



VOL: AÑO 5, NUMERO 12

FECHA: ENERO-ABRIL 1990

TEMA: CIUDAD Y PROCESOS URBANOS

TITULO: **Los productores del espacio habitable: Estado, empresas y sociedad en la ciudad de México; De Martha Schteingart [*]**

AUTOR: *Oscar Terrazas Revilla [**]*

SECCION: Notas y traducciones

TEXTO

Después de un largo proceso de elaboración que abarcó más de diez años, en febrero de 1990 aparece este libro que representa el esfuerzo de la autora y un equipo de colaboradores. Por su temática, por la profundidad con que se trabaja dentro de un campo donde abundan los análisis superficiales y por la coherencia de sus conclusiones recomiendo ampliamente el texto aquí reseñado.

El trabajo se inicia con una revisión del "estado de la cuestión", comentando y evaluando las investigaciones realizadas a la fecha sobre la producción del espacio urbano, especialmente el habitacional. La autora identifica los campos donde la investigación ha podido avanzar con mayor solidez, como en la caracterización sobre el problema de la vivienda y hace resaltar las áreas menos desarrolladas como es el caso de la aplicación de la teoría de la renta del suelo en el ámbito urbano. En este sentido, me permito recomendar los ejercicios realizados por Carlos Fidel Liberman (1988) y por quien esto suscribe, (1990). Como complemento al material analizado sería importante considerar la Colección Desarrollo Urbano, recientemente publicada por Plaza y Valdés, en particular el volumen dedicado a "La Estructura de la Ciudad de México" al cual me referiré más adelante.

El libro presenta una importante recapitulación sobre la problemática del suelo urbano en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, abarcando desde los procesos de ocupación irregular de tierras ejidales y comunales hasta los fenómenos de apropiación y de expansión de la ciudad.

Apoyada en información recopilada y en datos de Alfonso Iracheta C. (1984) la autora analiza las características del proceso de regulación del suelo vía expropiación, que ha determinado la ocupación de tierra en la periferia del Area Metropolitana de la Ciudad de México. En este sentido, como un elemento de trabajo propongo, como ya se maneja en las instituciones educativas y de gobierno, una definición de ámbitos territoriales que evitará confusiones y equívocos, que consiste en considerar a la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, el Municipio de Tizayuca en Hidalgo, 53 municipios del Estado de México y las 16 Delegaciones del Distrito Federal, todo lo cual corresponde a lo que los geógrafos delimitan como la Cuenca o Valle de México y que fue definido por la Secretaría de Programación y Presupuesto en el programa para la ZMCM y la Región Central en 1983. Como Area Metropolitana de la Ciudad de México (AMCM) se han considerado, en el transcurso de la última década, a los 17 municipios conurbados del estado de México y a las 16 Delegaciones. El texto comentado se refiere al AMCM y no a la ZMCM.

Cabe hacer notar que la primera se encuentra en un proceso continuo de expansión, determinada por el propio crecimiento del área urbana, que incorporará en los próximos años a los municipios de Tepotzotlán al norte, Acolman al noreste y a la conurbación de Texcoco, con cinco municipios, al oriente. Así, desde los 5 municipios considerados como conurbados para 1960, a principios de los noventa serán 24.

Para el tema relativo al suelo urbano, que abarca los dos primeros capítulos del texto, la autora indica que las acciones del Estado sobre el suelo en el período estudiado, que incluye desde la década de los años cincuenta hasta mediados de los ochenta, se han centrado en la expropiación con fines de utilidad pública, en la correspondiente regulación de la tenencia de la tierra, en la definición de valores catastrales e impuestos prediales, en la regulación sobre los usos del suelo y en la inversión directa en obras públicas.

La recopilación de información que sustenta los análisis de la autora, representan un esfuerzo no realizado hasta la fecha en el tema de la producción del suelo urbano y el espacio habitacional en el AMCM. En efecto, el excelente trabajo de localización, recopilación y análisis de los fraccionamientos y conjuntos habitacionales aprobados por el gobierno del Estado de México en un período tan extenso, significan una tarea enorme de dedicación y organización. Sin embargo, es todavía más importante en este sentido la realización de la serie de entrevistas, sostenidas en dos períodos diferentes, con promotores, constructores y funcionarios involucrados en la producción del espacio habitacional, principalmente en el Estado de México.

