

Editorial Especial: Proceso Constitucional en Chile

La Editorial del número 82 del año 2022 de la Revista de Geografía Norte Grande no puede ignorar el momento histórico que vivimos con el plebiscito de salida por una Nueva Constitución para Chile. Es la primera carta magna elaborada democráticamente en la historia republicana del país y que reconoce nuevos conceptos normativos que no estaban incorporados en los últimos 10 textos constitucionales.

Uno de los aspectos relevantes tiene relación con el enfoque basado en la función social. La propuesta que se votara por la ciudadanía el 4 de septiembre, propone un cambio de paradigma desde el punto de vista constitucional, equilibrando el interés público con el privado, además de poner atención en grupos sociales invisibilizados (niñez, mujeres, disidencias sexuales, entre otros) y reconoce los derechos de la naturaleza, tan importante para pensar el contexto de cambio climático y ambiental.

La geografía también se ha presentado por medio del ejercicio profesional, político y normativo. El trabajo de geógrafos y geógrafas, como Carolina Vilches Fuenzalida Convencional Constituyente por el Distrito 6, de los los/las profesionales geógrafas/os asesores y quienes aportaron como especialistas para las discusiones en las Comisiones Temáticas de la convención constitucional, permite tener una experiencia disciplinar que es importante difundir e incorporar en nuestras escuelas e institutos. Temas como la descentralización, equidad, justicia territorial, bienes comunes y derechos de la naturaleza, entre otros, se incorporan como marcos éticos-normativos que pueden ser reflexionados desde la geografía.

Tampoco se puede ignorar el reconocimiento de los pueblos originarios y de la diversidad cultural, proponiendo un Estado Plurinacional, lo cual queda plasmado en el texto constitucional como una propuesta que busca presentar las bases éticas de los pueblos de Chile y que avanza hacia una mayor justicia social. Esto abre nuevos desafíos institucionales que es importante integrar en la formación de geógrafos y geógrafas como un marco teórico y ético.

Como publicación que aporta con investigaciones de alta calidad y que tiene como objetivo difundir evidencias científicas, tenemos el compromiso de avanzar hacia una mayor difusión de problemas que contribuyan en el debate público que son de interés para la ciudadanía y que han sido evidenciados desde el Estallido Social del 18 de octubre de 2019. En este sentido, la nueva propuesta pone en relevancia la Educación como base para el desarrollo de la actividad científica, considerando la existencia de diferentes sistemas de conocimiento, fomentando su difusión y transferencia entre ellos para el beneficio del país. Las revistas científicas tenemos un rol en este sentido para que la investigación y producción no quede en zonas grises o periféricas, logrando tener una mayor difusión de las investigaciones y produciendo un dialogo de saberes con las instituciones públicas y la ciudadanía en general. Estos, y otros argumentos, nos permiten tener esperanza en el nuevo Chile que se propone en el texto constitucional llevado a votación en las próximas semanas en Chile.

Así, la Revista de Geografía Norte Grande presenta este número semitemático, el cual nos acerca a la comprensión del problema de la financiarización urbana, pilar del proceso de neoliberalización, que pone en evidencias las contradicciones de la ética liberal capitalista. Los Editores invitados para esta edición son Luis Alberto Salinas Arreortua, de la Universidad Nacional Autónoma de México, y Madisson Carmona Rojas, de la Universidad Pedagógica Nacional de Colombia, quienes reunieron a destacados y destacadas investigadores/as de la región en el número denominado: *Dinámicas urbanas contemporáneas en América Latina: Financiarización de la vivienda en la lógica de la producción desigual del espacio urbano*.

Dinámicas urbanas contemporáneas en América Latina: financiarización de la vivienda en la lógica de la producción desigual del espacio urbano

Luis Alberto, Salinas Arreortua¹ y Madisson Yojan, Carmona Rojas²

El interés por la financiarización de la vivienda

Las intensas movilizaciones de Chile en 2019 pusieron sobre la mesa una crisis social derivada, en gran medida, de la rapacidad de las políticas neoliberales impuestas en el país austral desde la década de 1980. Con claros antecedentes en la denominada *Rebelión de los pingüinos* de 2006, la magnitud de este estallido fue particularmente significativa en momentos en los cuales los proyectos políticos progresistas en el continente acusaban serios síntomas de agotamiento. A las reivindicaciones por el adecuado financiamiento público de los sistemas educativos y contra el alto costo del transporte público, se sumaron asuntos vinculados con el empleo, la vivienda, el alimento y, en última instancia, la vida digna.

