

Ubicaciones inmobiliarias transnacionales: terrenos, comercios, industrias y oficinas en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (2017-2018)*

Genaro Hernández Camacho y Luis Alberto Salinas Arreortua*****

Resumen

Se analizan las relaciones que presentan las localizaciones de: terrenos, comercios, industrias y oficinas con inversión extranjera en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM). Se requirió de un trabajo cuantitativo que incluyó la revisión de periódicos, páginas web y visitas de campo para elaborar una base de datos y procesarla con el software Qgis. El análisis contribuye a explicar la inserción material del capital en tres trayectos que se vinculan entre sí y transgreden las demarcaciones políticas para conformar senderos financieros. La financiarización, operó de manera selectiva mediante la formación de enclaves productivos entrelazados con inmuebles de monopolios.

Palabras clave: Capital financiero. Planificación estratégica. Marketing urbano. Centralización.

Abstract

The relationships presented by the locations of: land, commerce, industries and workshops with Foreign Investment are analyzed in the Metropolitan Zone of Mexico City (MZMC). A quantitative work was required that included the review of newspapers, web pages and field trips to develop a database and process it with the Qgis software. The analysis will help explain the material insertion of capital in three paths that are linked to each other and transgress the political boundaries to form financial paths. In this way, financialization operated selectively through the establishment of productive clusters intertwined with monopoly buildings.

Keywords: Financial capital. Strategic planning. Urban marketing. Centralization.

Resumo

* Enviado: 5-10-21. Recibido: 2-12-21.

** Profesor investigador tiempo completo en la UAM, unidad Azcapotzalco. Profesor visitante ESIA IPN, unidad Tecamachalco, México. Doctor en Ciencias en Arquitectura y Urbanismo. Correo electrónico: ghc@azc.uam.mx

*** Profesor investigador titular de tiempo completo del Instituto de Geografía, UNAM, México. Miembro del Sistema Nacional de Investigadores. Correo electrónico: luis_arreortua@hotmail.com

São analisadas as relações apresentadas pelas localidades de: terrenos, negócios, indústrias e escritórios com o investimento estrangeiro na Área Metropolitana da Cidade do México (ZMCM). Foi necessário um trabalho quantitativo que incluiu a revisão de jornais, páginas da web e visitas de campo para desenvolver um banco de dados e processá-lo com o software Qgis. A análise ajuda a explicar a inserção material do capital em três caminhos que se vinculam e transgridem as fronteiras políticas para formar caminhos financeiros. A financeirização operou seletivamente por meio da formação de enclaves produtivos entrelaçados com propriedades monopolistas.

Palavras-chave: Capital financeiro. Planejamento estratégico. Marketing urbano. Centralização.

Introducción

Una de las grandes problemáticas urbanas está caracterizada por la producción de la ciudad ajena a sus habitantes, acorde a: 1) La imposibilidad poblacional por transformar su entorno, 2) La modificación de ambientes por disposiciones extranjeras que inciden en el territorio y 3) La pérdida del sentido de pertenencia. La Acumulación por desposesión incluye los procesos de: la mercantilización y privatización de la tierra y la expulsión forzosa de las poblaciones; la conversión de diversas formas de derechos de propiedad –común, colectiva, estatal, etc.– en derechos de propiedad exclusivos; la supresión de formas de producción y consumo alternativas; la monetización de los intercambios y la recaudación de impuestos, particularmente de la tierra; el tráfico de esclavos; y la usura, la deuda pública, el sistema de crédito, entre otros. (Harvey, 2005: 113).

Además,

La gentrificación en muchos lugares del sur global es una forma de acumulación por desposesión, sobre todo cuando las empresas inmobiliarias, los planes de actuación urbanística, o ambos concertados, se focalizan en la transformación de un barrio y la apropiación de los máximos niveles de renta de suelo y sus ventajas de localización. (López, 2016: 225)

Al respecto la gentrificación es causada multifactorialmente, donde inciden: las poblaciones expulsadas, los inversionistas (empresa transnacional), el Estado y los compradores. “Parte importante de la movilidad transnacional del capital, transferencia de políticas públicas, y las posibilidades de compartir teoría urbana a niveles y escalas sin

precedentes, constituye el carácter “planetario” que asume actualmente el concepto de la gentrificación” (López, 2016: 237).

Si bien, el concepto de gentrificación presenta interpretaciones múltiples acorde a la temporalidad y lugar determinado. En este texto se retoman las aportaciones de López al destacar el carácter político, la pérdida de los valores de uso y el ascenso del valor de cambio. Por ende,

La gentrificación no se trata sólo de brechas de renta de suelo incrementadas, sino que se trata de la pérdida de valor de uso en el espacio, así como la denegación del derecho de uso de determinados espacios para la reproducción social de las capas sociales más bajas, en cuanto el valor de cambio de esa tierra aumenta hasta el punto de que cualquier otro valor consideración se vuelve irrelevante para aquellos que toman decisiones unilaterales sobre el desarrollo de la ciudad. (López, 2016: 235)

Por lo tanto, el objetivo del texto presente, consiste en analizar la construcción ajena a sus habitantes a partir de la ubicación de empresas transnacionales (ETN) de los negocios de compra, venta y renta, en cuatro rubros: terrenos, comercios, industria, y oficinas. Dichas intervenciones podrán plantear parámetros que presenta la transformación de la ZMCM. Este texto incluye una muestra de los terrenos, industria, comercios y oficinas que fueron puestos en venta o renta dentro del periodo estudiado. Para realizar el estudio, fue indispensable la consulta de periódicos, páginas web y visitas de campo realizadas del 12 de mayo de 2017 al 4 de marzo de 2018. Fue necesario anular los inmuebles que no presentaron capital transnacional, para ello se buscó información en relación con la gestión de la compra o de la venta, así como la realización de preguntas al vendedor. Con base en ello, se empleó el programa Qgis para mostrar 135 ubicaciones en venta o renta, gestionadas por transnacionales inmobiliarias dentro de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, las cuales incluyen 16 industrias, 26 comercios, 88 oficinas y cinco terrenos en venta o renta.

Finalmente, el mapeo de las ubicaciones de los inmuebles gestionados¹ por algunas empresas transnacionales establecen conclusiones enmarcadas en las nuevas formas de acumulación de capital mediante la transformación del espacio urbano de la Ciudad de México.

¹ El término *gestión* engloba las actividades de asesoría, administración, mantenimiento, edificación; mapeo, análisis, selección de espacios mediante estudios de riesgos, realización e interpretación de métricas financieras; definir programas procesos, realizar auditorías, planos, presentaciones; relaciones entre empresas, instituciones y organismos nacionales e internacionales.

Economías de los flujos y movilidad de capitales

Las economías de los flujos y movilidad de capitales que caracterizan el espacio urbano y su vinculación al mercado mundial se dinamizan en función de su rentabilidad (Girón, 2015). Los flujos de capital en las grandes ciudades, a partir de 1945 a 1980 se desarrollaron por empresarios y sectores gubernamentales para la producción de bienes y servicios. Posterior a ello, a partir de 1980 la finalidad de obtener mayores ganancias concentró el capital en activos financieros (Medialdea y Sanabria, 2013). Con la financiarización a escala mundial, las empresas pudieron crecer de manera intempestiva, con mecanismos que permitieron el cobro de réditos mayores, desatendiendo la inversión en los sistemas productivos (Soto, 2013):

Este proceso consiste en la búsqueda del máximo valor accionario, es decir, el objetivo de las corporaciones es incrementar el valor de las acciones en el corto plazo dejando en un segundo plano los objetivos de largo plazo (asociados a la parte productiva de la empresa). (*id.*: 67)

La dinamización de la economía a nivel mundial, y de manera particular, el proceso de financiarización entendido como la capacidad de convertir lo inmóvil en móvil-activo financiero (Rolnik, 2017), es un elemento importante de lo que se discute bajo el concepto de globalización. Diversas interpretaciones que dan forma al proceso globalizador, entre los cuales destacan: el mercado global (Sosa, 2011), las intervenciones militares (Fazio, 2003), la inserción tecnológica (Camino, 2012), la cultura (Giménez, 2002) y el surgimiento del Estado Transnacional (Beck, 1998). Al respecto Bolívar (2003) indica que el proceso globalizador es impulsado principalmente por las empresas transnacionales (ETN). Actualmente las investigaciones en torno a los procesos urbanos tienden a combinar la inversión de capital local con transnacional, sin embargo, consideramos prudente separar la implementación local de la transnacional puesto que obedecen a intereses diferentes, mismos que marcan tendencias de concentración de poder, en la disputa del espacio urbano, lo que Büdenbender y Golubchikov (2017) llaman geopolítica de la financiarización.

El escrito presente contribuye al debate en torno a la transformación de las ciudades acorde a sus cambios de escala y de forma, mediante: 1) la formación de nuevos tipos de territorios urbanos y 2) de los procesos de metropolización que en su conjunto conforman: la metápolis, “grandes conurbaciones, extensas y discontinuas, heterogéneas y multipolarizadas” (Ascher, 2007: 57). ¿Cómo se transforman las ciudades mediante el capital global? ¿Las transnacionales lograron modificar la ciudad o apenas se expresan tendencias?

Desarrollo Teórico. Desde el territorio al capital ficticio

Las interacciones entre: sujetos, sujetos-objetos y objetos-objetos adquieren la connotación de territorio en cuanto el espacio es aprehendido y logra generar el sentido de pertenencia. Por supuesto que:

La construcción social del territorio no es excluyente de la individualidad, ni de la vida familiar, sino que parte del sistema de intereses no estructurados que tienen, de la percepción y concepción de necesidades y potencialidades para cubrirlas. Se construye cuando dichos propósitos se estructuran a partir de las propuestas valoradas por una colectividad, lo cual deriva en la generación de nociones dialógicas que funcionan como formas-contenido y acciones sociales. (Arreola y Saldívar, 2017: 227)

En efecto la concepción del territorio incorpora el carácter ontológico propuesto por Arreola, indiscutiblemente perteneciente a los sujetos-objetos y sus interacciones en los ámbitos de las representaciones y entornos materiales determinados.

Cuando las interacciones sociales logran apropiarse del espacio este es transformado en territorio: “El territorio está vinculado siempre con el poder y con el control de procesos sociales mediante el control del espacio.” (Haesbaert, 2013). El hecho de poseer un territorio permite realizar actividades determinadas, por lo tanto, el territorio lleva consigo un valor político de aquellos a los que pertenece.