Estos dos trabajos son la base que permite el desarrollo de los análisis elaborados sobre el acceso al suelo para uso habitacional y sobre la promoción inmobiliaria en los municipios conurbados. En este campo, el trabajo parte de una caracterización de las formas de producción de la vivienda que rompe con la denominación tradicional que las define como formas de producción artesanal, manufacturada industrial (Pradilla, 1977) llegando a una denominación que incluye a la autoconstrucción, la producción por encargo, la producción promocional privada y la producción promocional pública. Con esta definición básica, la autora centra su análisis en las dos últimas formas, llegando a un interesante conjunto de conclusiones sobre la promoción inmobiliaria privada.

Así la autora nos presenta, explicando su papel y sus acciones concretas, los actores más importantes en la promoción inmobiliaria de la época como son la I.C.A., el Grupo G.M.D., GUTSA, S.G. y la Constructora Elefante junto con empresas como FRISA, AUSTROPLAN, INCOBUSA/SOMEX y TECHNOGAR. Conocemos la magnitud de sus intervenciones y la lógica de su accionar, que la autora sintetiza en los siguientes puntos:

- Asociaciones frecuentes con propietarios del suelo e incluso con funcionarios públicos.
- Períodos de "espera" de 6 A 7 años, desde la compra del terreno hasta la venta de lotes y/o viviendas, gracias a que las ganancias netas compensan la demora.
- Incremento de la participación de los bancos (privados en esta fase) mediante la forma de Fideicomiso.

Respecto a la promoción inmobiliaria emprendida por instituciones públicas como el INFONAVIT y el FOVISSSTE, con la información recopilada, la autora compara la acción pública con la privada, concluyendo que, a fin de cuentas, los costos totales son similares ya que, lo que en la segunda son ganancias, en las primeras se ocupan en gastos generados e indirectos de las propias instituciones. Sin embargo, los agentes públicos incorporaron modificaciones positivas en el valor de uso de las viviendas y éstas se dirigieron al consumo de los trabajadores y sus familias.

Al manejar dos períodos de recopilación de información y de análisis, la autora está en posibilidad de presentar un panorama general comparativo para la promoción inmobiliaria de la crisis en los siguientes términos:

-Una disminución de la oferta de lotes con un incremento en el desarrollo de conjuntos habitacionales

-Las fuentes de financiamiento se reducen, limitándose al FOVI

-Concentración espacial de los desarrollos dirigiéndose hacia Atizapán, Coacalco, Cuautitlán Izcalli, Ecatepec, Tultitlán y Tlanepantla

-Las promociones de vivienda de los cajones VIS-1, 3 y 4, se reducen debido a que la primera "no deja utilidades" y en las últimas los costos las hacen inalcanzables para los compradores potenciales

-La inversión inmobiliaria se dirige ahora hacia los centros turísticos, fronterizos e industriales, en busca de una rápida rotación del capital invertido.

-Las políticas de adquisición del suelo se modifican, ya que las empresas conforman reservas territoriales fuera de la ZMCM; sin embargo, el precio del suelo no se incrementa en la magnitud en que ocurre para los materiales y los servicios de la construcción, ubicándose en ciertos casos por debajo de la inflación

Con el magnífico material que el libro expone es posible ahora, con base en datos precisos recabados entre los principales actores del proceso; de producción del espacio urbano, tener una imagen clara de lo que tantas veces se ha denominado como "capital inmobiliario" y, por tanto, de los "agentes capitalistas inmobiliarios". La verdad, es que ni lo uno ni los otros existen, en el sentido estricto del concepto. No se puede hablar de capital inmobiliario como se dice del capital industrial o comercial, que se reproduce como resultado de un proceso productivo o de intercambio, ya que el proceso de producción y de intercambio de las mercancías inmobiliarias es la suma de las actividades del capital de la construcción, del capital financiero adelantado a través de la banca, ya sea privada o pública, y de la propiedad de la tierra donde se asientan.

