



Theomai 27-28 · Año 2013

Perspectivas diversas sobre la problemática territorial y urbana

Las ciudades latinoamericanas

Los precios inmobiliarios en las zonas habitadas por los desposeídos

Carlos Fidel¹

Introducción

Desde un enfoque analítico, abordaremos los escenarios, las tensiones y dinámicas que se despliegan alrededor de la producción y el consumo de los bienes inmobiliarios en las grandes urbes de América Latina. El eje de la presentación transitará por las formas de confección del “precio” del suelo y el marco del territorio olvidado por la acción del Estado, construido por sus propios pobladores y habitados por los desposeídos de los satisfactores internos y externos de la vivienda.

En el transcurso de la reflexión no realizaremos referencias empíricas directas; sin embargo, se elaborará el discurso considerando como registro y sustento a las “realidades metropolitanas en América Latina”. Sus conflictos en torno a la tierra y la segregación social componen las imágenes de la fragmentación urbana, presentes en el trabajo; expresando la coexistencia de precios de mercados extremadamente disímiles y expulsando así a los habitantes pobres hacia las peores tierras y viviendas de las urbes.

Este trabajo da continuidad a las reflexiones y actuaciones iniciadas en los años setenta por un gran equipo de especialistas, que con una postura crítica contribuyen de manera importante a la transformación y reflexión de la “cuestión urbana” y sus contradicciones inherentes.

La evolución de las fracturas del mapa urbano y las relaciones entre sus habitantes van suscitando nuevas preguntas. Examinando los bienes del suelo y el marco construido en

¹ Docente investigador de la Universidad Nacional de Quilmes, Argentina. Trabajo presentado en el marco de la II Reunión del Grupo de Trabajo “Hábitat Popular e Inclusión Social”, desarrollada en el II Congreso Latinoamericano y Caribeño de Hábitat Popular e Inclusión Social “Hacedores de Ciudades” (Caracas, Venezuela, 27 al 29 de julio de 2011).

las zonas urbanas, descuidadas por el Estado y en riesgo, algunos de los interrogantes que surgen son:

- ¿Cómo se forman y varían los precios del suelo y del espacio edificado?
- ¿Cuáles son los nexos de las zonas ocupadas por los desposeídos con el conjunto de la urbe?

Si bien estos no son los únicos interrogantes que se generan al analizar las zonas ocupadas por los desposeídos, su respuesta puede ser foco de atención y útil para los que desde diversos enfoques y desde múltiples lugares políticos e institucionales intervienen e investigan el hábitat y las tramas de las relaciones sociales de la pobreza y la exclusión urbana.

Reflexiones en torno las zonas habitadas por los desposeídos

Hace alrededor de cinco siglos, en las regiones occidentales comenzó a emerger el poder consolidado y hegemónico del “capital”; centralidad de la presencia social de la forma donde ligan y sueldan nacientes relaciones que se transmutan y despliegan a lo largo del territorio mundo, irradiando su modo de organizar los flujos y eslabones de las fases de la producción, circulación y consumo de los bienes materiales y simbólicos.

Desde sus orígenes, el creciente proceso de acumulación del capital se localizó en Europa y, a la vez, tendió a expandirse de manera asimétrica a escala mundial. Según los tiempos históricos que reflejaban distintas correlaciones de fuerzas políticas y económicas, el “capital” fue pasando y combinando diferentes modalidades, y adoptó distintas formas concretas de obtener ganancias por parte de un segmento social (básicamente: agrario, industrial, comercial y financiero); eso sumado a las diversas formas de propiedad y usos de la tierra rural y urbana, con su consecuente apropiación de una tajada del excedente económico que adoptó la forma de renta, en manos de un conjunto de actores.

La contrapartida a esa profunda e innovadora transformación tecnológica y de la organización social fue el registro de distintos segmentos de fuerza de trabajo y nuevas porciones de sectores de ingresos medios; en tanto que una amplia fracción de la población fue quedando marginada y, a veces, netamente expulsada de las posibilidades de obtener ingresos y de acceder al consumo de los bienes y servicios materiales y simbólicos.

Por lo anterior, el concepto de “capital” resulta ser un espejo, a veces oscurecido o agrietado, que expresa sólo una imagen de las “relaciones sociales” existentes.

Al mismo tiempo, el sector que ocupan los seres plenamente “incluidos” en el sistema se fue estructurando en la esfera política y en la constitución estatal, en sus modos de convivencia, adoptando formas más democráticas y jurídicas y configurando seres humanos con perfiles ciudadanos más libres, más creativos, más informados, más abiertos al conocimiento, a las expresiones artísticas y a sociabilizar su acontecer.

A la par de esa imagen de progreso en la convivencia ciudadana que tiende a modos pacíficos e igualitarios, surgen dentro de las sociedades, o entre ellas, tendencias de fuerzas sociales y de pensamientos ideológicos antagónicos, que llevan impresa la marca del autoritarismo y el acentuado privilegio del individualismo, con iniciativas que conllevan al encierro de etnias “superiores o aceptables”, así como al privilegio de comportamientos belicosos y al fortalecimiento de la concentración de poder.

