



La promoción inmobiliaria en la investigación europea y estadounidense.

Aportes para la sociología urbana en Argentina

Facundo Cruz Gustavino¹

Resumen: Los estudios acerca de los actores dominantes en la producción del espacio urbano han sido abordados desde diversas perspectivas teóricas. Estos abordajes no son producto exclusivamente del debate académico, sino que están estrechamente vinculados a cambios políticos y sociales que lo exceden. En este trabajo revisamos y articulamos los antecedentes sobre promoción inmobiliaria más citados por investigadores argentinos en la actualidad. Nuestra lectura abarca a la sociología urbana francesa, la economía espacial neoclásica y la ciencia política estadounidense, a partir de un recorte enfocado en los trabajos producidos por los países capitalistas centrales. La revisión propuesta articula los debates propiamente conceptuales y teóricos con las condiciones históricas de posibilidad para su surgimiento y circulación. Cada propuesta teórica puede ser leída a partir de sus puntos de conflicto con ideas hegemónicas en la academia y en el ámbito de la elaboración de políticas públicas. Este trabajo brinda una revisión y reconstrucción de los procesos que dieron forma a las nociones más empleadas en la actualidad en el campo de la investigación sobre promoción inmobiliaria en Argentina.

Palabras clave: Mercado inmobiliario; Promoción inmobiliaria; Estudios urbanos; Sociología urbana; Economía Urbana.

¹ Licenciado en Sociología por la Universidad Nacional de Villa María y cursa el Doctorado en Estudios Urbanos de la Universidad Nacional de General Sarmiento. Becario doctoral del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas CONICET. Correo electrónico facundocruzgustavino@gmail.com

Real estate development in European and US research. A balance of its contribution to urban sociology in Argentina.

Abstract: Studies on the dominant actors in the production of the urban built environment have been approached from a variety of theoretical perspectives. The field of research on the subject is transformed by leaps closely linked to political and social transformations that go beyond the academic context. In this paper we review and articulate the antecedents claimed by contemporary research on real estate development in Argentina, with a focus on works produced in the context of the central capitalist countries. Our reading encompasses French urban sociology, neoclassical spatial economics and American political science. The proposed circuit articulates the conceptual and theoretical debates themselves with the historical conditions of possibility for their emergence and circulation. Each theoretical proposal can be read from its points of conflict with hegemonic ideas in the academy and in the field of public policy making. The result of this review work is to indicate a reconstruction of the processes that shaped the notions currently used in research on real estate development in Argentina.

Keywords: Real estate market; Real estate development; Urban studies; Urban sociology; Urban economics.

Introducción

Este texto propone una reconstrucción, necesariamente selectiva, de debates acerca de la promoción inmobiliaria retomados por investigadores e investigadoras contemporáneos de América Latina y de Argentina, en particular. Cada uno de los apuntes que expondremos son lecturas hipotéticas acerca de los conflictos, acuerdos y reelaboraciones entre tradiciones teóricas que abordaron el objeto de estudio planteado. Seguimos la conferencia de Bourdieu (1990) “Las condiciones sociales de la circulación internacional de las ideas” para reconocer que no se debe abandonar la aspiración de explicitar los factores estructurales que afectan los intercambios culturales a fin de tender hacia una práctica intelectual con menores condicionamientos. Aunque estamos imposibilitados de hacer una historia social de las ideas, desde este artículo proponemos exponer nuestros malentendidos. Esta aproximación podrá servir para resolver los equívocos propios y tal vez ajenos. Para ello, en la revisión que se

expone, nos enfocamos en la construcción del concepto, en sus resignificaciones, los sentidos de sus apropiaciones y reformulaciones a lo largo de décadas. Nos ocupamos también de las variaciones en el método para el estudio y en las técnicas empleadas para ello.

La investigación latinoamericana sobre promoción inmobiliaria fue indudablemente influida por las ideas gestadas en los países capitalistas centrales, por lo que estas nociones constituyen un vector que afectó los debates que exponemos. La decisión de circunscribir la reconstrucción del recorrido conceptual a las investigaciones realizada en países europeos y la academia estadounidense está vinculada a los problemas específicos que los contextos de producción imponen al trabajo académico. No debe entenderse que postulamos una influencia unidireccional por proponer este recorte. La investigación latinoamericana produjo abordajes y conclusiones novedosas que están presentes en la investigación actual sobre promoción inmobiliaria tanto en la periferia como en los países capitalistas centrales, pero que merecen un tratamiento aparte.

Organizamos el trabajo en dos partes de acuerdo a una trayectoria cronológica que se justifica sólo en apariencia. Primero, trabajamos sobre dos corrientes desarrolladas durante las décadas de 1970 y 1980 que fundaron abordajes posibles de un objeto común, la promoción inmobiliaria, aunque desde propuestas teóricas enfrentadas. Nos referimos a la economía espacial neoclásica y la sociología urbana francesa. Luego, transformaciones en el sistema económico y académico mundial mediante, nos ocupamos de un cambio de enfoque que reformula el objetivo y con él la investigación sobre promoción inmobiliaria. Tomamos la referencia del trabajo que Pierre Bourdieu publicó a inicios del milenio donde se cristalizan movimientos teóricos que, en otro derrotero, anticipó la ciencia política estadounidense. El cambio de la escala y el tratamiento del problema de la acción social caracterizan este segundo momento.

