

CAPITAL INMOBILIARIOPRODUCCIÓN Y TRANSGRESIÓN
DEL ESPACIO SOCIAL EN LA CIUDAD NEOLIBERAL

JOSE GASCA ZAMORA • COORDINADOR

**LA PRODUCCIÓN INMOBILIARIA COMO
SOSTÉN DE LA ACUMULACIÓN Y SUS
CONSECUENCIAS SOCIO-AMBIENTALES:
EVIDENCIAS DESDE AMÉRICA LATINA Y
ESPAÑA***Masato Iida*Universidad Nacional Autónoma de
México, Ciudad de México, México.**Título libro:** Capital inmobiliario.
Producción y transgresión del espacio social
en la ciudad neoliberal**Autor:** José Gasca, coord. (eds.)**Edición:** México: Instituto de
Investigaciones Económicas, Universidad
Nacional Autónoma de México, 2019. 377 pp.
ISBN 978-607-30-1631-5

La propuesta editorial explora las causas de la intensificación del dinamismo y protagonismo del sector inmobiliario en la producción material del espacio urbano durante las últimas décadas, y plantea como problemática que estos procesos ocasionan desequilibrios territoriales que refuerzan las desigualdades sociales y el deterioro ambiental. El libro se estructura en torno a tres ejes temáticos: i) el de las nuevas formas de organización y actuación del binomio financiero-inmobiliario; ii) el de los arreglos institucionales que facilitan su despliegue en el territorio; y iii) el de los impactos socioespaciales regresivos generados para la sociedad y el medioambiente. A pesar de que el contenido capitular no se encuentra dividido en secciones, sí es posible distinguir que

su secuencia se organiza según los ejes temáticos mencionados.

Los primeros tres capítulos ahondan en los presupuestos teóricos que orientan el argumento general, según el cual en los países de América Latina y en España, y a lo largo de las últimas tres décadas, los requerimientos de movilización de capital financiero para el aseguramiento de la acumulación, han llevado a que la actividad inmobiliaria experimente un ascenso notable y que figure como un elemento central en la producción del espacio urbano de grandes metrópolis y ciertas ciudades intermedias. En los tres capítulos siguientes se muestra el papel de los gobiernos neoliberales en la incentivación de la producción mercantilizada del espacio urbano. Los cinco capítulos siguientes constituyen estudios de caso

que dan cuenta de los impactos sociales y ambientales regresivos que dichos procesos están generando en distintas ciudades de México. Finalmente, los tres últimos capítulos analizan los impactos regresivos que resultan del despliegue de la actividad turístico-inmobiliaria.

En el capítulo de Carlos de Mattos se presenta el encuadramiento teórico que permite interpretar las causas estructurales de las transformaciones urbano-territoriales que han experimentado distintas ciudades y regiones del mundo en las últimas décadas. Dichas causas son explicadas a partir de dos tesis: la del papel activo de la producción inmobiliaria en el aseguramiento de la continuidad de la acumulación, según postula Lefebvre (2003); y la de “metamorfosis urbana”, tesis de Edward Soja (2008), según la cual la transición del régimen de acumulación fordista al posfordista ha inducido un conjunto de transformaciones económicas, políticas y socioculturales en los sistemas inter e intraurbanos. Asimismo, se argumenta que dichas transformaciones urbanas han adquirido una escala y dinamismo sin precedentes como resultado de la financiarización del sector inmobiliario o, en otras palabras, de la bursatilización de los procesos de producción y circulación de los bienes inmobiliarios a través de su conversión en activos líquidos susceptibles de ser intercambiados en los mercados financieros globales (p. 28 y s.).

José Gasca profundiza en los aspectos teóricos de la financiarización económica e inmobiliaria, dimensionando su papel en el mundo actual. El ascenso de la financiarización en la economía es explicado a partir de la propuesta de Arrighi (2014) sobre los “ciclos sistémicos de acumulación”, donde se postula que los ciclos económicos presentan

una primera fase de expansión material de la producción, seguida de una fase de desplazamiento del excedente hacia procedimientos financieros para evitar su devaluación o destrucción (p. 54). El redimensionamiento del papel del sector financiero en la economía se evidencia en el hecho de que, en 2014, el valor de los útiles financieros (activos y derivados) superó hasta nueve veces al valor del PIB Global (p. 55), lo cual explica la elevada disponibilidad de liquidez para financiar grandes proyectos inmobiliarios en las últimas décadas. Una de las principales estrategias de fijación espacial del capital financiero ha consistido en la producción del espacio construido requerido por las actividades dinámicas del patrón de acumulación posfordista. Por ello se documenta que los sitios impactados por la efervescencia inmobiliaria han sido principalmente las metrópolis globales de los países desarrollados; para el contexto latinoamericano, se identifica que estos procesos ocurren en una dimensión más reducida en las grandes metrópolis, ciudades intermedias con industrias dinámicas, y ciudades aptas para el desarrollo del turismo.