En este panorama de lucha, una de las banderas que se destacó fue la necesidad de un cambio radical en el sistema de pensiones que desde de 1982, con la creación de las Administradoras de Fondos de Pensiones (AFP), impuso el mecanismo de ahorro individual con capitalización como única posibilidad de asegurar ingresos para el retiro. Como muestra Mesa-Largo (2020), luego de la pionera experiencia de Chile, este sistema pensional se expandió por todo el continente por medio de agresivas reformas previsionales como las de Colombia en 1993 o México en 1997. Si bien a diferencia de Chile, México, El Salvador o República Dominicana, en el caso de Colombia existe un «modelo paralelo» (p. 18) en el que coexiste el régimen de ahorro individual con el régimen de prima media (RPM) administrado por el Estado, los efectos sobre el bienestar de los trabajadores han sido de progresivo deterioro en sus condiciones de retiro.

Ahora bien, dada la magnitud de los recursos administrado por las AFP en el continente, y más allá de constatar el evidente perjuicio de estas instituciones a la población trabajadora, convendría preguntar ¿qué vínculos existen entre la estructuración de estos sistemas de pensiones administrados por el capital financiero y el despliegue de dinámicas de financiarización de las economías latinoamericanas? y ¿cómo se articulan estas dinámicas con la producción del espacio urbano contemporáneo en las grandes urbes del continente?

¹ Instituto de Geografía, Universidad Nacional Autónoma de México. Correo electrónico: isalinas@igg.unam.mx

² Departamento de Ciencias Sociales, Universidad Pedagógica Nacional de Colombia. Correo electrónico: mycarmonar@pedagogica.edu.co

Una vuelta sobre las protestas recientes en el continente revela que si bien los movimientos sociales que allí convergen son claros en señalar al despliegue del capital financiero transnacional en el continente como uno de los principales artífices de las profundas crisis, es indispensable desarrollar escenarios de comprensión, desde diversos espacios de acción sociopolítica, de las imbricaciones políticas y económicas derivadas de las preguntas formuladas. Por lo anterior, en un marco de análisis crítico de lo urbano, conviene no perder de vista el papel de las actuaciones del Estado tanto en su función de orientar políticas públicas pro-empresarialistas como su función de garante de la reproducción de un orden económico, político y social desigual que beneficia a un grupo reducido de agentes capitalistas.

En tal medida, el panorama reciente de protestas por la vivienda sugiere la existencia de un campo de tensiones en el que participan diversos actores que movilizan sus intereses con arreglo a un entramado institucional establecido, por un lado, para favorecer la reproducción de las lógicas de la valorización del capital y, por otro, para reducir o limitar las posibilidades de participación política de la población afectada en la estructuración de mecanismos no mercantiles de acceso a la vivienda. En este escenario institucional hegemónico, impulsado en distintas escalas de gobierno por grandes corporaciones financieras, además, gana terreno, como reconocen Harvey (2014), Rufino (2017), Santana (2021), Sanfelici (2013), Delgadillo (2021) y Carlos (2015), una perspectiva discursiva de la vivienda de la que se sustrae el sentido de derecho fundamental o necesidad social para dar paso una lógica centrada en valor de cambio y sus posibilidades de producción-reproducción.

Para Nicolás Angelcos (2020), en el estallido social chileno se puede observar el engranaje de las «expectativas morales de los sectores populares (sus deseos de vivir una vida digna) con la construcción de un discurso político radical que denuncia la exclusión social y política del pueblo» (pár. 15) y en ello se trazan líneas de continuidad con repertorios de acción amplios en los que pone en juego la lucha por la apertura democrática y la búsqueda de mayor participación de las poblaciones en los asuntos económicos nacionales. Así, de acuerdo con el autor, en «pancartas, declaraciones y manifestaciones es usual observar cómo la demanda por vivienda se enmarca en la reivindicación por el “derecho a la ciudad”» (pár. 17). Esta apelación constante al «derecho a la ciudad» se evidencia también en movilizaciones que pugnan por transformar el acceso a la vivienda en una posibilidad para reproducir la vida frente al panorama hegemónico de producción de vivienda como valor de cambio en manos del capital financiero.

En esta línea de reflexión también se pueden referir las acciones que, desde el modelo cooperativista y autogestivo de vivienda, se han abierto paso en el panorama político para señalar que es posible promover y producir otros mecanismos, más allá del mercado inmobiliario e hipotecario, para acceder a este bien. Allí, son particularmente notables los esfuerzos de la Fundación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM) (Machado, 2020) y la Cooperativa Palo Alto en la Ciudad de México (Ortiz, 2010) en la tarea de visibilizar estas alternativas y difundir sus proyectos por el continente.

