

São Paulo del capital industrial al capital financiero¹

Ana Fani Alessandri Carlos*

Introducción

La metrópoli se transforma a un ritmo intenso, en una sucesión de formas que revelan un proceso profundamente desigual, considerado como momento del proceso de urbanización. Nuestro desafío es revelar ese proceso de mudanza como momento del proceso de reproducción espacial. Podemos, inicialmente, afirmar que las transformaciones vividas son consecuencia también del modo de entender y planificar la ciudad actualmente, que incluye nuevas estrategias para la realización de la acumulación, imponiendo una nueva relación Estado-espacio.

La mudanza más evidente se refiere al desplazamiento de las industrias de São Paulo, una tendencia que presenciamos en el mundo moderno como consecuencia de transformaciones en el proceso productivo, como condición de competitividad que obliga a las empresas a modernizarse. La disminución de los costos de producción se vuelve difícil en una metrópoli super edificada como São Paulo, en donde el precio del suelo urbano (escaso) es alto, en comparación con otras áreas (que también ofrecen impuestos menores e incentivos fiscales para la localización de industrias). Por otro lado, la congestión en el área metropolitana aumenta los costos con el tiempo de circulación de las mercancías. Sin embargo, el desplazamiento posibilita la concentración, en la medida en que muchas sedes de industrias (que se desplazan) permanecen en la metrópoli, mostrando el fenómeno de desconcentración (del sector productivo) e centralización del dinero-capital.

La disminución del sector industrial – manifestado por el aumento de los índices de desempleo, extinción de puestos de trabajo, disminución de la

¹ **in Governança, competitividade y redes: la gestión em las ciudades del siglo XXI**
Editores Carlos de Mattos e ali, Instituto de estudos territoriales, PUC , Santiago de Chile, Colección RIDEAL, 2005, pp93/126
ISBN:956-14-0859-7

* Profesora Asociada del Departamento de Geografía de la Facultad de Filosofía, Letras y Ciencias Humanas de la Universidad de São Paulo, USP, São Paulo, Brasil.

participación de São Paulo en el PIB brasileño –, lleva el capital-dinero a migrar para los activos financieros, sin, necesariamente, distanciarse de la metrópoli, por el contrario, realizándose en ella.

Ese comportamiento demuestra un movimiento de transición del capital productivo para el capital financiero. Al mismo tiempo, la centralización financiera apunta otro fenómeno importante: el capital financiero se realiza actualmente a través del espacio – es decir, produciendo el espacio como exigencia de la acumulación continua bajo nuevas modalidades, articuladas al plano mundial. De este modo São Paulo, en el plano local, figura como nivel importante del proceso de realización de la reproducción social en el conjunto del espacio mundial – un movimiento que acompaña las modificaciones del proceso de reproducción del capital en sus nuevas articulaciones con el plano político. Se trata aquí del modo específico como el Estado actúa directamente en el espacio de la metrópoli, construyendo la infraestructura necesaria y las condiciones de las nuevas actividades económicas.

Podemos, en el caso del desarrollo de este artículo, elaborar una hipótesis: la reproducción del espacio urbano de la metrópoli indica el momento en que el capital financiero se realiza, también, a través de la producción de “un nuevo espacio” bajo la forma de “producto inmobiliario” orientado al mercado de alquiler (fundamentalmente referido a los edificios corporativos de oficinas, redes hoteleras y *flats*), en una estrategia que asocia varias fracciones del capital destinadas a atender el sector de servicios modernos. En este sentido, se establece un movimiento de transición de la predominancia/presencia del capital industrial, productor de mercancías destinadas al consumo individual (o productivo), a la preponderancia del capital financiero que produce el espacio como mercancía, considerada como condición de su realización. Entretanto, conviene aclarar que el espacio-mercancía, convertido “producto inmobiliario”, se transforma en una mercancía substancialmente diferente de aquella producida hasta ahora, ya que se trata de una mercancía orientada esencialmente al “consumo productivo”, es decir, entendido como lugar de la reproducción del capital financiero en articulación estrecha con el capital industrial (básicamente el sector de la construcción civil), que

por la mediación del sector inmobiliario transforma la inversión productiva en el espacio, imponiéndose a la inversión improductiva, regulando la distribución de las actividades y usos.

Por lo tanto, el movimiento actual señala una transformación en el modo como el capital financiero se realiza en la metrópoli: el paso de la aplicación del dinero del sector productivo industrial al sector inmobiliario. De este modo, la mercancía espacio mudó de sentido con la alteración de la orientación de las aplicaciones financieras, que produce el espacio como “producto inmobiliario”. A su vez, este proceso requiere otra relación Estado-espacio – ya que sólo él es capaz de actuar en es espacio de la ciudad a través de políticas que crean la infraestructura necesaria para la realización de este “nuevo ciclo económico”. En este sentido, la producción del espacio se realiza en otro nivel: el espacio como momento significativo y preferencial de la realización del capital financiero.

Así, el proceso de reproducción del espacio de la metrópoli, en el contexto más amplio del proceso de urbanización: a) marca la desconcentración del sector productivo y la acentuación de la centralización del capital en la metrópoli, así como crea otro contenido para el sector de servicios (básicamente se desarrollan servicios financieros y sofisticados, y con ellos una serie de otras actividades de apoyo como informática, servicios de telecomunicaciones); b) señala un nuevo momento del proceso productivo en el cual nuevos ramos de la economía ganan importancia – se trata, particularmente, de la llamada “nueva economía” que contempla el sector de turismo y recreación, y de la redefinición de otros sectores, como el caso del comercio y servicios para atender el crecimiento de estas actividades; c) el movimiento de transformación del dinero en capital recorre ahora, preferentemente, otros caminos; la creación de los fondos de inversiones inmobiliarias demuestra, por ejemplo, que el ciclo de realización del capital se transfiere para nuevos sectores de la economía, reproduciendo los lugares como condición de su realización; d) revela una nueva relación Estado-espacio – que aparece, por ejemplo, a través de las políticas públicas que orientan las inversiones en determinados sectores y en determinadas áreas de la metrópoli con la producción de infraestructuras y “subdivisión” del suelo urbano mediante la realización de operaciones urbanas y de

la llamada recalificación de áreas, principalmente centrales, por medio de “asociaciones” entre la Municipalidad y los sectores privados que acaban influenciando y orientando esas políticas; e) centralización del capital financiero en São Paulo con relación al resto del territorio brasileño; f) redefinición de la centralidad de la metrópoli en el territorio nacional; g) introducción de profundas transformaciones en la vida cotidiana como consecuencia de modificaciones en la práctica socioespacial, revelada en las transformaciones del uso del espacio, así como de las funciones de los barrios en el espacio metropolitano, a través de una nueva relación espacio-tiempo.

En este contexto, las transformaciones en la economía – orientadas a la reproducción continuada – se realizan reproduciendo el espacio urbano paulistano con consecuencias significativas para la práctica socioespacial, impuestas por el proceso de valorización/desvalorización de los lugares.

1. Desconcentración industrial – centralización financiera

El momento actual demuestra una tendencia inequívoca a la disminución del número de establecimientos industriales en la metrópoli por la transferencia de fábricas para el interior² (próximo o distante de la capital, localizándose en un área de 200 kilómetros de radio desde la metrópoli, constituyendo lo que se llama de macro-metrópolis) y para otros estados, una disminución que es acompañada por el aumento de los índices del sector servicios, según muestra el Cuadro 1, a través de la participación en el nivel de empleo.

Cuadro 1
Gran São Paulo – Empleo por sector de actividad (%)

	Industria	Servicios	Comercio
--	------------------	------------------	-----------------

² A grosso modo, el Estado de São Paulo se divide en “capital”, correspondiente a la Región Metropolitana de São Paulo, e “interior”, el resto del territorio estadual. (N.T.)

1985	32,8	40,7	14,1
1995	25,0	47,0	16,0
2000	19,9	53,0	15,7
Fuente: Fundação Sistema Estadual de Análisis de Datos (SEADE) y Departamento Intersindical de Estadística y Estudios Socio-Económicos (DIEESE)			

La transferencia de establecimientos industriales de São Paulo gana sentido en el contexto de un proceso de mundialización que muda el perfil de la economía a partir de profundas transformaciones en el sector productivo, en función de la disminución de las tasas de lucros, exigiendo una disminución de los costos de producción; en este ámbito se incluyen los costos con la modernización de la fábrica, los costos con el terreno (sea alquiler, impuesto territorial), los costos con impuestos. Mas este movimiento dialéctico revela la integración de varios ramos de la economía en otro nivel y también la desintegración de ramos tradicionales. De este modo, la disminución del número de establecimientos industriales no significa, necesariamente, que la industria dejó de ser una actividad importante en São Paulo; un estudio do SEADE³ revela que desde 1995 a mayo de 2000, 47% de las inversiones privadas anunciadas en la Región Metropolitana de São Paulo se destinaron al sector industrial (en un momento en que se sustituyó la mano de obra por máquinas modernas). Es un hecho que las transformaciones en el sector productivo, basado en el desarrollo tecnológico, llevaron a la extinción de un número significativo de puestos de trabajo, que aparecen claramente en el cuadro sobre empleos por sector de actividad. Mas si datos de la Federación de las Industrias del Estado de São Paulo (FIESP) revelan que el número de empleos extintos superó los empleos creados (entre marzo de 2001 y marzo de 2002 fueron extintos 44.504 puestos de trabajo – entre 1995 y 1999 desaparecieron 597.000 empleos industriales), muchos de estos empleos desaparecieron por causa da la

³ Según Fátima Araújo de la Fundação SEADE, en entrevista a la Revista Exame, São Paulo, ³ n° 723

tercerización que transforma empleados, antes vinculados a una industria, en “terceros”. Con esto quiero decir, que una parte de las tareas son tercerizadas, disminuyendo el número de empleados directamente contratados por la industria, con una separación nítida entre actividades productivas e improductivas.

