



**BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES**

**Relaciones de poder en la apropiación del territorio e inversión
inmobiliaria. Ciudad de Puebla (1993-2009).**

**Tesis presentada como requisito para obtener el título de:
Maestría en Ciencias Políticas
Presenta: Jorge Álvarez Méndez.**

**ASESORADA POR:
DRA. PILAR CALVEIRO GARRIDO**

Septiembre 2014



Este trabajo está dedicado a mis compañeros del Movimiento Estudiantil Espartaco, proyecto de vida y apoyo incondicional.

A todos los seres humanos que han luchado y siguen luchando en contra de la explotación.

A los niños, nuestros hijos, parte de nuestra vida y con quienes debemos comprometer un horizonte en colectivo, contra la enajenación e irracionalidad capitalista.

Contenido

.....	1
Tesis presentada como requisito para obtener el título de: Maestría en Ciencias Políticas	1
Introducción.....	4
CAPÍTULO 1. CONFORMACIÓN HISTÓRICA DE LOS GRUPOS INMOBILIARIOS EN EL PAÍS Y EN PUEBLA.	
INMOBILIARIOS EN EL PAÍS Y EN PUEBLA.....	10
1.1 El problema del espacio y el poder.....	10
1.1.2 Ciudad, territorio y poder.	15
1.1.3 Ciudad, control y poder: la solución militar en la organización del espacio urbano	22
1.2 Conformación histórica de los grupos inmobiliarios en el país y en Puebla....	27
1.3 Principales tendencias de concentración de capital.....	47
CAPÍTULO 2. REPRESENTACIÓN DE LOS INTERESES DEL CAPITAL INMOBILIARIO	
INMOBILIARIO	53
2.1 La legislación como defensa de los intereses inmobiliarios.....	53
2.2. Corporativismo empresarial inmobiliario y poder legislativo.....	56
CAPÍTULO 3. RESPUESTA DE CIUDADANOS, EJIDATARIOS, ORGANIZACIONES URBANAS E INVASORES FRENTE A LAS ESTRATEGIAS PÚBLICAS Y PRIVADAS EN LA CIUDAD COMO TERRITORIO EN DISPUTA.	
3.1. Despojo agrario en zonas de crecimiento residencial.....	59
3.2. Organización y desorganización política frente al capital inmobiliario.	70
3.3. La lucha de clases en el territorio como eje del conflicto urbano.	76
Conclusiones.....	79
Bibliografía.....	83

Introducción

El presente trabajo se propone analizar el problema del territorio, concretamente del espacio urbano en función de relaciones de poder en las que el capital inmobiliario afianza en su movimiento la acumulación capitalista en tal magnitud que ha sido capaz de enrolarse dentro del bloque hegemónico con un peso específico a dilucidar aún. Si bien se analizará esto en el contexto de México, el objeto es la Ciudad de Puebla en el periodo de 1993-2009, debido al auge de la especulación inmobiliaria como detonante de la expansión urbana con megaproyectos y un crecimiento espectacular de la vivienda de interés social como renglón especialmente rentable.

Se pretende explicar cómo en este periodo se ha fortalecido la integración orgánica de esta fracción capitalista en el Estado, ha hecho simbiosis con el capital financiero y subsumido a sus intereses una parte sustancial del territorio. Se verá también cuál ha sido la respuesta y el despliegue de las relaciones de poder para posibilitar tal proceso en la sociedad. Por ello no se asume a la ciudad en su aspecto físico, morfológico, demográfico o meramente mercantil, sino será vista su constitución en cuanto a la lucha por el poder en el espacio.

La ciudad ha seguido pautas de evolución del conflicto político, donde los diversos intereses reivindican un rol de hegemonía para la consecución de sus fines de inversión, habitación, producción o gestión. Es aquí donde la perspectiva analítica del poder adquiere asideros geográficos, espaciales y territoriales, reclamando los grupos involucrados en sus ámbitos de influencia, ganancias o simplemente la posibilidad de vivir. El espectro de posibilidades de dirimir el control de la ciudad va desde la edificación de polos de desarrollo y consumo de élite (a veces privatizando el espacio público), hasta la segregación social en guetos donde se confina a núcleos mayoritarios en pos de vivienda precaria: resulta entonces, una polarización entre la prosperidad financiera de emporios residenciales y centros de consumo, pero por otro lado, creando potenciales focos de explosividad, al reducir hasta un límite histórico de sobrevivencia a importantes segmentos de la población. Se envuelve así un entramado de relaciones de poder, de necesaria investigación social para dilucidar su ulterior desarrollo.

El problema planteado es el de identificar relaciones de poder en el espacio, como una de las coordenadas fundamentales en donde se generan luchas en la

ciudad. El territorio no es un trasfondo estático de la conflictividad entre las clases sociales, más bien es *leitmotiv* de importantes disputas entre éstas. Es decir, no se asume ya dada cierta configuración del espacio como algo además accidental, trazado desde el Estado. El Estado asume un rol fundamental al representar intereses del sistema en su conjunto, coyunturalmente específicos, del capital para funcionalizar al espacio urbano a las necesidades de acumulación. No obstante el aspecto a investigar aquí será el de cómo las clases sociales ocupan el espacio a partir de estrategias, acumulación de fuerzas, resistencias, sin estar pasivos frente a un Estado que en lo absoluto es neutro ni arbitral entre intereses en pugna; tampoco se le verá como un simple instrumento administrativo que opera y ejecuta ciertos planes del capital.

Lo definitorio sería observar cómo ese *choque de fuerzas* se resuelve: los instrumentos utilizados, los discursos empleados, la correlación de fuerzas de cada campo en conflicto, las estrategias a que se recurre, entre otros.

En el caso específico de la Ciudad de Puebla, su rol desde la transición de la época colonial hasta la consolidación del capitalismo, ha tenido importancia en la industrialización que aceleró la consolidación del mercado interno, bajo la égida del movimiento de la acumulación concentrada geográficamente en la Ciudad de México: de punto de comunicación con la capital del país para el comercio trasatlántico a ciudad con base fabril propia. Puebla es el corazón de la cuarta zona metropolitana en importancia nacional, y su crecimiento en las últimas dos décadas ha sido comandado por los grandes grupos del capital inmobiliario que a través de una cadena de subcontrataciones y también directamente, ha realizado importantes inversiones en la Ciudad en tanto se ha hecho un mercado importante por la construcción de fraccionamientos de interés social en zonas periféricas y conurbadas a la capital del Estado.

Su conformación corresponde al entorno geoeconómico de la Ciudad de México en el marco de la Megalópolis del Centro del País, concentrador de la producción, los mercados y evidentemente de la población. En los últimos treinta años a la par de la industria se han multiplicado los llamados servicios a consecuencia de la apertura comercial: sin duda el proceso de acumulación está dominado por la inversión extranjera en los sectores de punta. En este sentido es imposible entender a la Ciudad de Puebla sin la automotriz alemana Volkswagen con todo el encadenamiento manufacturero implicado.

El mayor crecimiento de la década de 1990 a 2000 se produjo en la zona poniente y nor-poniente (Angelópolis), así como en la zona norte y nororiente. A diferencia de una década anterior, cuando el crecimiento se generó en la parte sur predominantemente, con asentamientos irregulares, que ahora se han consolidado y por ende, se han convertido en colonias populares.

Hay que puntualizar lo siguiente:

En la zona poniente la expansión urbana se dio alentada por el despojo de tierra a cuatro ejidos donde el tipo de vivienda predominante fue la denominada de interés social, y a la par se conformó un sector de élite a partir de los fraccionamientos de tipo “residencial alto”. Geográficamente se trata de una misma zona o subregión, pero cada uno de los tipos vive en espacios distintos.

Contrastando con el decremento demográfico del Centro Histórico, se indica:

“Por el contrario, el crecimiento en términos generales de la mancha urbana es en la periferia donde la gente busca suelo barato, en el otro extremo busca la exclusividad, ejemplo de ello se observa en la zona Angelópolis donde capitales importantes se han estado invirtiendo, haciendo de esta zona una de las más caras del Municipio, y aunque ha crecido no es representativa en términos poblacionales relativos como se destacan otras áreas del Municipio”¹

Agorafobia, *guetificación*, fragmentación y segregación urbana dan cuenta de la intensificación de las tendencias a la polarización en el espacio tanto entre clases como entre grupos sociales.

El contraste plantea una cuestión a abordar en términos espaciales: por una parte, se da una saturación que confina a vivir a trabajadores, informales y desempleados en lugares donde tendencialmente la vivienda se está reduciendo en tamaño a un mínimo histórico para la clase obrera y grupos marginados dentro de la sociedad capitalista; por otra parte, un sector minoritario, ocupa extensiones en donde se aleja del movimiento más intenso de una ciudad (intercambio de mercancías-medios de vida y desplazamiento de fuerza de trabajo).

Para un discurso de poder como el que descansa en el derecho, el mínimo vital en vivienda ha sido desplazado a límites de degradación sin precedentes. Ello es elocuente de cómo la clase dominante, estratifica los espacios a nivel social,

¹ Programa de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Puebla, T. I, p. 176. Periódico Oficial del Estado; 6 Jun 2007.

según una tipología de la legislación local², si bien habrá que considerar que pese a que ello se estipule formalmente en una normativa, en realidad esas superficies apenas alcanzan a ser la mitad de lo señalado:

Tipo de fraccionamiento	Superficie mínima
Residencial	300 m ²
Tipo medio	200 m ²
Interés social	120 m ²
Interés popular	90 m ²

Estratificación por cierto muy indicativa de la jerarquización social polarizante en el hábitat; desde la legislación aparece con claridad cómo cada clase y grupo social participará con derecho a qué condiciones de vida.

Aquí, pareciera haber una regulación que evitaría la *compresión del espacio* a niveles intolerables para el ser humano en calidad de vida. Cierta fijación de límites hacia la degradación de un espacio habitable indicaría ese tope y ello se impone con legislación: la presencia de un discurso de normalización, que pesa por sí mismo para lograr detener una condición ínfima, asunto del que habrá que ocuparse ex profeso más adelante para encuadrar la lógica del discurso del derecho urbano.

Ocurre en la realidad que se edifican en el país, viviendas con 30 m², es decir, 3 veces menos el último escalón de la tipología citada, incluso bajo las metas de las políticas de vivienda.

Cuantitativamente se asoma de manera muy visible en dos fenómenos contradictorios: la densificación/hacinamiento y el aislamiento/exclusividad. En el último caso aislamiento se refiere al amurallamiento, al rechazo hacia coexistir o cohabitar la Ciudad con los núcleos del pueblo, pues por otra parte, se trata de lugares con excelente acceso a las comunicaciones.

Se aprecia muy palpablemente un desdoblamiento del espacio urbano en dos o más ciudades. Si la periferia es un lugar delimitado en términos físicos o geográficos, ello es en relación a donde históricamente se dieron los principales núcleos de población, a partir del centro.

² Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado de Puebla.

Si bien en el tiempo, éste ha perdido su dinamismo, debido a que la dirección de la inversión se ha dado en la industria (agrupada espacialmente) y el comercio (concentrado). El espacio adquiere así una connotación de carácter social, y el ocupar determinada área, intrínsecamente plantea una relación de poder, al grado de que si en un polo hay hacinamiento, ello es resultado de debilidad en la relación de fuerzas. En el otro extremo (provisionalmente a falta de mejor denominación, llamado exclusivo), reside la clase social con las condiciones para tener grandes propiedades de tierra en la ciudad subsumiendo al resto de las clases.

La inequidad en la ocupación del espacio refleja las relaciones de poder no tan sólo asimétricas sino polarizantes y desequilibrantes en el orden social, revelando una estructuración jerárquica llena de antagonismos en diferentes niveles que desbordan a la mera operación de un mercado, al entrar en acción una severa disputa por el control del territorio, del acceso a este, de las posibilidades de comunicación en lo geográfico, de la incomunicación, del aislamiento o integración, de su articulación, del bloqueo de los desplazamientos de la expulsión de la población marginada. Pese a que el epicentro de estos movimientos y reacomodos transita desde las relaciones de propiedad amerita asumirse un estudio de aquello específicamente circunscrito a la lucha social en el espacio como un momento crucial. Se trata de lo que es propio del ordenamiento social del espacio.

Quiénes y cómo han controlado en términos de poder este proceso es la respuesta buscada en este trabajo.

CAPÍTULO 1. CONFORMACIÓN HISTÓRICA DE LOS GRUPOS INMOBILIARIOS EN EL PAÍS Y EN PUEBLA.

1.1 El problema del espacio y el poder

“Como bien lo anota De Sousa, en el *apartheid* social del capitalismo contemporáneo el Estado sigue desempeñando un papel crucial: es el Leviatán hobbesiano en los *ghettos* y los barrios marginales, mientras garantiza las bondades del contrato social lockeano para quienes habitan los opulentos suburbios.”

Boron, Atilio. *“Imperio e imperialismo”*.

Dualizar el funcionamiento de la ciudad para acusar cómo se apropia el espacio en dos sectores distanciados por su contrastante ocupación, ha primado en modelos explicativos urbanos. Al acometer el análisis bajo este parámetro se vuelve esquemático y formal un problema permeado por un conflicto permanente de escalada agudización en los últimos años, pues simplificándolo así se parte de un sector de “altos ingresos” con la capacidad suficiente para hacerse en el mercado inmobiliario de las “mejores zonas”; y por otra parte, se habla del sector de “escasos recursos” orillado a la ilegalidad o la irregularidad. En esencia esta postura se sostiene en tipologías más complejas, construidas alrededor de la exclusión o inclusión. Sin relacionar dialécticamente las contradicciones presentes en el territorio, priva un esquema mecánico en donde se desplazan otros elementos imbricados al funcionamiento general dado por el capital a la realidad de la ciudad en términos de las clases sociales, como es el conflicto urbano.

El problema es más complejo y articula en su esencia un conflicto histórico de corte estratégico para el capital, como lo es apropiarse del territorio, como proceso, como devenir del mismo en un movimiento donde se sacude de los oprimidos y explotados de su entorno inmediato quienes -sea de manera dirigida, sea de manera inercial- son confinados a los lugares más deteriorados. Empero, su desplazamiento físico debe garantizar su incorporación a los centros fabriles en donde se desarrolla la producción de la riqueza social.

Esa contradictoria inserción social en el espacio urbano es problematizada por Jordi Borja:

“La agorafobia urbana es el resultado de la imposición de un modelo económico y social que se traduce en una forma esterilizada de hacer la ciudad visible donde sea rentable e ignorando u olvidando el resto. La agorafobia es una enfermedad de clase, ya que sólo se pueden refugiar en el espacio privado las clases altas. A los que viven la ciudad como una oportunidad de supervivencia no les queda opción. Los pobres muchas veces son las principales víctimas de la violencia urbana, pero no pueden permitirse prescindir del espacio público. Aunque se refugien en sus propios guetos, necesitan salir de él para sobrevivir.”³

Al acotarse el espacio público y el espacio privado la clara referencia es hacia la tendencia al amurallamiento de la clase dominante sellando su autoexclusión del espacio público (en términos urbanísticos, más que de la conceptualización hecha por la filosofía política de cuño habermasiano, aunque la liga entre ambos sentidos es pertinente). Como proceso social la *guetificación* es análoga a otro tipo de confinamiento por coerción, y no por proyecto de vinculación en el espacio.

La lógica del espacio resuelve una constante tensión de posiciones en la ciudad entre ocupación y expulsión, visualizada en dos tendencias:

- *Densificación/Hacinamiento*

Vastos contingentes de capas medias, obreros y desocupados comparten el común denominador del hacinamiento en sendos conjuntos urbanos, multifamiliares de interés social y periferias marginadas, donde se concentra esta población constituyéndose en objeto de compra-venta de un mercado inmobiliario (formal o informal) que absorbe la necesidad de vivienda, pero castiga las condiciones de vida en deficientes servicios, pesada movilidad a los centros de trabajo en saturadísimas vías de comunicación y espacios habitables mínimos.

Pesan sobre sus espaldas infladas deudas hipotecarias, la cartera vencida de Infonavit vendida a empresas privadas y un asfixiante e insalubre hacinamiento autoconstruido.

Las capas medias son integradas en conjuntos urbanos de interés social con viviendas edificadas en serie, uniformes y de deficiente calidad.

³ Ídem, pp. 211-212.

Generalmente carecen de integración al *tejido social urbano* en cuanto a que no forman parte del entorno de la población que históricamente lo ha ocupado. En su seno se reproduce la práctica del encierro respecto a la “inseguridad” y el distanciamiento a la convivencia con los “pobres”, estigmatizados como lo criminal y lo violento.

Se acrisola una identidad *pobre-irregular-marginal-delincuente* como el sujeto desdibujado y etéreo, de difusa o nula concreción, pero siempre derivado del declive salarial del trabajador y el desempleado.

Una institución financiera multilateral, el Banco Interamericano de Desarrollo, no oculta el sesgo *securitario*⁴ implementado por uno de sus programas (Programa de Mejoramiento de Barrios, PMB) para integrar como un nodo en la red territorial del espacio urbano, a manera de dispositivo defensivo, a ciertas unidades tipo asentamiento popular, una vez regularizadas:

“De acuerdo con los propios residentes de las comunidades, otro impacto social importante es la mejoría que experimentan las condiciones de seguridad pública en los barrios en que se han implementado los PMB. Este resultado por lo general se atribuye a la superación del aislamiento físico de los asentamientos como consecuencia de la apertura de nuevas vías de acceso (que facilitan la entrada de los servicios de bomberos, ambulancias y policía), a la instalación de alumbrado público y al mayor control social que las propias comunidades ejercen sobre el espacio público como resultado del mejoramiento de las condiciones físicas y de un mayor grado de organización comunitaria”.⁵

El flujo sin estriaciones de las fuerzas represivas funcionará al integrar en la red vial urbana a los espacios de pobladores *marginales*, empleando sin empacho alguno el término de “control social”, orientando su acción contra la “multitud”.

- *Aislamiento/exclusividad*

Para los sectores dominantes el Estado ha delineado una política de desarrollo urbano de la mano del despojo a ejidatarios para edificar “zonas exclusivas”, al

⁴ Mattelart, Armand. “Un mundo vigilado”. Eds. Paidós, Barcelona 2009. Tal como se conceptualiza en la Tercera parte, (“Securizar”/“Insecurizar”).

⁵ Brakarz, José; Greene, Margarita y Rojas, Eduardo. “*Ciudades para Todos. La experiencia reciente en Programas de Mejoramiento de Barrios*”. Banco Interamericano de Desarrollo; Washington D. C., 2002; p. 72. En otra parte del documento irrumpe el espíritu de la supresión positivista de lo *anormal*: “vivienda subnormal e irregular”; de hecho se retoma una expresión del gobierno de Brasil, “asentamientos subnormales”.

crearles además una inmejorable integración a las vías de comunicación, dotación de infraestructura y servicios alta calidad, adecuada además a un proyecto urbano inclinado a acentuar la polarización social.

El amurallamiento y la privatización del espacio público son sus manifestaciones más visibles en el contexto de la ciudad. Una lógica específica subyace, ligada a la estructural y económica, sobre su disposición en el territorio:

“[...] si los resultados esperables de los dispositivos de seguridad se encuentran lejos de ser satisfactorios, creemos que la proliferación de la vigilancia y de los dispositivos de seguridad tiene que ser leída en el marco de una tendencia que no apunta sólo a la seguridad y a la autosegregación, sino que tiene como imperativo el control y la autorreglamentación en el espacio interior. Se cierra para controlar mejor un espacio y para controlarlo en forma exclusiva y autorreferencial, estableciendo unas reglas que funcionan únicamente adentro.

Para decirlo de otra manera, en los enclaves cerrados, la búsqueda del control total va mucho más allá de la protección del crimen y llega a plantear –más o menos explícitamente- la necesidad de un nuevo orden, que implícitamente cuestiona ciertas características propias de la urbanidad moderna, como la *serendipity*, la heterogeneidad social y espacial, y lo impredecible de la experiencia urbana.”⁶

Esa organización interna del espacio, en lugares amurallados genera connotaciones ideológicas y en el imaginario colectivo en otro plano de la dominación. Se recurre a la exclusión de lo popular (como lo peligroso), a través de la discriminación, cuando se erigen en zonas inaccesibles en todos sentidos, no sólo en el físico, sino primordialmente en lo clasista.

Hay en ese orden *intramuros* una excepcionalidad (análoga al orden de un Estado dentro del Estado⁷) situada fuera del despliegue militar y policiaco,

⁶ Duhau y Giglia, Op. cit. p. 413.

⁷ Una pronunciada tendencia en pro de segregar a los poderes formalmente constituidos, por *poderes de facto* se verifica en EU como da cuenta de ello Naomi Klein, tras la edificación por parte de la empresa CH2M Hill de una “ciudad desde cero” a la que siguieron otras “ciudades-contrato” más. Después de haber erigido la *ciudad-contrato* Sandy Springs a las afueras de Atlanta, el proyecto cundió en otros barrios residenciales de la capital de Georgia, como la edificación de una nueva ciudad, Milton, de este tip.: “Pronto empezaría una campaña para que las nuevas ciudades corporativas participaran de manera conjunta en la formación de su propio condado, lo que significaría que ninguno de sus dólares en impuestos iría a parar a los barrios pobres cercanos. El plan encontró una virulenta oposición fuera del enclave propuesto, donde los políticos decían que sin ese dinero recaudado de los impuestos no serían

opuesto al dirigido principalmente contra “los pobres”, esto es, los habitantes de las colonias populares, unidades habitacionales y asentamientos marginales. Son, los primeros, espacios sin los cuerpos oficiales de represión, pero conectados a modo con una ciudad para la que el crecimiento del aparato coercitivo se hace ostensible, pongamos por caso, cuando la presencia popular ocupa el espacio público con la movilización política. En ese proceso, se vuelve un asunto de “seguridad pública”, habida cuenta de un endurecido discurso en pro del combate a la inseguridad; en realidad, proclive a justificar la militarización y policialización, inscritas en un escalamiento de la *securitización* como proceso global en donde aquellas son dos facetas institucionalizadas. Se trata también de la tendencia a acrecentar los cuerpos de seguridad privada, multiplicación de videocámaras por empresas e instituciones públicas, el control de información personal vinculando bases de datos, las técnicas de reconocimiento facial, entre otros dispositivos implementados. La joya de la corona es la aprobación de leyes en donde la divisa de la seguridad nacional se implementa a la par del emplazamiento en tareas de seguridad pública en pro del discurso de *cero tolerancia*.

Una crónica recoge de manera nítida cómo se está viviendo el conflicto urbano en términos sociales:

“Diferencias culturales y socioeconómicas generan relaciones marcadas por el rechazo recíproco y hasta los odios irreconciliables. Las comunidades culpan a los recién llegados tanto de la destrucción del tejido social como del entorno natural. Y los nuevos asentados atribuyen a los *nacos* del lugar la inseguridad y la violencia, la basura y hasta los problemas de vialidad. ‘Salen con sus carcachas destartaladas y se estacionan sobre la avenida de un solo carril, atorando el tráfico, y si les pitas se bajan con el machete para agredirte’”⁸

por mucho tiempo capaces de permitirse su gran hospital y el sistema público de transporte; la participación del condado crearía un Estado fallido por un lado y un hiperserviliado Estado por el otro”. En *“La doctrina del shock. El auge del capitalismo del desastre”*. Ed. Taurus, Barcelona 2007, p. 549.