Theomai 27-28

Año 2013

Así, el capitalismo que germinó en Occidente y generó la tendencia de organizar un mundo social de propietarios/desposeídos, incluidos/excluidos, imponiendo formas culturales y destruyendo otras, fue diseñando el territorio urbano según sus cánones; muchas veces arrasando en ese proceso las edificaciones y ramas de comunicación presentes a su paso. En la dimensión económica fue recorriendo un sendero de predominio mundial; irradiación que giraba y se sustentaba en torno a la búsqueda del incremento de la tasa global de ganancia, que debía contrarrestar la tendencia a la baja de varios factores, entre los cuales los principales se puede señalar: el incesante cambio tecnológico, el aumento de los costos laborales y de la materia prima, la sobreproducción y disminución del consumo, los límites físicos y la contaminación ambiental; por ello, en su devenir, muchas veces atravesó profundas y monumentales crisis de ajustes generales. En ciertos momentos, transitó por el sangriento atajo de las guerras, algunas veces dada entre las potencias, otras trasladando los conflictos violentos y armados a los espacios periféricos o más atrasados.

En los territorios periféricos se fueron edificando grandes centros urbanos, marcados por las inclementes grietas y barreras reales y virtuales que cruzan sus interiores; expresión de una colosal desigualdad vigente entre las personas. Sólo unas pocas poseen bienes, en tanto la gran mayoría queda despojada y desatendida de la acción pública.

Desde la perspectiva de estas reflexiones, nuevamente surgen algunos interrogantes:

- ¿Cuál fue y cuál es la relación entre los enlaces sociales capitalistas y el territorio urbano?
- ¿Cuáles son los ensambles entre el territorio urbano y el proceso de la crisis de la globalización?
- ¿Cómo están implantados los territorios ocupados por la población más empobrecida?
- ¿Cuáles son las posibles evoluciones de las zonas urbanas ocupadas por los desposeídos?

Con el propósito de responder algunos aspectos de las anteriores preguntas, proponemos considerar que las zonas urbanas ocupadas por población desposeída están constituidas por personas históricamente dejadas afuera del sistema. Afluyen además seres humanos de distintos orígenes, configurando un relieve delineado por signos y atesoramientos culturales que se expresan en lenguajes y prácticas propias. Los flujos provienen desde diversos lugares, son nuevos pobres que son expulsados de sus viviendas, otros son inmigrantes internos que escapan de regiones empobrecidas, otros llegan desde el exterior. Todos buscan un terreno, un techo donde habitar y vivir su propia vida y la de sus familiares de modo digno, tratando de abrir nuevos cauces para recorrer el futuro.

Por lo general se asientan en zonas apartadas del resto de la ciudad construida y en funcionamiento, sin poseer bienes materiales. Algunos pueden tener parientes o amigos, que en los primeros momentos les sirven de lazo social para recomenzar un nuevo camino, establecerse y reconstruir la existencia individual y familiar. Para eso necesita primordialmente un suelo donde asentarse, y aquí emergen varias nuevas preguntas:

- ¿Cómo obtienen el suelo y la vivienda los segmentos sociales desposeídos?
- ¿Tienen precio la vivienda y el suelo construidos por la propia población más pobre?
- ¿Cómo se forma y varía el precio de las tierras y viviendas localizadas en los márgenes urbanos y habitados por los desposeídos?

Hay variados registros iniciales para abordar esta problemática. Para explicar cómo se fija el precio del suelo y el marco construido desde una mirada basada en un esquema de matriz neoclásica, se pondría el eje en el comportamiento de la oferta y la demanda. Tal como en otras situaciones concretas, planteamos que ese esquema no puede dar cuenta de los dispositivos que se articulan, a veces contradictoriamente, en los ámbitos que ocupan los despojados del derecho al uso del suelo y de la vivienda.

Los supuestos que explícita e implícitamente operan en el anterior esquema son abstractos, simplificadores, y se expresan un plano inmóvil y estable, desvaneciendo los conflictos entre la población, esfumando los ásperos pliegues y quiebres que cruzan los interiores de las ciudades, que se agregan a la aridez de los bordes de la edificación de las actuales “ciudades neoliberales” en América Latina.

El foco de esa mirada no capta los rasgos clave de la problemática. El contingente de personas que configura “la demanda” tiende a padecer necesidades insatisfechas ilimitadas, amplias y variadas. Este grupo se compone por seres, en su mayoría, arrebatados de cierta capacidad de negociación legal o política. Muchos cuentan con un potencial básico pero insuficiente: las ganas de vivir, las esperanzas de forjarse un futuro. Denotan una gran capacidad para sobrevivir frente a situaciones adversas y sólo son dueños de una fuerza de trabajo que –cuando lo logran– cambian en el mercado por un ingreso, el cual muchas veces cruza el límite de la subsistencia.

En las ciudades dominadas por el poder y las políticas neoliberales, la “oferta” de tierra y hábitat es sumamente limitada. La destinada a los pobres se localiza en sitios reducidos, en los peores lugares urbanos, con todo tipo de carencias de equipamiento e infraestructura.

En general la acción del Estado, cuando actúa, es ineficiente, parcial, inadecuada, y tiende a darse luego de sucesos conflictivos o, en algunos casos, en la búsqueda de eliminar o aquietar las cuestiones problemáticas. A veces, su operativa se limita a utilizar los aparatos de las fuerzas de represión.

En los párrafos anteriores emitimos algunas pinceladas gruesas de los hilos que se entraman en la situación que estamos examinando, pero las manifestaciones de la “realidad” nos muestra una morfología social y material más compleja y vulnerable; muy alejada de un “mercado perfecto”. El acontecer de la “realidad” sigue estando muy alejado de una concepción analítica que lo aborde desde la estrecha óptica de una lógica mercado, marcando como centro analítico la “oferta” y la “demanda”, aunque se contemple que puede ser atravesada (distorsionada) por imperfecciones de los hechos empíricos.

En adelante ensayaremos la exploración desde otro esquema conceptual, que seguramente puede corregirse, enriquecerse o ampliarse con la incorporación de experiencias fácticas.