La promoción inmobiliaria en la discusión del urbanismo en los países centrales a mediados del siglo XX

Ubicamos el punto de partida de esta revisión en el momento en que el paradigma clásico del urbanismo funcionalista comienza a expresar su agotamiento. Esta era la corriente predominante a mediados del siglo XX, se fundaba en la confianza en la capacidad del Estado

de intervenir racionalmente y moldear los procesos sociales, orientaba sus análisis hacia esa tarea rectora y empleaba la prescripción normativa como técnica eminente de intervención. Fue una perspectiva forjada de acuerdo a las necesidades e ideas de los aparatos administrativos de los estados capitalistas de inspiración keynesiana (Jaramillo, 2014). El urbanismo funcionalista, los estados de bienestar y el capitalismo impulsado por la intervención estatal fueron no sólo el contrapunto teórico, sino también el contexto donde la cuestión de la promoción inmobiliaria emergió con fuerza.

Quizás, el mayor impulso de esta corriente de pensamiento a la línea de investigación que nos interesa fue su incapacidad para formular la pregunta sobre el rol de los agentes privados en la construcción de la ciudad. Este urbanismo, con fuerte énfasis físico, partía del presupuesto según el cual el Estado podía y debía regular la urbanización a partir de las normas y la obra pública. No valía la pena indagar en las decisiones de individuos y organizaciones que de cualquier manera deberían ceñirse a la estricta normativa de zonificación que los técnicos estatales identificarían con precisión científica. La promesa incumplida de una sociedad y una ciudad regulada por la intervención informada y precisa del Estado impulsó el empleo de nuevos marcos teóricos de investigación, los que propondrían aquella pregunta que fue soslayada (Jaramillo, 2014).

Los primeros rastros explicativos respecto al análisis de la producción de la ciudad se encuentran en perspectivas fundadas sobre concepciones teóricas diferenciadas y posicionamientos políticos irreconciliables que, cada una en su campo, compartían una vocación renovadora. La tentación del anacronismo nos llevaría a presentar en primer lugar la propuesta de la síntesis neoclásica, sin defectos ni historia, y sólo luego la concepción de la sociología urbana marxista, con su orgulloso énfasis crítico, su propuesta de futuro parida en la negatividad de las contradicciones del presente. Sin embargo, estas explicaciones eran contemporáneas entre sí y ofrecían respuestas a los problemas de una configuración en crisis del capitalismo. Cada una era relativamente marginal en las tradiciones en que se inscribían, donde prevalecían otras interpretaciones. El encumbramiento del neoliberalismo y el colapso del campo socialista no tenían la rígida y sólida apariencia con las que hoy la conocemos. Eran brumosas e improbables predicciones acerca de un futuro lejano.

Durante las décadas de 1960 y 1970, la sociología urbana experimentó un proceso de institucionalización en Francia vinculado a la decisión política del Estado nacional de construir las herramientas para intervenir lo que se percibía como un rápido proceso de urbanización. Esta política de fomento de la investigación generó programas de financiamiento que permitieron la emergencia de centros de investigación y la incorporación de jóvenes investigadores al tema. Algunos de los intelectuales que lideraban este trabajo sintonizaban con los objetivos enunciados de los programas estatales y llevaban adelante trabajos que tomaban la perspectiva del funcionalismo y se proponían informar la acción estatal (Topalov, 2001).

En cambio, los jóvenes investigadores que se incorporaban a la disciplina asumieron una postura crítica y para ello asumieron una perspectiva teórica que cobraba fuerza de manera simultánea. El materialismo histórico vivía un momento de revitalización en la discusión teórica y política de Francia. El Partido Comunista Francés justificaba su eurocomunismo a partir de su caracterización del capitalismo monopolista de Estado. Múltiples voces disidentes se oponían a su estrategia política y su propuesta conceptual desde los cuadros del maoísmo, enfrentados al interior del movimiento comunista internacional a la Unión Soviética, hasta intelectuales consagrados en la academia como Louis Althusser (Eliott, 1987). En el marco de estos debates teóricos y políticos, la generación joven de la sociología urbana francesa decide recomenzar la historia de la disciplina y adoptan las herramientas del debate contemporáneo del marxismo para construir la urbanización capitalista como objeto de investigación (Topalov, 2001).

Elegimos la figura de Christian Topalov para dar cuenta de los debates de la sociología urbana construida según los términos del materialismo histórico en Francia durante las décadas de 1970 y 1980. No lo hacemos porque sea la figura más prominente de ese ambiente intelectual, sino porque es el caso típico que nos permitirá hablar de una formulación teórica y del tratamiento del objeto de estudio que nos convoca, la promoción inmobiliaria, en el que sí constituye una referencia de primer orden. Según la reflexión del propio Topalov (2001), la escuela francesa de sociología urbana marxista fue menos un proyecto intelectual ejecutado explícitamente que un constructo de la percepción extranjera sobre las discusiones y el trabajo de intelectuales franceses contemporáneos con enorme afinidad conceptual y profesional.