⁸ Villegas Dávalos, Raúl. *“Morir en la Ciudad de México. Un viaje a las entrañas de la gran urbe”*, Fundación Cultural Tercer Milenio, 2005;p. 42

1.1.2 Ciudad, territorio y poder.

a) Territorio, máquina de guerra y nomadismo (Deleuze y Guattari)

La dupla de autores de la obra *Capitalismo y esquizofrenia*, ha asumido la génesis de la relación territorio-Estado como una escisión fundacional para desintegrar la socialidad primitiva, por eso se recupera parte de su análisis. No resulta común en otros autores de las ciencias políticas, dimensionar lo espacio-temporal, razón para valernos de esta reflexión teórica.

La relación entre poder, Estado y ciudad es enfocada en perspectiva del binomio territorialización - desterritorialización, al asumir al territorio en cuanto devenir, en cuanto procesar movimientos y bloqueos, a diferencia de colocarle límites geográficos su acepción consigna un dimensionamiento socio-espacio-temporal.

Premisa del fenómeno de territorialización / desterritorialización, la Tierra, la producción y los flujos, son codificados por la máquina territorial primitiva: “La máquina territorial primitiva, con su motor inmóvil, la tierra, ya es máquina social o megamáquina, que codifica los flujos de producción, productores y consumidores: el cuerpo lleno de la diosa Tierra reúne sobre sí las especies cultivables, los instrumentos de labranza y los órganos humanos”⁹. Por máquina se hace referencia a procesamientos del deseo, la producción, la guerra, entre otros, como articulación de relaciones entre organismos que transcurre en el orden hombre-naturaleza: elemento conceptual extendido como ámbito de análisis a la territorialización y por ende, a la máquina territorial; se señalan los derroteros de surgimiento y consolidación de la escisión territorio-comunidad:

“La noción de territorialidad sólo en apariencia es ambigua. Pues si entendemos por ello un principio de residencia o de repartición geográfica, es evidente que la máquina social primitiva no es territorial. Sólo lo será el aparato de Estado que, según la formulación de Engels, ‘no subdivide el pueblo, sino el territorio’ y sustituye una organización gentilicia por una organización geográfica. No obstante, allí mismo donde el parece tener prelación sobre la tierra no es difícil mostrar la importancia de los vínculos locales. Ocurre que la máquina primitiva subdivide el pueblo, pero lo hace sobre una tierra indivisible en la que se inscriben las relaciones conectivas, disyuntivas y conjuntivas de cada segmento

⁹ Deleuze, Gilles y Guattari, Felix; *El Anti Edipo (Capitalismo y esquizofrenia)*. Ed. Paidós, Barcelona, 1973; p. 147

con los otros (así por ejemplo, la coexistencia de la complementariedad del jefe de segmento y del guardián de la tierra)".¹⁰

Al escindir lo común (la Tierra, sin ninguna adscripción jurídica respecto a posesión de un grupo privado usufructuario de sus derechos) surge un descarnamiento hombre-naturaleza, sociedad-territorialidad. Ser humano deviniendo ajeno a la antigua comunidad, con formas de asociación o socialización preñadas de esta ruptura. Transita la organización social entonces a otro nivel, y en consecuencia a un movimiento de los grupos humanos, en una vorágine de no-territorio (despojo de lo colectivo primigenio, mistificado en el iusnaturalismo como el estado de naturaleza, y su correlato la guerra permanente).

“Cuando la división llega a la propia tierra en virtud de una organización administrativa, territorial y residencial, no podemos ver en ello una promoción de la territorialidad, sino, todo lo contrario, el efecto del primer gran movimiento de desterritorialización sobre las comunidades primitivas. La unidad inmanente de la tierra como motor inmóvil da lugar a una unidad trascendente de una naturaleza distinta, unidad de Estado; el cuerpo lleno ya no es el de la tierra, sino el del Déspota, el Inengendrado, que ahora ya se encarga tanto de la fertilidad del suelo como de la lluvia del cielo, y de la apropiación general de las fuerzas productivas. El socius primitivo salvaje era, pues, la única máquina territorial en sentido estricto.”¹¹

Sucesión de flujos y cortes, la máquina codifica, descodifica, territorializa y desterritorializa. Se revela su carácter represivo y violento en otro nivel¹².

En la terminología de Deleuze y Guattari el espacio se va estriando para impedir el movimiento en contra del Estado, y éste a su vez pueda así emplazar su máquina de guerra (se apropia de ella, pues le es exterior) contra las acciones y turbulencias hacia su estructura. Justamente recurre a la figura

¹⁰ Ídem, p. 151

¹¹ Id. pp. 151-152

¹² “Cuando la máquina territorial primitiva ya no bastó, la máquina despótica instauró una especie de sobrecodificación. Sin embargo, la máquina capitalista en tanto que se establece sobre las ruinas más o menos lejanas de un Estado despótico, se encuentra en una situación por completo nueva: la descodificación y la desterritorialización de los flujos. El capitalismo nace, en efecto, del encuentro de dos clases de flujos, flujos descodificados de producción bajo la forma capital-dinero, flujos descodificados del trabajo bajo la forma del “trabajador libre”. (Anti Edipo, p. 39).

de fortaleza¹³ para hacer fehaciente el bloqueo puesto contra la rebelión¹⁴. Resulta la apropiación de la máquina de guerra por el Estado en tanto, su objetivo radica en la destrucción de lo estatal, para el proceso de apropiación recurre a la territorialización de la máquina de guerra. También ésta se dirige a atentar contra la ciudad (es consustancial al estriamiento del espacio la forma urbana): una guerra continuada por el nomadismo existente en su desarrollo. Merece especial atención en el par de autores de Capitalismo y esquizofrenia, una conceptualización de ligazón entre poder y territorio, de lo estatal como despliegue de desterritorialización tal como se expuso líneas arriba; así como un análisis del fenómeno urbano como estriamiento para afianzar un control. Se considera por esto como coincidentes complementarios al Estado y a la ciudad, que opera los cortes a los flujos, a los movimientos del nomadismo subsistente (en su periferia) mediante la desterritorialización: por eso forma-ciudad y forma-Estado se superponen al organizar una centralidad del poder. De hecho Deleuze-Guattari conciben a la ciudad como un conglomerado de estriamientos y alisamientos del espacio, un espacio de lucha, con la presencia amenazante del recurrente nomadismo:

“Espacios lisos surgen de la ciudad que ya no son únicamente los de la organización mundial, sino los de una respuesta que combina lo liso y lo agujereado, y que se vuelven contra la ciudad: inmensos suburbios cambiantes, provisionales, de nómadas, de trogloditas, residuos de metal y de tejido, *patchwork* que ya ni siquiera son afectados por los estriajes de la moneda, del trabajo o de la vivienda. Una miseria explosiva, que la ciudad segrega (...)”¹⁵

b) Coerción, capital y ciudad (Charles Tilly)

¹³ “El Estado no se ha apropiado de la máquina de guerra sin darle la forma de movimiento relativo: por ejemplo, con el modelo *fortaleza* como regulador del movimiento, y que fue precisamente el obstáculo que encontraron los nómadas, el escollo y la defensa contra la que venía a estrellarse el movimiento turbulento absoluto”, Deleuze, Giles y Guattari, Felix. “*Capitalismo y esquizofrenia (Mil mesetas)*”; Ed. Pre-Textos, Valencia, 2002; p. 390.

¹⁴ “Félix Guattari imaginaba una ciudad

en la que cada uno podía salir de su departamento, su calle, su barrio, gracias a su tarjeta electrónica (dividual) que abría tal o cual barrera; pero también la tarjeta podía no ser aceptada tal día, o entre determinadas horas: lo que importa no es la barrera, sino el ordenador que señala la posición de cada uno, lícita o ilícita, y opera una modulación universal”. Posdata sobre las sociedades de control, en Christian Ferrer (Comp.) El lenguaje literario, Tº 2, Ed. Nordan, Montevideo, 1991.

¹⁵ Deleuze y Guattari; op. Cit. p. 490.

El análisis histórico de largo aliento emprendido por Charles Tilly rastrea la génesis del Estado-nación como convergente, desde otras formas de organización política como la ciudad-estado, el imperio, las ligas de ciudades, entre otras formas truncas en cuanto a ya no continuar su desarrollo hasta volverse hegemónico a una mayor escala geopolítica y de organización espacial de lo estatal.

En medio de esta evolución se jugó la sobrevivencia y hegemonía de importantes grupos sociales: nobleza, comerciantes, burguesía industrial, burocracia. Se conformaron débiles o densos entramados de tensiones para dirimir la imposición o subordinación de unos intereses frente a otros.

¿Por qué el Estado-nación se acuerpó en la solución general eclipsante de otras insitucionalidades tan duraderas, como la ciudad-Estado? Tilly explica en su modelo teórico la emergencia de la nación como solución hegemónica al binomio capital – coerción; no es por demás decirlo, esta dualidad guía la investigación del historiador estadounidense para proponerse una investigación de múltiples formar políticas estatales hasta rematar estas en una dominante.¹⁶ De hecho, esta conjugación al seno de los Estados-nación obtuvo su solución más duradera y eficaz por las razones convergentes encontradas por Tilly:

“Hay dos secretos que explican en gran medida esta complejidad. El primero es la competencia continua y agresiva en pos de comercio y territorios entre Estados cambiantes de dimensiones desiguales, lo que convirtió a la guerra en una de las fuerzas motoras de la historia europea. El segundo reside en lo que Gabriel Ardant denominaba la ‘fisiología’ del Estado: aquellos procesos mediante los cuales adquiere y asigna los medios para llevar a cabo sus principales actividades. (...) Los medios coercitivos tenían evidentemente parte en la acción bélica (atacar a contrincantes exteriores), la construcción del Estado (atacar a los contrincantes interiores) y la protección (atacar a los enemigos de las clientelas del Estado). Los medios coercitivos participaban también en las acciones estatales de extracción (obtener los medios para la

¹⁶ “Así, en este libro he derivado las historias alternativas de la formación del Estado de una serie de combinaciones en continua variación entre capital concentrado, coerción concentrada, preparación para la guerra y posición dentro del sistema internacional.” Tilly, Charles. “Coerción, capital y los estados europeos, 990-1990”; Alianza Editorial, Madrid, 1992; p. 38.

actividad del Estado entre la población subordinada) y de arbitraje (dirimiendo litigios entre los miembros de la población).”¹⁷

El entorno del eje coerción-capital es el sistema internacional de Estados al estructurar un determinado orden de soberanía. Se encuentran casos de Estados, o bien con una alta concentración de coerción y baja de capital; en el otro extremo priva una combinación alta concentración de coerción, pero baja de capital. Se considera el encumbramiento en el poder de una u otra clase social, en un periodo que abarca la consolidación del capitalismo, pero en el análisis de Tilly este desarrollo transcurre en un plano secundario, con referencias periféricas a esta maduración económica, como es palmariamente demostrable en el hecho de cómo el control sobre la tierra del feudalismo cedía frente al poder del capital. Sin duda, la causa fundamental de cohesión política, de estructuración de la soberanía, lo fue la organización de la guerra experimentando en una fase con la técnica belicista un control interno de la insurrección fronteras adentro; y se relaciona a su vez con la afluencia de los recursos necesarios para financiar el mantenimiento de fuerzas regulares en un ejército permanente.

A fin de cuentas, hay un reconocimiento a la matriz productiva para posibilitar este reforzamiento del momento coercitivo, mientras más efectivo más correlacionado con la acumulación de capital. Pero lo más importante es la consideración acerca de lo espacial en la conformación de lo estatal, sin dar por presupuesta una evolución lineal de la dominación política.

c) Ensamblajes (territorio, autoridad y derechos, Saskia Sassen)

Para la socióloga holandesa Saskia Sassen resulta esclarecedor del proceso llamado “globalización” el problema de la escala geográfica en el desarrollo del Estado-nación, en función de una lógica organizadora desde la Edad media hasta la época actual, recuperando algunos aspectos ya investigados por Tilly, sobre todo en la relación capital – coerción en la consolidación nacional. Si bien, por modelo explicativo o por asumir aquellos centros de la acumulación de capital como el caso de rasgos más cabalmente estructurados desde los

¹⁷ Ídem, pp. 91-92.

cuales irradia la economía mundial, en su obra el tratamiento analítico se refiere a Europa occidental y a Estados Unidos.

Para asimilar de manera no lineal este proceso encuentra en el concepto de ensamblaje territorio, autoridad y derechos una trayectoria accidentada de desarrollo de sujetos que asumen la soberanía a través de una posición específica en el Estado. Fundamentalmente por la referencia a las bases del poder a través de la territorialización y/o desterritorialización se referirá como un modo de “solución espacial” la conformación de la soberanía, la organización económica e incluso la vida cultural.

“En el Estado moderno, el territorio, la autoridad y los derechos evolucionan hacia lo que hoy reconocemos como un orden centrípeto donde una dimensión (la de lo nacional) absorbe en su mayor parte esos componentes. Si bien es algo que nunca se da de manera absoluta, cada uno de los componentes se constituye como un campo de lo nacional y sólo de lo nacional. Mientras que en el pasado la mayoría de los territorios se encontraban sujetos a múltiples sistemas de gobierno, con el Estado nacional soberano surge la autoridad exclusiva sobre un territorio determinado, territorio que a su vez, se concibe como colindante con esa autoridad, lo que en principio asegura una dinámica semejante en otros Estados-nación. De este modo, el Estado soberano adquiere la capacidad de funcionar como el otorgante exclusivo de los derechos.”¹⁸

Con el capitalismo se advendrán dos sujetos fundamentales en la organización y ejercicio de la soberanía a través de la configuración de derechos: en un caso a delinearlos con otros aliados o adversarios como la aristocracia en Inglaterra y Francia; en Estados Unidos ante la ausencia de un pasado terrateniente, enfrentados a la corona inglesa. En una y otra latitud se trataba de edificar la institucionalidad estatal para doblegar a la clase obrera, pero ésta lejos de asumir un papel pasivo como simple objeto de la legalidad, también acuerpará una subjetividad propia. La burguesía se acuerpará como *persona jurídica*, mientras el trabajador se convertirá en *sujeto desfavorecido*:

“Se podría afirmar que el punto clave en términos analíticos de este tipo de relación entre trabajadores y la burguesía reside en que, a pesar de recorrer

¹⁸ Sassen, Saskia, “Territorio, autoridad y derechos. De los ensamblajes medievales a los ensamblajes globales; Katz Editores, Madrid, 2013, p. 25

distintas trayectorias en cada una de las potencias europeas de la época, el resultado final acaba por ser semejante en todas ellas: el proletariado se configura en función de una posición sistémica en la nueva economía emergente, pero también en función de un tipo particular de personalidad jurídica mediante la aprobación de diversas leyes y normas en cada país. Se trata del proceso de formación de un sujeto jurídico que carece de derechos y facultades esenciales, a diferencia de las clases terratenientes, a quienes se les otorgan numerosos derechos. Ambos sujetos, con todas sus diferencias, son creados como sujetos nacionales, profundamente inmersos en la 'economía nacional' y constitutivos de ella".¹⁹

La propia Sassen, asegura en otra exposición en torno a la preponderancia del territorio en la modernidad, señala el desplazamiento de la autoridad como el centro del mundo medieval, para permitir el afianzamiento del poder al generalizar el control sobre el espacio nacional, privilegiadamente. En territorio se involucra un combate, pues este no es sólo tierra:

"La categoría territorio es muy poderosa, pero para que sea poderosa hay que liberarla de su contexto de Estado nacional: esa sigue siendo la modalidad dominante, no cabe duda de eso. (...) Es con el Estado nacional donde asciende la categoría territorio para ser la que marca un proyecto de poder, pero también un proyecto de reclamación. Para mí la categoría de territorio es una capacidad. No es simplemente una condición estática, es una capacidad. Una vez que controlas territorio algo pasó, no es un evento inocente. No es inocente si lo hace el mundo financiero y no es inocente si lo hacen los *occupy movements*. Inocente aquí es una variable, puede ser bueno o malo pero tiene consecuencias, y tiene incrustadas lógicas de poder y lógicas de reclamación. O sea, hay combate, no hay territorio a donde no hay combate. A veces es combate productivo, a veces es destructivo, pero territorio no es una condición inocente porque no es justamente tierra".²⁰

En la misma intervención se indica un rasgo planteado en esta inscripción del territorio en una mutabilidad, que supera la fijeza en otras concepciones teóricas. Por ejemplo, una condición líquida del territorio se produce en las

¹⁹ Ídem, pp. 149-150.

²⁰ Sassen, Saskia. Conferencia "*Territorio y democracia*" en la Universidad de Andalucía Arte y Pensamiento, 12/12/2012.

adquisiciones del capital financiero al comprar tierras en el África subsahariana por parte de los fondos de inversión. Deviene así una territorialización con una reconfiguración de sujetos más allá del espacio nacional.

Se subvierte una lógica secular que desde el plano de la ciudad-Estado o del imperio, consiguió asegurar la autoridad sobre la nación como espacio de acción. Sassen integra un dimensionamiento contemporáneo de la territorialización disolvente de las fronteras políticas tal y como se han delimitado en la soberanía de la clase burguesa en la mayor parte del mundo. Al colocarse nuevamente los términos de la triada territorio-autoridad-ciudadanía otros emplazamientos de los flujos de capital consiguen desafiar la cohesión nacional por una lógica global. Esa tendencia a la interconexión intensa entre vínculos económicos se alza desde la precedente organización de lo nacional, para favorecer el movimiento y control del capital produciendo territorialidades nuevas. En la ciudad (naciente ahí la ciudadanía) se articula la acción política para los trabajadores, como espacio estratégico en la lucha por el poder. De donde se deduce la identificación de la ciudad con un espacio de ampliación de la contienda política que trascendiendo la acotación feudal, (las ciudades mercantiles como centros de la acumulación y eje del despliegue del burgués primitivo), se harán columna vertebral de una dominación disputada. Con el conflicto como núcleo la ciudad es el espacio de despliegue de tal enfrentamiento, al inicio focalizado a unos pocos centros urbanos. No bien, y entre alianzas con los sujetos del viejo régimen la burguesía acrisola en la escala nacional su dominación, los *nodos* de la hegemonía seguirán siendo las ciudades.

1.1.3 Ciudad, control y poder: la solución militar en la organización del espacio urbano

En el ordenamiento urbano ha recibido especial aportación la disposición de sus elementos en un plano como el militar. No es casual la alusión a lo militar, pues toda privatización de lo público revela un despojo, una enajenación, apoyada necesariamente en el uso descarnado de la fuerza. Ésta es reorganizada para ser apostada, incluso cuando disuade al hacerse ostensible.

Pero se muestra todavía más eficaz si la recurrencia a su empleo cotidiano, sistemático y ampliado cobra aprobación social; eso ocurre con mayor ahínco en las capas medias, principal receptor de un discurso de militarización, sostenido sobre falaces premisas de una criminalización omnipresente.

En ese contexto, el amurallamiento se estructura como elemento de ese dispositivo sin ser apenas percibido como tal, sino presentado como un asunto de confort y status, pues no de otra manera podría ser validada su existencia. Esa cara permanece oculta en los cánones estéticos de la arquitectura, pero su connotación de poder se trasluce al examinarla como emplazamiento nada inocente en la expulsión de obreros, campesinos y el “pobrerío” de esos espacios habitables: su salida se opera de una vez y para siempre.

Estos *artefactos* (las exclusivas zonas residenciales) al entrar en el circuito mercantil en tanto objeto de compra-venta, de tráfico, aparecen desligados por completo de su articulación con las relaciones del mundo: con la producción, con la política, con la historia (representación fetichizada y cosificada en aras de un mercado divorciado de la producción social y del poder).

Sólo se perciben en una unilateralizada *legítima defensa* de los ciudadanos sobre sus “personas y sus bienes”, reciclando términos del derecho privado como la principal sanción histórico-social de la clase dominante; por ende, su vigencia irrumpirá validada y autónoma, flotando sobre toda voluntad y acción humana.

Prestigio, comodidad, lujo, seguridad, redundan en una escala axiológica de cosificación de las relaciones de explotación, de dominación; del propio ejercicio de la violencia para ser desplegadas en la sociedad. A nivel más mundano, el *marketing* juega con su imagen al colocarlas por encima del conflicto clasista (asimilándolas a islas en *un mundo aparte*).

La revitalización del Leviatán, vigilante, represor al mismo tiempo, moldea la operación de una maquinaria de guerra con su propia *racionalidad técnica*, su concepción estratégica y consiguiente reagrupamiento de las fuerzas coercitivas. Aunque su sede de máximo desarrollo se alcanza en EU y Europa Occidental, sigue la misma lógica en otros países.

Mattelart, aludiendo la experiencia de Francia, aporta una síntesis perfectamente aplicable a la posición de la clase dominante en otras latitudes como México:

“La experiencia acumulada por las fuerzas del orden en esas ‘zonas sensibles’ conducirá en lo sucesivo hacia las opciones urbanísticas susceptibles de circunscribir el riesgo. Así ocurre con lo establecido en la ley de marzo de 2007 sobre prevención de la delincuencia respecto de la renovación de los barrios periféricos o la construcción de otros nuevos. La finalidad consiste, según los deseos de la dirección central de seguridad pública, en ‘disuadir la comisión de actos’, ‘bloquear’ y ‘retrasar’ las acciones malintencionadas, ‘reducir sus efectos’, y facilitar la intervención policial. [...]

Esta arquitectura de las zonas sensibles enlaza con las nuevas claves de análisis de una ‘sociología del orden’ que, desde la década de 1990 ha puesto a punto una tipología de las violencias institucionales.”²¹

Se confirma una vocación clasista para delimitar el espacio urbano, tal como lo planteaba desde hace más de una centuria, Federico Engels al denunciar la disposición urbanística aplicada por la burguesía tras ahogar en sangre a la insurrección de la Comuna de París. En *Contribución al problema de la vivienda* se dice diáfaramente, retomando la respuesta del prefecto parisino, impulsor de obras públicas para combatir a los obreros insurrectos:

“En realidad la burguesía no conoce más que un método para resolver a su manera la cuestión de la vivienda, es decir, para resolverla de tal suerte que la solución cree siempre de nuevo el problema. Este método se llama *Hausmann*.

Entiendo aquí por *Hausmann*, no solamente la manera específica bonapartista del Hausmann parisino de trazar calles anchas, largas y rectas a través de los barrios obreros construidos estrechamente, y bordearlas a cada lado con edificios lujosos; su finalidad, aparte de la de carácter estratégico tendente a hacer más difícil la lucha de barricadas, era formar un proletariado de la construcción específicamente bonapartista y dependiente del Gobierno, y asimismo transformar París en una ciudad de lujo”.²²

También por razones militares, en muchos aspectos el urbanismo como disciplina y práctica ha tenido alcances de gran influencia desde la Francia de fines del siglo XIX a la fecha. Sin embargo, no opera una única racionalidad militarista en lo urbanístico desconociendo el peso de lo simbólico en la representación del poder donde las clase sociales luchan por la ocupación o la

²¹ Mattelart, Armand Op. cit. p. 228.

²² Engels, Federico. Obras Escogidas de Marx y Engels, T. II. Moscú, Editorial Progreso, 1978, p. 371.

escenificación de la épica histórica moldeada por un naciente Estado-nación (para no abundar más en ello, resulta ejemplificante la “toma de La Bastilla” como sinónimo de la destrucción del viejo régimen por el pueblo parisino, o la demolición de la columna Vendôme en la época de la Comuna a manos de la milicia obrera). En ese sentido, es todo un hito la ocupación del palacio y de la plaza pública en episodios protagonizados por masas insurrectas en una emblemática evocación a su punto cenital, esto es, la *toma del poder* (la “toma del cielo por asalto” en palabras de los clásicos del marxismo).