Por otra parte, en el mismo sentido de lo expuesto por Angelcos se ubica la discusión de Rolnik (2017), para quien las luchas por la vivienda en el continente si bien tienen una larga historia, en las décadas recientes están vinculadas con la expansión de «sistemas financieros de habitación» (p. 27) y la «acción del Estado, no sólo en lo que atañe a la regulación de las finanzas, sino

también en la construcción de una hegemonía política de la concepción de la casa (*home*) como mercancía y activo financiero» (p. 27). Por lo tanto, es indiscutible que las dinámicas de creciente financiarización de las economías latinoamericanas, a las que contribuyen decididamente la canalización de recursos de las AFP al mercado inmobiliario e hipotecario, han hallado en la vivienda una provisorio frontera de inversiones.

Derivado de lo anterior, el desahucio se ha convertido en una de las consecuencias más apremiantes y dramáticas de la mercantilización de la vivienda y, de manera particular, del proceso de financiarización (Madden y Marcuse, 2018; Desmond, 2016; Rolnik, 2017). Para Aalbers, Fernández y Wijburg (2021), este fenómeno, que es particularmente visible en los países del Norte Global, se ha agudizado desde la crisis hipotecaria de 2007 y se encuentra estrechamente vinculado con la magnitud de los créditos hipotecarios contraídos por los hogares. Así, de acuerdo con Aalbers, los préstamos pendientes (deuda hipotecaria de los hogares) en la Unión Europea y Estados Unidos «se sitúan en 7,0 billones de euros y 9,8 billones de euros, respectivamente (...). Y mientras la proporción deuda hipotecaria - PIB en los Estados Unidos aumentó del 54 al 86 por ciento entre 1998 y 2007, y luego cayó al 62 por ciento en 2012, la misma cifra para la UE aumentó del 32 al 47 y luego al 51 por ciento» (Aalbers, 2021, p. 221). Para América Latina, Mena (2017) muestra cómo la participación del crédito hipotecario en el PIB si bien es inferior a la Unión Europea y Estados Unidos, luego de la crisis de 2007 se elevó considerablemente hasta ubicarse en 2015 en 9.8 por ciento.

Con el aumento del porcentaje de crédito hipotecarios vencidos, los niveles de desahucio también han escalado hasta representar una verdadera amenaza para la reproducción de los hogares, particularmente de aquellos de menores ingresos. En este sentido, Desmond (2016) muestra cómo luego de la crisis de 2007, el paisaje urbano de Estados Unidos ha visto cómo aumentan los campamentos de casas rodantes ocupadas por familias desahuciadas luego de no poder abonar las cuotas de sus viviendas. Similares imágenes son retratadas por Bruder (2020) al denunciar el aumento de nuevos «nómadas» que deambulan por Estados Unidos en busca de empleos temporarios que les permita sobrevivir luego de haber sido desahuciados durante la crisis.

Los desahucios forman parte del proceso de «acumulación por desposesión» enunciado por Harvey (2004), en donde se busca la extracción de rentas a los diferentes estratos de población, y el caso de la deuda hipotecaria representa para el autor una de las manifestaciones más claras de este proceso contemporáneo. Además, el impago de los créditos hipotecarios representa una gran pérdida material para los hogares deudores, y ello incide en la configuración de un sentido de «fracaso social» que pesa sobre estos como una marca de rezago en la senda del progreso individual. En este sentido, Byung-Chul Han (2020) explica la eficiencia del capitalismo en general, y del neoliberalismo en particular, a partir de la explotación de la libertad, la cual genera el mayor rendimiento, es decir, basado en la libertad de ejercer un crédito hipotecario.

Así, las familias trabajadoras adquieren uno o varios créditos hipotecarios que a lo largo de su vida —en condiciones de creciente inestabilidad laboral— se ven imposibilitados de pagar, y esa deuda incide en las emociones, pues, como menciona Han (2020) hoy, no se consumen cosas, se consumen emociones. Madden y Marcuse (2018) caracterizan este efecto como una manifestación de «inseguridad ontológica» (p. 91) en la que la pérdida de una vivienda —el desahucio—

constituye un fracaso material y emocional en una sociedad que promueve, desde el discurso del capital y las finanzas, la titularidad de la vivienda como un bien social superior.