La noción de promoción inmobiliaria adquiere una de sus mejores síntesis disponibles en el trabajo de Topalov de 1979. Sólo es posible comprenderla en los términos que propone la reformulación de la noción de ciudad que opera en la sociología urbana marxista. Si la propuesta funcionalista expresaba una acentuada preocupación por los usos y flujos en la ciudad, el consumo y la distribución, en la perspectiva marxista la producción es la clave de análisis. La ciudad es, a la vez, una fuerza productiva y un producto. Proporciona, a través de sus efectos de aglomeración, valores de uso complejos que hacen posible la producción capitalista. Valores de uso que son resultado del trabajo y las relaciones sociales que las personas establecen en él (Topalov, 1979).

Esta reformulación implica la emergencia de nuevas preguntas ¿Cómo es posible producir el valor de uso complejo que es la ciudad? ¿Cómo se expresan las contradicciones constitutivas del capitalismo en la ciudad? A pesar de que sostiene un punto de vista en el que los procesos son ciegos, no pueden guiarse por la racionalidad de ningún actor en particular. Emerge entonces la preocupación por las lógicas inmanentes de la urbanización (Topalov, 1979). Este es un punto claro en la superación de las imposibilidades del funcionalismo para pensar el tema que nos ocupa. Las respuestas a las preguntas planteadas configuran la noción de capital de promoción, formulación de la sociología urbana marxista del concepto que queremos reconstruir.

El capital de promoción expresa las vías más exitosas para la elaboración, y no la superación, de las contradicciones de la urbanización capitalista. Podríamos enunciarlas, de manera sintética, como aquellas que confluyen en el problema de la renta del suelo y en el problema de la realización del valor. En la medida que la ciudad es una fuerza productiva desigualmente distribuida, en razón de la diversidad de localizaciones, se genera una condición para la apropiación de los excedentes (o sobreganancias), de la producción por parte de los propietarios del suelo. Esto produce una situación de intereses estructuralmente opuestos, interna a las clases dominantes, entre los dueños de la tierra y los capitalistas productores. La renta del suelo es esa sobreganancia localizada en disputa en la ciudad capitalista (Topalov, 1979).

Por otro lado, en tanto producto, la ciudad es una empresa colosal y arriesgada. La producción urbana-inmobiliaria requiere de enormes volúmenes de inversión durante grandes períodos de tiempo y cuando el producto está terminado no existen garantías de encontrar un comprador. Situación que se ve reforzada por la incapacidad estructural de una enorme parte de la población, la clase trabajadora, de acceder a los productos inmobiliarios y urbanos debido a que los gastos de alojamiento no suelen estar contemplados en los salarios deprimidos al límite de la supervivencia cotidiana. Este es el problema de la realización del valor: no sólo es necesario adelantar grandes cantidades de capital para financiar vastos y duraderos procesos de producción, sino que también es preciso encontrar vías para constituir una demanda solvente (Topalov, 1979).

Son estas reflexiones, afincadas en la perspectiva de la totalidad y en una epistemología que privilegia la praxis como método, las que configuran la primera definición de promoción inmobiliaria que exponemos: el capital de promoción inmobiliaria. En los términos de Topalov, esta fracción de la clase capitalista es aquella que logra cumplir dos funciones: financiar la construcción y disputar el valor de la renta del suelo (Topalov, 1979). La capacidad de articular estrategias para alcanzar estos dos objetivos, le otorga un lugar dominante en la producción de la ciudad y en la formación de precios del suelo debido a que son quienes pueden subordinar a otros actores relevantes. Esta perspectiva, que adquirió el estatuto de clásica, será retomada por muchas y muchos investigadores latinoamericanos y sus conclusiones están presentes en una mayoría de los trabajos posteriores (Schteingart, 1979; Jaramillo, 2014; Clichevsky, 2001; Ferrero, 2020).

Emplearemos otra estrategia para presentar una corriente teórica distinta, afincada en la academia estadounidense y europea, que sentó bases para la interpretación de la acción de quienes construyen la ciudad. Nos valdremos esencialmente de la exposición de un crítico, y continuador por otras vías, de la economía espacial neoclásica para identificar sus elementos y propuesta (Abramo, 2009). Esta economía espacial implica la adaptación del sistema de pensamiento neoclásico a los problemas espaciales urbanos. Su oportunidad de enunciación estuvo fundada políticamente también en las incapacidades de la planificación estatal del urbanismo para cumplir sus promesas. Aunque su proyección sobre la disciplina del urbanismo tuvo mayor alcance geográfico y temporal que la sociología urbana francesa, las

viejas teorías derrotadas debieron replantearse en la medida que las recomendaciones de política neoliberales hegemonizaron el capitalismo e influyeron en la construcción de ciudades.