Cobra una fuerte connotación la apropiación de los símbolos en un rejuego más allá del imaginario colectivo en la nueva era de las revoluciones abierta en 1830²³, las batallas por el propio espacio en la misma edificación del poder (como se señalará en adelante, el territorio adquiere significado real en su devenir al no ser una circunscripción delimitada físicamente, es un producto humano-social). Diferenciación crucial de este proceso de hacer ciudad, de devenir territorial, es la gestación del tumulto, la turba o la asonada, en un ordenamiento espacial estudiado por Hobsbawm a propósito de las formas arcaicas de los movimientos sociales decimonónicos (en su ritualidad y simbolismo) para producir cohesión y solidaridad en su *hacerse sujetos*. Los miembros de las clases sociales previas al dominio del capital, compartían geográficamente lugares contiguos en la jerarquía urbana como lo describe el historiador inglés de la era de las revoluciones:

“De este modo, dirigentes y pobres parasitarios vivían en una suerte de simbiosis. Ni siquiera era preciso tanto como ahora que ambas clases estuvieran separadas. La metrópoli medieval o absolutista tradicional no tiene beaux quartiers: los barrios pobres y los mercados callejeros estaban contiguos a los palacios, como todavía podemos verlos en partes de Roma o de Palermo, y en las áreas más antiguas de París, ya que no en las construidas después de la Revolución. La ciudad era un conjunto cultural”²⁴.

²³ “Los Borbones fueron derribados en París por una característica combinación de crisis en la que pasaba por ser la política de la Restauración y de inquietud popular producida por la depresión económica. En esta ocasión, las masas no estuvieron inactivas. El París de julio de 1830 se erizó de barricadas, en mayor número y en más sitios que nunca, antes o después. (De hecho, 1830 hizo de la barricada el símbolo de la insurrección popular. Aunque su historia revolucionaria en París se remonta al menos al año 1588, no desempeñó un papel importante en 1789-1794) El segundo resultado fue que, con el progreso del capitalismo, ‘el pueblo’ y el ‘trabajador pobre’ –es decir, los hombres que levantaban las barricadas- se identificaron cada vez más con el nuevo proletariado industrial como ‘la clase trabajadora’.” Hobsbawm, Eric. *La era de la revolución: 1789-1848*. Ed. Crítica, Buenos Aires 2009; p. 124.

²⁴ Hobsbawm, Eric. *Rebeldes primitivos. Estudio sobre las formas arcaicas de los movimientos sociales en los siglos XIX y XX*; Ed. Ariel, Barcelona, 1983; p. 176.

Debe abonarse a la causalidad sobre la ulterior segregación espacial, opuesta a la imagen aquí recogida. En qué momento el territorio devino otro para la presencia de las clases sociales en la ciudad, es cuestión a responder para ubicar en el despliegue de fuerzas, su origen permeado de simbolismo resquebrajado en una disposición distinta de la fuerza (militar, policiaca, miliciana, turbamulta). Cambian los términos del acomodo en la ciudad, al modificarse sustancialmente las pautas de organización, ya no vagamente de los pobres (diluidos como masa en la representación del Tercer Estado); ahora su identidad porta la figura del trabajador independizado en sus intereses, políticamente de las instituciones del Estado moderno. Se autonomiza como clase aparte del rejuego excluyente realizado por la democracia censitaria: las primeras formas-partido tenderán a ahondar una movilización rayana en la peligrosidad para el status quo. Entonces su presencia espacial adquirirá otros contornos en el confinamiento y segregación de nuevo cuño.

Va a configurarse como un momento clave, la solución militar en la territorialización del poder (sea con fuerzas regulares o irregulares, con ejército permanente o de fuerzas mercenarias). Esas soluciones no aparecen espontáneamente, de hecho puede verse la misma tendencia en la actualidad. Al jerarquizar en zonas inseguras, en oposición a las zonas seguras, se ensambla con las mismas clasificaciones de zonas exclusivas-zonas marginadas, y otras asociaciones de ideas de singular connotación hacia la criminalización de la multitud, convertida en enemiga; decantada en secular pieza discursiva de la sociología del orden y la normalización.

Este problema del encierro en las *sociedades de control* ha sido visualizado en sus contradicciones por Deleuze:

“[...]el control no sólo tendrá que enfrentarse con la disipación de las fronteras, sino también con las explosiones de villas-miseria y guetos”.²⁵

²⁵ Gilles Deleuze: Op. cit.

1.2 Conformación histórica de los grupos inmobiliarios en el país y en Puebla.

1.2.1 Grupos inmobiliarios dominantes en México.

Producción de vivienda y configuración del espacio urbano en los últimos veinticinco años han acendrado la acumulación de capital en la misma lógica de masificación y estandarización con una serie de secuelas sociales para acentuar la fragmentación de las ciudades al usufructuar un sector minoritario las mejores condiciones de vida.

Un núcleo minúsculo amurallado, *guetificado*, se enlaza (y genera su discurso autorreferencial para legitimarse) dentro de la vasta red global de prosperidad financiera, confort, cosmopolitismo, altos niveles de un consumo especializado, inversiones diversificadas, privilegios recíprocos con la clase en el poder; rinde pleitesía ante el altar del libre comercio y de la posmodernidad, predicando la palabra de la seguridad pública, reconvertida a seguridad nacional y la estabilidad financiera. En la líquida materia de los mercados bursátiles tiene el nicho desde donde decide la suerte de las ciudades y otras cuestiones sociales, no sin resistencias.

Por ello se partirá aquí de ofrecer una explicación sobre los sujetos inmersos en esa lógica como parte de una lucha entre fuerzas desiguales pugnando por apropiarse de riqueza y otros apenas por subsistir. Como tendencia de los estudios urbanos se considera el movimiento de la población bajo pautas de la demografía o las variables económicas sin sustentar las tensiones existentes alrededor, pues no se trata ni mucho menos de una entelequia dada sin intereses no sólo diversos sino contrapuestos, cuyo desarrollo se da en *tierra de nadie* donde las clases sociales se han diluido para el análisis social.

Los grandes grupos inmobiliarios se estructuran como una fracción de la clase burguesa acuerpando desde la órbita de la producción con la construcción masiva de viviendas en su inicio, pero imbricándose en la esfera financiera capitalizándose en la banca e invirtiendo en instrumentos de la Bolsa de Valores en una proporción acrecentada. Por otra parte se erige como terrateniente al disponer en sus activos de importantes superficies de suelo para edificar sus desarrollos habitacionales y comerciales.

Como un socio menor de la banca en sus inicios ha crecido -al igual que la oligarquía financiera hegemónica en México- a la sombra y auspiciando la

liberalización de los mercados, la *desregulación pública* de la inversión productiva, las reformas legales privatizadoras y la concentración de los capitales.

Su crecimiento está a vez ligado al poder público a través de flujos de financiamiento de instituciones para la promoción de la vivienda (Infonavit, Fovissste, organismos locales, Sociedad Hipotecaria Federal).

Al entrelazarse estos intereses estamos en presencia de grupos con creciente control de las decisiones en las políticas públicas sobre lo urbano, el territorio y la vivienda. Es decir, se fusionan intereses orientados a elevar la rentabilidad de sus inversiones siempre en demérito de condiciones de vida de millones de trabajadores. Así pues, esterilizar en un recuento de modificaciones legales, seguimiento estadístico de variables significativas para los mercados inmobiliarios y aplicación de los planes oficiales, sólo redundará en la despolitización del fenómeno urbano, cuando las relaciones de poder permiten explicarnos por qué ciertos contingentes segregan, despojan o confinan a estrechos espacios a millones de habitantes. Tampoco se explica que a final de cuentas esta *población* no está inerte ni destinada a continuar sin movilizarse ni organizarse.

La revisión histórica de cómo los grupos inmobiliarios se han conformado permitirá entrever sus estrategias de lucha: hasta qué grado están inmersos o representados sus intereses en el propio Estado.

Sí se observa una causalidad entre la aplicación de las políticas de corte neoliberal para el auge del negocio inmobiliario, dejando en manos del capital lo que constitucionalmente se considera el derecho a la vivienda (Artículo 4º).

Desde hace veinte años se ha dado la concentración del capital inmobiliario, así como su mayor peso, despegando en la Ciudad de México, y se ha irradiado a otras regiones:

“El periodo de referencia aparece marcado por dos auges inmobiliarios, el primero entre fines de los años ochenta y 1994, y el segundo iniciado hacia fines de los años noventa y que continúa en la actualidad (comienzos de 2006).

[...]

Este auge inmobiliario fue acompañado y en parte impulsado por formas específicas de regulación del desarrollo urbano, y estuvo centrado al menos en el Distrito Federal, en la producción de vivienda de nivel medio alto y la

construcción de centros comerciales y de edificios y espacios destinados a servicios financieros y comerciales vinculados con lo que se suele llamar *terciario superior*".²⁶

Será el arranque para operar ulteriormente en una derrama considerable, como se verá, de inversiones en la edificación de cientos de miles de viviendas de interés social en zonas de crecimiento de nuevos patrones espaciales de lo urbano. Ahí se encontrará el principal negocio. Se montará el auge sobre la modificación a la legislación para dotar a los empresarios de la posibilidad exclusiva de ser ellos además de constructores, quienes dispongan directamente del financiamiento público en la rama.

En esa etapa se entra de lleno a las *reformas estructurales* operadas para fortalecer no al sector privado en abstracto, como muchas veces se enuncia, sino al sector monopólico cuyas ramificaciones crecen al ser ellos los impulsores de la política económica de corte liberal-monetarista, que desde la banca y la bolsa aumenta su presencia en la planta productiva, los circuitos financieros y los intereses comerciales orientados a los mercados externos. Su centro de gravedad está asentado en la Ciudad de México como eje económico del país y en el míticamente llamado *Grupo Monterrey*, complejo de múltiples casas matrices, subsidiarias, filiales y divisiones. Se trata del núcleo duro del bloque hegemónico afianzado desde principios de los ochenta.

Dichas reformas implicaron entre otras cuestiones que el aparato gerencial y tecnocrático del capital privado experimentara una singular simbiosis con los funcionarios públicos de las instituciones gubernamentales, dependiendo de la rama de la economía de que se trate. El común denominador además es la desregulación financiera, la apertura comercial y las privatizaciones para apuntalar las ganancias de los consorcios empresariales dominantes.

La lógica subyacente a las políticas de *cambio estructural* descansa sobre la premisa de que en términos de la economía el *Estado interventor es ineficiente, además de corrupto y la empresa privada opera con una elevada productividad y*

²⁶ Duhau, Emilio y Giglia, Angela. "Las reglas del desorden: habitar la metrópoli". Ed. Universidad Autónoma Metropolitana-Unidad Azcapotzalco. México, 2008. p. 130

eficiencia. La conclusión es privatizar aquellas empresas públicas para dejarlas en manos del capital, liquidando el patrimonio público.

A propósito de las modificaciones al marco legal en las políticas de vivienda, señala Claudia Puebla:

“El Programa Nacional de Vivienda (PNV) 1990-1994 indica que el papel del Estado es el de propiciar las condiciones para que intervengan los sectores privado y social en la producción habitacional; es decir, un papel facilitador. Propone la transformación de los esquemas financieros, la conversión de los organismos en entes exclusivamente financieros y la reducción de los subsidios”.²⁷

Donde Infonavit y otros organismos gubernamentales ya no son garantes del derecho a la vivienda, sino un puente entre un mercado cautivo creciente y las empresas inmobiliarias.

Discursivamente se mueve en las coordenadas de la especialización de la empresa privada para producir en este caso vivienda con costos bajos y sin corrupción, pues esa es su función. Se oculta la evidencia histórica de que la lógica empresarial logra el abaratamiento de sus productos por todos los medios a su alcance: intensificar la explotación sobre la fuerza de trabajo al masificar bajo pautas fordistas la producción habitacional, reducir la calidad de los materiales constructivos y cercenar el espacio vital de las familias; ello en términos estrictamente económicos.

Pero se omite el elemento de la enorme transferencia de recursos públicos a los activos de las inmobiliarias para edificar las viviendas única y exclusivamente para el sector de trabajadores que califica como sujeto de crédito por su salario nominal. De donde se colige que a final de cuentas la figura de *Estado facilitador* es elocuente en su acepción del rol adquirido por lo público bajo el neoliberalismo para mercantilizar aspectos antes considerados como derechos sociales.

Los mecanismos de funcionamiento de los nuevos esquemas de financiamiento tienen como eje a la empresa privada en virtud de lo siguiente:

²⁷ Puebla Cadena, Claudia Frisia. “*Del Estado interventor al Estado facilitador*” en Revista Ciudades, Red Nacional de Investigación Urbana, No. 44, Oct.-Dic. 1999; p. 24. La autora señala el apego de las políticas de derecho a la propiedad y suministro de infraestructura en consonancia con los lineamientos del Banco Mundial.

- 1) Únicamente acceden a los créditos quienes se encuentran en activo dentro del mercado de trabajo y sean potenciales compradores de vivienda, amoldando su entrega a las pautas de inversión en la Bolsa de Valores: “Para bursatilizar la cartera se requiere demanda solvente que garantice una buena recuperación, esta condición ha endurecido los requisitos de elegibilidad de los solicitantes de vivienda, incrementando la brecha entre la demanda efectiva y la necesidad de habitación”.²⁸ Se trata de trabajadores con ingresos equivalentes a 5 y más veces el salario mínimo.

- 2) A través de la calificación de los trabajadores por medio del Infonavit, la banca comercial y las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles), han concentrado el crédito en vivienda de interés social. Especialmente las Sofoles, que concentran el 60 por ciento de bonos hipotecarios residenciales, originando y emitiendo títulos respaldados en hipotecas de “familias de bajos ingresos”. Estas empresas en virtud de sus ganancias, cotizan en la Bolsa de Valores. Dentro de esta red de intereses resulta vital para la inversión inmobiliaria su peso dentro de la política de vivienda dirigida por Infonavit, en relación a obtención de financiamiento y contratos. Un estudio del Gobierno del DF expone esta simbiosis entre capital inmobiliario-capital financiero-Estado:

“Los créditos ejercidos se vinculan con las modificaciones recientes operadas en los organismos de vivienda y tienen efecto en la actuación de los desarrolladores privados. Así, por ejemplo, tanto el INFONAVIT como el FOVISSSTE se han convertido en organismos eminentemente financiadores y ahora incluso están combinando sus créditos con la Banca privada. Este cofinanciamiento ha significado para el desarrollador una gran rentabilidad ya que éste se concreta en construir la vivienda mientras el INFONAVIT, el FOVISSSTE y/o la Banca le pagan, con ello la recuperación de la inversión por parte de los desarrolladores es rápida y segura.”²⁹

²⁸ Universidad Iberoamericana Cd. de México, Estudio realizado para la Cámara de Diputados. “La situación de la vivienda en la perspectiva de una reforma legislativa en la materia”. Febrero 2005, p. 37.

²⁹ Tamayo, Sergio (Coord.). “*Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal*”. Coed. GDF-UACM. México 2007, p. 263.

Más adelante se concluye ahí que independientemente del diseño, la calidad, los costos involucrados, el capital inmobiliario recibe el precio de venta de la vivienda por él exigido.

En este periodo de reestructuración tiene lugar la crisis de 1993-94, cuyo saldo arrojado fue la centralización del capital, inmobiliario en el caso analizado donde en la cúspide seis grupos controlan la producción y el mercado, dictando condiciones y reglas a una cadena de subcontratistas formada por empresarios de la construcción medianos y pequeños, cuya operación se da a través del esquema de *outsourcing* (subcontratación y maquiladorización) para la producción en serie de miles de unidades en vastas superficies de homogéneos patrones de urbanización.

Los grupos de referencia en vivienda de interés social son: Corporación Geo (27%), Urbi (17%), Homex-Beta (16%) y Consorcio Ara (13%), que en conjunto abarcan el 73 por ciento de las inversiones en el rubro específico señalado. Otra es la estructura hablando del subsector de la construcción como industria en términos globales. En este sentido, de acuerdo con reportes de la Revista Expansión, específicamente en su *ranking* de las 500 empresas más importantes en el país, el panorama se muestra como sigue, para 2002:

Cuadro 1.

Las empresas constructoras más importantes de México (Expansión 2002)

Núm.	Ranking		Ventas	Activo Total	Personal ocupado	Ventas	Activo Total	Personal ocupado
	2002	2001						
	5	4	117996.3	50565.2	12822			
	6	3	112859.0	168791.8	63775			
1	102	80	7983.7	14162.2	7728	22.77	29.34	13.92
2	136	125	5445.3	6435.5	9613	15.53	13.33	17.31
3	159	139	4186.5	5775.1	7754	11.94	11.97	13.97
4	161	148	4109.0	5043.3	6756	11.72	10.45	12.17
5	238	NF	1819.6	1597.2	5013	5.19	3.31	9.03
6	250	223	1540.4	4482.0	343	4.39	9.29	0.62
7	277	324	1239.5	1661.9	2557	3.53	3.44	4.61
8	283	290	1182.4	982.0	194	3.37	2.03	0.35
9	296	274	1020.8	1051.9	251	2.91	2.18	0.45
10	300	NF	992.0	1045.0	ND	2.83	2.17	ND
11	302	282	966.1	1208.3	4289	2.76	2.50	7.72
12	345	NF	719.9	202.2	3150	2.05	0.42	5.67
13	372	385	614.6	2857.6	1311	1.75	5.92	2.36
14	378	NF	567.8	175.7	ND	1.62	0.36	ND
15	398	NF	500.2	393.7	681	1.43	0.82	1.23
16	402	420	478.3	472.9	1625	1.36	0.98	2.93
17	430	341	394.9	343.7	175	1.13	0.71	0.32
18	447	NF	355.3	65.1	550	1.01	0.13	0.99
19	469	NF	320.1	169.3	620	0.91	0.35	1.12
20	473	NF	315.5	54.6	1528	0.90	0.11	2.75
21	475	409	314.1	84.5	1386	0.90	0.18	2.50
			35066	48263.7	55524	100.00	100.00	100.00

Fuente: Elaboración propia con base en Revista Expansión, Edición Las 500 empresas en 2002.

El panorama se muestra diferente cuando se ve en términos totales, y se observa cómo algunas empresas importantes en vivienda de interés social no pesan dentro de la industria en su conjunto.

Veamos con mayor detalle la conformación de las principales dos empresas constructoras de vivienda de interés social, es decir, Corporación Geo y Consorcio Ara que suman alrededor de la cuarta parte de ventas, activos y planta laboral de los constructores considerados en la lista de referencia; además su tendencia es alcista en la rama. Hay que comparar que en relación a ICA, principal edificadora de las monumentales obras de infraestructura durante el llamado periodo del desarrollo estabilizador, es en virtud de participar en el negocio de la vivienda de interés social que han alcanzado un lugar preponderante mientras la primera cuenta con décadas en el sector de la construcción. En ventas sumando Geo y Ara el porcentaje es de casi 28 por ciento contra el 22 % de ICA por lo que en este periodo la mega constructora mexicana aún cuenta con un peso importante en la rama. Los datos de personal ocupado indican porcentajes similares entre las 3 principales empresas mencionadas. Ahora bien, el lugar de ICA pasó de la posición 80 en el ranking general hasta la 102 desplazándose su posicionamiento en afianzamiento de las desarrolladoras inmobiliarias.

En el listado se aprecia que la mayor parte de las empresas constructoras pertenecen ya al sector inmobiliario, es decir, la construcción de megaobras ha dejado de ser además del ramo más rentable, el principal motor de crecimiento y acumulación de capital por el conocido *efecto multiplicador* sobre otros que ejerce en la economía (fundamentalmente en la formación de mercado interno).

Corporación Geo.- desde 1973 está presente en la construcción; su sede principal radica en el DF y se ha consolidado alrededor de sus inversiones en las zonas metropolitanas de mayor relevancia: Ciudad de México, Monterrey, Guadalajara y Puebla- Tlaxcala, desde donde se ha desplegado a 33 ciudades de 19 estados. Desde 1994 opera en la Bolsa Mexicana de Valores, siendo sumamente significativo su crecimiento a partir del ajuste de cuentas que tiene lugar entre capitalistas como resultado de la crisis.

Aumenta sus activos para compensar posibles bajas rentabilidad de algunas áreas a otras y a la par eleva su productividad, reduciendo su plantilla laboral, de

forma más abrupta aquella que está sindicalizada y en contrapartida ha incrementado a sus trabajadores de *cuello blanco* para posicionarse en su estrategia de marketing con personal administrativo de ventas para dar soporte a la expansión experimentada particularmente desde el periodo foxista, pues si es hasta el año 1998 que rebasa la venta de 20 mil unidades, en 2000 con 26,577 viviendas vendidas, para 2004 alcanza ya las 33,228.

Lo que no es ni mucho menos fortuito, pues como promotor directo de las políticas públicas en suelo, desarrollo urbano y vivienda, actuó ya abiertamente como sujeto del bloque hegemónico reestructurado en el año 2000, para acentuar la implementación de las reformas al Infonavit que desencadenaron una tendencia a la apropiación por el capital privado de los recursos públicos transferidos directamente al capital inmobiliario.

El propio Reporte 2004 de Geo³⁰ indica como principales fuentes de financiamiento hipotecario al Infonavit en 71 % y a FOVI/FOVISSSTE en 29 %.

Y el Reporte 2005 es bastante esclarecedor del desplazamiento del gobierno como constructor de grandes unidades habitacionales como el *ejercicio de un derecho social* por parte de los trabajadores, e igualmente ilustra a la perfección cómo se asumen en su rol los grandes inmobiliarios:

“En 1992 como parte de un plan integral para reformar la industria mexicana de vivienda el Infonavit fue reestructurado para funcionar únicamente como proveedor de financiamiento hipotecario a trabajadores calificados, dejando los desarrollos y las demás actividades relacionadas al sector empresarial [...] Geo ha podido aprovechar plenamente la reforma del Infonavit y se ha convertido en uno de los promotores de vivienda que utiliza más volumen de créditos hipotecarios financiados por dicho instituto”.³¹

La corporación encarna en su estructura interna a la vez la figura de constructor que de terrateniente, donde funcionalmente contiene la distribución de plusvalía proveniente del ciclo del capital productivo que la renta de la tierra al ser propietaria de importantes superficies, ya sea directamente o con la mediación de Prudencial Real Estate Investors. En total (con base en el año 2004) controla una reserva territorial hasta para edificar 243 mil unidades.

³⁰ GEO Informe Anual 2004, p. 19.

³¹ Cit. Por Duhau, Op. cit. p. 148. En esta obra los autores se refieren como un motor de crecimiento de conjuntos urbanos a las reformas del mercado financiero en los años noventa.

Sus nexos para fines de capitalización y manejo de deuda se dan con Inbursa, BBVA-Bancomer, Banco Azteca. Desde su ingreso a la Bolsa ha cuadruplicado sus utilidades netas, obteniendo para 2004 un total de 802.8 millones de pesos. Esto arroja la fusión de intereses entre la cada vez más reducida y fuerte oligarquía financiera (bancos y bolsa) con el sector más dinámico dentro de la industria, auspiciado por el propio Estado Mexicano con su cuerpo de leyes, normas y programas, mas no de un modo mecánico, ya que a la vez, el capital inmobiliario se entrelaza con la tecnocracia gobernante para de manera conjunta apropiarse al amparo de lo público, de la riqueza generada.

Consortio ARA.- fundado en 1977, comienza su participación en la BMV en 1996. Al igual que GEO, opera en 19 estados del país, distribuidos geográficamente de manera distinta pero sí en las cuatro principales zonas metropolitanas de las ciudades más grandes.

Se trata del segundo grupo inmobiliario en importancia, e igualmente fusiona en su estructura a las fracciones del capital industrial como socio del capital financiero y se ha conformado como un importante terrateniente. Su consolidación corresponde directamente al mismo periodo de salida de la crisis de 1994, como gigante de importantes inversiones distribuidas en vivienda, desarrollos comerciales, infraestructura urbana y áreas industriales.

