

Enfoques de investigación sobre el capital inmobiliario y constructor y la producción de la ciudad en América Latina

Alberto Lovera¹

Resumen

El presente texto intenta dar cuenta de los principales enfoques desarrollados y/o aplicados por los investigadores latinoamericanos sobre la construcción y la promoción inmobiliaria en América Latina en las últimas décadas. Se propone mostrar qué problemas de investigación han sido predominantes y con qué óptica teórico-metodológica han sido abordados.

Se destacan las influencias, positivas y negativas, que han ejercido los enfoques originados en los países desarrollados, así como las contribuciones que la investigación latinoamericana ha hecho para enriquecer la comprensión de los problemas urbanos de nuestro continente.

Se muestra el rol que ha jugado y sigue jugando la actividad de la construcción y la promoción inmobiliaria en la producción de la ciudad latinoamericana, destacando los viejos y nuevos artefactos urbanos que están marcando la estructura urbana de nuestras ciudades.

Se insiste en la necesidad de entender los procesos de construcción y promoción inmobiliaria como un tejido donde las iniciativas de todos los actores (privados, estatales y comunitarios) y sus modalidades (formales e informales) forman parte de un conjunto donde se entrecruzan las lógicas del mercado, del Estado y de la necesidad, que sólo pueden ser entendidas si se ponen en claro sus articulaciones.

Sin menospreciar los aportes que vienen de otras latitudes, se enfatiza el reto de la investigación urbana latinoamericana de mostrar sus especificidades y desarrollar las herramientas teórico-metodológicas para poner en claro lo que diferencia la construcción y promoción inmobiliaria en nuestros países de la periferia capitalista de lo que sucede en sus núcleos centrales, así como las variantes que se presentan entre diferentes formaciones sociales latinoamericanas.

Palabras clave: construcción, capital inmobiliario, investigación, ciudad, América Latina, enfoques

Abstract

The following research tries to explain the main approaches developed and/or applied by the Latin-American researchers on the construction and real-estate promotion in Latin-America over the last few decades. It pretends to describe which research problems have been predominant and the methodological theoretical perspective taken to tackle them.

The positive and negative influences of the approaches born in the developed countries are emphasized, as well as the contributions that the Latin-American research has given to enrich the comprehension of the urban problems of our continent.

¹ Sociólogo. M. Sc. en Planificación del Desarrollo. Mención: Ciencia y Tecnología. Especialista en Asentamientos Humanos. Doctor en Arquitectura. Profesor Titular e Investigador del Instituto de Desarrollo Experimental de la Construcción (IDEC) de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Central de Venezuela. Correo electrónico: alberto.lovera@gmail.com.

The role that construction and the real-estate promotion in the Latin-American city production activity has had is shown, emphasizing the old and new urban traits which are now establishing the urban structure of our cities.

The need of understanding and promoting the real- estate construction as a compound is stressed. In this compound, the initiatives of the whole (private, communal and state performers) as well as its modalities (formal and informal) are of great significance. These initiatives are part of a group where the logic of the market, State and need are intertwined, and they can only be understood if their joints and purposes are clear.

Without underestimating the contributions from other places, the challenge of urban Latin-American research is emphasized while showing its specificities and development of the theoretical methodological tools. In this way, enabling us to clarify what makes the difference between the capitalist periphery of the construction and real- estate promotion in our countries from what happens at their core, as well as the existent variants between the different Latin-American social formations.

Key words: construction, real- estate capital, research, city, Latin America, approaches.

1. Sólo una pieza del rompecabezas

Este texto forma parte de un esfuerzo colectivo por analizar críticamente los enfoques teórico-metodológicos desarrollados y/o aplicados por los investigadores latinoamericanos sobre la ciudad contemporánea de nuestro continente. En nuestro caso, nos centramos en lo relativo a la construcción y el capital inmobiliario, lo que supone un recorte de la realidad para observar algunas de sus aristas. Es sólo una pieza dentro de muchas que permiten construir una imagen del conjunto que se podrá visualizar al considerar el resultado de todas las contribuciones que suponen este esfuerzo mancomunado de variados investigadores.

Esta manera de abordar el asunto supone por tanto que ciertos aspectos sólo serán tratados tangencial o superficialmente, confiando en que su profundización se encuentre en los otros ensayos de este esfuerzo colectivo que tienen como foco central esos tópicos, aunque inevitablemente se encontrarán ciertos solapes inevitables para indicar las articulaciones que consideramos básicas para entender su entramado conceptual.

Es sólo una pieza del rompecabezas, que para armarlo requiere de los aportes que con otros completan la visión integral de la forma como ha abordado la investigación latinoamericana el análisis de la ciudad, del tejido urbano y sus procesos sociales, económicos, políticos y culturales.

No se pretende una revisión exhaustiva de todas las investigaciones y análisis sobre esta temática en América Latina, sino destacar las principales líneas de investigación y los enfoques predominantes que han marcado la indagación sobre construcción y promoción

inmobiliaria desde mediados del siglo XX hasta la primera década del siglo XXI, aunque no se sigue una secuencia cronológica sino temática. Las referencias bibliográficas se resumen a algunos textos que sirven de testigo de los problemas abordados, no pretenden abarcar la copiosa producción con la que se cuenta en diferentes países de nuestro continente y en diversas publicaciones, lo cual requeriría de un espacio más extenso.

Antes de adentrarnos en el foco central de este esfuerzo analítico, dedicamos algunos párrafos para mostrar de manera sucinta los parámetros teórico-metodológicos que consideramos adecuados para ello.

2. El capital inmobiliario y constructor

A pesar de su íntima relación, la actividad de producción del medio ambiente construido ha supuesto una articulación compleja de dos tipos de agentes y funciones, sobre todo desde que la producción capitalista se empezó a enseñorear en su seno, el promotor inmobiliario y el empresario constructor, a los cuales vino a sumarse el capital financiero como pivote para facilitar el capital prestado para la producción y consumo de los productos del medio ambiente construido y proveer una herramienta que facilitó el surgimiento de la promoción inmobiliaria como actividad permanente e institucionalizada. De manera que a los fines del análisis es sumamente útil la consideración específica de cada uno de estos agentes y funciones, más allá de rescatar su articulación y su impacto sobre la producción de la ciudad latinoamericana.

2.1. Medio ambiente construido, cadena productiva de la construcción y rama de la construcción

Cuando hablamos de *medio ambiente construido*, nos estamos refiriendo al conjunto de objetos que sirven de soporte físico al proceso de producción y reproducción de una formación económico-social. Dichos objetos que constituyen el medio ambiente construido son *productos*, es decir, resultado de procesos de producción (pasados y actuales) de una rama particular de la economía: la industria de la construcción o de formas menos institucionalizadas de ésta.

Para el análisis de la actividad de la construcción es útil establecer una distinción entre la Cadena Productiva de la Construcción y la rama de la construcción propiamente dicha

(Lovera, 2011^b). La *Cadena Productiva de la Construcción* (u otras expresiones equivalentes: circuito de la construcción, macro-sector de la construcción, etc.) comprende todas las actividades dedicadas a la producción, circulación y consumo del medio ambiente construido. Ella incluye una variedad de ramas y operaciones de diferente tipo: las de producción de insumos, materiales y componentes constructivos; las de producción de maquinaria y equipo para la construcción; así como las actividades gerenciales, comerciales y financieras vinculadas a sus productos, la producción de tecnologías, elaboración de proyectos y otros sistemas de apoyo técnico, además, por supuesto, de la rama de construcción propiamente dicha. Dentro de la Cadena Productiva de la Construcción deben considerarse, igualmente, la regulación del Estado y el rol que juega el sistema financiero en sus actividades.