La economía espacial neoclásica plantea la cuestión de la lógica inmanente de producción de la ciudad a partir de los mecanismos de mercado. De acuerdo a la reconstrucción de Abramo (2009), el funcionamiento de estos mercados se basa en una racionalidad paramétrica, cuya expresión modélica estableció Walras en el siglo XIX, junto a una concepción espacial afincada en la propuesta de Von Thünen concebida en el siglo XVIII para la distribución de los usos agrícolas del suelo. El primero de estos elementos es la base de toda la economía ortodoxa y postula que la acción económica se orienta como si estuviera guiada por las decisiones de individuos libres que realizan, con información perfecta, un cálculo racional de acuerdo a preferencias que conocen plenamente. Mientras que el segundo refiere a una concepción de la relación económica entre las personas y espacio cuya variable relevante es el costo de transporte hacia un centro comercial. De manera que, localizaciones más alejadas requieren de un uso más extensivo de espacio para ser viables económicamente. La consecuencia de esta formulación es la construcción de un universo de elecciones posibles en el que los tamaños de los lotes y los beneficios de la localización son inversamente proporcionales. Los lotes más pequeños son aquellos cercanos a los centros, donde los individuos están dispuestos a resignar extensión por localización (Abramo, 2009).

La combinación de estos supuestos genera la síntesis espacial neoclásica en la lectura de Abramo. Individuos orientados con una racionalidad paramétrica coordinan la demanda y oferta de espacio a través de los precios en el mercado. Lo hacen guiados por un sistema de preferencias por el cual están dispuestos a resignar extensión en la medida que mejora la localización. La mano invisible del mercado es la lógica inmanente de la producción de la ciudad en este caso, que produce o tiende a una situación de equilibrio. En esta perspectiva los productores de la ciudad son individuos maximizadores de beneficios.

Es importante encarar una reflexión sobre el método de esta corriente teórica. Es común el cuestionamiento al punto de partida acrítico de esta propuesta, que fue hegemónica en ámbitos académicos y políticos. Creemos que con la exposición que acabamos de ofrecer

cualquier lector informado puede anticipar los puntos destacados de dicho cuestionamiento. Sin embargo, muchos trabajos retoman conclusiones forjadas por investigadores que emplean la economía espacial neoclásica. Aunque los modelos concéntricos de usos del suelo que responden a las propuestas más simples de esta teoría puedan ser rápidamente descartados, la relación entre localización y precios del suelo -informada por el acceso a valores de uso- sigue en el núcleo de las nociones de renta del suelo que emplean otras corrientes teóricas.

Por otra parte, es necesario prestar atención a los procesos de investigación que se valen de estos modelos de acción racional. Si bien es común su empleo como justificación ideológica, vinculada a planteos tecnocráticos, de acciones y políticas orientadas por los intereses de clases dominantes o propietarias; no menos cierto es que la investigación suele apelar a la contrastación empírica y modifica sus supuestos y modelos en función de sus hallazgos (Abramo, 2009). Lo cual, lejos de la deshonestidad intelectual, la asocia al método de la sociología comprensiva.

Esta etapa del debate académico sobre la ciudad hizo posible la emergencia de la pregunta por otros actores relevantes en la producción de la ciudad, distintos al Estado. Con ella se fundaron conceptualizaciones y abordajes que nos acompañan hasta el día de hoy. Las nociones de promoción inmobiliaria y mercados del suelo adquirieron centralidad para el estudio de las ciudades. Veremos que la investigación empírica y la crítica teórica se encargaron de sofisticar y transformar estos conceptos y sus pretensiones explicativas. Sin embargo, es fundamental retener el debate histórico en el que emergen para comprender de qué manera se constituyen en su formulación actual y local de las investigaciones sobre los promotores inmobiliarios. Aún hoy reconocemos que la urbanización se extiende de una manera que no se puede controlar ni conocer sencillamente. Está impulsada por fuerzas que se articulan de manera compleja a través de conflictos estructurales y mecanismos de coordinación a los que la investigación debe aproximarse metódicamente.

Cambio de escala y nuevos enfoques teóricos en el cambio de época

La variación de las condiciones del contexto histórico y político en las décadas de 1980 y 1990 afectaron al conjunto de la investigación urbana. De manera paradójica, con el abandono de la perspectiva del urbanismo funcionalista en la construcción de las políticas públicas

desaparecieron las condiciones que hicieron posible la emergencia de la sociología urbana marxista en Francia (Topalov, 2013). Más allá de los problemas de financiamiento académico, la disolución de la Unión Soviética inauguró un tiempo de desprestigio del marxismo en que las prioridades de investigación variaron.

El marxismo, refugiado cada vez más en la academia, no desapareció de la investigación urbana aunque se discontinuó el esfuerzo construido en torno a la propuesta de la sociología urbana francesa. Sabemos que a nivel mundial, otras corrientes teóricas disputaban la explicación respecto de las lógicas de acción de los sectores dominantes en la producción de la vivienda y la ciudad. La economía neoclásica, cuyos rudimentos para la explicación de la producción espacial ya expusimos, expandió su hegemonía sobre el conjunto de las disciplinas y las decisiones de política pública. Esto explica que esta perspectiva teórica haya sido la principal interlocutora de las teorizaciones emergentes.

