

Proceso de financiarización de grandes proyectos inmobiliarios. Las FIBRAS¹ en Ciudad de México

Financialization process of large-scale real estate projects. Real Estate Investment Trust in Mexico City

Luz de Lourdes Cordero Gómez del Campo*

Luis Alberto Salinas Arreortua**

* Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), Posgrado en Geografía, Ciudad de México, México, lilcordero@arkum.mx, ORCID: 0000-0003-3045-7629²

** Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), Instituto de Geografía, Geografía Social, Ciudad de México, México, México, lsalinas@igg.unam.mx, ORCID: 0000-0002-0983-362³

Artículo. Recibido: 2021/11/30 | **Aprobado:** 2022/05/23

Resumen: El proceso de financiarización ha permitido la reproducción de capital mediante la extracción de rentas a partir de la generación de instrumentos financieros. Uno de ellos, que ha tenido creciente importancia en la última década en México, es el caso de los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS), los cuales han dinamizado al sector inmobiliario. Con base en la revisión de los reportes a accionistas emitidos por estos fideicomisos y por la Bolsa Mexicana de Valores y mediante entrevistas, se analizó el centro comercial Parque Las Antenas, gestionado por Danhos FIBRA en la Ciudad de México, discutiendo las problemáticas que se han generado en el territorio en donde se ha constituido. Se argumenta que estos mecanismos financieros han permitido la construcción de grandes proyectos inmobiliarios en zonas que podrían considerarse no apropiadas por condiciones de rentas urbanas.

Palabras clave: Financiarización, FIBRAS, instrumentos financieros, conflicto urbano.

Abstract: The process of financialization has allowed the reproduction of capital through financial instruments by the extraction of rents. One of them, which has become increasingly important in the last decade in Mexico, is the case of Real Estate Investment Trusts (FIBRAS by their Spanish Acronym), which have boosted the real estate sector. Based on the review of the Reports to Shareholders issued by these trusts and by the Mexican Stock Exchange (BMV), It has been analyzed the way in which these financial mechanisms have allowed the construction of large real estate projects in areas that could be considered inappropriate due to urban rental conditions. By analyzing the Parque Las Antenas shopping center managed by Danhos FIBRA in Mexico City, it allows the discussion of the problems that have been generated in areas where these financial instruments have established their rent seeking real estate projects.

Keywords: Financing, FIBRAS, financial instruments, urban conflict.

¹ Aunque se reconoce que, sin haber una normativa, los acrónimos tienden a tomar el género de la palabra que semánticamente tiene más peso y que en este caso es fideicomiso cuyo género es masculino, el uso más generalizado en el medio financiero, inmobiliario y entre inversionistas mexicanos es las FIBRAS, por lo que así lo usaremos en este artículo.

² Licenciada en Administración de Empresas con subsistema en Mercadotecnia por la Universidad Iberoamericana. Licenciada y Maestra en Geografía por la Universidad Nacional Autónoma de México. Actualmente doctorante en Geografía con beca del CONACyT en la Universidad Nacional Autónoma de México.

³ Doctor en geografía por la Universidad Nacional Autónoma de México. Ha realizado diversas estancias de investigación así como una estancia posdoctoral en la Universidad Autónoma de Madrid. Actualmente es Investigador Titular "A" de tiempo completo en el Departamento de Geografía social del Instituto de Geografía, UNAM.

Introducción

La financiarización es un concepto que se refiere a la importancia cada vez mayor que se le da al valor del mercado financiero sobre otras formas de reproducción de capital (de manera particular sobre la actividad industrial), dentro del proceso económico y la tendencia de llevar los flujos de inversión a los instrumentos que en él se generan. En la década de los 2000, diversos autores (Clark, 2005; Leyshon y Thrift, 2007; Aalbers, 2009), destacan la importancia de estudiar este proceso dentro de las ciencias sociales en general (no solamente desde la economía y las finanzas) y desde la geografía en particular, principalmente por el componente espacial que presentan los flujos globales financieros y sus repercusiones. Aalbers (2015) explica cómo la financiarización de la economía global está atada a la financiarización en otras escalas, así como también, a la financiarización del Estado, del sector económico, de las firmas individuales y de la vida diaria. «Para mí, financiarización es el creciente dominio de actores, mercados, prácticas, mediciones y narrativas financieras, a varias escalas, resultando en una transformación estructural de las economías, firmas (incluyendo instituciones financieras), Estados y hogares» (p. 214). Considera que la financiarización puede ser un concepto muy poco definido que cubre muchos procesos, estructuras, prácticas y resultados a diferentes escalas y en diferentes marcos de tiempo, pero que todo ello es parte de su fortaleza. La financiarización para Aalbers es un concepto que intenta dar sentido al capitalismo contemporáneo y la forma en que se inserta y cambia a las sociedades. Explica que la financiarización cambia la forma en que se hace el dinero en muchas firmas, inclusive no financieras, que incrementan sus flujos hacia el sector financiero, participando en actividades financieras para buscar la mayor utilidad posible.

Históricamente en México, la disponibilidad de recursos financieros existentes tanto para constructores como compradores estaba limitada a unos cuantos instrumentos financieros y créditos bancarios, y la situación se agudizaba con crisis como las de 1994 o 2008. Durante estos periodos, los bancos restringían el acceso al crédito, liberándolo poco a poco, sólo cuando consideraban seguro al mercado. Pero nuevos instrumentos financieros para el mercado mexicano, impulsados por los procesos globales de financiarización, se estaban desarrollando desde la primera mitad de la década de los 2000. Tal es el caso de los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS), cuya aparición en los mercados financieros impactaría fuertemente al mercado inmobiliario mexicano.

De esta manera, el objetivo del presente artículo es analizar de qué manera los mecanismos financieros han permitido la construcción de grandes proyectos

inmobiliarios en zonas que podrían considerarse no apropiadas por condiciones de rentas urbanas, a partir del caso de estudio del centro comercial Parque Las Antenas, gestionado por Danhos FIBRA en la Ciudad de México. Además, interesa también conocer las principales consecuencias que se han generado en el territorio.

El trabajo se realizó a partir del análisis de información disponible en línea para los inversionistas de Danhos FIBRA, desde el prospecto de salida, hasta los reportes anuales de los años 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019. Con esta información se elaboraron mapas, tablas y gráficas como apoyo a los hallazgos de la investigación. También, se consultó la información a inversionistas correspondiente a otras FIBRAS como es el caso de FIBRA Uno y FIBRA HOTEL para poder contextualizar la situación de Danhos FIBRA con respecto a otras FIBRAS en México. Así mismo, se realizó trabajo de campo, el cual consistió en la elaboración de un reporte fotográfico y entrevistas semiestructuradas con usuarios, vecinos y visitantes de Parque Las Antenas. Con las entrevistas realizadas durante el trabajo de campo, se pretendía analizar de qué manera los desarrollos inmobiliarios financiados a partir de FIBRAS, en particular el caso del proyecto Parque Las Antenas de Danhos FIBRA, agudizan las problemáticas relacionadas con incremento en la renta del suelo, desplazamientos, presión sobre los servicios urbanos e inseguridad en las zonas en las que se insertan. Aunado a lo anterior, se revisaron los precios de venta de propiedades antes, durante y a la terminación del proyecto inmobiliario, por lo cual fue necesario revisar distintas páginas web especializadas en compra, renta y traspaso de propiedades de las colonias aledañas, en particular La Esperanza, para determinar si existe un incremento en el precio de la renta del suelo.