El capítulo de Pedro Abramo se centra en las estrategias de los promotores inmobiliarios y sus impactos en la estructuración residencial de las áreas urbanas. El argumento es que la estructuración residencial de la ciudad no es producto del equilibrio generado por las decisiones autónomas de localización de los consumidores y productores del espacio construido, sino que estas decisiones están supeditadas a la dinámica colectiva e inestable de las “convenciones urbanas”. Se plantea, por una parte, que la generación y aprovechamiento de estas “convenciones” son

un objetivo buscado por los promotores inmobiliarios, ya que ello es esencial para garantizar la rentabilidad de sus emprendimientos; por otra, que las estrategias empleadas para la consecución de tal objetivo se desenvuelven vía la introducción de innovaciones edilicias que generan nuevas diferenciaciones del *stock* de vivienda dentro de una misma localización residencial, o a través de la imitación de antiguas innovaciones edilicias en otros lugares. Finalmente, se concluye que estos procesos, lejos de generar estructuras urbanas equilibradas, lo que provocan es que dichas estructuras se configuren de manera caótica o “caleidoscópica”.

En los tres capítulos siguientes se discute el papel del Estado en la facilitación y promoción de los negocios territoriales, así como los discursos bajo los cuales se intentan legitimar dichas acciones. Patricia Olivera expone, mediante la documentación de numerosos casos de implementación de políticas territoriales de corte neoliberal, los mecanismos y estrategias empleados por el Estado en México para transferir el control de la propiedad y derechos de edificabilidad del suelo a desarrolladores privados. Por su parte, Pablo Ciccolella e Iliana Mignaqui exploran el caso de la implementación de políticas industrialistas en la región metropolitana de Buenos Aires a partir de la década de los noventa. Demuestran en su exposición que estas políticas de corte más desarrollista que neoliberal, si bien cuentan con una orientación funcional de apoyo al proceso de reconcentración y relocalización de la actividad industrial, en la práctica han sido utilizadas como mecanismos especulativos de fijación de capital inmobiliario en parques industriales y distritos

de industrias creativas. Señalan que con ello se han acentuado procesos territoriales regresivos, como la competencia interterritorial por las inversiones, la reproducción de los patrones de segregación residencial y la dispersión urbana. Finalmente, los autores observan, como particularidad del contexto argentino, la virtual ausencia de la financiarización como medio de realización de negocios inmobiliarios. En seguida se presenta el trabajo colectivo de Rodrigo Hidalgo, Voltaire Alvarado, Laura Rodríguez y Alex Paulsen, quienes proponen el concepto de extractivismo inmobiliario como herramienta conceptual para el análisis de los procesos de sostenimiento del crecimiento económico mediante el fomento de la producción mercantilizada del espacio urbano; justifican que la aplicación al ámbito de la producción inmobiliaria de este concepto, tradicionalmente referido a la explotación de recursos naturales, radica en que ambos sectores se dirigen a la misma finalidad y operan con los mismos mecanismos; a saber: acrecentar la renta nacional a partir de la explotación del suelo con su uso más alto, el desplazamiento de personas, el financiamiento público como soporte de la industria y el despojo de condiciones para la consecución de un desarrollo autosostenido (p. 194). Los autores encuentran todos estos elementos en los procesos de mercantilización de la producción y circulación de las viviendas sociales en el caso chileno.

