

Patricia Olivera

Facultad de Filosofía y Letras, UNAM

[oliverap@unam.mx](mailto:oliverap@unam.mx)

Mesa Temática 40

**Desplazamiento de clase social por el capital inmobiliario y financiero en las ciudades, el acuerdo con el estado para el control del excedente urbano.**

Se discuten los procesos de la gentrificación de la ciudad latinoamericana, más allá del término *gentry* (provocativamente acuñado por Ruth Glass, 1964), con el propósito de situar esta teoría intermedia entre la producción social del excedente urbano y su apropiación por las clases transnacionales asociadas con el estado y la desvalorización de la fuerza de trabajo, en la crítica al neoliberalismo urbano que acomete contra los movimientos y organizaciones sociales en México especialmente, dentro de América Latina. Se trata de fundamentar que la creciente tensión entre capital y trabajo en la fase neoliberal contemporánea profundiza la desigualdad social y es parte de la apropiación del excedente urbano como motor de esa tensión, donde los nuevos desarrolladores inmobiliarios de usos corporativos y vivienda de lujo en barrios de clases trabajadoras, y aún medias, desplazan a las clases trabajadoras de aquellos espacios urbanizados que presentan condiciones para la extracción de rentas del suelo y la concentración de las inversiones y por consiguiente ganancias. Se retoma el concepto de gentrificación porque visibiliza la condición de clase social de esos procesos de transformación económica, política y cultural de la ciudad, en otra época denominado haussmanización (Engels, 1887), como parte de las estrategias de movilidad del gran capital dentro de temporalidades y espacialidades urbanas definidas.

Los capitales atraídos convierten las crisis de la ciudad (declive, degradación, periferización de las clases populares) en grandes proyectos de inversión gestionados por el empresariado en conjunción con el estado, mientras este institucionaliza la pobreza, la autoconstrucción en las periferias, la planeación estratégica, entre otros mecanismos de mercado y de control de las clases sociales. La apropiación del excedente se manifiesta localmente en la creación de riqueza a partir del trabajo en la gama de actividades y funciones especializadas en la ciudad, así como en la extracción de la renta potencial del suelo por desarrolladores para el despliegue de nuevas formas de urbanización que amplían el consumo de bienes y servicios -la realización de las mercancías-. La creación de nuevas centralidades urbanas a través de programas, megaproyectos constituye una política orientada a la ampliación

del excedente en los términos mencionados y es un producto del acuerdo estado- empresariado para incrementar las ganancias.

### **1. Procesos centrales de la teoría de la gentrificación**

Las transformaciones internas de la ciudad latinoamericana producidas por las divisiones sociales constituyen un tema central para comprender y criticar sus articulaciones con procesos generales y locales en contextos de auge y crisis del capitalismo contemporáneo, los gobiernos locales y en relación con los movimientos sociales. Considerando que pueden ser cada vez más influyentes las formas de intervención de los agentes sociales en la vida pública y en las decisiones directas de los proyectos de ciudad que han adoptado los regímenes políticos subsecuentes a partir de los gobiernos nacionales y locales, cuyas disputas y acuerdos con el gran empresariado y la sociedad generan confrontaciones cada vez más profundas.

La teorización sobre las transformaciones socio-espaciales desde las perspectivas marxistas plantea situar a la ciudad en el desarrollo del materialismo histórico geográfico y el desarrollo geográfico desigual (Harvey, 2006), integrando la discusión de las relaciones norte-sur y la expansión territorial y profundización social del capitalismo. El objetivo central del trabajo es contribuir a comprender la diversidad de articulaciones de las ciudades de América Latina a los procesos de reproducción del capital, extracción del excedente y gentrificación, contestando 1) cuáles son los intereses y las múltiples condicionantes que hacen de las ciudades espacios atractivos y sujetos de dominación y control, asimismo, 2) la gentrificación es una teoría intermedia para comprender los procesos de movilidad de capital y desplazamiento social en la ciudad actual, y 3) el papel de los movimientos sociales y su constatación como los actuales interlocutores frente al estado y el empresariado.

¿La gentrificación puede explicar los procesos de apropiación del excedente urbano actual? La *gentrificación*, término provocativamente acuñado por Ruth Glass en 1964 para referirse a la apropiación por parte de clases medias de las viviendas de la clase trabajadora en las áreas centrales de Londres. Este proceso implica el estudio de las estrategias y acciones de clase, en donde se excluye a las clases trabajadoras del excedente urbano a través de su desplazamiento de los beneficios creados en la ciudad. En ese sentido, a través de los procesos de gentrificación se aborda la apropiación del excedente urbano por las clases y grupos locales y transnacionales asociados con el estado, y por otro lado, se asocia con la desvalorización de la fuerza de trabajo, aunado al embate contra los movimientos y organizaciones sociales que luchan por usufructuar y habitar la ciudad, no solo producirla.

La teoría crítica de la gentrificación sustenta el desarrollo teórico y metodológico acerca de las estrategias del capital y la intervención del estado para facilitar la apropiación de los espacios urbanos rentables por parte del empresariado inmobiliario (Smith, N. 1996; Lees, Slater and Wyly, 2008; Lees, Shin y López-Morales, 2015), así como el control de toda la cadena de producción. Estas estrategias comprenden el control de clase, la mercantilización de la ciudad, así como los esfuerzos para ampliar las prácticas de consumo en las ciudades (Atkinson, 2003). El urbanismo neoliberal se centra en la fijación del capital que crea los espacios edificados y las imágenes que se dirigen a los consumidores para exhibir estas mercancías como productos deseables, como lugares para habitar, producir, disputar e imaginar.