Por su parte, la *rama de la construcción*, comprende las actividades referidas a la producción localizada de los productos del medio ambiente construido, destinadas a “la creación, mantenimiento o reforma de estructuras de naturaleza fija al terreno, que se erigen en un lugar determinado” (Lidon, 1989: 12). Dentro de esta rama se pueden diferenciar dos grandes segmentos: la producción de edificaciones (residenciales y no residenciales) y la producción de obras civiles (o de infraestructura), que no han dado lugar a ramas independientes, tal como ha sucedido en la evolución de otros sectores económicos con múltiples vasos comunicantes (como en la industria textil y de la confección, por ejemplo), que ha conducido a que la construcción albergue en su seno una variedad tan grande de productos cobijados bajo una misma rama, como se constata en la Clasificación Internacional Industrial Uniforme (CIIU) del sistema de Naciones Unidas.

Otra diferenciación importante en la actividad de la construcción en su faceta de producción localizada es la que se presenta entre agente primario (el promotor) y el agente secundario (el constructor) (Chemiller, 1980), que ejercen respectivamente el control económico y técnico de las obras (Jaramillo, 1981), que ayuda a interpretar cada función, independientemente que sea ejercida por un solo actor o por varios, y que permite el análisis de cada una de ellas.

En el caso de la separación de las funciones de promoción y construcción, que es muy frecuente, el promotor se encargará de la obtención del terreno, de la definición del proyecto (directamente o a través de terceros), asegurar las fuentes de financiamiento, supervisar la construcción (ejecutada a través de empresas constructoras y/o subcontratistas), y encargarse de la comercialización, y se apropian de mayor parte del

excedente de la operación inmobiliaria en su conjunto, relegando a los agentes constructores al rol de control técnico de la producción, a la ejecución en sitio de la obra de construcción, prestador de servicios supeditado al capital de promoción. Esta es una versión simplificada del proceso que puede presentar muchas variantes en la configuración de los agentes en los diferentes segmentos del mercado de construcción, tanto en edificaciones como en obras civiles, que no es nuestro objeto detallar aquí (Jaramillo, 1981; Bolívar y Lovera, 1982; Schteingart, 1982, 1989; Lovera, 2011^b).

La otra consideración importante es la que se refiere al impacto que sobre el medio ambiente construido se efectúa por la articulación de los distintos productos individuales de la construcción que dan lugar a valores de uso complejo, efecto de la sucesión y entrelazamiento de procesos de producción pasados y presentes, difícilmente reproducibles por los capitales individuales, por importantes que ellos sean. Es la aglomeración urbana que da lugar a un tejido urbano (Lefebvre, 1972), un sistema de soportes materiales (Pradilla, 1984) o un dispositivo espacial (Jaramillo, 2009), que resulta de la urdimbre de diferentes productos de la actividad de la construcción, cuya valor de uso complejo sólo se hace efectivo por su articulación específica, mostrando la contradicción entre la lógica privada de la producción capitalista, que sólo vela por los efectos inmediatos de los resultados de su acción individual, fundamentalmente su rentabilidad, sin reparar en los impactos en el conjunto, que reclaman una y otra vez la necesidad de coordinación y control colectivo de la producción y uso de la ciudad (Abramo, 2011^b) para evitar los efectos perversos de diferente tipo (económicos, sociales, ambientales, urbanísticos) cuando se deja a su libre albedrío a las fuerzas del mercado, que explica la importancia de las presiones sociales para estimular la intervención reguladora del Estado en el desarrollo urbano. Algo de lo cual no están exentos los emprendimientos constructivos que acometen las familias empujadas por las presiones de la necesidad y la precariedad al no considerar los impactos urbanos de sus iniciativas constructivas.

Aunque es evidente que la producción del tejido urbano supone la existencia de agentes que se encarguen de producir sus variados componentes constructivos, debe tenerse presente que en el caso de la ciudad latinoamericana un rasgo característico es la convivencia de diferentes modalidades de producción con variadas formas de articulación, mostrando que aún cuando nuestras economías y sociedades han tomado el rumbo del desarrollo capitalista, estas otras modalidades de producción han mostrado vitalidad y permanencia sobre todo en ciertos segmentos (el habitacional en particular), aunque

sometidas a transformaciones al entrar en el torrente de la producción-circulación de las mercancías, así como a las variaciones estructurales y coyunturales de la dinámica económica-social. La consideración de esta dimensión, el llamado sub-mercado de construcción informal, no puede quedar excluida por completo de nuestras indagaciones, más allá de que su consideración en profundidad es objeto de análisis específicos por otros autores, en el presente texto se destacan aquellos elementos que se relacionan de manera más evidente con el mercado de la producción inmobiliaria y la construcción y sus efectos sobre la producción de la ciudad latinoamericana.

3. Diferentes líneas de investigación de la construcción y el sector inmobiliario

La actividad de la construcción y de la promoción inmobiliaria ha sido un campo de estudio e indagación de muchas aristas y enormes fluctuaciones en cuanto a su presencia en la investigación urbana latinoamericana.

A pesar de sus vasos comunicantes, pueden identificarse varias líneas de investigación diferenciadas:

La primera que se ha ocupado preferentemente de la industria de la construcción propiamente dicha, con variantes: el perfil macroeconómico de la industria de la construcción y la organización de la producción localizada del medio ambiente construido, en ciertos casos ha incursionado también en otros componentes de la cadena productiva de la construcción.

La segunda que ha centrado su interés en la promoción inmobiliaria como proceso general de producción, circulación y consumo del medio ambiente construido y sus agentes, así como las relaciones entre capital inmobiliario y capital financiero.

La tercera línea de investigación ha buscado desentrañar los efectos del patrón dominante y de otras formas de la promoción inmobiliaria sobre la producción de la ciudad.

Al lado de estas líneas de investigación, se pueden identificar otras dos más, una cuarta que ha estudiado las políticas del Estado respecto a la producción del medio ambiente construido y sus efectos en la ciudad resultante y en las estrategias de productores empresariales o no.

Una quinta línea de investigación que ha explorado la construcción en las barriadas populares, y más recientemente el sub-mercado inmobiliario que allí opera y su efecto sobre la producción del tejido urbano.

En este texto nos centraremos fundamentalmente en las dos primeras, haciendo referencia tangencial a aquellas que son abordadas por otros autores en este esfuerzo colectivo, aunque abordando la referida a la producción del hábitat popular, que es un componente fundamental para entender la dinámica de producción y del mercado de la vivienda en las ciudades latinoamericanas, así como sus efectos sobre la morfología de nuestros centros urbanos y los procesos socio-espaciales que los caracterizan.

Un rasgo dominante de estas exploraciones es que se han centrado preferentemente en el mercado de producción, circulación y consumo de la vivienda, dado su importancia en los usos de la ciudad. Fuera de las excepciones, que mostraremos en su momento, este foco prioritario de atención tiene consecuencias en las conceptualizaciones adoptadas y en la fisonomía de la rama y de la cadena productiva de la construcción que no siempre hacen justicia a su diferenciación interna, donde la distinción a la que hemos aludido entre la producción de edificaciones (residenciales o no) y la de producción de obras civiles (o de infraestructura), es importante ya que tienen modalidades diferentes de promoción inmobiliaria, estructura, tamaño y comportamiento de las empresas y productores autogestionarios, modalidades de división del trabajo, formas diferentes de adoptar y asimilar innovaciones socio-técnicas y patrones variados de intervención del Estado y del aparato financiero.