Una de las dificultades de la conformación del territorio consiste en su construcción y mantenimiento, puesto que la capacidad de adecuar y conformar un territorio obedece a 1- distintas escalas, por ejemplo, un territorio dentro de otro territorio; 2- los conocimientos adquiridos mediante la cultura; 3- tiempo de trabajo invertido para las adecuaciones; 4- inversión socialmente acumulada, entre otros. “Por lo tanto, para construir un nuevo territorio hay que salir del territorio en que se está, o construir allí mismo otro distinto” (Haesbaert, 2013). De esta manera, la territorialización es concebida en cuanto a un proceso de apropiación del territorio que presenta múltiples facetas es decir puede ser tangible o intangible; de orden cultural, económico, político, etc. Por supuesto que los intereses se pueden yuxtaponer, por ejemplo: una delimitación virtual que a su vez acontece de manera física. Más allá de concebir la territorialización como un fenómeno permanente, cabe indicar que las territorializaciones son apropiaciones momentáneas. Se encuentran en fricciones constantes, negociaciones o cuyos usos son temporales e incluso los usos están sujetos a transacciones de compra, venta y renta.

Así que las acciones sociales al existir en un espacio determinado pueden llegar a conformar apropiaciones, de dicha interacción emergen las territorializaciones.

La territorialización al ser temporal es resultado y continuidad de los usos y apropiaciones culturales mediante la transformación del espacio. Dichas adecuaciones son de suma relevancia puesto que pueden ser modas por seguir de las intervenciones contiguas, por ejemplo: una edificación puede establecer estereotipos que den comienzo a un estilo.

Dentro de la territorialización, en este texto se implementa el concepto denominado: Desarrollos inmobiliarios, caracterizados por constituir un proceso comercial desde la planeación, gestión, construcción, difusión, venta, arrendamiento y mantenimiento del inmueble. En el caso de terrenos las gestiones necesarias para su adquisición, venta o renta, ya sea en trámites catastrales, de servicios o en su caso de adjunción o fraccionamiento. Los Desarrollos Inmobiliarios son un medio tangible e intangible para la territorialización de las empresas. Desde el ámbito tangible: la construcción del inmueble, sus usos, los vínculos con redes de agua, electricidad, gas, etc; desde el intangible: la publicidad, conformación de ambientes y las transacciones virtuales. Así mismo el concepto Desarrollos Inmobiliarios fue empleado en diversos escritos que preceden al presente, por ejemplo, Isunza y Mendez (2011) los caracterizan por implementarse en contextos de crisis sistémicas.

Las ETN adquirieron un papel preponderante en las nuevas configuraciones de gobernanza económica internacional mediante los desarrollos inmobiliarios, con la finalidad de ahondar en ello, se plantea la cuestión siguiente: ¿De qué manera la inversión extranjera directa a partir de ETN transforma la ZMCM? Si la ZMCM fue la región nacional con mayor inserción de Inversión Extranjera Directa en el año 2017 (México, 2019), se establece la siguiente hipótesis: el capital financiero presenta una inserción mediante Territorializaciones Productivas Transnacionales², en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México que van transformando el espacio urbano fuertemente en donde se instalan y en sus alrededores. De modo que la materialización del capital financiero es una alternativa para posponer las crisis sistémicas (Harvey, 2007), en el que contornea zonas hasta formar ambientes aptos para la generación de

² El concepto *Territorializaciones Productivas Transnacionales* describe a los enclaves y sus vínculos tangibles e intangibles que expresan al capital financiero, es decir el capital financiero en determinados momentos requiere materializarse y para ello debe ser soportado por vínculos materiales e intangibles. Generalmente por: redes de infraestructura, servicios e inmuebles que en su conjunto logran desarrollar economías de aglomeración, de este modo: un fragmento de calle, un piso del edificio que presenta un frente hacia aquella calle, los espacios de transición, los sistemas de transporte, comunicación, representaciones que difunden la información para lograr el trabajo dentro de un recinto, entre otros elementos; pueden fungir de medios de articulación. Dichos entramados constituyen sendas de orden diferente, acorde a los sectores productivos a los que son destinados: industrial, comercial, servicios, etc. A su vez las sendas constituyen intersecciones con otros trayectos para constituir una red flexible que da cabida a las entradas de capital extranjero directo.

ventas o rentas de inmuebles, para ello, necesita entrar en los ciclos productivos, mediante apertura comercial con la formación de economías de aglomeración y por medio de especulación.

Capital financiero transnacional

Se consideran dos factores importantes en la inserción de capital transnacional: 1) las crisis y 2) las transiciones productivas que ocasionaron las caídas y ascensos consecutivos de los valores del suelo (Hernández, 2016), además de las fluctuaciones monetarias que facilitaron la compra y venta desde el extranjero, “lejos de debilitarse con la actual crisis económica y financiera, el hecho es que las grandes corporaciones continúan fortaleciendo su poder e influencia en nuestras sociedades gracias a sus renovadas estrategias corporativas y a la constante aplicación de nuevos modelos de negocio” (Ramiro, González y Hernández, 2013: párr. 7). Los nuevos modelos de negocio se caracterizaron por la privatización de lo público, para ello el Estado fue un actor crucial, al otorgar facilidades para el desarrollo de las Inversiones Extranjeras Directas, mediante

una desregulación y adecuación del marco jurídico sobre inversiones extranjeras, las políticas económicas de coyuntura que, de forma unilateral, establece el gobierno mexicano, como la aceleración del proceso de apertura y desregulación a partir de la crisis del año 94, y por los lineamientos que se adoptan y aceptan con la firma de tratados internacionales. (Quiroz, 2003: 255-256)

De este modo, las firmas extranjeras en los países en vía de desarrollo se vieron favorecidas mediante preferencias mayores en relación con las pequeñas y medianas empresas (Cafaggi, 2014). Por lo tanto, “la empresa transnacional tiende a dictar el rumbo de la aldea global, lo cual se sustenta en el gran volumen de sus operaciones donde el agente económico es el más activo del mercado” (Cabello *et al.*, 2006: 117), acorde a la desregulación del Estado y su acomodo dentro del orden global.

Los nuevos arreglos de gobernanza económica internacional fueron la expresión político-institucional de los procesos de transnacionalización (Saguier y Ghiotto, 2018). Si bien la apertura comercial quedó ratificada por los Tratados de Libre Comercio, su expresión legal requirió de los acuerdos públicos-privados para coadyuvar el despliegue de las filiales en el territorio. “La aldea global se estructura con nuevas instituciones para su funcionamiento: el Estado regional (neoliberal), la empresa transnacional y el mercado global” (Cabello *et al.*,

2006: 117). Este proceso fue caracterizando a las grandes ciudades, las cuales en su integración global fueron transformando su espacio, fragmentándolo localmente (Castaños, 2005).

Algunas investigaciones realizadas en torno al capital financiero contribuyeron a la explicación de las ubicaciones de las inversiones en los territorios (Vecslir *et al.*, 2017) y a dilucidar las repercusiones generadas a la sociedad, en cuanto al aumento de la dependencia y subordinación (Nakatani, 2000). Lo cual explica que las altas concentraciones económicas realizadas por las transnacionales son generadoras cada vez de mayor pobreza, desigualdad, insuficiencia y dependencia.

Posterior a la apertura comercial de la década de 1980, para solventar la crisis de la industria nacional, el sector secundario buscó una relocalización que tendió a situarlo en el norte del país, próxima a la industria extranjera con la finalidad de abatir costos de transporte. “Las alianzas estratégicas entre el capital trasnacional y el local —tales como relaciones de largo plazo entre clientes y proveedores, intercambios accionarios y alianzas tecnológicas” (Pozas, 2001: 204) presentaron ubicaciones próximas a los centros de distribución. Dicha relocalización de la industria que ocupaba espacios en la ZMCM generó procesos de reconversión de uso de suelo tal como sucedió con la zona conocida como "Nuevo Polanco" (Aguayo, 2016).

La reconversión de espacios antiguamente industriales en la ZMCM se acompañó de una concentración de inversión terciaria. El proceso para priorizar las actividades de servicios sobre el sector industrial, radicó en que el sector terciario se dedica a la gestión de un suministro, es decir no produce, por lo que estableció pautas para la dependencia y el control de sectores a distancia. Esto último resulta acorde a las características de la formación de una Metápolis. De este modo, las rupturas entre cada etapa productiva plantearon un nuevo modelo a seguir, donde lo anterior fue devaluado, así mismo, las poblaciones trabajadoras presentaron desarticulaciones con los sistemas de producción, por ende, entraron en periodos de escasez, incertidumbre e inestabilidad (Salazar, 2018).

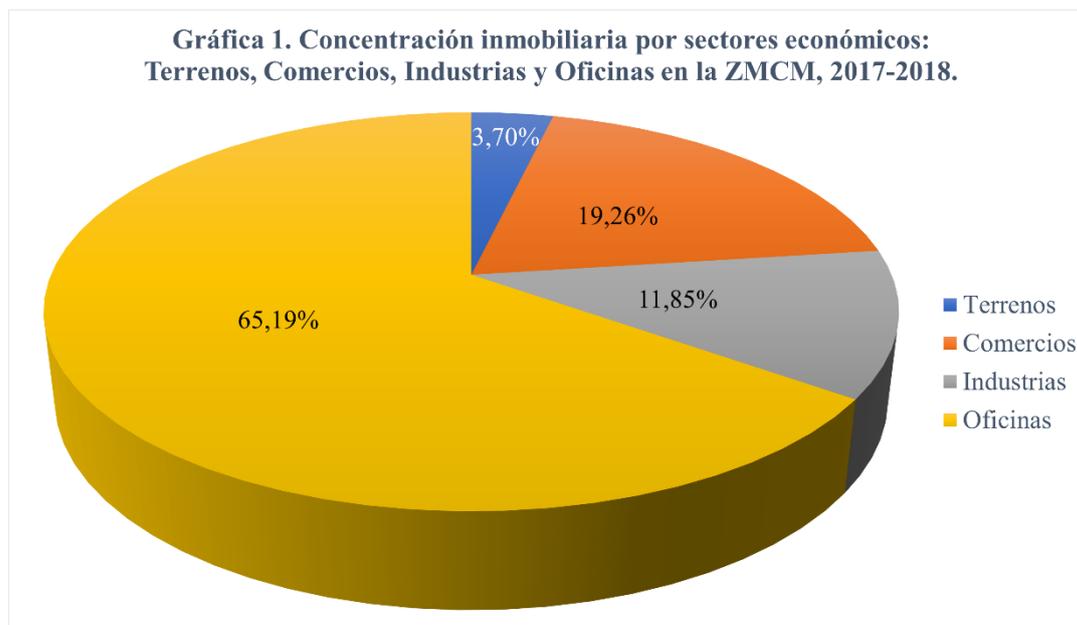
La llegada de capital financiero vinculado al capital inmobiliario en México fue realizada en espacios urbanos selectivos, en donde la producción del capital fuera mayor, por ejemplo, al edificar zonas de vivienda amurallada, enclaves industriales, centros comerciales o clústers logísticos. Estos paisajes vinculados por infraestructuras y ejes viales son los que acompañan las transformaciones urbanas de la ZMCM. Además, la financiarización no sólo se ha centrado en generar espacios para la producción de capital para población de altos recursos, sino además ha encontrado nichos de producción de capital en sectores que no nos habíamos imaginado en otro momento, tales como la construcción masiva de vivienda de interés social, que acompaña la expansión reciente de la zona metropolitana (Salinas, 2016).