Por lo tanto, la disminución de los empleos industriales debe ser analizada con cautela; ella no representa, inmediatamente, pérdida de importancia de la industria como sector de actividad metropolitana. Significa decir que en la metrópoli existe en curso una fase de modernización en el proceso productivo que extingue empleos y crea una nueva dinámica de articulación entre industria y sector de servicios. Sin embargo, también existe desintegración, ya que muchos de los establecimientos que cierran pertenecen a la categoría de pequeñas industrias, más sensibles a las oscilaciones de las decisiones políticas (apertura a las importaciones, políticas de cambio, política de altas tasas de interés, etc.). También es preciso saber cuales industrias que se desplazan y cuales permanecen en la metrópoli, análisis capaz de revelar el contenido del proceso de desconcentración industrial y centralización del capital, puesto que muchas empresas trasladan el sector productivo, mientras sus sedes (gerencias) permanecen en la metrópoli. Sabemos, por ejemplo, que están en la ciudad las principales fábricas de tecnología del país – como informática y telecomunicaciones –, es el caso de Ericson que mantiene su fábrica en São José dos Campos y su sede en São Paulo. Aquí también se encuentran las sedes de Motorola Digicall, Escentria, Impacto Mais Ativo, entre otras empresas de tecnología.

Según datos del anuario de la revista Exame⁴, referentes a las 500 mayores empresas de Brasil, podemos detectar dos comportamientos opuestos: el número de empresas brasileñas concentradas en São Paulo disminuyó, en el período 1990-2000, de 141 para 76, mientras que el número de empresas extranjeras aumentó de 89 para 130, en el mismo período. En el caso del volumen de ventas de las empresas, se presentaron índices ascendentes, tanto para las brasileñas como para las extranjeras, de 32.400 para 37.700 millones de dólares y de 35.600 para 91.300 millones de dólares, respectivamente; ambos aumentos sustantivos.

⁴ “Melhores e Maiores”, publicado en la Revista Exame, São Paulo, n. 745, julio de 2001.

Las mudanzas en el sector económico indican la expansión del sector de servicios (a través de la prestación de los servicios más variados). El Cuadro 2 revela, por ejemplo, que actualmente sólo existen dos industrias, entre las diez mayores empresas de la región de la Gran São Paulo

Cuadro 2
Gran São Paulo – Mayores empleadores

Empresa	Rubro	Nº de funcionarios
Bradesco	Banco	28.335
Pão de Açúcar	Supermercado	26.650
Telefônica	Servicios Telefónicos	21.000
Volkswagen	Industria automovilística	18.000
Itaú	Banco	16.867
Mercedes Benz	Industria automovilística	10.200
Carrefour	Supermercado	9.057
Mc Donald's	Fast-food	7.700
Fuente: Revista Exame, São Paulo, Número, 723, 2000		

Los datos indican la concentración de los servicios y de las inversiones en nuevos sectores económicos, como es el caso de la empresa Telefônica (ejemplo de la privatización de la telefonía en Brasil), y el crecimiento acentuado del sector bancario. Sin embargo, a éstos debe ser sumado el sector hotelero que, en el período 2001-2003, creó en São Paulo 100.000 puestos de trabajo (de ellos 20.000 para personal calificado – por lo menos con cursos técnicos -, y 200 para personal altamente calificado), imponiendo una nueva dinámica espacial.

La concentración del dinero, potencialmente capital, puede ser percibida por la concentración del sector financiero en São Paulo, que abriga 19 de las 30 instituciones financieras del país, así como las sedes de 49 de las 100 mayores

empresas privadas. También se encuentran en la metrópoli las sedes de 104 de los 177 bancos que actúan en Brasil, representando el 59%. En lo que se refiere a los lucros del sector bancario, permanecieron en São Paulo, en el año de 2000, 87% de los lucros generados en el país. Por otra parte, São Paulo concentra el 53% de los préstamos otorgados por el sistema bancario brasileño – Bradesco, Itaú, Unibanco, Banespa e ABN Amro Bank, con sede en São Paulo, responden por casi un cuarto de toda la actividad bancaria del país. Además, números del sector bancario revelan que “cerca de 60% de los negocios bancarios de Brasil son realizados aquí”, según la consultora Austin Asis, con la justificativa que los bancos viven de relaciones comerciales para captar recursos, de ahí también la importancia de la proximidad con las mayores empresas privadas brasileñas y con las principales subsidiarias de las empresas multinacionales que se localizan en São Paulo.⁵

A estos datos se une el hecho de que São Paulo concentra instituciones educacionales y de investigación de punta, red mediática especializada, vida cultural intensa al compararla con el resto del país y el mayor mercado consumidor del territorio nacional. Desde el punto de vista de la infraestructura, São Paulo tiene una red de fibra óptica y acceso a Internet de banda ancha, además de una amplia gama de servicios modernos, capaces de crear la infraestructura necesaria al desarrollo de los sectores más avanzados de la economía. Estas son características que atraen las sedes de las multinacionales, señalizando que el proceso de mundialización en curso se realiza potencializando la concentración en la metrópoli. De este modo, São Paulo crece como centro financiero y tecnológico de América Latina, como lugar donde muchas empresas se instalan para promover sus estrategias de crecimiento en América Latina (como es el caso de Eccentria). Un proceso que amplía la desigualdad, pues está basado en el crecimiento de las posibilidades de lucro siempre creciente – impuesto por estrategias cada vez más globales. Así el proceso de mundialización se realiza en el plano de la metrópoli, se materializa produciendo nuevas contradicciones.

⁵ Revista Exame, São Paulo, n°745, marzo de 2001, p. 92-93.

De este modo, el crecimiento del sector servicios, tanto cuanto la desconcentración industrial, revelan un momento que necesita de explicación no sólo por su significado en el crecimiento económico, sino que también por su papel en el proceso de transformación actual de la metrópoli. Así el proceso de acumulación se generaliza en el espacio al mismo tiempo convertido en condición y producto de este proceso.

La construcción de nuevas actividades económicas revela la migración del capital de un ramo a otro de la economía, como también la creación de nuevos ramos de actividad, amparados en la modernización, mientras aumenta la desigualdad y la pobreza. En este contexto, el contenido de la urbanización estaría subordinado al momento de la reproducción, en que nuevas posibilidades/necesidades de realizar la acumulación despuntan en el horizonte, produciendo un “nuevo espacio” y recolocando la urbanización en otros términos.

En lo referente al aumento de los empleos del sector terciario, la lectura también debe considerar que de un lado este crecimiento se refiere a la emergencia/crecimiento de sectores modernos como informática, consultorías, desing, etc., mas que en muchos casos se refiere a los servicios domésticos, limpieza, seguridad, como también vendedores, mensajeros, trabajadores de *telemarketing*. Por lo tanto, acompañando la modernización de varios sectores económicos se produce una precarización del trabajo, con salarios más bajos y la pérdida de derechos, como el contrato de trabajo, y de beneficios sociales, como seguro de salud, sindicalización, negociación colectiva para aumento de salarios, etc. La precarización del trabajo se hace sentir con el aumento del número de vendedores ambulantes en las calles de la metrópoli, resultado del aumento de la informalidad del trabajo, con la consecuente disminución de la renta que se refleja en la menos capacidad de consumo.

2. La “nueva economía” y la producción del espacio como condición de su realización

La transferencia de la industria en la metrópoli y el crecimiento del sector terciario revelan la primacía del capital financiero que va a realizarse, en el momento actual, como proceso de producción de un espacio específico. Este hecho puede ser percibido a través de la movilidad del capital-dinero que deja de dirigirse, preferentemente, para la producción de mercancías – en la industria – para orientarse a la producción del espacio como mercancía capaz de generar lucros mayores que la inversión destinada al sector industrial en crisis.