La dinámica del sector inmobiliario, la cual ha diversificado su mercado tanto para sectores de ingresos medios y altos como para la construcción de vivienda social, se ha posibilitado, en parte, por el apoyo del Estado a la demanda por la vía del otorgamiento de un amplio abanico de subsidios (Rolnik, 2017; Gonzales, 2005; Salinas, 2016, Salinas y Soto, 2019), así como por la captación y circulación de capitales, entre ellos los que provienen de las AFP, a partir de la generación de diversos instrumentos bursátiles. Así, la titulización se ha convertido en un vehículo financiero útil a la dinámica inmobiliaria (Aalbers, 2016, 2017, 20021), la cual ha acelerado la oferta habitacional con diversas consecuencias alrededor del mundo. De esta manera, como muestra Sanfelici (2013, 2017) para Brasil, Socoloff (2017) para Argentina, Salinas y Gutiérrez (2021) para México o Hidalgo, Santana y Alvarado (2020) para Chile, la titulización se instituye actualmente como uno de los instrumentos más dinámicos del mercado habitacional en América Latina.

Por lo expuesto, cobran relevancia los trabajos presentados en este *dossier*, el cual se deriva de algunas intervenciones en el *Seminario Permanente Dinámicas Urbanas Contemporáneas en América Latina*, organizado por el Seminario Perspectivas Críticas del Desarrollo Urbano-Territorial del Instituto de Geografía de la Universidad Nacional Autónoma de México y el Semillero de Investigación: Problemas Urbanos Contemporáneos del Departamento de Ciencias Sociales de la Universidad Pedagógica Nacional de Colombia, y realizado entre septiembre y diciembre de 2020. En el *Seminario* se generó un espacio de discusión y debate crítico sobre los procesos de producción del espacio urbano en el continente, en particular en un momento marcado por la pandemia del Covid-19. Así, este espacio de reflexión se contó con la intervención de académicos y académicas de reconocida trayectoria en el campo de los estudios urbanos en general y de geografía urbana en particular.

El objetivo del *dossier* es brindar una serie de artículos que se orientan a discutir herramientas de carácter teórico y metodológico que, pensadas en clave de estudios de caso de diferentes países del continente, responden a las dinámicas urbanas contemporáneas, marcadas en gran medida por los procesos de financiarización. Así, se ponen en situación perspectivas críticas vinculadas con la lectura de los procesos contemporáneos de producción desigual del espacio urbano en América Latina. De esta manera se contemplan discusiones que refieren a la financiarización de la vivienda, a los agentes que se involucran en dicho proceso, a las consecuencias generadas sobre la deuda hipotecaria y a las luchas y conflictos urbanos derivados de dicho proceso.

Dinámicas de financiarización en el Norte y Sur Global

Como apunta Delgadillo (2021), uno de los retos a los que se enfrentan los estudios urbanos en América Latina es el de «repensar los indicadores habituales que se utilizan para estudiar la financiarización en el Sur Global» (p. 8). Esta inquietud parte, de acuerdo con el autor, de la necesidad de comprender las dinámicas de valorización del capital financiero en el continente, más allá del mero efecto reflejo de lo que ocurre en el Norte Global y de las tradicionales discusiones sobre la primacía de la circulación de papeles financieros a escala global.

Se trata, entonces, de una invitación a leer, junto con las dinámicas globales, los arreglos espaciales regionales, nacionales y locales que contribuyen a producir geografías urbanas de la financiarización específicas en las que intervienen las trayectorias económicas y políticas particulares. En esta línea de análisis, es preciso ubicar el trabajo de Méndez (2018), en el que sugiere que

«la globalización financiera tiene un componente espacial que no queda limitado a cartografiar la localización de las diferentes entidades y empleos financieros o el trazado de los flujos de capital, sino que puede ayudarnos a entender mejor las claves del diferente desarrollo de estas actividades, sus diversas formas o manifestaciones, así como su desigual impacto sobre las economías y las sociedades» (p. 13)

Lo anterior implica, entonces, situar la discusión sobre la financiarización de la vivienda en la trayectoria más amplia de estudios urbanos críticos en América Latina. En este sentido, Delgadillo (2021) refiere que la perspectiva del «desarrollo desigual y combinado» de la tradición marxista que ha sido abordada por autores como Kowarick (1979), Pradilla (1984) o Jaramillo (2012), podría fungir como una herramienta-puente entre las discusiones contemporáneas emergidas del Norte Global y los referentes analíticos desarrollados, por lo menos desde la década de 1970, en el continente.

Precisamente en la línea de la articulación propuesta se ubican trabajos como los de Rufino (2017), Socoloff (2019) y Rolnik (2017), los cuales sitúan la discusión sobre la financiarización del mercado inmobiliario en América Latina en un marco en el que la habitual mirada de flujos de capital Norte-Sur le da paso a la lectura del complejo entramado de mecanismos de circulación en los que se articula la presencia de grandes fondos transnacionales con capitales nacionales emergidos, como en el caso argentino y brasileño, del agronegocio exportador. Pues bien, esta mirada bien podría entroncarse con la sugerencia de Aalbers y Fernandez (2016) de leer estos flujos desde las fuentes que alimentan el «muro de dinero» (p. 4) que contribuye a poner en circulación dichos capitales.