El artículo se divide de la siguiente manera, después de la introducción en donde se menciona de manera breve el proceso de financiarización y el contexto histórico en México, se analiza la dinámica del sector inmobiliario. Posteriormente, se define los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS) y los Certificados de Capital de Desarrollo (CKD). Y se analiza el incremento de las propiedades de Danhos FIBRA, analizando de manera particular el caso de la Plaza comercial Las Antenas con énfasis en las consecuencias generadas en el territorio.

Sector inmobiliario en México

Hernández (2006), explica que para el inicio de la década de 2000, la confianza en la economía y la inversión inmobiliaria estaban en un buen momento. En el

terreno comercial y de oficinas, la inversión crecía aceleradamente. La Secretaría de Economía (SE) calculaba, en referencia a la inversión extranjera en el sector inmobiliario, que entre 1991 y 2005 se captaron 2,319 millones de dólares, de los cuales el 40% correspondía a los años comprendidos entre 2003 y 2005. Se estimaba, también, que al cierre de 2006 se captarían de enero a diciembre otros 600 millones de dólares más de países como Estados Unidos, Canadá, España, Holanda y Alemania. Los parques industriales, centros comerciales y el desarrollo de m² para oficinas, se veían como inversiones interesantes, entre otras razones, por la entrada de México al TLC con Canadá y Estados Unidos, a las bajas tasas de interés y a la estabilidad económica del país, y se consideraba también positivamente el crecimiento poblacional y del PIB. Se calcula que en este periodo se construyeron más de 80 proyectos nuevos para este segmento en montos entre 60 y 80 millones de dólares cada uno, la mayoría con participación de inversión extranjera.

Diversos análisis, entre ellos el del grupo de economistas y asociados de la revista Real Estate Market & Lifestyle (REML) especializada en temas inmobiliarios, así como en las industrias relacionadas como infraestructura, economía y vivienda en México, estimaban un buen escenario para el sector de la construcción para el 2005. Gracias al buen desempeño económico del país en el 2004, donde la calificación de riesgo país había alcanzado mínimos históricos para el mes de diciembre, junto con la estabilidad macro financiera a la que se le sumó un crecimiento industrial generalizado, la inversión extranjera directa superó en 34.2% a la del año anterior. El sector de la construcción, en particular el de construcción de vivienda, había sido durante los últimos tres años el de mayor crecimiento de cualquier otro segmento económico y se esperaba que superara el 5% más para 2005 (REML, 2005).

Con el apoyo de factores macroeconómicos y considerando los bajos índices de penetración del retail en México, en el sector inmobiliario se impulsaba fuertemente al área comercial con un especial interés en el desarrollo de centros comerciales, aunque también hacia vivienda. En el sector comercial (REML, 2005), se ofertaban diversos conceptos: centros comerciales con mezclas de oficinas y/o viviendas y/o servicios como hoteles. En ellos participaban Fondos de Inversión como Kimco y REIT en conjunto con Grupo Acción que contaban con portafolios de centros comerciales con tiendas de autoservicio. Xavier Pumarejo, director general en México de International Council of Shopping Centers (ICSC), en entrevista con REML (2005), estimaba que entre 2004 y 2005 se construirían un total de 30 desarrollos de centros comerciales con inversiones de más de mil millones de dólares, que incluirían a ciudades intermedias del país que hasta ese momento consideraba que no se habían tomado mucho en cuenta.

De acuerdo con análisis desarrollados por Jones Lang Lasalle -empresa global especializada en bienes raíces-, el sector inmobiliario a partir del 2003 vivió un repunte de inversión extranjera (Hernández, 2006), siendo las operaciones más importantes, un paquete de 28 proyectos inmobiliarios realizados por GEO en sociedad con Prudential RE Investment, la compra de un portafolio industrial de Finsa por GE Capital y la adquisición de 33 propiedades en varios estados a cargo también de Prudential RE Investment. En Ciudad de México, con una importante inversión de capital extranjero, se realizó la construcción de la Torre Mayor sobre Paseo de la Reforma.

En la primera mitad de la década del 2000, la inversión inmobiliaria nacional y extranjera impulsó el desarrollo de parques industriales, espacios comerciales y de oficinas, y se continuó con la construcción de vivienda. Pero con la crisis financiera desatada por las hipotecas *subprime* en los Estados Unidos, muchos mecanismos de financiación dentro de nuestro país y en el extranjero, limitaron sus recursos o simplemente no estuvieron ya disponibles. Para 2008 el sector inmobiliario se financiaba con el uso de capital propio, generación de recursos internos a través de esquemas de *friends and family*, asociaciones entre empresas y/o particulares, obtención de créditos y bursatilización de la cartera.

Este último mecanismo, en el caso del sector inmobiliario, consiste en ceder los derechos de un portafolio de créditos hipotecarios a una entidad llamada fideicomiso para que emita valores con cargo al patrimonio fideicomitado. Los bancos, y mientras operaron las SOFOLES, emitían, entre otros productos financieros, Bonos Respaldados por Hipotecas (BORHI's) para ser colocados en la BMV. Con la venta de estos BORHI's, se paga la cartera cedida por el fideicomitente quien reduce su exposición al riesgo en su portafolio hipotecario y puede contar con fondos frescos para generar, entre otras cosas, nuevas hipotecas (Scotiabank, 2019). La bursatilización de la cartera fue una operación relativamente novedosa en el mercado financiero mexicano para la obtención de recursos mediante el uso de los productos estructurados. Como fuentes de financiamiento también se utilizaron los créditos puente a mediano plazo y los fondos de inversión de capital mexicano privado.

Esta crisis de las hipotecas *subprime*, originada en Estados Unidos, ocasionó que para 2009 el sector inmobiliario mexicano enfrentara serias dificultades para financiarse, a pesar de que hasta hacía unos cuantos meses se consideraba que contaba con más recursos que buenos proyectos para invertir. Las *cap rates* habían atraído a los fondos internacionales de inversión y de pensiones con tasas que superaban los dos dígitos, pero estos redujeron sus inversiones en el sector inmobiliario mexicano en más de la mitad, manteniendo una política de poca exposición al riesgo (Negrete, 2009). La distancia entre las *cap rates* –tasa de

capitalización que determina el valor de un inmueble en función de sus flujos anuales- mexicanas y las de los países más seguros se cerraba, por lo que los grandes capitales regresaron a sus países donde los rendimientos aumentaron de forma importante y su exposición al riesgo era mucho menor.

Por la crisis, las grandes desarrolladoras tanto de vivienda como de espacios comerciales, se vieron enfrentadas a un escenario muy diferente al que tenían planeado en sus programas de crecimiento. Los desarrolladores de centros comerciales cancelaron o detuvieron la mayoría de sus proyectos. Rosas (2008) comenta como alrededor del 50% de un aproximado de 80 centros comerciales que se estaban desarrollando, fueron puestos en hold durante el primer semestre del 2008, y finalmente alrededor del 25% de ellos fueron suspendidos o retrasados indefinidamente. Incluso, cadenas de tiendas de autoservicio como Walmart y Soriana moderaron sus planes de expansión, y Comercial Mexicana, marca líder en este sector, detuvo todos sus planes de crecimiento. Como resultado, el acelerado crecimiento desde 2004 del mercado de centros comerciales en México se modificó debido a la grave recesión del 2009. Diversos fondos de inversión se retiraron del mercado mexicano y los inversionistas nacionales reajustaron sus estrategias, ofreciendo mejores condiciones en los contratos de arrendamiento y descuentos. Giros como restaurantes y marcas de entretenimiento, particularmente cines, empezaron a ser analizados como posibles alternativas para mercados en los que, hasta el momento, no habían sido considerados.

Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS) y Certificados de Capital de Desarrollo (CKD's)

Los procesos de financiarización priorizan el valor del mercado financiero sobre cualquier otra forma de reproducción del capital y se acompañan de la facilidad de las inversiones de migrar de un instrumento a otro, de un mercado a otro, ya sea nacional o extranjero. Parte del impulso que se dio al sector inmobiliario fue consecuencia de modificaciones y reformas legales que, entre otros resultados, permitieron que la inversión privada encontrara nuevos mecanismos de financiación en el mercado de capitales, aunado a la facilidad de hacerlos líquidos en cualquier momento. Hasta antes de la aparición de las FIBRAS, las empresas constructoras que no cotizaban en bolsa dependían de la banca comercial y de fondos de capital privado extranjero que salieron del país con la crisis financiera del 2008. A pesar del crecimiento que había presentado el mercado de bienes inmuebles en México:

los desarrolladores mexicanos empezaron a depender en gran medida de capital privado (friends & family) y de capital de alto poder adquisitivo (High Network). Es decir, predominó el esquema del desarrollador tradicional que operaba con capital propio o en muchos casos con preventa. Aquí lo mismo vemos empresas grandes que medianas y pequeñas, pero en todos los casos su capital estaba limitado. (Vázquez, 2014, p. 104)

El acceso a capital que tenían los desarrolladores inmobiliarios se limitaba a formas que no podían otorgar la liquidez necesaria para lograr importantes crecimientos en el corto plazo. Pero este acceso a capital llegaría finalmente al mercado inmobiliario mexicano a través de las FIBRAS.

Desde marzo de 2011, mes en que FIBRA Uno colocó en Bolsa, 422,575 CBFIs para levantar capital por 3,583 millones de pesos para invertir en el sector inmobiliario, los inversionistas contaron con un nuevo instrumento en México que resultó muy atractivo tanto por los incentivos fiscales que ofrecía, como por la capacidad que otorgaba a los desarrolladores de acelerar sus inversiones en espacios comerciales, industriales, de oficinas y de usos mixtos. El equipo editorial de Negocios en Imagen de Grupo Imagen escribía en noviembre de 2013 que se presentaban dos escenarios diametralmente opuestos en el mercado inmobiliario mexicano. Por una parte, la crisis que estaban experimentando las vivienderas en México era una de las mayores en los últimos años. En cambio, por la otra parte, las FIBRAS, dentro del mercado de capitales de la Bolsa de Valores, estaban experimentando grandes niveles de liquidez y crecimiento. Una FIBRA es un vehículo de inversión dedicado a la construcción y adquisición de inmuebles principalmente para arrendamiento, que levanta capital a través de la emisión de certificados en el mercado de valores. La Bolsa Mexicana de Valores (2020), explica en su sitio web que, para los inversionistas, las FIBRAS ofrecen pagos periódicos producto del arrendamiento, además de que pueden obtener ganancias de capital por la plusvalía. A quienes aportan los bienes inmuebles, les permiten financiar activos inmobiliarios a través de la emisión de certificados en el Mercado de Valores mediante oferta pública al gran público inversionista.

Para ser considerados como FIBRAS, estos fideicomisos tienen que distribuir anualmente por lo menos el 95% del resultado fiscal del fideicomiso y, por lo menos, el 70% de los activos deben estar invertidos en inmuebles. Entre los beneficios que presentan las FIBRAS para el público inversionista, explica Vértiz (2013), está la posibilidad de que pequeños inversionistas inviertan en mercados de gran escala diversificando sus riesgos, obteniendo pagos periódicos del resultado fiscal neto de los ingresos de la FIBRA provenientes de los arrendamientos, más la posibilidad de obtener ganancias adicionales de capital. Para los fondos de pensiones y fondos de jubilación nacionales y extranjeros

resultan atractivas, ya que se les exenta del pago del Impuesto Sobre la Renta respecto a cualquier derecho obtenido de su inversión en FIBRAS.

Las FIBRAS se consideraron dentro de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) desde 2004, pero algunas modificaciones que los inversionistas consideraban necesarias para generar interés dentro del mercado se reformaron hasta los siguientes años. En el reporte a inversionistas 2011, FIBRA Uno menciona que la estructura jurídica que les dio viabilidad es el resultado de «(i) diversas disposiciones de las normas fiscales mexicanas, (ii) reglamentos operativos, comerciales y de otro tipo, (iii) el régimen de administración de las Administradoras de Fondos para el Retiro, permitiendo la inversión de estas en FIBRAS y (iv) las reglas misceláneas fiscales» (FIBRA Uno, 2011, p. 179). Mencionan que uno de los puntos más importantes fue la clasificación que dieron las AFORES a los CBFIs como «instrumentos estructurados», lo que les permitió que sus Sociedades de Inversión (SIEFORES), pudieran destinar a estos vehículos hasta 10 o 15% de sus activos netos, dependiendo de la norma aplicable a cada uno. Considera también relevantes las exenciones del ISR a los fondos de pensiones y jubilaciones nacionales y extranjeros, que impulsaron el interés sobre estos vehículos de inversión. Como se verá un poco más adelante, la capacidad de las FIBRAS de levantar capital sobre las rentas fijas anualizadas de los inmuebles de su propiedad y de los que administra, les permitió crecer aceleradamente.

De acuerdo con detallado reporte de REML (2016), la primera emisión en México de CBFIs correspondiente a FIBRA Uno en 2011, tuvo como antecedente un primer intento de salir al Mercado de Capitales que fue suspendido unos días antes de la fecha programada. El 4 de febrero de 2011, FIBRA Uno suspendió su salida, ya que no pudo colocar su emisión en el precio que pretendía de entre 22 y 24 Ps. por certificado. Con ofertas de sólo 18 Ps. por certificado, cantidad por debajo del rango publicado en el Prospecto, decidieron suspender la operación de salida para no abaratar sus activos. Los bancos y los inversionistas extranjeros no estuvieron de acuerdo con las valuaciones de los activos que formaban parte de la Cartera Inicial, ya que tenían una percepción de riesgo distinta de México y de FIBRA Uno, por lo que la oferta por los certificados estuvo por debajo de lo esperado. El 18 de marzo de 2011, 42 días después de este intento, FIBRA Uno lograría su primera colocación en Bolsa por un monto menor al originalmente pretendido de poco más de 5 mil millones de pesos, respaldada al 75%⁴ por inversionistas mexicanos y algunas de las principales Afores. Con precio de 19.50 por certificado, Merrill Lynch y UBS⁵ decidieron no respaldar el segundo intento de colocación, pero sumaron a Banco Santander

⁴ Contra el planteamiento original del Proyecto de FIBRA Uno de colocar el 50% en el mercado nacional.

⁵ Citibank también salió del Proyecto inicial a finales de 2010.

para continuar con el proceso, y obtener el 25% restante de mercados internacionales. Se destaca aquí el apoyo determinante que recibió FIBRA Uno de las autoridades financieras mexicanas y de las AFORES para poder alcanzar la primera colocación exitosa de sus certificados.