Estas líneas de investigación a su vez han sido abordadas por diferentes ópticas teórico-metodológicas. Por su escala de análisis, macroeconómicos, meso-económicos o microeconómicos, y sus símiles para el análisis socio-antropológico, mostrar macroprocesos y pretensiones de generalización, o estudios de caso que permiten mayor profundidad en los detalles. Por su enfoque, funcionalista, neoclásico, marxista, dependentista, neo-marxista, regulacionista, teoría de la estructuración social o heterodoxo.

En cada fase histórica pueden identificarse ciertos enfoques predominantes, aunque conviviendo con otros con los cuales rivalizan, algo que es característico en la comunidad científica de las ciencias sociales. En la actualidad (inicios del siglo XXI) tiende a presentarse un abordaje predominantemente híbrido que marca un período de búsqueda e incertidumbre, donde las certezas teóricas de todo signo (transformadoras o conservadoras) han sido sometidas a la turbulencia de los cambios en el escenario

económico, social, político y cultural que obliga a la teoría a dar cuenta de las nuevas y viejas realidades cuya interpretación no es tarea sencilla, dado la variedad de formas de manifestación en las diferentes formaciones sociales centrales o periféricas de la cadena capitalista mundial, que teorías e interpretaciones deben ser capaces de mostrar.

3.1. Enfoques importados y endógenos

Antes de entrar de lleno al análisis de los grandes bloques temáticos de los que se ha ocupado la investigación sobre el área que nos corresponde considerar, haremos unas consideraciones sobre el origen de esas ópticas de investigación.

Los enfoques predominantes de la investigación sobre construcción y promoción inmobiliaria en América Latina fueron durante mucho tiempo tributarios de los que venían de los países desarrollados, como lo fueron en otros campos del conocimiento. Los centros de formación estaban inspirados y/o asesorados desde el extranjero y, muchos de los investigadores habían sido formados en universidades de países desarrollados (EEUU y Europa). Después de un largo período de diseño universitario centrado únicamente en la preparación profesional, sólo a mediados del siglo XX fue cuando se realizaron los primeros esfuerzos por la institucionalización de la investigación en las universidades, aunque había antecedentes en algunos países de iniciativas anteriores. En términos de enfoque era difícil que se desprendieran de los que lo habían alimentado, pero ya era un avance significativo que se buscara estimular y crear una carrera académica y científica que se ocupara preferentemente de problemas nacionales y de formar talento humano para ello.

No obstante, en el campo de la construcción propiamente dicha ha existido una larga tradición de estudios y práctica de la ingeniería en América Latina. Ha sido uno de los campos donde se ha desarrollado en nuestros países una actividad de indagación y aplicación endógena de larga data con antecedentes en el siglo XIX, obligados a pensar los problemas de la ingeniería y la arquitectura a la luz de las condiciones locales, sin por ello desconocer la enorme influencia de las corrientes internacionales y de los consultores extranjeros que la marcaron. En el campo de las ciencias sociales durante muchas décadas imperaron las corrientes funcionalistas, que en la investigación urbana se manifestaron por las teorías sobre la modernización y la urbanización, aunque posteriormente se desarrollaron interpretaciones nacidas de la comunidad de investigadores latinoamericanos, como las teorías de la dependencia y su versión para los problemas urbanos de la teoría de la urbanización dependiente (Jaramillo y Cuervo,

1993), así como en otros campos donde se han hecho contribuciones teórico-metodológicas significativas para entender e interpretar la producción y reproducción de la ciudad latinoamericana.

En otras ópticas del análisis de la construcción y la promoción inmobiliaria también influyeron decisivamente los enfoques venidos del extranjero, que mostraremos al analizar los diferentes bloques temáticos de las líneas de investigación, como en las referidas a la industrialización de la construcción, la promoción inmobiliaria y, más recientemente, en los impactos de la globalización y las políticas neoliberales sobre la producción de la ciudad, entre ellas las teorizaciones sobre las ciudades globales o mundiales.

Una vez que se fue desarrollando una comunidad de investigadores latinoamericanos sobre los problemas urbanos, las teorías interpretativas venidas de los países desarrollados, requieren ser pasadas por el tamiz crítico de las realidades de las sociedades de la periferia para que sean capaces de reflejar sus especificidades. En muchas ocasiones ha sucedido, por el contrario, que se han asumido estas propuestas teóricas sin la necesaria vigilancia conduciendo a que se adoptaran sin crítica teórica o reciclaje analítico y conceptual modelos interpretativos con muchos déficit para comprender los procesos urbanos de nuestras sociedades, lo que produjo que se dejara de avanzar en una elaboración teórica que reflejara estas realidades específicas con coincidencias y diferencias (Kowarick, 1992). Esta es una situación que se ha repetido con frecuencia cuando aparecen nuevas ópticas que, más allá de sus aportes, han sido adoptadas sin mayores matices, que ignoran el desarrollo desigual de las formas sociales y territoriales en cada sociedad (Pradilla, 2010), o como han planteado otros, que alertan cuando no se consideran los contextos político-institucionales heredados, que posibilitan o establecen límites a la aplicación de los modelos de re-estructuración urbana inspirados en las concepciones neoliberales (Theodore et. al., 2009). Todo lo cual plantea la necesidad de poner énfasis en el diálogo teórico entre las interpretaciones sobre las transformaciones del escenario económico, social y cultural del capitalismo actual, mostrando lo común y las diferencias entre las formaciones sociales centrales y periféricas, para interpretar adecuadamente lo que la realidad latinoamericana tiene de específica, sin negarse a adoptar nuevas ópticas que enriquezcan los enfoques teóricos para desentrañarla.

Ello no quiere decir que se deba menospreciar lo que han estimulado estas nuevas ópticas para el análisis de la producción y reproducción de la ciudad, que en muchos

casos han significado la apertura de nuevas líneas de investigación y de enfoques que han llamado la atención sobre nuevas vetas para entender los procesos urbanos.

Aunque estos nuevos enfoques venidos de la producción científica de los países desarrollados han tenido una influencia innegable sobre las orientaciones de la investigación latinoamericana, no debe menospreciarse la producción teórica y metodológica originada en nuestras tierras, que ha dado lugar a importantes aportes, unos porque atienden a nuestra agenda de investigación que tiene asuntos menospreciados por la corriente dominante internacional por referirse a realidades específicas de nuestros países, otras que se ocupan de la elaboración teórica más general de la realidad urbana en el capitalismo, tanto central como periférico, cuyas contribuciones son por su calidad y profundidad emblemáticas de los logros de los aportes de la investigación urbana internacional, como lo han sido algunas de las elaboraciones teóricas sobre la renta del suelo urbano (Jaramillo, 2009) y la economía urbana (Abramo, 2010, 2011^a), para citar sólo dos de ellas. En otros casos, nos encontramos con hallazgos concurrentes y de enorme valor interpretativo entre la investigación latinoamericana y la producida en los países centrales; es el caso de algunos desarrollos sobre la industria de la construcción y la promoción inmobiliaria, que habiendo sido producidos en las mismas fechas, la visibilidad de sus resultados termina por menospreciar a los latinoamericanos frente a los de los países centrales, siendo que sus hallazgos son igualmente valiosos. La historia de la ciencia está llena de eventos de este tipo.