Conjuntos de dispositivos homogéneos

A lo largo de la historia, los centros urbanos se han edificado sobre el soporte del suelo. Este elemento es de origen natural, es decir, no generado por los seres humanos. Posteriormente, a lo largo de la historia, con el despliegue de las ciudades como lugar de asentamiento humano, se fue incorporando suelo urbano de las periferias de las ciudades, sumado a que el uso de la tierra en los interiores de los centros urbanos puede ser modificado mediante la demolición del espacio construido existente y la posterior construcción de nuevas edificaciones.

Theomai 27-28

Año 2013

El suelo que comprende una contradicción despliega un intenso valor de uso, por ser insustituible y altamente útil para el desarrollo de la vida social e individual, pero su otorgamiento es restringido, y con el entramado de las relaciones sociales capitalistas adquieren un precio de mercado, muchas veces, sin establecer relación alguna con su utilidad, pasando a ser un bien más del circuito mercantil.

Los distintos lapsos de propagación y crecimiento de los centros urbano se sostuvieron en el marco del orden legal que estableció el capitalismo: la propiedad privada. Este tipo de propiedad cohabitó y convive con otras modalidades, de esta forma, en las ciudades se pueden encontrar propiedades estatales y colectivas, mezcladas con el uso de residentes pobres que ocupan un lugar en la ciudad.

En ese proceso de expansión de las multitudes asentadas y reproduciéndose en las ciudades, se van incorporando terrenos inadecuados para su edificación o con altos costos para levantar construcciones sobre ellos; por ejemplo, las laderas de montañas, zonas inundables, las veras de los ríos, entre otros.

Esos terrenos fueron “desechados” o son considerados “no apropiados para la expansión por el mercado inmobiliario. Es en ese marco de desigualdad generado en el seno de las relaciones sociales, que se fueron registrando “ocupaciones” de esos terrenos por habitantes que, por diferentes motivos, realizan o se ven obligados a transgredir la legalidad instituida.

En este mundo globalizado, hoy nuevamente en crisis y enmarcado en las políticas neoliberales, este es un fenómeno muy difundido que se observa sobre todo en las metrópolis, donde habitan y circulan intensos flujos de seres pobres o excluidos del sistema que se suman a las personas expulsadas recientemente de sus sitios. Los contingentes de desposeídos transitan por la urbe buscando un lugar, muchas veces como resultado de las nuevas relocalizaciones o quiebres económicos de actividades, empresas o reubicación de viviendas. Existen muchas zonas abandonadas y espacios construidos de propiedad privada o pública sin ningún uso que, en varios casos, son ocupadas por personas sin ningún patrimonio, en especial sin un lugar habitacional. En ese universo urbano se intensifican las tensiones y los enfrenamientos por la posesión de una zona para vivir.

En algunas circunstancias, el cruce de intereses puede ser entre varios o entre pocos actores, y puede darse de forma violenta o pacífica, pero de seguro son los pobres o excluidos de la sociedad de consumo quienes serán protagonistas inevitables en esas situaciones. Más de un evento conflictivo en torno a la tenencia/posesión del suelo y su marco construido será captado de manera leve por los medios de comunicación, mostrando un espectáculo de gestos, voces e imágenes que se suma a otros espectáculos, en apariencia vacíos de contenido e inocuos; tajadas de nuestra cultura urbana actual que expresan netos relatos de la disputa por los usos de la ciudad y ciertos miedos que emergen al habitarla, una ciudad delimitada por las líneas del derecho al uso y las fuerzas del orden/represión que mantienen el acceso y la apropiación social de manera inequitativa.

La insustituible búsqueda de habitar el suelo urbano para llevar adelante la existencia individual y social está franqueada por la barrera del derecho a poseerlo. Ahí, en esa confrontación entre las necesidades y las posibilidades de obtener un hábitat, se centra la base del sustento sistémico de los conflictos y, también, de la posibilidad de generar las sobreganancias urbanas localizadas.

Una porción del suelo urbano está utilizada por un segmento de la sociedad “incluida” en sus formas de producción y consumo, que en el territorio urbano convive con zonas ocupadas por poblaciones pobres o excluidas del sistema, sumidas en la pobreza y sin acceso a los satisfactores urbanos.

Dada esa interacción que se registra en la trama de la ciudad, nuestra premisa analítica es que los precios del suelo de los excluidos dependerá de los precios que se fijen en el territorio urbano donde viven los incluidos en el sistema formal; esos enlaces enmarcarán los precios más altos y más bajos de las zonas ocupadas por los desposeídos. La situación inversa también se plasma en algunos casos concretos; así, se puede observar que en una zona habitada por excluidos, donde la autoconstrucción se expande, los predios lindantes tienden a desvalorizarse.

Es de señalar que los segmentos excluidos del mercado formal mantienen la posesión de los predios en el marco de fuertes tensiones, sus patrimonios inmobiliarios son frágiles, no se sostienen en ninguna legalidad societaria, su derecho al uso apenas se funda en la presencia individual o familiar, y en muchas situaciones se vinculan a engarces políticos de diversos tipos.

Los procesos urbanos anteriormente expresados configuran una trama fragmentada que se manifiesta en distintos precios de mercado, estructurando un gradiente de precios del suelo que se va entrelazando con los factores que presentaremos más adelante.

Conjuntos de dispositivos diferenciales

Un dato empírico es que, según las áreas, los precios de mercado del suelo y el marco construido urbano son de magnitudes distintas. En este apartado incursionaremos en los elementos que generan esas variaciones de los precios que afloran en el mercado. En ese sentido, una serie de elementos que se van condicionando entre sí da por resultado precios diferenciales que posibilitan la obtención de ganancias extraordinarias en el mercado formal, las cuales son absorbidas por los actores más concentrados que operan en el mercado inmobiliario.