Neil Smith (1996) planteó la gentrificación a partir de argumentos locales y globales. Reconoce la movilidad del capital internacional como proceso central en la transformación de las ciudades capitalistas, aun cuando su horizonte temporal se limita hacia la década de 1950, queda abierta una veta histórica de estudio respecto a procesos de formación y sustitución de clases sociales, así como las condicionantes de la movilidad desigual del capital a las ciudades en el mundo. Respecto a los argumentos locales, el autor destaca la formación de la brecha de renta y el interés en su apropiación, la cual que se produce en áreas centrales cuando las edificaciones, infraestructuras, imágenes de estas edificaciones y espacios públicos se deterioran y cuando posteriormente los capitales inmobiliarios se interesan por la edificación, redesarrollo o nuevas construcciones con el propósito de apropiarse de la “mejor y más alta renta del suelo” en el lenguaje de los neoclásicos de la teoría de la renta del suelo. Este diferencial al que denomina renta potencial, abre también otra veta para el estudio de la renta del suelo desde la perspectiva de los actores que la producen y la periodización de la ciudad ya no solo en las áreas centrales sino en las nuevas centralidades (Olivera, 2007), producidas *ex profeso*, o al menos inducidas recientemente, para lograr el efecto de la apropiación de las brechas de renta. Un análisis fundamental propuesto para diferenciar las rentas del suelo respecto a la producción y al consumo permite identificar los procesos de manera precisa (ver Jaramillo, 2009).

La gentrificación considera tres procesos centrales muy vinculados entre sí, asociados a fases temporales y en espacios definidos: la degradación de ciertos espacios habitados, el interés del capital en invertir en esos espacios y el desplazamiento de los segmentos sociales y clases más precarizadas por otros de mayor estatus socioeconómico. Esta teoría surge de los análisis en ciudades de Norteamérica y Europa, pero se han evidenciado de manera crítica diferencias estructurales con respecto a las ciudades del sur o de capitalismo dependiente, especialmente a partir de la neoliberalización, la reorganización de los agentes públicos y privados se han

gestado períodos de gentrificación en las ciudades latinoamericanas (Herzer, 2010; Olivera, 2013; López Morales 2010; Rolnik y Frúgoli, 2007). En estos trabajos puede destacarse la presencia de agentes inmobiliarios privados y públicos que eligen para el redesarrollo, reciclamiento y nueva construcción aquellas áreas que poseen atractivos históricos, estéticos, simbólicos y locacionales, sea en áreas centrales, p.e. Centro Histórico de la ciudad de México, el barrio de La Boca, San Telmo, Puerto Madero, o en suburbios de interés para clases altas, Norte de Polanco, El Tigre. Los agentes inmobiliarios despliegan una visión de largo plazo para desarrollar una estrategia que contempla toda la cadena de valor de los desarrollos, estudian los cambios sociales, modas, la economía urbana, las migraciones étnicas, de clase, género y su impacto en los barrios. Detectan los cambios en la propiedad, subdivisiones, predios abandonados, intestados y todos estos comportamientos sociales y espacios disponibles para los desarrollos son estudiados por bancos, desarrolladores, OECD, los gobiernos de la ciudad ([www.bbvaresearch.com](http://www.bbvaresearch.com); <http://www.oecd.org/gov/oecdterritorialreviewscompetitivecitiesintheglobaleconomy.htm>).

El estado atrae las fuentes de financiamiento locales y externas a partir de todas las ventajas para garantizar la rentabilidad de las inversiones privadas. Como se desprende de lo anterior, los capitales involucrados son especulativos, hay una planeación empresarial para la obtención de ganancias a largo plazo, y desde la perspectiva del estado, constituye una forma de legitimación política en el corto plazo. Las políticas de atracción de capital que han impactado a las ciudades latinoamericanas muestra que se están siguiendo en general tres pautas de movilidad de capital hacia las ciudades a partir 1) de los procesos de renovación de sitios y centros históricos, 2) la elección de suburbios donde residen sectores de clases medias- altas y altas, y 3) una estrategia que envuelve a la ciudad interior con distintos subcentros orientados al mercado para generar ambientes de negocios y de competitividad, incluyendo la atracción de sectores riesgosos financieros. El estado ha dado muestras de asumir los riesgos de los fondos, créditos para la creación de infraestructuras, viviendas. Ante las crisis el estado responde con medidas de “rescate” de los capitales globalizados antes que para cumplir las demandas de espacios habitables dignos en las ciudades mexicanas en especial.

Dentro de los tres procesos locales asociados que dan lugar a la gentrificación: declive, entrada de capital y desplazamiento social (Smith, 1996), la periodización de la fase de declive, cuyo factor clave es la ausencia del capital, difiere de manera estructural con la periodización que se presenta en las ciudades latinoamericanas, en particular la degradación urbana tiene orígenes y condiciones muy distintas entre las ciudades estadounidenses y mexicanas, mientras en unas se trata de la crisis del sistema fiscal, en las otras se debe a la ausencia de estado de bienestar. Diferencias temporales ocurren también por su ordenación simultánea, o bien,

secuencial. La periodización de las fases de la gentrificación responde entonces a las condiciones generales y locales, las cuales en su imbricación inciden en los procesos y agentes concretos. La temporalidad cíclica de auge y crisis, así como los cambios en los circuitos del capital en el comercio, hacia la manufactura, los servicios y las finanzas permite la ubicación de estos procesos en un marco más amplio y asimismo, su relación con los cambios sociales en el contexto de la apropiación del excedente que los trabajadores de la ciudad producen.

En ese sentido, la degradación de los barrios elegidos para su rehabilitación no se dio de manera natural, una estrategia de los gobiernos locales bien documentada es la política de dejar que los inmuebles se desvaloricen después de los primeros ciclos de uso, que los propietarios del suelo no eleven las rentas, Smith habla también del acuerdo entre inmobiliarias para delimitar los bloques edificados sujetos a la política de desinversión, e incluso propiciar la caída de la renta del suelo, lo que puede resultar en el abandono y, por consiguiente, en el desplome de los precios del suelo (Smith, 1996). Lo cual, sin duda, es el momento esperado por los desarrolladores para la compra. Estos mecanismos explica la formación de la brecha de renta y la degradación de los barrios, lo cual es detectado por las nuevas inversiones.