La asimetría en la producción de ciencia y tecnología en el mundo está suficientemente documentada. No hay duda de la hegemonía de los países que ocupan un lugar central en el circuito económico internacional. Ello no quiere decir que ese conocimiento tenga en su agenda problemas que son claves para los países y pueblos de América Latina o de otros países de la periferia. Muchos de ellos no serán objeto de investigación si no nos ocupamos nosotros mismos de ellos. Hay asuntos que requieren una óptica que refleje nuestras especificidades, la globalización (o mundialización), aunque tiene efectos masivos sobre todas las sociedades, también se manifiesta de manera específica en cada una de ellas, no produce sólo homogeneidad sino diversidad, y no puede ignorar las inercias sociales, culturales e institucionales, que obligan a indagar las condiciones y efectos sobre cada formación social.

No hay duda que cada vez que irrumpe en el panorama intelectual y social una nueva propuesta de interpretación hay una seducción por la novedad. Con frecuencia, sobre todo en sus primeros tiempos, se asume sin someterla a prueba para saber cuánto refleja

la diversidad de sociedades. Suele suceder que se buscan pruebas para confirmarla. Más tarde se empieza a confrontar para descubrir que tiene aportes y limitaciones. Una observación de la producción de la investigación urbana latinoamericana, eso vale también para el segmento que estamos analizando, muestra que dada la visibilidad y capacidad de influencia de ciertos enfoques originados en los países desarrollados en distintos momentos, tiende a producirse en una primera etapa un cierto mimetismo sin contrastes, casi las únicas referencias bibliográficas provienen de autores extranjeros, aunque existan desarrollos teóricos locales sobre el particular; más tarde se empieza a moderar esta tendencia, que supone una distancia crítica para tamizar esos aportes, respecto a las realidades latinoamericanas, para evitar una asimilación mecánica que supone desconocer historias y procesos diferentes entre los países centrales y periféricos, el conocido desarrollo desigual del capitalismo que da lugar a efectos distintos y heterogéneos de procesos que a pesar de su potencia tienen efectos y manifestaciones diferentes en cada tipo de formación social. Y más allá de ello, empezar a constatar no tanto la similitud de lo que sucede en los procesos urbanos de los países centrales y periféricos, sino la coincidencia de los efectos en nuestros países que están lejos de una reproducción mecánica de lo que sucede en los países desarrollados. A este esfuerzo han contribuido muchas iniciativas de encuentros y publicaciones que en diferentes momentos han estimulado la presentación de resultados de investigación que permiten mostrar esa cara latinoamericana de la realidad urbana, ayudados por una mayor visibilidad que internet ha hecho posible, aunque falta mucho por hacer para un debate más intenso entre los hallazgos de los investigadores latinoamericanos entre sí para que nos centremos en una agenda de nuestros problemas, sin por ello menospreciar los desarrollos que nos vienen de otros lares.

3.2. Los problemas abordados por la investigación latinoamericana

Para seguirle la pista a los problemas que han ocupado un lugar destacado de la investigación latinoamericana sobre construcción y promoción inmobiliaria, los agrupamos por un conjunto de áreas temáticas, lo cual nos permite mirar cómo a lo largo del tiempo ellas se hacen presentes, a veces entran en la penumbra o reaparecen, muchas veces bajo otros ropajes o como enfoques innovadores. Cómo cada una de ellas toma una cara particular a lo largo del tiempo. No hay que dudar que, como toda clasificación, los límites

entre unas y otras no son netos, deben ser entendidos como un recurso metodológico (o práctico) para presentar la producción académica sobre estos tópicos.

3.2.1. Entender la construcción

En este primer ámbito de investigación reunimos los estudios que se han esforzado por definir, delimitar y dar cuenta del campo de actuación de la industria de la construcción y algunas de sus actividades asociadas (las de la Cadena Productiva de la Construcción), sus formas de operación y sus características distintivas respecto a otros sectores de la economía.

Esta tarea se ha abordado desde distintas disciplinas y diferentes enfoques a lo largo del tiempo, introduciendo un abordaje pluridisciplinario y transdisciplinario que ha aportado una mayor riqueza en el análisis.

La definición del ámbito del sector construcción ha sido un tema ambiguo; con el pasar del tiempo ha ganado en precisión. En muchas de las indagaciones se ha confundido la rama de la construcción con otros componentes de su cadena productiva, aunque crecientemente se ha tendido a una mayor precisión conceptual. El interés por analizar el conjunto del circuito de la construcción que tiene enormes potencialidades, mostró que una diferenciación más acotada de sus diferentes componentes era necesaria, dado la heterogeneidad de ellos, de sus actores y estrategias, que requiere poder analizarlos en su unidad y diversidad (Lovera, 2010, 2011^b).

En el diagnóstico de la construcción desde una perspectiva económica, el análisis de esta rama en Latinoamérica se circunscribió durante mucho tiempo a los parámetros macroeconómicos convencionales, fundamentalmente descriptiva, aunque permitió contar con resultados que mostraran su particularidad respecto a otros países. Posteriormente ha contado con instrumentos más refinados para el análisis tanto de la industria de la construcción propiamente dicha, como de sus sectores conexos, haciendo uso de las tablas de insumo-producto (Fundação Getúlio Vargas/CBIC; Ramos et.al.; Kureski, 2008), a la puesta en claro de la relación macroeconómica entre economía y construcción (Niculescu y Palacios, 1986; Palacios et. al., 1989), o al estudio de los ciclos de la construcción (Giraldo, 1998). Este esfuerzo analítico y no sólo descriptivo desde la perspectiva económica no ha sido generalizado en la investigación en nuestro continente, en contraste con lo que sucede en los países desarrollados, aunque algunos investigadores le han dado continuidad a lo largo de los años, más allá del análisis de

ciertas coyunturas recesivas o expansivas en el mercado de la construcción en algunas de las economías latinoamericanas.

Una constante ha sido la indagación sobre construcción que trataba de interpretar cómo opera esta rama con características diferentes a la industria manufacturera, desde su comportamiento macroeconómico o microeconómico, algunos tratando de cubrir ambas dimensiones, intentando desentrañar sus formas particulares de operación. La descripción y análisis de las especificidades de la construcción ha sido una constante, casi obligada en numerosos estudios, que se prolonga hasta nuestros días (Jaramillo, 1981, 2009; Lovera, 1985, 2011^b; Panaia, 2004). Ciertos textos académicos para la formación de ingenieros y arquitectos o más volcados hacia la economía, la administración y la gerencia, elaborados en Latinoamérica nos muestran el interés por mostrar los rasgos específicos de la economía de la construcción desde tempranas épocas (Niklison, 1953). Un tipo de material a veces menospreciado por la investigación sobre la construcción, pero que muestra los rasgos dominantes como se concibe la actividad de la construcción, y que refleja con qué concepciones se forma profesionalmente a quienes tienen que actuar en la construcción, que no deja de reflejar los hallazgos de la investigación en este campo, como podemos constatarlo en los manuales didácticos en la actualidad (De Solminihac y Thenoux, 2002; Botero, 2008).