Uno de los rasgos de la actual fase de globalización, signado por el predominio del capital financiero (y en algunos casos por las inversiones de capitales generados fuera de la legalidad) es que los patrimonios líquidos recorren el planeta invirtiendo en zonas que dan lugar a grandes edificaciones y extraordinarias ganancias. En el marco de la globalización neoliberal, la circulación monetaria destinada al mercado inmobiliario no se paralizó ni tiene fronteras nacionales.

Respecto a la reflexión anterior, surgen los siguientes interrogantes:

- ¿Cuáles son los factores que determinan precios diferenciales en los territorios que habitan los pobres y excluidos?
- ¿Cómo se establecen los precios de las viviendas construidas por los mismos excluidos?

En un mundo en constante transformación, la respuesta es compleja y va cambiando con el paso del tiempo, por lo que abordaremos un conjunto de argumentos basados en factores materiales, económicos, sociales y políticos, y en otros que resultarán de una síntesis de los anteriores.

Para comenzar, cabe señalar que los factores materiales constitutivos del suelo determinan distintas "aptitudes de edificación en el terreno y de la zona", lo cual implica que construir en terrenos más aptos disminuye los costos, y viceversa. En cuanto a esto, se consideran cuestiones tales como el declive del suelo, la periodicidad de inundaciones o si

Theomai 27-28

Año 2013

registran altos riesgos de fenómenos naturales catastróficos (lluvias demasiado abundantes, sismos, temperaturas extremas u otros). Respecto a este punto, vale la pena destacar que los avances en el diseño arquitectónico junto a la innovación en los insumos y materiales en la edificación constituyen dos factores que se potencian para ampliar las posibilidades en determinados terrenos, habilitándolos para la construcción. Hasta verdaderos obstáculos pueden ser convertidos en ventajas por los diseñadores. Por ejemplo, un terreno con un fuerte declive ubicado a la altura de una ladera, con vista panorámica, puede ser aprovechado construyendo accesos viables y pilares adecuados, y así edificar aprovechando las ventajas de localización. En muchas ciudades hay innumerables ejemplos de estos casos.

El crecimiento desbordado, con nula, poca o deficiente planificación de ese tipo va abandonando terrenos o expulsando población a sus márgenes. La concepción de dicho margen no es geográfica, sino social. Puede tratarse de territorio ubicado en el interior de la ciudad, pero que sirve de asentamiento para los pobladores desamparados.

En los últimos tiempos, el abandono de tales zonas puede verse potenciado con los avances de la comunicación de base digital, la cual permite a los equipos de arquitectura trabajar a distancia, conformando así “estudios de arquitectura globales”. Tal vez, una de las consecuencias es que el diseño tiende a unificarse a escala mundial, desdibujando las diferencias de las culturas locales. En muchos casos no se tiene en cuenta la totalidad del mapa urbano ni el conjunto de la población, y sólo se consideran los posibles clientes, dejando de lado a los habitantes insolventes, profundizando y ampliando las grietas que separan las ciudades.

Otro factor refiere al producto terminado con respecto a las “cualidades y conformación material del objeto construido”. En otros términos, el marco construido por una población con mínimo patrimonio puede estar levantado con tamaños y funcionalidades más o menos inapropiadas y, en muchos casos, con materiales y fuerza de trabajo de la construcción de mayor o menor especificidad; aspectos que afectan directamente la durabilidad y los fines del objeto construido.

En las zonas autoconstruidas los pobladores poseen un “saber hacer”, un conocimiento que en algunos casos se da por transmisión familiar, en otros se agrega que trabajan en la actividad de la construcción formal; en ciertas circunstancias hay colaboración de familiares y amistades. Se va construyendo y ampliando de manera progresiva. El destino de la vivienda puede ser de uso propio del constructor, aunque en muchos casos se registran situaciones de alquiler del espacio, en general pequeño y con precios relativamente altos en relación al bien que se alquila.

La edificación casi nunca tiene más apoyo que el de aquellos que la ocupan, pues no hay presente organismo estatal alguno que los ayude. En algunos casos pueden actuar grupos especializados que brinden algún tipo de asistencia, pero son los menos.

Otra modalidad que aparece en la escena son las construcciones organizadas mediante el trabajo de cooperativas; a veces, con financiamiento y coordinadas para unir recursos, planificar las acciones para fortalecer la colaboración y reciprocidad mutua. Estas obras favorecen una mejor utilización del espacio, de los materiales y de las fuerzas de trabajo incorporadas en las viviendas.

Sin duda, las construcciones también constituyen una expresión de cada época; es decir, están atravesadas y moldeadas por las formas de edificación instauradas y aceptadas socialmente en momentos históricos determinados. Este factor es otro componente que incide de manera diferencial en los costos y en el precio final del marco construido urbano. En el caso de que en las zonas marginales y autoconstruidas se usen materiales disponibles

Theomai 27-28

Año 2013

en el mercado, encontramos un *nexo* monetario entre el mercado formal y la autoconstrucción.

Los precios y las calidades de los materiales, las piezas y las herramientas que se producen en el mercado y que se utilizan en el proceso de autoconstrucción dependen de los precios que se establecen en los mercados formales. Según el tipo y el costo que insume el uso de esos factores en cada proceso de autoconstrucción, se condicionarán luego los *precios diferenciales* a las construcciones nuevas o usadas.