Inversión extranjera directa en la ZMCM

La ZMCM es una de las extensiones urbanas de mayor amplitud a nivel internacional, donde la inserción financiera se basó en las transiciones productivas en el ámbito local, a la par de la división internacional del trabajo en el entorno global. Es decir, al interior de la ciudad, se vivió un proceso de relocalización industrial acompañada de un sector de servicios en ascenso. Comúnmente en un contexto de reformas estructurales, en momentos posteriores a las crisis. En dicho panorama según información de la Secretaría de Economía (citado en Cortés, 2018), los principales sectores receptores de IED en el año 2017 con cifras en millones de dólares fueron: la industria manufacturera 13,439.8 mdd (45.3 %); transportes, correos y almacenamiento, 3,212.9 mdd (10.8 %); construcción, 3,053.6 mdd (10.3 %); comercio 2,744.8 mdd (9.2 %); servicios financieros 2,674.7 mdd (9.0 %); minería 1,016.5 mdd (3.4 %) y los sectores restantes captaron 3,552.6 mdd, (12.0 %).

Si bien existen inversiones extranjeras directas en ámbitos múltiples, en el texto presente con la finalidad de acotar el estudio de las inversiones extranjeras directas, se realizó una base de datos de 2017 a 2018, la cual contempla 16 industrias, 26 comercios, 88 oficinas y cinco terrenos en venta o renta, gestionados por transnacionales inmobiliarias. Las fuentes de información consistieron en diarios de circulación nacional, tales como *El Universal* y *Reforma*, por ser los de mayor circulación que incluyen anuncios clasificados de venta o renta de inmuebles y mediante páginas web: vivanuncios.com.mx, inmuebles24.com, cbre.com.mx, century21mexico.com y metroscubicos.com, por ser las que más visitas reciben y por incluir inmuebles en venta o renta gestionadas por transnacionales. Fue necesario anular los inmuebles que no presentaron capital transnacional, para ello se buscó información en relación con la gestión de la compra o de la venta, así como la realización de preguntas al vendedor. En caso de no obtener un dato certero en cuanto a su gestión, dichos elementos fueron desechados.

**Gráfica 1. Concentración inmobiliaria por sectores económicos:
Terrenos, Comercios, Industrias y Oficinas en la ZMCM, 2017-2018.**



Fuente: Elaboración propia con base a datos obtenidos de consulta de periódicos: El Universal y Reforma, páginas web: vivanuncios.com.mx, inmuebles24.com, cbre.com.mx, century21mexico.com, metroscubicos.com. y visitas de campo realizadas del 12 de mayo de 2017 al 4 de marzo de 2018.

El mapeo de la base de datos se realizó mediante un Sistema de Información Geográfica de código libre denominado Qgis en su versión 2.18. Dicho programa permitió representar cada sector: terrenos, comercios, industrias y oficinas por separado (cfr. Mapa 1 al 4) y finalmente fue realizado un mapa del conjunto metropolitano que incluye los cuatro sectores (cfr. Mapa 5), el cual permite acercarnos a los proyectos inmobiliarios con IED en la ZMCM.

Dentro de los casos de análisis, los sectores económicos con mayor número de emplazamientos fueron las oficinas con 65.19 %, seguidas de los espacios comerciales con 19.26 %; en cuanto a las industrias correspondió 11.85 % de las ubicaciones y los terrenos con 3.7 % (cfr. Figura 1). Pero al dimensionar la ocupación territorial de las actividades económicas, no basta con determinar la cantidad de sus ubicaciones, sino que resulta relevante ponderar sus extensiones. Por lo que, en cuanto a su magnitud, el promedio de las distintas inversiones arrojaron los siguientes resultados: 1) los terrenos ocuparon 653,806.2 m²; 2) la media de las industrias fue de 31,110.25 m² con morfologías horizontales; 3) las oficinas contaron con una superficie en promedio de 9,398 m² generalmente en edificios y los comercios con un área en promedio de 3,305.11 m² (cfr. Tabla 1).

En la muestra los terrenos mantuvieron las superficies más extensas acordes al 93.72 %; las industrias con un 4.46 % del total de la muestra; las oficinas con 1.35 % y comercios 0.47 %. Lo cual indica que acorde a su actividad y en relación con los procesos históricos los terrenos presentan un predominio de superficie sobre los demás sectores, por supuesto en su mayoría en espacios de la periferia. En cambio, los comercios y oficinas muestran una disminución en sus

áreas por presentar una ubicación en el centro de la ZMCM, es decir los patrones de centro-periferia son replicados en mayor escala y segmentan el uso del territorio acorde a la proximidad a los distritos financieros.

Tabla 1. Dimensiones en m² construidos de inmuebles en venta o renta por actividad económica: Terrenos, Comercios, Industrias y Oficinas en la ZMCM, 2017-2018.

	Mínimo (m ²) de la muestra	Máximo (m ²) de la muestra	Promedio del total de la muestra (m ²)	Porcentaje del promedio total de la muestra (%)
Terrenos	413	3.250.000	653.806,20	93,72
Comercios	60	20.500	3.305,11	0,47
Industrias	289	325.515	31.110,25	4,46
Oficinas	311	91.355	9.398,00	1,35
Totales	1073	3.687.370	697.619,56	100,00

Fuente: Elaboración propia con base a datos obtenidos de consulta de periódicos: El Universal y Reforma, páginas web: vivanuncios.com.mx, inmuebles24.com, cbre.com.mx, century21mexico.com y metroscubicos.com. y visitas de campo realizadas del 12 de mayo de 2017 al 4 de marzo de 2018.

Mientras que todos los inmuebles industriales se encontraron en obra blanca, es decir concluidos, tan sólo el 50 % de los comercios se encontraron edificadas, 3.85 % de los mismos en obra gris (con instalaciones y parte de los acabados), 34.61 % en obra negra (estructura), y 11.54 % en proyecto. Entre tanto, las oficinas presentaron 22.73 % en obra blanca, 9.09 % en obra gris, 7.95 % en obra negra y 60.23 % en proyecto (cfr. Tabla 2). Dichos datos indican que la venta o renta de la mayoría de las oficinas, se realizó sin comenzar la construcción, mediante imágenes que coadyuvaron en la captación de recursos.

Tabla 2. Porcentaje de avance en obra: Comercios, Industrias y Oficinas en la ZMCM, 2017-2018.

	Proyecto (%)	Obra negra (%)	Obra gris (%)	Obra blanca (%)	Totales (%)
Industrias	-	-	-	100%	100%
Comercios	11,54%	34,61%	3,85%	50%	100%
Oficinas	60,23%	7,95%	9,09%	22,73%	100%

Fuente: Elaboración propia con base a datos obtenidos de consulta de periódicos: El Universal y Reforma, páginas web: vivanuncios.com.mx, inmuebles24.com, cbre.com.mx, century21mexico.com, metroscubicos.com. y visitas de campo realizadas del 12 de mayo de 2017 al 4 de marzo de 2018.

Resultados. Dinámica inmobiliaria y territorialización selectiva

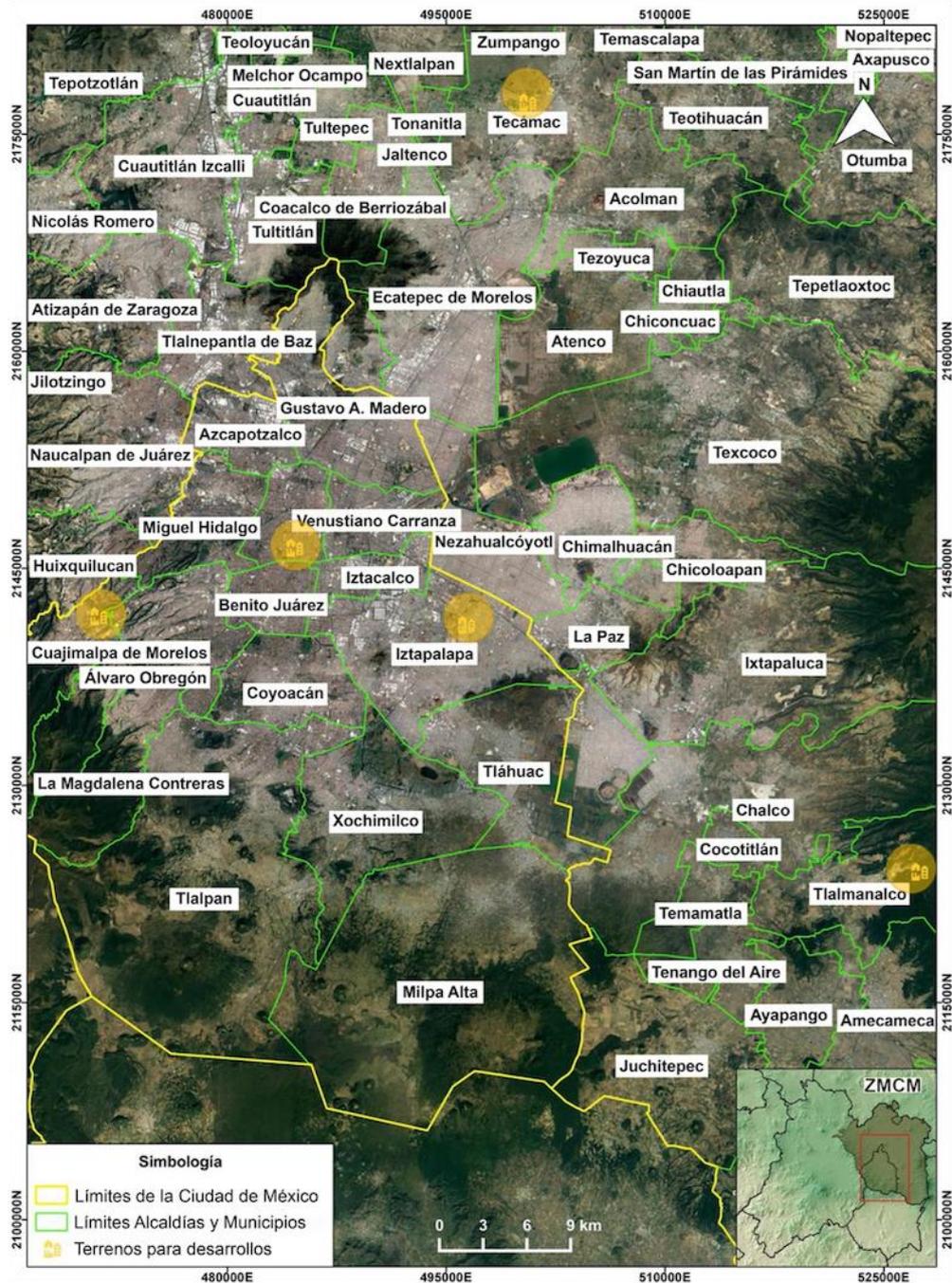
Dentro de la muestra de análisis los inmuebles destinados para actividades industriales, así como los terrenos sin construcción, fueron ofertados principalmente a la venta, mientras que los comercios y las oficinas en su mayoría fueron ofrecidos a la renta (cfr. Tabla 3). Es decir, las inmobiliarias buscan las rentas máximas ya sea por venta o renta. Al mismo tiempo,

mediante asociaciones público-privadas imposibilitan a una población transformar su entorno e incrementan los valores de cambio, en su conjunto son expresiones de la acumulación por desposesión que, al observarse por largos periodos de tiempo, pueden pasar desapercibidos en la mayoría poblacional. “Actualmente, los procesos de gentrificación se explican como un fenómeno que abarca la oferta y la demanda, las dimensiones de la producción y del consumo, y las esferas de la economía y la cultura” (Delgadillo, 2016: 104).

