

LA PROMOCION INMOBILIARIA EN EL AREA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO (1960-1980)*

MARTHA SCHTEINGART
El Colegio de México

I. INTRODUCCIÓN

EN ESTE TRABAJO NOS PROPONEMOS presentar algunas conclusiones de una investigación sobre la promoción inmobiliaria en el Area Metropolitana de la Ciudad de México, parte de un estudio más amplio sobre la problemática de la producción del espacio en esa metrópoli.

Los resultados preliminares de esa investigación, basados en una primera encuesta exploratoria y en el manejo de alguna información secundaria, ya fueron presentados en esta revista.¹ En ella se incluía el marco teórico de la investigación, los objetivos y metodología de la misma y se avanzaban algunas conclusiones referidas al comportamiento de los promotores, sobre todo en relación al manejo de la tierra, del crédito, y a los distintos tipos de producto que ofrecían, incursionando también en el análisis de las vinculaciones entre las prácticas de los sectores público y privado.

Contando en la actualidad con los resultados de la encuesta completa, estamos en condiciones de presentar conclusiones generales sobre las características de la promoción de vivienda en la ciudad de México, sobre los diferentes tipos de promotores y sus prácticas más frecuentes, sobre las transformaciones operadas en el sector así como algunas referencias a las consecuencias de esas prácticas sobre la reproducción de la fuerza de trabajo y la organización del espacio en el Area Metropolitana.

*La investigación que aquí se presenta ha podido realizarse gracias al apoyo financiero del CONACYT y de PISPAL.

¹ Ver, Martha Schteingart, 1979, "El sector inmobiliario capitalista y las formas de apropiación del suelo urbano: El caso de México." *Economía y Demografía*, Núm 40.

En el reducido espacio de este artículo encontramos difícil la presentación detallada de todos los aspectos involucrados en el análisis, por lo cual trataremos de exponer sintéticamente sólo aquellos considerados de mayor relevancia e interés, dejando entonces para una exposición más extensa los detalles de lo aquí presentado, así como el desarrollo de otros aspectos cuya comprensión requiere un espacio que excede los límites de este trabajo.²

Esta presentación incluirá, entonces, una síntesis de algunos aspectos metodológicos, conclusiones referidas a las características de las empresas privadas y sus prácticas así como algunas referencias a las acciones de los organismos del sector público que operan en el campo de la vivienda en el Área Metropolitana de la Ciudad de México. El análisis de ambos sectores resulta, a nuestro criterio, fundamental para poder entender la lógica general de la promoción inmobiliaria, producto justamente de la articulación de los dos tipos de prácticas.

Sin ánimo de introducirnos nuevamente en el desarrollo de los elementos teóricos que orientan esta investigación creemos necesario, sin embargo, aclarar algunos conceptos y puntos de partida fundamentales.

El espacio metropolitano, desde nuestro punto de vista, no se estructura a partir de las preferencias de los consumidores urbanos, sino que es el producto de una serie de acciones individuales, algunas veces concertadas, generalmente contradictorias, resultantes de las estrategias de acumulación desarrolladas por el capital, de las políticas del Estado y de las respuestas de los sectores dominados, que desempeñan también un rol relativamente importante, dependiendo de las diferentes coyunturas políticas por las que atraviesa una formación social.

El hecho de no considerar en este trabajo el último aspecto mencionado, no significa que se quiera ignorar su peso en el análisis de los fenómenos urbanos. Simplemente por motivos analíticos, hemos considerado sólo algunos de los factores actuantes en el proceso de producción del marco construido, los cuales han sido, por otra parte, muy poco estudiados en el medio latinoamericano.

Esta investigación ha estado orientada a privilegiar los aspectos de la producción y circulación de los objetos inmobiliarios, poniendo énfasis en el análisis de la lógica de valorización de los capitales comprometidos en esos procesos y más específicamente en la combinación de capitales privados y capitales desvalorizados avanzados por el Estado.

Así, el estudio de las formas de apropiación de la tierra (elemento soporte indispensable de la producción) y de la especulación con la misma, del proceso de programación y ejecución de las operaciones así como del manejo del crédito y la comercialización de las viviendas y terrenos han constituido los puntos centrales en esta perspectiva de análisis.³

No nos hemos centrado, en cambio, en la consideración de los procesos pro-

². La versión completa de este trabajo se incluye en un libro de la autora de este artículo, en terminación, titulado: *La producción del espacio en el Área Metropolitana de la Ciudad de México*.

³ Estos aspectos han sido desarrollados con profundidad en los estudios pioneros de Topalov, para el caso de Francia.

Ver, Christian Topalov, *Les Promoteurs Immobiliers. Contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*, (Mouton).

ductivos de la construcción misma, de los procesos generadores de valor, a partir de la sobreexplotación de la fuerza de trabajo empleada en esta rama. Esa sobreexplotación, evidentemente, constituye un factor importante de la acumulación de capital en el sector inmobiliario.

La orientación de los estudios de la promoción inmobiliaria en este sentido ha generado críticas por parte de algunos investigadores, que han señalado la existencia de serias deformaciones metodológicas, al centrar el análisis en los procesos de circulación y no en los de la producción propiamente dicha. Si bien no negamos la importancia del estudio de la industria de la construcción y de los procesos de trabajo implicados en la misma, no creemos posible explicar el sector inmobiliario simplemente a partir de los procesos de trabajo. Esta pseudoortodoxia reduccionista nos parece un punto de partida poco útil para la investigación.

Por otra parte, no es verdad que estos estudios estén atendiendo sólo a los procesos de circulación; si bien esos aspectos son considerados relevantes por las particularidades del sector inmobiliario, también se analizan otros que son parte de la producción misma y que permiten observar la totalidad de los procesos que se articulan a la construcción. Sin esta visión sería imposible entender, por ejemplo, un aspecto fundamental de la problemática referida al desarrollo del sector inmobiliario, cual es la fuerte y creciente participación del capital financiero que domina el campo de la producción.

Por último, el estudio del sector inmobiliario no puede encerrarse en el análisis de su lógica interna. Es importante tener en cuenta que el problema del crédito inmobiliario que apoya tanto la producción como la circulación de las mercancías producidas en este sector, haciendo posible la acumulación dentro del mismo, así como la reproducción de la fuerza de trabajo, depende de una serie de factores externos al sector mismo, que se inscriben en el contexto más general de la economía y la sociedad. Nos referimos al problema de la crisis económica y a cómo juegan en ella la inflación, los movimientos de capitales, las tasas de interés, los salarios de los trabajadores, y más específicamente cómo ellos repercuten sobre el precio del suelo, el crédito inmobiliario, y en general sobre la producción de la vivienda para los diferentes estratos sociales, que requieren ese bien como un elemento básico del consumo familiar.

Al llegar a este punto cabe aclarar que en este estudio se ha considerado a la vivienda básicamente como valor de cambio. En general, como valor de uso ella no ha sido casi considerada dentro de esta perspectiva de análisis; sin embargo, consideramos importante avanzar en el conocimiento de la articulación entre producción y consumo, investigando cómo inciden las diferentes formas de producción y circulación de la vivienda en la determinación de su valor de uso.

II. PRESENTACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

El análisis del sector de la promoción inmobiliaria cubre sólo una parte de la producción de viviendas en la ciudad de México. Se dan además otras formas de producción que coexisten con aquella y que tienen todavía bastante peso.