La movilidad del capital elige espacios urbanos para los grandes proyectos inmobiliarios, estos se han producido con recurrencia desde la visión neoliberal de la ciudad. Los elementos que condicionan la movilidad se establecen bajo la lógica de clase: a mayor inversión mayor ganancia. Sin embargo este interés de clase se oculta a través de los programas públicos de renovación urbana, reciclamiento, rehabilitación de los espacios en declive, renovación de aquellos degradados, de antiguas edificaciones industriales atrasadas y abandonadas y relocalizando actividades con la lógica de la exportación. La elección de esos espacios degradados para su desarrollo se planea cuidadosamente por los inversionistas inmobiliarios y agentes de toda la cadena de valor, identificando aquellos que reúnen las condiciones necesarias para la extracción de las más altas rentas del suelo. Entre ellas, en áreas centrales, con infraestructuras de calidad, con arquitectura que puede patrimonializarse, lugares con imágenes de acontecimientos históricos con nuevos significados, con áreas verdes. De acuerdo con trabajo en campo realizado en barrios en proceso de gentrificación, se han encontrado condiciones anteriores y la residencia de los pobres, lo que está generando procesos de desplazamiento, incluyendo sus alrededores.

Los barrios gentrificados hoy aparecen como espacios requeridos para los nuevos estilos de vida asociados con lo moderno, lo dinámico, exitoso, entre otras diversas motivaciones. Se desarrollan programas urbanos desde el reciclamiento de viejas fábricas, galpones, estaciones

de trenes, muelles y puertos de carga, todos ellos espacios abandonados, desvalorizados como parte de los ciclos de auge y crisis y de la circulación de capitales hacia sectores más rentables lo que involucra el desarrollo de fuerzas productivas. Aparecen después de las inversiones y publicidad como los mejores sitios para vivir, recrear, ir de compras, trabajar. Se crean nuevas tipologías temáticas para el comercio minorista, étnico, de lujo, acciones que pretenden concentrar los nuevos usos con mayor rentabilidad, modernidad, calidad, y otras virtudes que tienden a ocultar el carácter de clase que subyace (Olivera, 2013).

Los desarrolladores que producen estos espacios recurren al ambiente neoliberal introducido a través de los organismos internacionales injerencistas en las políticas urbanas, como la OCDE, BM y el FMI, estos favorecen las políticas locales orientadas a la privatización y obtención de ganancias, como la desactivación de los subsidios a la vivienda pública y el favorecimiento de la diversificación del capital de crédito y su extensión y consumo en la vida cotidiana. En ese entorno, las condiciones específicas de la gentrificación se soportan en el papel del estado como facilitador, la movilidad del capital a partir de los proyectos inmobiliarios, y la invisibilización de las evidencias de los desplazamientos sociales y de las luchas sociales que se están manifestando en contra de la gentrificación en todas las ciudades. El problema de la relación estado- capital puede profundizarse a partir de las formas de apropiación del excedente, esto implica comenzar por la dirección de las inversiones, las estrategias que siguen empresarios y las formas de intervención del estado en sus tres órdenes de dirección basadas en la circunscripción territorial, donde se asientan las fuerzas que los sostienen.

Como diversos autores han planteado, considero que la relación constitutiva entre el estado y el capital ha jugado un papel central en la creciente rentabilidad de los desarrollos urbanos. Ellos controlan las actividades productivas que se localizan en la ciudad, así como las normas de su edificabilidad, así como la expulsión de las clases trabajadoras, su desplazamiento a partir de los proyectos urbanos que reciclan, remodelan, y crean nuevos espacios para otras clases sociales distintas de aquellas que residen, trabajan, se recrean en esos espacios urbanos.

## **2. Apropiación del excedente urbano**

Tras la producción de un excedente como condición de su existencia, la ciudad se convierte en un espacio disputado por la apropiación de ese excedente para la reproducción de las condiciones que lo permiten. El excedente se genera por el trabajo no pagado en los segmentos de la cadena de valor de la producción y los servicios especializados; siendo el

control del excedente un acuerdo permitido por la estructura política, históricamente la apropiación del excedente se ha basado en las formas de trabajo, como la esclavitud; en las ganancias derivadas de la actividad capitalista, p. e., las ganancias comerciales obtenidas por las colonias; y siguiendo formas ideológicas dominantes de cada una de estas élites en los períodos diferenciados, donde se legitima la extracción o el despojo del excedente socialmente producido. La apropiación no es solo una simple transferencia de recursos, sino una consecuencia del poder de clase sobre las ganancias, asimismo, con el capital manufacturero los excedentes fluyeron a partir de la organización productiva y la innovación tecnológica (Furtado, 2006). La apropiación y reinversión de las ganancias producto del trabajo asalariado no pagado oculta el despojo y hace ver al empresario como agente que genera riqueza.

El excedente urbano es apropiado también a partir de la renta del suelo y en el capitalismo financiero actual, la titulización o creación de ganancias ficticias producto de la especulación y volatilización de los valores de los bonos corporativos, tarjetas de crédito comercial, con los cuales se despoja al trabajador, al acreedor, al consumidor final del servicio pagado a plazos, a partir de subordinarlos al interés del capital prestamista, sean créditos, automotriz, hipotecario, seguros, con una sofisticada red de recursos retóricos para encubrir los cargos adicionales al interés del capital financiero en cada uno de los “instrumentos” crediticios cada vez más riesgosos para el consumidor. Se evidencia la creciente tensión entre capital y trabajo, la profundización de la desigualdad social y la lucha por la apropiación del excedente con los nuevos desarrollos inmobiliarios para usos corporativos y vivienda de lujo en barrios de clases trabajadoras, y aún medias, desplazándolas de aquellos espacios que presentan condiciones para su gentrificación como parte de las estrategias de movilidad del gran capital (Ver Calidad de vida, 2013).

Las ciudades latinoamericanas presentan fuertes transformaciones en la producción de sus espacios interiores por los distintos agentes sociales, en la década de 1870, los intereses de las economías metropolitanas, España, Portugal, Gran Bretaña y posteriormente Estados Unidos, fundamentalmente a partir del sector primario buscan espacios para la extracción de metales preciosos (oro, plata y asociados) y a partir de la década de 1890 de metales para uso industrial, junto con productos para el comercio internacional de origen agrícola (de Gortari, 1982) como el henequén, café, caucho. A partir de entonces el desarrollo del capital no ha dejado de transformar las ciudades latinoamericanas (Lipietz, 1983; Santos, 1979; Pradilla, 2011), tanto en sus espacios públicos y privados, ante las cambiantes divisiones sociales de clase, género, etnicidad, migración, edad. Los períodos de cambio se asocian con las formas de apropiación del excedente, las cuales conllevan una feroz desposesión de tierras, trabajo y

formas de explotación. Partiendo de esta discusión, la gentrificación se vincula con los modos en que se articula la valorización de los espacios urbanos, la creación de nuevas centralidades asociadas con el interés del capital y los desplazamientos de las clases trabajadoras.