Los cinco capítulos siguientes constituyen estudios de caso que visibilizan algunas manifestaciones regresivas de la orientación mercantil del desarrollo urbano. En el primero de ellos, Abiel Treviño y Carlos Leal analizan el proceso de gentrificación del centro histórico de la ciudad de Monterrey, atribuyendo su

presencia en las acciones del gobierno a la adecuación del espacio urbano para el desenvolvimiento de las actividades terciarias. Enrique Castro muestra el proceso de conversión de un antiguo parque industrial a un exclusivo distrito de usos mixtos en la Ciudad de México, situando como fuerzas causales la desindustrialización y el interés del gobierno local por atraer inversiones inmobiliarias. Luis Salinas y Emilio Romero exploran un caso de gentrificación “clásica” en la colonia Juárez, Ciudad de México, evidenciando que los procesos de revalorización están provocando el desplazamiento de antiguos residentes. Yolanda Fernández expone la incapacidad de la planeación urbana en la regulación del emplazamiento de los grandes condominios habitacionales de elite en la periferia de Mérida, Yucatán, argumentando que este tipo de intervenciones urbanísticas son posibilitadas por la falta de vinculación entre las políticas de ordenamiento del territorio de los diferentes niveles de gobierno. El trabajo colectivo de Norma Rodríguez, José Vieyra y Octavio Gonzales explora el papel de las políticas de liberalización de tierras ejidales y la orientación economicista de las políticas estatales del desarrollo, en la incentivación de la producción de megaproyectos de usos mixtos en el ámbito periurbano de Morelia, evidenciando que las acciones del gobierno en materia de ordenamiento urbano y ecológico privilegian los intereses de la burguesía local.

Los últimos tres capítulos enuncian las consecuencias adversas del desarrollo turístico-inmobiliario. Myriam Colmenares analiza la injerencia de promotores y usuarios de los fraccionamientos costeros cerrados en la consecución de los procesos de segregación residencial a

lo largo del borde costero de Rosarito, Baja California. Ibán Díaz y Jaime Jover analizan los procesos de transformación socioespacial de un barrio histórico del centro de Sevilla, España, evidenciando que la turistificación constituye una fuerza inductora de la gentrificación. Finalmente, el capítulo de Rosalía Camacho sitúa el auge del turismo y del sector inmobiliario dentro de la dinámica de la globalización, argumentando que, en las últimas décadas, la producción de la infraestructura requerida para el desenvolvimiento del turismo dirigido a la población global de altos ingresos se ha convertido en un importante medio para la valorización de capitales, que en el caso de la “Riviera Maya” se ha conseguido vía la tematización de los atributos paisajísticos del litoral y del legado cultural de la civilización maya.

Los catorce artículos del libro invitan a reflexionar en torno a una problemática que ha sido percibida cotidianamente en las últimas décadas por habitantes de un gran número de metrópolis de América Latina y España, y que se visibiliza en la proliferación de proyectos inmobiliarios de carácter excluyente. En los capítulos teóricos se sientan las bases para la comprensión de las causas estructurales de dicho fenómeno, las cuales se atribuyen en gran medida a la financiarización del sector inmobiliario; sin embargo, a lo largo del libro se presentan datos que sugieren que la irrupción de las finanzas en el rubro de la producción inmobiliaria es aún incipiente en el contexto latinoamericano. Por ello se recomienda analizar las particularidades del papel desempeñado por las finanzas en el funcionamiento de la economía y la producción del espacio construido en cada país de la región. También se sugiere aclarar

la pertinencia de utilizar el concepto de financiarización para distinguir los procesos de producción inmobiliaria en la actualidad, ya que no queda claro si se trata de un procedimiento novedoso o si es simplemente un cambio de magnitud operativa. Lo que sí deja claro el libro es que, en el contexto actual, la producción inmobiliaria responde a las necesidades de aseguramiento de la continuidad de la acumulación y que el aparato de Estado tiende a facilitar su despliegue en aras de fomentar la competitividad urbana para la atracción de inversiones, delegando a un plano secundario el objetivo de lograr la consecución de un proyecto de ciudad incluyente y sustentable. Así, se considera que el principal aporte de este libro es que invita a cuestionar y abrir debates sobre los riesgos que representa el recurrir a la producción inmobiliaria como medio para sostener el crecimiento económico.

Referencias bibliográficas

- Arrighi, G. (2014). *El largo siglo xx: dinero y poder en los orígenes de nuestra época*. Madrid: Akal.
- Lefebvre, H. (2003). *The urban revolution*. Minneapolis, MN: University of Minnesota Press.
- Soja, E. (2008). *Postmetrópolis. Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones*. Madrid: Traficantes de Sueños.