De esta manera, las investigaciones sobre los procesos de financiarización de las economías en América Latina, y en particular de la vivienda, han logrado insertarse en las agendas de trabajo académico y político del continente, y de ello dan cuenta el creciente número de encuentros, seminarios y congresos organizados en la última década en diversas universidades. Ciertamente, una de las figuras que más ha contribuido a esta labor es Raquel Rolnik, quien luego de fungir como relatora especial de la ONU sobre el derecho a la vivienda adecuada, publicó el libro *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas* (2017) que ya se ha traducido a varios idiomas, entre ellos el español, y se ha convertido en referencia obligada sobre la temática.

Por otra parte, esta tarea de discusión teórico-metodológica sobre financiarización de la vivienda en América Latina, se ha alimentado de números temáticos que importantes revistas del área de los estudios urbanos, la geografía y las ciencias sociales en general han dedicado a discutir sobre las manifestaciones y el impacto de este proceso en la producción desigual del espacio urbano en el continente. Además, es denotar el creciente interés de académicos, académicas y activistas por generar redes de investigación y de intercambio en las que converjan estas discusiones, y además se tracen objetivos de trabajo que logren incidir en la reconfiguración de las

políticas públicas urbanas que, hasta el momento, han estado dominadas por un fuerte carácter pro-empresarialista.

Asimismo, es de notar que este marco analítico también se abre paso en espacios de acción sociopolítica y de movilización social, y esto ha permitido tanto cualificar los debates que se dan en el seno de estos, como promover reivindicaciones por el «derecho a la ciudad» en las que revertir el efecto pernicioso de las finanzas en el espacio urbano se constituye en una bandera de lucha primordial. Esto se hizo visible, como se mencionó al inicio, en el reciente estallido social chileno y en la ola de protestas de Colombia con ocasión de agresivas reformas económicas que daban más espacio a la actuación del capital financiero.

Contenido del *dossier*

Los trabajos en el presente *dossier* buscan incidir en la profundización del debate sobre el proceso de financiarización y su reproducción en el espacio urbano de las ciudades latinoamericanas. En ese sentido, se destaca la necesidad de replantear los indicadores, actores y trayectorias que proporcionan el fondo y contenido de la financiarización en nuestras latitudes. Como se ha precisado, resulta abrumadora la discusión tanto teórica como empírica sobre financiarización en el mundo anglosajón, no así en América Latina, y por ello es menester que se promuevan abordajes que tomen como fundamento referentes analíticos desarrollados en el continente para que, de esta manera, no se reproduzcan, sin mediaciones, los discursos del Norte Global.

Por otra parte, se destaca la importancia de la articulación de estas dinámicas con la producción del espacio urbano contemporáneo en las grandes urbes del continente, y esto conduce a una necesaria pregunta por la manera en que se expresa la financiarización en la producción del espacio urbano. Así, más allá de las lecturas centradas únicamente en los determinantes económicos de la financiarización (flujos de capital, instrumentos bursátiles, fondos de inversión, tasas de rentabilidad), es indispensable una lectura, por un lado, de los marcos normativos y de los actores involucrados, y por otro, de la expresión geográfica de estos procesos de dominación capitalista. Por ello, en este *dossier* se discuten, desde la teoría urbana crítica, las dinámicas contemporáneas en diversas ciudades latinoamericanas con un énfasis particular en los procesos de producción desigual del espacio urbano vinculadas con los procesos contemporáneos de financiarización.

El primer artículo del *dossier*, presenta un trabajo de discusión teórica respecto al concepto de producción del espacio. Titulado «El concepto de “producción del espacio” y la dinámica urbana contemporánea bajo el dominio de lo financiero», Ana Fani Carlos, establece en este texto las condiciones de análisis sobre el capitalismo financiero. Allí se planea un cuadro comprensivo de los fundamentos de la dinámica urbana contemporánea a partir del concepto de producción del espacio entendido como condición, medio y producto de la reproducción de las relaciones sociales.

La autora destaca que el desarrollo del capitalismo restaura continuamente la lógica que sostiene la acumulación, y que ello opera como un momento necesario sin el cual no ha es posible la reproducción del modo de producción capitalista. La «producción del espacio», como señala Lefebvre (2013), adquiere centralidad en la comprensión del mundo en un momento de crisis del

capitalismo, señalando que el proceso de valoración, que mueve la acumulación, se concreta a través de la producción del espacio.