El excedente económico lo define Paul Baran (1958) retomando a Marx como una porción del producto agregado que no se ha consumido ni por los productores directos ni por la reposición de los medios de reproducción, esta pues disponible para otros múltiples propósitos, entre ellos el gasto social en educación, salud, o para la producción o reproducción de las instancias de poder del estado, y por el ejercicio de clase a partir de su fuerza y dentro de los medios de producción (Barán, P. 1958:735). De acuerdo con Marx, es la forma de apropiación del excedente la que subyace en la estructura social y condiciona su forma política, y en el capitalismo corresponde a una fase histórica de la relación capital y trabajo.<sup>1</sup> El excedente se ha producido desde los orígenes de las civilizaciones, las ciudades han sido sitios de producción cada vez más diversificada de bienes y servicios, los espacios edificados para la vida pública y privada, para el trabajo y el ocio, las infraestructuras, la ciencia y las artes, las instituciones de la vida social e individual, así como aquellos que inciden en el avance de las técnicas y el desarrollo de las fuerzas productivas, todo eso ha sido producido socialmente a través del trabajo humano invertido en la ciudad.

Es el estado el que contribuye en las formas de distribución social de esos recursos validándolo a través del entramado legal. Krader plantea el papel abstracto del estado como grupo que mantiene la unidad social, ya que esta se basa en las diferencias de clase, el estado entonces regula y gobierna, y más tarde va integrando funciones de defensa, legales, de distribución de recursos (Krader, 1968). En ese sentido el estado va actualizándose entonces de acuerdo con el avance del capital y las relaciones sociales que se establecen a partir de él.

---

<sup>1</sup> “La forma económica específica en que se arranca al productor directo el trabajo excedente no retribuido determina la relación de señorío y servidumbre tal como brota directamente de la producción y repercute, a su vez, de un modo determinante sobre ella. Y esto sirve luego de base a toda la estructura de la comunidad económica, derivada a su vez de las relaciones de producción y con ello, al mismo tiempo, su forma política específica. La relación directa existente entre los propietarios de las condiciones de producción y los productores directos – relación cuya forma corresponde siempre de un modo natural a una determinada fase de desarrollo del tipo de trabajo y, por tanto, a su capacidad productiva social– es la que nos revela el secreto más recóndito, la base oculta de toda la construcción social y también, por consiguiente, de la forma política de la relación de soberanía y dependencia, en una palabra, de cada forma específica de Estado. Lo cual no impide que la misma base económica –la misma, en cuanto a sus condiciones fundamentales pueda mostrar en su modo de manifestarse infinitas variaciones y gradaciones debidas a distintas e innumerables circunstancias empíricas, condiciones naturales, factores étnicos, influencias históricas que actúan desde el exterior, etc., variaciones y gradaciones que sólo pueden comprenderse mediante el análisis de estas circunstancias empíricamente dadas”. Marx, K. *El Capital*, volumen III, p. 479.



Harvey encuentra el nexo estado y finanzas en el corazón de las relaciones que establece el estado con el capital para apoyar las formas de acumulación dominantes y el control de la fuerza de trabajo (Harvey, 2012; Mathias y Salama, 1986). Así, el estado neoliberal se subordina a la liberalización y facilita el paso de las inversiones del sector I al II del capital para facilitar la apropiación de las ganancias por los desarrolladores financiero-inmobiliarios contemporáneos (Brenner, 2004). Esto involucra las nuevas estrategias políticas y económicas para la intervención en el suelo urbano, por ejemplo controlando los precios del suelo, las expropiaciones, la normativización de la informalidad. En relación a esto, en la ciudad de México, una empresa paraestatal Servimet se encargó de acondicionar y adquirir la tierra requerida para el desarrollo corporativo Santa Fe, el cual no ha dejado de incrementar la superficie edificada, sobrepasando las 900 hectáreas del plan original y sobre todo valorizando ejidos y suelo privado para la ampliación de la frontera gentrificadora (Olivera, 2013). En torno a la vivienda, el estado ha institucionalizado la auto producción como “solución habitacional” para los segmentos más empobrecidos, favoreciendo la oferta de créditos privados para ello (Infonavit, 2012). Lo anterior ocurre en el contexto de las reformas neoliberales que desmantelaron la manufactura de la ciudad de México, la cual se relocalizó para atender al mercado estadounidense, o entró en quiebra por la competencia frente a sectores modernos. Por una parte, esto fundamentó el ingreso del capital de servicios y por otro lado, se incrementó el empleo informal, hasta un 59% en poco más de una década (INEGI, 2008), es decir, la política económica ha fomentado las ganancias inmobiliario- financieras a costa de la desvalorización de la fuerza de trabajo.

El ingreso de estos capitales atraídos por la política urbana transformó no solo la estructura de nuevas actividades en el conjunto de la economía urbana y su concentración en áreas centrales, sino el desarrollo de las nuevas centralidades urbanas (Carrión, 2010). En la ciudad de México, entre 1989 y 1993 se edificaron 8.4 millones de metros cuadrados de oficinas, tiendas, hoteles, y entre 1993 y 1996 en plena crisis financiera las firmas inmobiliarias generaron una bolsa 10 millones de metros cuadrados para oficinas para los nuevos negocios locales y extranjeros (Real Estate, 2014). Una gran parte de esa superficie edificada fue adquirida en subastas de propiedades con cartera vencida, lo cual se justificó como parte del plan urbano para constituir las ciudades globalizadas. En la apertura de los mercados financieros en la región Latinoamericana destacaron la ciudad de México, Santiago y Sao Paulo, donde se incrementaron los distritos de negocios con grandes torres. En la ciudad de México el gobierno local controla la zonificación urbana y ante el suelo escaso en áreas centrales, emite bandos y proyectos para incrementar las densidades con la ciudad compacta, las promociones verticales,

los desarrollos mixtos y cerrados, los que asemejan ciudades cerradas dentro de esta ciudad saturada, insegura, polarizada.