En el marco de la academia de los Estados Unidos surgieron esquemas conceptuales que combinaron una capacidad de hibridación teórica, fundamental para fortalecer el diálogo entre tradiciones, y una decisión anticipatoria en el cambio de escala en la investigación de los productores de la ciudad. Seguimos el trabajo de Cuenya (2001), al identificar como referentes de esta New Urban Policy a Molotch (1999) con el concepto de máquinas de crecimiento urbano y la conceptualización de Stone (1993) respecto a los regímenes urbanos. La preocupación inicial de estos trabajos es explicar quién gobierna las ciudades. Si insistimos en el contrapunto con el urbanismo funcionalista, se trata de una cuestión cuya problematización no era evidente para la época. Los análisis y las propuestas encontradas en este enfoque se concentran sobre el nivel local de gobierno y abordan el problema de la acción colectiva, donde la cuestión no es explicar relaciones de dominación sino la constitución de la capacidad de actuar.

Desde esta lectura, la primacía explicativa de lo económico o del poder estatal se abandonan para darle prioridad a los arreglos locales. En la formulación inicial de Molotch (1999), los acuerdos que habilitan la acción gubernamental se basan en un interés compartido por las élites locales para obtener ganancias del crecimiento urbano. A partir de él, se articulan coaliciones de crecimiento preocupadas por generar consensos sociales para operaciones

urbanas que garanticen mayores beneficios e ingresos para las clases rentistas. Se postulaba que, en general, la constitución de estas coaliciones producía la emergencia de contracoaliciones que disputaban el consenso social respecto a las intervenciones urbanas. Las conclusiones de la economía espacial son incorporadas a las discusiones de la sociología norteamericana y se articulan con las investigaciones de acción colectiva. En esta formulación resulta decisivo la introducción de una cuestión subjetiva como el consenso social y las estrategias en torno a él, lo cual fue una preocupación secundaria en las otras dos grandes propuestas expuestas.

Stone (1993) complejiza y flexibiliza el modelo de interpretación propuesta por Molotch y considera a la coalición de crecimiento sólo como una dentro de un amplio espectro de alianzas basadas en diversos consensos posibles, cuya articulación no siempre se logra. En esta formulación, los productores de la ciudad son actores locales de relevancia central en la conformación de grupos que pueden lograr llevar a cabo políticas e intervenciones de crecimiento.

Las reflexiones que realizan Stoker y Mossberger (2001) respecto al método y los usos de la teoría de los regímenes urbanos de Stone resultan instructivas. Asumen que este abordaje ofrece una salida a dos dicotomías. Una entre agencia y estructura, desde la economía política, y la otra, entre pluralismo e institucionalismo, desde la ciencia política. La revisión de investigaciones que emplean esta perspectiva histórica, les permite observar que esto en general se logra al integrar conclusiones de cada una de estas corrientes en un trabajo empírico, de carácter eminentemente inductivo. Es interesante la manera en que esta propuesta de análisis local tiene la capacidad de dialogar con estas disciplinas a partir de diversas terminales. Por un lado, la concepción fragmentada del poder y el carácter inacabado de su articulación y empleo, ofrece un punto de articulación entre intereses que no vienen dados, sino que se buscan en la investigación. La búsqueda de dichos intereses constituye una vía para la reconstitución del problema de la acción social; al mismo tiempo que los mecanismos de valorización de la ciudad y las estrategias de las clases dominantes permanecen como elementos explicativos de primer orden, en función de los recursos que disponen.

Por otra parte, Stoker y Mossberger (2001) expresan una preocupación por el concepto de régimen urbano y el método utilizado, centrada en el problema de la comparación. Entienden que los estudios comparativos son la mejor estrategia para emplear y ampliar la capacidad explicativa del concepto. A la vez, advierten sobre las complejidades de la trasposición de conceptos a contextos históricos con pocos puntos en común. Esta reflexión explicita la necesidad de considerar a los regímenes urbanos como hipótesis antes que clasificaciones estrictas, con una clara inclinación hacia las estrategias comprensivistas afincadas en tipos ideales.

Es interesante señalar que buena parte de la novedad de este enfoque radica en la decisión de emplear en la escala local el instrumental que la ciencia política había desarrollado para las relaciones internacionales. En otros contextos históricos esta estrategia también servirá como respuesta a encrucijadas teóricas. Es por ello que la advertencia acerca de los límites explicativos de la propuesta que hacen Stoker y Mossberger (2001) cobra mayor importancia. Nos dicen que la teoría de los regímenes urbanos se concentra en la cuestión de la constitución de consensos locales, pero falla al momento de dar cuenta del impacto de transformaciones políticas y económicas más generales en los procesos locales por los que se preocupa.

Nos interesa establecer una última referencia académica de los países centrales en el estudio de la promoción inmobiliaria. Fainstein (2001) desarrolla una investigación con una factura singular, aunque comparte algunas de las síntesis teóricas que acabamos de establecer desde la New Urban Policy. Su trabajo “The city builders” se concentra en los agentes productores de la ciudad con una especificidad sólo comparable a la preocupación de Topalov por la promoción inmobiliaria. Allí identificamos la noción de “desarrolladores”, usual en la academia anglosajona y cuyo significado podemos rastrear hasta el imperativo de crecimiento presente en la teoría de Molotch.