Desde 2004, diversos grupos de empresarios, bancos y casas de bolsa, estaban explorando la posibilidad de consolidar las inversiones a través de FIBRAS. El primero en cotizar como FIBRA en el país fue Grupo-E con FIBRA Uno, pero existía un fuerte interés de otros empresarios inmobiliarios, incluso de aquellos con historiales financieros muy conservadores, a constituirse como tal. Grupo Danhos, en voz de su Director General Jorge Gamboa de Buen⁶, declaraba en 2009 en entrevista a REML con motivo de un artículo relacionado con los Centros Comerciales y la crisis financiera que se vivía en esos momentos, que ellos salieron bien librados de esa coyuntura por, «[u]na parte fue estrategia y la otra fue suerte, la estrategia es que somos conservadores, buscamos proyectos muy buenos, por eso casi todos están en la zona metropolitana de la Ciudad de México; los planeamos muy bien y los financiamos de manera muy conservadora, cada uno por sí mismo, nunca hemos querido tomar créditos gigantes para crecer, expandirnos, etc. Y la parte que sí fue de suerte, fue que crecimos mucho del 2000 al 2008, prácticamente estábamos abriendo un centro comercial grande por año...» Para 2014, y muy lejanos a la estrategia conservadora declarada por su director general que les permitía crecer un centro comercial al año, Danhos FIBRA ya estaba colocando en Bolsa y desarrollando en 2014 4 grandes proyectos de usos mixtos en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México: Vía Vallejo y Las Antenas de más de 100 mil m² cada uno, Torea Parque Central de más de 200 mil m² y Torre Virreyes de más de 60 mil m².

En la Figura 1, se puede observar la fecha de la Oferta Pública Inicial (OPI) y el crecimiento que las diferentes FIBRAS han tenido a partir de su cartera inicial hasta diciembre de 2018. Esta información corresponde a cada FIBRA que cotizaba hasta 2018 en la Bolsa de Valores en México. De cada una se incluyen totales en metros cuadrados o en otras unidades según sea su unidad de medida, desde su inicio de operaciones, para comparar el total con el que contaban para diciembre de 2018.

⁶ Y además, actualmente, también Director de Desarrollo de Negocios de Danhos FIBRA.

Tabla 1. FIBRAS que cotizan en el Mercado de Valores mexicano a 2018

<p>FIBRA Uno</p>  <p>Fecha OPI: Marzo de 2011</p> <p>Tipo de propiedad: Industrial, comercial, oficinas, vivienda, usos mixtos</p> <p>Unidad de Medida: ABR m²</p> <p>Al inicio de operaciones: 706,852 m²</p> <p>A diciembre de 2018: 8,614,725 m²</p>	<p>FIBRA Hotel</p>  <p>Fecha OPI: Noviembre de 2012</p> <p>Tipo de propiedad: Hoteles</p> <p>Unidad de Medida: Habitaciones</p> <p>Al inicio de operaciones: 4,731</p> <p>A diciembre de 2018: 12,555</p>	<p>FIBRA Macquarie</p>  <p>Fecha OPI: Diciembre de 2012</p> <p>Tipo de propiedad: Industrial, comercial</p> <p>Unidad de Medida: ABR m²</p> <p>Al inicio de operaciones: 2.5 millones m²</p> <p>A diciembre de 2018: 3.2 millones m²</p>	<p>Terrafina</p>  <p>Fecha OPI: Marzo de 2013</p> <p>Tipo de propiedad: Industrial, comercial, oficinas, vivienda, usos mixtos</p> <p>Unidad de Medida: ABR m²</p> <p>Al inicio de operaciones: 706,852 m²</p> <p>A diciembre de 2018: 8,614,725 m²</p>	<p>FIBRA Inn</p>  <p>Fecha OPI: Marzo de 2013</p> <p>Tipo de propiedad: Hoteles</p> <p>Unidad de Medida: Habitaciones</p> <p>Al inicio de operaciones: 1,613</p> <p>A diciembre de 2018: 6,785</p>
<p>FIBRA Shop</p>  <p>Fecha OPI: Julio de 2013</p> <p>Tipo de propiedad: Centros comerciales</p> <p>Unidad de Medida: Centros comerciales</p> <p>Al inicio de operaciones: 8</p> <p>A diciembre de 2018: 18</p>	<p>Danhos FIBRA</p>  <p>Fecha OPI: Octubre de 2013</p> <p>Tipo de propiedad: Comercial, oficinas</p> <p>Unidad de Medida: ABR m²</p> <p>Al inicio de operaciones: 539,000 m²</p> <p>A diciembre de 2018: 882,077 m²</p>	<p>FIBRA Prologis</p>  <p>Fecha OPI: Junio de 2014</p> <p>Tipo de propiedad: Industrial</p> <p>Unidad de Medida: ABR m²</p> <p>Al inicio de operaciones: 2.9 millones m²</p> <p>A diciembre de 2018: 3.4 millones m²</p>	<p>FIBRA Monterrey</p>  <p>Fecha OPI: Diciembre de 2014</p> <p>Tipo de propiedad: Corporativos</p> <p>Unidad de Medida: ABR m²</p> <p>Al inicio de operaciones: 132,698 m²</p> <p>A diciembre de 2018: 680,284 m²</p>	<p>FIBRA HD</p>  <p>Fecha OPI: Junio de 2015</p> <p>Tipo de propiedad: Comercios pequeños y medianos</p> <p>Unidad de Medida: ABR m²</p> <p>Al inicio de operaciones: 42,000 m²</p> <p>A diciembre de 2018: 307,152 m²</p>
<p>FIBRA Nova</p>  <p>Fecha OPI: Agosto de 2017</p> <p>Tipo de propiedad: Bienes inmuebles a la medida</p> <p>Unidad de Medida: ABR m²</p> <p>Al inicio de operaciones: 240,277 m²</p> <p>A diciembre de 2018: 285,758 m²</p>	<p>FIBRA Plus</p>  <p>Fecha OPI: Marzo de 2018</p> <p>Tipo de propiedad: Comercial, industrial, oficinas, vivienda</p> <p>Unidad de Medida: ABR m²</p> <p>Al inicio de operaciones: -</p> <p>A diciembre de 2018: 45,296 m²</p>	<p>FIBRA Upsite</p>  <p>Fecha OPI: Marzo de 2018</p> <p>Tipo de propiedad: Bienes inmuebles para PYMES</p> <p>Unidad de Medida: ABR m²</p> <p>Al inicio de operaciones: -</p> <p>A diciembre de 2018: 805,835 m²</p>	<p>FIBRA Educa</p>  <p>Fecha OPI: Junio de 2018</p> <p>Tipo de propiedad: Centros universitarios, educativos y oficinas</p> <p>Unidad de Medida: ABR m²</p> <p>Al inicio de operaciones: -</p> <p>A diciembre de 2018: 359,179 m²</p>	<p>FIBRA Storage</p>  <p>Fecha OPI: Agosto de 2018</p> <p>Tipo de propiedad: Operación y desarrollo de mini-bodegas</p> <p>Unidad de Medida: ABR m²</p> <p>Al inicio de operaciones: -</p> <p>A diciembre de 2018: 117,000 m²</p>

Nota: Elaboración propia con información de las diferentes fibras en sus sitios web, entre ellas, Fibra Hotel (2018), Fibra Inn (2018), FIBRA Uno (2014), Fibra Shop (2018), Fibra Terrafina (2018) y Grupo BMW. (2020). Diseño: J. Osorio.

