

**Armando Cisneros Sosa**

**Comentarios a:  
“Producción de vivienda y sector inmobiliario”  
de Schteingart**

Dentro de los estudios urbanos hasta ahora emprendidos por investigadores de las ciencias sociales resulta particularmente útil la intervención de Martha Schteingart. Numerosas aportaciones existen en la cuestión urbana para definir el carácter de la ciudad capitalista y para examinar las políticas estatales de los países centrales. En América Latina, inversamente a lo que reclama su realidad urbana, los estudios aún son escasos y, a menudo, frágiles. Los esfuerzos de investigación no han llegado a explicar muchos procesos concretos de la situación del área, en parte por la carencia de conceptualizaciones precisas. En este sentido conviene retomar el estudio que ahora se analiza. Su preocupación por definir algunos rasgos generales de la producción inmobiliaria será, seguramente, de interés para estudiantes e investigadores abocados al conocimiento de los procesos urbanos de nuestros países.

Seccionar y diferenciar las acciones inmobiliarias y las propiamente habitacionales del conjunto social ha sido una tarea lograda con precisión y coherencia por la autora. Ha definido, apoyándose en experiencias globalizantes producidas por corrientes neomarxistas, elementos fundamentales para el estudio del tema tratado. Se encadenan teóricamente conceptos como producción inmobiliaria, promoción inmobiliaria capitalista, capital promotor, autoconstrucción, capital de circulación y otros, sin debilitar la estructura del conjunto.

Sin embargo, algunas apreciaciones divergentes o complementarias pueden hacerse desde otra perspectiva, sin abandonar los enfoques materialistas. Citando a Topalov, Schteingart señala que “la urbanización capitalista es, ante todo, una multitud de procesos privados de apropiación del espacio, y cada uno de éstos está determinando

por las propias reglas de valorización de cada capital particular, de cada fracción del capital”. Conviene señalar que si bien los procesos privados de apropiación del espacio son hegemónicos en la ciudad capitalista, también se dan procesos públicos de apropiación que pueden contradecir la lógica individual y privada. La misma Schteingart se refiere a la promoción habitacional del Estado y podemos incluir la serie de equipamientos que el mismo Estado promueve. Es cierto que muchas veces la acción estatal se concerta con las acciones privadas en beneficio directo de estas últimas. Sin embargo, también es posible observar acciones estatales que producen un beneficio principalmente colectivo, como lo podemos suponer en el caso mexicano a partir de la nacionalización de la banca.

Una proposición de excelentes posibilidades heurísticas —dice la autora— es la de tratar de estudiar “los procesos de producción-circulación de los objetos inmobiliarios y ver cómo éstos afectan la formación del uso complejo que constituye el espacio urbano”. Junto a ello convendría también abordar el problema en sentido inverso, sin dejar de mantener la primera propuesta. Es decir, intentar ver cuáles son los efectos del uso complejo del espacio urbano en los objetos inmobiliarios y no sólo contemplar la producción inmobiliaria como primera explicación, buscando los efectos del contexto en el objeto, incluidos algunos aspectos de carácter mucho más general. Podrían entonces considerarse factores de índole económica, demográfica o política, e incluso geográficos. Esto sería particularmente útil si consideramos la imbricación entre la crisis económica y las respuestas de los diferentes agentes sociales. Eso, quizá, nos obligaría al estudio de una formación social concreta, lo que evidentemente no pretende Martha Schteingart en el trabajo ahora comentado. No obstante, podríamos considerar para un análisis dialéctico la doble presencia continua de factores de influencia externa en lo particular y viceversa.

Otro aspecto de interés se halla vinculado con la cuestión del suelo, al cual Schteingart concibe como no mercancía. Si bien estamos de acuerdo en que a partir del análisis marxista de la mercancía resulta impropio señalar que el suelo contiene trabajo y, por tanto, no cuenta con una de las características básicas de toda mercancía; debe apuntarse que ese elemento no evita que haya un mercado de suelo, en el mismo sentido en que existen otros mercados. Podemos afirmar que el intercambio de suelo sólo se realiza a partir de la renta y nunca como plusvalía, pero aun así existe un mercado y una circulación de la renta del suelo. Se trata de un mercado de tierra sumamente intenso en las grandes metrópolis capitalistas y en los periodos de aguda inflación, cuando parte significativa de la inversión de ca-

pital se va al suelo y a los inmuebles como fuente segura de acumulación. Esta aparente contradicción, la existencia de un mercado de algo que no es una mercancía, continúa siendo una instancia sin resolver en esta área del conocimiento.