La necesidad de los empresarios, de en una época de crisis, orientar sus lucros para los activos financieros, se une a las estrategias que se realizan para posibilitar la reproducción en un momento en que se verifica: a) la ausencia de edificios modernos para el desarrollo de las actividades de servicios modernos; b) la escasez de lugares en la metrópoli para el crecimiento del sector inmobiliario; c) que la competitividad coloca la necesidad de disminución de los costos de producción, situación que se va a reflejar directamente en la mudanza de comportamiento con relación a la propiedad del inmueble en el cual se van a desarrollar las actividades económicas – el dinero, antes inmovilizado en la compra del inmueble, da lugar al arriendo.

La transformación de este comportamiento crea una nueva relación entre los sectores económicos y entre éstos y el espacio, que puede ser constatada en el movimiento de las inversiones en São Paulo. Las actividades inmobiliarias fueron responsables por 20,8% de las inversiones realizadas en la Gran São Paulo en el período de enero de 1995 a mayo de 2000, seguidas por la industria automovilística con 17,4%, la industria química con 9,8%, el comercio al por menor con 7,1% y las telecomunicaciones con 6,2%.

Las tendencias del sector de inversión de la economía vienen consolidando un área restringida de localización de las oficinas en São Paulo, apuntando para una “marcha” que va del centro de la ciudad en dirección a la Marginal del Río Pinheiros y de ahí expandiéndose en dirección suroeste hasta la Avenida Guarapiranga, en una faja estrecha y continua. Este “nuevo espacio” indica un proceso de expansión del centro de la ciudad en dirección al suroeste, configurando una mancha urbana constituida de modernos edificios de oficinas en medio a *flats*,

restaurantes, centros de convenciones, *shopping centers*. Entretanto, la producción de este espacio sólo pudo ser concretizada con la amplia participación de la Municipalidad, ya que la expansión de las actividades de servicio ocurrió en un área densamente poblada y destinada, principalmente, al uso residencial. De este modo la producción de este espacio requirió grandes transformaciones en la morfología urbana a través de la expulsión de parte significativa de los habitantes del área, situación que reveló profundas mudanzas en la vida urbana.

Este movimiento señala una tendencia de valorización de las áreas, consecuente del movimiento de transformación en el uso, debido a la expansión de la nueva actividad que tiende a volverse predominante en la metrópoli (y que puede ser leída a través del comportamiento de la industria de la construcción civil orientada a la producción de oficinas verticales). Así se consolida en São Paulo una de las tendencias de la economía mundial implicando, necesariamente, una transformación en las áreas donde se establecen las nuevas actividades, orientando las inversiones y actuando de forma inexorable en la transformación de la morfología de la metrópoli, tanto en el trazado de las calles, en la altura de los edificios, como en la arquitectura osada, que se implanta como modelo homogéneo en el cual el concreto y el vidrio producen una nueva imagen de lo “moderno”. Las necesidades de la reproducción de las inversiones se unen al hecho de que se produce una mercancía, para el desarrollo de una actividad económica, al mismo tiempo para el mercado financiero, como inversión, desarrollando el mercado de alquileres de oficinas que, a su vez, va a impulsar el crecimiento y el desarrollo de la industria de la construcción civil. Este movimiento puede ser analizado a través de la producción de las oficinas que van a localizarse en una extensa área a partir del centro de la ciudad.

para las condiciones económicas de su reproducción, el aumento de la división social y espacial del trabajo que ahora se fundamenta en una nueva forma de racionalidad basada y definida por la tecnología aplicada a la producción y la gestión; c) la planificación que ve la ciudad como esquema práctico de circulación vial para el transporte individual, en el cual el espacio va siendo construido de forma operacional, como instrumento de la realización indispensable del crecimiento económico.

2.1 Las relaciones Estado-espacio

Si el desarrollo de la actividad industrial hizo que el Estado generase una red de circulación y de transportes para permitir la circulación de las mercancías (y de los trabajadores), permitiendo, también, la creación de políticas de exención de impuestos, donación de terrenos, regularización de las relaciones capital-trabajo, etc.; el momento actual requiere la desregulación de las leyes laborales, el fin del Estado de bienestar, la creación de otro tipo de infraestructura para posibilitar el desarrollo de nuevas actividades y, fundamentalmente, la intervención del Estado en la solución de la contradicción generada por el desarrollo capitalista delante de la rareza del suelo urbano, surgida como consecuencia del desarrollo de la propiedad privada de la tierra en la metrópoli. Esto porque el capital desarrollo el mundo de la mercancía, creó posibilidades reales para la extensión de la propiedad privada del espacio, mas la expansión de las actividades económicas, como momento de la realización del capital, se depara con una contradicción generada internamente. En este sentido, el proceso que transforma el espacio como “nueva rareza” es producido por el movimiento que explicita la producción del espacio como condición siempre renovada de la realización del ciclo económico, indicando nuevos contenidos del proceso de urbanización.

Esta condición de rareza se manifiesta en áreas precisas de la metrópoli. En el centro, o en sus proximidades, el espacio asume el papel de “nueva rareza” como consecuencia de la generalización en el espacio del valor de intercambio, que

definido por la existencia de la propiedad privada del suelo urbano, se reproduce fragmentando la ciudad, ya que la producción del espacio se relaciona cada vez más a la forma mercancía. Así, el fenómeno de la rareza se concretiza por la articulación de tres elementos indisociables: la existencia de la propiedad privada del suelo urbano, la centralidad y el grado de ocupación (índice de construcción) del área en el conjunto del espacio de la metrópoli. La idea de escasez se une a la necesidad de un nuevo estándar constructivo, apoyada en una red de circulación y comunicación; esto porque el ciclo del capital involucra en cada momento histórico condiciones diferenciadas para su realización.

Los “nuevos servicios”, en función de su especificidad y de la necesidad de proximidad con otros sectores de la economía, buscan una localización específica con características particulares que necesita ser creada en el centro, pues aquí la centralidad tiene un papel importante. Entretanto, estas áreas, del punto de vista de la posibilidad de crecimiento, son inviables en función de su saturación debido a que la metrópoli está densamente edificada, situación que impide el crecimiento del sector de servicios en estos locales. Por otro lado, los nuevos servicios ven limitadas sus opciones porque exigen un tipo de instalación incompatible con las construcciones encontradas en el centro. En este sentido, el fenómeno de la **rareza** se torna evidente e impeditivo del crecimiento.

Así, la necesidad de intervención del Estado en el espacio se vuelve imprescindible a la realización del crecimiento de la economía, puesto que sólo él puede actuar en el conjunto de la ciudad, transformando áreas públicas, realizando y orientando inversiones, construyendo infraestructura, redefiniendo los usos, acciones materializadas a través de las políticas urbanas – por el mecanismo de las operaciones urbanas. De este modo el Estado interfiere en la reproducción espacial a través de mecanismos de gestión, haciendo que las propiedades muden de manos, alterando sustancialmente la práctica espacio-temporal, generando luchas.

La creación de mecanismos capaces de **liberar** el área construida residencial para el crecimiento del sector de servicios en São Paulo, como extensión del área antigua, se va a realizar mediante dos operaciones urbanas, coordinadas por la Municipalidad en asociación con el sector privado: Operación Urbana Faria Lima y

Aguas Espraiadas. La primera permitió la extensión de la Avenida Faria Lima, proporcionando la conexión de dos áreas de oficinas, antes separadas por dos barrios residenciales, de forma a permitir la construcción continua del eje empresarial, con la construcción de edificios corporativos y alteraciones en las normativas de uso del suelo.

La Operación Urbana Faria Lima es central en este proceso pues trae un nuevo elemento en la construcción de los espacios para oficinas en São Paulo, de modo a consolidar el “eje empresarial-comercial” articulándolo con el resto de la ciudad. La prolongación de la antigua Avenida Faria Lima permitiendo una ligación más fácil con otra área de servicios de la metrópoli (la Avenida Luis Carlos Berrini), tornó el área casi continua, destruyendo la barrera que impedía su expansión; además no sólo creó una vía semi-expresa de comunicación, sino que también un área “incorporable” para la construcción de los edificios en una zona destinada al uso residencial horizontal (situación que implicó la implosión de dos barrios: Villa Olimpia y Itaim). La ley de la Operación Urbana derriba las barreras creando una nueva área para un nuevo uso en expansión, asociando a la posibilidad de construcción en altura, antes prohibida por la ley de zonificación, el cambio del uso del suelo urbano y la función de los antiguos barrios en la división espacial del trabajo en la metrópoli.

Este proceso tiene como consecuencia la constitución de nuevas centralidades dentro de la metrópoli y la decadencia de otras, en función de los nuevos usos resultantes de las transformaciones en los sectores económicos, que establecen una nueva jerarquía espacial debido a la reestructuración de las funciones de los lugares en la división del trabajo.

