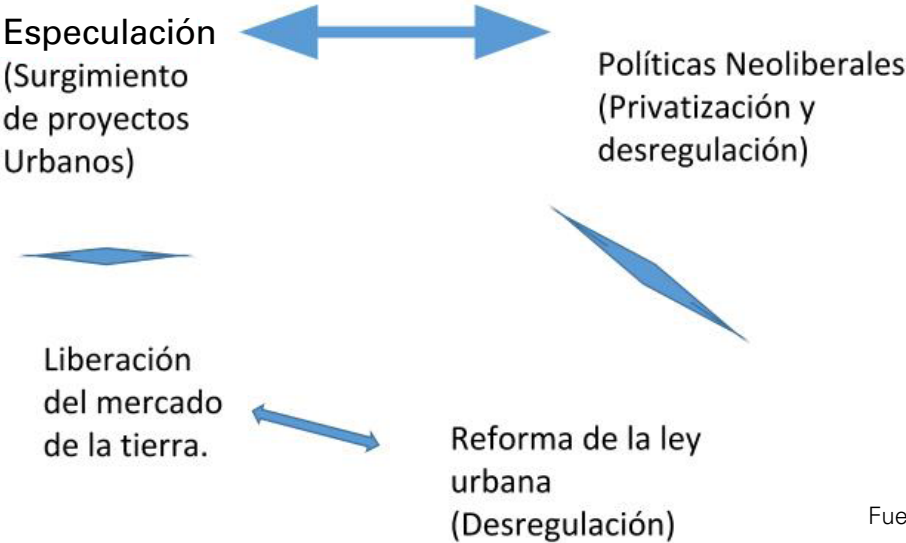
En otras palabras, la acumulación de pocos es sólo posible gracias a la expropiación de muchos, lo que ratifica que la propiedad privada de medios de producción en manos de algunos sólo es posible con una mayoría despojada, carente de las mínimas garantías. Todos los ejemplos que se puedan ilustrar, sobre la acumulación por despojo extractivista, sin lugar a dudas, han recibi-

do el respaldo y subvención de los estados anfitriones, sean estos, gobiernos federales y locales. Su difusión e implantación han supuesto la mercantilización turística del territorio y los recursos naturales a disposición de los capitales inmobiliarios. Además, han conllevado a un proceso de gentrificación (elitización) del espacio por los usos turísticos y un despojo de sus poblaciones locales.

Cabe resaltar que la acumulación por desposesión es el instrumento idóneo y/o catalizador que acelera, vertiginosamente, las confluencias y los encubrimientos entre los negocios inmobiliarios y las políticas urbanas neoliberales. El objeto de ocupación de suelo consiste en hacer viable la configuración de modelos de edificación de ciudad con un imaginario urbano hecho a la medida de los agentes inmobiliarios.

La Figura 2 ilustra las interrelaciones y vínculos indisolubles entre los negocios inmobiliarios y las estrategias de política urbana que se emplean para instrumentar un modelo extractivista que se asocia con la acumulación por despojo y que viabiliza las rentas inmobiliarias en la ciudad.

Figura 2 - Interrelaciones y vínculos entre los negocios inmobiliarios y las estrategias de política urbana



Fuente: elaboración propia.

En síntesis, el “mercado inmobiliario extractivista” no está fundamentado en criterios de eficiencia y competitividad a través de la mano invisible (ley del mercado), sino todo lo contrario; el mercado inmobiliario es guiado y deliberadamente programado por agentes económicos que buscan su propia rentabilidad a través de un entramado institucional, que solapa y se presta al cohecho rentista de los agentes inmobiliarios. La forma en que se practica la ocupación de suelo por parte de las agencias inmobiliarias genera violencia endémica en el hábitat construido, pues están incubados en su propia lógica reproductiva

procesos que conllevan segregación y fragmentación del tejido social. Esta apropiación y mercantilización desmedida del suelo urbano genera, además, presión en los recursos patrimoniales de su entorno y se hace manifiesto un deterioro de su ecosistema a través de exceder las recargas hídricas y del uso desmedido de su cobertura vegetal y/o agrícola en la construcción de edificaciones y predios que, muchas de las veces, no son aptos para ser situados en polígonos y/o áreas periurbanas (por ejemplo, proliferan asentamientos informales, cubriendo planicies y serranías).

3. Concepto de extractivismo urbano

El concepto de extractivismo urbano⁹ que ya ha sido explicado en sus características más generales y que se mencionó con anterioridad, fue retomado por Enrique Viale (2017) quien tuvo el mérito de haber forjado este concepto y concretizarlo al ámbito del desarrollo urbano argentino.

Como sostiene Enrique Viale, el extractivismo ha llegado a las grandes ciudades. Pero no son los terratenientes sojeros ni las megaminerías, sino la especulación inmobiliaria la que aquí expulsa y provoca desplazamientos de población, aglutina riqueza y territorio. El autor concluye que el modelo provoca degradación institucional y social. El extractivismo urbano se nutre de la misma lógica extractivista que los monocultivos y la megaminería, dando resultados similares: destrucción de la multiplicidad, acumulación y reconfiguración negativa de los territorios urbanos. Las tierras, los inmuebles del Estado y los espacios verdes son convertidos por la especulación inmobiliaria en el sostén urbano de la desposesión. En la misma tónica de Enrique Viale, explica que los propios inmuebles se convierten en *commodities*, es decir, el inmueble deja de ser un bien de uso para convertirse en un bien de cambio.

Por fortuna, ahora la reflexión sobre el concepto de extractivismo urbano no sólo se problematiza y cuestiona, sino que proliferan perspectivas críticas que proponen hablar ya de un modelo extractivista determinado por una lógica neoliberal y que es abordado por articulistas dedicados a lo urbano; e incluso el concepto es retomado y planteado por asambleas y movimientos urbanos. Existen aun videos en YouTube que plantean problemáticas específicas de ciudades latinoamericanas desde el debate de la economía y ecología política¹⁰. A continuación, se citarán, brevemente, algunos estudiosos del tema, que presentan propuestas que merecen reflexión.

Hay un artículo muy reciente de Francisco Adolfo García-Jerez (2019), quien lanza la hipótesis de concebir el territorio como un campo de renta, la tendencia a la privatización de la gestión pública y la entrada en juego del capital financiero. Por lo que el fenómeno del extractivismo urbano apenas se reconoce y apenas está siendo pensado como un problema público y político a tener en consideración. García-Jerez cita a Patricia Pintos, P. (2017), quien nos dice que lógica extractivista clásica que opera en los ámbitos de la minería, los hidrocarburos, la alimentación y, especialmente, en el energético tiene también su correlato en lo urbano, en particular, en el sector inmobiliario. Otra hipótesis, con una postura similar a la de Patricia Pintos, es la que expone Ana María Vásquez (2017), quien explica que existen ciertas lógicas similares

entre sendos procesos extractivistas con el denominado extractivismo urbano, que también se fundamentan en la mercantilización de un bien natural: el territorio, en esta ocasión, urbano y periurbano, con el que se obtienen grandes plusvalías.