La investigación sobre la construcción fue impactada y renovada por la irrupción de lo que se suele llamar la sociología (y economía) de la producción y reproducción del espacio, de inspiración marxista, que significó un nuevo punto de mira de las ciudades. El adelantado de ese nuevo enfoque fue Henri Lefebvre, cuyos libros tuvieron una importante influencia en América Latina para abrir esa nueva ventana de la investigación urbana (Lefebvre, 1969, 1972). Le siguieron desde la perspectiva del marxismo estructuralista los textos de la llamada escuela de sociología urbana francesa, que en nuestros lares fue popularizada fundamentalmente por Manuel Castells (1971, 1974), aunque posteriormente fueron divulgados otros textos de esa corriente (Ascher, 1975; Topalov, 1975, 1979; Preteceille, 1976; Lojkine, 1979), así como de autores italianos, que hacen análisis de la ciudad y la producción inmobiliaria desde una perspectiva marxista (Folin, 1976; Indovina (Ed.), 1977). También han tenido influencia ciertos autores anglosajones de la corriente neomarxista, como Harvey y Ball. Aunque muchas investigaciones latinoamericanas adoptaron sin mayores matices los enfoques de esta corriente, no puede menospreciarse la importancia que tuvo y sigue teniendo para una línea de investigación que se ocupara de un aspecto hasta entonces poco abordado: la

producción del medio ambiente construido, lo cual indujo a contribuciones significativas de investigadores latinoamericanos en este campo.

Una lectura latinoamericana de esta corriente, enfatizando las variadas formas de producción del espacio construido en nuestros países, lo constituye el texto pionero de Pradilla de 1974 sobre la producción de vivienda (Pradilla, 1987^a), que aunque marcado por su interés de entender este problema en los países latinoamericanos, se trata de un esfuerzo de elaboración teórica que trasciende la especificidad de los países periféricos, que marcó un punto de inflexión de la reflexión sobre estos asuntos; más allá de las críticas que concitó, fue un estímulo para investigaciones posteriores para hacer avanzar una nueva óptica para abordar este problema.

Le seguirían otras contribuciones que aportaron matices adicionales y una visión más amplia de las variadas formas de la construcción (Jaramillo, 1981; Bolívar y Lovera, 1982), óptica que fue adoptada y desarrollada por otros investigadores latinoamericanos (Schteingart, 1989), generalizándose en muchas de las interpretaciones sobre estos tópicos que han hecho aportes importantes al conocimiento de la realidad urbana latinoamericana.

Este enfoque permitió adicionalmente que se enriqueciera la visión sobre el fenómeno de las barriadas populares y su dinámica de producción-circulación, dado que las diferentes versiones de la “teoría de la marginalidad”, funcionalistas o críticas no lograban dar con las claves de sus orígenes y características (Pradilla, 1987^b; Mires, 1993). Introducir en el análisis de las barriadas populares el análisis de su proceso de producción significó un aporte que alimentó una óptica que daba nuevas luces para comprender su dinámica. En ese matrimonio entre el análisis del proceso de producción de la construcción general y su aplicación a los barrios populares fueron pioneros investigadores venezolanos (Bolívar y Lovera, 1982; Lovera, 1983; Bolívar, 1989, 2011), según quienes siguieron este itinerario de la investigación (Azuela y Schteingart, 1988). Una línea de investigación que en diferentes ciudades y países latinoamericanos permitió un aporte novedoso a la interpretación de la producción habitacional popular articulado con el proceso de producción del medio ambiente construido general, y no dándole la espalda. Ese enfoque ha sido enriquecido en el tiempo por otros aportes teórico-metodológicos (Abramo, 2011^b, Bolívar, 2011), producto de una investigación más acuciosa de la producción de esta parte de la ciudad, que cuenta con investigaciones de casos o de ciudades en buena parte de los países latinoamericanos, dada la importancia de este sub-mercado habitacional.

Una contribución e influencia sobre la investigación sobre la construcción en América Latina provino de la corriente regulacionista (Coriat, 1984; Campinos-Dubernet, 1984.a, 1984.b, 1985; Campinos-Dubernet y Grando, 1984; Campinos-Dubernet et.al., 1984) que se detuvo en analizar lo que llamó el “neo-taylorismo” en la construcción, ayudó a diferenciar la forma-fábrica (típica de la manufactura orgánica y la industria), de la forma-obra (típica de la construcción). Un aporte que mostró su fecundidad para el análisis de la rama de la construcción, tanto en los países centrales como periféricos. Esta orientación ha permanecido en el tiempo, tanto en el análisis de los países centrales (Carassus, 2002), como en la de nuestros países (Lulle (Comp.), 1998; Panaia (Comp.), 2000; Panaia, 2004, Abramo, 2011^b), como una herramienta útil de investigación, que ha permitido una interpretación de la actividad de la construcción latinoamericana, evitando una asimilación mecánica de la situación de los países centrales a los periféricos, mostrando la fisonomía particular en nuestros países, como la de tres modalidades de construcción: tradicional, semi-industrializada, de industrialización liviana, propuestas por Panaia (2004), o las nociones sobre “régimen urbano” y “regulación urbana” para entender la relación entre el capital y lo urbano, que sugiere Abramo (2011^b), así como las formas particulares que toma la producción de las ciudades en las sociedades latinoamericanas que da lugar a tendencias concurrentes hacia la ciudad compacta y a la ciudad difusa en todos sus sub-mercados, formales e informales, produciendo un híbrido particular que es lo que este último autor llama la ciudad com-fusa (o confusa). Un debate que sigue abierto y que los estudios de diferentes ciudades tiende a enriquecer (Pradilla (Comp.), 2011).

A finales de los años 70 y 80 del siglo XX el esfuerzo se dirige a un análisis en profundidad de la operación de la industria de la construcción. Los estudios más destacados en este sentido son los realizados en Venezuela y Nicaragua por su alcance, aunque de poca visibilidad, al igual que los realizados en otros países, sobre todo en México (COPEVI, 1977^a, 1977^b; Connolly, 1988) y Brasil (Maricato (Org.), 1979; Pereira, 1988).

Las investigaciones de Venezuela y Nicaragua se detienen en poner en claro los componentes, relaciones y formas de operación de la industria de la construcción en sus respectivos países. La de Venezuela destaca por trascender el nivel descriptivo general y bajo un enfoque mesoeconómico y neomarxista, que pivota sobre la caracterización de la división del trabajo en la construcción como predominantemente heterogénea, da lugar al análisis de empresas y obras, con detalles de flujos de costos, así como la elaboración de

conceptos que permitían mostrar teórica y empíricamente las características sobre todo del agente constructor, que en algunos casos actúa como verdadero empresario capitalista (de la totalidad de la obra o de partes de ella) y en otros donde no pasa de ser un agente que presta sus servicios profesionales como organizador del proceso de producción porque trabaja con capital ajeno más que propio, por la diferencia entre capital dispuesto (aportado por el promotor como anticipo y pago de valuaciones), donde la categoría de tasa de ganancia no aplica (IDEC-SEU-IU, FAU, UCV. Equipo de Investigación INCOVEN, 1989; Villanueva, 1989).