Otro componente diferencial que se tiene en cuenta es el tamaño de la edificación: su precio tiende a ser mayor mientras más amplia, cómoda y en mejores condiciones está la vivienda. A estos condicionantes se suman los factores que presentamos en el apartado anterior; por lo tanto, cuanto más completo y adecuado sea el objeto construido, mayor será su “valor de cambio” (o precio de mercado) y viceversa.

Introduciremos ahora otro conjunto de elementos que crean las condiciones de subzonas diferenciales que se encuentran en los entornos de las edificaciones. Aludimos a los *factores relacionados con las características del marco construido y los medios de acceso y comunicación*. La composición de la geografía natural combinada con las obras de redes de comunicaciones materiales y virtuales (generalmente inversiones estatales) configuran zonas y terrenos con distintos grados de comunicación y medios de transportes de personas y mercancías. En las últimas décadas, las conexiones a través de las redes de base digital son un soporte por donde transitan y se procesan intercambios de información y de datos entre distintos sitios; por cierto, se trata de sistemas de redes y autopistas informáticas y de comunicación en plena innovación tecnológica a nivel global.

Las *vías de conexión* de soporte material tanto hacia adentro como hacia afuera de las zonas autoconstruidas son un condicionante significativo que marca los valores diferenciales de las zonas analizadas. Su accesibilidad resulta un factor determinante que afecta a toda la zona, en el que influye directamente la ubicación de la zona con respecto a la ciudad en su conjunto.

Dentro de dichas zonas se registran *trazados urbanos distintivos*, que en general no respetan las reglas del urbanismo para facilitar la movilidad, sino que dadas las ocupaciones desorganizadas se fueron levantando en una pugna por los terrenos, sin seguir ningún lineamiento técnico de diseño, lo cual deriva en un trazado que obstaculiza el acceso y hasta, en algunos casos, aísla algunas subzonas, derivando en una pérdida de utilidad de los edificios, creando valores diferenciales marcados por los obstáculos emergentes del diseño original del asentamiento. Sin embargo, también se registran “pasajes” internos viables para las personas, que coexisten con otras sendas internas complicadas para movilizarse ya sea por razones de tipo material o por los rasgos de ocupación social del espacio.

En estrecha relación con los factores anteriores se encuentran la dotación de las redes operativas de los equipamientos (luz agua, gas u otros) y servicios (centros de salud, escuelas u otros) que se localizan en alrededor de los terrenos. En general las zonas marginales no cuentan con la calidad, cantidad y eficacia de los servicios y equipamientos colectivos, y en el caso que operen algunas de las redes de medios de satisfactores públicos, se va estableciendo un mapa diferencial. En la mayoría de las situaciones esto suele ser el resultado de inversiones estatales, aunque también hay casos minoritarios en los que se observa que las empresas que invierten son de capital privado. Sin embargo, independientemente del origen de las firmas, los efectos son los mismos: casi siempre valorizan más los territorios que cuentan con las ventajas tener esos servicios.

La zona urbana puede tener diferentes efectos de usos útiles o simbólicos que provienen de los “usos sociales y funciones ubicadas en las zonas urbanas”. Sin duda, estos

factores pueden ser visibles, y muchos de ellos tangibles, siendo expresión y, en otros casos, síntesis de los condicionantes anteriores enlazados a las relaciones sociales y plasmados en el territorio de la ciudad. Un ejemplo de ello es la zona habitada por grupos sociales pertenecientes a una comunidad, con identidades y tradiciones comunes, lo cual puede implicar para los miembros de esa colectividad estar dispuesto a abonar distintos precios por el uso del suelo y del marco construido.

Con la apertura de los nuevos modos de globalización, en las ciudades se registraron fenómenos inéditos relacionados con los factores de “situaciones de inseguridad barrial o zonal”. Estos responden a múltiples razones: podemos señalar la existencia de conflictos regionales que atraviesan los centros urbanos y, en otro orden, las conexiones societarias que fluyen dentro de la informalidad, que en muchos casos devienen en cruces de manifestaciones de violencia individuales, de grupos, o bien entre fracciones del crimen organizado.

El Estado, en todos sus niveles, tiende a desvanecerse ante esos nuevos desafíos, dando lugar a que ocupen nuevas funciones agentes informales que se encargan del control urbano, dando lugar a situaciones de riesgo que inciden en el comportamiento y movilidad del conjunto de la población más pobre. La manifestación o el espectro de este condicionante, en muchos casos, genera precios diferenciales del suelo y los edificios.

Al contexto urbano anterior se suma la cambiante y fluida “situación del medioambiente”, que puede degradar el equilibrio ambiental de zonas urbanas por las nuevas fuentes de contaminación, tal como sucede cuando se instala una fábrica cercana y se trabaja con métodos que degradan el medio ambiente, entre otros casos. Estas cuestiones también inciden en los precios del suelo y los bienes inmobiliarios, y transforman zonas habitables en territorios de riesgo.

Este fenómeno se agudiza en los terrenos habitados por los despojados de bienes materiales y, en muchas situaciones, de patrimonios simbólicos. Dentro de esta temática, cabe señalar que una de las grandes carencias de los espacios ocupados por los más pobres es la de no tener espacios verdes, siendo los terrenos más cercanos a este tipo de características los “más buscados”; por el contrario, cuando más contaminados están los predios más se desvalorizan.