Tabla 3. Porcentaje de inmuebles en venta o renta por actividad económica. Comercios, Industrias y Oficinas en la ZMCM, 2017-2018.

	Venta %	Renta %	Total %
Terrenos	80	20	100
Comercios	15,4	84,6	100
Industrias	81,25	18,75	100
Oficinas	7,95	92,05	100

Fuente: Elaboración propia con base a datos obtenidos de consulta de periódicos: El Universal y Reforma, páginas web: vivanuncios.com.mx, inmuebles24.com, cbre.com.mx, century21mexico.com, metrosubicicos.com. y visitas de campo realizadas del 12 de mayo de 2017 al 4 de marzo de 2018.



Mapa 1. Desarrollos inmobiliarios de terrenos en la ZMCM, 2017-2018. Fuente: Elaboración propia con Qgis 2.18, con base a datos obtenidos de consulta de periódicos: El Universal y Reforma, páginas web: vivanuncios.com.mx, inmuebles24.com, cbre.com.mx, century21mexico.com, metrosubicos.com. y visitas de campo realizadas del 12 de mayo de 2017 al 4 de marzo de 2018.

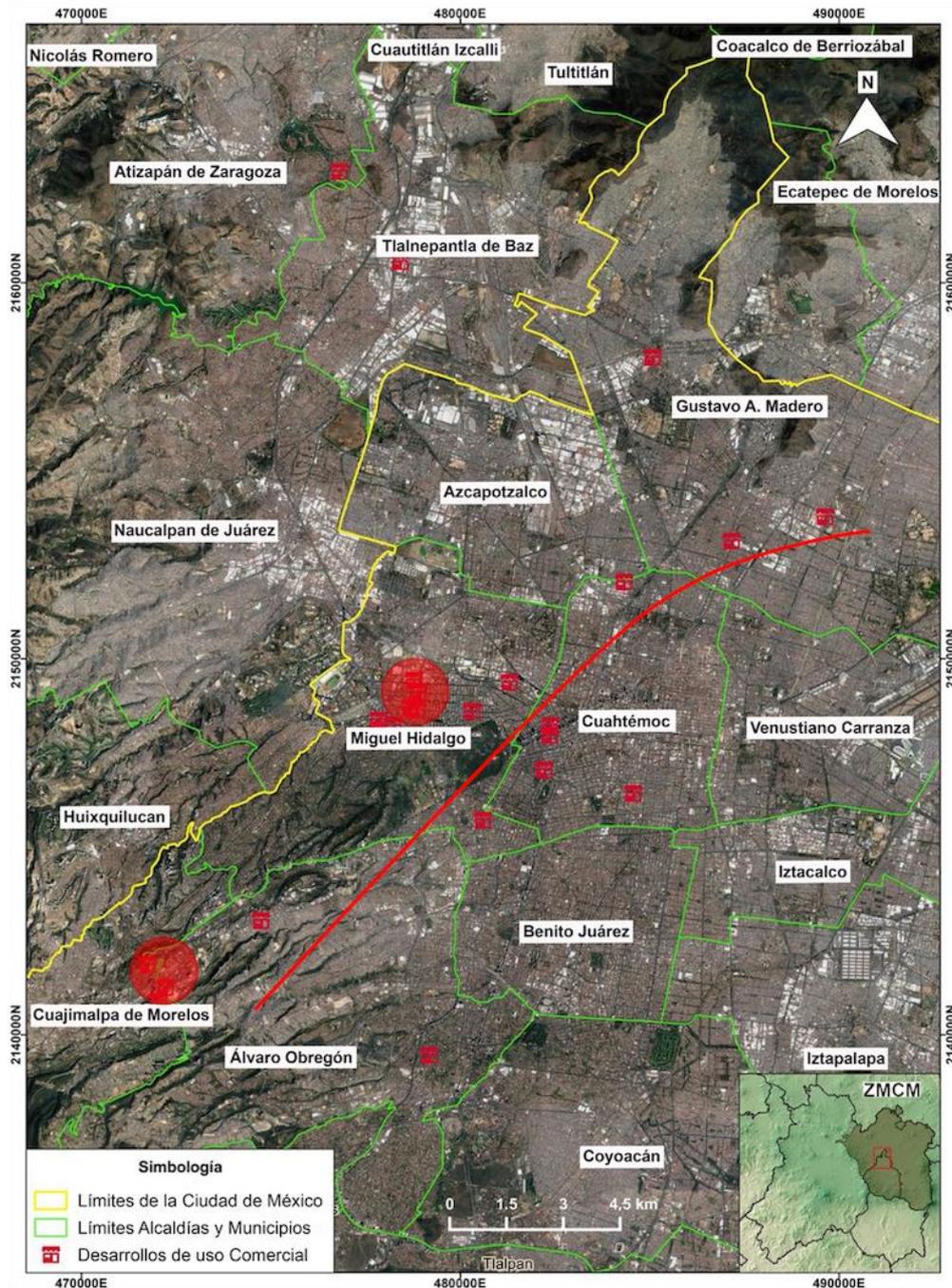
El vaciado de las ubicaciones de los terrenos gestionados por transnacionales plasmó cinco localidades dispersas (cfr. Mapa 1). Las ubicaciones fueron dentro de la alcaldía central Cuauhtémoc, como en la periferia en el municipio de Tecámac. Cuatro de los predios se encontraron en venta y el de la alcaldía de Iztapalapa en renta, ya que es una nave industrial que se alquila como terreno. La cantidad escasa de ubicaciones gestionadas por transnacionales mostró el poco interés de manejar terrenos para renta o venta en la ZMCM. Los predios

compartieron las características locales de las demás actividades económicas, como fueron: estar sobre una avenida principal, contar con dos o tres frentes, contaron con vistas panorámicas, es decir fueron proclives a la formación de imágenes atractivas para su venta o renta y generalmente se encontraron dentro o próximos a conjuntos urbanos.

En contraste con la dispersión de los terrenos, la instauración del uso comercial por medio de locales y plazas comerciales estuvo concentrado en el centro de la ZMCM (cfr. Mapa 2), principalmente en el centro de la alcaldía Miguel Hidalgo, seguida de la ubicación de comercios en el límite suroeste de la alcaldía Cuauhtémoc. Los diseños de dichos inmuebles correspondieron con su tipología e imagen extranjera: *garden, torre, downtown, andador*, etc. En cuanto a sus características de materiales presentaron uniformidad: vidrio, acero y concreto predominantemente, bastante iluminación y una limpieza en su interior. De tal modo que los comercios gestionados por transnacionales tendieron a un mayor posicionamiento, en dos de las cuatro alcaldías centrales. Naturalmente, la inserción de inmuebles comerciales se detuvo ante el cerro de Chapultepec, ubicado en la alcaldía Miguel Hidalgo.

Entre las alcaldías de Cuajimalpa de Morelos y Álvaro Obregón, posterior a una sección de la Sierra de las Cruces, se ubicaron emplazamientos del orden comercial en el Distrito Financiero denominado Santa Fe (cfr. Mapa 2).³ Para contornear zonas de altitud los inversionistas generaron polos de atracción vinculados a la ZMCM mediante vialidades.

³ En Santa Fe se ubicaron minas de arena, a partir de 1960 la extracción de materia prima resultó muy costosa y entonces, los predios fueron vendidos al Estado, quien los empleó de basureros. Posterior a los años de 1980 el gobierno cerró los tiraderos y expulsó a sus habitantes, generalmente a pepenadores, para construir un megaproyecto de oficinas. A inicios de 1980 compaginada con la crisis nacional que vivió México, los habitantes de los barrios del tiradero, vivieron una crisis local caracterizada por el desplazamiento y pérdida de sus viviendas, donde "Algunos se vieron ante la perspectiva de perder sus propiedades por completo y sin indemnización. Tras una persistente campaña de presión e intimidación, muchos aceptaron renuientemente opciones de vivienda inferiores que el gobierno les ofreció en barrios más alejados hacia el sur" (Shoshan, 2015: 22).



Mapa 2. Desarrollos inmobiliarios de uso comercial en la ZMCM, 2017-2018. Fuente: Elaboración propia con Qgis 2.18, con base a datos obtenidos de consulta de periódicos: El Universal y Reforma, páginas web: vivanuncios.com.mx, inmuebles24.com, cbre.com.mx, century21mexico.com, metroscubicos.com. y visitas de campo realizadas del 12 de mayo de 2017 al 4 de marzo de 2018.

Otra manera para impulsar el vínculo de Santa Fe con la Zona Metropolitana fue mediante el megaproyecto denominado Tren Interurbano México - Toluca, que además de generar despojos para la construcción del trayecto, superó los 70 mil millones de pesos, dicho presupuesto resultó superior en más del 100% a lo estipulado en los inicios de la obra (Ramos, 2018) y su objetivo aún no logrado será transportar a los empresarios de Toluca a Santa Fe.

La importancia actual de Santa Fe radica en ser un centro de concentración de empresas, centros comerciales y de vivienda destinada a población de altos ingresos. Santa Fe “es el mayor proyecto de urbanismo transnacional en América Latina” (Córdoba, 2017: 17), que busca establecer vínculos entre México y el entorno global. “el propio centro financiero Santa Fe continúa hoy rodeado de chavolas, vertederos, casas prefabricadas y ciudades perdidas sin drenajes, ni agua potable, ni calles pavimentadas” (González, 2011: 71). La riqueza rodeada de pobreza queda dividida mediante la topografía, muros y vialidades. Santa Fe, rivaliza con la centralidad histórica, sin embargo, a diferencia de la región centro de la Ciudad de México (CDMX), no cuenta con industrias transnacionales sino que sus actividades económicas obedecen al sector terciario. La carencia de vialidades y medios de transporte en Santa Fe expresan una insuficiente conectividad con la ZMCM, que más bien actúa como una isla enorme, flanqueada por sus vialidades carentes y sus espacios de oficinas para la renta de capital extranjero.