En esta tabla se observa que FIBRA Uno fue el primer Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces, colocando su Oferta Pública Inicial (OPI) en marzo de 2011. También podemos ver que, para finales de 2012, ya cotizaban FIBRA Hotel y FIBRA Macquarie. En el 2013 se incorporaron al Mercado de Capitales Terrafina FIBRA Inn, FIBRA Shop y Danhos FIBRA, y las restantes entre 2014 y 2018. En todos los casos, sin importar la especialidad del activo o los activos a los que se orienten, se pueden observar los importantes crecimientos que presentan desde su oferta inicial hasta diciembre de 2018, que es el año en el que se hace el corte para esta investigación. No se presenta comparativo de las que iniciaron operaciones en el año 2018, pero se incluyen en la tabla para resaltar que, en

ese año, iniciaron operaciones en el Mercado de Capitales 4 FIBRAS nuevas: FIBRA Plus, FIBRA Upsite, FIBRA Educa y FIBRA Storage.

El acelerado crecimiento tanto en m² de ARB⁷ como en niveles de capital con la emisión de certificados bursátiles que presentaron las FIBRAS entre 2011 y 2017, disminuyó a partir del 2018. Para el tercer trimestre de 2018, las FIBRAS con integración de negocios en las áreas industriales, comerciales, de oficinas y de servicios, como FIBRA Uno, FIBRA SHOP y Danhos FIBRA, reportaban crecimientos en comparación con el 2017 de entre el 3% y el 28%, entre otros factores, por la mayor disponibilidad de capital originada por la emisión de instrumentos estructurados como CBFIs y CKDs dentro del mercado de capitales (fibrauno, 2018, fibradanhos, 2018, fibrashop, Cervantes, 2018). Estos crecimientos no se ven tan impresionantes como los de los años iniciales, 2011 - 2017, pero reflejan en las fechas consideradas en este estudio un sector estable, hacia adelante, y que generaba gran interés entre los diversos inversionistas.

Ciudad de México: Parque Las Antenas gestionado por Danhos FIBRA

Una de las principales líneas de discusión de este trabajo se relaciona con la gran capacidad que tuvieron los desarrolladores inmobiliarios, a través de FIBRAS, de multiplicar sus inversiones inmobiliarias y concluir las, en la mayoría de las veces, en el corto plazo. Esta multiplicación de desarrollos les dio también la capacidad de intensificar su incidencia sobre el espacio urbano. Entre las características que encontramos en este tipo de inversiones, está la selección de localizaciones que se alejan, aparentemente, de las áreas urbanas en colonias de clase alta y media, como sucedió con centros comerciales de la Ciudad de México, tales como Perisur, Plaza Universidad o Centro Coyoacán. En esta investigación se seleccionaron Parque Las Antenas de Danhos FIBRA como caso de estudio por responder a esta característica de localización en zonas de ingreso bajo y representar uno de los recientes proyectos desarrollados y financiados a través de FIBRAS en Ciudad de México.

De acuerdo con información publicada en su sitio web, Grupo Danhos (antecesor de Danhos FIBRA) fue fundado en 1976 y se ha dedicado principalmente al desarrollo, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos en la Zona Metropolitana de Ciudad de México. Se consideran pioneros en el desarrollo de

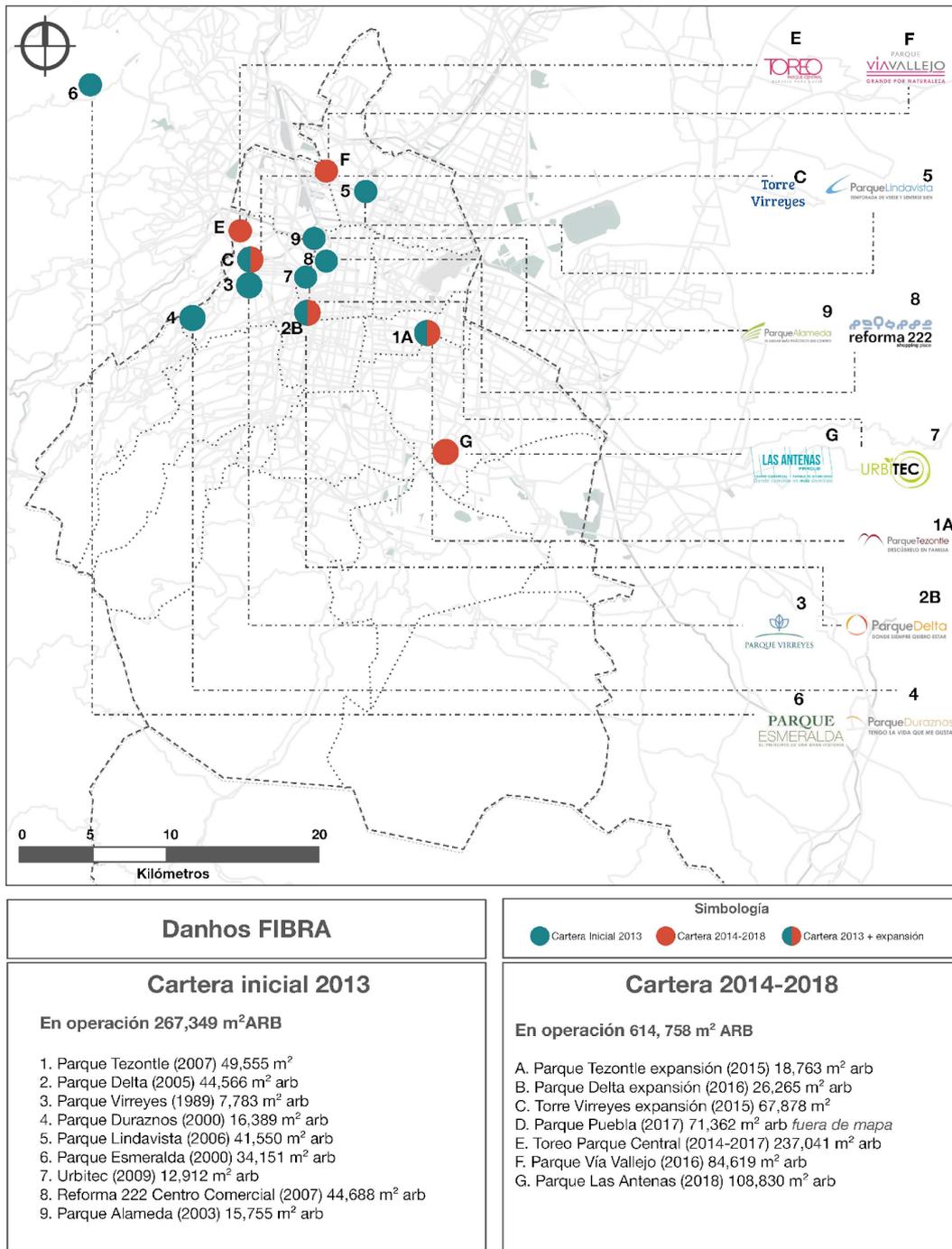
⁷ ARB. corresponde a área bruta rentable. Algunas FIBRAS utilizan el acrónimo en inglés GLA (*gross leasing area*). Es la superficie que tiene una propiedad para generar ingresos. En México se mide en m².

proyectos de usos mixtos y oficinas y mencionan ser de los primeros desarrolladores que implementaron innovaciones tecnológicas en sus diseños arquitectónicos y de operación, incluyendo el uso de fibra óptica, sistemas de seguridad y entre otros software y servicios operacionales de monitoreo avanzados. De acuerdo con su sitio web, surge de la diversificación de su negocio de la industria textil hacia la industria de la construcción, principalmente desarrollando propiedades para arrendamiento, que incluyen también proyectos de vivienda que ellos denominan: residenciales selectos.