La relación orgánica con Infonavit para efectos de financiamiento hipotecario arroja al Consortio (en 2007) un total de 3 263 millones de pesos; prácticamente la otra mitad de ese financiamiento proviene de recursos de Sociedad Hipotecaria Federal, FOVISSSTE y de la banca comercial. De ahí su apología a la política oficial de vivienda:

“Hemos presenciado además, como muestra del compromiso del gobierno mexicano de favorecer a la industria de la vivienda, un incremento anual del 48% en subsidios, lo que representa 40 mil viviendas anuales”.³²

Por lo que se encuentran garantizadas con recursos públicos las inversiones del capital inmobiliario, y eso relativiza para el sector la alusión al *riesgo* que sí experimentan otras industrias. En cambio, en este caso el trato es semejante al

³² Consortio ARA, Informe Anual 2008, p. 8.

de la banca comercial, que tiene asignados fondos públicos por concepto de rescate.

En cuanto a crédito para capitalización y manejo de deuda, sus nexos los mantiene con BBVA-Bancomer, Santander Serfin y Banamex.

Regresando al aspecto de su conformación como terrateniente cuenta con la propiedad de una reserva territorial equivalente a 42.1 millones de m²: 1.2 veces la extensión del Estado de Puebla. Eso muestra una estructuración de los grupos inmobiliarios a partir de la propiedad territorial, una inversión industrial integrada verticalmente, así como las mejores condiciones de capitalización bancaria y bursátil existentes por deliberadas reformas de liberalización del mercado. Es palpable que el término *neoliberalismo* es una práctica bien concreta de política económica sustentada para un reducto oligárquico que determina los aspectos más relevantes de lo público.

SARE Holding.- fundada en 1967 como empresa de asesoría contable y fiscal, adquiere una notable consolidación financiera al invertir en la construcción y venta de vivienda de interés social. Su presencia en el grupo de las más importantes empresas de la rama se corresponde, al igual que sus competidoras, con el periodo foxista. Análogamente a los casos anteriores acuerpa en su funcionamiento el encadenamiento entre capital industrial, terrateniente de importantes propiedades e inversionista bursátil.

Según sus reportes la edificación de vivienda de interés social ha estabilizado su margen de ganancias –en aumento-, especialmente en el periodo de 2005 a 2008; para ello el soporte en términos de financiamiento han sido los créditos provenientes de Infonavit y Sociedad Hipotecaria Federal, al grado de que la relación lineal en el crecimiento de vivienda de interés social y el monto de recursos públicos, arroja para 2008, 10 377 unidades de 7 891 habidas en el año 2005. Se asume plenamente por parte del grupo el carácter parasitario de las inversiones de la rama respecto a las fuentes de capitalización provenientes del Estado:

“Las Empresas de vivienda muestran una dependencia directa con respecto a la capacidad de colocación de créditos por parte de los grandes fondos de vivienda como Infonavit, Fovissste y la SHF. El mercado de vivienda en México ha estado, y sigue estando, caracterizado por un déficit importante de

financiamiento hipotecario. La limitada disponibilidad de financiamiento ha restringido la construcción de vivienda y ha contribuido a incrementar el actual déficit de vivienda. El mayor mercado de vivienda en México corresponde actualmente al segmento financiado por Infonavit, cuyas viviendas son adquiridas por trabajadores derechohabientes cuyos ingresos mensuales oscilan entre 2 y 10 SMM.”³³

En menor medida que sus competidores SARE ha realizado inversiones en instrumentos bursátiles (certificados), en idéntica línea de articulación entre capital inmobiliario con el capital financiero y bancario.

Los propietarios y directivos de la corporación mantienen estrechos vínculos en los consejos de administración de BBVA, Minera Autlán, Grupo Ferrominero, así como de Afores y Sofoles. Además conforman parte de la estructura de organismos empresariales (Coparmex, CANADEVI y Consejo Coordinador Empresarial). Pero resulta revelador de esa relación simbiótica entre el capital privado y el Estado mexicano, la pertenencia de algunos integrantes de los organismos públicos relacionados con vivienda, cumpliendo como praxis la máxima identitaria del *gobierno de empresarios para empresarios*, ya antes fundada y reforzada ahora.

Homex.- El crecimiento de las inversiones del grupo se da en el mismo periodo de auge del sector monopólico, al comenzar a construir vivienda de interés social (90 por ciento de sus ventas) y más tarde vivienda media. Alcanza en créditos hipotecarios de Infonavit el 6.9%, el porcentaje más alto de la rama, hasta ser el más diversificado geográficamente con 21 estados y 33 ciudades.

La composición de su consejo de administración da cuenta de una gran imbricación con empresas inmobiliarias de EU. Las cabezas del grupo se hallan ligadas al capital bancario en México (Banamex, Banorte, BBVA, HSBC, Afores Coppel). Extraoficialmente el salto abrupto del grupo ha sido el impulso foxista a la empresa, fusionándose con mayor profundidad el capital bancario, el de la industria de la construcción y las instituciones gubernamentales para canalizar importantes recursos públicos a Homex. Agregado a ello este corporativo se

³³ SARE Holding S.A.B. de C.V., Informe Anual, 2008; p. 18. Documento que describe la tendencia en caída de la producción de vivienda, dada la menor disposición de crédito comercial e hipotecario.

vincula a la misma tendencia de tránsito de altos directivos de la iniciativa privada al gobierno federal.³⁴

Hasta ahora podemos visualizar tendencias sobresalientes en el movimiento y funcionamiento del capital inmobiliario:

- a] Su simbiosis con el capital financiero.
- b] Íntegra dependencia de los recursos públicos, como una bolsa con un flujo constante para financiar la generación de un mercado cautivo y creciente de compradores, no sólo trabajadores asalariados que cotizan a los fondos de Infonavit, sino trabajadores informales (“propineros”).
- c] Intereses protegidos en los planes y programas oficiales para ejercer el presupuesto público en materia de vivienda. Estrecha relación entre ejercicio del derecho y administración de los capitales involucrados en la rama de la construcción.
- d] Concentración de la propiedad de la tierra de forma descomunal.
- e] Ruptura de algunas formas de control clientelar, ya que si antes la obtención de créditos para vivienda social se daba como un derecho o prestación laboral, en los últimos años se desplaza la mediación de los líderes sindicales como gestores masivos de contingentes obreros, como la población que ocupó la histórica construcción de unidades habitacionales.
- f] Abierta integración y rotación de directivos, consejeros y cuadros técnicos especializados a otros grupos empresariales hegemónicos del gran capital, así como ligas con el poder público en cargos oficiales.

Tendencia a la concentración también manifiesta en la participación de once empresas con el 25 por ciento del monto crediticio de los organismos públicos de vivienda y en la edificación del 30 a 40 por ciento del parque habitacional por 25 empresas.³⁵

Los más grandes consorcios del capital inmobiliario mantienen una penetración importante en la Ciudad de Puebla dado su arraigo en el centro propulsor de la

³⁴ Se trata de David Leopoldo Sánchez, ex subdirector de Planeación y Finanzas de Infonavit, después director de Homex. (Nota de Roberto Garduño y Enrique Méndez en La Jornada, 13 Mar 08). Como funcionario “en 2008 se va de director nacional de Homex que en el periodo 2000-2006 de los desarrolladores de vivienda es el que más creció.” (Entrevista con René Sánchez Galindo, abogado del CDV).

³⁵ Castro L, José [et. al.] “Los desarrolladores privados y la vivienda de interés social” en “Entre el Estado...” Op. Cit. p. 447

acumulación, es decir, la zona metropolitana de la Ciudad de México. Esa misma ligazón del espacio urbano confiere la repetición de formas específicas del crecimiento de la ciudad como los conjuntos urbanos y las periferias marginadas. En el primer caso se trata de la forma predominante de organización de lo habitacional en los últimos 15 años, de plena consolidación de los grandes constructores en el auge de su espectacular concentración del negocio inmobiliario.

A la vez, es esa misma concentración de la producción de vivienda la que ha acentuado la exclusión y aglomeración de trabajadores con bajos salarios, trabajadores informales y desempleados en cinturones, fuera del mercado formal de suelo. Formas previas asociadas al llamado milagro mexicano como las colosales unidades habitacionales obreras, las colonias populares y fraccionamientos de capas medias han sucumbido ya en su función de albergar a los habitantes de la ciudad en México.

1.2.2. Grupos inmobiliarios dominantes en Puebla.

Los grupos locales de capital inmobiliario se reparten el mercado habitacional siguiendo la misma tendencia presentada en la zona metropolitana de la Ciudad de México, esto es, alrededor de la vivienda de interés social y del tipo residencial medio y alto; se ha configurado así una homogeneidad del patrón de poblamiento en la megalópolis del centro del país, traducida en una uniformidad de las formas de crecimiento urbano, junto con esquemas similares de organización social y relaciones de poder correspondientes.

Se continúa la polarización entre los cinturones periféricos y los conjuntos urbanos, donde el extremo son los desarrollos *exclusivos*.

Grupos Inmobiliarios en el Edo. de Puebla			
Grupos	Empresario	Sector de mercado habitacional	Organismo Empresarial
Esphabit S.A. de C.V.	Alejandro Vargas Barroso	Residencial medio y popular	CANADEVI
Casas A.M.P.	Antonio Moreno	Residencial medio y alto	CANADEVI
Constructora Carse S.A. de C.V.	Luis Pizaña		
Construcciones y Edificaciones del Centro S.A. de C.V.	Gilberto Mejía Brito	Popular e Interés social	
Paragon Constructores S.A. de C.V.	Gonzalo Fuentes	Popular e Interés social	
Premier de Puebla S.A. de C.V.	Hugo Navarro	Residencial alto	
Integral Home	José Joaquín Chevalier	Residencial medio	
Inmobiliario GYP S.A. de C.V.	José Luis Piñera	Interés social	
Gómez Vallarta y Asociados S.A. de C.V.	Luis Gómez Vallarta	Residencial medio	
Pinzón, González y Asociados. Constructora Inmobiliaria	Víctor Manuel Pinzón Glez.	Residencial medio e Interés social	
Aisa Constructora		Interés social	CANADEVI
Ercker Constructora		Interés social	CANADEVI
Pisa Desarrolladora Inmobiliaria		Residencial medio	CANADEVI
M.R.C. Construcciones S.A. de C.V.		Residencial medio e Interés social	CANADEVI
G.C. Construcciones S.A. de C.V.		Residencial alto	CANADEVI
Grupo Concretus S.A. de C.V.		Residencial medio	CANADEVI
Flexi Hogar S.A. de C.V.		Residencial medio	CANADEVI
Grupo G.C.R. S.A. de C.V.		Interés social	CANADEVI
IVI Hogar		Interés social	CANADEVI

Los anteriores grupos, sin excepción han usufructuado las reformas a los organismos públicos de vivienda en cuanto a su financiamiento, dado el crecimiento de los créditos para el afianzamiento de su producción y su mercado. Así, de 2 679 créditos de Infonavit en 1993 al año 2006 se dieron 12 142.

Créditos para la Vivienda, Estado de Puebla 1993-2006

Año	Créditos	Inversión	Total \$ (1993) Miles de Pesos
1993	2679	237808.4	237808
1994	4070	277459.8	255841
1995	2970	215690.2	144130
1996	1882	210591.6	107857
1997	2480	232965.1	101344
1998	3659	415983.7	156738
1999	3703	516197.4	169037
2000	3888	603049.8	176060
2001	3561	737185.3	203249
2002	5309	1006862.1	259634
2003	10269	2028340.1	481762
2004	9110	1960173.3	433691
2005	10122	2280448.7	478458
2006	12142	2772407.8	557694

Se confirma la tendencia señalada en el ritmo de las inversiones inmobiliarias, su bursatilización y el flujo de recursos públicos para vivienda en cuanto al periodo de auge, es decir el año 2001³⁶. A partir de este se inaugura un espectacular crecimiento con el consiguiente impacto social y espacial en la organización de un espacio urbano conformado predominantemente por la vivienda producida por los grandes consorcios inmobiliarios. Así, a la fecha la Ciudad de Puebla cuenta con 1 482 has. ocupadas por vivienda de interés social en relación a un área urbanizada de 3 493 has., es decir el 42 por ciento. El control del espacio urbano metropolitano por parte del sector hegemónico de la construcción es indiscutible y considerando su relación de fuerza es que incluso ha logrado imponer la Ley de Vivienda del Edo. de Puebla para impulsar sus intereses.

³⁶ No es casual la participación directa del grupo empresarial de los Bribiesca en la especulación inmobiliaria (Grupo Homex). El asunto no puede ser reducido a la corrupción de la "familia gobernante". Más bien es la punta del iceberg para permitir revelar el creciente encumbramiento de esos intereses.

El significado profundo de esta tendencia progresiva e intensa, amén de confirmar la asimilación por el mercado inmobiliario de lo habitacional, apunta hacia una organización del espacio urbano dirigida por grandes grupos empresariales que controlan fuera de toda planeación urbana formal

De manera indirecta, el capital financiero ha acrecentado su dominio sobre lo social (pues la funcionalidad de la vivienda la distingue de otra clase de mercancías) al asegurarse su rentabilidad sobre la riqueza producida (valores) y ello le ha permitido un margen superior de manipulación en cuanto al carácter parasitario del interés, del crédito, como relación económica. Pese a la insolvencia reciente de unas castigadas capas medias, al contraerse su ingreso en términos reales, lo relevante es cómo subsume a un mercado cautivo en un entramado de relaciones de poder: el derecho, las políticas públicas, el funcionamiento de las instituciones y la organización de la economía.

Ese control sobre el espacio urbano ha generado una mayor polarización social y política, expresada como incidentes relacionados a la hegemonización del territorio en los últimos años. Un estudio³⁷ muestra los niveles crecientes de esa explosividad potenciada a medida de un efectivo afianzamiento del capital inmobiliario: si a partir del año 2000 existían de manera latente en 1 o 2 incidentes, en 2006 y en 2009 ya representaron 24 en ambos años de un total de 98 (periodo 2000-2009). Por incidente la referencia es a expresiones de inconformidad con las políticas urbanas.

El problema del territorio, específicamente de la expansión del capital inmobiliario es el elemento determinante. Como lo apunta Jordi Borja:

“Las políticas urbanas dominantes pueden favorecer la cohesión social y la integración cultural, pero muchas veces, por su debilidad o su vinculación a los agentes económicos capitalistas y a los grupos sociales privilegiados, facilitan las dinámicas dualizadoras. En este caso el territorio aparece como el espacio de la ‘lucha de clases’ del siglo XXI”.³⁸

Así está operándose esto en la ciudad contemporánea bajo las pautas de segregación espacial, especulación inmobiliaria y privatización del espacio público. Si a principios de la pasada década parecía apagada la conflictividad

³⁷ IPN-Sedesol- Semarnat-Gob. del Edo. de Puebla-Ayuntamiento de Puebla. “Plan Estratégico para el Desarrollo Sustentable de Valsequillo y su Área de Influencia”, 2009; pp. 82-90.

³⁸ Borja, Jordi. “La ciudad conquistada”. Alianza Editorial, Madrid 2003; p. 189.

social, es claro un silenciamiento por la acumulación de tensiones ya manifiestas sin poder ser ocultadas, sino administradas con la fuerza más una frágil, de hecho sumamente cuestionable, legalidad.

Orgánicamente el sector empresarial inmobiliario se desenvuelve con gran naturalidad desde la Cámara Nacional de la Vivienda y la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, como soportes en su rama industrial del foxismo y aliados del calderonismo. Esa connotación de estar organizados contrasta con la desorganización política (en ciernes acaso) de los contingentes despojados de ejidos, no se diga de los pobladores de los conjuntos urbanos.

Veamos más a detalle la acendrada concentración inmobiliaria en el sector más rentable, el de los desarrollos habitacionales (residenciales alto y medio, así como la vivienda de interés social).

En el mercado inmobiliario se distinguen 52 constructores entre empresas y particulares para la Ciudad de Puebla con aproximadamente 13630 viviendas en venta edificadas en conjuntos habitacionales y fraccionamientos residenciales (datos a enero de 2011). Resulta evidente la misma concentración de grupos inmobiliarios para el caso local lo observado para el plano nacional pues siete empresas controlan prácticamente el 80 % de las unidades en venta.

Concentración de la oferta inmobiliaria por empresa en la Ciudad de Puebla (% Ene 2011)	
Promotora SADASI SA de CV	29.27
Consorcio de Ingeniería Integral	19.82
Inmobiliaria Darel SA de CV-SARE	10.17
IVI Constructora SA de CV	5.40
Aisa Constructora de Puebla SA de CV	4.74
Alteq Construcciones SA de CV	4.32
GEO Puebla SA de CV	4.03
Total	77.50
Fuente: SIG de www.micasa.gob.mx	

Acotando la característica de la información analizada, se trata de la oferta disponible en el portal oficial de ventas de casas (www.micasa.gob.mx), por lo que no contiene el total de unidades construidas en la Ciudad de Puebla; no obstante, refleja de manera consistente el control de la edificación de los desarrollos habitacionales por un puñado de empresas. La concentración de capital en esta rama de la industria de la construcción salta a la vista. De los

consorcios nacionales aparecen tres en la lista local: SADASI, SARE (Diarel) y GEO (concentrando 43 % del mercado).

Un aspecto fundamental de los datos presentados radica en la dirección de la inversión inmobiliaria hacia los conjuntos habitacionales de interés social; tal es el caso de SADASI con la tercera parte de la vivienda construida en ese rubro impulsado por los créditos de los organismos públicos correspondientes.

En la base de la pirámide un conjunto de 48 empresas y constructores particulares abarcaría el 20 % restante del mercado ofertado en dicho portal electrónico. Se trata de constructoras locales con un lugar marginal en la industria a la saga de los dictados de los grandes grupos en relación a la composición orgánica de capital. Por consiguiente cuentan con menor capacidad técnica e influencia política en las decisiones públicas para alinear las directrices oficiales en la materia.

Esta configuración de la industria, que aparece como la distribución desigual del mercado; opera teniendo en el centro al capital bancario a través de las Sofoles y los bancos con los créditos hipotecarios como instrumento para realizar la acumulación en el sector haciendo disponible el capital-dinero para la producción de la mercancía vivienda. Es decir, el capital financiero termina por subsumir en el periodo neoliberal –como su sello distintivo en lo urbano- a los constructores de vivienda de modo ineludible, pues la intermediación bancaria es imprescindible para acceder a la compra de viviendas en la actualidad, dadas las transformaciones institucionales desde la década de 1990: acceso a la vivienda en dos sentidos, su edificación y su compra final.

Espacialmente, es clara la tendencia del capital inmobiliario a densificar la periferia urbana ocupando terrenos ejidales de precios bajos en relación a las áreas consolidadas (en vías de comunicación y demás infraestructura) dislocando funcionalmente la integración social de sus habitantes a la ciudad capital. Máxime cuando el plan urbano rector³⁹ permite una caótica ocupación habitacional de suelo sumamente laxa para la inversión inmobiliaria. Se suma a ello la articulación de la zona de Angelópolis como nodo atractor de este tipo de fraccionamientos y conjuntos para hacer crecer la ciudad en la periferia.

“[...] en el caso particular los desarrolladores de vivienda de interés social, buscan la adquisición de terrenos a bajo precio en la zonas periurbanas,

³⁹ Programa Municipal de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Puebla.

cercanos a las vías generales de comunicación y en segundo término la disposición de agua potable; si observamos la localización de estos desarrollos se concluye que prácticamente todas las unidades habitacionales se ubican en la periferia de la mancha urbana de la Ciudad de Puebla;⁴⁰

Hay que aludir a su cercanía a las vialidades un sesgo sutil de reconocimiento implícito sobre la desarticulación social de este tipo de fraccionamientos como hábitat urbano segregado del movimiento general de la ciudad en sus principales arterias. Cercanía no es sinónimo de acceso, entrañando una dislocación en el tiempo de desplazamiento a los centros de trabajo, un precio a pagar por los asalariados. Se hacen enclaves sin una vertebración regular a centros de trabajo y puntos vitales de la ciudad; en eso las metrópolis mexicanas están siendo cortadas con la misma tijera al uniformizarse la ocupación del suelo por las empresas inmobiliarias depredando lo ambiental y corroyendo el tejido social.

En la serie analizada se aprecia además la compresión social del espacio habitable para una buena parte de la población vulnerando la legislación, pues en esta el límite inferior para fraccionamientos de tipo popular es una superficie de 90 m² mientras se encontraron conjuntos con departamentos de hasta 29 m². Se aprecia un importante contraste en la superficie.

- En este rango entre de 29 m² (menor superficie de la lista) y 90 m² (menor superficie de la ley local) se encuentra el 86% de las viviendas en el mercado. El rango se construyó tomando en cuenta el contraste entre la vivienda con menor superficie ofrecido en el mercado, con las exigencias de ley. Ciertamente es que la diferencia es una brecha muy grande.
- Mientras, el 13.41 % de las viviendas de la base de supera el límite inferior de los 90 m² en dimensión (104 de los conjuntos de la lista).

La propia legislación local es letra muerta ante los planes de expansión financiera de los grupos inmobiliarios; las implicaciones sociales son contundentes, frente a la edificación de las unidades habitacionales sindicales con departamentos de hasta 100 m². En este dimensionamiento se palpa la

⁴⁰ Programa Metropolitano de la Ciudad de Puebla, p. 451. (Estudio de desarrollo urbano por Gobierno del Edo. de Puebla, 2010).

derrota de dos contingentes fundamentales: de los asalariados que ni a estas viviendas de ínfimo tamaño pueden adquirir, y la de aquellos que comprándolas se hacen de una mercancía sin los requerimientos humanos para vivir en condiciones dignas.

Otra cosa más a apuntar es la estructura social: sólo la quinta parte del mercado de esta vivienda cumple con los estándares normativos dentro del marco jurídico. Una irregularidad del 80 por ciento bajo esos parámetros no reconocida en ningún discurso oficial como anómala, y sin embargo, historizar la reducción del espacio habitable por los trabajadores da cuenta de cómo la lucha de clases adquiere asideros espaciales: en el tamaño de la casa y la zona en donde se vive; ambas en franca degradación inédita. Literalmente hipotecado el futuro de la población trabajadora a los dictados del capital financiero, cuyo ritmo de expansión en lo inmobiliario se traduce en la expansión física de la ciudad. Ningún contrapeso ha sido suficiente para revertir la tendencia en curso.

Sobre el precio de las viviendas se confirma la tendencia señalada por el director de la cámara local de los empresarios de vivienda, es decir, los desarrollos habitacionales grandes han declinado, pues ahora se construyen casas privilegiando un valor inferior a \$500 mil pesos por unidad. Esto se ve confirmado en 11938 viviendas de la relación (87.5 %). La producción estandarizada y masiva permite incorporar tendencialmente menor valor social a cada unidad construida, constriñendo la competencia para los pequeños constructores.

Los planes oficiales de desarrollo urbano (nivel federal, estatal y municipal) van corroborando la estrategia en curso durante el neoliberalismo: dejar fuera de la tarea gubernamental la atención a la demanda social de vivienda mediante programas públicos y legalizar los *usos del suelo* para hacer sujetos del mercado a ejidatarios y comuneros para sellar el circuito de compra-venta al capital inmobiliario. El suelo, al contrario de vivienda, sí se contempla en los programas de desarrollo urbano demarcando las zonas susceptibles de ser urbanizadas. Así las autoridades locales se integran a las redes de poder para competir entre sí en la promoción de “suelo barato” para su ocupación habitacional en gran escala.