Al enmarcar esta idea en el momento actual de Brasil, la producción del espacio urbano, ahora subsumido al sector financiero, se concreta a través de tres sectores de creación de valor: el inmobiliario, el turismo y el narcotráfico que constituyen la totalidad del proceso de acumulación (Carlos, 2020). De allí que el dominio de estos sobre la vida cotidiana se haga visible y remita, en un marco de análisis lefebvreano, a un escenario de tensiones dialécticas entre tres planos de la realidad: el económico (redefinido por el neoliberalismo), el político (a través de nuevas relaciones y alianzas entre el Estado y el poder económico) y el social (ganando concreción en la vida cotidiana).

Así, a partir de una lectura lefebvreana sobre el proceso de acumulación, discute el proceso de urbanización bajo el actual contexto financiero, y para ello retoma, además, la confrontación, en la vida cotidiana, del valor de uso y el valor de cambio. Confrontación en la que se manifiestan, por otra parte, las tendencias homogeneizadoras del capital y la lógica de dominación del Estado que buscan inhibir las posibles alternativas de contestación y superación de este orden hegemónico. Es por ello que, por último, Ana Fani Carlos destaca desde la perspectiva de la producción del espacio lefebvreano las relaciones de producción de la sociedad capitalista, y allí resalta la imperiosa necesidad de superar la artificial separación teoría - mundo social.

Una indagación actual y pertinente sobre los problemas de acceso que deben enfrentar las familias de migrantes venezolanos para acceder al mercado de vivienda en arriendo en Bogotá, es la que presenta Marisol Ávila, en el artículo titulado «El mercado de vivienda informal en arriendo para la población venezolana asentada en Bogotá», quien a partir de una revisión documental sobre las dinámicas de la vivienda en alquiler en Colombia, da cuenta de la importancia que ocupa este segmento y la forma como se ha convertido en la solución habitacional de la mayoría de la población Colombiana. Adjunto a este recorrido, la autora pone en consideración las características de la vivienda en arriendo en la ciudad de Bogotá, sus principales usuarios, precios y las principales problemáticas derivadas de una frágil normativa para regular su oferta.

Como segundo componente, la autora retoma los informes de distintas instituciones como el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), la Organización Internacional de las Migraciones (OIM) y la Agencia de las Naciones Unidas para los Refugiados (ACNUR) para dar respuestas a la composición demográfica de las familias que migran desde Venezuela a Colombia, las trayectorias antes de llegar a la ciudad de Bogotá, los niveles de empleabilidad y el acceso a equipamientos y servicios básicos como la vivienda, el trabajo y la educación. A lo largo de esta fase de indagaciones, identifica distintos patrones de asentamiento de las familias migrantes en la ciudad, acuerdos informales entre arrendadores y arrendatarios, servicios ofertados, así como ventajas y desventajas de la vivienda en alquiler para la población migrante.

La llegada masiva de familias venezolanas a los barrios informales de Bogotá, ha derivado en una serie de medidas que acentúan las dificultades de asentamiento e integración que han tenido que padecer desde que llegan a territorio colombiano. Marisol Ávila sugiere que la falta de un marco normativo claro sobre el mercado de vivienda en arriendo, facilita que los propietarios de viviendas de barrios informales aumenten de manera arbitraria los precios de sus arriendos, sobre

todo cuando se trata de familias migrantes, desmejoran las condiciones de habitabilidad de los inmuebles en oferta e impongan reglas y limitaciones para el acceso de las familias venezolanas a la vivienda. Las discusiones propuestas en el artículo abren la posibilidad de profundizar en la evolución de estas tensiones, así como de evaluar los alcances de las limitadas políticas públicas propuestas para la atención de la población migrante.

Por su parte, Madisson Carmona, en el artículo titulado «Hacia la financiarización de la vivienda en Colombia: un análisis a partir de las transformaciones normativas (1990-2021)», aporta una discusión sobre la financiarización de la vivienda en Colombia desde un análisis de las modificaciones normativas que en el contexto neoliberal han modificado los mecanismos de acceso a la vivienda. Así, el autor sugiere que, a partir de la configuración de un amplio espectro de subsidios a la demanda de vivienda y la ampliación de las operaciones de los mercados hipotecarios en Colombia, se ha generado un entorno institucional propicio para la configuración de dinámicas de financiarización de la vivienda.

Las modificaciones normativas, menciona el autor, se vinculan a los lineamientos de instituciones internacionales como el Banco Mundial, el Banco Interamericano de Desarrollo y la Corporación Andina de Fomento, lo cuales han incidido en un modelo de subsidios a la demanda que se ha impuesto en distintos países de América Latina y otros países del llamado Sur Global. Todo ello ha implicado una ampliación de las fronteras de la deuda tanto en la forma de créditos hipotecarios como de microfinanciamiento a tasas de interés confiscatorias.