En la estrategia de la creación de nuevas centralidades, el encarecimiento del suelo es parte de la estrategia empresarial y del estado para la obtención de plusvalías e impuestos más elevados en la fase de consumo, con el cambio de clase social. La naturaleza del capital es eliminar barreras a la expansión de relaciones sociales para la reproducción ampliada del capital y las ciudades juegan el papel central en esa expansión. En América Latina ha habido tres fases de movilidad del capital, la liberal, la sustitución de importaciones y la neoliberal. La primera alrededor de la década de 1860 cuando se abren fronteras a los capitales de las metrópolis, existiendo alianzas entre estados y burguesías foráneas con los gobiernos nacionales y la burguesía *compradore* (Carmagnani, 2011 y Wallerstein, 1979). Se producen las elegantes mansiones de *fazendeiros*, porfiristas, en fraccionamientos colindantes con bulevares o paseos de la burguesía comercial y terratenientes de plantaciones, los cuales más tarde migraron a los negocios de la industria. Se introdujeron luz eléctrica y los comercios y negocios de lujo en barrios centrales rodeados de miseria y tugurios (Suárez Pareyón, 2011). La segunda fase de la entrada de capitales ocurre con la política de sustitución de importaciones (1930-1970), la cual trajo la industrialización de las ciudades latinoamericanas, la formación de alguna infraestructura de seguridad social y la profunda división entre los trabajadores asalariados e informales, además de una nutrida clase media profesional. Se profundiza la desigualdad ciudad- campo y las aglomeraciones urbanas donde se concentran las inversiones, se despliega el circuito pre-capitalista que se mantiene hasta tardíamente con las masivas ocupaciones informales dentro de las áreas centrales vecindades, corticos, villas, favelas y extensiones gigantescas en las periferias urbanas auto-construidas por los trabajadores que han sido expropiados de sus tierras, de sus medios de producción y que no se han integrado a los segmentos asalariados de la producción manufacturera.

La tercera fase corresponde al neoliberalismo que borra los paisajes urbanos anteriores con el capital de circulación trasnacional cuyas compañías buscan la concurrencia en tiempo y espacio en las áreas centrales y nuevas centralidades. La inversión en los nuevos desarrollos sea de vivienda masiva, u otros que absorben grandes capitales, sustituyen a plantas automotrices, farmacéuticas, alimentos, siderúrgicas de la fase anterior por la apropiación de rentas potenciales diferenciales y absolutas de las edificaciones de servicios a los negocios, comercio moderno y entretenimiento.

Los nuevos agentes inmobiliarios se asocian alrededor de los grupos financieros, trasnacionales, existen al menos cinco tipos de nuevas promociones de productos vendibles, los

centros de negocios situados en oficina verticales, ofrecen la renta del equipo y el contacto con redes de subcontratistas de servicios especializados. Edificaciones de usos mixtos donde se integran espacios de uso residencial, oficinas, plazas comerciales, pensados para el perfil de los nuevos profesionistas y funcionarios, gerentes de las empresas globalizadas, los cuales en vez de destinar horas de desplazamiento del hogar al trabajo, puedan emplear el tiempo en los negocios y así se incrementan las ganancias a partir de la intensidad del trabajo. El consumo básico, recreativo y superfluo de estos segmentos de trabajadores flexibles profesionistas se ofrece en los mismos desarrollos mixtos. Otras tipologías que promueven los desarrolladores son centros comerciales y de entretenimiento con la novedad de su proyección vertical y finalmente las grandes edificaciones del estado.

### **3. Perspectivas de la crisis de la ciudad y el descontento social bajo el capitalismo neoliberal**

Las crisis de la ciudad expresadas en el declive, degradación, la periferización de las clases populares, mientras el estado institucionaliza la pobreza, la autoconstrucción en las periferias, la planeación estratégica, entre otros mecanismos de control de las clases sociales, parece una estrategia para reproducir este estadio donde impera la falta de condiciones de bienestar social que acompaña a las ciudades latinoamericanas desde las masivas ocupaciones sin servicios básicos, materiales de baja calidad, subempleo, desempleo. Estas condiciones de degradación social material y cultural aún no han sido superadas, pero las políticas seguidas tampoco apuntan a ello. La exclusión del derecho a la vivienda pública, al lado de las prácticas predatorias en el mercado de la vivienda urbana, los desalojos nos dice que la crisis urbana está más presente que nunca (Harvey, 2012:53).

La crisis urbana en ese sentido se vincula con el tercer proceso crucial que define a la gentrificación como un fenómeno que está alcanzando dimensiones generalizadas en amplias zonas de las ciudades, esto es, la expulsión de las clases trabajadoras. Este proceso no parece en los medios, se ha acallado, no ofrece demasiada luz sobre estas problemáticas, pero cada día ocurren desalojos, desplazamientos, presión sobre residentes de clases populares y medias. En trabajo de campo en diversos barrios de la ciudad de México se encontró un manifiesto descontento. Puede pensarse que la sustitución de clases en las áreas centrales de la ciudad ocurre probablemente desde sus orígenes, Engels describe las transformaciones de las ciudades europeas occidentales a partir de la entrada de los grandes capitales de la manufactura en la década de 1840, para desplazar de áreas centrales a la clase obrera y controlarla políticamente, en París con la intervención del estado a través de Haussmann (Engels, 1887). En México, de

manera patente se está acelerando el desplazamiento directo, por la fuerza, a través de juicios de desahucio, y el indirecto, a partir del alza de impuestos, el encarecimiento de la vida. La intervención de los gobiernos locales en las expulsiones ha sido muy activa, autorizando demoliciones y nuevas obras en grandes proyectos privados y público- privados. Los bienes inmuebles producidos en la última década se convierten en una preciada mercancía fuera del alcance de las mayorías.