En el ámbito local, los comercios transnacionales se establecieron con grandes cantidades de inversión en los territorios, lo cual no mejoró las condiciones de vida poblacionales y no atendió las causas de las desigualdades sociales, hecho que con el transcurrir de los tiempos se acentuó. Los comercios transnacionales se establecieron a la par del desmantelamiento de economías comerciales locales, por ende, generaron carencia de alimentos y el aumento en sus precios, obedecieron así a políticas que consistieron en desmantelar las redes locales de abasto para realizar el suministro de alimentos en cadenas transnacionales e implementar necesidades de segundo orden.

Las ubicaciones comerciales correspondientes a la sección norte de la ZMCM se encontraron en la alcaldía Gustavo A. Madero y en los municipios Tlalnepantla de Baz y Atizapán de Zaragoza (cfr. Mapa 2), caracterizados por estar próximos a zonas habitacionales. A pesar de que en estas demarcaciones coexisten usos mixtos (vivienda, comercio e industria), la ubicación de estos emplazamientos fue sobre vialidades primarias, con frentes amplios y en algunos casos con arbustos decorativos en el frente de las fachadas. Dichas morfologías estuvieron ligadas a los saneamientos urbanos, promovidos por el Estado, expresados mediante estéticas de limpieza comúnmente encontrada en los *Malls* y grandes emplazamientos para el consumo permanente. Generalmente con cristales en las cuatro fachadas que reflejan el entorno colindante, pero niegan la entrada de luz y aire natural.

En cuanto a los inmuebles industriales gestionados por el capital transnacional (cfr. Mapa 3), resultó un trayecto metropolitano acorde al eje este-norte en relación con la ubicación de las industrias en la República Mexicana, que durante este análisis trascurrió por dos de las

alcaldías centrales de la Ciudad de México, para continuar su trayecto industrial hacia el norte. Es cierto que existen otros trayectos industriales hacia el poniente (Toluca), los cuales pasan por las entidades políticas de Naucalpan de Juárez, Benito Juárez, Coyoacán, Iztapalapa, Xochimilco, Tlalpan y Ocoyoacac (Rendón y Godínez, 2016), los cuales obedecen a inversión nacional.

Cabe recordar que el desmantelamiento industrial en el ámbito local fue intensificado por las políticas posteriores a la apertura comercial de 1986, que generaron una desarticulación del sector manufacturero. Antes de 1986 el esquema industrial era semi-radial:

el Cinturón Industrial del Valle de México (CIVM). Esta región se encuentra conformada por los municipios con mayor infraestructura industrial del Estado de México (Atizapán de Zaragoza, Naucalpan, Tlalnepantla, Cuautitlán Izcalli, Tultitlán) y la delegación de Azcapotzalco que es el motor industrial del Distrito Federal. (Quintana, 2000: 103)

Pero posterior a la crisis de 1994, su desmantelamiento caracterizado por una acumulación por devaluación generó un esquema disperso, con mayor intensidad en el norte de la república mexicana, decreciente de norte a sur.

Resulta interesante notar que algunas alcaldías que presentaron una transición productiva de la industrial a los servicios avanzados como fue Azcapotzalco no presentaron la inserción financiera transnacional en el ámbito de los comercios, dentro del periodo analizado, entre el 12 de mayo de 2017 y el 4 de marzo de 2018. Esto se debió a que su implantación aconteció de manera previa, en el año 2000, con el desarrollo de oficinas denominado Tecnoparque (capital transnacional) contiguo a la escuela privada Tecmilenio (monopolio nacional), finalmente del 2008 al 2012 la construcción de la Arena Ciudad de México, todos dentro de un mismo sector, favorecido con facilidades del Estado. Cabe indicar que del año 2015 al año 2018 las políticas gubernamentales en dicha alcaldía trataron de regular las construcciones, por lo que acontecieron múltiples sanciones y clausuras por no acatar a los reglamentos. Ante ello algunas inversiones se fueron a la alcaldía Miguel Hidalgo y otras comenzaron o continuaron a fines del año 2018, pero no se encontraron inmuebles de uso comercial gestionados por transnacionales en venta o renta en la demarcación de Azcapotzalco.

Después de la apertura comercial, el Estado disminuyó el mantenimiento a los espacios productivos, lo cual generó su vaciamiento, privatización, cambio de uso o inserción tecnológica. De este modo, la investigación presente coadyuva a mostrar las entidades administrativas en las que continuará dicho re-uso, en las alcaldías de: Azcapotzalco, Gustavo a. Madero, Miguel Hidalgo, Venustiano Carranza, Coyoacán, Iztapalapa y Tláhuac, además de

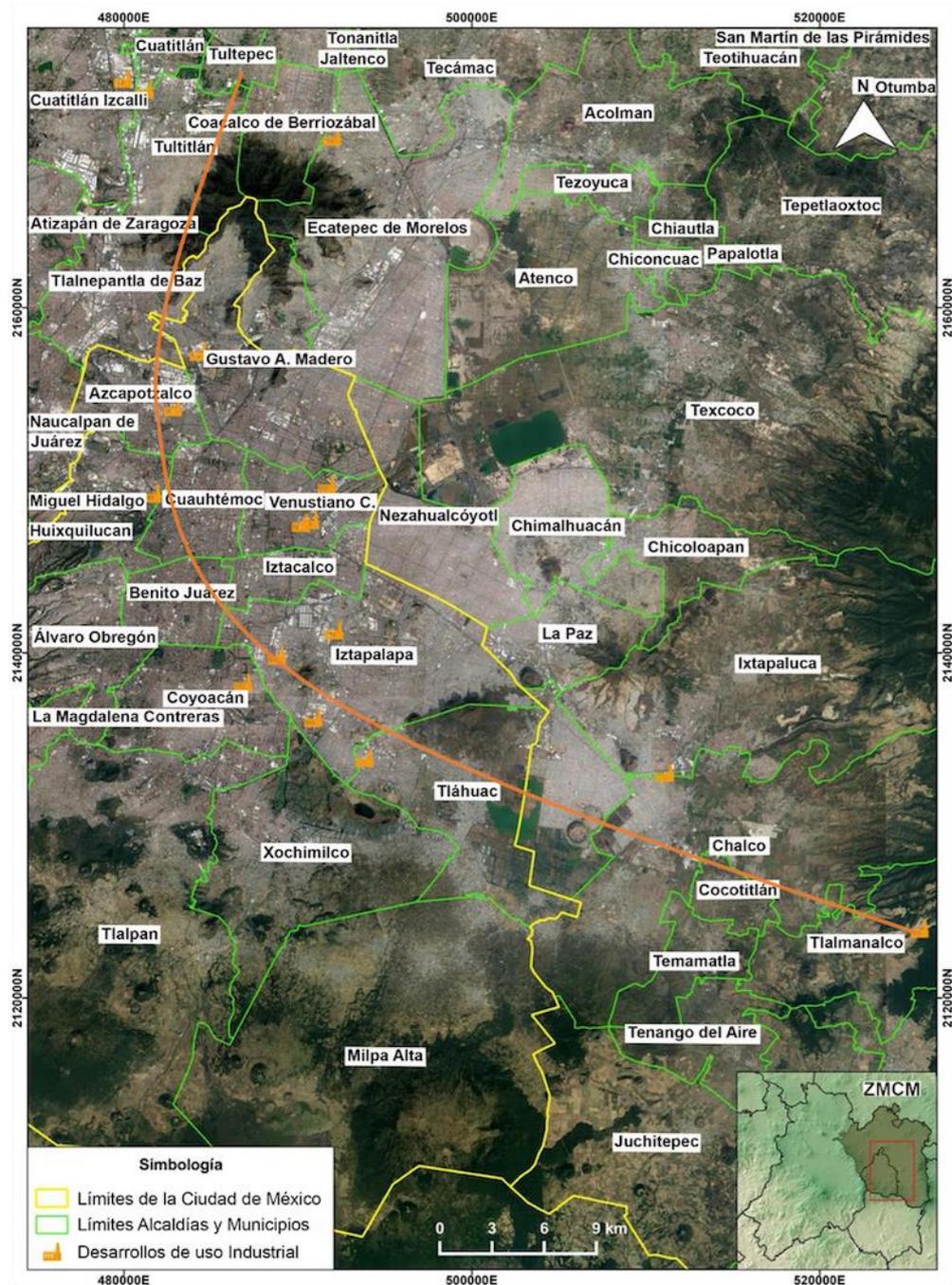
los municipios de Chalco y Tlalmanalco. Dichos espacios están siendo utilizados para construir almacenes, viviendas, oficinas, centros comerciales, los cuales elevaron los precios del suelo al edificarse en vertical, además de saturar los servicios básicos. Por lo tanto, la necesidad de vivienda no fue satisfecha, sino la construcción en edificios obedece a la formación de espacios para la renta.

Los sectores industriales que prevalecieron anclaron su funcionamiento a las economías de aglomeración, actualizaron parte de su planta, incorporaron inversión tecnológica o en su mayoría transitaron a un uso para el almacenamiento masivo. Dicha transición productiva marcó los vínculos de pertenencia entre los dueños de los principales sectores productivos nacionales y su inmersión en el carácter global, “todos los nuevos grupos privatizados de la banca con cobertura nacional, salvo el caso de Banamex-Accival, fueron adquiridos y estuvieron liderados por los grandes accionistas de la vieja oligarquía de los grupos industriales hasta la crisis de 1994” (Morera, 2002: 195). Por lo tanto, los trayectos financieros estuvieron sujetos a la compra-venta, al reacondicionamiento de usos, en el que perduraron sectores productivos con el fin de especializarse.

Las industrias se caracterizaron por ser inmuebles con uso de suelo industrial o mixto, próximos a redes de transporte: estaciones de metro, aeropuerto; entre otras características: con locales al frente, con un acceso sobre vialidad principal; un segundo acceso sobre vialidad secundaria. Un caso con espuela de ferrocarril, andenes, muelle cruzado y bodega refrigerada. Además, dentro de las opciones de venta o renta se ofrecieron los servicios públicos y el equipamiento urbano completos como características de los inmuebles. Áreas de: caseta de vigilancia al frente, patio de carga y descarga, almacenaje a doble altura, talleres, vestidores, sanitarios, cajones de estacionamiento techado, recepción general de oficinas, sistemas, oficinas generales, compras y contabilidad, sala general, vestíbulo, finanzas, área de archivo, comedor, cocina, auditoría, cobranza, auditorio, *showrooms*, entre otras. Por lo que en ocasiones los inmuebles industriales consistieron en el tipo bodega industrial extensa para ser subdividida o en su caso, espacios con divisiones donde es posible incorporar áreas de oficina. Entre otras características destacaron: entrada de luz natural, hidrantes, extintores, subestación eléctrica, planta de emergencia, equipo de aire acondicionado, equipo contra incendio y cisterna. Con muros de tabique o block, estructura metálica y techumbre de lámina galvanizada/traslúcida al 15%. Es decir, se vendió o rentó el espacio sin insumos.