Por último, cabe hacer mención del trabajo de Gabriel Lozano (2017), que coincide con lo expuesto en párrafos anteriores y reafirma de algún modo la hipótesis de este trabajo. El autor, explica que hay un elemento en común entre la explotación extractiva de recursos naturales y *commodities* y el extractivismo urbano que es transcendental en este análisis: el suelo. La apropiación del suelo se concentra en cada vez menos manos, y es gracias a un Estado que permite su uso a través de la propiedad o de concesiones. Citando a del Rio et al., 2014¹¹, se sostiene que el precio del suelo no depende de la oferta y de la demanda puesto que no existe una localización igual a otra, que toda localización es monopolizada por el propietario del inmueble.

Se considera que el debate sobre extractivismo urbano, al ser reciente en sus planteamientos teóricos, atrayendo réplicas, cuestionamientos y polémicas en torno al objeto de estudio, se encuentra en un indicio de contextualización de abordajes conceptuales e históricos. Los estudios respecto al tema, hoy en día, se están multiplicado en investigaciones de caso, fundamentadas éstas a partir de la visualización epistémica hecha por Enrique Viale.

Para acotar el abordaje, la cuestión que hay que preguntarse de inicio es la siguiente: ¿Por qué se asocia y/o es aplicable el concepto de extractivismo a las actividades inmobiliarias realizadas en las ciudades? Si aceptamos, epistemológica y ontológicamente, que, dependiendo de la definición que adoptemos sobre cómo y de qué forma se usa el suelo urbano, el proceso extractivista, aplicable en la megaminería, energética y agrícola, es similar a la puesta en práctica en el caso de los usos y recursos de las inmobiliarias para utilizar el suelo urbano (sobreexplotación y sobrevalorización del suelo para los usos urbanos). El rasgo general del concepto extractivista, que hace peculiar su práctica expoliadora, es aplicar el principio rector que orienta el objetivo del extractivismo, consistente en sacralizar el derecho de propiedad pública (defender la propiedad privada) sobre los derechos de suelo sociales y comunes (se aplica la expulsión de la población por acumulación de despojo), en otras palabras, a través del despojo, se privatizan beneficios y socializan costos.

Las agencias inmobiliarias deliberadamente utilizan la acción especulativa para apropiarse del suelo y asignarle

a éste un precio ficticio muy por encima de su valor real (la especulación, que es parte esencial de las corrientes de inversión inmobiliaria, se convierte en una actividad predominante, en este caso, para tratar de minimizar las pérdidas o provocar ganancias extraordinarias para algunos). El extractivismo urbano adquiere las mismas particularidades de un extractivismo sectorial y productivista (megaminería, monocultivos de soya, hidrocarburos), pues sitúa su práctica en tres secuencias mutuamente ligadas y que consisten en mercantilizar¹² la vivienda hasta el paroxismo; a los inmuebles libres de toda tipificación (viviendas de interés social, centros comerciales, etc.), se les connota como *commodities* y la vivienda adquiere ya no sólo un valor de uso, sino, sobre todo, un valor de cambio.

El extractivismo especulativo urbano tiene efectos similares al practicado en otros sectores productivos: se expulsa y aglutina población (dependiendo del uso de suelo que se le quiera dar); se concentran riquezas espaciales,

productos de la densificación y gentrificación instrumentada; se producen desplazamientos de poblaciones pobres generalmente a las periferias o semiperiferias. Todo lo dicho es puesto a práctica a través de un proceso de despojos violentos por parte de los agentes inmobiliarios y auspiciados por instancias de Estado para configurar una trama urbana impuesta a las exigencias del capital inmobiliario. Sin lugar a dudas, el común denominador del extractivismo se caracteriza por desplegar contradictoriamente procesos que pueden ser complementarios y excluyentes a la vez. Uno es que se potencializan los conflictos socioeconómicos, políticos y ambientales entre la población a la que se le desapropia y/o despoja de su suelo y/o tierra; por supuesto, a la población que se le despoja se ve obligada a emigrar o, en todo caso, a esta misma población se le contrata ahora para ser empleada por las empresas extractivistas. Sin embargo, también se puede atraer nueva población, que se ve impulsada a asentarse y a trabajar, es decir, se expulsa población y se genera, a la vez, atracción de población.

4. Extractivismo urbano en México

El extractivismo urbano practicado en las ciudades, no es reciente; se puede dar como ejemplo a la propia ciudad de México, que ha sido sujeta a continuas transformaciones y dinámicas urbanas que se caracterizan por imposiciones e intereses políticos y económicos contrapuestos, que no necesariamente buscan armonía y planeación urbana, sólo se buscan acrecentar las pingües ganancias inmobiliarias a costa de un crecimiento de ciudad ambiental y sustentable.

En el mismo tenor de análisis, por Enrique Viale, y quien confirma lo señalado, recalca que el crecimiento de las construcciones sin límites de detenerse, nada tiene que ver con una planificación estatal en pos del interés general, sino que favorece la especulación inmobiliaria a través de los privilegios concedidos por quienes ocupan cargos en los diferentes niveles del Estado. En efecto, las agencias inmobiliarias actúan con la habilitación del poder político, que les facilita un marco legal permisivo para construir en zonas que no estaban habilitadas y que obedecen sólo a intereses entre un Estado en comparsa y contubernio con las agencias inmobiliarias.

Este paroxismo y paradigmático avance de buscar a

toda costa un nuevo suelo rentable en la ciudad de México responde a una lógica perversa de tener un mercado de casas sin gente y gente sin casas que ha llevado a una profunda crisis habitacional de magnitudes insospechadas. Aquí cabe repreguntarse, en la misma tesitura que lo hace Enrique Viale (2017), para quiénes se construye y para qué. Datos de la Fundación IDEA, acorde a la cita de Coss, A. (2017), se reportan que, entre 1980 y 2010, la superficie de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMVM) creció en 257%. En contraste, su población aumentó en un 42%. Otro caso clave es el de Cancún, pues, entre 2005 y 2010, su superficie creció en 110% y su población sólo un 16% (Fundación IDEA, 2014).

Estos cuestionamientos nos llevan a situarnos sobre la cantidad de viviendas ociosas o viviendas desocupadas que se construyen y así se convierten a los propios inmuebles en un bien de cambio. Como explica, Maristella Svampa y Enrique Viale 2014/248, ocurre la densificación urbana asignada por el sobredimensionamiento y la sobreexpansión que marcan las dinámicas de valorización de suelo urbano:

“Se ocupan espacios verdes y espacios públicos que son completamente sacrificables en pos del “crecimiento” de la ciudad y la generación de renta para las corporaciones inmobiliarias. Se impermeabilizan los suelos, se construye y urbaniza de modo irracional, y se avanza sobre las superficies absorbentes en áreas urbanas y suburbanas. Nada de esto es producto de la planificación en pos del interés general, sino de la especulación inmobiliaria, a través de los privilegios concedidos por quienes ocupan cargos en los diferentes niveles del Estado (nacional, provincial, local). En definitiva, la aplicación del modelo extractivista urbano está consolidando ciudades degradadas, violentas, insalubres, privatistas, exclusivas y antidemocráticas” (Svampa, M y Viale, E., 2014, p. 248).

