



Facultad de
Filosofía y Letras

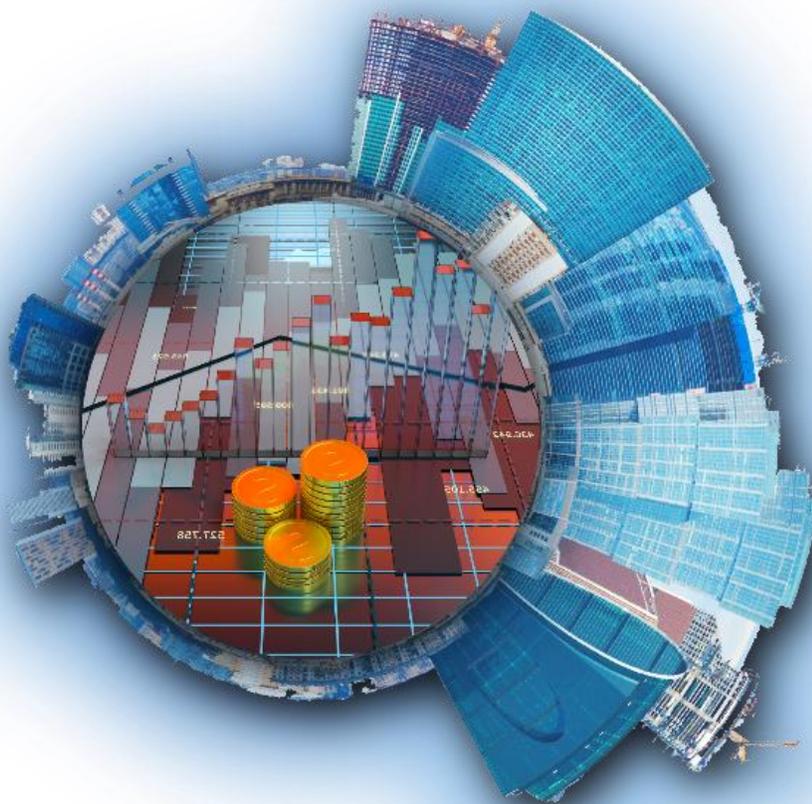


Seminario Internacional Virtual

La Ciudad en la era de la financiarización

Hacia una Geografía de la urbanización desde las inversiones inmobiliarias

6-8 de octubre, 2021



Convocan:

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Instituto de Investigaciones Económicas

Facultad de Filosofía y Letras-Seminario de Estudios Urbanos Críticos

Programa Universitario de Estudios Sobre la Ciudad

Red Iberoamericana de Investigación en Políticas, Conflictos y

Movimientos Urbanos (Nodo México)

Proyecto PAPIIT IN302120 "Financiarización del mercado inmobiliario: nuevas formas, actores y escalas en la producción del entorno construido en la ciudad contemporánea"

www.financiarización-inmobiliaria.com

Presentación

El suelo urbano, los bienes inmuebles y el entorno habitado son objetos clave de la financiarización porque dan lugar a variados mecanismos de inversión para la producción, adquisición y renta de propiedades. El poder de las finanzas, dentro de los negocios inmobiliarios, adquiere una centralidad sin precedentes en la sociedad contemporánea porque, al tiempo que se asocia con la denominada “urbanización planetaria”, desencadena procesos disruptivos de la economía global, tal como se registró hace poco más de una década con la gran recesión económica precipitada por los desajustes de las hipotecas de alto riesgo introducidas en los mercados bursátiles de Estados Unidos y varios países europeos.

Fue justo por la crisis económica global, registrada entre 2007 y 2009, que la financiarización se posicionó como un tema de la agenda de investigación urbana en diversos países. En el caso de Latinoamérica han tenido lugar diversos foros donde se ha discutido la articulación entre finanzas, sector inmobiliario y transformaciones urbanas, a la par han proliferado publicaciones especializadas sobre el tema, alentadas principalmente por geógrafos, urbanistas, economistas y sociólogos radicados en Brasil, Chile, México y Argentina.

La discusión latinoamericana sobre financiarización inmobiliaria emergió desde el análisis del mercado de vivienda y la intensificación de la mercantilización del espacio urbano como parte del ascenso de las políticas urbanas neoliberales. Derivado de ello, se han estudiado los impactos de los proyectos inmobiliarios que suelen impulsar grandes financiadores operados por desarrolladores inmobiliarios, industriales de la construcción y el propio Estado.