El mapeo de las ubicaciones de las industrias en venta o renta estableció una dirección desde el trayecto sureste hacia el norponiente de la ZMCM (cfr. Mapa 3), el cual abarca los municipios de Tlalmanalco, Chalco y los municipios ubicados al nor-poniente de la Ciudad de

México de: Coacalco de Berriozábal, Tultitlán y Cuatitlán Izcalli. Así mismo los predios presentaron ubicaciones dentro de las alcaldías de Tláhuac, Iztapalapa, Coyoacán, Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo, Azcapotzalco y Gustavo A. Madero.



Mapa 3. Desarrollos inmobiliarios de uso industrial en la ZMCM, 2017-2018. Fuente: Elaboración propia con Qgis 2.18, con base a datos obtenidos de consulta de periódicos: El Universal y Reforma, páginas web: vivanuncios.com.mx, inmuebles24.com, cbre.com.mx, century21mexico.com, metroscubicos.com. y visitas de campo realizadas del 12 de mayo de 2017 al 4 de marzo de 2018.

Mediante el mapeo podemos encontrar aspectos relevantes como la falta de gestión transnacional en la demarcación Cuauhtémoc, esto no quiere decir que en dicha Alcaldía no existan industrias para la venta o renta sino que no encontramos intervención transnacional para la gestión de construcciones industriales en la alcaldía entre 2017-2018, por lo que los trayectos circundaron esta demarcación mediante los emplazamientos industriales ubicados en la alcaldía Venustiano Carranza, próximos el Aeropuerto Internacional Benito Juárez. El trayecto continúa con enclaves industriales surgidos a partir del periodo de posguerra y fortalecidos durante el periodo de sustitución de importaciones: Gustavo A. Madero y Azcapotzalco. Para finalmente, desembocar hacia el norte, en los municipios de Cuatitlán Izcalli y Coacalco de Berriozabal.

Dentro de algunas demarcaciones las industrias se encontraron en los límites políticos de los municipios o alcaldías, puesto que siguieron los patrones de ubicación lejana al centro político y poblacional local, las fábricas siguen siendo focos de contaminación hacia los pueblos, barrios y colonias aledañas. Ejemplo de ello fueron algunas demarcaciones que trataron de limpiar su imagen y fortalecer sus usos para el sector terciario: Miguel Hidalgo, Gustavo A. Madero y algunas secciones de la alcaldía de Azcapotzalco. El análisis de la modificación de ambientes y de inserción del capital financiero transnacional, en parte permitió plasmar las modificaciones de las transiciones productivas del ámbito industrial al terciario en el que la inserción industrial disminuyó del sureste y tiende a su desmantelamiento desde el sureste hacia el noroeste de la ZMCM. Además de notar los trayectos que se vinculan entre sí y transgreden las demarcaciones políticas para conformar un sendero industrial financiero.

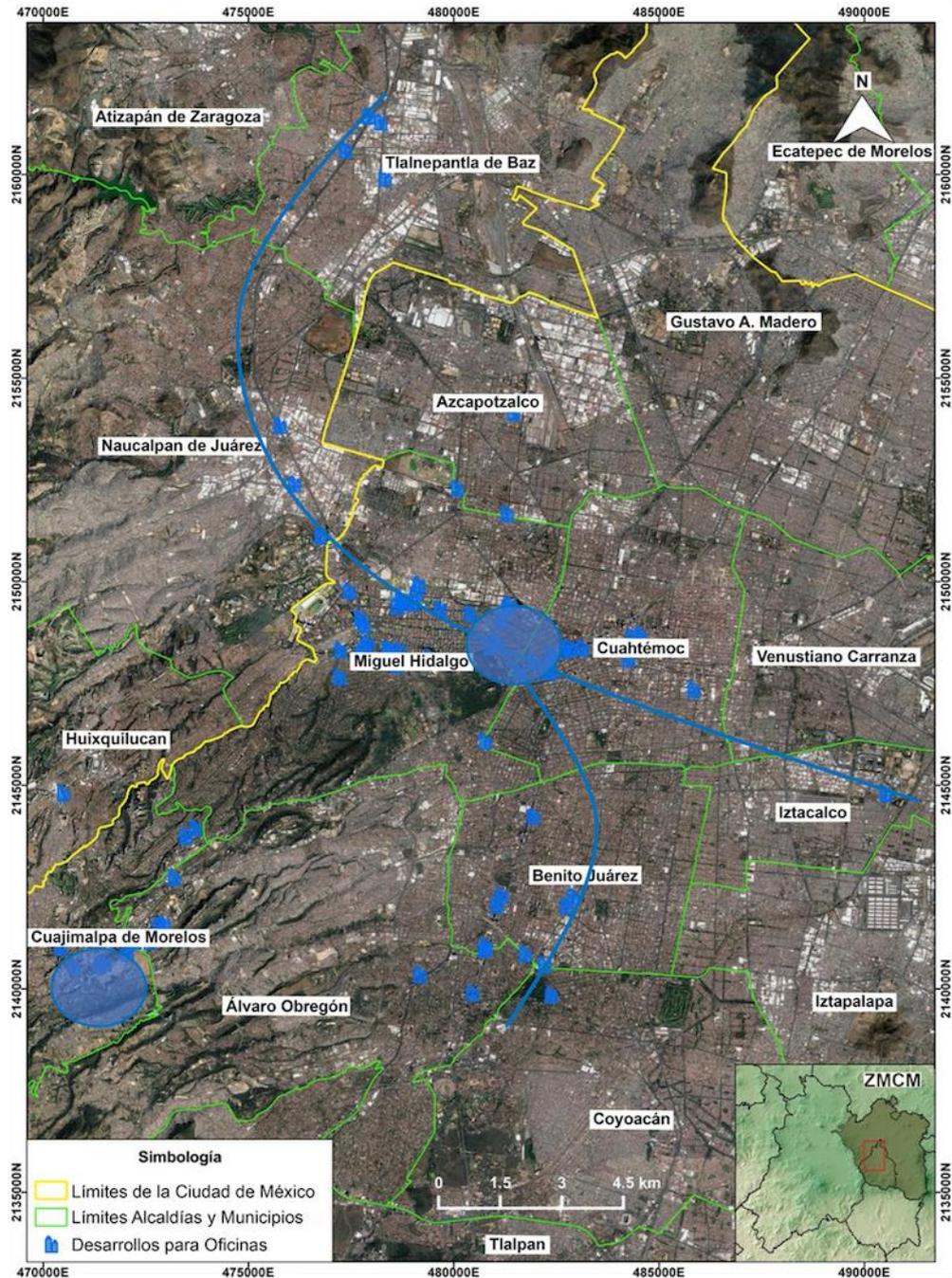
Las ubicaciones registradas: Planta Industrial, Nave Industrial y Bodegas generalmente transitaban a ser espacios para la logística y para el almacenamiento, donde su carácter industrial perduró aun cuando el sector terciario fue predominante. A la par de la disminución paulatina industrial, existieron proyectos para su recuperación mediante la inserción tecnológica: robótica, automatización e innovación “En forma conjunta con empresarios se impulsará el proyecto Vallejo-I, en la zona industrial de Azcapotzalco, con un capital inicial de 100 millones de pesos” (Campos, 2018). Dicha asociación público-privada pretende retomar megaproyectos inconclusos para la construcción de la Ciudad Tecnológica en la sección norte de la Ciudad de México. Por lo que la tendencia es el rescate de sectores productivos industriales que perduraron, cayeron en obsolescencia y tienden a ser fragmentados para su conversión tecnológica, que requerirá empleados más capacitados y por ende generará desempleos continuos durante su transformación.

Durante las modificaciones locales del sector secundario al terciario, emergieron megaproyectos, los cuales presentaron dificultades de movilidad, por lo cual los inversionistas

en asociación con el Estado optaron por: 1) abrir vialidades sobre los pueblos, barrios y colonias; 2) insertar transporte (público-privado) y expulsar los medios de transporte locales; 3) modificar los sentidos viales, mediante carriles de contraflujo; 4) construir medios de transporte masivos alternativos (Tren suburbano, Tren inter-urbano México-Toluca, autopistas de cuota), los cuales no fueron logrados en todos los casos.

El mapeo, por lo tanto, muestra la localización transnacional en un periodo de auge y flexibilidad estatal. Por supuesto que, al ver los mapas, uno preguntará por la inserción transnacional en Atenco, bajo el proyecto del Nuevo Aeropuerto Internacional de México en Texcoco. Este inmueble resultó polémico al menos por 4 razones: 1) la oposición de su población al megaproyecto, 2) su suelo blando-arcilloso perteneciente al antiguo Lago de Texcoco, 3) el uso de los fondos para el retiro de los trabajadores para su construcción y, 4) la negativa gubernamental a no detener el proyecto desde el 2013. Sin embargo, este fue cancelado a finales del año 2018 con el cambio de gobierno federal y por lo tanto, los espacios para su compra o venta no fueron anunciados. La inversión fue renegociada por los inversionistas con el gobierno nacional y la sede cambió al reacondicionamiento de la base militar número 1 de Santa Lucía, municipio de Tecámac, Estado de México, para implementarlo hacia el transporte aéreo del público en general.

En cuanto a ubicaciones, el desarrollo inmobiliario de oficinas en la ZMCM fue el más abundante, con un registro de 88 sedes (cfr. Mapa 4). El cual expresó el carácter predominante de una centralidad de servicios, pero no de una metrópolis que pretende generar el capital financiero transnacional. La extensión se orientó hacia el sur y con una menor intensidad hacia el norte, con la tendencia a conformar sectores metropolitanos a futuro, a través de la intensificación de oficinas en los municipios de Naucalpan de Juárez y de Tlalnepantla de Baz.



Mapa 4. Desarrollos inmobiliarios de oficinas en la ZMCM, 2017-2018. Fuente: Elaboración propia con Qgis 2.18, con base a datos obtenidos de consulta de periódicos: El Universal y Reforma, páginas web: vivanuncios.com.mx, inmuebles24.com, cbre.com.mx, century21mexico.com, metroscubicos.com. y visitas de campo realizadas del 12 de mayo de 2017 al 4 de marzo de 2018.