Su investigación se concentra en la toma de decisiones de los desarrolladores y, con la estrategia de la sociología comprensiva, combina razonamientos de mercado empíricamente informados con otros condicionantes derivados de la organización social de la producción. Así plantea la existencia de ciclos en los mercados de propiedad, con alzas impulsadas por

excesos de demanda y caídas abruptas por exceso de oferta. Entiende que están mediados por problemas de cálculo de inversionistas y desarrolladores que se encuentran compelidos a anticipar las alzas del mercado para lograr ganancias extraordinarias, pero experimentan una presión a continuar produciendo derivada de la red de actores que conciertan para realizar los proyectos, los cuales no pueden abandonar por el riesgo de perder capacidad operativa (Fainstein, 2001). De igual manera las estrategias locales tienen una importancia central en la relación entre competidores y reguladores estatales (Fainstein, 2001). Por otro lado, Fainstein (2001) realiza un estudio comparado entre Nueva York y Londres y atribuye a las culturas política y empresarial una influencia importante en la diferenciación de las estrategias empleadas en términos de financiamiento de la construcción y la demanda, como también la importancia atribuida a la investigación y el asesoramiento.

El trabajo de Fainstein constituye una referencia de primer orden a la hora de pensar los abordajes de la promoción inmobiliaria. Con una impronta propia, cuya principal característica es concentrarse en los desarrollistas, expresa varias de las decisiones teóricas y metodológicas que describimos para los aportes de la sociología urbana norteamericana. El cambio de escala que se concentra en la acción local, la importancia explicativa de factores subjetivos y el empleo consciente del trabajo comparativo se expresan en un trabajo que abreva en conclusiones de otras investigaciones de economía espacial y ciencia política.

En Francia, Bourdieu (2001) eligió a la industria de la construcción como el objeto de análisis para un trabajo en el que expuso la aplicación de su propuesta sociológica a los campos de producción económica y las conclusiones teóricas que derivaron de ese ejercicio. El punto de partida de este libro es una crítica sociológica a los supuestos de la economía neoclásica, en especial a lo vinculado al mercado de la vivienda (Bourdieu, 2001). Son llamativas las coincidencias con los puntos que simultáneamente planteaba Abramo (2009) desde otro contexto geográfico y disciplinar. La suposición universal de que los sujetos orientan su acción económica de acuerdo a una lógica racional y, la incorporación exógena de preferencias en las explicaciones económicas, son una manera de excluir la consideración de todas aquellas variables que no se articulan a partir de los supuestos de funcionamiento de mercado. Abramo identifica la característica diferencial del producto inmobiliario con otros bienes a partir de la proyección intergeneracional que está en juego en las decisiones de

inversión que impulsan su producción (Abramo, 2009). El cuestionamiento de Bourdieu hace énfasis en la necesidad de estudiar las condiciones económicas y culturales de la construcción en torno a la aptitud económica y la subjetividad que orienta estas prácticas.

Lo producido por Bourdieu en relación al campo económico de la construcción arroja algunas novedades y determina la reformulación de una cuestión clásica en el tema, como lo es la dinámica del mercado del suelo. Su abordaje sociológico construye tres problemas de investigación que no sólo estaban ausentes en la perspectiva neoclásica, sino también en las teorías críticas que reseñamos. En primer lugar, otorga un lugar preminente al valor simbólico de la vivienda y ofrece vías para explicar las preferencias en materia habitacional. Emplea para ello todo el instrumental que desarrolló, con el concepto de habitus en el centro, en tanto prácticas y disposiciones incorporadas por el contacto con una estructura de relaciones de fuerza, cuya afectación las empresas pretenden a partir de las estrategias de venta y publicidad (Bourdieu, 2001). En segundo lugar, la empresa misma puede analizarse como campo y a partir de esta elaboración teórica se abre una nueva vía para la explicación de decisiones organizacionales que derivan de luchas y negociaciones antes que del cálculo consciente y racional de agentes individuales (Bourdieu, 2001).

En tercer lugar, a partir de la crítica a los supuestos de la economía neoclásicas, Bourdieu propone una definición del mercado de la vivienda individual afinada en su propuesta de teoría social. Acabamos de reseñar la conceptualización que hace de la demanda. Respecto a la oferta el autor sostiene: “(...) se presenta como un espacio diferenciado y estructurado de oferentes en competencia cuyas estrategias dependen de otros competidores (...)” (Bourdieu, 2001, p. 38). Con esta definición propone un análisis en términos de campos de producción económica. Concibe a la oferta del mercado inmobiliario como un sistema de relaciones históricamente estructurado en posiciones desiguales, cuya configuración es el resultado de luchas por la definición del producto inmobiliario socialmente valorado (Bourdieu, 2001). Este abordaje habilita estudios históricos y localizados en los que la estructura de relaciones desiguales es un factor explicativo de las vías de acción emprendidas por los agentes. Al mismo tiempo que las estrategias de estos agentes tienen la capacidad de modificar dicha estructura.

La investigación no contradice las conclusiones clásicas del abordaje crítico de la promoción inmobiliaria, en la medida que reconoce el carácter localizado del producto y la decisiva influencia del Estado en la creación de las condiciones de posibilidad de la producción y el consumo. El análisis se concentra en la cuestión del valor simbólico del producto y su tensión con una lógica de producción industrial que puede abaratar costos. Si examinamos el método de la investigación, veremos que va desde una caracterización estadística del problema hacia la elaboración empírica a partir de entrevistas y análisis documentales. Las secciones iniciales del texto en el que aborda el tema intentan describir el campo económico de la construcción a partir de la caracterización de la estructura de capital del universo de empresas identificadas. Dicho concepto fue operacionalizado en variables que van desde la antigüedad, la localización de la sede de la empresa y el modo de control de la organización hasta los resultados contables anuales, la cantidad de empleados y el volumen de producción. Luego a partir de entrevistas con productores y consumidores y el análisis documental de la publicidad se indaga en los significados vinculados con las estrategias y decisiones de los actores.