Para el mercado inmobiliario, el primer impacto de estas modificaciones es el crecimiento del *stock* inmobiliario⁶, así como la posibilidad de aumento del potencial constructivo que posibilita la construcción de los edificios altos. El impacto de la Operación Urbana Aguas Espraiadas en las regiones de oficinas de las Avenidas

⁶ Según la Bolsa de Inmuebles de São Paulo se estima que solamente la Operación Urbana Aguas Espraiadas va a liberar un *stock* inmobiliario de 3.750.000 m² con el aumento del coeficiente de construcción a través de los Certificados de Potencial Constructivo Adicional –CEPAC. (DATABOLSA, São Paulo, n. 29, 2002 – www.bolsadeimoveis.com.br).

Luis Carlos Berrini, Verbo Divino y Marginal Pinheiros representa un aumento potencial de “casi 125% en relación con el *stock* actual.”⁷

A través de la Operación Urbana Faria Lima, la Municipalidad desapropió un área ocupada, transformando la propiedad individual del suelo urbano en área de “interés social”, permitiendo con esto que el área volviese al mercado con posibilidades de fusiones entre lotes, colocando en el mercado inmobiliarios terrenos amplios y baratos, en una región plana, articulada por un nuevo sistema vial, circundada por barrios residenciales y ubicada a 10 minutos del Aeropuerto de Congonhas.

El Estado (a través de la inversión en la urbanización, creación de operaciones urbanas, creación de un fondo inmobiliario regulando los fondos de pensión) genera las condiciones que tornan esta área intercambiable en el mercado, capaz de “recibir” los edificios inteligentes, extendiendo la concentración. El proceso de valorización del suelo urbano fue consecuencia de la diversidad de zonificación, que permitió que se construyeran varios tipos de proyectos, a partir de la realización de las Operaciones Urbanas Faria Lima y Aguas Espraiadas, que canalizaron para esta área inversiones importantes en infraestructura de transporte y de alta tecnología, como la implantación del sistema de fibra óptica.⁸

2.2 El área de expansión de los servicios modernos: la construcción del “nuevo espacio”

Como señalamos, en la metrópoli, el desplazamiento de un número significativo de establecimientos industriales, a partir de la redefinición del proceso productivo (con la reconversión del parque industrial en movimientos diferenciados para cada sector industrial), representa una tendencia mundial. Ese proceso es impuesto por el estado actual de la acumulación, que revela un nuevo momento de la realización del ciclo del capital, a partir de un nuevo patrón de competitividad, que

⁷ idem, ibidem.

⁸ idem, ibidem.

requiere la flexibilización del proceso productivo y que transforma las áreas de producción abandonadas por la industria en áreas posibles de creas nuevos usos.

Para el conjunto de la ciudad, el área construida no-residencial, en el período 1980/1990⁹, pasó de 69.086.117 m² para 92.351.608 m²; mientras que el área construida residencial aumentó de 139.374.695 m² para 189.709.740 m²; de este modo mientras el área construida residencial presentaba un aumento de 36,11%, el área no-residencial crecía 35,3%. Podemos observar que en la década de 1990 existe un crecimiento del área destinada al uso comercial y de servicios (Cuadro 3), así como del área construida para este uso (Cuadro 4),¹⁰ lo que indica mudanzas significativas. La densificación para esta actividad se hace, en parte, ocupando antiguas áreas industriales.

Cuadro 3
Municipio de São Paulo (MSP) – Distribución porcentual del área construida por tipo de uso – 1990 y 1999

Usos	1990	1999
MSP	100,0	100,0
Residencial	67,3	67,5
Comercial/Servicios	19,0	20,1
Industrial	7,7	6,1
Otros usos (1)	6,0	6,3
(1) Incluye escuelas, edificaciones especiales, bodegas y depósitos.		
Fuente: Municipalidad de São Paulo, Secretaría de Finanzas – Catastro TPCL y Secretaría Municipal de Planificación – Agregación según el Modelo de Uso de Suelo y Transporte/MUT.		

⁹ Según datos publicados por la Secretaría de Planificación Urbana de la Municipalidad de São Paulo (SEMPA), en el Diario Oficial del municipio de 24 de diciembre de 1992.

¹⁰ Cuadros reproducidos de “Por dentro do Município de São Paulo”, EMPLASA (Empresa Paulista de Planificación Metropolitana S.A.), 2000. Edición electrónica.

Cuadro 4
Municipio de São Paulo (MSP) – Aumento porcentual del área construida
por tipo de uso – 1990/1999

Usos	1990/1999
MSP	31,1
Residencial	31,6
Comercial/Servicios	38,4
Industrial	3,9
Otros usos (1)	37,2
(1) Incluye escuelas, edificaciones especiales, bodegas y depósitos.	
Fuente: Municipalidad de São Paulo, Secretaría de Finanzas – Catastro TPCL y Secretaría Municipal de Planificación – Agregación según el Modelo de Uso de Suelo y Transporte/MUT.	

En el contexto del municipio, la región suroeste tuvo un comportamiento más nítido de mudanza de uso a través de la acentuación de su proceso de verticalización y, en conjunto con la región sur, constituyó el 50% del área verticalizada construida en la década de 1980. El mayor aumento del área construida de la década, equivalente a 17% del total construido en la ciudad, ocurrió en la región oeste, seguida por la región sur con 10,5% del total. Si analizamos apenas el área construida no-residencial, verificamos el siguiente comportamiento: en 1980 la región suroeste era responsable por 9,10% del área total construida destinada al uso no-residencial en São Paulo, apareciendo en cuarto lugar, después del centro

de la ciudad que concentraba 24,56%, de la región este con 15,84% y del sureste con 10,37%.

Mientras en la prolongación de la Avenida del Estado (barrios Moóca e Ipiranga – áreas de industrialización antigua de la ciudad) la transferencia de los establecimientos industriales cede espacio las inversiones inmobiliarias residenciales, en la región oeste y suroeste las áreas antes ocupadas por la industria actualmente abrigan edificios de oficinas. En la zona oeste, entretanto, la sustitución de la actividad fabril lejos de generar un *boom* inmobiliario como en el suroeste, presenta una ocupación de galpones industriales como locales de almacenamiento con predominancia de *stocks* de confecciones y productos de informática (las fábricas que restan se destinan a manufacturas leves o confecciones)¹¹, atraídos por el precio del arriendo de galpones, en torno de 4,00 a 8,00 reales por m² (1,40 a 2,90 dólares por m²). A ejemplo de lo que ocurrió en el segmento de oficinas, a partir del final de la década de 1980, los ocupantes de los galpones industriales en esta área pasaron a preferir el alquiler de los inmuebles en vez de su compra; el propietario del galpón lo vende para un inversor, pero permanece como su ocupante a través de la firma de un contrato de arriendo a largo plazo, variando de 10 a 20 años – es el llamado sistema *Sale & Leaseback*, que tiene como principales inversores los incorporadores inmobiliarios. También en este sector se construye con las especificaciones del ocupante, de modo que disminuya el riesgo del inversor.¹²

La región de expansión de la actividad de servicios modernos a partir del centro histórico se va constituyendo en un polo de atracción de inversiones inmobiliarias capaz de acoger las nuevas funciones, en el cual el tratamiento arquitectónico de los edificios atrae una ocupación diferenciada de alto estándar como consecuencia de la aplicación de nuevas tecnologías. Actualmente la localización de las oficinas en São Paulo se encuentra altamente concentrada en nueve regiones, en las cuales se ubica aproximadamente 90% de todas las oficinas instaladas en São Paulo. Son áreas nuevas como Vila Olimpia, Vila Funchal, Itaim,

¹¹ Bolsa de Inmuebles de São Paulo, in: DATABOLSA, São Paulo, n. 27, 2000 – www.bolsadeimoveis.com.br.

¹² *idem*, *ibidem*.

Verbo Divino, Marginal Berrini, y tradicionales como el centro de la ciudad y la región de la Avenida Paulista (la primera área de expansión del centro). En esta área, con excepción de la región central de la ciudad, la ocupación de las grandes avenidas asume un papel relevante, como son los casos de la Avenida Paulista, la Avenida Faria Lima, la Avenida Luis Carlos Berrini, la Avenida de las Nações Unidas (Marginal del Río Pinheiros) y la calle Verbo Divino, consolidando un eje vial con fuertes articulaciones entre sí y con el resto de la metrópoli. Se trata de vías de tránsito rápido (por lo menos en tesis) ligando una inmensa área y articulándose no sólo al aeropuerto, sino que también a las principales carreteras que parten de São Paulo. Constituye una gran área de ocupación reciente y que, por su articulación vial y la presencia de grandes áreas posibles de ser incorporadas por el sector inmobiliario, ha atraído un importante capital consolidándose como un eje económico significativo.

Esa ocupación, a partir de las avenidas, va desarrollando **un entorno que gana una característica homogénea** que se diferencia de la antigua por una ocupación de alto estándar con proyectos multifuncionales apoyados, cada vez más, en una tecnología de última generación orientada para clientes diferenciados, y que va concentrando el mayor volumen de inversiones en la construcción civil, atrayendo nuevas inversiones. Mas en este proceso muchas residencias van siendo demolidas para dar lugar a los altos edificios de oficinas. Con esto, se va reestructurando un área que se verticaliza.