1.2.2.1 Puebla en el mercado inmobiliario nacional

En el estado de Puebla cinco de los seis grupos que cotizan en la Bolsa de Valores realizan inversiones: ARA, GEO, Homex, Sare y Hogar. Según estimaciones oficiales el campo de acción de esas empresas es importante dado que la demanda es amplia y prácticamente duplica la oferta de créditos a la vivienda.⁴¹

Se tiene que en relación al país, el Estado de Puebla al representar el 5.2 % de la demanda de vivienda se encuentra en quinto lugar y tercero de la región centro como entidad federativa (sólo después del Estado de México y del D.F.). La participación de Puebla en los créditos formalizados por Infonavit, con el último dato disponible (2009) indica una ubicación en el décimo sitio como entidad. Generalmente se plantea el crecimiento del mercado de vivienda sólo en relación a la presión demográfica y a la concentración de la población, como en este caso donde la capital de Puebla es centro urbano metropolitano; se deja de lado cómo la inversión inmobiliaria tiende a configurar un espacio urbano determinado, orientando patrones de poblamiento para asentarse en zonas habitacionales. Se atrae finalmente habitantes de la región central de México. En este sentido la presencia de cinco de los grupos inmobiliarios con inversión bursátil no se puede reducir a la existencia de demanda o a la generación de oferta; al acentuar la acumulación de capital en la construcción de vivienda intensifican la ocupación de la ciudad bajo sus pautas de homogeneización habitacional a lo largo de las urbes mexicanas.

Esta tendencia es consistente con los desarrollos habitacionales existentes en el Estado de de Puebla como porcentaje del total nacional, pues le corresponde el 4.22 % para el año 2003⁴². En la región centro Puebla alcanza 19.3% en el mismo rubro. El ritmo de edificación de estos desarrollos habitacionales se ha acelerado, pues de acuerdo a la misma fuente (para diciembre de 2010) en la Cd. de Puebla se cuantificaron más de 100. Tal expansión ha sido propiciada por la orientación de importantes inversiones inmobiliarias y comerciales teniendo como nodo regional a la zona de Angelópolis.

⁴¹ La tendencia es similar, pues en 2006 en números redondos se programaron 23 mil créditos de 46 mil potenciales, y en 2007 se programaron 31 mil de 70 mil. "Estado Actual de la Vivienda en México", 2206 y 2007; p. 32.

⁴² Coulomb, René y Scheingart, Martha, coord. "Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy". Coulomb, René y Scheingart, Martha; Anexos (CD), cuadro 12.8. Desarrollos habitacionales por entidad federativa.

El municipio de Puebla registró 44 de dichos desarrollos, sólo superado por otros del norte del país; eso lo consolida como el de mayor número en la región centro. Se tiene entonces una zona metropolitana consolidada a partir de la polarización entre los desarrollos habitacionales producidos a gran escala contra la proliferación de colonias irregulares. En este sentido el lugar de la Ciudad de Puebla es el de funcionar como una reserva de crecimiento urbano alternativo a la Ciudad de México, pero de modo más particular la periferia de la Ciudad de Puebla junto con las localidades conurbadas.

1.3 Principales tendencias de concentración de capital.

“En un artículo que escribía para la *New Left Review*, ‘El derecho a la ciudad’, señalaba yo que en los últimos 30 años un inmenso volumen de excedente de capital ha sido absorbido por la urbanización: por la reestructuración, la expansión y la especulación urbanas. Todas y cada una de las ciudades que he visitado constituyen enormes emplazamientos de construcción aptos para la absorción de excedente capitalista. Ahora, ni que decir tiene, muchos de esos proyectos han quedado a medio hacer.”

David Harvey, *Una breve historia del neoliberalismo*.

El proceso de concentración y centralización de capital en la rama industrial de la construcción se ha agudizado a partir de la crisis de 2008-2009, afianzándose los grupos hegemónicos de inversión en el desarrollo de vivienda, pero registrando importantes desplazamientos en el sector considerado globalmente.

Para referir los movimientos en la construcción, el dato de ventas se asume por su disponibilidad para el periodo 2007-2009 (según el *ranking* de las 500 empresas más importantes de CNN-Expansión). Un resumen del comportamiento de ventas se contiene en el siguiente cuadro, en el que se muestran el dato para ICA, por cada uno de los principales grupos inmobiliarios,

Las Empresas Constructoras más importantes de México (2007-2008)											
Rank 2007				Rank 2008				Rank 2009			
Lugar	Empresa	Ventas	%	Lugar	Empresa	Ventas	%	Lugar	Empresa	Ventas	%
82	Empresas ICA / DF	21395.70	20.50	80	Empresas ICA	22489.00	17.35	66	Empresas ICA	27243.00	17.59
121	Casas Geo / DF	12540.70	12.02	107	Homex	16166.10	12.47	96	Homex	18850.50	12.17
122	Homex / Sin.	12536.60	12.01	115	Casas Geo	14975.60	11.56	102	Casas GEO	17453.00	11.27
143	Urbí Desarrollos Urbanos / BC	10055.70	9.63	136	Urbí Desarrollos Urbanos	12779.40	9.86	108	Urbí Desarrollos Urbanos	15003.30	9.69
157	Consortio ARA / DF	8465.50	8.11	164	Consortio ARA	9257.30	7.14	179	Consortio ARA	6958.70	4.49
233	SARE / DF	4104.20	3.93	233	SARE	4879.00	3.76	219	Casas Javier	4935.00	3.19
248	Grupo Ruba / Chih. p	3615.70	3.46	240	Grupo Ruba	4567.60	3.52	230	SARE	4626.10	2.99
				246	Javer	4283.00	3.30	240	Grupo Ruba	4371.90	2.82
	Subtotal principales empresas vivienda	72714.10	69.67		Subtotal principales empresas vivienda	89397.00	68.98		Subtotal principales empresas vivienda	99441.50	64.20
	(Empresas restantes del sector construcción)	31660.10	30.33		(Empresas restantes del sector construcción)	40195.20	31.02		(Empresas restantes del sector construcción)	55457.00	35.80
TOTAL		104374.20	100.00			129592.2	100			154898.50	100.00

Fuente: Elaboración propia en base al Ranking de las 500 empresas más importantes, CNN-Expansión,

así como la suma de los restantes.

En primer lugar, se observa el entronizamiento del grupo Homex, el de mayor vinculación al poder público desde el sexenio foxista. No obstante, al considerar a este grupo junto con Casas GEO, Urbi, Consorcio ARA, Casas Javer, SARE y Grupo Ruba en el curso de los tres años del periodo de referencia, su porcentaje de ventas es alrededor de la mitad de toda la industria de la construcción. Es de destacar que se trata de apenas seis empresas entre una treintena de ellas: se trata del núcleo monopólico en posición de crecimiento sostenido.

La mitad restante de las ventas se dispersa entre las demás empresas de la construcción⁴³, en medio de un declive de ICA.

La crisis de 2008-2009 ha evidenciado además los vínculos orgánicos de las inversiones bursátiles del capital inmobiliario con las operaciones financieras de los derivados denominados *subprime*. El núcleo monopólico consolida su salto cualitativo dado en los años noventa al integrar el capital industrial con el capital bancario mediante importantes inversiones en la Bolsa de Valores de sus potenciadas ganancias.

Según la misma fuente, la caída registrada por el sector inmobiliario en 2008-2009 funcionó como un ajuste de cuentas entre esos grupos capitalistas:

“Las principales víctimas en México de la crisis de hipotecas de alto riesgo (subprime) fueron, obviamente, las constructoras de vivienda. Pero no se notó en sus ventas, sino en la Bolsa. Fue el caso de Casas GEO (115), que aumentó 20% sus ventas y redujo en sólo 3.1% sus utilidades, pero perdió 42% en la Bolsa de Valores durante 2007.

[...] El mayor constructor de vivienda básica, Homex (107), perdió 15% en Bolsa pero su utilidad avanzó 77% y las acciones de Consorcio ARA (164) bajaron 34% a pesar de mantener sus utilidades. Incluso afectó a Cemex (3), con una caída de 17% en el mercado. Esto es río revuelto, pierden en Bolsa las que generan utilidades.”⁴⁴

La apropiación de recursos públicos, vía inversión privada en vivienda que catapultó la acumulación de capital del sector construcción, posibilitó la calificación de la empresa inmobiliaria en el mercado de valores. La conclusión

⁴³ Tan significativa resulta la tendencia para el empresariado que ve en la Revista Expansión un importante indicador de tendencias, que en la estadística de 2009 ya se consideró de forma desagregada a las empresas desarrolladoras de vivienda como un sector específico.

⁴⁴ Reporte 2009 Expansión. Las 500 empresas más importantes de México.

de esto es clara, pues el empuje proveniente desde el financiamiento público ha colocado en manos de la especulación financiera recursos que antes resolvían la construcción de vivienda a través de programas masivos. Pero a la vez resulta nítido el entrelazamiento de las cotizaciones en bolsa con las operaciones realizadas en nodos de la red financiera mundial, en este caso EU. Ese es el resultado de la puntual aplicación del neoliberalismo, desanudando de sus amarras regulatorias al negocio inmobiliario. El derrumbe mundial del crédito hipotecario por eso cimbró la estructura de las empresas desarrolladoras de vivienda.

“El desarrollo inmobiliario es un sector muy importante para la acumulación de capital, directa e indirectamente, y las instituciones financieras comenzaron a involucrarse a fondo en el desarrollo urbano. Los lobbies inmobiliario y de la construcción se convirtieron en las fuerzas motrices, y estaban interesados principalmente en la construcción de viviendas para gente con muchos ingresos, ya que es de ahí de donde sacan la mayor parte de sus beneficios, a no ser que exista un subsidio estatal para las viviendas de gente de pocos ingresos. Pero en los años 1970, con la crisis fiscal del estado, estos subsidios fueron prácticamente eliminados.”⁴⁵

Con las disparidades del caso, México en este contexto ha seguido las políticas ya iniciadas hace décadas en EU para el negocio inmobiliario, quien realmente define el crecimiento de las ciudades en las pautas espaciales dirigidas ahí en donde la rentabilidad sea la más elevada. Sobra abundar acerca de la eliminación de subsidios directos a la edificación de viviendas para quienes no son considerados solventes en términos fríamente mercantiles (en paralelo a EU).

En cuanto a la concentración/centralización del capital el propio órgano informativo de la CANADEVI reconoce la posible desaparición de miles de empresas constructoras (denominadas pequeñas y medianas), ante el carácter monopólico de aquellas dominantes.

“En México, la industria de la vivienda presenta, adicionalmente, una pulverización en términos de un elevado número de empresas oferentes. De acuerdo con datos publicados por Softec, al cierre del 2008 aproximadamente tres mil compañías se dedicaban a desarrollar proyectos inmobiliarios, la

⁴⁵ Entrevista a David Harvey: “Los nuevos rostros del imperialismo”. www.archivo-chile.com

mayoría de ellas a cargo de proyectos pequeños de entre 100 y 200 unidades cada uno. Sólo prevalecen ocho desarrolladores grandes, definidos como tales al construir y comercializar más de 10,000 viviendas anuales.”⁴⁶

De hecho, con datos del censo económico de 2004, y el valor de los activos de las empresas más grandes, estas representaron el 72.2 por ciento del total de la rama de la construcción en su conjunto. Es contundente el grado de concentración desarrollado.

No es por demás reiterar que dentro de esta decena de empresas concentradoras, se hallan entre sus propietarios quienes mantienen los más sólidos vínculos con el poder público, conformado en los organismos de vivienda como comité de administración de los grandes negocios inmobiliarios. El circuito está cerrado para continuar operando la acumulación. Está sumamente polarizada la industria de la construcción si entre un universo de 3 mil empresas, ocho están en la punta en el centro de mando que dicta las políticas públicas una vez borradas sus fronteras con lo privado al delinear las medidas de política económica a los vaivenes del gran capital.

El reporte elaborado por el tándem gobierno federal-sector inmobiliario refleja la presencia monopólica del núcleo dominante en vivienda dentro de su integración al mercado de valores:

“Corporación GEO, Desarrolladora Homex, Urbi, Consorcio Ara, Sare Holding y Consorcio Hogar son las seis empresas desarrolladoras que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), cuyo volumen de ventas representó el 7.8% del PIB de la construcción en 2009, e integran el Índice Habita (IH), que monitorea las fluctuaciones del mercado accionario de vivienda. Adicionalmente, las primeras cuatro forman parte de las 35 empresas que integran el Índice de Precios y Cotizaciones (IPC).”⁴⁷

Para garantizar el flujo del capital-dinero en la industria de la construcción las grandes constructoras han operado la fusión con el capital bancario en su operación:

⁴⁶ Barreto Ferrer, Rosalinda, “*Importancia de las Pymes desarrolladoras de vivienda*”, Revista Vivienda Mexicana, Cámara Nacional de la Industria y Desarrollo de la Vivienda; sep. 09, p. 39.

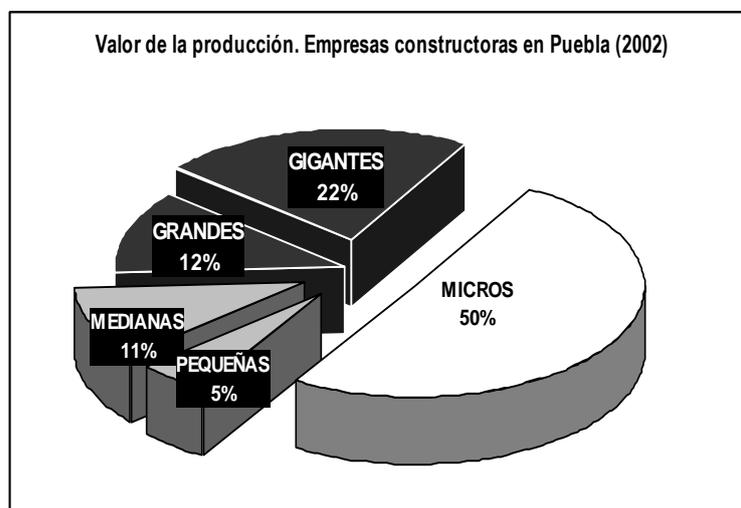
⁴⁷ Sociedad Hipotecaria Federal - Centro de Investigación y Documentación de la Casa - Comisión Nacional de Vivienda (SEDESOL); “Estado Actual de la Vivienda en México, 2010”, México; p. 59.

“En el caso de los grandes consorcios inmobiliarios como lo son GEO, ARA, URBI y SADASI, éstos fondean por sí mismos la mayor parte de su producción, con el apoyo de recursos financieros externos y la colocación de papel financiero en la bolsa de valores”⁴⁸

La misma tendencia se refleja en Puebla, donde de acuerdo a la importancia de las empresas por su inversión en un universo de 492 constructoras, las grandes (6) y las gigantes (10), concentran juntas la tercera parte del valor de la producción. Ambas se sostienen con la fuerza de trabajo de la tercera parte de obreros de la rama, por lo que como señalábamos (vide supra) se trata del núcleo con mayor cuota de plusvalía.

Una acotación a los datos: 16 empresas concentran la tercera parte del valor de la producción; las otras 476 constructoras juntas reúnen las dos terceras partes constructoras del universo considerado.

Aunque pareciera no ser una tendencia monopólica, la referencia es al concepto de monopolio, no en términos de



mercado, sino de concentración de las condiciones de producción. Esta relación es la base de su influencia, o valga decir, de su carácter dominante en las relaciones de poder.

A este respecto, el aglutinamiento en el bloque hegemónico del capital inmobiliario articulado al capital financiero responde a una línea de desarrollo ya presente en un país como España, donde desde los años ochenta se han dado los siguientes rasgos de importantes transformaciones para el espacio urbano, aplicables plenamente a México:

- “1) la pérdida de peso específico de la industria en el conjunto del tejido económico; 2) la consolidación de un nuevo bloque hegemónico trabado en la alianza de los sectores financiero e inmobiliario; 3) un nuevo reparto geográfico

⁴⁸ Castro L, Op. Cit. p. 449

de la riqueza y del dinamismo económico; y 4) la rápida marcha hacia un modelo social caracterizado por una insidiosa tendencia a la polarización”.⁴⁹

Sobre el segundo aspecto la simbiosis capital financiero-inmobiliario ha diluido lo público en lo privado en las dimensiones de: a) la gestión gubernamental, b) la organización polarizada de la metrópoli a contrapelo de toda planeación; c) la interpenetración del funcionariado público y la dirección tecnocrática de la gran empresa; d) la conexión de la dupla capital inmobiliario-capital financiero en las redes transnacionales de la inversión a nivel de las decisiones gubernamentales.

⁴⁹ López Hernández, Isidro y Rodríguez López, Emmanuel. *“Fin de ciclo. Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)”*; Traficantes de Sueños, Madrid, 2010, p. 163.

CAPÍTULO 2. REPRESENTACIÓN DE LOS INTERESES DEL CAPITAL INMOBILIARIO

2.1 La legislación como defensa de los intereses inmobiliarios.

2.1.1. Lo público en Gobierno y Derecho

Acorde al ensalzamiento de la *virtud privada* –eficiencia, productividad, calidad– la política de vivienda está en manos del empresariado inmobiliario: el *Estado facilitador* se asume abiertamente como un instrumento para la realización de la acumulación de capital en un boyante sector de la inversión industrial y financiera.

La planeación oficial, la administración pública y el marco legal en este punto específico han dejado de parapetarse en el reclamo del *pacto social constitucional* previo al neoliberalismo, en tanto se presentaba como la realización del interés superior de la Nación por encima de las clases sociales; es más, se lo representaba como el necesario reequilibramiento (tutelaje) de las clases subalternas.

Cuando ahora aparece el concepto de lo público en los planes oficiales, se le subordina a los fines de la inversión privada.

No es que antes haya sido distinto el carácter del Estado Mexicano en su salvaguarda de los intereses generales del capital. No obstante, el viejo discurso gubernamental ya no reflejaba las tareas de acelerada apropiación privada del espacio público, los recursos crediticios, el territorio, la producción de vivienda (en relación directa con lo propiamente urbano).

En el *Programa Nacional de Vivienda 2007-2012*, también se fija la artificial disyuntiva entre gremialismo / ineficiencia (vivienda para trabajadores) contra inversión privada / eficiencia (vivienda para compradores), de inequívoco sesgo empresarial.

Después de cuestionarse “debilidades en la integralidad sectorial y en la optimación de recursos financieros e institucionales, redundancia administrativa, y una visión que tiende a privilegiar el enfoque gremial sobre el de un desarrollo habitacional sustentable”, se transita a defender una concepción tecnocrática:

“La estrategia de cohesión institucional arroja resultados sustanciales, entre los que destacan dos: una productividad sin precedente de las instituciones públicas impulsoras de vivienda, y la reactivación de la industria estancada durante casi toda la década de los noventa, con un importante impacto en el crecimiento de la economía y la generación de empleos”.⁵⁰

Productividad-crecimiento, como eje de una política sobre vivienda que carece de marco normativo establecido a través de una política sobre desarrollo urbano inscrita en un Programa Nacional, pues es significativo cómo el actual gobierno ilegítimo carece de tal instrumento oficial.

Los elementos discursivos clave se muestran en términos como: estabilidad macroeconómica, cofinanciamiento, integralidad sectorial, bursatización de carteras hipotecarias, certidumbre jurídica de la propiedad inmobiliaria, concurrencia sectorial verticalidad, armonía e integridad de las familias.

En oposición a esta cadena discursiva, se señalan: irregularidad, irracional, crecimiento urbano caótico, expansión horizontal, alto riesgo, incertidumbre jurídica, falta de control, crecimiento anárquico, conducta antisocial, inseguridad. Al mencionarse la aplicación de subsidios se le acompaña de crédito y financiamiento, jamás son definidos como instrumento de la política pública para la operación de un derecho social.

Se entremezcla con los intereses del gran capital, la visión de la sociedad propia de la derecha en cruzada contra la *anomia* social. Por ejemplo, en el logro de las metas contenidas en este programa se identifica por reducción a un universo como la Nación, con una unidad nuclear de lo social, la familia (“La Nación se hace más fuerte cada vez que las familias se fortalecen”, p. 6)

2.1.2. Ley de Vivienda para el Estado de Puebla.⁵¹

En la misma lógica de un documento como el Programa Nacional de Vivienda, la nueva legislación sobre la materia a nivel local deja en manos de los empresarios inmobiliarios una serie de atribuciones y facultades que vienen a sancionar en la letra un orden de cosas ya existente en la política oficial.

⁵⁰ Comisión Nacional de Vivienda. “Programa Nacional de Vivienda 2007-2012: Hacia un Desarrollo Habitacional Sustentable (Versión Ejecutiva)” p. 18.

⁵¹ LVII Legislatura, Congreso del Estado de Puebla.

En trece de sus ochenta y cinco artículos⁵² confiere un papel importante al “sector privado” (“Toda persona física o moral que produzca bienes o servicios relacionados”) en financiamiento, planeación oficial, programación presupuestal, concertación de políticas públicas, consulta.

Uno de los aspectos clave es conferirles el carácter de parte fundamental en la formulación de programas de vivienda a través de dos asientos que se le otorgan a los empresarios de la rama en el órgano denominado Consejo para el Financiamiento a la Vivienda.

Es notable la dilución de la ficción llamada tripartismo en la conformación de esa instancia, pues los sindicatos carecen de lugares de representación. Aunado a esto, el capital inmobiliario está sobrerrepresentado pues se le da un lugar al delegado de Infonavit y colegios de profesionales, orgánicamente vinculados a su reproducción. El uno institucionalizando la transferencia de recursos a las inversiones inmobiliarias; el otro, institucionalizando el saber técnico urbanístico para legitimar la *verdad* sobre la sociedad y la ciudad. En la práctica hay un vínculo muy estrecho entre el ejercicio de la disciplina de planeación urbana, a través de los despachos de consultoría que la ejecutan, y que forman buena parte de la membresía de los colegios profesionales, con los constructores, los gobiernos municipales y el ejecutivo local.

La promulgación de esta legislación local para la CANADEVI constituyó un avance en su preponderancia dentro del renglón de la producción de vivienda, tal como cabildearon su proyecto hasta resultar aprobado con un reconocimiento de su injerencia, ya sancionada así legalmente. Además de la ya mencionada sobrerrepresentación de sus intereses en un órgano público, la normatividad no podía ser más complaciente con la falta de regulación y especificación de cuestiones tan importantes como las dimensiones de la vivienda, entre otros parámetros sobre calidad de vida, constreñidos a aspectos constructivos de menor relevancia. Ningún contrapeso en esa ley local se podrá ejercer para limitar cuestiones como las superficies mínimas, los lugares habitables, ni el freno a la especulación inmobiliaria.

Por el contrario, en la misma idea de hacer de las familias en situación de marginación un nuevo objeto del mercado inmobiliario, a quienes se transfieren

⁵² Artículos: 7, 11, 14, 15, 18, 19, 21, 23, 41, 42, 48, 59 y 73.

recursos y condiciones propicias para allanar la acumulación de capital se indica:

“Artículo 41.- Los programas de construcción de viviendas de interés social, popular y ecológica para la venta, desarrollados por el sector privado podrán gozar de los beneficios, exenciones y facilidades administrativas que emita el Gobierno del Estado a través de sus dependencias y entidades, previa autorización de la autoridad competente.”⁵³

Abundando en esas facilidades, se halla la adquisición de reservas territoriales, la reducción de costos por materiales constructivos, edificación por redensificación (vertical) y la modernización digital del registro de la propiedad. En otros términos una ley a modo de la producción fordista de la vivienda y la liberalización del mercado, vía eliminación de restricciones a los capitales invertidos en la construcción. La lógica neoliberal se encuentra aquí, tal como se plasma en los documentos oficiales del nivel federal, siempre subsumidos a la rentabilidad del sector hegemónico del capital.