La zona con mayor cantidad de oficinas fueron 3 de las 4 alcaldías centrales: Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Benito Juárez (cfr. Mapa 4). La concentración de oficinas en dicha región traspasó los límites de las demarcaciones para establecer un continuo. En el centro de la alcaldía Miguel Hidalgo el mapeo de ubicaciones fue pronunciado, con una proximidad de los inmuebles dentro de la misma calle e incluso se encontraron oficinas pertenecientes a diferente

dueño, pero dentro del mismo edificio. A pesar de que las políticas para la alcaldía Miguel Hidalgo se orientaron a los usos del suelo habitacional, el mapeo hace notar la entrada de oficinas en el centro de dicha alcaldía.

Contiguo a esta concentración inmobiliaria en la ciudad central, el esquema presentó un primer contorno de oficinas, de una menor intensidad, aledaño a los límites políticos del perímetro central. Por ejemplo, los predios ubicados dentro de las alcaldías Álvaro Obregón y Coyoacán resultaron próximos a los límites territoriales de la alcaldía central Benito Juárez (cfr. Mapa 4). La cercanía entre los desarrollos se debió en gran medida a las Normas Generales de Ordenación: 12. Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano y acorde a la norma 10. Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales (México, 2005: 6-9), la cual permitió gestionar un incremento en la altura de las edificaciones por encontrarse a poca distancia de un inmueble de mayor nivel; así como ampliar el número de niveles máximos en los predios con superficies mayores a los 1, 000 m².

El conjunto de las localizaciones de oficinas mostró la repetición de la ciudad central, con una mayor concentración de inmuebles dentro de las demarcaciones históricas y con menor dispersión en sus contornos: Iztacalco, Huixquilucan, Naucalpan de Juárez y Tlalnepantla de Baz, a excepción del centro financiero Santa Fe, el cual hace un contrapeso a la inserción de oficinas de la región central, mediante los corporativos ubicados en las alcaldías Cuajimalpa de Morelos y Álvaro Obregón.

Cada senda económica mantuvo características propias (cfr. Mapa 5). La senda industrial requirió de una mayor amplitud del territorio a nivel local y metropolitano, con actividades productivas que mantuvieron los trayectos históricos desde el este hacia el norte de la ZMCM. A diferencia de los sectores de oficinas y comercios que mantuvieron una centralidad y tendencia hacia la ocupación vertical del espacio mediante zonas de corporativos y edificaciones contiguas a zonas habitacionales. Esto expresó una intensificación de la división socio-espacial del territorio, puesto que

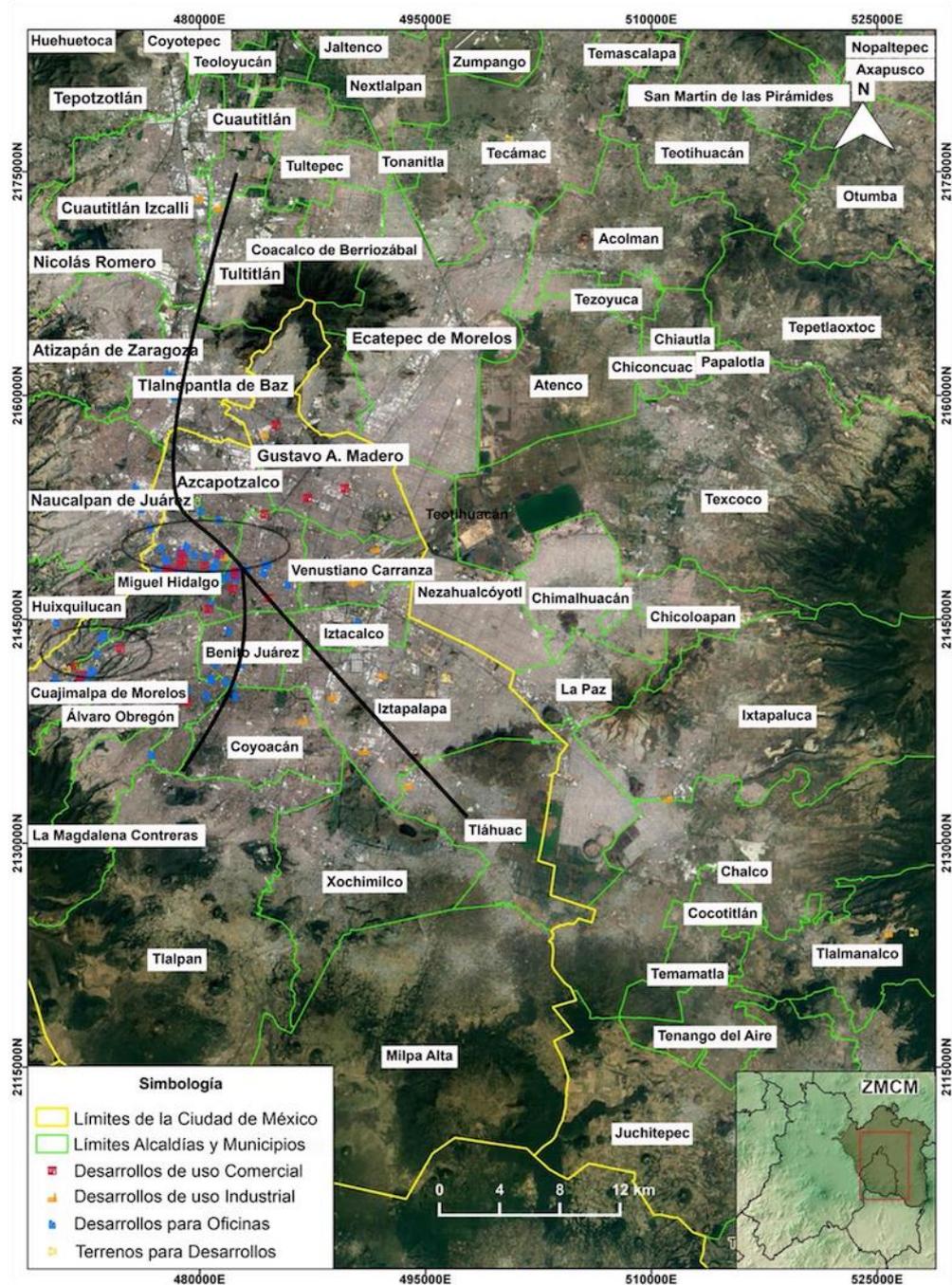
Las principales transformaciones metropolitanas están vinculadas a la Inversión Extranjera Directa (IED) y a la economía global. Pero su contracara es la dualización y la polarización social, resultado de la selectividad territorial de las inversiones. Estas estructuras metropolitanas plantean problemas de gobernabilidad y de fiscalidad a los gobiernos locales y nacionales. (Ciccolella y Mignaqui, 2009: 46)

De este modo, el capital al construir su propia historia quedó expresado mediante el complejo financiero de Santa Fe, el cual impuso sus propias lógicas e incitó a una expansión continua de sus territorios mediante la extensión de vialidades por cooperación público-privada: la Supervía Poniente.

La yuxtaposición de las actividades económicas permitió notar la compatibilidad entre algunas actividades productivas y la incompatibilidad de otras (cfr. Mapa 5), por ejemplo, los inmuebles para el comercio y para las oficinas resultaron compatibles y constituyen ambientes acordes a la imagen de la terciarización, espacios elitistas con saneamientos donde las morfologías imponen y excluyen el acceso a los pobres. Estas características yacen en las alcaldías de Miguel Hidalgo y en el complejo financiero de Santa Fe (Cuajimalpa de Morelos y Álvaro Obregón).

Algunos análisis que explican las metamorfosis de la ciudad demostraron que la ciudad no obedece al interés financiero únicamente, sino que está sujeta a tensiones diversas donde los grupos antagónicos lograron intervenir para detener algunos megaproyectos, por lo tanto,

las actuales relaciones entre el Estado y la sociedad en los procesos de producción de la ciudad se enmarcan en disputas por el espacio urbano, lo que plantea serios retos para la gestión democrática e incluyente de la metrópoli. En este sentido, no sólo es necesario que las políticas y la gestión urbana se alejen de la lógica del mercado y del pragmatismo con el que hasta ahora se han conducido, sino que se democratizen en términos de una mayor participación ciudadana, rendición de cuentas y transparencia. (Morales, 2017: 58)



Mapa 5. Desarrollos inmobiliarios: terrenos, comercios, industrias y oficinas en la ZMCM, 2017-2018. Fuente: Elaboración propia con Qgis 2.18, con base a datos obtenidos de consulta de periódicos: El Universal y Reforma, páginas web: vivanuncios.com.mx, inmuebles24.com, cbre.com.mx, century21mexico.com, metroscubicos.com. y visitas de campo realizadas del 12 de mayo de 2017 al 4 de marzo de 2018.

Los cambios de gobierno que detuvieron algunas obras y trataron de regular las construcciones, obedecieron a las continuas manifestaciones sociales, a la vez de reservar predios que son de su interés a futuro.

La ZMCM está sectorizada por la inserción transnacional (cfr. Mapa 5), donde los trayectos por actividad productiva conformaron un sendero principal con ramificaciones. La centralidad histórica conformada por las alcaldías: Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Benito Juárez compite con el proyecto financiero Santa Fe (alcaldías Cuajimalpa y Álvaro Obregón), con inversiones focales de alta densidad y la dispersión de espacios industriales que siguen trayectos inmersos en sectores de pobreza. Esta zona metropolitana se caracteriza por mantener una centralidad y crear una nueva, ambas rodeadas de periferias crecientes, donde con el paso del tiempo, la población construye un entorno para satisfacer sus necesidades sin que la ciudad mejore sus condiciones en conjunto, puesto que la ruptura existente entre sociedad y espacio tiende a crecer y, por lo tanto, a expulsar a la población que construye su ciudad. Finalmente, el estudio presente indagó la reutilización de antiguas zonas industriales para dar cabida a lugares terciarios, así mismo a la inserción de edificaciones de oficinas y comercios sobre antiguos emplazamientos que reforzaron el esquema terciario.

Conclusiones

La territorialización productiva transnacional en la ZMCM de 2017 a 2018 establece ubicaciones de los excedentes de capital financiero, los cuales fueron ingresados de manera puntual para que en su conjunto formen un territorio ajeno a sus habitantes. Por lo anterior, el objetivo del presente trabajo consistió en analizar por un lado la localización de desarrollos inmobiliarios en el espacio urbano vinculados a terrenos, comercios industrias y oficinas que son un elemento estructural de las relaciones de producción tendientes a una ampliación del esquema centro-periferia. En el caso de la ZMCM presentaron un carácter terciario dual: un grupo formado por cuatro alcaldías centrales (Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Venustiano Carranza y Benito Juárez) y otro por Santa Fe (Álvaro Obregón y Cuajimalpa). Así mismo un sector industrial desde el trayecto sureste hacia el norponiente de la ZMCM que atraviesa un periodo de reconversión en bodegas, viviendas o su actualización mediante tecnología de automatización, el cual no resulta compatible con la imagen terciaria.