Danhos FIBRA lanzó su Oferta Pública Inicial (OPI)⁸ el 8 de octubre de 2013 con su cartera inicial conformada por la aportación de las propiedades de Grupo Danhos. En el siguiente mapa, se pueden observar las características del Portafolio Inicial de Danhos FIBRA en 2013, referentes a ubicación, año de inicio de operaciones y m² de ARB. También, se observa la misma información correspondiente al periodo 2014-2018. Las propiedades que lo integran (desde 1989 con Parque Virreyes, hasta Urbitec desarrollado en 2009), abarcan un periodo de tiempo de 20 años, en el que construyeron solo 9 proyectos con un total de 266,916 m² de área bruta rentable.

⁸ «Las Ofertas Públicas Iniciales (OPI's) son la venta de acciones por parte de una compañía privada al público inversionista por primera vez» (CONSAR *blog*, 2021). En el caso de las FIBRAS, los instrumentos que colocan en el mercado de valores para los inversionistas, son CBFIs.

Mapa 1. Localización de proyectos gestionados por Danhos FIBRA hasta 2013 y 2014 - 2018



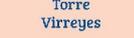
Nota: elaboración propia con información del sitio web de Danhos FIBRA. Diseño: J. Osorio.

También, se observa en la Figura 2 las características del Portafolio en Operación de Danhos FIBRA de 2014 a 2018. Durante este periodo de 5 años, incrementaron los metros cuadrados con 7 nuevos desarrollos, duplicando en sólo 5 años el total de m² ARB. que habían construido en un periodo de 20 años.

La Figura 3 presenta la comparación en m² de ARB. entre el Portafolio Inicial que considera hasta 2013, y el Portafolio en Operación que abarca del 2014 al

2018. En esta tabla se puede ver que en 5 años construyeron más del doble de m2 de ARB. que lo que habían podido desarrollar en el transcurso de 20 años. En la parte izquierda de la tabla se encuentran listados los 9 desarrollos de Grupo Danhos, hasta 2013 antes de configurar una FIBRA, con sus correspondientes m2 de ARB. Del lado derecho, se listan los desarrollos de Danhos FIBRA de 2014-2018 que duplican en 5 años, como ya se mencionó, los m2 de ARB. de Grupo Danhos.

Tabla 2. Comparación Portafolio Inicial vs Portafolio 2014-2018

PORTAFOLIO Danhos FIBRA							
Periodo Inicial 1989-2013		Total m ² ARB 267, 349		Periodo Inicial 2014-2018		Total m ² ARB 614, 758	
Nombre	Año de inicio de operación	m ² ARB	Nombre	Año de inicio de operación	m ² ARB		
 Parque Tezontle DESCUBRELO EN FAMILIA	2007	49,555	 Parque Tezontle expansión DESCUBRELO EN FAMILIA	2015	18,763		
 Parque Delta SONDE DIBUJE QUIERO ESTAR	2005	44,566	 Parque Delta expansión SONDE DIBUJE QUIERO ESTAR	2016	26,265		
 Parque Virreyes	1989	7,783	 Parque Virreyes expansión Torre Virreyes	2015	67,878		
 Parque Duraznos TENGO LA VIDA QUE ME GUSTA	2000	16,389	 Parque Puebla SE VIVE EN FAMILIA	2017	71,362		
 Parque Lindavista HABITADORA DE VIDA Y SENSIBILIDAD	2006	41,550	 Toreo Parque Central TOREO PARQUE CENTRAL	2014-2017	237,041		
 Parque Esmeralda EL HORIZONTE DE UNA GRAN CIUDAD	2000	34,151	 Parque Via Vallejo PARQUE VIA VALLEJO GRANDE POR NATURALEZA	2016	84,619		
 Urbitec	2009	12,912	 Parque Las Antenas LAS ANTENAS HABER ENCOMENDAS Y ASESORÍA INMOBILIARIA SONDE CONOCELO EN TODA SU EXTENSIÓN	2018	108,830		
 Reforma 222 Centro Comercial reforma 222	2007	44,688					
 Parque Alameda EL LUGAR MÁS PRÁCTICO DEL CENTRO	2003	15,755					

Nota: Elaboración propia con información de Danhos FIBRA (2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019). Diseño: J. Osorio.

Con la disponibilidad de recursos financieros que tuvo Grupo Danhos a partir de la OPI de Danhos FIBRA, pudo concretar las expansiones de Parque Tezontle y Parque Delta duplicando sus m2 de ARB. y agregando, además, 5 complejos adicionales a su portafolio. En términos de m2 de ARB., las colocaciones de certificados en Bolsa para levantar capital, les permitió casi triplicar el área rentable en solo 5 años. A Grupo Danhos le tomó 20 años construir y operar menos de la mitad de m2 de ARB., lo que Danhos FIBRA pudo hacer en la cuarta parte de ese tiempo.

Expresión espacial de la financiarización

En el presente trabajo se consideró como caso de estudio para analizar el impacto de las FIBRAS en el espacio urbano, el centro comercial Parque Las Antenas, gestionado por Danhos FIBRA, ubicado en los límites de las Alcaldías Iztapalapa y Xochimilco al sur de la Ciudad de México. Esta FIBRA publicaba en su Reporte Anual a Inversionistas 2014, que el 19 de febrero del mismo año, el Comité Técnico había aprobado la compra de dos predios adyacentes, los cuales se escrituraron el 26 de mayo del mismo año y del cual el Comité de Arquitectura había aprobado el proyecto que se pensaba realizar en dos etapas. Los permisos y licencias correspondientes estaban en trámite y programaban empezar la primera etapa de la obra en cuanto se autorizarán, iniciando con la comercialización formal del desarrollo en el segundo trimestre del 2015. El proyecto considera un centro comercial y de entretenimiento con dos tiendas anclas, cines, restaurantes, boutiques, un supermercado y servicios como bancos y centros de atención telefónicos. Reportaban 105,000 m² de superficie aproximados de los dos terrenos con uso de suelo adecuado al proyecto planteado. Por la configuración del terreno, planteaban realizar el proyecto de aproximadamente 106,500 m² de ARB. en dos etapas. La primera contaría con 86,500 m² de ARB. y se esperaba estuviera en operación en el segundo trimestre de 2017.

De acuerdo con Market Data México, la colonia La Esperanza de la Alcaldía Iztapalapa en la que se ubica Parque Las Antenas, es una localidad que en su mayoría está conformada por viviendas en condominio horizontal que abarca cerca de 60 ha con densidad de 2031 habitantes por km², siendo en total cerca de 20,000 residentes y trabajadores, estos últimos representados por aproximadamente 2000 personas. Cuenta con 3090 unidades habitacionales en las que habitan 12,200 personas. La edad promedio es de 33 años y la escolaridad promedio es de 11 años cursados, lo que equivaldría a secundaria y uno o dos años de bachillerato. Su actividad económica primordial es el comercio minorista que se calcula opera en cerca 1000 establecimientos con un personal ocupado estimado en cerca de 1000 personas. Del total de personas, 21.5% es menor a 14 años, 28.65% entre 15 y 29 años, 43 % entre 30 y 59 años y 6.8% mayores de 60.