2.2. Corporativismo empresarial inmobiliario y poder legislativo.

Por otra parte, según versión del mismo líder empresarial local el principal aspecto a resolver es el crédito, no así la operación de lo jurídico ni las políticas oficiales. Su ensamble a la inversión inmobiliaria permitió superar el *crack* de 1994 poniendo a disposición de los grupos inmobiliarios todo tipo de facilidades para provocar su auge.

De la entrevista realizada se desprende además la disponibilidad de crédito para las empresas que obtienen así el 60 % en financiamiento sobre el valor del proyecto (estipulado por la Sofol o banco como número de viviendas por precio) y la entrega de 20 % de crédito puente para iniciar inmediatamente la obra. En total el constructor recibe al terminar la obra el 80% para pagar el saldo de la vivienda al banco. Otra institución crucial en esta cadena es la Sociedad Hipotecaria Federal que respalda con dinero público la hipoteca del crédito respectivo.⁵⁴ El financiamiento a la vivienda, de lo dicho por el representante empresarial, depende fundamentalmente de la existencia de un

⁵³ Ídem, p. 22.

⁵⁴ Entrevista con C.P. Fernando Vázquez López, Director de CANADEVI-Puebla (13 Ene 2011).

mercado calificado por los organismos respectivos, pues el crédito bancario sólo se realiza después de comprobarse la “capacidad crediticia” del constructor (que debe empezar a vender las viviendas desde que se aprueba por el banco).

También se desprende la enorme influencia de la organización corporativista en cómo se funde el poder político y económico, ya que para obtener créditos el constructor debe cumplir el requisito de estar afiliado a una cámara empresarial. La CANADEVI en Puebla cuenta aproximadamente con 40 socios, conformando un importante grupo de presión sobre las instituciones. Oficialmente la cámara señala una producción de la vivienda formal en todo el Estado de Puebla del 80%, que alcanza 14 mil unidades al año.⁵⁵

La entrevista reveló la alineación de los intereses económicos. Los bancos no intervienen en la compra de terrenos, ni otorgan créditos para ese fin al constructor, es decir, a diferencia de otras latitudes, no se erige en terrateniente de manera directa para impulsar la inversión en vivienda (ya que el mismo crédito hipotecario se respalda con el valor de la casa ya edificada, habitada a más).

Además –algo no referido por la bibliografía– interviene dinero público vía la Sociedad Hipotecaria de Financiamiento por vía crediticia para financiar la terminación de las viviendas. Hay una instrumentación de lo institucional para transferir riqueza a manos privadas, acelerando la acumulación en el la industria de construcción de vivienda; esto además de los organismos públicos en la rama.

De la información del portal de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda, Puebla, se desprende su nexos con el poder público, superior a la llana influencia política. Más que interlocutores, son actores de primer orden en la administración de lo público en el desarrollo urbano (gestión en el léxico empresarial), como se reconoce en:

- “Promover que la entrega de recursos que otorgan los organismos públicos sea eficiente y oportuna. [...]
- De estímulos fiscales, concernientes a los subsidios en diversos conceptos y actividades relacionados con vivienda de interés social y/o económica. [...]

⁵⁵ <http://www.canadevi.pue-mx.com/productos.aspx?id=2078>

- Ante autoridades financieras y fondos de vivienda, para facilitar los procesos para el otorgamiento del financiamiento a desarrolladores."⁵⁶

Respecto a lo específico de la relación con la representación legislativa la cámara reivindica su protagonismo en la pertenecía a las comisiones tanto en la cámara de diputados como en el congreso local ⁵⁷. Uno de los principales aspectos para presionar al legislativo, que confronta a los empresarios inmobiliarios al gobierno federal, es el planteamiento de recortar las aportaciones patronales a la subcuenta de vivienda, del actual 5% al 1% de las aportaciones patronales para financiar los fondos de retiro. La hegemonía del capital financiero sobre este aspecto laboral impone una tasación más elevada a las cotizaciones dirigidas a impulsar a las Afores, restringiendo la provisión de recursos a la construcción, por tanto restándole un margen al capital industrial. El debate de la iniciativa de ley ha marcado un conflicto entre los empresarios inmobiliarios mostrando su papel secundario en el bloque de poder, pues desde las reformas al seguro social se han canalizado cuantiosos recursos de los asalariados para financiar a los administradores de fondos para retiro y proyectos de infraestructura. La mayor rentabilidad de este negocio por sobre la construcción de vivienda (“inversión de riesgo”) dicta una modificación a la ley del Infonavit.

La correlación de fuerzas favorable al capital financiero en el fondo de esta contrarreforma, impulsará su aprobación final, ya que al Infonavit se le dotará de autonomía fiscal ligando su disposición de recursos a la bursatilización de sus ingresos para dirigirlos a la inversión productiva en construcción, eliminando de tajo su exiguo carácter público.⁵⁸

⁵⁶ Ídem.

⁵⁷ “Celebrar convenios, contratos, acuerdos o cualquier otro acto o instrumento jurídico, para el cumplimiento de sus fines con dependencias públicas, organismos de viviendas, instituciones públicas o privadas en la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados”. Íd.

⁵⁸ Según Laura Itzel Castillo, ex diputada federal: “De aprobarse la reforma para destinar 4 por ciento de las aportaciones patronales en la subcuenta de vivienda de los trabajadores a la de retiro, en el primer año de su aplicación dejarían de ingresar 10 mil millones de pesos al Infonavit, que en 2017 perdería 80 por ciento de los recursos por ese rubro.” (La Jornada, 8 Dic 09)

CAPÍTULO 3. RESPUESTA DE CIUDADANOS, EJIDATARIOS, ORGANIZACIONES URBANAS E INVASORES FRENTE A LAS ESTRATEGIAS PÚBLICAS Y PRIVADAS EN LA CIUDAD COMO TERRITORIO EN DISPUTA.

3.1. Despojo agrario en zonas de crecimiento residencial.

Un proceso altera en lo político y lo social a principios de los noventa la relación de fuerzas al debilitar a los núcleos ejidales periféricos a la Ciudad de Puebla inmersos en su zona metropolitana.

“A principios de 1992, el Poder Ejecutivo Federal decreta expropiar por causa de utilidad pública una superficie de 1071 hectáreas destinadas a la constitución de la reserva territorial para el ordenamiento de la zona metropolitana de la ciudad de Puebla. Los ejidos afectados por dichas expropiaciones fueron San Andrés Cholula, con 696 hectáreas (de 756 hectáreas con las que había sido dotada originalmente); San Bernardino Tlaxcalancingo, con 140.8 (de 358 hectáreas); Santiago Momoxpan, con 87.6 (de 164 hectáreas), y La Trinidad Chiautenco, con 147.2 (de 181 hectáreas)”⁵⁹

Se daba vida a la Reserva Territorial Atlixcatl - Quetzalcoatl a través de un decreto presidencial para despojar de más de mil hectáreas a cuatro ejidos con un importante despliegue de la fuerza represiva. Desde el gobierno federal y del estado se promovían los intereses de los grandes grupos del capital comercial y del capital inmobiliario a través del respaldo financiero de la banca recién privatizada. La invocación de la “utilidad pública” en el propio decreto no escondía los móviles para realizar la expropiación de las tierras:

“(…) se ha podido observar que se cumple con la causa de utilidad pública, que consiste en la realización de las acciones para el ordenamiento urbano y ecológico, así como la creación y ampliación de reservas territoriales y áreas para el desarrollo urbano, la vivienda, la industria y el turismo,”⁶⁰

⁵⁹ Hernández-Flores, José Álvaro [et. al.] “Rurales y periurbanos: una aproximación al proceso de conformación de la periferia poblana”; Papeles de Población, Vol. 15, Núm. 61, julio-septiembre, 2009, Universidad Autónoma del Estado de México p. 284 (<http://redalyc.uaemex.mx/pdf/112/11211806011.pdf>).

⁶⁰ Diario Oficial de la Federación (DOF), Secretaría de la Reforma Agraria. Decreto por el que se expropia por causa de utilidad pública una superficie de terrenos de uso temporal del poblado de San Bernardo Tlaxcalancingo, Pue. DOF Decreto por el que se expropia por causa de utilidad pública una superficie de terrenos ejidales del poblado de San Andrés Cholula (para construir viviendas de interés social y la construcción de una parte de la supercarretera Puebla-Atlixco). DOF Decreto por el que se expropia por causa de utilidad pública una superficie de terrenos de temporal de uso común del poblado de Santiago Momoxpan, Mpio. de San Pedro Cholula (realización de las acciones para el ordenamiento urbano y

(hablar de Angelópolis) Se trata de un despojo transcurrido en un ambicioso plan, conocido como Megaproyecto Angelópolis (Programa Regional Angelópolis), cuyo encargo de elaboración hacia la empresa internacional Consultora Mckinsey⁶¹ (allegada de cuadros provenientes de las universidades de Harvard y Chicago), acusaba una inclinación en pro del remate de espacios urbanos al capital. Además para hacer posible el financiamiento del proyecto de gran envergadura para generar infraestructura urbana demandada por grandes inversionistas se obtuvieron recursos de organismos como el Banco Mundial, con la injerencia representada así para un gobierno estatal en finanzas públicas y compromisos adquiridos. El alto impacto abarcaría catorce municipios, incluyendo la ciudad de Puebla.

De la mano del megaproyecto se visualizó un gran impacto para un área de influencia de la ciudad capital del Estado sobre trece municipios de la región, como se definió en el Programa Regional de Ordenamiento Territorial de la zona Centro-poniente para regular los usos de suelo:

“(…) que generó dos reservas territoriales, Atlixcáyotl y Quetzalcóatl, para el área metropolitana de Puebla, con la finalidad de cualificar territorio periférico para la dotación de superficies urbanas que resultaron en un fenómeno de alta especulación inmobiliaria”.⁶²

Tan sólo para la capital del Estado se planteaba detonar tres grandes proyectos involucrados en este proceso de desterritorialización sobre un contingente de pobladores del centro histórico y otras áreas: a) una vialidad articuladora del anillo circundante urbano como lo fue la obra periférico ecológico que rompió un tejido rural coexistente con la urbe al integrarlo a la comunicación vial necesaria para la movilidad de mercancías y trabajadores; y b) el Programa del centro histórico (Paseo de Río San Francisco), que enajenó la vivienda tradicional de colonias de esta zona, en vecindades, para un centro

ecológico, así como la creación y ampliación de reservas territoriales y áreas para el desarrollo urbano, la vivienda, la industria y el turismo). DOF Decreto por el que se expropia por causa de utilidad pública una superficie de terrenos de uso común de riego y temporal del poblado La Trinidad Chautenco, Mpio. de Cuautlancingo. 4 de Mayo de 1992.

⁶¹ Mckinsey, Consultora. Angelópolis megaproyecto. 10 de Marzo de 1993.

⁶² Valverde Díaz de León, Carlos Francisco; *“Puebla: el más allá de la retícula, más acá en la pobreza”*, Revista Ciudades, No. 9 (2005), p. 168.

comercial y de convenciones importante⁶³. Sobre el descolocamiento del capital comercial (arrendadores de viviendas, empresarios medios) de presencia local, también es emblemática la esta última área por ser transferida su anterior propiedad a una empresa de la que es accionista OHL⁶⁴, la trasnacional española de la construcción beneficiaria de importantes concesiones en mega obras de infraestructura en el país, en diversos proyectos señalados por comunidades enteras afectadas en los llamados *megaproyectos de muerte*, por provocar profundamente el medio ambiente y asentarse sobre tierras ejidales o comunales de presencia indígena.

En grados de creciente control se ha favorecido el emplazamiento del capital en el nuevo bloque de poder cuya territorialización asume una fase de integración espacio-capital inmobiliario-capital financiero desde adentro de las grandes ciudades, en un derrotero de extensión de densas redes con nodos desde donde se despliega el control y la securitización, el estriamiento de la máquina de guerra. Con alcance planetario empresas como OHL, condensan la operación inmobiliaria, la edificación de construcciones para diversos destinos y su cúspide una serie de transacciones financieras, sobre la especulación sustentada en la desterritorialización. No en balde OHL tuvo una responsabilidad crucial en el estallido de la *burbuja inmobiliaria* como uno de los episodios más acuciantes de la crisis en España. Pese a que no se profundizará en este conglomerado ibérico, por no tener un peso tan determinante en el proyecto analizado (Angelópolis) al asomar cabeza en la apropiación territorial, se observa el fuerte vínculo entre los gobiernos nacionales y locales con la gestión de los capitales a lo largo de las regiones en donde se instrumenta el debilitamiento del antiguo bloque de poder, junto con él, sus mínimos de consenso y coerción logrados durante otras etapas del desarrollo del capitalismo (más identificadas con la legitimidad a través del mercado interno).

⁶³ Adquisición territorial y bienes raíces los terrenos ... Base de cualquier proyecto inmobiliario en el blogg: <http://oscar-cuaya.blogspot.mx/2010/09/crecimiento-de-la-angelopolis.html>

⁶⁴ Nota periodística, Cancino, Belén; "Construyen despachos en inmueble de San Francisco", El Sol de Puebla, 02/02/10.

Por otra parte, adentrados en la expropiación de los ejidos, la justificación legal correspondió en paralelo a un planeado despliegue de la fuerza pública⁶⁵, amén de presiones sobre los pobladores, ocupantes de los ejidos expropiados. Para el logro del proyecto Angelópolis, otras administraciones del gobierno del Estado ya habían enajenado una parte de la superficie ejidal en disputa, en medio de un muy accidentado proceso de tensión social al confrontar el nucleamiento organizativo de los afectados, cuestión que se irá planteando en lo conflictual.

Como ulteriormente ocurrió las otrora áreas ejidales fueron ocupadas para desarrollos comerciales y habitacionales, tal como se enuncia ahí. Ya era una tendencia en auge invocar la causa de utilidad pública considerada para inversiones privadas como en el despojo de 84 hectáreas del ejido de San Francisco Ocotlán para entregárselo a la empresa Volkswagen en 1992.

A la población campesina de la zona conurbada se le cercenaba de sus parcelas de temporal y de riego, iniciando la debacle de su economía. La brutal transformación de una zona rural a un emporio comercial y habitacional apuntaló la acumulación de capital afianzando la hegemonía de los grandes grupos del capital inmobiliario (Geo y Ara principalmente) y la ocupación del espacio urbano a los dictados de los grupos comerciales. Esta acción los afianzó dentro del bloque hegemónico como los principales impulsores de las políticas de desarrollo urbano y de la inversión inmobiliaria.

El proyecto de despojo agrario para constituir una reserva territorial en la zona metropolitana de la Cd. de Puebla fue previo a las reformas al artículo 27 constitucional, por la vía de la expropiación de tierras ejidales de zonas rurales ubicadas en la periferia urbana. Como respuesta en mayo de 1988 se conforma el Frente Ejidal en Defensa de la Tierra (FEDT) con amplia

⁶⁵ Sobre la acción represiva en contra del conjunto de movimientos sociales agrupados en Puebla por oposición a las políticas oficiales, entre ellos la lucha contra la expropiación de los cuatro ejidos señalados, se distingue un común accionar: "De manera reiterada, desde fines de los ochenta, se ha recurrido a la prefabricación de delitos o al arrinconamiento de los movimientos sociales o reivindicativos al marco de lo penal. La mecánica ha sido la siguiente: el gobierno se niega a reconocer el derecho de audiencia dando paso a las manifestaciones públicas y generando, en consecuencia, el desgaste de los movimientos. Luego, ya en un clima de polarización, se aprovecha el enfrentamiento verbal y las acusaciones reales o inventadas en contra de los líderes para tener una base de acusación penal. Enseguida, se procede a su arresto, preferentemente en el marco de las negociaciones o manifestaciones públicas o se montan provocaciones que permiten dar paso al encarcelamiento, de modo de llevar a una supuesta negociación con las organizaciones involucradas, teniendo siempre como contexto el marco de lo penal. Destaca la manipulación de la maquinaria judicial y el uso discursivo de la defensa del estado de derecho para contener el descontento popular y los movimientos sociales generados por la crisis". Castillo, Jaime. *"¿Cuáles son los cambios en los movimientos sociales?"*; La Jornada de Oriente, 070405

representatividad de los núcleos agrarios amenazados por las medidas en ciernes originalmente impulsadas para una extensa área rural, como expone José Benigno Pérez Vega, Pepe Momoxpan, fundador del FEDT:

“Entonces bueno, nuestra lucha era más que nada en contra de las expropiaciones del gobernador en turno que era Mariano Piña Olaya que empieza su periodo en febrero del 87 y luego, luego ya a finales del 87 empieza a tratar de expropiar, de quedarse con todo el cinturón ejidal de la mancha urbana de esa época de Puebla que eran 27 ejidos: estaba el ejido de Chapultepec, estaba el ejido de la Resurrección, estaba el ejido de Santo Tomás Chautla, de Momoxpan, de San Andrés Cholula, de Cuautlancingo, de Tlaxcalancingo y así bueno, el de Romero Vargas, todo el cinturón ejidal que tenía más de 5 mil Has”.⁶⁶

Las palabras del entrevistado, protagonista de un movimiento articulado en torno a las instancias ejidales (comisariados y asambleas) conformadas al calor del reparto agrario, apuntan a la vigencia de un acuerpamiento institucional garante del usufructo e inalienabilidad de la tierra en propiedad social (para diferenciarla de la posesión jurídica en régimen particular, de propietario individual).

Alrededor de la autoridad del ejido, van a delinearse y proyectarse movilizaciones en un momento de quiebre de la posesión común sobre la tierra. Como elemento central en la organización de la legitimidad al seno de la sociedad civil, la presión del capital –simultánea en múltiples frentes- pugnará por una nueva estructuración, en una colocación subordinada al nuevo bloque en el poder. Al darse un agrupamiento de 27 ejidos se tiene en funcionamiento un factor real de contrapeso frente a un gobierno de plena representación del capital para reestructurar el devenir del territorio, del orden urbano y las propias relaciones de poder. A la postre tiene lugar una desterritorialización al desmembrarse a varias comunidades arraigadas en lo social y productivo alrededor de la posesión ejidal.

En sentido histórico, a fuerza de despojo iniciará un nuevo capítulo (el cambio del texto constitucional es apenas reflejo de la derrota infligida al campesinado mexicano desde sus condiciones de producción, su organización, la propia

⁶⁶ Entrevista a Pepe Momoxpan. Julio 2011.

configuración jurídica e institucional, sus formas de representación política y desde luego, su impronta simbólica). El primer acto apenas se anuncia en la recomposición jurídica de la Constitución política. En organización social, de realineamiento de fuerzas, las modificaciones legales son una avanzada totalmente transgresora de lo ejidal-comunal como territorialización y asimilación institucional dotado de importantes atribuciones reconocidas en el derecho constitucional, así como en la organización de una burocracia agraria tutelar y mediatizadora del movimiento campesino (corporativizado o independiente). Con tal rango rigió el ejido, arraigando desde las demandas por tierra en el movimiento armado de 1910, llegó inclusive a considerarse una especie de *cuarto nivel de gobierno*⁶⁷ con el comisariado como ejecutor, sobre la autoridad de la asamblea ejidal: una fuerza social de destacado lugar en la práctica, pero también en el derecho.

Conviene detenerse en la parte de mayor encarnizamiento del conflicto, antes que dar por hecho la realización cabal del acto jurídico relativo a la expropiación del ejido de San Andrés, por ser el de mejor ubicación estratégica en la parte de influencia económica, de vialidades y con mayor proyección de crecimiento por parte del capital comercial e inmobiliario, esto se traduce en un mayor precio comercial. Al respecto, en las fechas del despojo (junio de 1993), los ejidatarios de San Andrés emprenden los últimos intentos legales por preservar la superficie expropiada en cuatro frentes: el de la movilización social, el uso de los medios de comunicación locales, la negociación con el gobierno y simultáneamente al promover un amparo por parte del comisariado ejidal.

Para enfrentar esta organización de los campesinos afectados se provoca cisma al dividir al ejido, con un grupo más proclive a la negociación, por lo que se alinea más a la obtención de una indemnización. El movimiento (en el ejido de San Andrés al menos) aún manifestaba la posibilidad de cumplimiento a su

⁶⁷ Trascendentales decisiones deben ser autorizadas por la asamblea ejidal como máxima instancia, atributo usado como correa de transmisión de la política agraria, pero al tener conferida esta característica también juega como factor de contrapoder en manos de los ejidatarios. "Si no son instancias formales de gobierno, los núcleos agrarios tienen todos los rasgos de una. Además de personalidad jurídica y patrimonio propios, ejidos y comunidades cuentan con una asamblea general que, en tanto órgano supremo conformado de pleno Derecho por los miembros del ejido o la comunidad, eligen democráticamente a su representante, el comisariado ejidal o comunal, en quien recae la responsabilidad de ejecutar las resoluciones de la asamblea y la gestión administrativa del ejido, y al consejo de vigilancia". Lozano, Ignacio; "Ejidotes y comunidades: ¿cuarto nivel de gobierno?"; CIDE, Documentos de trabajo, No. 268; México, mayo 2012, p. 4.

exigencia de conservar 200 hectáreas del ejido para la producción agrícola y ganadera, el pago de indemnizaciones, tras haber obtenido un amparo provisional para proteger sus tierras. No obstante, este proceso fue interrumpido por la ejecución a tiros de un ejidatario, crimen del que se acusó al gobierno del estado:

“José Guadalupe Sánchez Jiménez, asesor del Frente de Afectados por las Expropiaciones, sostuvo que no ‘no queda ninguna duda’ de que la muerte de José Cruz Zapotécatl Delgado ocurrió por la oposición de éste a las expropiaciones y responsabilizó al gobierno del estado de los hechos violentos que puedan acaecer por la falta de soluciones a las demandas de los ejidatarios y vecindados”⁶⁸

Por otra parte, sobre los terrenos del ejido de Momoxpan del cual había sido comisariado el campesino asesinado se había tejido un entramado que involucraba a un segmento local del empresariado con menor peso económico que el erigido triunfal al consumarse el despojo. Al traerlo a cuento se aprecia una configuración muy distinta de los intereses actuantes por parte de la fracción propugnadora del despojo: industriales de la región, un banco privatizado de capitalización nacional, el gobernador protector de un grupo empresarial, entre los más reputados beneficiarios del despojo a ejidos, pasando por encima de los procesos legales y administrativos. Uno de los protagonistas, el empresario textil Kamel Nacif⁶⁹, había recibido una buena fracción de los terrenos, según refiere también en la misma entrevista José Benigno Pérez Vega:

“Y bueno de ahí surge la defensa ésta que bloquea la expropiación; entonces teniendo ya controlada la expropiación, nos vamos sobre la cuestión esta de la Corett (comisión encargada) de la regularización de la tenencia de la tierra, donde había un sinfín de irregularidades porque la delegación de esta dependencia, (Corett) pues se robaba los terrenos que tenía que haberle dejado al núcleo de población ejidal, en concreto a los ejidatarios en este caso, lo pudieron haber utilizado para hacer una empresa ejidal o para venderlo y

⁶⁸ Nota de Judith Iribe, “Responsable el gobierno si se repiten hechos violentos como el asesinato del ejidatario”; Diario Síntesis, 30/06/14.

⁶⁹ Su importancia empresarial radica en ser el dueño de fábricas maquiladoras de productos textiles en Puebla y en Tehuacán, cabeza del grupo Tarrant Apparel Group, cuyo peso lo llevó a protagonizar la acusación en contra de la periodista Lidya Cacho, y al recibir el apodado “Rey de la mezcilla” la protección del gobernador Mario Marín se mostraba la subsistente influencia de un bloque en el poder. Las inversiones del empresario cuentan con representaciones en países asiáticos y en EU.

repartirse el dinero entre ellos, pero sin embargo, luego la forma en la que hacían los avalúos, a nivel federal, todo estaba mal (...)