De esta manera, podemos hablar de la actividad inmobiliaria y del mercado correspondiente, pero no del capital inmobiliario en el sentido estricto. La multitud de asociaciones entre los tres actores mencionados queda clara en el texto en cuestión, donde la autora resalta el papel del agente que los articula en el tiempo y en el territorio: el promotor inmobiliario, el cual puede surgir desde los bancos, desde las constructoras o como propietario del suelo; o bien puede no surgir alguno de ellos, limitándose a coordinar las actividades y compartir las ganancias, ya sean éstas económicas o políticas.

La parte final del texto se refiere al análisis de la producción del espacio habitacional en relación con la estructura del Área Metropolitana de la Ciudad de México. El capítulo inicia con una revisión crítica de distintas concepciones sobre la organización del territorio que van desde el análisis multivariado y la ecología factorial hasta los anillos concéntricos de E. Burgess de la Escuela de Chicago.-

El conjunto de condiciones presentadas por la autora, referidas a la localización territorial de los procesos habitacionales, a las condiciones socioeconómicas de la población residente y al nivel o índice de consolidación, le permiten presentar una imagen general de la distribución socioeconómica de la población en el AMCM. Sin embargo, para

completar el análisis de la estructura territorial se deben estudiar los elementos esenciales que la componen y que son los canales de comunicación, las redes principales de infraestructura, los grandes equipamientos y las concentraciones de la actividad urbana (O. Terrazas, 1988 B), con lo cual se lograría entender la estructura territorial desde un punto de vista dinámico, que reconoce las variaciones de los movimientos en el tiempo y que registra las contradicciones cotidianas. En este sentido, la explicación de la distribución socioeconómica de la población, por su carácter esencialmente estático, sólo conforman el fondo o la base de sustentación para el análisis de la estructura territorial realizada a través de los elementos mencionados.

De igual manera, la explicación de la expansión de la ciudad bajo el esquema de los "contornos" es, desde el punto de vista territorial, la aplicación de los criticados anillos concéntricos. Sin embargo, la utilidad del análisis es innegable y ha permitido entender las distintas fases de crecimiento del AMCM. Como complemento, sería importante, como lo hace J. Delgado (1988) en un análisis reciente, agregar al esquema de los contornos la variable geográfica y propiamente urbanística, con lo cual es posible identificar además las barreras geográficas y las grandes líneas a lo largo de las cuales se desarrolla la expansión de la Ciudad, las que en el AMCM corresponden a las carreteras y vías férreas que la comunican con Querétaro, Pachuca y Puebla, principalmente.

Por todo lo anterior, la consulta y el estudio de los materiales que componen el libro reseñado son indispensables para los interesados en el tema de la producción de la ciudad y del sector inmobiliario.

CITAS:

[*] México, COLMEX Primera edición, 1989, 415 pgs.

[**] UAM-Azcapotzalco, Departamento de Sociología.

BIBLIOGRAFIA:

Delgado, Javier (1988) El Patrón de Ocupación de la Ciudad de México al año 2,000, en la Estructura Territorial de la Ciudad de México, Oscar Terrazas y Eduardo Preciat (Coords.) - Plaza y Valdés Editores/DDF, México.

Fidel L., Carlos (1988) Elementos de renta Urbana: Los Fraccionamientos, Ediciones Gernika/UAM, México.

Iracheta C., Alfonso (Coord.) (1984) El Suelo Urbano, Recurso Estratégico para el Desarrollo Urbano. -UAEM/México.

Pradilla C., Emilio (1977) Notas sobre las Políticas de Vivienda en los Estados Latinoamericanos. Revista Arquitectura-Autogobierno No. 7, UNAM, México.

Terrazas Revilla, Oscar (1988). De la Ciudad Interior en la Estructura Territorial de la Ciudad de México, Oscar Terrazas y Eduardo Preciat, Coordinadores. Plaza y Valdés Editores/DDF, México.

Terrazas Revilla, Oscar (1990) -Las Mercancías Inmobiliarias. Tesis de Maestría (en revisión), División de Estudios de Posgrado, Facultad de Arquitectura, UNAM, México.