En el caso de Nicaragua se trata también de un esfuerzo ambicioso por caracterizar la industria de la construcción en ese país, abarcando también algunos aspectos de otros componentes de la cadena productiva de la construcción. Aunque su motivación era orientar las políticas públicas del Estado nicaragüense en ese momento, desarrolla una investigación muy detallada del tejido productivo de la construcción y sus formas de operación, lo que incluye desarrollo de métodos de medición de capacidad constructiva y proyección de demanda constructiva (Ministerio de la Construcción, 1987).

Lo que diferencia estos dos estudios es su propósito de abarcar al conjunto de la rama de la construcción (tanto producción de edificaciones como obras civiles), y en el caso nicaragüense llegar hasta algunos de los otros componentes de la cadena productiva de la construcción.

Este tipo de análisis que ha tenido poca continuidad, en parte por la dificultad de contar con los datos necesarios para ello, muestra las diferentes configuraciones que se pueden encontrar en la relación constructores-promotores (y su relación con el capital financiero), y pone en evidencia que es el promotor quien ejerce el control económico del proceso.

Mucha más continuidad han tenido las exploraciones sobre la organización de la industria de la construcción, con marcado énfasis en el segmento de la producción de vivienda, que ha contado con investigaciones en diferentes países latinoamericanos, que han mostrado a veces el tejido heterogéneo de su producción, en otros casos deteniéndose en algunos de sus elementos factoriales, sobre todo la fuerza de trabajo (Maricato (Org.), 1979; Connolly, 1988; Vargas, 1995).

Este énfasis en el análisis de la industria de la construcción en el campo de la vivienda (que por extensión podría cubrir dentro de ciertas restricciones la producción de edificaciones), ha dejado de lado una arista por demás importante de esta rama: la producción de obras civiles (o de infraestructura), las obras públicas, que han recibido menos atención de la investigación académica, a pesar de su importancia y sus

diferencias con la producción de edificaciones. Destacan los estudios del caso mexicano (Ziccardi, 1991; Connolly, 1997), del argentino (Panaia, 2004) y los realizados sobre el caso venezolano (Cilento et.al., 1992, 1994, 1999).

Después de un período más destacado, esta línea de investigación sobre la industria de la construcción a fuego lento se ha mantenido, muestra de ello son las investigaciones que en diferentes lugares y con diferentes enfoques se han seguido haciendo, que dio lugar a un espacio de debate que se conformó en la parte final de los años 90 de diferentes investigadores latinoamericanos sobre la industria de la construcción, que se concretaron en varios encuentros regionales y varias publicaciones (Lulle (Comp.), 1998; Panaia (Comp.), 2000). Un esfuerzo que se mantenía entrado el nuevo siglo (Panaia, 2004, Connolly, 2007; Lovera, 2011^b), que han hecho aportes conceptuales a la comprensión de la industria de la construcción desde una mirada latinoamericana. Ello sin considerar otras exploraciones que aunque su centro no era la promoción inmobiliaria ni la industria de la construcción en sentido estricto, consideraban los mecanismos de la producción del medio ambiente construido como elemento fundamental para sus análisis de la producción de la ciudad (Jaramillo, 2009; Bolívar, 2011; Abramo, 2010, 2011^a, 2011^b).

No se puede menospreciar un conjunto de esfuerzos que le ha seguido el ritmo a la industria de la construcción en diferentes países, a veces de manera puntual, como en el caso de El Salvador (Lungo y Oporto, 1996), en otros casos con un esfuerzo continuado (Panaia, 2004; Connolly, 2007). Estos estudios han sido más frecuentes en ciertos países (México, Brasil, Argentina, Chile, Venezuela), pero sólo episódicamente en otros.

En las indagaciones sobre la industria de la construcción en América Latina también se ha incursionado en el impacto de la globalización sobre esta rama y las tendencias a la internacionalización de las empresas constructoras, algo que venían apuntando los informes de la Organización Internacional del Trabajo. (OIT, 1991; 2001). Esto supone una modificación y relativización de su conceptualización como “actividad no transable”, que ciertos economistas habían advertido (Larraín y Sachs, 2005). La actividad de las empresas constructoras ya se había mostrado en esa faceta en la producción de obras civiles, aunque el carácter localizado de las obras sigue siendo inevitable, los agentes organizadores de las producción se pueden mover geográficamente, trasladándose a cualquier lugar donde haga falta poner en operación su actividad. Algo que es común en grandes empresas de países desarrollados desde hace bastante tiempo, lo nuevo es que esta modalidad se ha extendido ahora a empresas latinoamericanas de algunos pocos

países que han desarrollado esta capacidad y empieza a ser registrada en algunas investigaciones de nuestro continente. También en el área de la producción de edificaciones este proceso se está operando, no sólo en empresas transnacionales, sino por la presencia de empresas nacionales de algunos países que van a otros a ejecutar obras porque tienen capacidades y experiencias ausentes en esas localidades, o porque los gobiernos le dan esa oportunidad por razones socio-políticas.

Algunos de los estudios sobre los procesos de internacionalización de la industria de la construcción exploran simultáneamente los cambios en las relaciones y condiciones de trabajo en la rama, que han impulsado investigaciones basadas en la elaboración académica, pero acompañada por preocupaciones al respecto tanto del sector empresarial como sindical (Peña y Talavera (Coord.), 2009; Ruggirelo, 2011); este último aspecto tiene variados antecedentes en la investigación latinoamericana.

No ha habido, sin embargo, un esfuerzo similar para explorar las ramas conexas de la rama de la construcción, en particular la industria de materiales y componentes constructivos, aunque hay algunos al respecto (Lovera (Coord.), 2005). A diferencia de varios esfuerzos, sobre todo desde una perspectiva macroeconómica, para entender e interpretar la cadena productiva de la construcción o el llamado macro-sector de la construcción (Vargas, Ramos, Kureski, 2008).

Dos líneas de investigación que han venido tomando importancia y que no estaban presentes hasta finales del siglo XX deben ser destacadas: las de salud ocupacional y accidentes de trabajo en la construcción, y la que se refiere al campo de la construcción sostenible.

Las investigaciones sobre salud ocupacional, riesgos y accidentes de trabajo en la industria de la construcción han venido creciendo con el pasar de los años, convirtiéndose en un tema importante en la agenda de investigación, tomando en cuenta la importante siniestralidad de la construcción en todos los países. Tanto desde organismos internacionales (OIT en particular), como por iniciativas nacionales se han impulsado estudios y encuentros para profundizar sobre estos tópicos (Jiménez, 1984, López-Valcácer, 2000; Panaia (Comp.), 2002, Panaia, 2004; Pucci, 2007).

La construcción sostenible es igualmente un asunto de creciente importancia en la investigación sobre construcción, que trasciende a la rama en tanto supone un impacto urbano general que lleva al tema de la posibilidad de ciudades sostenibles. En uno u otro ámbito los enfoques y el alcance de las investigaciones han variado, pero tiende a ganar terreno la consideración de la llamada “sostenibilidad múltiple”, aquella que atiende a sus

diferentes dimensiones (económica, social y ambiental). De igual manera se pone en evidencia crecientemente la importancia de mostrar las diferencias entre los problemas y retos ambientales de los países de la periferia capitalista respecto a los del centro, que requieren de enfoques e instrumentos diferentes, toda vez que en nuestros países existen enormes necesidades constructivas insatisfechas que deben ser atendidas reflejando su especificidad. En diferentes países latinoamericanos se ha venido profundizando en estas líneas de investigación con diferente grado de profundidad (Cilento, 1999; 2005, Acosta y Cilento, 2005; Pereira, 2008).