Lo que da como resultado final, es una geografía urbana estructurada y diseñada a partir de un modelo de ciudad privatizada, planificada desde la especulación inmobiliaria y operada en conjunto por instancias estatales abyectas a los intereses exclusivos de los agentes inmobiliarios (cada vez se hacen más visibles las necesida-

des del capital inmobiliario por encima de la planeación urbana).

Volviendo a la pregunta inicial, por qué, el concepto de extractivismo puede aplicarse perfectamente al inicio y desarrollo urbano contemporáneo de la ciudad de México, hay un ejemplo histórico¹³ que ilustra el sometimiento

a los mecanismos extractivistas a la que ha estado sometida la Ciudad de México y que marcan, su configuración urbana presente y futura.

“Desde el México-Tenochtitlan del siglo XV hasta la actual capital federal. Antes de que llegaran los conquistadores españoles, México-Tenochtitlan era una ciudad esplendorosa, asentada en un valle cerrado con cinco lagos. Su ubicación, a 2.200 m de altitud y su latitud tropical (19°N), le proporcionaba unas características climáticas idóneas para que sus 500.000 habitantes viviesen en las riberas de los lagos rodeados de bosques en un entorno en armonía con la naturaleza. Los colonizadores destruyeron el equilibrio hidrológico y luego no supieron recuperarlo. El golpe de gracia para los lagos mexicanos llegó con la gran explosión demográfica de las últimas cinco décadas, en las que Ciudad de México ha pasado de 3 a 18 millones de habitantes, y de 230 km² de suelo urbano a 1.550, con un 75 % de asentamientos irregulares. Donde estaban los lagos hay ahora extensiones de basura, tierra cuarteada y asentamientos míseros cuyos habitantes no disponen de agua corriente ni saneamiento. Allí el tejido urbano se ha convertido en un cáncer de la corteza terrestre, afirmó el arquitecto” (Kalach 2016, p. 2).

Estas pocas líneas muestran las transformaciones extractivistas a las que ha sido sometida la ciudad de México desde su fundación, pues se han generado círculos viciosos que han propiciado escenarios irreparables que generan explotación desmedida y depredación del recurso natural y que provoca una crisis ecológica irreversible, aparejada por luchas y reclamos por parte de una ciudadanía que defiende su territorio del que han sido despojados¹⁴.

Después de cientos de años, los conflictos y la lucha por el suelo, siguen estando presentes. Podemos mencionar el caso del Nuevo Aeropuerto Internacional de México (NAIM), que tiene posiciones encontradas eco-

nómicas y políticas sobre su viabilidad. Desde la posición del gobierno saliente de Enrique Peña Nieto (2012-2018) que defiende la construcción del (NAIM), y del Presidente electo, Andrés Manuel López Obrador AMLO (2018-2024), que cuestiona el proyecto aeroportuario, como un negocio turbio e inviable en términos técnicos y ambientales¹⁵, aquí cabe la observación de Víctor Toledo (2018), que se interroga sobre el particular y lo que él llama “el dilema de magnitud civilizatoria”, y que consiste en preguntarse, las dualidades ¿proyectos de vida o proyectos de muerte?, ¿otra modernidad o más neoliberalismo?

Como bien detalla Víctor Toledo: “Desde una perspectiva histórica, la construcción del NAIM es un golpe a un ecosistema lagunar complejo, el valle de México. Hay argumentaciones difícilmente rebatibles que cuestionan de raíz el proyecto. Primero, se eligió la peor zona (unas 5 mil hectáreas en Texcoco), porque esa es la porción más baja del valle de México a donde desembocan las aguas que caen en la cuenca, una porción que tiende a inundarse y cuyos suelos son poco aptos para construir seis pistas de aterrizaje. Segundo, colinda con el último reducto lacustre, el lago Nabor Carrillo, a donde llegan miles de aves migratorias que hacen peligrosos los despegues y aterrizajes de los aviones. Esto obliga a desecar el único espejo de agua del valle (unas mil hectáreas), en plena contradicción con los esfuerzos que por décadas han intentado regenerar los lagos. Tercero, el relleno de los terrenos impacta los cerros contiguos: unos 6 mil camiones mueven cada día basaltos de 180 minas a cielo abierto. Cuarto, el NAIM ya funcionando requerirá mucha agua potable en una ciudad en crisis hídrica. Quinto, los impactos por la consiguiente urbanización de esas zonas es un absurdo en una megalópolis que no debe crecer más. ¿Quiénes, cómo y por qué decidieron este monumento a la estupidez? Respuesta: el negocio entre el Estado y el capital, y el autoritarismo que ha caracterizado a los gobiernos. Si este proyecto ha avanzado 30 por ciento es porque fue impuesto por un gobierno autoritario que no consultó jamás a ningún sector de la sociedad. De acuerdo con la comisión encargada de la Cámara de Diputados, el gobierno de Enrique Peña Nieto mantiene en secreto la información de las licitaciones para su construcción por unos 5 mil millones de dólares. Ejemplo: la barda perimetral fue construida por el Ejército usando empresas fantasmas por 2 mil 930 millones de pesos y violando los procedimientos de la administración pública - <https://bit.ly/2I8QgOf> -”

(Toledo, 2018, p. 5).

También cabe señalar que la propia Auditoría Superior de la Federación indica que la construcción del NAIM presenta anomalías detectadas en materia de adjudicaciones y licitaciones, pues aflora corrupción y/o negligencia (moches, sobreprecios, manipulación de proyectos, empresas fantasmas). Las asignaciones directas y concesiones de obra públicas presentan entramados o

contubernios entre magnates y el Gobierno Federal, Estatal y Municipal. Como lo sostiene Pedro Miguel (2018), el proyecto del NAIM es un pingüe negocio disfrazado de aeropuerto, pues otorgaría colateralmente plusvalías exorbitantes a las propiedades privadas previamente adquiridas alrededor de la terminal¹⁶.

La adquisición de estas tierras aledañas al NAIM re-

presenta un ecocidio en curso, no sólo por la destrucción de humedales con toda su fauna y flora, sino la utilización de mecanismos extractivistas depredadores de cerros contiguos para obtener materiales pétreos y ser usados en la construcción del NAIM¹⁷. Sin olvidar la afectación de la cuenca hídrica (reguladora climática a través de humedales) que alteraría y/o destruiría barreras forestales, provocando grandes tolveneras a la ciudad de México e incidiendo más en su afectación ambiental (Villamil, 2018). El presidente electo Manuel López Obrador que encabezará un futuro gobierno y apoyado a través de la consulta ciudadana celebrada entre el 26 al 28 de octubre de 2018, decide cancelar la continuación del NAIM. Este cambio de decisión por parte del gobierno que toma el poder a partir del 1 de diciembre de 2018, desde su perspectiva política, sostiene que este tipo de megaproyectos atenta contra el bienestar de los pobladores originarios de la zona e incluso de la misma Ciudad de México y de sus municipios conurbados.