El entramado de determinantes que generan variaciones diferenciales de los bienes inmobiliarios está surcado por una serie de medidas gubernamentales. La instancia estatal puede responder a distintas esferas, conformando un *conjunto de regulaciones nacionales, zonales, locales o puntuales* e incidiendo en el uso de los territorios urbanos, a veces abriendo la posibilidad de intervención de agentes urbanos que expulsan a los habitantes más vulnerables, tan sólo para apropiarse de rentas o ganancias extraordinarias localizadas y, en otros casos, desplomando el mercado inmobiliario de ciertas franjas urbanas. En los espacios ocupados por los desposeídos, cuando se “regulariza” la tenencia de la tierra, su precio tiende a subir debido a los impuestos que deben pagarse, y así se incrementa la mantención.

Conjunto de dispositivos difundidos

Los dispositivos difundidos confeccionan un conjunto de factores externos a la dimensión urbana, pero con un intenso efecto en la totalidad de las dimensiones territoriales, incluyendo sobre todo a las zonas urbanas.

A los efectos de este trabajo, son muy significativos los que inciden en los ingresos de los habitantes pobres de la ciudad.

En este apartado nos enfocaremos en los factores que en ciertos momentos ejercen el efecto difundido de mantener, subir o minimizar la totalidad de los precios del mercado inmobiliario en un conjunto de ciudades que conforman un país o una región supranacional; en general, nos referimos a variables estructurales de la reproducción del sistema.

Vale la pena señalar que en esta fase de la globalización es muy potente la hegemonía e incidencia de las entidades multilaterales de crédito, que se unen a la estrecha interrelación entre los capitales globales y se ven fortalecidas por los nuevos medios de comunicación que posibilitan el veloz despliegue de los capitales más concentrados, que circulan mundial e inestablemente, diseñados partícula por partícula por el empuje insaciable de obtener ganancias extraordinarias por parte de los agentes que operan en la esfera del capital financiero.

Considerando el esquema de los párrafos previos, abordaremos las principales variables macroeconómicas que influyen en el mercado inmobiliario.

Los condicionantes pueden ser temporales, dependiendo del ciclo económico por el que transite un país; aunque en buena parte de las regiones latinoamericanas se registran situaciones permanentes de altos niveles de desempleo, precariedad laboral y bajos salarios, acompañadas de expresiones de fuertes tensiones regionales y urbanas en el mercado de la fuerza de trabajo.

Un determinante estructural es la *distribución del ingreso nacional*. Esta dimensión puede modificarse en el tiempo, según el rumbo que el gobierno le imprima a la política económica y social y el ciclo de expansión o recesión en el que se encuentre un país. Podemos entonces señalar dos extremos: cuando en un país los ingresos se concentran en pocas personas –mientras la mayor parte de la población se mantiene con ingresos de subsistencia–, la población pobre será mayoritaria y las condiciones de vida serán extremadamente vulnerables. Este último segmento social destinará gran parte de sus ingresos a la alimentación, en tanto que la edificación y el mantenimiento de la vivienda serán los últimos destinos sus ingresos. En este contexto, el precio del suelo y de la vivienda donde se afincan los más pobres tenderá a desplomarse, más aún, se incrementarán las tensiones por la obtención de tierra y vivienda.

Al dirigir la mirada al interior del sector productivo/inmobiliario, centrar el enfoque en la esfera de la producción nos conduce a examinar la actividad de la industria de la construcción. En este ámbito, la fuente y el margen de ganancias extraordinarias localizadas dependerán de las condiciones concretas que se ubican en el centro de la *matriz tecnológica del proceso de construcción*, la cual se encuentra atravesada por las formas de producción que emergen en esta fase de la globalización. Las tecnologías tienden a ser mundiales, y cabe señalar que la aplicación de procesos constructivos de última tecnología posibilita a los agentes inmobiliarios la expansión en los territorio de las ciudades, quienes necesitan tierra para desarrollar sus proyectos inmobiliarios, tendiendo cada vez más a desplazar a los segmentos más pobres a los bordes de las urbes.

Este fenómeno crea una fuerte tensión entre los capitales inmobiliarios más concentrados y los amplios sectores sociales desposeídos de bienes y del derecho al uso de la ciudad.

Conclusiones

Esta presentación está enfocada a reflexionar sobre la formación de los precios del suelo y las edificaciones en los ámbitos ocupados por los habitantes desposeídos, vistos como parte de un conjunto construido en un espacio más amplio, donde operan los agentes

que actúan en el mercado inmobiliario buscando incrementar *sobreganancias localizadas en el espacio urbano*. En los párrafos anteriores se plantea la necesidad de ubicar la problemática en el marco de las particularidades de las tensiones entre los habitantes de una misma urbe.

La *ciudad neoliberal* destina buena parte de sus recursos a las áreas donde se encuentran los poseedores de los bienes, descansando su accionar en los mecanismos del mercado para organizar y diseñar las políticas urbanas.

A dicha ciudad neoliberal hay que contraponerle otro modelo de gestión que establezca y fortifique los ensambles de coexistencia entre los ciudadanos localizados en los bordes más pobres con el resto de los ciudadanos.

Para ello hay que entender que la ciudad es un espacio social, un lugar donde se desarrollan conflictos y contradicciones propias del uso del territorio y, al mismo tiempo, un contexto en el que se expresan las relaciones sociales realmente existentes. Es necesario reconocer que los territorios urbanos son el resultado de la dinámica cruzada por contradicciones de una producción social, económica y política, asentada en un espacio físico delimitado. Constituyen, por lo tanto, la construcción de un tiempo y un espacio con historia, en el que confluyen poderes económicos materiales, simbólicos y políticos, conjugando múltiples y diversas identidades, tradiciones y leyendas. En este escenario urbano, el Estado local, con sus distintas funciones de poder y capacidad de ordenar el territorio es el actor central.