3.2.2. Tecnología, construcción e innovación

A pesar de su íntima relación con el ámbito temático anterior, merece mostrarse por separado las investigaciones y enfoques que abordan la actividad de la construcción desde la perspectiva del cambio socio-técnico, que partiendo de una visión centrada en la tecnología “dura” (sistemas constructivos, materiales y componentes, etc.), posteriormente se abrió a una consideración más integral de los procesos de innovación tanto en la rama como en la cadena productiva de la construcción.

Este campo se vio estimulado originalmente por el impulso a la industrialización de la construcción que promovieron organismos internacionales, a la luz de la reconstrucción europea de la postguerra que suponía un esfuerzo importante en construcción y reconstrucción del patrimonio construido, incluido las concepciones e iniciativas originadas de las economías de planificación central, en particular en la URSS.

La corriente que impulsó la industrialización de la construcción tuvo una influencia marcada en algunos sectores académicos y estatales que se ocupaban del asunto en América Latina. Ello fue evidente en el énfasis que se puso en el impulso de la llamada industrialización de la construcción desde los organismos internacionales (ONU, 1972, 1976), que incluían evaluaciones y recomendaciones para estimular la investigación y el desarrollo en el campo de la construcción y en las ramas conexas, evaluaciones sobre el estado de la investigación en diferentes países latinoamericanos (Cilento, 1975^a, 1975^b, 1976), así como varios eventos latinoamericanos que se realizaron bajo el enfoque de industrialización, prefabricación y racionalización de la construcción, sobre todo centrados en la vivienda, impulsados por organismos internacionales (ONU, OEA, CEPAL), así

como los que se hicieron a escala nacional. Este tipo de encuentro se prolongó en el tiempo con más o menos continuidad, donde se pusieron en evidencia los aportes propiamente latinoamericanos a este campo.

Como ha sucedido en otras áreas de investigación, después de una adopción de los enfoques venidos de los países desarrollados, surgieron propuestas para matizar la aplicabilidad de estos planteamientos a las sociedades latinoamericanas, que dieron lugar a investigaciones y enfoques que se separaban de las versiones convencionales sobre este asunto, en ciertos casos producto de las enseñanzas derivadas de su aplicación (Hernández, 1964, 1967, 1971). Los resultados de la investigación en esta etapa son numerosos, sólo citamos algunos a modo de ilustración (Bode, 1972; Hernández, 1972; Cilento y Hernández, 1973). Esta línea de investigación tuvo influencia en algunos países latinoamericanos, en algunos de ellos, como Venezuela, destacaron elaboraciones teórico-metodológicas con un enfoque que atendía a las especificidades endógenas (Dembo, 2010).

Esta línea de investigación tecnológica ha tenido continuidad, sobre todo en lo referido a las tecnologías para el hábitat popular, ayudada por el Subprograma CYTED: HABITED, y sus diferentes proyectos y redes desarrollados desde 1987. Un panorama de sus resultados ha sido presentado en muchas publicaciones (CYTED/IDEC, 1991; Salas, 1992, 2000; Lorenzo (Coord.), 2005).

En muchos países latinoamericanos ha habido un esfuerzo continuado de investigación y desarrollo tecnológico (I+D) en el campo de la producción de vivienda y de las edificaciones, con énfasis en la vivienda destinada a los sectores de bajos ingresos con variados resultados. Estos esfuerzos han mostrado la posibilidad de una lectura tecnológica del conocimiento internacional sobre construcción mediante una traducción más sensible a las realidades latinoamericanas, dando lugar a propuestas tecnológicas novedosas que muestran las capacidades y potencialidades de I+D latinoamericanas para entender y atender las retos constructivos de nuestros países.

Tras un período donde predominaron enfoques marcados por un cierto determinismo tecnológico, se fue abriendo paso en Latinoamérica una óptica sobre innovación tecnológica mucho más amplia, que incorporó las variables organizativas y económicas a la consideración de estos asuntos. El texto pionero sobre la innovación en la construcción con este nuevo enfoque, aunque estaba en ciernes en elaboraciones precedentes, lo constituye el de Guillermo Vitelli, a partir del caso argentino, pero mostrando elementos

teórico-metodológicos adecuados a la consideración de una rama y una cadena productiva como la construcción, lo que entonces no era frecuente (Vitelli, 1976, 1978).

Aunque la influencia de la economía y sociología de la innovación ha hecho prosperar una visión de la misma y del cambio socio-técnico en las economías del capitalismo periférico (Arocena y Sutz, 2003), ello no ha incitado una producción significativa en el campo de la construcción con una visión integral (socio-técnica) en América Latina, más allá de las que están implícitas en algunos trabajos sobre el desarrollo tecnológico y las posibilidades de industrialización de la construcción en nuestros países, contrastando con líneas de investigación en este sentido en los países desarrollados, que exploran la dinámica de la innovación en la construcción.

Sin embargo, es un campo emergente de investigación que ya cuenta con algunas contribuciones en algunos países, cuyo centro de interés son las posibilidades y tendencias de la innovación en la producción de edificaciones y los impactos que el nuevo paradigma tecno-económico emergente (Pérez, 2004) tiene sobre la construcción (Vargas, 1995; Cilento, 1996, 1998, 1999; Do Nascimento, 2003; Lovera, 2010, 2011^b).

Algunos enfoques teórico-metodológicas desarrolladas en Latinoamérica para la investigación sobre innovación y aprendizaje socio-técnico de las empresas industriales, a la luz de la economía y sociología de la tecnología, como el elaborado por un equipo liderado por el CENDES de la UCV (Venezuela), entre cuyas herramientas cuenta con un “indicador de competitividad estratégica” que permite analizar la capacidad innovativa de las empresas en diferentes dimensiones (tecnológica, económica, organizativa, ambiental, relaciones cliente-proveedor y cultura de información), muestra las diferencias en el desempeño entre la industria manufacturera y la construcción (en el caso de los sectores conexos a la industria petrolera, petroquímica y de procesos), destacando la importancia de considerar tanto las innovaciones radicales como incrementales, y su diferente carácter e importancia según la rama en consideración (Pirela et.al, 2000, 2005; Mercado y Testa, 2001). Una línea de investigación prometedora para atisbar las rutas de la innovación en la construcción, y sus manifestaciones particulares en Latinoamérica.

3.2.3. La promoción inmobiliaria

Un campo destacado de la investigación latinoamericana se ha dedicado a estudiar los procesos asociados a la promoción inmobiliaria. Como señalamos, fueron estimuladas por el enfoque de la producción y reproducción del medio ambiente construido, inspirados por

los textos de Lefebvre y de la corriente de la sociología urbana francesa (marxista y estructuralista), y otras corrientes neo-marxistas asociadas de otros países desarrollados.

Esta línea de investigación ha explorado ya no sólo la producción en sitio (responsabilidad del agente constructor), sino la del promotor inmobiliario, que ejerce el control económico del proceso y del papel del capital financiero en el mismo. Las elaboraciones latinoamericana sobre el particular ya citadas abordaban el proceso de producción del medio ambiente construido que mostrando sus mecanismos y agentes dieron lugar a investigaciones emblemáticas, unas de carácter teórico, otras que conjugaban la elaboración teórica con la ilustración de ellas en casos concretos, y otras más que se dedicaron a mostrar esa lógica de operación del mercado inmobiliario en estudios de casos. Se trataba de estudiar las lógicas y estrategias de las empresas promotoras de edificaciones (fundamentalmente de viviendas) y, en ciertos casos sus efectos sobre la estructura urbana.