No obstante, el proceso de megaproyectos extractivistas no se agota en la construcción del NAIM; hay otros megaproyectos que se están desplegando y/o configurando en la trama urbana de la ciudad de México y que obedecen a la lógica de un proceso de urbanización que representa ser uno de los vehículos por excelencia para adsorber excedentes del capital global y evitar así una crisis de acumulación que atente contra la dinámica expansiva de producir lugares y sitios funcionales que reproduzcan el interés turbio de un imaginario urbano dependiente exclusivo de los negocios inmobiliarios.

Tenemos los casos de polígonos de actuación, que consisten en fusionar varios predios y, con base en ellos, modificar el uso del suelo a fin de incrementar los niveles de construcción permitidos en una zona determinada. Esta figura de polígonos otorga vía libre a megadesarrollos inmobiliarios que, en otras circunstancias, no permitiría la normatividad vigente. Se mudaría así, a través de las instancias gubernamentales, el respaldo de los intereses de poderosos grupos inmobiliarios que construyen

edificios habitacionales, comerciales u oficinas (Restrepo, I 2018). A través de estos polígonos de actuación, se genera una cadena de corrupción e impunidad en la que participan diversos actores oficiales y privados. Los problemas que se ocasionan son numerosos¹⁸, desde la dotación de servicios de agua en zonas donde escasea, zonas propensas a riesgos telúricos de intensa magnitud, hasta la generación de colapsos en las vías de comunicación y potenciales conflictos de enfrentamientos sociales de los vecinos que limitan con dichos polígonos o, en todo caso, que se opongan a dichos megaproyectos por estar a punto de ser despojados para aplicar el proceso de densificación y/o gentrificación.

Para muchos urbanistas, la ciudad de México avanza inexorablemente hacia su propio colapso, pues ha carecido, desde su fundación, de una traza urbana sostenible que haga frente a sus problemas más acuciantes de ambientalismo y ecológico. Los problemas se agudizan, pues la mancha urbana se dispersa de forma explosiva y descontrolada, surgiendo enormes edificios de oficina y departamentos, aunados al boom de plazas comerciales, que se reproducen como hongos por todas las delegaciones. Todo esto genera alarmantes señales de crisis urbana y de agotamiento de servicios públicos, lo que hace pensar en una ciudad caótica y delirante. Lo anterior se corrobora a través de una investigación realizada por Rafael Cabrera (2018), que señala que, en solo 12 años, la Ciudad de México ha vivido un 'boom' de centros comerciales, se han construido un total de 108 nuevas plazas a lo largo de toda la capital. Las delegaciones donde más construcciones se han registrado son Cuajimalpa y Álvaro Obregón.

La caracterización que se hace de tales megaproyectos refleja la versión idílica invertida que ofrece la construcción de estas plazas comerciales y que obedecen a la lógica reproductiva de las inmobiliarias.

El arquitecto y urbanista Pedro Arantes (entrevista que la realiza Patricia Facchin 2015) nos explica completamente lo contrario a esta versión idílica:

“Estos megaproyectos emblemáticos del modelo ciudad-mercancía que prospera en América Latina, que modernizan nuestros patrimonialismo y el entrelazamiento de intereses públicos y privados, son proyectos de verdadero descaramiento de las clases dominantes en las ciudades, que no esconden su carácter de ganancias especulativas, exclusión social, crímenes ambientales, etc.”

(Facchin, P 2015, p.19)

Esta cita textual puede complementarse con la versión:

“Patios”, “terrazas”, “oasis”, “parques” y más cambiaron el rostro de la Ciudad. Y aunque el conjunto de palabras evoca una serie de espacios luminosos, idílicos y colmados de vegetación, la realidad ha sido distinta. Detrás del surgimiento de cada patio, cada oasis o cada parque hay una nueva plaza comercial que generó problemas vehiculares, protestas vecinales o falta en el abasto de agua”

(Cabrera, R 2018, p. 32).

No obstante los reclamos y las manifestaciones en contra de tales edificaciones, el Gobierno de la Ciudad de México hace caso omiso a las denuncias presentadas por los ciudadanos que manifiestan su repulsa a tales centros comerciales. El propio Subprocurador Ordenamiento Territorial del PAOT (Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial) señala que a la mitad de 2016 y principio de 2017, la Procuraduría recibió denuncias relacionadas a 14 plazas comerciales en alcaldías de Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Benito Juárez, Coyoacán, Gustavo A. Madero, Tlalpan y Xochimilco. La mayoría de esos 14 expedientes ya se encuentran cerrados porque, a juicio de la autoridad, no se halló ninguna irregularidad en

las manifestaciones de impacto ambiental de las plazas. Las razones por las que se han presentado quejas ante la PAOT es porque los vecinos consideran que las nuevas obras provocarán desabasto de agua, o porque habrá un exceso en la generación de residuos, las nuevas construcciones causan un deterioro del paisaje urbano porque se considera que traerá problemas en la movilidad en la zona.

Sin embargo, la postura del gobierno de la Ciudad de México se contradice con lo que acontece en términos de expansión de la mancha urbana:

El auge inmobiliario en la Ciudad de México que este año implicará la construcción de 42 mil 333 nuevas viviendas ha dejado tras de sí no sólo una estela de obras irregulares, sino también el colapso de la red de drenaje, hundimientos, socavones, congestión vial y escasez de servicios. La oleada de desarrollos condominales, torres de oficinas y centros comerciales —que se desbordó durante este sexenio— impactó de manera fundamental el abasto de agua potable en la capital. De acuerdo con la Encuesta Nacional de Calidad e Impacto Gubernamental del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), el suministro del líquido disminuyó 9.8 puntos porcentuales en tan sólo cuatro años —de 2013 a 2017—, al pasar de 64.5 a 54.7 por ciento, nivel que se ubica por debajo de la media nacional de 60.5 por ciento. El impacto del desarrollo inmobiliario en la Ciudad de México también lo ha resentido el subsuelo de la capital. El pavimento de las vías primarias, secundarias, banquetas y calles peatonales presenta severos hundimientos; hubo casos donde la tierra se abrió, deslizó o se hicieron enormes grietas. En todos los reportes vecinales una construcción está de por medio” (González, R y Quintero, G 2018, p. 12).

Sin embargo, el propio PAOT está a favor de los desarrollos inmobiliarios, arguyendo que a pesar de la inconformidad vecinal, se ha hallado que todo está en orden en cuanto a los programas de desarrollo urbano de las delegaciones o en cuanto a la legislación vigente y que por lo tanto no proceden los reclamos y las denuncias.

Sin lugar a duda, se propicia una correlación positiva entre el crecimiento de las ciudades y el aumento de externalidades negativas; ambas correlaciones van acorde con las formas de edificación de mayor intensidad. Esta correlación descrita ejerce mayor presión sobre los servi-

cios públicos y agudiza problemas, como la congestión y la movilidad. A estos 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 en terrenos de uso agrícola.

La problemática citada debe empezar por preguntarse primariamente cómo se vive en las ciudades en los países en desarrollo:

“Hay un avance de la barbarie urbana concomitante al avance de la ciudad-mercancía. La mayoría de nuestras principales ciudades vive situaciones recurrentes de caos y calamidad, no para el crecimiento de la calidad de la vida urbana, sino para su creciente deterioro” (Facchin, P 2015, p. 11).