De este modo, se consolida para uso empresarial-comercial un área en la metrópoli que señala los límites y las posibilidades de superación de las barreras impuestas a la acumulación por el propio desarrollo del capitalismo en su necesidad renovada de producir el espacio como condición y producto de su realización. El proceso de construcción del eje empresarial en la metrópoli permitió una densificación que se realiza a través del proceso de verticalización, sea para uso residencial o de escritorios, en la región suroeste y que llama la atención por su magnitud, revelando directamente las transformaciones en las actividades económicas en la metrópoli, a través del aumento del número de edificios de oficinas. Es interesante observar que la configuración espacial del eje empresarial

moderno se realiza como la construcción de “un nuevo espacio” siguiendo de cierta manera el movimiento de localización-desplazamiento de la industria que va liberando áreas que están siendo ocupadas por otras actividades.

Este es el caso específico de los barrios de la Vila Olimpia y Vila Funchal, principalmente en el área de contacto con el lecho del río Pinheiros (paralela a la avenida semi-expresa Nações Unidas que corre paralela a las pistas expresas de la marginal del río Pinheiros), lugar en donde se localizaba un conjunto de industrias que fueron cediendo espacios para servicios. Esta área viene “volviéndose atractiva” para los empresarios en función de los altos precios del m² en las Avenidas Paulista y Brigadeiro Faria Lima asociados a la escasez de terrenos posibles de ser incorporados a precios bajos (comparativamente), aliado a la existencia de infraestructura vial.

Con relación al perfil de la ocupación de los edificios de oficinas podemos afirmar, en síntesis, que en la región de la Avenida Paulista se encuentran empresas de pequeño porte y no grandes ocupantes – lo que está influenciando el comercio en el entorno, principalmente con prestadoras de servicios y restaurantes que atingen el público que circula en el horario de almuerzo, además de la población residente en el barrio. En el caso de los barrios Vila Olimpia, Vila Funchal e Itaim (directamente involucrados por la Operación Urbana Faria Lima) observamos el predominio de edificios ocupados por pequeñas y medianas empresas (plantas de pequeñas dimensiones y especificaciones técnicas de estándar medio), en general no muy exigentes con relación a la calidad del espacio que ocupan. Los galpones industriales desocupados presentan condiciones de infraestructura (así como tamaño y precio) para su ocupación por las nuevas empresas punto.com (.com), que en diciembre de 2000 alcanzaban las 60¹³ (instaladas en un área que ocupa 3 km² entre las avenidas Nova Faria Lima, Juscelino Kubitschek, Nações Unidas y Bandeirantes).

En esta área el trabajo de gestión de los edificios creados o adaptados para recibir los servicios presenta nuevas formas de administración, ya que es con el alquiler de los inmuebles que los inversionistas realizan su lucro.

¹³ Según levantamiento realizado por la Revista Exame, São Paulo, n. 723.

También se constata, que en función de las instalaciones disponibles, esta área va atrayendo empresas con características específicas; inicialmente fueron las agencias de propaganda, productoras de filmes publicitarios, las emisoras de televisión del Grupo Abril, además de las empresas llamadas punto.com. En la segunda mitad de la década de 1990, con la abertura de la Avenida Nova Faria Lima, “cortando” los barrios de Itaim y parte de la Vila Olimpia en dirección a la Zona Sur, el interés de grandes agentes inmobiliarios se volvió para estas regiones, iniciándose una “corrida inmobiliaria” en busca de terrenos de dimensiones incorporables en la nueva avenida y sus inmediaciones. El alto precio cobrado por los terrenos, sumado al costo de la Operación Urbana Faria Lima (que permite aumentar el potencial constructivo de los terrenos situados dentro de su perímetro en hasta cuatro veces su superficie), terminó por ser un factor decisivo en la elección del padrón de los nuevos edificios a ser ahí construidos (solamente edificios de primera línea).

En la Marginal del Río Pinheiros¹⁴ (Avenida de las Nações Unidas) el crecimiento del mercado de oficinas indica, en este inicio de siglo, una transformación muy grande en el paisaje debido a la presencia de los edificios corporativos. Los incorporadores inmobiliarios encuentran en esta área terrenos bien localizados y con grandes dimensiones, lo que ha propiciado un proceso de valorización intensa luego de la construcción de los primeros edificios. La construcción de los llamados “edificios corporativos” – con grandes plantas, infraestructura y tecnología de punta, equipados, por ejemplo, con fibra óptica, aire acondicionado central, elevadores inteligentes, *piso elevado* (doble piso), *“pé-direito alto”* (oficinas con distancias amplias entre el piso y el techo) –, realizados a través de la articulación entre incorporadoras/inversionistas, es impulsada, principalmente,

¹⁴ Desde 1985 las transformaciones espaciales relacionadas con el uso del suelo urbano destinado a la construcción de edificios de oficinas se vienen consolidando a través de la construcción de nuevos edificios en nuevas áreas – y es evidente que las nuevas regiones van ganando un nuevo perfil condicionadas por un nuevo padrón. Así ocurre el proceso de ocupación de la región de La Marginal del Río Pinheiros, principalmente con la instalación de sedes de empresas que ocupan más del 50% del área ocupada por oficinas en la Marginal. Aquí se encuentran las oficinas de primera línea y oficinas con plantas en torno de 1.000 m² útiles, confirmando la tendencia del traslado para la Marginal de empresas que necesitan de amplias áreas, situación que requiera la ocupación de terrenos grandes, precios más bajos y fácil acceso a otros barrios.

por subsidiarias de multinacionales que buscan ese tipo de construcción con el mismo estándar de sus matrices. Se trata, fundamentalmente, de un área ocupada por empresas multinacionales en función del precio del m² de alto padrón tecnológico de edificios (inteligentes), que se encuentran principalmente en las Avenidas Juscelino Kubitschek, Nova Faria Lima, Nações Unidas y Luis Carlos Berrini (esta última es actualmente el tercer polo de oficinas en la ciudad, después del centro y de la región de la Avenida Paulista, sin embargo ocupa el primer lugar cuando las estadísticas se refieren a la localización de los edificios de alto estándar).¹⁵ En el área específicamente definida por las Avenidas Juscelino Kubitschek, Nova Faria Lima y Nações Unidas, están siendo construidos los edificios de la más “nueva generación tecnológica” que serán inaugurados en 2004¹⁶ – construidos por las gigantes del mercado inmobiliario: Brasyl Realty, Tischiman Speyer-Método, Hines, Birman, Serplan, JHS e Inpar. En esta área, el 75% de la ocupación para alquiler corresponde a empresas multinacionales.¹⁷

En la región da Avenida Verbo Divino/Nações Unidas aún existen terrenos posibles de ser incorporados debido a la transferencia de algunos establecimientos industriales, como es el caso de la industria Alfa Laval, donde está siendo construido, por la incorporadora Tischiman Speyer y Método Ingeniería, el proyecto Rocha Verá, una inversión de 240.000 m² (en un terreno de 50.000 m²), que incluye cuatro torres de oficinas. Otro caso es el terreno en donde se localizaba Sandoz, comprado por el Consulado de los Estados Unidos para concentrar sus actividades, actualmente dispersas en cuatro inmuebles por la capital. Existen también galpones de tamaño pequeño y medio que al mudar de ocupación son fácilmente adaptables por los agentes inmobiliarios, puesto que el tamaño de los terrenos permite proyectos avanzados del punto de vista tecnológico.

En enero de 2003 había en São Paulo¹⁸, 1.780 edificios de oficinas con aire acondicionado central (elemento que sirve como filtro de calidad), involucrando 8,5

¹⁵ Este estándar atrae empresas importantes y multinacionales por el sistema de arriendo (con algunas excepciones como el Bank Boston que construye su sede a un costo de 150.000.000 dólares en un edificio de 30 pisos).

¹⁶ Revista Exame, São Paulo, marzo de 2001.

¹⁷ Revista Exame, São Paulo, n. 759, febrero de 2002.

¹⁸ Revista Exame, São Paulo, n. 758, enero de 2003.

millones de m² de área útil; entre estos, 179 edificios (menos de 2 millones de m²) orientados a oficinas de clase A, concentrados en el área analizada. Un ranking de los mejores edificios realizado por la Consultora Amac Partners (especializada en inmuebles comerciales) señala que de los 38 edificios (de categoría) A 4 a A3.3 construidos en la ciudad, 11 están en el barrio Jardins, ocho en la Avenida Paulista y 29 en la Avenida Nações Unidas. Estos últimos crean el *sky line*, componen la imagen de la “nueva monumentalidad” que da forma a la “producción de un nuevo espacio”, producido bajo el amparo de lo moderno.