Se destaca, además, que el aumento del endeudamiento de los hogares a partir del modelo de subsidio a la demanda, se han generado instrumentos bursátiles que responden a la emergencia del contexto de financiarización de la vivienda. Para ello, sugiere el autor, las corporaciones financieras han contado la anuencia del Estado, y es así como los fondos de inversión amplían su participación en el mercado de capitales del país. Refiere, asimismo, que entre los principales agentes que participan de este se destacan las Administradoras de Fondos de Pensiones y Cesantías (AFP), las cuales han encontrado en el mercado de vivienda, particularmente en el segmento de interés social, un espacio de oportunidades para valorizar sus inversiones a partir del proceso de titulación.

En este marco de creciente participación de fondos de inversión en el mercado hipotecario en Colombia, Madisson Carmona discute cómo los cambios normativos referidos específicamente a la gestión de la vivienda, se articulan con intereses dominantes de elites financieras del país que, por su peso económico y político han logrado, desde la década de 1990, inclinar la balanza del lucro a su favor. En este punto se destaca la nueva Ley de vivienda, que entró en vigencia en 2021, en un momento en el que el país sufría los efectos de la pandemia y muchos hogares fueron objeto de desahucio.

Finalmente, en el artículo «Financiarización y gobernanza local: el caso de las FIBRAS y la planeación urbana en México», Luis Salinas y Ricardo Gómez desarrollan un análisis de la estructuración de los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS) en México y su relación con la expansión de la financiarización del sector inmobiliario en México. En este sentido, con base en el caso de la FIBRA Danhos, constituida en 2013, los autores dan cuenta de los proyectos inmobiliarios que esta ha desarrollado en la Ciudad de México.

Los autores muestran cómo en un contexto de desregulación del sistema financiero mexicano propio de la aplicación de políticas neoliberales, se promovió la estructuración de vehículos financieros que captaran capital para ser invertido en el sector inmobiliario. En este panorama emergieron tanto las FIBRAS como los Certificados de Capital de Desarrollo (CKD), los cuales, a partir de su cotización en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) han logrado movilizar ingentes sumas de dinero hacia el entorno construido en las principales ciudades del país. Estos instrumentos permitieron diversificar las posibilidades de financiamiento de los desarrollos amparados en estos, y así ampliar los portafolios de inversión de los fondos que han inyectado capital a estos fideicomisos.

Luis Salinas y Ricardo Gómez sugieren que uno de los asuntos que ha contribuido a la expansión de las FIBRAS es la configuración de instrumentos normativos anclados en una perspectiva de planeación segmentada propia del neoliberalismo y el empresarialismo que orienta el desarrollo urbano contemporáneo. Es por ello que observan cómo el panorama de planeación urbana en la Ciudad de México se presenta en dos esquemas contrapuestos: regulatoria para las clases altas y flexible para las clases bajas y medias. En los dos casos, los autores muestran los impactos de estos arreglos normativos sobre el espacio construido y sobre la oferta producida en los polígonos o áreas de actuación diferenciadas.

Los autores concluyen que este panorama normativo en apariencia dual, en realidad responde a los intereses del capital financiero y el despliegue de sus vehículos de inversión bursátil por el espacio urbano. Es por ello por lo que comentan que este esquema de operación responde, en última instancia, a la expansión por el continente de los mecanismos de valorización del capital propios del esquema de funcionamiento de los Real Estate Investment Trust (REIT), que encuentran en el caso mexicano uno de sus escenarios de mayor desarrollo, expansión y, por tanto, de rentabilidad.

Referencias

AALBERS, M. *The Financialization of Housing: A Political Economy Approach*. New York: Routledge, 2016.

AALBERS, M. The Variegated Financialization of Housing. *International Journal of Urban Regional Research*, 2017, N° 4, p. 542-554.

AALBERS, M, FERNÁNDEZ, R. y WIJBURG, G. La financiarización de los bienes raíces. *INVI*, 2021, N° 103, p. 215-234.

ANGELCOS, N. De la vivienda digna a la lucha por la dignidad. Movilización y politización de los pobladores en el siglo XXI. *CIPER*, 22 de julio de 2020. Disponible en: <https://www.ciperchile.cl/2020/07/22/de-la-vivienda-digna-a-la-lucha-por-la-dignidad-movilizacion-y-politizacion-de-los-pobladores-en-el-siglo-xxi/>

BRUDER, J. *País nómada. Supervivientes del siglo XXI*. Madrid: Capitán Swing, 2020.