En otras palabras, el concepto de mercado extractivista no sólo socava y demerita el bienestar ecológico y ambientalista de las ciudades, sino también opera en la mutación de la estructura y funciones urbanas que operan a través de prácticas de ocupación de suelo a través de utilizar la acumulación por despojo. No hay que olvidar que el llenar el “suelo vacío” por actividades productivas, comerciales o de servicio conlleva a diluir formas preexistentes de convivencia social que se expresan en sus efectos negativos. Estos efectos se exacerban potencialmente en conflictos de segregación e incluso portando un carácter homofóbico y racista que se cultiva a través de desigualdades urbanas crecientes. Estas desigualda-

des urbanas fragmentan y disgregan el espacio, expresado en luchas entre los espacios ocupados por ricos y los otros espacios ocupados por pobres, es decir, el espacio y lugar se funcionalizan y/o se metamorfosean en otras relaciones de poder continuas, expresadas por una lucha dialéctica entre el que ha perdido su lugar y/o sitio y el que se lo apropia o despoja.

Por último, en las últimas décadas, se implementan mecanismos perversos, que allanan el camino a la explotación indiscriminada de recursos naturales y a la especulación inmobiliaria. La tendencia a la eliminación de la planeación y subordinación al “mercado inmobiliario” reproduce un patrón que tiene como común denominador

propiciar mecanismos de corrupción, cohecho y sobornos entre las administraciones de gobierno y los agentes inmobiliarios, a quienes les otorgue la primacía de construir una ciudad a su libre interés especulativo.

En síntesis, la Figura 3 ilustra la retroalimentación entre las estrategias y escenarios entrelazados que reproduce

el urbanismo extractivista excluyente y depredador y el respaldo irrestricto del accionar de los gobiernos a través de desregular normas legales que permitan despojar y liberar el suelo urbano y así reproducir los negocios inmobiliarios en una mancha urbana cada vez más agobiante y anárquica territorialmente.

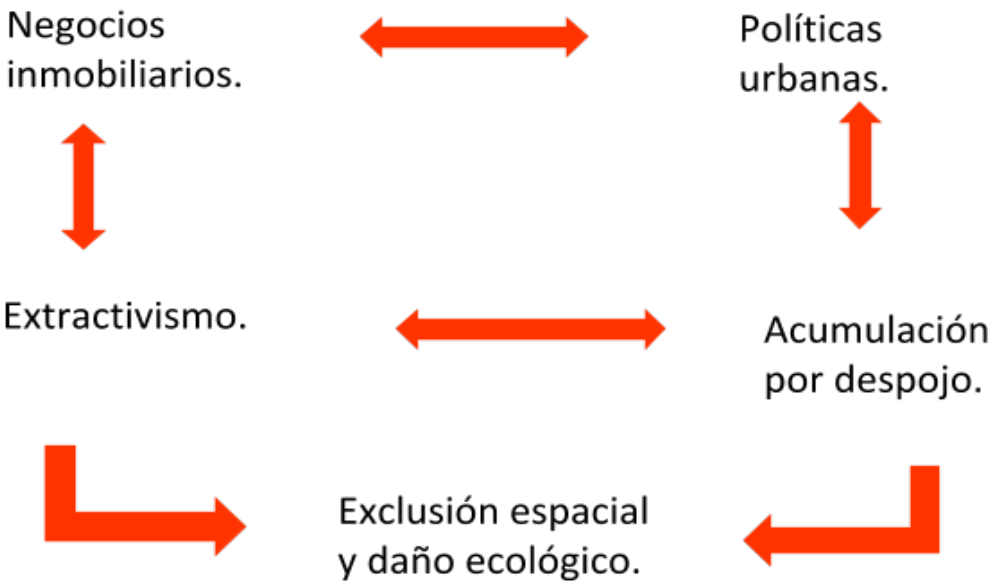


Figura 3
Retroalimentación de estrategias entrelazadas que reproducen el urbanismo extractivista.

Fuente: Elaboración propia.

Conclusiones

Se analizó cómo el mercado inmobiliario no está supeditado a las libres fuerzas del mercado ni a una mano invisible que conduce del interés particular al general. El negocio inmobiliario en contubernio con el Estado determina una dinámica económica a través de ciclos especulativos supeditados exclusivamente al interés propio de los agentes inmobiliarios y que configuran a su arbitrio la traza urbana. La expansión del mercado urbano privatizador y mercantilizador somete a técnicas depredadoras al suelo y acarrea por consecuencia un deterioro progresivo del ecosistema urbano que compromete la viabilidad de las ciudades.

También se ha explicado que en la práctica, el negocio inmobiliario extractivista y especulativo opera e interviene en el mercado a través del concepto de acumulación por desposesión y/o despojo y que cobra fuerza ideológica a partir de la instrumentación del modelo neoliberal. Esta acumulación por despojo no puede implementarse sin el apoyo irrestricto del Estado. Este es un actor central que privatiza y mercantiliza el espacio urbano. Se subrayó que dicha privatización y mercantilización de los recursos naturales (tierra, bosques, agua, suelo urbano y rural, espacios públicos) se lleva a cabo a través de artificios legales y jurídicos operados e instrumentados por el Estado a favor de la espiral especulativa del negocio inmobiliario que privilegia su patrimonio a partir de utilizar indiscriminadamente y de manipular los auges y declives de los precios del suelo urbano y rural a su arbitrio exclusivo y así configurar trazas urbanas que acrecienten su expansión territorial a su propio interés.

Las inmobiliarias logran acrecentar sus ganancias gracias a que el Estado juega un rol de facilitador frente al requerimiento de apropiación territorial de parte del capital inmobiliario, tarea que cumple el Estado a través

de la adaptación de leyes y/o acomodo de ordenamientos jurídicos, reglamentos o decretos que permitan que se cambie el uso de suelo a las decisiones unilaterales del capital inmobiliario. En otras palabras, se construye y urbaniza irracionalmente y se avanza sobre predios en áreas urbanas y suburbanas que no las planifica el interés general sino la especulación inmobiliaria a través de los privilegios que le conceden quienes ocupa cargos en el Estado.

Se explicó la relación estrecha y retroalimentaria entre la acumulación por despojo y extractivismo. En primer término se desapropia o enajena suelo o tierra a los pobladores originarios y en segundo término se aplica un proceso extractivista intensivo (en grandes volúmenes) de recursos naturales con el fin de edificar y construir megaproyectos que viabilicen los flujos de capital y que le otorguen sustento al capital inmobiliario. Cabe recordar que una de las características notorias del extractivismo urbano es ocupar espacios públicos que son sujetos a procesos de rehabilitación y/o rehúso comercial con el objetivo de lograr la internalización de beneficios y externalización de costos. Esta retroalimentación secuencial entre acumulación por despojo y extractivismo urbano ocasiona segregación urbana, discriminación social y expansión irracional de la ciudad y también genera, por supuesto, conflictos y disputas territoriales entre los que se apropiaron la tierra, muchas de las veces arrebatada en forma ilegal, y los despojados, que no les queda más que organizarse para defender lo que es su patrimonio.