Estas actividades tienen poder de atracción sobre otras y así es posible observar en el paisaje que algunos antiguos galpones industriales pasaron a abrigar bares, casas nocturnas, cervecerías, revendedoras de automóviles importados, en medio de los cuales se establecen una docena de pequeños restaurantes que sirven comidas por kilo y todo tipo de nuevos servicios (fotocopiadoras, revelado de fotografías, lavanderías, etc.) para los nuevos ocupantes del área. También se constata la instalación de una infraestructura hotelera de alto estándar, con la construcción de varios hoteles de redes internacionales como Hyatt, Blue Tree, Towers Berrini, Meliá (en el WTC), Hilton (en el Centro Empresarial Nações Unidas – CENU), etc.

La construcción de los hoteles en la última década, revela una profunda asociación con una nueva actividad económica que es la de los “eventos”. Los datos referentes a la realización de eventos, muestran que en São Paulo se realiza el 68% del calendario de eventos del país, con un movimiento anual de 2.800 millones de dólares en renta y 100 millones en impuestos; en 1999, por ejemplo, el movimiento alcanzó la cifra de R\$3.500 millones en negocios directos e indirectos. Los impactos económicos de esta nueva actividad pueden ser medidos a través de algunos datos: en 1998 el CTI (Centro de Turismo Integrado) informó que fueron realizados 73.566 eventos en São Paulo, ocupando 79.330.436.315 personas, con un importe anual de R\$2.566.174.000,00 (88.335.862,00 US) R\$5.132.349.000,00 (176.977.500,00 US).¹⁹

¹⁹ Publicación “Por dentro do Município de São Paulo”, EMPLASA, 2000. Edición electrónica.

A los hoteles se suman los centros de convenciones, construidos en el contexto de las transformaciones económicas de São Paulo, los *shopping centers* (Morumbi, Market Place, DeD, Nações Unidas), que contribuyen con el nuevo perfil de la región.

La construcción de los hoteles también aparece como una opción de inversión con retorno mayor que aquel de las oficinas,²⁰ y la expectativa del mercado es que la demanda por hoteles debe crecer en la misma proporción que el aumento del área construida de oficinas.²¹

El comportamiento del mercado inmobiliario orientado al sector de oficinas y hotelería revela dos características. En primer lugar, gran parte del interés de inversionistas y ocupantes se centra en la Marginal del Río Pinheiros, en la cual se encuentran las posibilidades reales de valorización a medio plazo. Son áreas que presentan mayor alza en los valores observados puesto que conjugan la existencia de terrenos disponibles para incorporaciones a precios competitivos, con locales donde están surgiendo los proyectos más modernos y que mejor atienden las expectativas de la economía actual al compararlos con las áreas centrales (que revelan una relativa decadencia en función del tipo de instalación).²² En segundo lugar, el mercado de oficinas mostró una de las mudanzas más importantes de su historia, según los analistas de la Bolsa de Inmuebles, ya que la estabilización de la economía alteró radicalmente las inversiones en el sector, observándose que pequeños inversionistas volvieron a aplicar recursos en inmuebles, puesto que la remuneración real es superior a la de la libreta de ahorro.²³

La movilidad de la actividad económica por el espacio, que influencia y determina los usos asociándose a las funciones de los lugares, hace con que

²⁰ Los Flats – los lanzamientos en São Paulo a fines de 1995 promovieron una retomada de los negocios con un aumento de 50% del stock, en Barrios como Moema, Berrini, Itaim, Vila Olimpia, Consolação, Pinheiros y Jardins. Boletín Data Bolsa, São Paulo, n. 17, mayo de 1997.

²¹ La construcción de proyectos como el World Trade Center (con centro de convenciones para 2.000 personas, un total de 250.000 m² útiles de área construida y aumento programado para 350.000 m²) son fuertes inductores de la demanda en la Región de la Avenida Berrini y en las áreas próximas a la Región de la Avenida Verbo Divino. Los analistas del mercado inmobiliario más optimistas, pronostican que brevemente las regiones Berrini y Verbo Divino tendrán un área hotelera superior a la disponible en la Avenida Paulista.

²² Inversionistas – Boletín Data Bolsa, São Paulo, n. 11, agosto de 1996.

²³ En tres años el valor medio de los arriendos en las nueve regiones aumentó 82,62% en términos nominales, superando la inflación de 68,98%. Los precios de venta aumentaron 30,55%.

algunas zonas ganen o refuercen su centralidad en detrimento de otras, redefiniendo la centralidad con la disputa de los nuevos con los antiguos polos, sustituyéndolos o complementándolos momentáneamente, orientando el flujo de las inversiones inmobiliarias que son fluidas. Esta actividad en los años 1990 fue patrocinada por los grandes inversionistas.

3. De la producción de la mercancía a la producción del espacio como mercancía

El modo como el capital financiero se realiza, en parte a través del proceso de producción del espacio, es bastante complejo, pero fundamental para revelar el circuito que produce el edificio corporativo. En primer lugar, el capital en su totalidad se realiza a través del movimiento contradictorio de sus fracciones: financiero, inmobiliario, industrial, comercial. En el momento actual de la producción del espacio urbano paulistano, la realización del capital financiero engloba una amplia articulación con otras fracciones bajo la coordinación del Estado; en este contexto, empresarios de varios sectores de la industria destinan sus lucros para el mercado financiero que va a aplicar estos recursos en la producción de los edificios corporativos – localizados en el eje empresarial. Este capital-dinero será aplicado en la compra del terreno – entonces una parte se transforma en capital de bienes raíces –; enseguida, otra parte será aplicado en la construcción civil – esta parte se transforma en capital industrial

Entretanto, estos dos momentos señalan que esos edificios, compuestos de oficinas, realizan las fracciones del capital en ellos invertidos a través de la mediación del sector inmobiliario que realizará la administración y manejará el alquiler de los inmuebles. Con esto, el dinero de los fondos inmobiliarios, potencialmente capital, será realizado materializando la propiedad privada del suelo urbano (corresponde al primer momento) y obteniendo el lucro (segundo momento). Este movimiento que realiza el capital financiero como capital productivo, produciendo el espacio, requiere de un tercer momento, en el cual la mercancía –

oficina – se realiza por el alquiler; en este momento la inversión es remunerada bajo la forma de interés por la aplicación realizada. Lo que importa para el inversionista es el retorno de su inversión. Para que el proceso gane el movimiento capaz de permitir su continuidad, la gestión del edificio es central – es necesario tenerlo ocupado todo el tiempo (realizando el alquiler) y con eso, obtener el retorno de la inversión. Se trata de un gasto de dinero que se realiza con la expectativa de obtener "más dinero de vuelta", bajo la forma de arriendo, que realizará el valor del intercambio del producto inmobiliario.

Por lo tanto, la cuestión que se coloca es aquella de la reproducción y el mercado asume la lógica de la mercancía – espacio producido bajo la forma del edificio corporativo – y, con esto, promueve la reproducción del capital financiero. Así el espacio se fragmenta en función de intereses privados en busca de rentabilidad.

La característica de este proceso es que la totalidad del capital – realizándose a través de la metamorfosis de sus formas a lo largo del proceso – sólo puede ocurrir por la mediación del Estado, sea costeando la urbanización (construyendo la infraestructura, regularizando el "stock de tierras" en función de la rareza, actuando directamente a través de la realización de las operaciones urbanas), sea coordinando el sistema financiero a través de las regularizaciones o, incluso, con la creación de los fondos de inversiones – capaces de captar recursos difusos garantizando la "liquidez", o sea la reproducción continuada y sin interrupciones; la posibilidad de reunir pequeños inversionistas individuales, orientando la aplicación de recursos en el espacio.

Así la transformación que consolida el "eje empresarial-comercial", no se realiza apenas a través del libre juego del mercado inmobiliario y de las inversiones del mercado financiero, mas se constituye por la intermediación del Estado que a través de mecanismos y estrategias de gestión, direcciona el proceso de reproducción espacial. Como señalamos es con su poder que define las leyes que norman y disciplinan los usos, creando funciones que modifican los lugares de la ciudad en función de la contradicción del espacio: aquella que produce el espacio como "nueva rareza".

El movimiento de construcción de los edificios de oficinas en la Marginal del Río Pinheiros (Avenida Nações Unidas en el suroeste) se refiere a la posibilidad de encontrar en esta área terrenos incorporables teniendo en cuenta que se trata de un área de ocupación urbana de baja densidad (poco edificada y con ocupación horizontal de uso residencial) u ocupada por galpones industriales, por lo tanto se trata de terrenos amplios capaces de abrigar la construcción de edificios o de pequeñas casas con posibilidad de anexión de los terrenos, con bajo costo de demolición y precios bajos del m² comparados con las áreas de ocupación vertical.