Y en el caso de Momoxpan, lo de Nacif se complicó más, porque Nacif en el momento en que tuvo las escrituras se las hipotecó al Banco de Oriente y esta situación cuando ya Nacif no le paga al banco, y entonces el banco quiere recoger los terrenos, pues los terrenos ya los había recogido el gobierno: entonces esto causa la quiebra del banco de Oriente. No sé si sabías esto. Esta lucha tiene muchas aristas porque se viene la quiebra del Banco de Oriente, los principales accionistas son los hermanos Margain Berlanga de Monterrey, los Yitani y otras gentes ricas de aquí de Puebla, pero acaban llevándose al banco entre las patas por todo este desastre en la forma en que se hizo. Y obviamente también estuvo la muerte del comisariado ejidal José Cruz Zapotécatl Delgado, asesinado; eso se lo atribuimos a Mario Marín que era subsecretario de gobernación en el año de 1993 en el mes de julio. Entonces fue una lucha en donde hubo, muertos, hubo heridos, donde hubo encarcelados y donde hubo hasta la quiebra de un banco. Ya no fue nada fácil y entonces lo recoge Bartlett, le devuelven su dinero, la gente se queda furiosa, el Banco este, de Oriente quiebra”.⁷⁰

Integrantes de mediano rango, para diferenciarlos de aquellos capitalistas posteriormente involucrados en las inversiones en los terrenos expropiados, los mencionados banqueros encarnan testimonialmente el recambio en la composición del nuevo bloque en el poder (en medio de acusaciones judiciales y maniobras fraudulentas el Banco de Oriente⁷¹ pasa a nuevas manos vía su extinción y remate de activos por el Instituto para la Protección del Ahorro Bancario). Sin prolongar el asomo en los entresijos de los fraudes bancarios, el destino de Banco de Oriente sufre un viraje al ser comprado por una institución crediticia como Banco Bilbao Vizcaya-Argentaria (BBVA) en la escalada de fusiones-adquisiciones en dirección de una nueva concentración dirigida por el gran capital bancario y financiero en México, pues “10 de los 18 bancos

⁷⁰ Entrevista con Pepe Momoxpan, ídem.

⁷¹ “En una de las operaciones, y por encontrarse en situación crítica, Banco de Oriente buscó capital fresco y el empresario de la industria textil, Kamel Nacif, le tramitó un préstamo de 10 millones de dólares ante Banca Serfín. Esto fue posible luego de que el Grupo Margen, del cual forman parte los Margáin, otorgó la garantía mediante obligaciones por 200 millones de pesos. ‘Sin embargo, los Margáin incumplieron ese compromiso, del cual se responsabilizó el propio Kamel Nacif. Como consecuencia fue ejercida una acción penal contra los fracasados banqueros.” Nota de Martín Hdz. Alcántara, La Jornada de Oriente, 26/06/06.

privatizados fueron adquiridos por cinco instituciones bancarias extranjeras”⁷². Se alza sobre esta estructura un nuevo momento en la hegemonía al catapultarse a la cima una nueva fracción de tamaño mundial: se hace un nuevo ensamblaje acomodado al así llamado neoliberalismo. Es factible su acuerpamiento tras los movimientos inscritos en la derrota, repliegue, negociación, ofensiva momentánea; las fases de duración están comandadas por la fortaleza en crecida del capital financiero, y la duración de la resistencia social. Hegemonía como proceso sin absolutizarse al frente de las relaciones de poder, al modo de embestidas sin oponentes, sino que se trata de avances con micro conquistas, locales y focalizadas, pero convergentes en un plano de lucha mayor al unir escalas subnacionales con una lógica mundial.

Esas tendencias definen en gran medida procesos como la territorialización/desterritorialización, en espacios como el de una ciudad, como los ejidos mencionados. Para el caso analizado, circunscrito a un millar de hectáreas transcurre en momento de tensión (contraofensiva popular localizada) y reagrupamiento de fuerzas, resuelto sí a favor del gran capital, pero queda una acumulación transitoria para conservar el quintuplo de lo expropiado, al frenarse la declaratoria gubernamental sobre toda la superficie originalmente destinada a la expropiación.

Debe acotarse en la referencia al bloque en el poder una cuestión relativa a lo institucional y su liga con las bases de legitimidad. Como señala el entrevistado, es el federal el nivel de gobierno que realiza la expropiación (“por causa de utilidad pública”), para cederle la considerable porción de ubicación estratégica en la expansión metropolitana, al gobierno del estado de Puebla por la incapacidad de administraciones anteriores para lograr la medida, pero sobre todo por la coyuntura favorable abierta al trastocarse las reglas para afianzar la relación entre la clase en el poder y los campesinos, ganando preciados cotos de influencia algunos grandes empresarios. Eventualmente será una salida al desorden administrativo cubierta con recursos legales, por los manejos fraudulentos previos; pero en esencia se va a ir materializando un despojo (sobre la quinta parte de lo previsto en el plan original, aduce uno de sus representantes como pírrica victoria). Puede ponderarse más en lo cualitativo la

⁷² De los Ríos Cortés, Víctor Livio. “Las fusiones y adquisiciones en México en el período reciente 1986-2005” ECONOMÍA UNAM vol. 4 núm. 12, p. 74.

localización estratégica de la porción enajenada a los ejidatarios, suficiente para trastocar la organización social hasta arrinconarla.

Con acciones de movilización y defensa de la posesión ejidal de la tierra no se frenó en su totalidad la expropiación; en cambio, se reduce sustancialmente en lo cuantitativo, el área originalmente proyectada para ser despojada:

“El gobierno obviamente con esta lucha que dimos, que esos serían ya los frutos, acaba expropiando 1081 Has ¡Pero eran más de cinco mil! Entonces la lucha bueno ¿De qué sirvió? Bueno sirvió de que no se expropiaran 5 mil. Ya nada más se fueron sobre lo más valioso que era una rebanada de pastel entre la vía rápida a Cholula, Quetzalcoatl, y la vía Atlixcayotl que es la que va a Atlixco, entonces ahí esos ejidos eran los más valiosos y son los cuatro ejidos que expropian y se hace la Reserva Territorial Atlixcayotl - Quetzalcoatl como lo dicen las dos avenidas principales y bueno, eso era lo más valioso de todo el cinturón ejidal de la mancha urbana de Puebla”.⁷³

Al hacer del país una plataforma del *libre comercio* se desplazaban como lastres, la inversión en el desarrollo rural, la industria para abastecer al mercado interno y a los servicios públicos como obligación gubernamental. Se hacen entrar en colisión las bases de mínimo consenso del Estado Mexicano de la mano del corporativismo en el campesinado, en la clase obrera y en los contingentes urbanos al golpear a ejidos, sindicatos, movimientos urbanos pertenecientes a las propias filas de su partido. No se diga a los movimientos de oposición a estas políticas.

En la ciudad se cimbran los cimientos de edificación de las relaciones de poder en que los organismos públicos aseguraban grandes conjuntos habitacionales a los trabajadores, convirtiendo un derecho constitucional a la orientación de la inversión inmobiliaria que ocupaba las zonas de crecimiento con mejores condiciones de infraestructura o las generaba para asentarse la población ahí.

La siguiente caracterización hace manifiesta la vocación del Estado en su cruzada por posicionarse cancelando lo público en la propiedad, específicamente en los nuevos *desarrollos comerciales* (como Angelópolis controlado por Grupo Bal, Grupo Liverpool, Carso):

⁷³ Ídem

“En la producción de las zonas como Santa Fe y las reservas Quetzalcóatl-Atlixcayotl, la prioridad de los diferentes niveles de gobierno que intervinieron fue concentrar y especializar los territorios en actividades terciarias. La participación gubernamental no se limitó a la dotación de infraestructura y servicios, como ha ocurrido en otros proyectos, sino que se involucró en la promoción de la zona y la atracción de inversionistas (a través de negociaciones, precios, tratos exclusivos e incentivos fiscales para la adquisición de terrenos), ejerciendo una función como agente promotor y catalizador de los capitales privados; estas acciones tuvieron un peso relevante en el crecimiento de dichas áreas.

De esta forma en ambos proyectos se generó una forma de asociación Estado-Iniciativa Privada, que fue muy de la mano con las necesidades de los grupos económicos.”⁷⁴

El control del territorio por las cadenas comerciales y los consorcios inmobiliarios no se hacía sin resistencia, pues los campesinos de los cuatro ejidos llevaron a cabo acciones en contra de la expropiación. Se recompone el territorio alrededor de una expulsión completa de los anteriores pobladores, para el asentamiento del gran capital comercial e inmobiliario. Se testimonia así el nuevo ordenamiento:

“Estamos en plena explosión inmobiliaria en el territorio de las expropiaciones. Los grandes capitales comerciales -CARSO, Liverpool, Palacio de Hierro, Wall Mart, Comercial Mexicana, Cinépolis, Cinemark, etcétera- convierten el sueño de Manuel Bartlett (gobernador de Puebla en la época, JAM) en realidad: Angelópolis atrae una expansión extraordinaria sostenida por el consumo de las ciudades del sureste; fraccionamientos residenciales y campos de golf conviven con la explosión de miles de pies de casa de 20 y 40 metros cuadrados. Los viejos apellidos árabes y españoles que desde los ochenta huyen de la industria se convierten en los nuevos potentados del desarrollo inmobiliario.”⁷⁵

En la periferia antes rural y agraria de la Ciudad de Puebla, la reforma al artículo 27, mueve el régimen de la propiedad social sobre la tierra a un futuro

⁷⁴ Vázquez Pinacho, Yadira. “México y Puebla; del centro comercial a la ciudad. La construcción de nuevos territorios urbanos”. Revista TRACE 51; JUNIO 2007, Centro de Estudios Mexicanos y Centroamericanos; pp. 58-59 y 66.

⁷⁵ Mastretta, Sergio. “Corrupción y abusos del poder”; Revista Nexos No. 341, mayo de 2006.

distinto al planteado por sus promotores en cuanto a capitalizar el campo con inversiones para reconcentrar la tierra en beneficio de los agroexportadores. Con el sentido de los ejidos inmersos en las zonas metropolitanas se hacen el blanco de la urbanización promovida y cortada con la misma tijera en otras ciudades mexicanas clasificadas como medias y grandes, al ser absorbidos los principales núcleos por la voracidad inmobiliaria a profundidad:

“La delegada del organismo federal (Registro Agrario Nacional, JAM), Violeta Reyes Blanco, señaló que en los últimos 15 años, 14 mil 910 hectáreas en el estado pasaron de ser ejidales a propiedad privada como consecuencia de los procesos de urbanización; no obstante, señaló que otras cientos de hectáreas –sin precisar el número– se han vendido sin tener la documentación.

En tanto, de las casi 15 mil hectáreas en el estado que ya fueron privatizadas, entre 40 y 45 por ciento se localiza en el área conurbada de la capital poblana, y principalmente se han incorporado a la urbanización bajo el esquema, en la mayoría de casos, de la especulación inmobiliaria”⁷⁶

Ya sin la resistencia ofrecida por las organizaciones de ejidatarios y de ocupantes de las vecindades del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla, va culminando un proceso de múltiples compra ventas sobre los reductos de la superficie ejidal. Para ello, fue punta de lanza el Megaproyecto Angelópolis.

3.2. Organización y desorganización política frente al capital inmobiliario.

Uno de los principales frentes de lucha abiertos a lo largo del país ha sido en contra de la venta de cartera vencida en vivienda de Infonavit, dado el cese de pagos de la deuda contraída con el Instituto por trabajadores golpeados por el desempleo, al no poder pagar los montos requeridos.

“Como lo ha documentado el CDV (Consejo de Defensa de la Vivienda, JAM), la práctica de cesión o venta de créditos morosos se ha extendido a los deudores hipotecarios. Por citar un ejemplo, el Infonavit vendió 55 mil créditos vencidos, de un total de 110 mil declarados en quiebra, a empresas trasnacionales como Capmark, Scrap, Pendulum y Recuperadora de Deuda Hipotecaria, S.A., entre otras, en menos de 10% de su valor, y ellos la revenden a los acreditados humildes a más del triple del costo real.

⁷⁶ Nota de Damián Jiménez, Tania; “*En al menos 20 ejidos de Puebla se venden terrenos de forma ilegal, según datos del RAN*”. La Jornada de Oriente, 12/08/10).

Por ejemplo, Capmark compró 18 mil créditos en cartera vencida en 20 mil pesos cada uno, y ahora intenta revenderlos a los acreditados humildes en 700 mil pesos.”⁷⁷

Estas empresas forman parte del complejo corporativo detrás de la “burbuja inmobiliaria” de EU en 2008-09.

Para el caso de la Ciudad de Puebla ha afectado a trabajadores con vivienda en las unidades habitacionales edificadas hace más de dos décadas bajo la tutela de los líderes *charros* de las grandes centrales sindicales como la CTM. A la actualidad la defensa ha consistido fundamentalmente en amparos contra la venta de cartera vencida. El testimonio de uno de sus principales asesores legales indica:

“El Consejo de Defensa de la Vivienda se convoca como un frente de organizaciones en el marco de la Resistencia Civil Pacífica; para 2006 se hace el diseño y para 2007 se inicia; entonces, en ese sentido, al ser un frente se visualiza como una alternativa a la política de vivienda actual. La política de vivienda que básicamente inicia en 97 (ya había bosquejos a principios de los noventa, pero se instituye en 97 con la reforma de la subcuenta vivienda de Infonavit), esa política ve a la vivienda como un producto financiero, como una oportunidad para dar crédito, para reactivar la economía, para que haya finanzas para las inversiones, en cambio nosotros hacemos la convocatoria como un frente para reivindicar que la vivienda es un derecho humano más allá de un producto financiero.

Entonces se hace esa convocatoria y yo creo que a grandes rasgos ese es el papel que ha jugado el CDV, porque por momentos sí hemos convocado movilizaciones en varios estados, por momentos hemos convocado a dos asambleas nacionales, etc., pero más allá de eso creo que el papel ha sido decir: ‘No a la bursatilización de la cartera’, ‘No a la bancarización de la vivienda’, ‘Sí a la producción social del hábitat’, ‘Sí al desarrollo urbano’”⁷⁸

La mayor conflictividad por venta de cartera hipotecaria se centró en el norte del país. En la Ciudad de Puebla alcanza sus efectos en la medida de haber 58 unidades habitacionales, y haberse dado también venta de cartera vencida

⁷⁷ Castillo, Laura Itzel. “Manual para la defensa del usuario del Infonavit” Consejo de Defensa de la Vivienda, México, 2009, p. 33

⁷⁸ Entrevista con René Sánchez Galindo, abogado y asesor del CDV; abril de 2011.

(más de 2 mil créditos en esta condición según datos ofrecidos en la misma entrevista). De modo que el movimiento agrupado en torno al CDV tuvo un alcance nacional con formas de lucha en frentes que privilegiaron la defensa legal ante instancias del poder judicial y ante los organismos públicos del sector vivienda. Destaca la combinación de esta organización en medio de la resistencia civil pacífica desplegada tras el fraude electoral de 2006, bajo las banderas de un proyecto alternativo de nación sostenido por el lopezobradorismo, es decir, con una cobertura de lucha ciudadana en la disputa poselectoral.

Se conjugaron: a) la movilización social en el marco de la resistencia civil pacífica con marchas y mítines principalmente en la capital del país; b) la discusión parlamentaria abanderada por algunos legisladores del Frente Amplio Progresista (PRD-PT-Convergencia) en torno a iniciativas de ley sobre el sector vivienda; c) la defensa legal de propietarios de viviendas amenazados con desalojos y la presentación de amparos en contra de la venta de cartera vencida por Infonavit; y d) negociación con funcionarios gubernamentales, especialmente de este organismo. Un componente distintivo es el cuestionamiento a las relaciones de poder al calor de la contienda electoral, cuyo desenlace al imponerse a Felipe Calderón al frente del poder ejecutivo, fue el surgimiento del Gobierno Legítimo presidido por Andrés Manuel López Obrador. Este espacio dio cobertura política a las acciones del CDV.

Una diferencia fundamental con otras movilizaciones urbanas es que los afectados abanderan una causa nacional, son propietarios de viviendas edificadas en los programas públicos dirigidos a asalariados no necesariamente sindicalizados. Para otras experiencias de organizaciones del movimiento urbano popular, por el contrario, la lucha abarcó la demanda de construcción de vivienda social, las regularizaciones de colonias proletarias o el mejoramiento de infraestructura.

Al organizarse el CDV se contendió con el nuevo bloque en el poder comandado por el capital financiero, señaladas sus terminaciones al analizarse previamente la combinación de los intereses empresariales con el poder público institucional (en el capítulo 2). Si bien, el ensamblaje del bloque hegemónico agrupa en una peculiar relación orgánica a la banca y los organismos de vivienda.

Para comprender mejor la dinámica de la movilización se precisa recoger cómo desde el CVD se contextualizan los cambios sufridos en las políticas públicas desde un Estado que se asume como *facilitador* de la inversión privada; ha quedado a la deriva el derecho a la vivienda. Es el propio entrevistado quien describe a grandes rasgos la vinculación gobierno-banca, en cuanto el aspecto del financiamiento de lo institucional al servicio de los intereses privados. Al vender la cartera, como se apuntó antes, a empresas privadas no se hace sino continuar acrecentando el flujo de recursos a los grupos inmobiliarios constructores de la vivienda en gran escala:

“Los organismos financieros de vivienda estaban diseñados con un carácter social basados en un derecho social y basados en el derecho a la vivienda digna, y en la vivienda cómoda, higiénica y adecuada como dicen los tratados internacionales. Más recientemente digamos que estos conceptos han desarrollado el derecho a la ciudad: esa es la concepción original de esos organismos; sin embargo, ahora estos organismos han cambiado su gestión para convertirse en meros organismos financieros que buscan tener una recuperación de cartera con términos bancarios. Entonces cambian las relaciones no sólo con las desarrolladoras, con los constructores, sino también con los organismos intermedios de crédito; tenemos que entra el mercado financiero a estos organismos y por tanto tiene que pagar intereses, es decir, sí emiten deuda: estos organismos pueden emitir deuda de distinto tipo (privada, interna, externa); esa deuda se condiciona al mercado financiero, por tanto, estos organismos que prestan para la vivienda condicionan al mercado financiero mundial los créditos que otorgan. Es decir, se vuelven bancos: pasan de ser instituciones sociales a convertirse en bancos en un proceso paulatino, unos a mayor velocidad, unos a menor velocidad, unos con resistencia, unos sin resistencia, pero es la transformación. Eso genera un supuesto mercado libre de la vivienda, es decir, como estos organismos ya no construyen, ya no financian la construcción directamente, sino que dicen: ‘escoge la vivienda que quieras’, en teoría porque es mercado libre, entonces la gente anda por ahí libremente escogiendo sus viviendas. Esa es la teoría (para que entre el crédito), sin embargo, no sucede así. Lo que sucede es que se firman convenios. Cada unidad habitacional que se ha construido por ejemplo, por el Infonavit en los últimos 10, 15 años, ha sido previo acuerdo con el Infonavit, si bien el Infonavit no financia al principio la vivienda, sí te pagan en el momento que vendes la totalidad de la construcción: en otras palabras, el desarrollador

financia dos años aproximadamente y después el Infonavit te paga toda la casa, toda, y el crédito lo asume el Infonavit; entonces es un diferimiento a dos años promedio de los desarrolladores de vivienda. Estos desarrolladores de vivienda requieren del Infonavit y de otros organismos, no solamente éste, pero la joya de la corona es el instituto.

Ya no es una relación como antes cliente-proveedor, el cliente era el organismo institucional, el proveedor era la constructora. Ahora es una relación casi de asociación, es decir el Infonavit les dice: 'yo en dos años te pago, te doy mi mercado cautivo, tú construye'. Este modelo empezó a fallar hace unos cinco o seis años por la calidad de las viviendas, entonces al Infonavit se le ocurrió otra idea que son los verificadores, que son otra empresa privada que verifica que el desarrollador sí construya una vivienda conforme el Infonavit lo hace con los estándares que impone. Si ya de suyo son estándares de mercado financiero, aún así están llenos de corrupción porque se tiene que poner de acuerdo con este particular para que verifique al otro particular que tiene un interés en colocar una vivienda y que está financiando por dos años. Es una inversión a la segura: yo invierto dos años en la construcción de una vivienda, o bueno, de miles de viviendas, pero con la garantía de que en cuanto yo coloque las viviendas en el mercado cautivo, me pagan la totalidad de las viviendas, entonces prácticamente se convierten en aliados, en asociados. Entonces tenemos escándalos como el de los hijos de Martha Fox, o escándalos como el de Homex. El subdirector de cartera del Infonavit se fue, o sea, en 2006 cuando salió, vende 50 mil créditos; en 2008 se va de director nacional de Homex, que es en el periodo 2000-2006 de los desarrolladores, la empresa que más creció. Una serie de dudas porque también hay vínculos con los bancos, vínculos con las Sofoles que se van detectando poco a poco. Algunos directos, algunos indirectos. En otras palabras, son socios de un negocio público-privado".

Se ha fortalecido el negocio inmobiliario sobre una red de intereses empresa privada-financiamiento público-banca, al haberse deslizado el derecho a la vivienda por parte de los trabajadores, hasta volverse parte de un mercado cautivo como potenciales compradores de miles de unidades producidas por el capital privado, con su control sobre las reservas territoriales y las condiciones de crédito. Algo que ha hecho posible el viraje es la desindicalización de millones de trabajadores a niveles muy altos. Se calcula por ejemplo, que de 1993 a 2008 la tasa de sindicalización se redujo en una cuarta parte: el porcentaje de trabajadores sindicalizados, como parte de la población ocupada

en el último año del periodo sería de 10.8 equivalente en números absolutos a 43.6 millones de asalariados⁷⁹ (Puebla se halla con la mitad de esa tasa de sindicalización con un 4.9%).

En cierta medida el debilitamiento (entre otras causas) se ha reflejado en la pérdida de otros derechos como el de la seguridad social, y otra serie de cuestiones relacionadas a una representación colectiva como la del sindicato, bajo las reglas del corporativismo como el aparato de control para procesar demandas desde la clase obrera, sometiéndolas a su asimilación para convertirlas en legitimación de las decisiones verticales. Una forma de canalizar demandas como la pérdida de un poder negociador dada la brutal disminución del salario real hasta sus mínimos, una expresión de inconformidad tuvo lugar no en el enfrentamiento con el capital, pues en términos economicistas salió de órbita el sindicato para absorber la exigencia. De ahí que la presión para el derecho a la vivienda, haya apuntado apenas a la conservación de aquella para hacer frente a los intentos de desalojos por parte de las empresas dueñas de la cartera vencida.

Movilizaciones como la del CDV fueron apenas una parte si acaso visible de otras manifestaciones espontáneas de los ocupantes de las unidades habitacionales, como lo refiere el entrevistado.

Un saldo de esta organización, no pudo detener la validación legal que realizó la Suprema Corte sobre la venta de la cartera vencida, pero logró que el Infonavit recomprara parte de aquella⁸⁰ para negociarla en mejores condiciones con los trabajadores ocupantes, y poder solventar los adeudos en términos menos onerosos, por un lado. Por otra parte, los amparos presentados permitieron visibilizar una condición de precariedad que pudo cobrar forma en un movimiento de alcance nacional, acrisolado en torno a una época de gran polarización política como lo fue la crisis de legitimidad en la coyuntura de 2006 con la sucesión presidencial.

⁷⁹ Zepeda Martínez, Roberto. "Disminución de la tasa de trabajadores sindicalizados en México durante el periodo neoliberal". Revista Mexicana de Ciencias Políticas y Sociales, UNAM, vol. LI, sep-dic 2009; p. 70.