Los condominios que conforman la colonia La Esperanza son calles cerradas que cuentan con rejas o portones, y en los predios se observan diferentes construcciones irregulares que, en algunos casos, las viviendas que dan a las calles principales se han apropiado de la vía pública, principalmente para estacionamientos enrejados. Es en estas calles principales donde podemos observar distintos comercios minoristas como papelerías, misceláneas,

farmacias, y puestos callejeros de tamales, tacos, quesadillas, jugos, ropa, etc. Un gran mercado «sobre ruedas» (que se ponen y se quitan algún día a la semana) se ubica los sábados a lo largo de la calle José Clemente Orozco.

Como se mencionó en la introducción, además de la investigación bibliográfica, se realizaron recorridos en campo, reportes fotográficos y entrevistas semiestructuradas. Se realizaron 33 entrevistas. Se dividieron en dos grupos: los primeros entrevistados adentro de Parque Las Antenas o en las calles colindantes de la colonia La Esperanza, y los segundos, en colonias aledañas dentro de la zona de influencia de la plaza comercial. Adicionalmente a la información sociodemográfica de los entrevistados, se preguntó si consideraban que Parque Las Antenas había beneficiado y/o perjudicado a la zona y en qué aspectos. A los usuarios de la plaza se les preguntó adicionalmente qué tiendas/restaurantes/servicios frecuentaban y cómo era su experiencia dentro de esta.

Dentro del perfil sociodemográfico de los entrevistados, 24 se encuentran en el rango de edad de 20 a 39 años y 6 entre 40 y 49 años. 19 se identificaron como mujeres y 14 como hombres. Con respecto a la ocupación, 22 son empleados o comerciantes, 4 se dedican al hogar y 2 son repartidores. 8 de los 33 entrevistados trabajan en Parque Las Antenas. En general, la mayoría de los participantes en el estudio tienen más de 20 años de residencia en la zona. 17 entrevistados dijeron ser visitantes eventuales que van al cajero automático o a Walmart, 15 visitan tiendas de ropa, restaurantes, Walmart y Liverpool y un comerciante ambulante comentó que nunca va al centro comercial. Con respecto a los tiempos de traslado de sus hogares a la plaza, reportan máximo 15 minutos caminando, 10 minutos en metro, bicicleta o pesero dependiendo de la colonia de origen.

De la información obtenida a través de los instrumentos de investigación utilizados en este trabajo y apoyada por la información recabada en las entrevistas, se pueden destacar los siguientes hallazgos: (1) La presencia de desarrollos inmobiliarios financiados por FIBRAS en la Ciudad de México se intensificó en términos de m² de ARB. y número de desarrollos que se pudieron realizar en el corto plazo. (2) La lógica de localización de Parque Las Antenas dejó de responder a la política tradicional de los desarrolladores de ubicar sus centros comerciales en colonias de nivel socio económico medio y alto, con índice de marginación bajo y muy bajo, para ubicarse en una zona de influencia de colonias con índice de marginación alto y muy alto y con una alta densidad de población. (3) De las entrevistas realizadas, independientemente de si el entrevistado consideraba que la plaza había beneficiado o perjudicado a la zona, coinciden destacando los problemas de tráfico y exceso de usuarios del

transporte público en horas pico a partir de la llegada de la plaza. En este sentido, el tema de movilidad de personas hace que el transporte público se vea en ciertos horarios del día al límite de su capacidad, problema que no se presentaba con anterioridad.

También comentaron que, en la zona, ya de por sí considerada como insegura, se han incrementado los robos y las extorsiones con la llegada de actores ajenos a esta. (4) Algunos de los entrevistados, particularmente los comerciantes ambulantes fuera de la plaza, mencionan haber tenido que bajar sus precios para competir con la plaza, y algunos comentan que tuvieron que reubicar sus puestos más lejos de ella o cambiar de giro para poder continuar con su actividad. En referencia a la renta de cuartos o departamentos, nos comentan un incremento en los costos del alquiler que impide que trabajadores de la plaza que se trasladan de otras zonas de la ciudad puedan reubicarse en esta zona. Aunado a lo anterior, se ha incrementado la presencia de vendedores ambulantes, debido a que, como en el caso de las tarifas de estacionamiento dentro de Plaza Las Antenas, nos mencionan que no pueden pagar el costo de la comida que se ofrece dentro de estos lugares, por lo que proliferan los puestos de comida en la calle. Los vecinos ven ocupadas sus banquetas y calles con diferentes negocios, lo que además se traduce en un problema de higiene, no solo por la generación de residuos, sino también por la falta de agua. Se podría pensar que esta es un área de oportunidad para los vecinos de la zona, pero se encontró en varios puestos que quienes los atienden se desplazan desde lugares de la ciudad.

La tendencia de llevar los flujos de inversión a instrumentos generados en el mercado financiero, en el caso aquí presentado, los certificados emitidos por las FIBRAS, tiene entre otros resultados, la intensificación de los impactos de grandes desarrollos comerciales en el espacio urbano. Revisando la información sobre la colonia La Esperanza, se puede entender como explican Leyshon y Thrift (2007), que la búsqueda de agregación de valor con la financiarización de cualquier bien o servicio sea financiero o no, convirtió la renta de m² de construcción en desarrollos de usos mixtos entre otros, en un bien intercambiable en la Bolsa de Valores, del que los adquirentes solo compran un título por los rendimientos que ofrece, sin considerar específicamente las particularidades de cada uno de los proyectos que engloban. En el caso de esta colonia y las alledañas en la zona de influencia, siendo densamente pobladas con nivel socioeconómico bajo y muy bajo y actividad preponderante en el comercio minorista, la inserción de estos m² genera, entre otros problemas, desplazamiento de algunos de los comercios y servicios existentes, aunque la actividad comercial minorista fuera de la plaza sigue siendo un motor de la economía de la zona.

Con la inserción de Parque Las Antenas en la Alcaldía Iztapalapa, los desarrolladores mencionan la generación de por lo menos 700 empleos directos en la zona inmediata y un total de 2800 puestos de trabajo. Pero la mayoría de estos empleos se ofertan a residentes de otras zonas, lo que genera un flujo adicional de personas en la localidad, con la consecuente presión sobre los servicios urbanos, particularmente transporte público y el incremento en la inseguridad. A estas problemáticas se puede sumar el tema de los desplazamientos que se generan en términos de comercios y servicios locales y los incrementos en la renta del suelo.

La construcción y funcionamiento de este centro comercial, gracias a los instrumentos financieros que tuvo a su disposición FIBRA Danhos y que hicieron posible un proyecto como Parque Las Antenas en esta zona de la ciudad, ha generado diversas consecuencias espaciales en la zona. Algunas de las cuales son desplazamiento de comercios minoristas, incremento en la renta del suelo y presión sobre los servicios urbanos existentes y sobre la tranquilidad de los vecinos.

A modo de reflexiones

Se destacan tres cuestiones importantes sobre la dinámica inmobiliaria y comercial generada por la gestión de FIBRAS en torno al caso de estudio.

a) Mayor disponibilidad de recursos para los inversionistas financiados por FIBRAS

La inserción de desarrollos inmobiliarios en las ciudades modifica no solamente el paisaje urbano y las políticas públicas que los permiten, sino también la dinámica de los actores que en ella participan, siendo los residentes quienes manifiestan los impactos generados, aunque en realidad dejan huella en toda la ciudad. Particularmente, los megaproyectos de usos mixtos, por los volúmenes de metros cuadrados de construcción, de flujos de personas, vehículos y mercancías, de servicios públicos que requieren y por las consecuencias en términos del incremento del valor de la renta del suelo que representan.