Desplazamientos y formación de clase social en la transformación de las ciudades es una veta poco estudiada, la cual queda fuera del presente trabajo, solo se apunta como inicio de la discusión que en América Latina, tres períodos significativos de los ciclos de capital están asociados con la formación de clases y su papel productivo en las ciudades, a partir del final del período colonial y del ascenso del capitalismo, transcurren a mediados del siglo XIX con la clase que detentaba el poder en la ciudad con sus casas señoriales, la burguesía *compradore*, subordinada a los grandes burgueses estadounidenses y europeos que demandaban materias primas baratas indispensables para la manufactura en el norte. En la ciudad de México surgían las casas de representación del comercio exterior, despachos y oficinas de servicios, los comercios de productos locales y el creciente proletariado urbano con la instalación fabril y talleres. Más tarde las nacientes burguesías nacionales extienden sus círculos de residencia, placer y consumo en áreas centrales de las ciudades. Esta clase representada en México por los grandes propietarios del norte del país quienes durante la Revolución Mexicana (1910-1917) orientaron el producto de la venta de las tierras hacia la manufactura de la cerveza, tabaco, entre otros. La entrada de grandes industrias a las ciudades latinoamericanas en la década de los 1930 trajo la expansión y las profundas transformaciones urbanas derivadas de la atracción de la mano de obra. En México, por una parte, la zonificación industrial en las ciudades de México y Monterrey se dirigía hacia las entonces periferias, de acuerdo con los Planes urbanos (López Rangel, 1993), pero más tarde las plantas industriales y las viviendas obreras comenzaron a fusionarse con los desarrollos habitacionales “informales” masivos producto de invasiones y ocupaciones de tierra en propiedad privada y en tenencia ejidal y comunal y también a partir de la producción inmobiliaria formal.

El desplazamiento social opera en la ciudad de México desde las décadas de 1990 y 2000, los residentes buscan vivienda en las periferias, donde encuentran insuficientes servicios e infraestructuras, financiados con fondos de inversión que se encarecen, lo que está generando desposesión de los ciudadanos de los bienes públicos que la ciudad ofrece, una suburbanización forzada donde se autorizan obras sin las garantías para la movilidad, agua, sobrepasando la densidad permitida, gestionados por agentes público- privados. Todo esto resulta en el

abandono de las viviendas diminutas, la caída de cartera y agudos problemas sociales. Los residentes tradicionales están siendo desplazados de áreas centrales, han visto languidecer sus barrios por falta de mantenimiento de obras públicas y las mejoras hechas por inquilinos no disminuyen los alquileres. No obstante, estos barrios son sujeto de nuevas zonificaciones que elevan índices de construibilidad, atrayendo a promotores inmobiliarios y afectando los alquileres, y los dueños ejercen presión sobre los inquilinos para que compren la vivienda que han ocupado por décadas a precios de monopolio muy altos, o desocupen de inmediato, ante la oferta de compra por desarrolladores o por la posibilidad de apropiarse una renta potencial.

En México existe una fuerte conexión entre funcionarios públicos y empresarios inmobiliarios, lo que garantiza las altas rentabilidades de los desarrollos. Estos procesos expresan la negación de la vida democrática de los sujetos sociales, los ciudadanos, ya que las estructuras para la participación ciudadana se han limitado en forma notable y la apropiación de estos espacios valorizados por un pequeño grupo de actores sociales quienes promueven el proyecto neoliberal de desplazamiento no permiten la interlocución con organizaciones civiles que se han ido constituyendo cuando ven amenazada su permanencia en los barrios de residencia o de trabajo (Ver *Foro de Diálogo sobre gentrificación y por el derecho a la ciudad* en <http://contested-cities.net/CCmexico/> 16 de abril de 2015). Esta política ha convertido el suelo urbanizado de la ciudad de México en el más caro del país con un margen superior al 100 por ciento respecto a otras ciudades (Real Estate, 2014), enarbolando la competitividad de la ciudad.

Como se ha mencionado, la desposesión y el desplazamiento son inherentes a la urbanización capitalista, constituyen una política de clase, no son hechos aislados, aun cuando el estado y los desarrolladores se preocupan por hacer el problema invisible (Wacquant, 2008) a través de discursos “Se promueve el empleo, la sustentabilidad urbana y se incrementa la competitividad de la ciudad” y de prácticas para la elevación de la rentabilidad de áreas urbanas, sin perturbarse por la presencia de los pobres de la ciudad. Los desplazamientos ocurren justamente en las zonas de contacto entre clases, donde existen conflictos de clases sea por la demanda de movilidad, espacios de consumo, habitación para clases medias altas. Estas demandas inducidas producen el avance de la frontera de la gentrificación, la que se ha dirigido de las áreas centrales de la ciudad a los suburbios tradicionalmente afluentes y hacia las nuevas centralidades donde existen infraestructuras de calidad y otros elementos que revalorizan la renta del suelo.

La política de mezcla de clases que se ha pretendido blandir en la ciudad inequitativa esconde las nuevas formas de segregación y polarización social, esto requiere un debate amplio respecto al papel del estado y de la sociedad organizada. Los segmentos sociales desplazados corresponden fundamentalmente a los trabajadores informales, vendedores en calles, prestadores de servicios, indígenas, ocupantes en áreas sujetas a remodelación en centros históricos, incluso clases medias profesionistas y artistas que fueron “sembrados” en áreas planeadas con antelación para que convivieran con residentes originarios. El secretario de desarrollo urbano del Distrito Federal y promotor inmobiliario en la ciudad de México reconoció en 2014 que en los últimos once años se habrían desalojado alrededor de 370,000 familias debido a los distintos programas urbanos (Ramírez, *La Jornada*, 7 de Febrero, 2014).

Después de la apertura del capital y la desregulación del mercado de capitales, el mercado de la vivienda se expandió en forma creciente en los países desarrollados, y se extendió el modelo de financiarización con el uso de fondos de hipotecas de la vivienda. Actualmente en América Latina se ha extendido este sector financiero y se ha rentabilizado al asociarse con la ideología de la vivienda propia, lo que generó en las grandes ciudades un proceso de desposesión con la edificación de vivienda masiva en medio de la nada, sin servicios públicos de calidad, básicos, con traslados de más de cuatro horas a los centros de trabajo en la ciudad central. En México esa vivienda fue financiada a través de bonos especulativos (Infonavit, 2014).