⁸⁰ La ex diputada federal por el PT (Laura Itzel Castillo): "Comentó que a raíz de un amparo que interpuso René Sánchez Galindo, abogado del Consejo de Defensa de la Vivienda, organismo social que ella misma encabeza, se logró que las autoridades del Infonavit aceptara recomprar los 50 mil créditos en cartera vencida que vendió a 15 mil o 25 mil pesos, cada uno, a las empresas transnacionales, pese a que a los trabajadores les cobraba por ese mismo crédito 200 mil a 700 mil pesos". Siguen los desalojos de vivienda del Infonavit, Nota periodística de Mtz. Glez., Ma. De Lourdes (www.frecuencialaboral.com).

3.3. La lucha de clases en el territorio como eje del conflicto urbano.

Se debe entender con mayor profundidad el proceso de territorialización y desterritorialización en la ciudad dentro de la conquista de la hegemonía del capital financiero en la cúspide de la dominación política. Un aliado en el mismo bloque, el protagónico en lo urbano (la ciudad de Puebla es un caso paradigmático de esta operación) es el capital inmobiliario. Su grado creciente de control ha definido nuevos derroteros para la disputa territorial como una lógica propia en la lucha de clases bajo condiciones distintas a la solución que había tenido para mantener las bases de legitimidad del Estado mexicano.

Para el movimiento dirigido a detener la expropiación de la tierra ejidal, el principal contingente social fueron los campesinos rodeados por un cinturón urbanizado cada vez más estratégico para la inversión inmobiliaria y comercial, vehículos del capital financiero en los vínculos de: a) los instrumentos bursátiles de los grupos inmobiliarios originados en la apropiación de una reserva territorial para su expansión y b) el crédito en crecimiento provisto por los organismos públicos a los mismos grupos inmobiliarios.

En el caso del campesinado este continúa siendo subsumido por el capital, reduciendo su posibilidad de allegarse excedentes de la producción. La dominación de este contingente se realiza sobre bases diferentes a la proletarianización de los productores agrícolas como supone el avance de la industria en detrimento del campo. Si bien en última instancia el despojo de tierra define una escisión entre el productor directo de sus instrumentos de trabajo, el modelo clásico de proveer fuerza de trabajo a la industria, se realiza con peculiaridades históricas, que aquí no significó el aumento de la población obrera que se nutría de los campesinos expropiados, porque no fue el objetivo directo el emplazamiento de fábricas. Incluso el propio capital financiero ya ha conquistado la dirección de la acumulación capitalista, en la apropiación de la plusvalía (convertida en ganancia) en detrimento del capitalista industrial y comercial. Tal situación se agudiza al perder importancia el proceso de industrialización en nuestro país.

“(…) la nueva política de intervención neoliberal se ha venido fraguando bajo la forma de una incrustación de un conjunto nuevo de gestores financieros en los

distintos estamentos del mando capitalista. Éstos representan el actual geldkapitalist⁸¹, cuyos intereses se han extendido a fracciones cada vez más amplias del cuerpo social. La apuesta política por la extensión y la profundización de la financiarización hasta los rincones más recónditos de la vida cotidiana, señala simplemente el poder de esta nueva clase capitalista”.⁸²

Hacia los trabajadores esta desterritorialización dada con la recuperación de la propiedad de las viviendas con la compra de cartera vencida por empresas de crédito, adopta así formas indirectas de la lucha de clases trabajo-capital. Algunas posturas teóricas señalan la desposesión de los bienes comunes por parte del capital en un desequilibrio de la relación de fuerzas que extiende como señalan los autores citados, el poder del capital en su fracción financiera. El hecho es que el nuevo ensamblaje territorio-autoridad-ciudadanía arranca el derecho a la vivienda de su carácter de mayor riqueza social en manos de los trabajadores a su consumo en tanto es una mercancía a comprar sin mediación de la organización sindical. Se ha traducido en un importante acotamiento de la vivienda obrera si los referentes de socialización ya prescinden desde hace mucho de las demandas mínimamente economicistas.

Empero, la dominación se adscribe a un movimiento de resistencia social de los dominados, pues dista de ejercerse de una manera omnímoda, pero en la fase actual del capitalismo esta oposición no proviene de manera fundamental de la organización de los trabajadores a través de demandas económicas (como el derecho a la vivienda, pero sobre todo al incremento salarial). Resistencias como las expuestas en este trabajo expresan de manera indirecta la lucha de clases a nivel del territorio, como un proceso de apropiación o despojo que depende de la correlación de fuerzas entre capital y trabajo.

En el siguiente pasaje se asigna un papel de primer orden a la organización de los pobladores de la periferia urbana, incluso dentro de la adopción de las nuevas formas de “guerra urbana”, donde se militariza el espacio:

“Este modelo trimodal puede aplicarse al planeta (centro, semi-periferia, periferia) y también a las ciudades (barrios para ricos, para capas medias y

⁸¹ Se refieren al capitalista en dinero como personificación del dinero como mercancía, necesario para entrar en el ciclo del capital industrial en la órbita de la producción de plusvalía. Sólo se convierte en capital plenamente en el proceso de acumulación.

⁸² López Hernández, Isidro y Rodríguez López, Emmanuel. “*Fin de ciclo Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)*”, Ed. Traficantes de sueños; Madrid, 2010; p. 87-88.

barriadas). El problema que enfrenta la dominación en muchos países latinoamericanos es que las capas medias son clases en decadencia, igual que la clase obrera industrial, mientras los pobres de las barriadas, los llamados marginados o excluidos, son clases en ascenso. Por eso generan tanto temor, y por la misma razón hay tantos proyectos focalizados destinados a controlarlos: planes militares y planes sociales. Muchas sociedades del continente tienden a la polarización, sobre todo en momentos de agudas crisis. Cuando eso sucede, o por lo menos cuando esa es la percepción generalizada, como sucedió en Argentina en 2001 y en Bolivia en 2003, a las elites les resulta indispensable ceder para no perder sus privilegios.”⁸³

Con la considerable desterritorialización del espacio habitado por los trabajadores, en paralelo se ha acrecentado la securitización del espacio público en la habitación, las rutas de movilidad y el disfrute del ocio.

⁸³ Zibechi, Raúl. *“Las periferias urbanas ¿contrapoderes de abajo?”*; pp. 7-8. (autonomiayemancipacion.org)

Conclusiones

En el caso analizado específicamente, la Ciudad de Puebla, se confirma la tendencia supuesta como guía del presente trabajo, que es la lógica del capital financiero para dirigir el proceso urbano, al aglutinar en su seno las contradicciones del capitalismo en una fase de derrota de la clase obrera. Consonante con tal fenómeno, de su funcionamiento orgánico, podría suponerse en esta mutación una simple ramificación en lo inmobiliario de la llamada *financiarización* de la economía.

Se encuentra en cambio un recambio de fondo en los términos de construcción de la hegemonía y que la ciudad ha ido condensando importantes tensiones hasta hacer de esta más que un simple escenario. Un vínculo mediador en las condiciones nacionales para esta gravitación del capital financiero es el capital inmobiliario como un aliado de cada vez mayor influencia. Se ha acrisolado un bloque histórico en la metrópolis con el capital financiero subordinando al inmobiliario y ambos a su vez en distinta medida al capital industrial en la construcción. El asunto es mayúsculo, pues se decide el flujo, los movimientos y la apropiación en pro de una territorialización del capital ligada a una desterritorialización del trabajo. Se tornaría más dramático este episodio histórico al incluir a segmentos muy densos de población *sobrante* a los fines del capital, que ya ni siquiera tienen una connotación en la totalidad del proceso de acumulación.

Para el avance de esta línea de desterritorialización de los oprimidos se conjugan mecanismos de despojo: legales, políticos y aún extralegales. Aplicar la acepción de exclusión social matiza en un alto grado la operación de la explotación ahí donde aún no penetraba con intensidad en el tejido social.

No es menor la conformación del ambiente ideológico para resolver en la hegemonía la represión-coerción. Se ha desplegado la primera en el uso selectivo y/o masivo de la fuerza en cuanto a expropiaciones, resoluciones judiciales, resoluciones extra legales, intervención del alto funcionariado y la acción policiaca. El nivel de violencia institucional prohijado en Estado de derecho, alteró la misma constitución política para volver legal lo existente *de facto*.

Articulado a este endurecimiento (que piensa como *razón de Estado*) se corresponde una inclinación al individualismo en múltiples frentes para hacer

funcionar la dominación del nuevo bloque histórico, emergente victorioso en el así llamado neoliberalismo. Una muy visible operación en la ciudad hacia los asalariados es generar la ficción del propietario de una vivienda como proyecto de vida (así sea en el ínfimo espacio habitable actual) disociándolo de un interés como trabajador asalariado; continúa esta conquista cultural con la intervención del espacio público para ser rematado en el altar de los mercados financieros; y se remata el ideario vigente generalizando la visión del binomio pobre-peligroso.

La ciudad, en tanto territorio urbano producido en un proceso de lucha por la hegemonía, ha significado el despliegue de relaciones basadas en la irracionalidad del capital financiero, cuya plataforma en el capital ficticio tiende a disolver y a divorciar toda referencia concreta a la producción de riqueza en forma de un torrente de mercancías (como en etapas previas). Triunfante el irracionalismo, se despliegan niveles de violencia para impedir la organización de los grupos subalternos, esto es, no sólo de la clase directamente explotada. En este sentido es muy discutible la tesis de la solución espacial de la crisis capitalista enunciada por David Harvey para explicar el circuito financiero en la territorialidad urbana como una inversión de excedentes para retrasar la realización del capital fijo. Aunque el tópico corresponda más para su discusión al ámbito de la economía política, tiene consecuencias en el estudio de las relaciones de poder, ya que queda en pie como la demanda de los grupos oprimidos la lucha por el derecho a la ciudad (como lo retoma el propio Harvey del filósofo francés Henri Lefebvre).

De modo tal que al irrumpir en el edificio de la sociedad civil, la presencia del capital financiero quiebra viejas formas de mediación política que transmitían hacia los oprimidos la legitimidad burguesa: sindicatos, barrios obreros, unidades habitacionales, espacio público, organizaciones partidistas de trabajadores, prensa obrera, ejidos, comunidades agrarias. En su conformación institucional, la clase dominante cierra los circuitos de alimentación desde los organismos privados componentes de la sociedad civil (en la connotación gramsciana del término). De ahí la mayor escalada de violencia al acentuar la explotación hacia otros ámbitos sociales que va ocupando. Sin haber desplazado las prácticas e institucionalidad del corporativismo, ha ganado en una fragmentación individualista en la clase dominada.

Redondea estas relaciones hegemónicas, la creciente securitización de la institucionalidad hacia el desarrollo de formas de guerra urbana contra *los pobres*. Militarización y policialización son instrumentadas en el encierro urbano de la clase dominante para desterritorializar a los dominados, con el paradigma urbano y socioespacial de la *arquitectura del miedo*, del bloqueo al nomadismo apuntado por los autores de Capitalismo y esquizofrenia. Un elemento fundamental en la introyección de valores ideológicos en el imaginario colectivo, fue sin duda la doctrina de seguridad nacional recrudescida su práctica en Estados Unidos, afinada en el escenario de guerra (lo mismo en el mundo árabe que en el cono sur o en la *guerra* contra el narcotráfico de cuño nacional).

De donde se sigue como subproducto de la hegemonía del capital financiero un ordenamiento urbano totalitario de encierro elitista y oligárquico en el lugar mismo de residencia. Para conseguirlo debe ganar la privatización del espacio público, sin ser todavía suficiente. Como se argumentó, el mecanismo tras esta jerarquización territorial en la ciudad, ha sido constantemente el emplazamiento de la ciudad desde el remoto diseño del París haussmaniano en grandes boulevares para desvertebrar la guerra de posiciones del proletariado revolucionario: esta relación de poder en el territorio se amoldó a la Ciudad de México (en el proyecto positivista y afrancesado sólo posible en el Estado liberal-oligárquico del porfiriato), con grandes avenidas como despliegue de poder para el disciplinamiento y la vigilancia del *pobrerío urbano*. Entre paréntesis a su vez la ciudad de Puebla tradujo a su local realidad el modelo haussmaniano parisino.

Durante la actualidad, la desterritorialización de los grupos subalternos para afianzar esta vigilancia y disciplinamiento, la consigue el capital mediante el hábitat de la clase dominante en fraccionamientos cerrados. La relación de poder así construida requerirá de tratar al territorio urbano como espacio vigilado; los miles de pares de ojos de las cámaras de seguridad, los dispositivos de alarma, los patrullajes incrementados, el complejo conocido como C4 (centro de control, comando, comunicaciones y cómputo del sistema nacional de seguridad pública) para dotar de cerebro estratégico a la ciudad del capital, o la propia figura del vecino vigilante como ciudadano-policía.

Entonces, la ciudad de Puebla ha desterritorializado, en efecto, dos ámbitos de los bienes comunes: los ejidos circundantes de su área rural al absorberlos a la inversión inmobiliaria, y de las unidades habitacionales obreras para dejar eventualmente su parque construido en manos de bancos e instrumentos financieros de inversión. Ambos circuitos transcurren dentro de los planes del capital financiero. La entrega de la soberanía a la volatilidad del capital especulativo van convirtiendo a la ciudad en un espacio privilegiado de los flujos mundiales transnacionales. Capitales, mercancías y personas convergen en un punto ciego que en otras latitudes se hizo añicos en *burbujas inmobiliarias*, signos de la crisis estructural y permanente del capitalismo contemporáneo. De ahí la irrupción de lo urbano en la movilización social en un primerísimo plano: contra los desahucios, movimiento ocupa y la defensa del espacio público (en términos urbanísticos).

Una noción fuerte y secular como soberanía, se trasmuta en liquidez, libre movilidad y flexibilidad, con los cambios concomitantes en los sistemas de representación política: el *lobby* gestor de los macro planes de inversión suple la función del debate parlamentario y suprime de hecho el ejercicio de la ciudadanía en el espacio público (en términos de la filosofía política). Como se argumentó en la gestión del capital inmobiliario ha ocurrido la consumación en el aparato gobernante, el inversionista en una rotación de cuadros entre ambas esferas para sacrificar lo público en la piedra de sacrificios de lo privado.

Relaciones de poder basadas en capital ficticio, presentan fisuras a resquebrajar la superficie del mercado mundial con una fuerza inusitada: el incremento de la explotación del proletariado (sin refreno de mediación política alguna), pero a la vez la profundización del desempleo, convertirán a la ciudad, de una unidad componente del Estado-nación, en un territorio que hará nuevas implosiones en varias ciudades que coexistirán en fragmentos balcanizados.

Bibliografía

- Borja, Jordi. *“La ciudad conquistada”*. Alianza Editorial, Madrid.
- Boron, Atilio. *“Imperio e imperialismo”*; (Una lectura crítica de Michael Hardt y Antonio Negri); CLACSO, Buenos Aires, 2004.
- Bourdain, Alain. *“La metrópoli de los individuos”*; Coed. BUAP-UIA-Iteso; Puebla, 2007.
- Brakarz, José; Greene, Margarita y Rojas, Eduardo. *“Ciudades para Todos. La experiencia reciente en Programas de Mejoramiento de Barrios”*. Banco Interamericano de Desarrollo; Washington D. C., 2002.
- Castells, Manuel. *“La cuestión urbana”*; Ed. Siglo XXI, México, 1986.
- Castillo, Laura Itzel. *“Manual para la defensa del usuario del Infonavit”*; Consejo de Defensa de la Vivienda, México, 2009.
- Christian Ferrer (Comp.) *“El lenguaje literario”*, Tº 2, Ed. Nordan, Montevideo, 1991.
- Comisión Nacional de Vivienda. *“Programa Nacional de Vivienda 2007-2012: Hacia un Desarrollo Habitacional Sustentable (Versión Ejecutiva)”*
- Congreso del Estado. *Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado de Puebla*.
- Consorcio ARA, *Informe Anual*.
- Coulomb, René y Schteingart, Martha, coord. *“Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy”*. Coulomb, René y Schteingart, Martha; Anexos (CD), cuadro 12.8. Desarrollos habitacionales por entidad federativa.
- Decreto por el que se expropia por causa de utilidad pública una superficie de terrenos ejidales del poblado de San Andrés Cholula (para construir viviendas de interés social y la construcción de una parte de la supercarretera Puebla-Atlixco).
- Deleuze, Gilles y Guattari, Felix. *“Capitalismo y esquizofrenia (Mil mesetas)”*; Ed. Pre-Textos, Valencia, 2002.
- Deleuze, Gilles y Guattari, Felix; *“El Anti Edipo (Capitalismo y esquizofrenia)”*. Ed. Paidós, Barcelona, 1973.
- Diario Oficial de la Federación (DOF), Secretaría de la Reforma Agraria. Decreto por el que se expropia por causa de utilidad pública una superficie de terrenos de uso temporal del poblado de San Bernardo Tlaxcalancingo, Pue.
- DOF Decreto por el que se expropia por causa de utilidad pública una superficie de terrenos de temporal de uso común del poblado de Santiago Momoxpan, Mpio. de San Pedro Cholula (realización de las acciones para el ordenamiento urbano y ecológico, así como la creación y ampliación de reservas territoriales y áreas para el desarrollo urbano, la vivienda, la industria y el turismo).

- DOF Decreto por el que se expropia por causa de utilidad pública una superficie de terrenos de uso común de riego y temporal del poblado La Trinidad Chautenco, Mpio. de Cuautlancingo. 4 de Mayo de 1992.
- Duhau, Emilio y Giglia, Angela. “Las reglas del desorden: habitar la metrópoli”. Ed. Universidad Autónoma Metropolitana-Unidad Azcapotzalco. México, 2008.
- Engels, Federico. “*El problema de la vivienda*”; Obras Escogidas de Marx y Engels, T. II. Moscú, Editorial Progreso, 1978.
- GEO Informe Anual 2004.
- Gobierno del Edo. de Puebla; Programa Metropolitano de la Ciudad de Puebla, (Estudio de desarrollo urbano por, 2010).
- Gramsci, Antonio. Cuadernos de la cárcel, T. 3. Coed. Era-BUAP, Puebla, 2000.
- H. Ayuntamiento de Puebla. Programa de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Puebla, T. I, p. 176. Periódico Oficial del Estado; 6 Jun 2007.
- H. Ayuntamiento de Puebla. Programa Municipal de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Puebla.
- Hobsbawm, Eric. “*La era de la revolución: 1789-1848*”. Ed. Crítica, Buenos Aires 2009.
- Hobsbawm, Eric. “*Rebeldes primitivos. Estudio sobre las formas arcaicas de los movimientos sociales en los siglos XIX y XX*”; Ed. Ariel, Barcelona, 1983.
- IPN-Sedesol- Semarnat-Gob. del Edo. de Puebla-Ayuntamiento de Puebla. “*Plan Estratégico para el Desarrollo Sustentable de Valsequillo y su Área de Influencia*”.
- Klein, Naomi. “*La doctrina del shock. El auge del capitalismo del desastre*”. Ed. Taurus, Barcelona 2007.
- López Hernández, Isidro y Rodríguez López, Emmanuel. “*Fin de ciclo. Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)*”; Traficantes de Sueños, Madrid, 2010.
- Lozano, Ignacio; “*Ejididos y comunidades: ¿cuarto nivel de gobierno?*”; CIDE, Documentos de trabajo, No. 268; México, mayo 2012.
- Marx, Carlos. “*El Dieciocho brumario de Luis Bonaparte*”; Ed. Progreso, Moscú.
- Mattelart, Armand. “Un mundo vigilado”. Eds. Paidós, Barcelona, 2009.
- Puebla Cadena, Claudia Frisia. “*Del Estado interventor al Estado facilitador*” en Revista Ciudades, Red Nacional de Investigación Urbana, No. 44, Oct.-Dic. 1999SARE Holding S.A.B. de C.V., Informe Anual, 2008.
- Sassen, Saskia, “*Territorio, autoridad y derechos. De los ensamblajes medievales a los ensamblajes globales*”; Katz Editores, Madrid, 2013.
- Sassen, Saskia. Conferencia “*Territorio y democracia*” en la Universidad de Andalucía Arte y Pensamiento, 12/12/2012.
- Sociedad Hipotecaria Federal - Centro de Investigación y Documentación de la Casa - Comisión Nacional de Vivienda (SEDESOL); “*Estado Actual de la Vivienda en México, 2010*”.
- Tamayo, Sergio (Coord.). “*Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal*”. Coed. GDF-UACM. México 2007, p. 263.
- Tilly, Charles. “*Coerción, capital y los estados europeos, 990-1990*”; Alianza Editorial, Madrid, 1992; p. 38.

- Universidad Iberoamericana Cd. de México, Estudio realizado para la Cámara de Diputados. “La situación de la vivienda en la perspectiva de una reforma legislativa en la materia”. Febrero 2005.
- Valverde Díaz de León, Carlos Francisco; “*Puebla: el más allá de la retícula, más acá en la pobreza*”; Revista Ciudades, No. 9 (2005).
- Vázquez Pinacho, Yadira. “México y Puebla; del centro comercial a la ciudad. La construcción de nuevos territorios urbanos”. Revista TRACE 51; JUNIO 2007, Centro de Estudios Mexicanos y Centroamericanos; pp. 58-59 y 66.
- Villegas Dávalos, Raúl. “*Morir en la Ciudad de México. Un viaje a las entrañas de la gran urbe*”; Fundación Cultural Tercer Milenio, 2005.
- Puebla Cadena, Claudia Frisia. “*Del Intervencionismo Estatal a Las Estrategias Facilitadoras: Los Cambios en la Política de Vivienda en México (1972-1994)*”, El Colegio de México, 2002.

Revistas y diarios

- Barreto Ferrer, Rosalinda, “*Importancia de las Pymes desarrolladoras de vivienda*”, Revista Vivienda Mexicana, Cámara Nacional de la Industria y Desarrollo de la Vivienda
- De los Ríos Cortés, Víctor Livio. “*Las fusiones y adquisiciones en México en el período reciente 1986-2005*” ECONOMÍA UNAM vol. 4 núm. 12.
- Hernández-Flores, José Álvaro [et. al.] “Rurales y periurbanos: una aproximación al proceso de conformación de la periferia poblana”; Papeles de Población, Vol. 15, Núm. 61, julio-septiembre, 2009, Universidad Autónoma del Estado de México p. 284 (<http://redalyc.uaemex.mx/pdf/112/11211806011.pdf>).
- Mastretta, Sergio. “*Corrupción y abusos del poder*”; Revista Nexos No. 341, mayo de 2006.
- Nota de Damián Jiménez, Tania; “*En al menos 20 ejidos de Puebla se venden terrenos de forma ilegal, según datos del RAN*”. La Jornada de Oriente, 12/08/10).
- Zepeda Martínez, Roberto. “*Disminución de la tasa de trabajadores sindicalizados en México durante el periodo neoliberal*”. Revista Mexicana de Ciencias Políticas y Sociales, UNAM, vol. LI, sep-dic 2009; p. 70.

Entrevistas

- Pérez Vega, José Benigno. Ex representante del Frente Ejidal en Defensa de la Tierra; Puebla, Julio 2011.
- C.P. Vázquez López, Fernando; Director encargado de despacho de CANADEVI-Puebla, 13 Ene 2011.
- Sánchez Galindo, René, abogado y asesor del CDV; abril de 2011.

Páginas web

- Expansión, Reporte 2009. Las 500 empresas más importantes de México.
- Harvey, David. Entrevista: “Los nuevos rostros del imperialismo”. www.archivo-chile.com
- Zibechi, Raúl. “*Las periferias urbanas ¿contrapoderes de abajo?*”; pp. 7-8. (autonomiayemancipacion.org)