Es el Estado responsable de diseñar, manejar los recursos y aplicar eficientemente una *política urbana*: una política sustentable basada en una elaboración colectiva y abierta a la participación activa de los habitantes organizados o no, con el objeto de marcar los senderos de un proyecto amplio e inclusivo de ciudad, donde prime la convivencia y colaboración entre sus habitantes.

Aquí plantearemos algunos aspectos enfocados a la formación de los precios del suelo y las vivienda que habitan los desposeídos, que ineludiblemente se deben contemplar en un proyecto de ciudad que fomente ciudadanía y que se pueda llevar adelante en el marco de la mundialización (ahora en crisis) que atraviesa a las grandes metrópolis.

No desconocemos que se debe articular a otros temas de la política económica y social, como la educación, la salud, el desarrollo de actividades que generen empleos genuinos y la gestión de la seguridad ciudadana.

La política urbana debe complementar dos complicadas dimensiones: una fija y una con circuito móvil. La primera comprende el suelo y el marco construido (viviendas, equipamiento e infraestructura). El suelo se produce por el cambio de uso rural a urbano y por la transformación de edificaciones en el ámbito. Es un soporte básico que puede ser de propiedad privada, pública, sin dueño especificado u ocupado (la incomprensible convergencia de estas distintas modalidades puede llevar a graves conflictos). Una política urbana estructurada debe contemplar, como punto de partida, el provisorio y anticipado acervo de tierras reservadas para distintos usos, de los cuales entre los más relevantes se encuentra la cesión de tierras para los segmentos más pobres de la ciudad; de manera que pueda tener una política independiente de la incidencia de los diversos agentes privados que operan en el mercado inmobiliario, quienes en muchos casos realizan operaciones que sólo buscan obtener *ganancias extraordinarias localizadas*.

La construcción y el mantenimiento de las viviendas sociales para los sectores más pobres deberían ser parte clave de la política habitacional del gobierno local. Las vías de alojamiento deben considerar distintas modalidades de financiamiento para la reconstrucción, edificación y mantenimiento de las viviendas y su entorno urbano, con la

Theomai 27-28

Año 2013

participación de los movimientos sociales preexistentes y los recientemente creados que activan asentadas en el territorio.

Este es uno de los pilares de un proyecto urbano que se debe completar con la creación de medios de transporte colectivo eficientes, cómodos y accesibles para los sectores populares que viven, trabajan y circulan por la urbe.

La reproducción urbana, por razones tecnológicas, registra intensas innovaciones que se irradian desde el complejo científico/tecnológico a todas las formas de producción o consumo, ya sean de base urbana o agraria, generando transformaciones en la organización de la producción, el traslado y el consumo de los productos y en el almacén y la circulación del voraz capital financiero, estableciendo, a su vez, un entramado para crear una riqueza cada vez más volátil y con rápida movilidad a escala mundial.

En otro nivel analítico, en una dimensión material, las urbes se expanden regidas por el funcionamiento del capital inmobiliario que requiere de territorio para su expansión, en tanto los pobres que no encuentran lugar en esa organización social son expulsados a las zonas degradadas y en riesgo cuyo precio depende de distintos dispositivos, algunos propios de la esfera urbana y otros de los condicionamientos macro económicos y sociales del país.

El funcionamiento de los dispositivos urbanos que mencionamos a lo largo de este trabajo produce la interacción entre los precios admitidos por las leyes vigentes con los predios ocupados que se aíslan de la legalidad, pues en el sustrato son parte de un mismo modelo de organización mercantil de la sociedad.

En los últimos tiempos, en las áreas metropolitanas se registraron los siguientes fenómenos:

- Incesante variación en los precios del metro cuadrado urbano.
- Alto ritmo y nivel de construcción de marcos construidos en la forma de aparatos urbanos y zonas urbanas aisladas, que agrietan y obturan la comunicación, la distancia real y simbólica entre las distintas franjas de los habitantes de las ciudades.
- Variación del empleo de fuerza de trabajo y de tecnologías en la construcción, acompañada por una tendencia al cambio en los tipos y los precios de los materiales de la construcción.
- A nivel global y, en especial, en los países centrales, el capital financiero/bancario amplió desmesuradamente los créditos hipotecarios, que encontraron su abismo en los inicios de 2008. En muchos países latinoamericanos se registra un ínfimo y caro crédito público y privado para la adquisición de viviendas, mientras que es casi inexistente para las clases populares y para los sectores desposeídos.
- Mínimos o nulos planes estatales para abordar la problemática del mercado inmobiliario. Tampoco se registran iniciativas para la construcción de vivienda en alquiler, y son reducidos los programas de vivienda y hábitat dirigidos a atender la demanda de los segmentos más pobres.

Hasta aquí, frente a los derrumbes y conflictos generados por el estallido de la creciente crisis mundial que se desató en los países centrales, se abren varios interrogantes:

- ¿Cómo se comportarán los precios del suelo urbano y el marco construido en las metrópolis latinoamericanas?

Theomai 27-28

Año 2013

- ¿Tenderá a seguir ahondando y acrecentando tensiones generados por la segregación social y la fragmentación territorial?
- El Estado, en mayor o menor medida: ¿continuará evadiendo sus responsabilidades de dotar de satisfactores habitacionales y urbanos a los grupos más desposeídos?
- En la mayoría de los países de América Latina, ¿seguirá obstruido el panorama existencial y habitacional de los segmentos urbanos pobres y excluidos?