REFERÊNCIAS

- Acemoglu, D y Robinson, J. (2013). Por qué fracasan los países. https://www.bajalibros.com/GL/Por-que-fracasan-los-paises-Daron-Acemoglu-eBook-1239384?gclid=EAlaQobChMlnaGkwZuy4QIVRBh9Ch2syQ-PEAAYASAAEgJ6ZvD_Bw
- Argandoña, A. (2015). Crisis financiera: a la búsqueda de unos criterios éticos. <http://www.inqualitas.net/articulos/148-crisis-financiera-a-la-busqueda-de-unos-criterios-eticos>
- Arch. Daily. (2015). Video: ficción inmobiliaria (o 16 películas cruzadas por conflictos urbanos). <http://www.archdaily.mx/mx/760479/video-ficcion-inmobiliaria-o-16-peliculas-cruzadas-por-conflictos-urbanos> (Ecumenopolis "Ficción inmobiliaria") <http://int.search.myway.com/search/video.jhtml?search-for=videos+ficci%C3%B3n+de+inmobiliarias&cb=BYM&pg=GG-main&p2=%5EBYM%5Exdm025%5ETTAB02%5Emx&n=781bdf9&qid=9a19ef03660144f7997a45423c9681fc&ss=sub&pn=1&st=tab&ptb=152A7655=-E45B40-1E-4A3C-3800CD8DDC5E&ct=SS&tpr-tabsbsug>
- Cabrera, R. (2018). El 'boom' de los centros comerciales en CDMX: 108 plazas nuevas en 12 años. <https://aristeginoticias.com/1407/mexico/el-boom-de-los-centros-comerciales-en-cdmx-108-plazas-nuevas-en-12/>
- Capel, H. (2013). Agentes urbanos y mercado inmobiliario. Volumen III de la morfología de las ciudades. Barcelona, ediciones Serbal colección, la Estrella polar No 62.
- Coss, A. (2017). La densificación urbana y sus límites: una visión desde la ciudad de México, revista nexos. <https://labrujula.nexos.com.mx/?p=1244>
- Córdova, F. (2018/1). El impacto ambiental del nuevo aeropuerto de la ciudad de México. <https://labrujula.nexos.com.mx/?p=2035>
- Chang, Ha-Joon. (2014). Instituciones y desarrollo económico: teoría, políticas e historia. http://www.encrucijadaamericana.cl/articulos/a7_n2/a1_instituciones_y_desarrollo_economico_teor%C3%ADa_pol%C3%ADticas_e_historia.pdf
- Facchin, P. (2015). La ciudad-mercancía y los límites de la reforma urbana. Operamundi. <http://old.operamundi.com.br/dialogosdelsur/la-ciudad-mercancia-y-los-limites-de-la-reforma-urbana/04072017/>
- García-Jerez, F. (2019). El extractivismo urbano y su giro eco-territorial. Bitácora Urbano Territorial, Volumen 29, Número 2. <https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/view/77284/html>
- González, R y Quintero, J. (2018). La oleada inmobiliaria en este sexenio impactó servicios y la vida de capitalinos. <https://www.jornada.com.mx/2018/12/04/capital/032n1cap#>
- Harvey, D. (2014). Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo. 1.ª ed. Quito: Editorial IAEN (Instituto de Altos Estudios Nacionales del Ecuador), 2014 296 p. Juan Mari Madariaga (Traductor). <http://www.cpalsocial.org/documentos/73.pdf>
- Harvey, D. (2004). El nuevo imperialismo. Madrid: Akal, 176 pp.
- Herbert, S. (1991). Models of My Life, United States: Basic Books.
- Kalach, A. (2016). México, Ciudad Lacustre: el retorno al agua es posible. https://www.wearewater.org/es/mexico-ciudad-lacustre-el-retorno-al-agua-es-posible_275561
- Levien, M. (2014). Da acumulação primitiva aos regimes de desapropriação. Sociologia & Antropologia. <http://www.scielo.br/pdf/sant/v4n1/2238-3875-sant-04-01-0021.pdf>
- Lozano, G. (2017). Normativa de ordenamiento territorial como instrumento del extractivismo urbano. El caso de la Plata, Argentina. XIX Jornadas de Investigación y Enseñanza de la Geografía del Centro de Investigaciones Geográficas y Departamento de Geografía (Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación. http://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/67371/Documento_completo_.pdf?sequence=3&isAllowed=y
- Moreda, C (1992). Características de la especulación en el nuevo catecismo. Madrid: Asociación de editores del catecismo. <http://200.16.86.50/digital/658/revistas/vsi/moredadelecea12-12.pdf>
- Pedro, M. (2018). NAIM: el argumento tecnocrático <https://www.jornada.com.mx/2018/10/12/opinion/024a2pol>
- Pintos, P. (2017). "Extractivismo inmobiliario y vulneración de bienes comunes en la cuenca baja del río Luján". En: A. M. Vázquez (comp.), Extractivismo urbano. Debates para una construcción colectiva de las ciudades. Buenos Aires: Fundación Rosa Luxemburgo.
- Polanyi, K. (2004). La gran transformación. Los orígenes políticos y económicos de nuestro tiempo. México: FCE, 345pp.
- Ramírez, B. (2016). En Álvaro Obregón no cesan los permisos para los megadesarrollos. La Jornada. <http://www.jornada.unam.mx/2016/05/11/capital/027n1cap>
- Restrepo, I. (2018). ¿Las torres de la corrupción y la impunidad? <http://www.jornada.com.mx/2018/08/06/opinion/014a1pol>
- _____ (2018). De las megatorres al fracking. <http://www.jornada.com.mx/2018/08/13/opinion/015a2pol>
- Svampa, M y Viale, E. (2014). Maldesarrollo. La Argentina del extractivismo y el despojo. <http://bibliotecadigital.uca.edu.ar/repositorio/revistas/svampa-maldesarrollo-argentina-extractivismo.pdf>
- Taifa. (2016). Informes de economía No 11. La desposesión de la vida cotidiana. Seminarios de Economía Crítica Taifa. <https://books.google.com.mx/books?id=ZUSvDAAAQBAJ&pg=PA134&lp-g=PA134&dq=desposesi%C3%B3n+y+reposici%C3%B3n&source=bl&ots=saXDOhYC0Q&sig=2nqzfhrUYRgDI2Q2ct21GTRC-N2s&hl=es-419&sa=X&ved=0ahUKEwjBz7zw5ObUAhUk2oMKH-WdUCC4Q6AEIJjAA#v=onepage&q=desposesi%C3%B3n%20y%20reposici%C3%B3n&f=false>
- Toledo, V. (2018). El nuevo NAIM: dilema civilizatorio. <https://www.jornada.com.mx/2018/10/09/opinion/024a1pol>
- Ureste, M. (2017/). Obra Chueca: una plataforma digital ciudadana para denunciar corrupción inmobiliaria en la CDMX. <https://www.animalpolitico.com/2017/11/corrupcion-inmobiliaria-cdmx/>
- Vásquez, A. M. Comp (2017). Extractivismo urbano. Debates para una construcción colectiva de las ciudades. Buenos Aires: Fundación Rosa Luxemburgo.
- Viale, E. (2017). El Extractivismo urbano. En Extractivismo urbano: debates para una construcción colectiva de las ciudades, compilado por Ana María Vázquez. Argentina: Editorial Fundación Rosa Luxemburgo.
- Villamil, J, 2018. Interés inmobiliario, verdadero motor del aeropuerto. Proceso, semanario No 2189 14 de octubre. <https://www.proceso.com.mx/555243/interes-inmobiliario-el-verdadero-motor-del-nuevo-aeropuerto>.
- Villamil, J. (2018). Los terrenos aledaños, el verdadero negocio del NAIM. https://youtu.be/8fGN9Rgx__

NOTAS

¹ Polanyi, K. (2004)

² Herbert, S. (1991).