Las ciudades latinoamericanas se polarizan en las condiciones generales del capitalismo dependiente. El papel que adquieren los movimientos sociales actuales es central como fuerzas para contrarrestar al control, exclusión, desvalorización del trabajo y otras limitaciones de la reproducción social. Son los interlocutores con mayor poder para abrir las fisuras sobre las contradicciones del propio capital. Por una parte, las luchas por la vivienda y la apropiación de la ciudad como espacio colectivo, a partir del movimiento por el derecho a la Ciudad, ponen en tensión entre otras fuerzas, al estado y los grandes empresarios con los movimientos sociales. Los poderes políticos públicos son apoyados por las agencias internacionales y locales como bancos, corporaciones y otros gobiernos con los cuales se han firmado acuerdos de libre comercio. Estos acuerdos permiten la circulación de capitales al interior de las ciudades en la cuales distintas instancias de gobierno se benefician, la libre circulación de los capitales especulativos se coloca como la fuerza sobre la cual la ciudad crece, lo cual se contraponen absolutamente con la producción social de la ciudad propuesta por los movimientos urbanos populares (ver Arampatzi, 2012).

El acuerdo entre el estado y el sector privado local y externo en la dirección hacia el desmantelamiento de las políticas de bienestar en México, como parte de la apropiación del excedente producido por el trabajo vivo, se dirige directamente hacia la desvalorización de las clases trabajadoras, en asociación con la caída del salario y su mantenimiento en el nivel más bajo, política anunciada por el gobierno federal como un factor de atracción. La ausencia de políticas de generación de empleos con seguridad social y la destrucción de los sindicatos fuertes de teléfonos, energía eléctrica, transportes fue la respuesta a las demandas sindicales. Con respecto a la política de la producción de vivienda popular, ésta cada vez más se aleja de la producción clásica de vivienda pública, rentada y bajo un sistema tripartito –estado, empresariado, trabajador- para generar fondos públicos de financiamiento y se dirige, como se ha mencionado hacia su financiarización con fondos de alto riesgo y por consiguiente con altas tasas de interés.

Las luchas sociales recientes se organizan hacia distintas demandas derivadas del desmantelamiento del llamado estado de bienestar, en México se están aglutinando hacia la vivienda y el derecho a la ciudad, lo cual responde a un proceso central asociado con la gestión del excedente urbano. Estas luchas representan en el corto plazo, más que la toma del poder con el desafío directo a las fuerzas políticas y económicas, una lucha asociada a la reproducción social, en la cual no solo se reivindica la vivienda popular, sino demandas políticas, como el derecho a la habitabilidad, al uso de la ciudad, y tiende en el largo plazo a superar la contradicción presente de la producción de valor por el trabajo, frente al valor no pagado de la fuerza de trabajo, la crisis de vivienda popular, la crisis del trabajo y la sobreproducción de espacios edificados apropiados por los sectores sociales más poderosos.

Ciudades y regiones son destruidas y reedificadas para la obtención de ganancias, contradicción que los movimientos sociales en América Latina y aún en Europa cuestionan “casas sin gente, gente sin casas”. La contestación a este proceso implica la unidad entre las luchas de clase, por la revalorización del trabajo y por la gestión social del excedente urbano. Diversos autores consideran que un genuino desafío al capitalismo procedería de dos fuerzas, los movimientos sociales y las organizaciones del trabajo (Smith, N. 2000:1013). Las identidades de clase y categorías como el feminismo, etnicidad, dignidad se convierten en poderosas fuerzas de movilización al asociarse (Harvey,2012), más allá de posturas esencialistas y vindicaciones aisladas. La identidad adquiere un sentido político y cultural para cambiar la visión que considera las desigualdades naturales o normales y también como esas desigualdades de poder y conflictos de interés se ocultan.

La difusión de los referentes zapatistas ayudan a superar los viejos moldes de la racionalidad de mercado como verdad única para la construcción de la ciudad por una producción colectiva de nuevos espacios sociales desde perspectivas epistemológicas y desde las prácticas que amplían la conciencia de la política del espacio urbano para propósitos colectivos, “otro mundo es posible”, la movilización de la sociedad civil, la visibilización frente al estado y el poder económico, congregaron a los indígenas, mujeres, hombres, niños, estudiantes, sindicatos independientes, deudores de la banca, homosexuales, movimientos urbanos llamándolos a manifestarse, organizarse y vincularse con el movimiento zapatista, cuyas posturas después de la 6ª Declaración de la Selva Lacandona (2005) y La otra campaña (2006) son manifiestamente anti-neoliberales y anti-sistémicas (González Casanova, 2012; Aguirre, 2009). El movimiento urbano popular en México aún no se ha pronunciado en ese sentido, pero sigue latente la política de alianzas entre fuerzas independientes. En lo que respecta a nuestra investigación, la comprensión y crítica de las crisis de la ciudad desde la perspectiva política de la apropiación del excedente, propone reconocer los movimientos de los trabajadores por la vivienda y la ciudad como un componente central de la reproducción social en contra del despojo, la devaluación de la mano de obra y la mercantilización de la vivienda pública, elementos centrales para la gestión del excedente urbano. Esto implica profundizar en la explicación de los mecanismos de control y las estrategias que subyacen para la producción de la ciudad para todos.

### **A manera de conclusiones**

La crisis urbana es parte de la dominación de clase social y del papel del estado nacional y sus expresiones locales, la cual se manifiesta en la polarización socio-espacial de la ciudad para los negocios, la desvalorización de la fuerza de trabajo y los desplazamientos sociales hacia las periferias.

La teoría de la gentrificación aclara el conflicto de clase en las políticas público-privadas, el papel del estado y las formas de asociación con el empresariado, y la detección de las estrategias expulsoras de las clases trabajadoras de la ciudad interior. Supone la búsqueda de formas de autogestión y lucha de los afectados por el derecho a usufructuar la ciudad más allá de las necesidades. Asimismo, permite la conexión de procesos locales y de gran escala, así como las temporalidades de la relación ciudad, sociedad y poder.