La construcción de los edificios de oficinas en el “eje” revela una variedad de tamaños y usos. Las oficinas de dimensiones diferentes asociadas al precio del m² de área útil, marcan las áreas y definen, de cierto modo, el tipo de ocupación que está relacionada al tipo de tecnología que las edificaciones presentan, diferenciando las áreas del “eje” – se refieren, particularmente, al tamaño y al grado de tecnología.

Sin embargo, aquello que estamos llamando de “eje empresarial-comercial” apunta la fragmentación del espacio, una forma espacial nueva construida según la lógica de la reproducción – que alía las estrategias de las fracciones del capital, bajo la coordinación del Estado que crea las condiciones necesarias para la realización de la totalidad del capital. Por lo tanto, la “producción de un nuevo espacio” es apenas aparente, pues se trata del momento en que el espacio producido, en este determinado momento histórico, es completamente transformado en función de las nuevas estrategias impuestas por la continuidad del proceso económico-financiero, amparado en la modernización apoyada en un amplio desarrollo técnico y acompañada por la flexibilización y transferencia de los sectores productivos en el espacio metropolitano, creando una nueva jerarquía de los lugares, en la cual la centralidad, potenciada, se expande espacialmente. Así la reproducción económica involucra y determina la reproducción del capital.

3.1 Las inversiones en el espacio

En el conjunto de la ciudad, una parte específica del espacio tiene su valor determinado por el hecho de que lo urbano se produce como condición general de la producción, al mismo tiempo que como producto del trabajo de la sociedad (por lo tanto, trabajo social general materializado). Además de condición de la producción, el espacio está incorporado al universo de los bienes necesarios para el mantenimiento de la vida, a través de los modos de habitar y de todo lo que él implica.

Mas en una sociedad capitalista el acceso al suelo urbano se da por la mediación del mercado, en función de la existencia de la propiedad privada. Por otro lado, el monopolio del espacio está separado de las condiciones de medio de producción o residencia, y a partir del desarrollo de ellas, pasa a ser fuente de lucro en la medida en que entra en el circuito económico como realización (económica) del proceso de valorización que la propiedad confiere al propietario. De esta manera, el proceso de formación del precio del suelo urbano es una manifestación del valor de las parcelas del espacio, también influenciado por los procesos cíclicos de coyuntura nacional (que incluyen la forma de manifestación de procesos económicos mundiales), hasta aspectos políticos y sociales específicos de determinado lugar. Esos factores se vinculan al proceso de urbanización que al realizarse redefine la división espacial y con ello el valor de las parcelas del espacio urbano. Este valor será determinado en función del conjunto al cual pertenece y es en esta interacción entre el todo y la parte (el terreno en la ciudad) que ocurre el proceso de valorización real o potencial de cada parcela del espacio.

En el centro de la cuestión está la localización de cada parcela con relación a aquella determinada por la producción espacial general (la relación entre terreno-barrio, barrio-ciudad) y, por lo tanto, varía en función del desarrollo de las fuerzas productivas; esto porque la producción espacial es diferenciada y contradictoria, confiriendo valores a las parcelas del espacio diferencialmente.²⁴

En función de la existencia del monopolio, concedido por la propiedad privada del suelo urbano, podemos afirmar que el proceso de valorización no depende

²⁴ Carlos, Ana Fani Alessandri. *A (re)produção do espaço urbano*. São Paulo: EDUSP, 1996, p.166-173.

apenas de la incorporación de trabajo (instalación de infraestructura) en la metrópoli; pudiendo también ser influenciado por mecanismos económicos que alteran la relación oferta-demanda en el mercado inmobiliario, producidos por las crisis económicas provenientes de las fluctuaciones de las tasas de interés y de los índices de las bolsas de valores; por las estrategias inmobiliarias y de la reproducción del espacio como rareza, así como por los límites impuestos por el poder público en el establecimiento de normas de zonificación y en la creación de un Plan Regulador para la ciudad – imponiendo mudanzas que redefinen usos, funciones y precios, provocando con esto la valorización/desvalorización de las áreas.

En São Paulo, el sector inmobiliario presenta momentos de desarrollo y de inmovilización en función de los ciclos económicos que se introducen en el cuadro político-económico nacional, mas que se concretizan en los lugares. Así en momentos de crisis, el sector inmobiliario se retira (como en el caso del “Plano Collor”²⁵) y en momentos de estabilidad económica se expande (“Plano Real”²⁶), orientando las inversiones y, con ello, interfiriendo en los mecanismos productores de la ciudad.

La abertura de la Avenida Nueva Faria Lima – realizada mediante una Operación Urbana coordinada por la municipalidad de la ciudad – trajo nuevas posibilidades de inversiones.²⁷ En el mercado inmobiliario urbano, el suelo urbano convertido en mercancía se generaliza, asumiendo una expresión especulativa a través del desarrollo del mercado de alquiler de oficinas, producto del desarrollo del intercambio y de la transacción de parcelas del espacio, antes en las manos de pequeños propietarios urbanos generando conflicto entre los usos y el sentido que cada grupo social confiere al espacio. El desarrollo de ese mercado de inmuebles de oficinas tiene en la rareza del espacio (el segmento de oficinas que no se puede

²⁵ Referido al programa económico implementado en el Gobierno de Fernando Collor de Mello. (N.T.)

²⁶ Referido al programa económico implementado en el Gobierno de Itamar Franco y consolidado en el Gobierno de Fernando Henrique Cardoso. (N.T.)

²⁷ Entre las cuales se encuentra la creación de un polo de esparcimiento orientado para lo que los agentes inmobiliarios llaman de “clases B+ y A” de la sociedad paulista, en una de las áreas más valorizadas de la metrópoli en la última década.

localizar en cualquier lugar del espacio metropolitano) un punto importante definidor de sus estrategias y alianzas.

Las transformaciones económicas son acompañadas por estrategias inmobiliarias bien precisas, capaces de orientar las inversiones en el espacio en un momento en que, según los analistas, en Brasil el inmueble deja de ser “*hedge*”²⁸ para transformarse en inversión. Significa decir que el sector financiero que opera en la construcción de edificios de oficinas – como negocio, persiguiendo la realización de su valor de intercambio – se va a concentrar en el arriendo y no en la venta.

Después de terminado el edificio, las oficinas son arrendadas, situación que viene proporcionando altos retornos para los inversionistas, puesto que los empresarios prefieren alquilar un inmueble en vez de inmovilizar su capital, lo que muda el perfil del mercado y se refleja en los precios. Así, mientras el precio del m² útil para la venta muestra una curva descendiente, aumenta el precio del arriendo del m² útil; esto viene atrayendo inversionistas para el mercado inmobiliario e influenciando el comportamiento del mercado de arriendo de inmuebles con la construcción de edificios comerciales para alquiler.

La construcción de oficinas destinadas al mercado de arriendo, procurando la reproducción de las fracciones del capital (el industrial realizando el lucro en su relación con el sector de la construcción, y el financiero como realización del capital bancario y de bienes raíces), tiene como presupuesto fundamental la realización del valor de intercambio (objetivo último de aquellos que compran espacios de oficinas construidos con finalidad de inversión) a través de la posibilidad de realización del valor de uso, en un momento en que las empresas prefieren disminuir los costos arrendando y no comprando sus inmuebles. De este modo, el uso está en estado latente en este tipo de inversión, ligado de modo inexorable a la realización del valor de intercambio. Existe un carácter especulativo en juego (como algo nuevo) que presupone el uso, mas su objetivo en el momento de la compra es el valor de

²⁸ “Con la estabilización de la economía, el inmueble pierde el papel de *hedge* para los compradores y, por eso, comienza a haber una tendencia de demanda por espacio de alquiler. Ahí entra el inversionista de largo plazo”. Cf. Boletín de la Bolsa de Inmuebles de São Paulo: Boletín DATABOLSA, São Paulo, n. 20, 1998 (entrevista con Herman Martínez).

intercambio que la operación intermediaria de arriendo va a realizar. Entonces se debe resaltar que el uso puede llegar a tener sentidos diversos; una diferencia sustancial entre la compra de una vivienda y la compra de una oficina para ser alquilada. Significa que existen intereses diversos envolviendo el uso del espacio como básico en ambas operaciones inmobiliarias – el habitante compra la vivienda para su uso, mientras que el inversionista compra un inmueble para arrendar porque representa un uso para otros. El valor de intercambio tiende a imponerse a la sociedad en un espacio donde los lugares de apropiación disminuyen hasta casi desaparecer – como el caso de los espacios públicos – como consecuencia de la construcción de los grandes complejos viales en São Paulo.

En el caso específico de la Operación Urbana Faria Lima, ella permitió la liberación de un espacio para la cristalización de esta nueva actividad económica en asociación con los sectores inmobiliario y financiero. El mercado de capitales y el establecimiento de políticas espaciales redefinen la orientación de las inversiones en el espacio; son estrategias que se proyectan en el código de obras, en los proyectos urbanísticos e, incluso, en lo no-construido, como la organización del tránsito y el uso de la calle. La abertura de avenidas, teniendo como apoyo el “urbanismo institucional”, consideradas como conjunto de acciones sistematizadas bajo el comando de la instancia política, atiende a las exigencias del desarrollo del capitalismo que, amparado en el Estado, interviene en la práctica socioespacial, a través de la gestión del espacio.