Un tema de particular importancia, abordado de manera precisa por Schteingart y que puede generar nuevas perspectivas de análisis es la participación del Estado en el financiamiento de la vivienda, que si bien es un aspecto que actúa directamente sobre la reproducción de la fuerza de trabajo, también tiene efectos decisivos sobre la movilización de capitales privados, que se benefician de la participación del capital estatal, vía contratos de obra y condiciones de producción y reciclaje de capital, especialmente para las constructoras. Tal punto merece el interés de nuevas investigaciones que den luz sobre las formas específicas en que se realiza.

Otra aportación relevante es la referente al análisis global de la producción inmobiliaria, que incluye la lógica del ejercicio de las funciones de la producción, considerando aquí aspectos como el trabajo directo, el control técnico y económico de la producción y la distribución del producto. Además se considera la articulación de las funciones, la determinación de las prácticas de los agentes y de los productos de esas prácticas; es decir, un análisis amplio que rebasa con mucho los enfoques concentrados en la fuerza de trabajo o en la producción. En este punto tal vez convendría agregar elementos exógenos a la producción misma y que influyen en ella, como son los modelos de consumo impuestos en diferentes épocas, a partir de la producción ideológica de valores sociales.

En la definición de la autoconstrucción hecha por Schteingart es preciso aclarar que a menudo se trata de una producción familiar. Existe, como es sabido, una producción en la cual no sólo interviene la fuerza de trabajo no vendida al capital, tal y como lo señala Schteingart. La definición de la autora puede dar a entender que en la autoconstrucción sólo participa el padre de familia. Es un punto conocido que el trabajo familiar en la autoconstrucción es una norma y que hay una participación relevante de la mujer, quien además interviene en la autoconstrucción de la infraestructura y equipamiento y no nada más de la vivienda. Esto es particularmente notorio en los países capitalistas periféricos, objeto de nuestra preocupación principal.

Otro problema relevante es el de la producción de vivienda "por encargo", cuyo destino, dice Schteingart, no es el cambio aunque "puede entrar a la esfera de la circulación, ya sea bajo la forma de arrendamiento o venta". En este apartado convendría hacer especial

énfasis en la vivienda de arrendamiento para la población de bajos recursos, que en su mayor parte está construida por encargo, según puede apreciarse en las ciudades de México. Si así lo aceptamos la tesis de que “la acumulación y la ganancia no son elementos rectores de la producción por encargo” requeriría de una modificación que abarcara el caso de la vivienda de arrendamiento.

Por lo que toca a la producción promocional del Estado, la definición de Schteingart concluye que la lógica de la acción del Estado es “la necesidad de reproducir la fuerza de trabajo haciendo más accesible la vivienda a los sectores más desfavorecidos de la sociedad”. Cabría insertar aquí un aspecto político, no excluyente del anterior, por el cual la acción estatal buscaría no sólo la reproducción de la fuerza de trabajo sino también la legitimación social de su poder.

En cuanto a las relaciones que tienen entre sí los diferentes tipos de producción habitacional, Schteingart señala: la producción no capitalista se ve afectada por los posibles usos capitalistas que podría tener el suelo sobre el cual esta producción se apoya. Cabe señalar que, de la misma manera, la producción no capitalista incide sobre la producción estrictamente capitalista.

Entre las relaciones de tipo de producción que pueden incluirse están las de la vivienda de arrendamiento y la vivienda en propiedad, cuya posición parece opuesta, afectándose mutuamente de acuerdo a las condiciones históricas de la producción económica. Otra relación más podría ser la de la participación del Estado, con efectos directos en la promoción privada, toda vez que cubre una demanda específica, además de que ocupa suelo y lo revaloriza.

Finalmente podría evaluarse el papel de la crisis económica en cada una de estas formas de producción, tratar de señalar cuál de éstas es la más afectada y cuál se beneficia. Las observaciones de la realidad mexicana indican que la producción más favorable es la de la promoción privada. En tanto, la promoción estatal tiende a estancarse. Por su parte, la autoconstrucción se amplía, como señala acertadamente Schteingart, por el aumento acelerado de la insolvencia social.

Un análisis exhaustivo de la situación de la producción de la vivienda y del sector inmobiliario en América Latina es aún la obra por hacerse. Seguramente su realización será el resultado de los esfuerzos de muchos investigadores. Sea cual fuere la composición de los autores no podrá desconocerse la validez de los trabajos de Martha Schteingart —como el reseñado—, instrumentos básicos de análisis y de conocimiento.