Las investigaciones, en este sentido, han evidenciado cómo las intervenciones urbanas, en muchos casos, se encuentran descontextualizadas de las necesidades locales; su lógica invasiva promueve procesos de exclusión, segregación y desplazamiento, lo que contraviene el sentido social de la política de la ciudad. En otros casos, la financiarización de formas extensivas de edificación en la periferia ha derivado en procesos de acaparamiento de tierras, la disolución de formas de vida rural y contextos de habitabilidad desprovistos de planeación, lo cual ha generado externalidades negativas con altos costos sociales, económicos y ambientales.

Desde hace una década los estudios sobre el nexo entre finanzas y sector inmobiliario en varios países latinoamericanos incursionó en nuevas líneas de investigación, en la medida que la conversión de bienes inmobiliarios en activos bursátiles ha configurado formas inéditas de financiarización de la vivienda y recientemente de las propiedades del sector productivo. Este proceso, reconocido como titulización o “securitización”, ha trascendido

como uno de los campos de interés por el crecimiento acelerado de inversiones bajo esta modalidad y su capacidad real y potencial para generar cambios en el espacio urbano. Lo anterior significa que la financiarización no es una variable más, sino resulta un hecho social constitutivo de la urbanización reciente, a partir de lo cual se puede precisar que el fenómeno resultante es el de *urbanización financiarizada*.

Descifrar el carácter complejo de este proceso implica poner atención en tres factores que operan de manera articulada: primero, la disponibilidad de excedentes de capital que buscan nuevos segmentos y formas de valorización, lo que reconfigura la geografía de las inversiones inmobiliarias al vincular actores y entidades locales con la escala nacional y global de la economía financiera. El segundo factor corresponde a una creciente producción de edificaciones residenciales y de inmuebles del sector productivo, tanto por la demanda real, como por prácticas especulativas, fenómeno que se asocia al proceso de producción y rentabilización de los bienes inmobiliarios como activos financieros. Finalmente, la emergencia de nuevos arreglos institucionales que favorecen un ambiente proclive a la innovación y operación de instrumentos, entidades financieras y agentes inversionistas, en este caso se consideran segmentos asociados a las inversiones realizadas bajo distintas modalidades de titulación de activos inmobiliarios como acciones respaldadas por hipotecas residenciales y distintas modalidades de fondos de inversión inspirados en los *Real Estate Investment Trust* (REITs), de origen estadounidense.

En sintonía con el interés que ha despertado el estudio de la urbanización financiarizada en varias comunidades académicas, profesores e investigadores mexicanos y de otros países latinoamericanos incursionamos de manera conjunta en su análisis. Sus resultados iniciales se dieron a conocer en el Seminario Internacional: “Capital Inmobiliario: producción y transgresión del espacio social en la ciudad neoliberal”, que tuvo lugar en el otoño de 2018 en la Ciudad de México, mismo que dio lugar al libro bajo el mismo título, publicado en 2019.

Para fortalecer esa línea de investigación, se inició en el 2020 el Proyecto: “**Financiarización del mercado inmobiliario: nuevas formas, actores y escalas en la producción del entorno construido en la ciudad contemporánea**”, el cual alentó la participación de nuevos académicos y estudiantes de universidades de países latinoamericanos y europeos. Esta iniciativa fue realizada en el marco del Programa de Apoyo a Proyectos de Investigación e Innovación Tecnológica (PAPIIT IN302120), la cual contó con el auspicio de la Dirección General de Asuntos del Personal Académico de la Universidad Nacional Autónoma de México.

Fruto de ese esfuerzo de investigación colectivo, este Seminario tiene como propósito someter sus resultados al escrutinio mediante un diálogo latinoamericano, considerando la participación de académicos que vienen trabajando en líneas similares, pertenecientes a universidades de México, Chile, Brasil y Argentina. Como complemento, en este evento se presentarán aportes de reconocidos expertos europeos, integrantes del equipo de trabajo, a fin de contar con un espectro más amplio de referencias sobre el tema.

Este ejercicio considera que la urbanización financiarizada mantiene similitudes en diversos países, pero también las formas en que opera dan cuenta de su carácter variado y desigual, de acuerdo con las especificidades que registran los entornos institucionales, las formas en que participan los actores y entidades financieras, así como las trayectorias históricas de urbanización. Por ello, el foro ofrece una oportunidad para continuar dilucidando las singularidades que distinguen la urbanización financiarizada en los países latinoamericanos y sus conexiones con países del “Norte Global”.

El ciclo de tres conferencias magistrales y el mismo número de mesas temáticas que integran el Seminario explorará los vínculos entre financiarización, sector inmobiliario y producción del espacio urbano desde los temas de los mercados de vivienda, burSATILIZACIÓN hipotecaria y nuevas formas de titulización en propiedades del sector productivo. Otros tópicos de interés se centran en los efectos disruptivos de la crisis asociada a los ciclos del sector inmobiliario, así como en las distintas transformaciones espaciales que registra la ciudad contemporánea, las transformaciones de los paisajes urbanos y los conflictos sociales promovidos por las finanzas inmobiliarias.