Esta etapa del debate académico, ahora centrada en los actores relevantes en la producción inmobiliaria y de la ciudad, presenta un cambio de escala en los análisis, situando el estudio de la acción en las redes de relaciones y la cultura local. Este es un rasgo compartido entre la investigación realizada por Bourdieu y los trabajos de la ciencia política estadounidense. La crítica a las explicaciones más rudimentarias de la economía espacial neoclásica hizo posible la emergencia de investigaciones empíricas que debieron generar innovaciones teóricas para dar cuenta de sentidos y motivaciones que no caben exclusivamente en el estrecho margen del cálculo económico. La explicación que ofrece la dinámica entre campo y habitus implica un análisis más complejo que el de sus contrapartes norteamericanas respecto a la dinámica de la oferta y la constitución de la demanda en el mercado inmobiliario. Las estrategias de producción y las preferencias de los consumidores están condicionadas por una estructura de relaciones preexistente y se vinculan a partir de un objeto valioso definido en un proceso histórico de lucha y competencia. Esta comparación tiene el objetivo de ponderar las características de las propuestas teóricas referidas, la utilidad del empleo de cada una de ellas está estrechamente vinculada con la construcción de cada problema de investigación en particular.

Conclusiones

La exposición que acabamos de concluir admite dos narrativas igualmente interesantes. Podríamos repasar el trabajoso y conflictivo devenir histórico de la noción de promoción inmobiliaria. La diferencia y la discontinuidad nos secundan en esa tarea. Podríamos hablar de preguntas que quedaron sin respuesta para siempre, de experimentos teóricos sin permisos epistemológicos, de épocas nuevas con urgencias nuevas. La historia es una tarea imposible. Se interpone con su solidez el tiempo. Conscientes de esta imposibilidad cualquier abordaje intelectual honesto debe partir de reconocer el tiempo presente de la narración de lo pasado. Eso mismo habilita otra narrativa, ideal y sincrónica, en la que el pasado remoto, inconsciente de la marea de la historia, puede hablar mano a mano con un presente aturdido de sus propias necesidades. Otra narrativa que habilite un balance actual con un saldo conceptual.

La preocupación por la promoción inmobiliaria como tal nació en el contexto del capitalismo industrial fordista y el Estado de bienestar. Fue una de las preguntas que se realizó para impugnar al urbanismo funcionalista, para ponerlo en ridículo, porque no podía responderla. Los economistas neoclásicos y la crítica marxista coincidían en esto: la ciudad no era algo que se pudiera controlar. Una lógica inmanente la impulsaba, un proceso ciego, una mano invisible. Las promesas de una operación científica de la urbanización eran la prueba de la ausencia de ciencia en el urbanismo que las justificaba. En aquel contexto, la pregunta no era por la acción social, sino por las fuerzas que impulsaban el desarrollo. La totalidad de relaciones sociales explicativas de la urbanización eran el punto de partida antes que de llegada. La investigación consistía en reconocer las formas históricas específicas de su articulación. Fue una aproximación exitosa, el problema quedó definido en los términos que propusieron los críticos al Estado de bienestar. La promoción inmobiliaria como actividad que subordina la apropiación de la renta del suelo y los medios para la realización del valor. El mercado como la mejor representación de la forma en que coordinan las personas sus decisiones.

Hubo una clausura política para el problema teórico. Los marxistas habrían estado encantados con esta resolución ratificatoria de su epistemología, sino hubiera sido por la derrota política que los marginó del debate. En el posfordismo, la economía neoclásica ocupó

el trono vacante del funcionalismo. Contra su propuesta de inmanencia triunfante construyó su arsenal la investigación crítica de la nueva época. Entonces sí, la acción social, y más específicamente la acción situada histórica y geográficamente, pasó al centro de la escena. Era falsa la lógica inmanente que postulaba el pensamiento neoclásico, e incontrastables las conductas que de ella se inferían.

La promoción inmobiliaria reescrita como acción social es posible a través de la reformulación del problema en tres sentidos. Cada contexto urbano y las formas de su producción es particular en razón de la relativa autonomía de la escala local, la confluencia histórica de múltiples procesos de relación de fuerza y los sentidos específicos forjados en esas coordenadas espaciotemporales. Esta concepción de la urbanización vuelve relevante la pregunta por una acción social que no admite otra generalización que la derivada de su tratamiento comparativo con otros contextos igualmente particulares. La noción de estrategia permite proponer la comprensión de esa acción social a partir de las relaciones de fuerza en la que se involucra y los sentidos que moldean las prácticas.