## Bibliografía

- Aguirre Rojas C. (2009). “América Latina en la encrucijada. Los movimientos sociales y la muerte de la política moderna”. México, *ContraHistorias. La otra mirada de Clio*.
- Arampatzi A. (2012), “The urban roots of anti-neoliberal social movements: the case of Athens, Greece”, *Environment and Planning A*, volume 44, pages 2591 – 2610doi:10.1068/a44416.
- Atkinson, R (2003) Introduction: Misunderstood Saviour or Vengeful Wrecker? The Many Meanings and problems of Gentrification. *Urban Studies* 40:2343
- Calidad de Vida (2013), Zodes, Website <http://tuciudad.mx/zodes/index.php/objetivos-de-las-zodes>
- Carmagnani, M. (2011). *El otro occidente. América Latina desde la invasión a la Globalización*. Los Angeles: University of California Press.
- Carrión, F. (2010), *El laberinto de las centralidades históricas en América Latina*. Quito: Ministerio de Cultura de Ecuador.
- De Gortari, H. (1982) “Los años difíciles: una economía urbana. El caso de la ciudad de México (1890-1910)”. *Iztapalapa*, pp. 101-114.
- Engels, F. (1887). “Contribución al problema de la vivienda”, Tomo 3. *Obras escogidas C. Marx y F. Engels*. Moscú, Progreso. 1981
- Furtado, C. (2006). *Teoría y Política del Desarrollo Económico*, 16ª ed. México, Siglo XXI.
- González Casanova, P. (2002), “Dialéctica de las alternativas”, *Espiral*, VIII, 24 Mayo-Agosto, Universidad de Guadalajara, México.
- Harvey, D. (2013). *Rebel Cities. From the Right to the City to the Urban Revolution*. London/New York: Verso.
- Herzer, H. (2008), "Acerca de la gentrificación", en H. Herzer (organizadora), *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Espacio.
- Harvey, D. (2014). *Seventeenth Contradictions and the End of Capitalism*. London: Profile Books.
- Infonavit, (2012), Informe anual de actividades 2012, México.
- (2014). Plan financiero 2014- 2018. México.
- JLL (2014). “Latin America Office Market Review”, in Jones Lang LaSalle.
- Krader, L. (1968), *Formation of the State*. Englewood Cliffs.
- Lees, L. (2008) Gentrification and Social Mixing: Towards an inclusive Urban Renaissance? *Urban Studies*, Vol.45, nr.12, 2449- 2470.
- Lees, L., Slater, T. and Wyly, E. (2008) *Gentrification*, London/ New York: Routledge.
- Mathias and Salama (1986) *El Estado sobredesarrollado [The under- developed State]*, Era: México, 1986.

- Olivera, P. (2007) “Nuevas centralidades urbanas en la ciudad de México”, en García Ballesteros, A. and García Amaral, M. *Un mundo de ciudades. Procesos de urbanización en México en tiempos de la globalización*, Barcelona, Geoforum, pp. 89- 104.
- Olivera, P. (2013), “Neoliberalismo y gentrificación en ciudades norteamericanas. La ciudad de México”, en P. Olivera, *Polarización socioespacial en la ciudad contemporánea. El re-escalamiento de los espacios del neoliberalismo*, FFyL, UNAM, pp. 79-120.
- Pradilla, E. (1987), *Capital, Estado y Vivienda en América Latina*, Fontamara, México.
- Pradilla, E. (editor) (2011), *Ciudades compactas, dispersas, fragmentadas*. México: UAM-Xochimilco / Porrúa.
- Ramírez B.T. (7 Febrero 2014). Durante *boom* inmobiliario el DF expulso a mas de 370 mil familias. *La Jornada*, p.36.
- Real Estate (2013). 20 years of History 1993-2013: Corporate Offices. Mexico City, *Real Estate Market & Lifestyle*, 87.
- Rolnik, R. and Frúgoli, H. (2007) Reestruturação urbana da metrópole paulistana: a Zona Leste como território de rupturas e permanências [Urban restructuring in São Paulo Metropolis: Leste as Territory of Ruptures and Continuities], *Cadernos Metrôpol* Smith, N. (2002). New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 34(3), 427-450.
- Santos, M. (1979), *O Espago Dividido. Os Dois Circuitos da Economía Urbana dos Países Subdesenvolvidos*. Río de Janeiro: Francisco Alves (Coleção Ciências Sociais).
- Smith, N. (1996). *Urban Frontier. Gentrification and the Revanchist City*. London, Routledge.
- Suarez-Pareyon, A. (2004). El centro histórico de la ciudad de México al inicio del siglo XX *INVI*, SANTIAGO: Universidad de Chile, Nº 51, Aug., Vol. 19: 75-95.
- Sugranyes, A. y Ch. Mathivet (coords.) (2011), *Ciudades para tod@s. Por el derecho a la ciudad, propuestas y experiencias*. Santiago de Chile: Habitat International Coalition.
- Thompson, F.M.L. 1994, *Gentrification and the enterprise culture. Britain 1780-1980*, Oxford University Press, GB.
- Wacquant, L (2008), Relocating Gentrification: The Working Class, Science and the State in Recent Urban Research, *International Journal of Urban and Regional Research* (32), 198-205.
- Wallerstein, I. (1979) Semi-peripheral Countries and the Contemporary World Crises, *Theory and Society*, V.3, I 4, 461-483.

## **Agradecimientos**

Esta investigación fue apoyada por la Universidad Nacional Autónoma de México y forma parte del proyecto PAPIIT IN302615 *Diversificación espacial del comercio y el consumo en la ciudad contemporánea*.

Esta investigación es parte del Proyecto Contested Cities 7th European Community Framework Programme (FP7-PEOPLE-PIRSES-GA-2012-318944) “CONTESTED CITIES: Contested Spatialities of Urban Neoliberalism, Dialogues between Emerging Spaces of Citizenship in Europe and Latin America”.