³ “Las inmobiliarias son colocadoras de capital rentista bajo la forma de propiedad del inmueble o del suelo urbano mismo. O bien, puede ser capital financiero o bursátil inmobiliario en la medida que las inversiones de capital vayan destinadas a la inversión de portafolio en fondos financieros crediticios para la construcción de obra pública o privada a la adquisición de bienes inmuebles (créditos hipotecarios), o al mercado bursátil a través de acciones de capital inmersos en la esfera de la construcción o de la propiedad inmobiliaria. También los inmobiliarios pueden ser caracterizados como agentes privados (los de promoción; los que desempeñan funciones legales; los vinculados a la construcción, constructores, empresas auxiliares, arquitectos; a los de la publicidad, comercialización y venta etc.), que actúan en la ciudad, construyéndola o remodelándola, estos agentes, no buscan el bien público, sino su propio beneficio” (Capel, H 2013/221-245).

⁴ “Los ejemplos que ilustran los casos de despojos abundan para el caso de la Ciudad de México, pero hay uno en particular que refleja la situación descrita. Por fortuna, ya se están gestando movimientos sociales como forma de contrarrestar la práctica acumulativa de despojo a través del acto especulativo inmobiliario, como el derecho que tenemos todos de contar con vivienda digna y de gozar con los espacios públicos que le pertenecen a la ciudadanía en su conjunto. Ejemplos de reclamos y protesta sociales que ocurren en el Distrito Federal son muchos, cabe citar el del corredor cultural Chapultepec, en el que vecinos de las colonias Roma y Juárez se han manifestado para exigir la suspensión de la construcción del corredor, señalando que implica la privatización del espacio público. Incluso, proliferan otras organizaciones, como la de “No más condominios de la Asamblea del Pueblo de Tetelpa Unido (Aptu), que representan a las barrancas del poniente (Delegación Álvaro Obregón) de la ciudad y que defienden la reserva ambiental y manifiestan poner en alto la depredación urbana” (Ramírez, B 2016). El Aptu (con más de 6 mil seguidores <https://twitter.com/aptu15?lang=e>) solicitó, a través de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal (ALDF), cuatro puntos: no más permisos de construcción; declaración de una moratoria urbana en la zona; que los resolutivos de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial sean vinculatorios; y participación ciudadana garantizada para modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano”.

⁵ “El ciclo extractivista-especulativo se le caracteriza así porque los agentes inmobiliarios que lo integran actúan como promotores inmobiliarios que proceden, en primera instancia, a comprar un terreno y conciben un programa que se explote ese terreno, no importando de qué forma se explote, lo único que interesa es la valorización de su capital. Estos agentes inmobiliarios operan en la misma lógica de las empresas mineras, que externalizan costos y privatizan beneficios, no importando si se provocan daños ambientales y ecológicos al entorno. De aquí proviene el fondo de su negocio, que consiste en sólo recuperar en forma extraordi-

naria su tasa interna de retorno. Es un negocio especulativo porque su tasa de valor futuro depende de su capital de circulación independientemente de los demás capitales implicados en la producción inmobiliaria. Su participación consiste en acelerar el proceso de rotación de capital al adelantar un capital para adquisición de tierra (liberándola para que en ella se pueda construir) y al financiar en parte y/o conseguir financiamiento (generalmente de capital bancario) para que se lleve a cabo la construcción. Este promotor se apropia de parte de la ganancia que corresponde al dueño de la tierra e igualmente de una parte que corresponde al constructor.”

⁶ “Cuando los sujetos que acuden al mercado pueden influir sustancialmente en la formación del precio, el mercado se denomina forzado. Lo importante es la influencia que se ejerce de forma indirecta sobre el precio sustituto y complementario de otros bienes, por ejemplo; cuando se influye en la formación del precio de un bien (despojo de suelo y/o terreno a través de precios bajos), con frecuencia, se influye también en la formación del precio de otros bienes relacionados con aquel (construcciones de edificios, casas, etc). Un mercado forzado adopta múltiples figuras según el número de compradores y vendedores, desde el monopolio bilateral al oligopolio (pocos compradores), oligopolio (pocos vendedores) y oligopolio bilateral; entre las formas extremas del oligopolio se encuentran el cártel en que los oferentes acuerdan entre sí evitar la competencia y regular la producción, venta y precios de un sector comercial, industrial y urbano” (Moreda, C 1992).

⁷ “En la economía capitalista, las viviendas se construyen especulativamente como una mercancía destinada a ser vendida en el mercado a quien quiera que pueda pagarla y la necesite. La oferta de viviendas de ese tipo ha sido, durante mucho tiempo, característica en las sociedades capitalistas. La provisión de viviendas bajo el capitalismo se ha desplazado, de una situación en que dominaba la búsqueda de valores de uso, a otra en la que lo primordial es el valor de cambio. En una inversión insólita, el valor de uso de la vivienda se convirtió cada vez más, primero en un medio de ahorro, y después en un instrumento de especulación tanto para los usuarios como para los constructores, financieros y demás implicados (intermediarios de ventas, captadores de compradores para las instituciones financieras, abogados, agentes de seguros, etc.), que pretendían obtener ganancias de la situación de boom en el mercado inmobiliario. La provisión de valores de uso de vivienda adecuados (en el sentido convencional del consumo) para la gran mayoría de la población es rehén de esa concepción cada vez más arraigada del valor de cambio. Las consecuencias para la provisión de viviendas adecuadas y asequibles han sido desastrosas para un sector cada vez mayor de la población” (Harvey, D 2014).”

⁸ “Un ejemplo que ilustra el excesivo lucro en que incurrieron las agencias inmobiliarias es lo que aconteció con la crisis financiera e inmobiliaria en Estado Unidos. La banca y los negocios inmobiliarios ofrecieron espejismos hipotecarios, que se tradujeron, al final, en fraudes que operaron en contra del prestatario y que tuvieron su respaldo incondicional en un Estado abyecto a los intereses exclusivos de la clase rentista depredadora financiera inmobiliaria. Existe un nexo indisoluble entre Estado y finanzas-inmobiliarias, y este nexo se reconoce cuando el sistema financiero entra en crisis y

puede mostrar potencialidades de desestabilizar al status quo. El Estado entra en escena y hace todo lo imposible para rescatar al sistema y a sus defraudadores (banqueros e inmobiliarias) y éstos sigan expandiendo su capital a expensas del prestatario de crédito hipotecario y así mostrar la cadena de despojos que nutre y sostiene a las grandes prestamistas de crédito. Esta obtención de ganancias de forma ilícita es una de las causas que desencadena la crisis financiera de 2008. Se sostiene que ésta incuba los fundamentos de un sector inmobiliario cada vez más especulativo y que sólo tiene como objetivo mercantilizar el suelo urbano para sus propios fines.”