Las conceptualizaciones y debates que exponemos en este artículo tienen un sesgo declarado en el título y la introducción. Nos circunscribimos a la producción de la academia de los países centrales del capitalismo que tiene influencia hoy en la investigación argentina sobre promoción inmobiliaria. En los últimos años este enfoque ha producido investigaciones a partir de problemas diversos contruidos con un herramental teórico común. Se realizaron trabajo acerca del proceso de constitución de grandes proyectos urbanos (Cuenya, 2001); análisis de caso centrados en las estrategias de promotores particulares (Socoloff, 2013; Cisterna y Capdevielle, 2015); cámaras empresariales (Capdevielle, 2016); sistemas locales de promoción (Raspall, 2017); y análisis comparativos entre sistemas nacionales de promoción (Ferrero, 2020). La reconstrucción del devenir histórico del concepto tiene el objetivo de hacernos más conscientes de las tensiones que cargan los conceptos que empleamos.

Como señalamos, el debate latinoamericano no fue un receptor pasivo de estas producciones. Al contrario, gracias al esfuerzo de sus investigadoras e investigadores, y también debido a las problemáticas sociales y urbanas que priorizaban el contexto particular de América Latina, se

forjaron estudios y conceptualizaciones novedosas que plantearon críticas robustas a las teorías que acabamos de exponer y también fundaron tradiciones científicas autónomas. Consideramos que evaluar estos aportes merece un texto aparte.

Bibliografía

Abramo, P. (2009). *La producción de las ciudades latinoamericanas: mercado inmobiliario y estructura urbana*. Quito: OLACCHI.

Bourdieu, P. (1990). Las condiciones sociales de circulación de las ideas. En Bourdieu, P. *Intelectuales, política y poder* (págs.159-170). Buenos Aires: Eudeba.

Bourdieu, P. (2001). *Las estructuras sociales de la economía*. Buenos Aires: Manantial.

Capdevielle, J. (2016). El mercado inmobiliario y la producción privada de viviendas: una aproximación a las estrategias empresariales de la ciudad de Córdoba, Argentina. *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, Vol. 25, N°2.

Cisterna, C. y Capdevielle, J. (2015). Estrategias de promoción inmobiliaria en la producción de la ciudad. El caso del “desarrollista” GAMA en la ciudad de Córdoba, Argentina. *Papeles de Geografía*, N° 61.

Cuenya, B. (2001). *Large urban projects and social actors. Forces supporting and opposing the production process of the Retiro project, Buenos Aires 1991-2001* [Tesis de doctorado, Universidad Tecnológica de Delft]. Recuperado de: <https://research.tudelft.nl/en/publications/large-urban-projects-and-social-actors-forces-supporting-and-oppo>

Fainstein, S. (2001). *The city builders*. Lawrence: University Press of Kansas.

Ferrero, M. M. (2020). De rentas y despojos. Un análisis de la dinámica inmobiliaria en las ciudades de Asunción (Paraguay), Córdoba (Argentina) y La Paz (Bolivia). *Quid* 16, N°12.

Elliott, G. (2006). *Althusser. The detour of Theory*. Leiden: Brill.

Jaramillo, S. (2014). Acerca de la investigación en mercados de tierra urbana. En Velázquez, B. R. y Pradilla Cobos, E. (comp.), *Teorías sobre la ciudad en América Latina* (pp. 228 – 257). Ciudad de México: Universidad Autónoma Metropolitana.

Molotch, H.L (1999). Growth machine links: up, down, and across. En Jonas, A. E. G. y Wilson, D. (ed.), *The Urban Growth Machine: Critical Perspectives Twenty Years Later* (pp. 247-265). Nueva York: SUNY Press.

Mossberger, K. y Stoker, G. (2001). The evolution of urban regime theory: the challenge of conceptualization. *Urban Affairs Review*, Vol. 36, N° 6 (pp. 810-835).

Raspall, T. (2017). Actores y estrategias empresarias en el mercado inmobiliario. Un análisis de la oferta de la vivienda nueva en la ciudad de Buenos Aires durante los primeros años de la posconvertibilidad. *Cuaderno Urbano. Espacio, cultura y sociedad*, Vol. 23, N° 23.

Schteingart, M. (1979). Sector inmobiliario capitalista y formas de apropiación del suelo: el caso de México. *Estudios demográficos y urbanos*, Vol. 13, N° 4.

Stone, C. (1993). Urban regimes and the capacity to govern: A political Economy Approach. *Journal of Urban Affairs*, Vol. 5, N° 1 (pp. 1-28).

Topalov, C. (1979). *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis*. [Archivo PDF] Recuperado el 15/2/2020 de <https://leerlaciudadblog.files.wordpress.com/2016/05/topalov-la-urbanizacic3b3n-capitalista.-algunos-elementos-para-su-anc3a1lisis.pdf>

Topalov, C. (2001). Des livres et des enquêtes: pour un historicisme réflexif. En Lepetit, B. y Topalov, C. (ed.) *La ville des sciences sociales* (pp. 307-313) París: Belin.

Topalov, C. (14 de agosto de 2013). Treinta años de sociología urbana. Un punto de vista francés. *Encuentros con Christian Topalov*. Recuperado el 15/2/2020 de <https://topalovuam.wordpress.com/2013/08/14/treinta-anos-de-sociologia-urbana-un-punto-de-vista-frances/>