De este modo, la territorialización productiva transnacional presentó una continua reconstrucción dentro de los sectores urbanos con miras en ampliar el esquema de ciudad, es decir absorber periferias recientes, como a su vez formar contornos nuevos de equipamientos básicos, los espacios de terrenos, comercios, industrias y oficinas se emplearon para la captación de capitales ficticios, de manera específica, los comercios y oficinas fungieron para la obtención de rentas primordialmente. Si bien, los centros de las localizaciones de inmuebles

son la alcaldía Miguel Hidalgo y Álvaro Obregón, se presentan tendencias a ramificaciones hacia el norte (industrial) y hacia el este (terrenos). La implementación de las sendas viales y de transporte trató de intensificar los flujos de población, recursos y productos de manera masiva, lo cual alude a la morfología de Metápolis, donde la población y recursos nutren a la ciudad desde sus periferias. Por ende, más que una solución a las necesidades sociales, acontecieron construcciones inmobiliarias en sectores diferenciados para contener y conducir los bienes extraídos mediante trayectos productivos determinados, lo cual no se llevó a plenitud; sino a manera de tendencias. Entonces las inmobiliarias transnacionales seleccionan las ubicaciones para la ampliación de su capital por: contar con vistas, accesos, equipamientos y servicios próximos, estar cerca o en zonas urbanas; pero sobre todo por existir fuertes vínculos entre gobiernos y empresarios. Por lo tanto, si el espacio es fragmentado localmente, los retos transitan en las alternativas que planteen coadyuvar en la reconstrucción del tejido social.

Bibliografía

- Aguayo Ayala, A. (2016). “Nuevo Polanco: renovación urbana, segregación y gentrificación en la Ciudad de México”. *Iztapalapa. Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*, 37 (80): 101-123.
- Arreola Muñoz, A. V. y Saldívar Moreno, A. (2017). “De Reclus a Harvey, la resignificación del territorio en la construcción de la sustentabilidad”. *Región y sociedad*, XXIX (68): 223-257.
- Ascher, F. (2007). *Los nuevos principios del urbanismo El fin de las ciudades no está a la orden del día*. Madrid: Alianza.
- Beck, U. (1998). *La sociedad del riesgo global. Hacia una nueva modernidad*. Barcelona: Editorial Paidós.
- Bolívar, R. (2003). “La estrategia transnacional en los países desarrollados y en vías de desarrollo”. *Aldea Mundo*, 7 (14): 26-35.
- Büdenbender, M. y Golubchikov, O. (2017). “The geopolitics of real estate: assembling soft power via property markets”. *International Journal of Housing Policy*, 17: 75-96.
- Cabello Chávez, A. et al. (2006). “La estrategia competitiva que adopta la empresa transnacional en el mercado global”. *Contaduría y Administración*, (220): 89-121.
- Cafaggi, F. (2014). “Los nuevos fundamentos de la regulación privada transnacional”. *Revista de Derecho Privado*, 26: 185-217.
- Camino Beldarrain, V. (2012). “Tecnología y globalización económica”. *Araucaria Revista Iberoamericana de Filosofía, Política y Humanidades*, 14 (27): 101-119.
- Campos Montes, I. (12/11/2018). “Impulsa Sheinbaum el proyecto industrial Vallejo-I en Azcapotzalco”. *Diario de México*. Disponible en: <https://www.diariodemexico.com/impulsa-sheinbaum-el-proyecto-industrial-vallejo-i-en-azcapotzalco> [Fecha de consulta: 20/12/2018].
- Castaños Lomnitz, H. (2005). “Las megaciudades y la transición urbana”. *Revista Mexicana de Ciencias Políticas y Sociales*, XLVII (195): 95-121.
- CBRE (2019). *Bienvenido a CBRE México: Consultoría, Comercialización y Servicios Inmobiliarios, Empresa, Historia*. México: CBRE. Disponible en: <http://cbre.com.mx/empresa.php?secc=hismex#info> [Fecha de consulta: 26/02/2020].

- Ciccolella P. y Mignaqui I. (2009). "Capitalismo Global y transformaciones metropolitanas: enfoques e instrumentar para repensar el desarrollo urbano" (35-50). En **H. Poggiese y T. T. Cohen Egler (comps.)**, *Otro Desarrollo Urbano: ciudad incluyente, justicia social y gestión democrática. Buenos Aires: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales.*
- Córdoba Flores, C. (2017). "Reseña de Geografías en construcción: el megaproyecto de Santa Fe en la Ciudad de México". *Investigaciones Geográficas*, 92: 17-19.
- Cortés, G. (2018). "Estos son los sectores con la mayor Inversión Extranjera Directa en México". *Informa BTL*. Disponible en: <https://www.informabtl.com/estos-son-los-sectores-con-la-mayor-inversion-extranjera-directa-en-mexico/> [Fecha de consulta: 19/3/2019].
- Delgadillo, V. (2016). "Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: la gentrificación percibida". *Revista INVI*, 31 (88): 101-129.
- Giménez, G. (2002). "Globalización y cultura". *Estudios Sociológicos*, XX (1): 23-46.
- Girón, A. (2015). "Mercados financieros y financiamiento al desarrollo: un debate estratégico en el campo de la teoría heterodoxa". *Revista Problemas del Desarrollo*, 46 (183): 3-11.
- Fazio, H. (2003). "Globalización y guerra: una compleja relación". *Revista de Estudios Sociales*, 16: 42-56.
- González Ortiz, H. (2011). "La investigación en arquitectura ¿Hacia dónde debemos enfocarla?". *Ciencia Ergo Sum*, 18 (1): 70-78.
- Haesbaert, R. (2013). "Del mito de la desterritorialización a la multiterritorialidad". *Cultura representaciones sociales [online]*, 8 (15): 9-42.
- Harvey, D. (2005). *El "nuevo" imperialismo: acumulación por desposesión*. Buenos Aires: CLACSO.
- _____. (2007). *Breve historia del neoliberalismo*. Madrid: Ediciones Akal.
- Hernández, Camacho G. (2016). "Desafíos del ambiente socio-urbano: la Desindustrialización" (41-65). En R. Cantú Chapa (comp.), *Los desafíos del ambiente sociourbano Centro histórico, desindustrialización, habitabilidad periurbana*. Ciudad de México: Plaza y Valdés.
- Izunza Vizuet, G. y Méndez Bahena, B. (2011). "Desarrollo inmobiliario y gobiernos locales en la periferia de la Ciudad de México". *EURE*, 37 (111): 107-129.
- López Morales, E. (2016). "Acerca de una gentrificación 'planetaria', políticamente útil". *Revista INVI*, 31 (88): 217-240.
- Medialdea García, B. y Sanabria Martín, A. (2013). "La financiarización de la economía mundial: hacia una caracterización". *Revista de Economía Mundial*, 33: 195-227.
- México/Distrito Federal, Gobierno del Distrito Federal, Gaceta Oficial del Distrito Federal (2005). *Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*. Número 41. México: GODF.
- México/Ciudad de México, Secretaría de Economía, Dirección General de Inversión Extranjera (2019). *Inversión Extranjera Directa en México y en el Mundo, Carpeta de Información Estadística*. México: DGIE.
- Morales Guzmán, J. C. (2017). "Disputas ciudadanas en torno a los megaproyectos urbanos en la Ciudad de México". *Espacialidades. Revista de temas contemporáneos sobre lugares, política y cultura*, 7 (2): 35-62.
- Morera Camacho, C. (2002). "Transnacionalización de los grupos de capital financiero en México: límites y contradicciones" (179-209). En J. Gambina (comp.), *La Globalización Económico Financiera. Su impacto en América Latina*. Buenos Aires: CLACSO.
- Nakatani, P. (2000). "Capital especulativo parasitario, capital ficticio e crise no Brasil". *Revista Venezolana de Análisis de Coyuntura*, VI (2): 209-235.
- Pozas, M. de los A. (2001). "Globalización, industria y organización del trabajo. Reflexiones para la construcción de un marcoteórico". *Estudios Sociológicos*, XIX (1): 185-207.

- Quintana Romero, L. (2000). "El mercado regional de trabajo en el Cinturón industrial del Valle de México". *El Cotidiano*, 17 (103): 54-62.
- Quiroz Cuenca, S. (2003). "Competitividad e inversión extranjera directa en México". *Análisis Económico*, XVIII (37): 241-256.
- Ramiro, P., González, E. y Hernández Zubizarreta, J. (21/11/2013). "El poder de las empresas transnacionales". *Diagonal*. Disponible en: <https://www.diagonalperiodico.net/global/20825-poder-empresas-transnacionales.html> [Fecha de consulta: 9/3/2019].
- Ramos, F. (15/10/2018). "Los sobrecostos del Tren México-Toluca; el gasto millonario de dos sexenios en el Edomex". *El Sol de Toluca*. Disponible en: <https://www.elsoldetoluca.com.mx/local/los-sobrecostos-del-tren-mexico-toluca-el-gasto-millonario-de-dos-sexenios-en-el-edomex-2125641.html> [Fecha de consulta: 29/3/2019].
- Rendón Rojas, L. y Godínez Enciso, J. A. (2016). "Evolución y cambio industrial en las Zonas Metropolitanas del Valle de México y de Toluca, 1993-2008". *Análisis Económico*, XXXI (77): 115-146.
- Rolnik, R. (2017). *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Santiago de Chile: LOM.
- Saguier, M. y Ghiotto, L. (2018). "Las empresas transnacionales: un punto de encuentro para la Economía Política Internacional de América Latina". *Desafíos*, 30 (2): 159-190.
- Salazar, B. (2018). "Tiempo y capital financiero en el Capital de Marx". *Revista de Economía Institucional*, 20 (39): 93-118.
- Salinas Arreortua, L. (2016). "Política de vivienda social y gestión metropolitana en la expansión de la periferia de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México". *Cuadernos Geográficos*, 55 (2): 217-237.
- Shoshan, N. (2015). "Las temporalidades de la crisis en Santa Fe, Distrito Federal". *Sociológica*, 30 (84): 9-38.
- Sosa Barajas, S. W. (2011). "Evolución de los mercados agregados en México". *Trayectorias*, 13 (32): 3-27.
- Soto, R. (2013). "América Latina. Entre la financiarización y el financiamiento productivo". *Revista Problemas del Desarrollo*, 173 (44): 57-78.
- Vecslir, L. et al. (2017). "Reestructuración de las áreas comerciales 'a cielo abierto' en el sur de la región metropolitana de Buenos Aires" (279-298). En J. Gasca y P. Olivera (coords.), *Ciudad, Comercio Urbano y Consumo*. México: Instituto de Investigaciones Económicas.