En el caso de los desarrolladores inmobiliarios que se financiaron a través de las FIBRAS, se puede identificar que el impulso financiero que estas significaron

para la inversión inmobiliaria a partir de su salida en Bolsa desde 2012, tuvo entre otros resultados que una gran cantidad de recursos financieros estuvieran a su disposición en el corto plazo. La capacidad de estos fideicomisos de colocar CBFIs en las Bolsas de Valores les dio acceso a una fuente de financiamiento que les brindó la oportunidad de intensificar sus inversiones en diversos desarrollos inmobiliarios.

Esta circunstancia, aunada a la obligación de invertir la mayoría de estos recursos en bienes inmuebles para arrendamiento, impulsó el *boom* de desarrollos inmobiliarios, como se ha podido observar en la información discutida previamente. De las tablas y gráficas presentadas, se destaca principalmente el acelerado crecimiento que presentaron las FIBRAS desde su salida a Bolsa hasta, inclusive, su primer año de operación. La liquidez a la que tuvieron acceso estas corporaciones y la reglamentación de invertir obligatoriamente la mayor parte de ese capital en activos inmobiliarios para arrendamiento, tuvieron como resultado que se construyeran múltiples desarrollos de estas características en zonas urbanas que ya presentaban problemáticas como el acceso a servicios públicos y movilidad, solo por mencionar algunas muy evidentes. La disponibilidad de los recursos financieros al alcance de los empresarios, facilitó que se multiplicara el número de proyectos que bajo otras circunstancias de financiamiento venían creciendo a ritmo moderado. Las FIBRAS significaron más proyectos al año con muchos más metros cuadrados que se sumaron a la presión sobre el espacio urbano.

b) Localización de desarrollos de usos mixtos en zonas urbanas de población de menores recursos con procesos de incremento de renta del suelo y desplazamiento

Cuando los desarrolladores contaban con menos posibilidades de obtener recursos para realizar sus inversiones, las concentraban en colonias de clase media alta y alta como es el caso de Centro Comercial Santa Fe o Perisur. Pero con los niveles de liquidez obtenidos a través de la colocación de CBFIs de las FIBRAS en el Mercado de Valores, los planes de expansión contemplaron zonas de mucho mayor densidad poblacional, donde la población predominante es de clase media baja y baja. La localización de estos megaproyectos de usos mixtos, con oferta de comercios y servicios adecuados específicamente al nivel de ingreso de la zona de influencia, tuvieron consecuencias sobre el valor del suelo y sobre el desplazamiento de comercios y servicios tradicionales.

Este desarrollo cuenta con 230 locales comerciales, restaurantes, cines, gimnasios y una feria de juegos mecánicos que incluye una montaña rusa, y con un aforo estimado de más de 2 millones de visitantes al mes. La plaza se inauguró oficialmente en junio de 2018. Lo que incide, según los entrevistados, en un incremento sobre los alquileres de propiedades en la colonia, representando un gasto mayor en renta para la vivienda y para los comercios y servicios locales, en zonas de gran densidad de población y de bajo ingreso económico.

c) Llegada de nuevos usuarios a la zona donde se ubican los desarrollos que requieren servicios, generando problemas para la localidad

Se puede apreciar la llegada de nuevos usuarios de los desarrollos. Los trabajadores de comercios o servicios, los encargados de dar mantenimiento a las instalaciones de la plaza comercial, los elementos de seguridad, entre otros, requieren de servicios que se extienden más allá de los desarrollos hacia las calles y colonias vecinales. Y aunque la intención (por lo menos en el discurso) es generar empleos, lo cierto es que muchos de estos trabajadores se desplazan desde otras zonas de la ciudad o, inclusive, desde el estado de México. Esto genera una presión sobre los servicios urbanos existentes. Lo anterior refleja parte de la expresión espacial a partir de la dinámica inmobiliaria gestionada por FIBRAS, lo que sugiere la relevancia de discutir, a mayor profundidad, la importancia señalada sobre el mercado financiero en la lógica de producción de capital, siendo este un instrumento bursátil dentro del proceso de financiarización.

Referencias bibliográficas

Aalbers, M. (2009). Geographies of the financial crisis. *Area. Royal Geographical Society*, 41(1), 34-42.

Aalbers, M. (2015). The potential for financialization. *Dialogues in Human Geography*, 5(2), 214-219.

Clark, G. (2005). Money flows like mercury. *Geografiska Annaler. Swedish Society for Anthropology and Geography*, 87(2), 99-112.

Cervantes, L. (2018). Así impactan los megaproyectos inmobiliarios en sus colonias. *El Ceo*. <http://www.elceo.com>

Danhos FIBRA. (2013). *Prospecto Definitivo*. <http://www.fibradanhos.com.mx>.

Danhos FIBRA. (2014). *Reporte Anual 2014*. <http://www.fibradanhos.com.mx>.

Danhos FIBRA. (2015). *Reporte Anual 2015*. <http://www.fibradanhos.com.mx>.

Danhos FIBRA. (2016). *Reporte Anual 2016*. <http://www.fibradanhos.com.mx>.

Danhos FIBRA. (2017). *Reporte Anual 2017*. <http://www.fibradanhos.com.mx>.

Danhos FIBRA. (2018). *Reporte Anual 2018*. <http://www.fibradanhos.com.mx>.

Danhos FIBRA. (2019). *Reporte Anual 2019*. <http://www.fibradanhos.com.mx>.

Fibra Hotel. (2018). *Reporte Anual para Accionistas*. <https://www.fibrahotel.mx/esp/>

Fibra Inn (2018). *Reporte anual 2018*. <https://www.fibrainn.mx/es/>

FIBRA Uno (2014). *Prospecto Definitivo*. <http://www.funocom.mx>.

Fibra Shop (2018). *Reporte anual 2018*. <http://www.fibrashop.com.mx>.

Fibra Terrafina (2018). *Reporte anual 2018*. <https://www.terrafinamx.com>

Grupo BMV. (2020). *Bolsa Mexicana de Valores SAB de CV*.

https://www.bmv.com.mx/es/Grupo_BMV/Instrumentos

Hernández, J.A. (2006). Inversión extranjera invade el Mercado inmobiliario mexicano. *Real Estate Market and Lifestyle*. <http://www.realestatemarket.com.mx>

Justicia México. Ley del Impuesto Sobre la Renta 2004. <http://mexico.justia.com/federales/leyes/ley-del-impuesto-sobre-la-renta/titulo-vii/>

Leyshon, A. y Thrift, N. (2007). The Capitalization of Almost Everything. The Future of Finance and Capitalism. *Theory, Culture & Society*, 24(7-8), 97-115.

Rosas, R. (2008). Centros Comerciales en México: Un Desafío Interesante. *Real Estate Market and Lifestyle*. <http://www.realestatemarket.com.mx>.

Scotiabank. (2019). *Relación con inversionistas. Bursatilización de la cartera*. <http://www.scotiabank.com.mx>.

Vázquez, R. (2014). Crecen opciones del capital para el Mercado inmobiliario. *Real Estate Market and Lifestyle*. <http://realestatemarket.com.mx>.

Vértiz, A. (2013). Las Fibras, gigantes inmobiliarios. Expansión. <http://www.expansion.mx>.