⁹ “Si bien el concepto de «extractivismo urbano» aparece en Argentina como un intento de aportar una nueva matriz para el análisis de las problemáticas que persisten en la ciudad de Buenos Aires, podría aplicarse al estudio de otras ciudades latinoamericanas. Pensar lo urbano en clave de extractivismo permite indagar fenómenos concretos y nos abre la posibilidad de ver esos fenómenos a través de la lupa del modelo económico que los produce.”

¹⁰ “<https://www.youtube.com/watch?v=oApyVPKfioQ> (Extractivismo urbano: Ciudades en disputa). <https://www.pagina12.com.ar/162299-un-manual-de-extractivismo-urbano> (Un manual de extractivismo urbano). [http://radiouruguay.uy/extractivismo-urbano-y-gentrificacion/\(Extractivismo urbano y gentrificación\)](http://radiouruguay.uy/extractivismo-urbano-y-gentrificacion/(Extractivismo urbano y gentrificación)).”

¹¹ “Citado por Lozano, G (2017).”

¹² “La mercantilización es el proceso de transformación en cómo las personas aprecian los bienes y servicios de manera que dejan de ser apreciados por sí y pasan a ser vistos también como mercancías con fines de lucro; es decir que, así, el valor de cambio de los objetos prevalece sobre su valor de uso. El valor de uso de los objetos es aquel que se deriva de su capacidad para satisfacer necesidades humanas, mientras que su valor de cambio es la cantidad de otros bienes y servicios por los que se puede permutarlos. El proceso de mercantilización del capitalismo avanza convirtiendo incluso el trabajo humano, el tiempo y los recursos naturales en mercaderías con precio de mercado.”

¹³ “Los españoles construyeron la actual Ciudad de México sobre las ruinas de la capital del Imperio Azteca, Tenochtitlán, que conquistaron en 1521. La ciudad azteca estaba sobre un islote en el lago de Texcoco, pero los españoles lo desecaron durante cientos de años y expandieron Ciudad de México en la nueva tierra disponible. Durante más de cuatro siglos, diversas obras de infraestructura fueron concebidas para vaciar el valle de México de su agua. En el siglo XVII, destacan el desagüe de Huehuetoca que daba salida a las aguas del lago en tiempo de lluvias. A principios del siglo XX, Porfirio Díaz se propuso desaguar el valle de México. Finalmente, el proyecto de drenaje profundo iniciado a finales del gobierno de Gustavo Díaz Ordaz continuó con el desecamiento.”

¹⁴ “La magnitud del despojo y sus evidencias empíricas se registran incluso en documentales sobre cuestiones inmobiliarias, como los documentales de Ficción inmobiliaria más contemporáneos (16 películas cruzadas por conflictos urbanos Arch. Daily, 2015). Estas películas y vídeos reflejan la trama de la ciudad como una historia de intrigas y exclusión y lucha por el espacio. La especulación es la actividad principal de antagonistas poderosos e influyentes, villanos y corruptos que reciben una doble recompensa por explotar propiedades y destruir edificios, los métodos de persuasión de aquellos

que especulan con la ciudad. La perversa lógica inmobiliaria, a través de la exclusión de clases pobres del centro de la ciudad, es el quid fundamental del conflicto. La desproporción de fuerzas entre los que controlan el mercado inmobiliario y las clases pobres obliga a los actores implicados a métodos pocos convencionales: abandono, resistencia vecinal, criminalización y terrorismo de Estado (Arch. Daily 2015).”

¹⁵ “La Ciudad de México está catalogada internacionalmente como una de las ciudades con mayor riesgo de quedarse sin agua potable. Desde hace ya 50 años se ha reconocido que la recuperación de áreas hidrológicas prioritarias como el Lago de Texcoco es fundamental para lograr el restablecimiento del equilibrio hídrico de la cuenca. Así, la construcción de un aeropuerto sobre el ex-lago de Texcoco es incompatible con una visión que busque atender los problemas de fondo en términos de manejo y aprovechamiento del agua en la cuenca” (Córdova, F 2018/1).”

¹⁶ “En uno de los anuncios del sitio de bienes raíces Trovit, se leen ofertas como éstas: Excelente terreno de 10 mil metros cuadrados, excelente ubicación atrás de Walmart. Ideal para centro comercial o bodegas de servicio para el aeropuerto. Según la Dirección de Desarrollo Económico del municipio de Texcoco, la construcción del nuevo aeropuerto internacional ha disparado la especulación inmobiliaria en esta zona conurbada a la capital, a tal grado que el valor de los terrenos se duplicó. Lo que antes costaba 2 mil 500 pesos por metro cuadrado ahora vale 5 mil” (Villamil, J 2018/7).”

¹⁷ “En el caso de estos megaproyectos, como el de NAIM, en principio se lleva a la práctica la aplicación de un extractivismo clásico consistente en la “explotación de minas de arena, grava, tezontle y tepetate: materiales que son requeridos para la construcción del NAIM. Desde octubre de 2015, proliferan en el nororiente del Valle de México las minas de basalto y tezontle 157 en un radio de 50 kilómetros alrededor del NAIM. Los habitantes de los municipios contiguos denuncian que hay muchas más, las cuales afectan el medio ambiente, ponen en riesgo las zonas habitacionales y operan de manera clandestina. Además, se denuncian por parte de los pobladores el florecimiento ilegal de combustible o huachicol para los seis mil camiones que diariamente trasladan materiales para la construcción del NAIM” (Villamil, J 2018/3 y ver Villamil, J (2018. #YoPrefieroElLago).”

¹⁸ “Construir en polígonos viola una o varias disposiciones del reglamento de construcción de la Ciudad de México. Edificar sin permiso, o levantar uno o más niveles de altura por encima de lo permitido son las principales denuncias que ciudadanos reportaron en #ObraChueca, una plataforma digital elaborada por las organizaciones civiles Ruta Cívica, VIRK y Suma Urbana. La plataforma tiene por objetivo realizar un monitoreo ciudadano de la corrupción inmobiliaria en la capital del país y así visibilizar “el caos urbano de los últimos años” en la ciudad. Maritere Ruíz, de la organización Suma Urbana, explicó que #ObraChueca, una plataforma digital, surgió en marzo de 2017, y que hasta el corte de octubre de este año 2018, es decir, en apenas ocho meses, se han registrado 850 reportes ciudadanos sobre violaciones a los programas de desarrollo urbano, falta de rigor en el cumplimiento del Reglamento de Construcciones, entre otras irregularidades” (Ureste, M. 2017/1).”