Referencias bibliográficas

- AINSTEIN, Luis: "¿Reestructuración o desestructuración metropolitanas? Quilmes: Mundo urbano", en **Revista electrónica de la Universidad Nacional de Quilmes**, 2000.
- AZUELA, Antonio y MUSSETA, Paula: "Algo más que el ambiente. Conflictos sociales en tres áreas naturales protegidas de México", en **Revista de Ciencias Sociales**. Buenos Aires. Universidad Nacional de Quilmes, 2009, Segunda época, N° 16.
- BAUMAN, Zygmunt: **Vida de consumo**. Buenos Aires. Fondo de Cultura. 2007.
- BAUMAN, Zygmunt: **Modernidad líquida**. Buenos Aires. Fondo de Cultura, 2006.
- BECK, Ulrich: **¿Qué es la globalización?** Buenos Aires. Editorial Paidós, 1998.
- CASTELLS, Manuel: **La ciudad informacional. Tecnologías de información, reestructuración económica y el proceso urbano-regional**. Madrid. Alianza Editorial, 1995.
- CORIAT, Benjamin: **El taller y el robot. Ensayos sobre el fordismo y la producción en masa en la era de la electrónica**. Buenos Aires. Siglo XXI Editores, 1992.
- CUENYA, Beatriz; FIDEL, Carlos y HERZER, Hilda: **Fragmentos sociales problemas urbanos de la Argentina**. Buenos Aires. Siglo XXI Editores, 2004.
- DE MATTOS, Carlos: "Movimientos del capital y expansión metropolitana en las economías latinoamericanas", en **Mundo Urbano**, 2001, N°14. Disponible en <http://www.mundourbano.unq.edu.ar>.
- DE MATTOS, Carlos: "Reestructuración del mercado metropolitano de trabajo y desigualdades sociales en el Gran Santiago: ¿Hacia una ciudad dual?", en **Mundo Urbano**, 2001, N°14. Disponible en <http://www.mundourbano.unq.edu.ar>.
- FIDEL, Carlos: **Elementos teóricos sobre la renta urbana. Los fraccionamientos**. México. Universidad Autónoma de México-Editorial Gernika, 1988.
- FIDEL, Carlos: **Ladrillos más, ladrillos menos. El comportamiento y las políticas de construcción en la Argentina**. Buenos Aires. Editorial UNQ, 1999.
- FIDEL, Carlos: "Un horizonte de bonanza", en **Página/12**, 7 de marzo de 2004.
- FIDEL, Carlos: "Los límites del mercado inmobiliario", en **Revista Fortuna**, 2005.
- FIDEL, Carlos: "Los edificios pendientes por construir", en **Revista Fortuna**, 2006.
- FIDEL, Carlos: "¿Seguirá la expansión de la construcción y el mercado inmobiliario?", en **Revista Fortuna**, 2007.
- FIDEL, Carlos: "Inmuebles y la cuestión agraria", en **Página/12**, 8 de mayo de 2008.
- FIDEL, Carlos: "Sin lugar para participar", en **Página/12**, 22 de diciembre de 2008.
- FIDEL, Carlos: "Un mundo incierto y estrechamente interrelacionado", en **Página/12**, 12 de octubre de 2008.
- FIDEL, Carlos: "Un acercamiento a la ciudad global. Dispositivos sólidos y efímeros del mercado inmobiliario", presentado en el **Seminario Ciudadanía y Problemas Sociales Urbanos**. Centro de Investigaciones en Políticas Sociales Urbanas - UNTREF, 2009 [en prensa].
- FIDEL, Carlos: "Déficit habitacional y acceso a la tierra en la ciudad de Buenos Aires territorio urbano", en **Página/12**, 2 de enero de 2011.
- FIDEL, Carlos; DI TOMASO, Raúl y FARIAS, Cristina: "Las pymes. Desigualdades regionales. El caso del Sur del Conurbano Bonaerense, Norte de la Provincia de Buenos Aires y la Provincia del Chaco", en **PLAN FENIX. Propuestas para el desarrollo con equidad**. Buenos Aires. Universidad Nacional del Litoral-Universidad de Buenos Aires, 2007.

- FIDEL, Carlos; DI TOMASO, Raúl y FARÍAS, Cristina: **Territorio, condiciones de vida y exclusión. El Partido de Quilmes, Provincia de Buenos Aires, Argentina.** Buenos Aires. CLACSO, 2008.
- FIDEL, Carlos; DI TOMASO, Raúl y FARÍAS, Cristina: **Observatorio Regional Pyme. Regional Conurbano Bonaerense. Industria manufacturera año 2007.** Buenos Aires. Fundación Observatorio Pyme - Bononiae Libris - Universidad Nacional de San Martín - Universidad Nacional de Quilmes - Universidad Nacional de la Matanza, 2008.
- FIDEL, Carlos; DI TOMASO, Raúl y FARÍAS, Cristina: *"Rasgos de las insuficiencias urbanas y habitacionales en el Partido de Quilmes, Argentina"*, en **Debates Conceptuales y Estudios sobre Pobreza, Desigualdad, Política Social, Regímenes de Bienestar y Ciudadanía Social en América Latina.** Buenos Aires. CLACSO-CROP, 2009.
- HARVEY, David: *"Globalización y urbanización"*, en **Revista Geographikós**, 1997, V.7, N°8.
- JARAMILLO, Samuel: **Hacia una teoría de la renta del suelo urbano.** Bogotá. Universidad de los Andes, 2009.
- LUNGO, Mario: **La tierra urbana.** San Salvador. El Salvador UCA Editores, 2000.
- SABATINI DOWNEY, Francisco: *"Precios del suelo y edificación de viviendas, cuatro conclusiones sobre Santiago relevantes para políticas urbanas"*, en **Eure: Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales**, 1990, V.14, N°48.