Programa

Hora de referencia: México Centro (UTC 6:00)

Miércoles 6 de octubre

09:00-09:30 

10:00-10:30 

11:00-11:30  

18:00-18:30  

Presentación del Seminario y acto inaugural

09:30-11:00 h.

Conferencia magistral

The state of housing in the age of financialization

MANUEL AALBERS, KU Leuven-University of Leuven. Department of Geography and Tourism.

Modera: **ALICIA GIRÓN**, PUEAA-UNAM

11:00-11:30 h.

Receso (Break)

11:30-14:00 h.

Mesa 1. Financiarización inmobiliaria en perspectiva Latinoamericana

El complejo financiero inmobiliario urbano

ERNESTO LÓPEZ, Universidad de Chile

Financiarización de la producción urbana: el caso argentino en perspectiva

IVANA SOCOLOFF, Consejo Nacional de Investigación, Tecnología y Ciencia, Argentina

Financeirização e estudos urbanos na América Latina

BEATRIZ RUFINO, Universidade de São Paulo

Los agentes de la financiarización en el mercado inmobiliario en México

PATRICIA OLIVERA, Facultad de Filosofía y Letras-UNAM, Seminario de Estudios Críticos Urbanos

Moderador/comentarista: **Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro**, Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (IPPUR)

Jueves 7 de octubre

09:00-10:30 

10:00-11:30 

11:00-12:30 

18:00-19:30 

Conferencia magistral

Las ciudades en manos de las finanzas globales

RAQUEL ROLNIK, Universidade de São Paulo

Modera: **MONIKA MEIRELES**, Instituto de Investigaciones Económicas, UNAM

10:30-11:00 h.

Receso

11:00-14:00 h.

Mesa 2. Mercados de bienes raíces y financiarización de la vivienda: procesos y conflictos

Estado, finanzas, construcción y vivienda en Brasil

Lucía Shimbo, Universidade de São Paulo

Real Estate & Unreal Estate en el estallido social chileno

ANTONIO DAHER, Universidad Católica de Chile

Financiarización del mercado hipotecario en México

LUIS A. SALINAS ARREORTUA, Instituto de Geografía, UNAM

Producción inmobiliaria, intermediación financiera y reservas de suelo en Santiago de Chile

Ivo Gasic, Universidad Alberto Hurtado, Chile

Dinámicas del mercado de bienes raíces en la Ciudad de México

ENRIQUE PÉREZ CAMPUZANO, Instituto de Geografía, UNAM

Moderadora/comentarista: **GUADALUPE HOYOS**, Facultad de Planeación Urbana y Regional-UAMEx

Viernes 8 de octubre

09:00-10:30 

10:00-11:30 

11:00-12:30  

18:00-19:30  

Conferencia Magistral:

Financiarización y nuevo ciclo inmobiliario en las ciudades españolas: procesos comunes y desigualdades interurbanas

RICARDO MÉNDEZ, Universidad Complutense de Madrid

Modera: **JAVIER DELGADILLO**, Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias, UNAM

10:30-11:00 h.

Receso

11:00-14:00 h.

MESA 3. Titulización de propiedades del sector productivo, innovaciones financieras y transformaciones urbanas

FIBRAS: el ascenso de la bursatilización de inmuebles del sector productivo en México

JOSÉ GASCA ZAMORA Y ENRIQUE CASTRO MARTÍNEZ, Instituto de Investigaciones Económicas/Posgrado en Geografía, UNAM

Inversores financieros y corporativos en el mercado inmobiliario comercial brasileño: una tipología para el análisis

DANIEL SANFELICI Y MAIRA MAGNANI, Universidade Federal Fluminense, Brasil

Huellas de la financiarización inmobiliaria en Monterrey

ABIEL TREVIÑO ALDAPE, Universidad Autónoma de Nuevo León

Verticalización y otras innovaciones espaciales de la financiarización inmobiliaria en Puebla

LORENA CABRERA MONTIEL, Universidad Iberoamericana, Campus Puebla

Financiarización del territorio: una aproximación a las empresas *Fintech* como nuevos actores de la economía urbana en México y Argentina

DERLIS DANIELA PARSERISAS, Instituto de Geografía, Historia y Ciencias Sociales (IGEHCs) CONICET/UNCPBA, Argentina

Moderadora/comentarista: **IVANA SOCOLOFF**, Consejo Nacional de Investigación, Tecnología y Ciencia, Argentina