DELGADILLO, V. Financiarización de la vivienda y de la (re)producción del espacio urbano. *INVI*, 2021, N° 103, p. 1-18.

CARLOS, A.F. A tragedia urbana. En: CARLOS, A.F., VOLOCHKO, D. & ALVAREZ, I. (Orgs.). *A cidade como negócio*. São Paulo: Editora Contexto, 2015, p. 43-63.

DESMOND, M. *Desahuciadas. Pobreza y lucro en la ciudad del siglo XXI*. Madrid: Capitán Swing, 2016.

GONZALES, G. El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina. *Revista de la CEPAL*, 2005, N° 85, p. 115-129.

HARVEY, D. *El nuevo imperialismo*. Madrid: Akal, 2004.

HARVEY, D. *Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo*. Madrid: Traficantes de Sueños & Instituto de Altos Estudios Nacionales, 2014.

HIDALGO, R., SANTANA, L. y ALVARADO, V. Geografías financierizadas del extractivismo inmobiliario Lógicas financiero-inmobiliarias y estatales de la producción de lo urbano y la naturaleza en Chile. En: OLIVEIRA, F., OLIVEIRA, L., TUNES, R. y PESSANHA, R. (Orgs.). *Espaço e economia. Geografia econômica e a economia política*. Rio de Janeiro: Consequência, 2020, p. 385-404.

JARAMILLO, S. *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Universidad de los Andes, 2012.

KOWARICK, L. *A espoliação urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

MADDEN, D. & MARCUSE, P. *En defensa de la vivienda*. Madrid: Capitán Swing, 2018.

MACHADO, G. Cooperativismo de vivienda por ayuda mutua. Formación, experiencia y lucha en Uruguay. *Revista de Ciencias Sociales*, N° 47, p. 105-132.

MENA, A. Estudio empírico sobre los determinantes del mercado de crédito hipotecario en América Latina 2000-2015. *Anales de la Asociación Argentina de Economía Política LII Reunión Anual*, noviembre de 2017.

MENDEZ, R. *La telaraña financiera. Una geografía de la financierización y su crisis*. Santiago de Chile: Colección Estudios Urbanos UC & RIL Editores, 2018.

MESA-LARGO, C. *Evaluación de cuatro décadas de privatización de pensiones en América Latina (1980-2020): Promesas y realidades*. México: Fundación Friedrich Ebert en México, 2020.

ORTIZ, E. Derecho a la ciudad, producción social y gestión participativa del hábitat. La promoción de iniciativas comunitarias incluyentes en la Ciudad de México. *Hábitat y Sociedad*, 2010, N° 1, p. 55-70.

PRADILLA, E. *Contribución a la crítica de la teoría urbana*. México D.F.: UAM Xochimilco, 1984.

ROLNIK, R. *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Santiago de Chile: LOM Editores, 2017.

RUFINO, B. Financeirização do imobiliário e transformações na produção do espaço: especificidades da reprodução do capital e expansão recente na metrópole paulistana. Ferreira, A., Rua, J. & Mattos, R. (Orgs.). *Espaço e a metropolização. Cotidiano e ação*. Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2017, p. 213-240.

SALINAS, L. Política de vivienda y gestión metropolitana en la expansión de la periferia de la ZMCM, *Cuadernos Geográficos*, 2016, Nº 2, p. 217 – 237.

SALINAS, L. & SOTO, L. Política de Vivienda en México: entre la expansión y el retorno al centro”, *Investigaciones Geográficas*, 2019, Nº 99, p. 1-17.

SALINAS, L. & GUTIÉRREZ, G. Financiarización del mercado hipotecario en México. En GASCA, J. & OLIVERA, P. (Coords.). *La ciudad en la era de la financiarización. Una geografía de la urbanización desde las inversiones inmobiliarias*. Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Económicas y la Dirección General de Asuntos del Personal Académico, UNAM, 2021, p. 115 – 131.

SANFELICI, D. Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate. *EURE (Santiago)*, 2013, Nº 118, p. 27-46.

SANFELICI, D. La industria financiera y los fideicomisos inmobiliarios en Brasil: lógicas de inversión y dinámica territorial. *Economía, Sociedad y Territorio*, 2017, Nº 54, p. 367-397.

SANTANA, L. Notas sobre la subsunción de lo urbano al capital financiero: de las geografías de la financiarización a una agenda exploratoria. *Revista de Geografía Norte Grande*, 2021, Nº 79, p. 303-324.

SOCOLOFF, I. Financiarización variada de la producción inmobiliaria en Argentina: el caso del boom inmobiliario en Buenos Aires y la postcrisis en perspectiva (2002-2015). *Scripta Nova*, 2019, Nº 616, p. 1-23.