En el proceso de reproducción del espacio que se realiza produciendo nuevas contradicciones, como aquella de la rareza del espacio (como barrera y límite a ser superado por el capitalismo), las estrategias buscan la expansión de las actividades económicas. El movimiento del dinero posible de ser revertido en capital, con las transformaciones del proceso productivo en la metrópoli, ha migrado para el sector inmobiliario que transforma el activo inmobiliario en posibilidad de inversión. Esa posibilidad se asocia al hecho de que en una economía altamente competitiva y ágil las empresas prefieren cada vez más arrendar sus inmuebles en vez de inmovilizar dinero con su adquisición.

Se constata que la inversión se orienta, en el caso de los edificios corporativos, a aquellos de alto padrón, los llamados edificios “A” en el medio inmobiliario, puesto que se trata de un mercado en donde la oferta está por debajo de la demanda y, en función de esto, conlleva un alto retorno, situación que puede ser observada a través del comportamiento del alquiler de los edificios de oficinas de São Paulo. En los edificios de alto estándar, **la vacancia acostumbra ser baja** ya que los edificios tecnológicamente avanzados raramente disponen de unidades desocupadas; las multinacionales y empresas de punta disputan las áreas nobles.

Es el llamado desafío de la modernización, como actualización en una economía competitiva. Para que ella se realice es necesario otro tipo de espacio: diferente del tradicional, circundado por una red amplia de circulación vial, terrenos amplios donde la tecnología aplicada a la construcción civil **terminará por producir el “edificio inteligente”** y con él la oficina inteligente, en la cual la tecnología desarrollada con el objetivo de reducir ampliamente los costos trata el inmueble como una industria y la gestión del edificio como un tema central.

Además del gran capital, la creación de los fondos inmobiliarios por el Estado en 1993, permitió que la reunión de capital-dinero pulverizado en las manos de pequeños inversionistas pudiese realizar proyectos inmobiliarios a través de la compra de cuotas de los grandes proyectos actualmente en construcción en la metrópoli, situación que antes sólo era accesible para el gran inversionista. Mediante este mecanismo se genera la posibilidad de incorporación de inmuebles por medio de fondos inmobiliarios – el inmueble como alternativa de inversión.

El Fondo Inmobiliario de Inversión (como instrumento del mercado de capitales integra el mercado inmobiliario al mercado de valores mobiliarios) es una nueva modalidad de inversión para aplicar en fondos de inmuebles y con ello amplía las posibilidades de inversión, al mismo tiempo que permite la participación de los pequeños inversionistas para viabilizar la construcción de hoteles, edificios de oficinas, centros de convenciones, *flats*, etc. Así el FII (Fondo Inmobiliario de Inversión) aparece como un “medio de adquirir renta de alquiler sin las inconveniencias de la adquisición directa en que el propietario debe cuidar de la

morosidad del inquilino, vacancia y administración del inmueble”.²⁹ Los denominados “fondos para el menudeo” permitieron también la construcción, en São Paulo, del Continental Square Faria Lima – un conjunto inmobiliario de alto estándar que reúne *flats*, oficinas comerciales y el hotel Ceasar Plaza –, del Shopping Higienópolis, del JK Financial Center, del Centro Empresarial Agua Blanca y del Hospital del Niño. Actualmente, el mercado de fondos inmobiliarios es grande y dinámico gracias a una coyuntura política favorable que mantiene altas las tasas de interés, con lo cual asegura un producto rentable para inversionistas y emprendedores.

A guisa de conclusión – São Paulo, la “ciudad como negocio”

El proceso de producción del espacio paulistano señala una tendencia inequívoca, aquella que pauta la creación de una ciudad orientada a los negocios. Con esto afirmo la hipótesis aquí levantada: actualmente, la realización económica pasa por la producción del espacio. Significa decir que la transformación del espacio en mercancía es condición de la extensión del mundo de la mercancía en nuestros días. Así, la producción del espacio de la metrópoli sintetiza un movimiento en el cual el suelo urbano (que en un determinado momento fue responsable por la inmovilización del capital-dinero) crea la posibilidad de la reproducción ampliada.

São Paulo, construida como “negocio” realiza de este modo la posibilidad de extensión del valor de intercambio – revelando un movimiento de la propiedad privada en la ciudad como momento de la reproducción social. Se realiza en la contradicción entre extensión del valor de intercambio en el espacio y la posibilidad del valor de uso, en la medida en que el valor de intercambio se vuelve autónomo, por el incentivo de la propiedad como derecho y realidad. El modo como la propiedad del suelo urbano muda de manos con la realización de las operaciones urbanas – Faria Lima y Aguas Espraiadas – revela este fenómeno.

²⁹ Cf. “Cotas de Fundo Imobiliário da CEF serão negociados na SOMA”, site www.imovelweb.com.br

Este comportamiento también apunta para el hecho de que está en curso una revolución en los servicios ofrecidos; la preferencia por oficinas de calidad indica la búsqueda de espacios tecnológicamente más avanzados y con equipamientos de última generación (además de la garantía de actualización tecnológica permanente y sin costos de infraestructura con excepción de los servicios proveídos)³⁰, realizados a partir de procesos constructivos con alta tecnología, objetivando la reducción de los costos de la construcción.

Este proceso de transformación redefine la fluidez, recreando la centralidad, articulando polos diferenciados, principalmente, la concentración de las actividades de comercio, servicios y entretenimiento, como producto de la movilidad de la centralidad.

La extensión del “eje” a partir de las estrategias antes descritas, interfiere en la producción de nuevas centralidades, redimensionando el flujo de personas y capitales, y, en un sentido más amplio, iluminando un momento de la reproducción de las relaciones sociales considerado como momento de la reproducción del espacio, marcado por múltiples apropiaciones temporales y espaciales en la metrópoli, realizadas en un tiempo y espacio cada vez más homogéneos (en la medida en que el intercambio del espacio se va realizando inexorablemente).

De este modo, la movilización de los negocios con el suelo urbano redefine el contenido de la urbanización. La “metrópoli como negocio” es así un momento central de la reproducción, cuya lógica es cuestionada por los movimientos contrarios a la realización de las “renovaciones/operaciones urbanas” en la metrópoli.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARANTES, Otilia. "Vendo a cidade". *Revista Veredas*, ano 3, n. 36, CCBB, diciembre de 1998, p. 21-23.

³⁰ Boletín DATABOLSA, São Paulo, n. 21, 1998.

BOLSA DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO. *Boletim DATABOLSA*, n. 22 a 29, edição electrónica: www.bolsadeimoveis.com.br

CARLOS, Ana Fani Alessandri. *O lugar no/do mundo*. São Paulo: Hucitec, 1996.

_____. *A (re)produção do espaço urbano*. São Paulo: Edusp, 1996.

_____. *Espaço-tempo na metrópole*. São Paulo: Contexto, 2001.

CHESNAIS, François. *A mundialização financeira*. Xamã VM Editora, São Paulo, 1999.

EMPLASA. *Por dentro do Município de São Paulo*. São Paulo, 2000. Edição electrónica.

_____. *Sumário de dados da Grande São Paulo*. São Paulo, 2002. Edição electrónica.

HARVEY, David, *Los límites del capitalismo y la teoría marxista*. Ciudad de México: Fondo de Cultura Económica, 1990.

LEFEBVRE, Henri. *La production de l'espace*. Paris: Anthropos, 1986.

_____. *De L'Etat*. Paris: Union Generale, 1978. (volumen 4: Les contradictions de L'Etat moderne).

_____. *Le droit a la ville – suivi de l'espace et politique*. Paris: Anthropos, 1972.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. *Operação Urbana Faria Lima*. Secretaria Municipal de Planejamento, 1995.

REVISTA EXAME. São Paulo, vários números,

SASSEN, Saskia. A cidade global. In: IAVINAS, Lena et al (orgs.). *Reestruturação do espaço urbano e regional no Brasil*. São Paulo: Anpur/Hucitec, 1993.

_____. La ville global. Éléments pour une lecture de Paris. *Revue Le Debat. Le nouveau*. Paris: Gallimard, n. 80, mayo-agosto de 1994.

SAVY, Michel; VELTZ, Pierre. *Économie global et réinvention du local*. Paris: L'Aube Datar, 1995.

VELTZ, Pierre. *Mundialización, ciudades y territorios*. Barcelona: Ariel Geografía, 1999.

Para citação; in Governança, competitividade y redes: la gestión em las ciudades del siglo XXI
Editores Carlos de Mattos e ali, Instituto de estudos territoriales, PUC , Santiago de Chile, Colección RIDEAL, 2005
pp93/126
ISBN:956-14-0859-7