A diferencia del eje temático sobre el proceso de construcción en sitio, muchas de ellas toman con un dato conocido la lógica de operación del agente o agentes constructores, aunque no en todos los casos, para centrarse en el conjunto de la operación inmobiliaria, comandada por el promotor, que ejerce el control del proceso en su conjunto. Han producido muchos estudios sobre el particular donde se juntan tanto consideraciones teóricas generales como de operaciones inmobiliarias específicas. Estas investigaciones con frecuencia han conjugado en su esquema analítico los patrones dominantes de los promotores inmobiliarios privados, sus relaciones con el capital financiero, el mercado de tierras y las políticas estatales.

El surgimiento de la promoción inmobiliaria como un campo de actividad y acumulación estable en Latinoamérica justificaba plenamente esta línea de investigación. Se volcó la investigación latinoamericana a entender las formas de operación de estos agentes promotores, que inauguraron en nuestras ciudades la construcción para el mercado anónimo, en cuyo proceso fue clave el surgimiento del aparato financiero que asegurara el capital de préstamo necesario para que esta configuración específica de los promotores inmobiliarios pudiera surgir y permanecer.

Como se señaló, esta línea de investigación fue estimulada por los nuevos enfoques sobre la producción y reproducción del espacio provenientes fundamentalmente de fuentes europeas, pero al realizar los estudios de casos fueron apareciendo las configuraciones particulares del “sistema de agentes” de la promoción inmobiliaria en nuestros países, como lo fueron mostrando las diferentes investigaciones que pusieron en

evidencia las especificidades de la manifestación de este fenómeno en las formaciones sociales latinoamericanas (Jaramillo, 1981, 2009; Schteingart, 1982, 1989; Bolívar y Lovera, 1982; Melo, 1990).

Esta línea de investigación después de ser un foco de interés para muchas indagaciones al respecto, entró en una penumbra, cuando la agenda de investigación dio prioridad al otro extremo de la pirámide de ingresos. La recesión de las economías latinoamericanas, la crisis de la deuda, el deterioro de las condiciones de vida y de trabajo de amplios sectores sociales y el impacto de las políticas neo-liberales de ajuste y reestructuración económica, volcaron la agenda de investigación hacia los sectores más afectados.

Se redujeron los estudios de la promoción inmobiliaria privada y la atención se colocó en los sectores pobres, en el campo que estamos explorando hacia las formas y resultados del hábitat popular, una veta de investigación en la cual la investigación latinoamericana ha hecho aportes significativos, y donde las exploraciones más recientes pueden considerarse herederas de una línea de investigación de gran permanencia en el tiempo (Lovera, 1983, 1993^a, 1995, 1998; Ríofrio y Driant, 1987; Azuela y Schteingart, 1988; Bolívar, 1989, 2011; Ríofrio, 1991; Calderón, 2006; Abramo, 2011^b).

Se ha revalorizado el rol de la vivienda en alquiler en las barriadas populares, un asunto que desde temprano había planteado Coulomb (1984, 1988), y que más tarde tomó mayor énfasis tanto por él mismo como por otros investigadores (Coulomb, 1991, 2006, Camacho y Thartán, 1991; Briceño-León (Coord.), 2007; Abramo, 2011^b).

Los estudios más recientes profundizan en la creciente mercantilización del hábitat popular, en su comprensión como segmento del mercado inmobiliario y destacando las diversas modalidades de acceso al espacio habitable en este sub-mercado informal, que ya ha realizado algunos estudios comparativos entre diferentes ciudades latinoamericanas y elaboraciones teóricas para mostrar la dinámica inmobiliaria informal en la presente etapa del capitalismo latinoamericano (Jaramillo, 2009; Abramo, 2011^b). A diferencia de investigaciones sobre la producción del hábitat popular de fases anteriores, ahora hay un mayor énfasis de explicarlo como un segmento del mercado de oferta, distribución y consumo del conjunto del mercado inmobiliario y de la dinámica urbana de las ciudades latinoamericanas.

La exploración sobre la promoción inmobiliaria privada regresó como un tema de preocupación a partir de los cambios que se han venido operando en las ciudades latinoamericanas con efecto de la reestructuración de nuestras economías, que han estado

acompañadas por nuevas formas de operación de los agentes privados de la construcción y la promoción inmobiliaria y de las nuevas orientaciones de las políticas estatales. De nuevo hay un esfuerzo por entender las lógicas con las que actúan las empresas que producen espacio construido en nuestras ciudades, cuyos efectos sobre el tejido urbano y sobre la organización de las ciudades es significativa (De Matos, 2010; Carrión, 2011, Pradilla, 2009). Si la identificación de los nuevos objetos mercancías urbanas o “artefactos urbanos” se impone por su presencia en nuestras ciudades y así lo reflejan las investigaciones de diferente óptica, las explicaciones sobre sus lógicas y sus efectos de estructuración y desestructuración urbana siguen siendo objeto de controversias.

Detrás de este debate está la necesaria consideración de la relación entre impactos socio-económicos y socio-espaciales, sin considerar a los segundos un mero reflejo de los primeros, sobre lo cual varios investigadores han llamado la atención desde hace tiempo (Lovera, 1993^b; Lungo, 1994; Cuervo, 1994), y sobre lo cual se han insistido más recientemente (Theodore et. al., 2009), que significa que la dimensión socio-espacial puede jugar un papel dinámico en ciertas transformaciones y no mero “receptáculo” o “reflejo” de las transformaciones económicas (Cuervo, 1994). A ello habría que agregarle que más allá que las transformaciones socio-económicas no actúan en una tabla rasa sino que se topan con inercias y las diferentes temporalidades entre los procesos socio-espaciales y socio-económicos, sus efectos son distintos en las formaciones sociales centrales y periféricas, que no tienen un desenlace único ni ineluctable en cualquier territorio o sociedad. Estos diferentes resultados en diversas ciudades se han ilustrado para mostrar los retos de enfoque que suponen (Ciccolella, 2011).

Los procesos económicos, sociales y culturales en curso muestran una modificación de los agentes inmobiliarios nacionales e internacionales con importantes impactos sobre la trama urbana. Estamos en presencia de la proliferación de nuevas formas de producción de la ciudad: urbanizaciones cerradas, multiplicación de los centros comerciales e importantes operaciones de renovación urbana que dan lugar a edificaciones residenciales y de sedes de empresas financieras, que transforman el funcionamiento de la ciudad, mientras en las barriadas populares se producen intensos procesos de densificación (Bolívar, 2011) y del proceso de mercantilización de las operaciones en este sub-mercado. Al unísono, los promotores privados incursionan en sub-mercados habitacionales que parecían hasta ahora vedados, estimulados por políticas estatales proclives a dejar no sólo la construcción (que es casi una norma), sino la promoción, produciendo efectos urbanísticos y sociales que no pueden explicarse con los patrones de

otras épocas (Rodríguez y Sugranyes (Ed.), 2005; Castro et. al., 2006; Duhau, 2008; Duhau y Giglia, 2008; Coulomb, 2009).

En muchos países se generalizan las urbanizaciones cerradas; los centros comerciales de multiplican, primero para los sectores de alta capacidad adquisitiva, más tarde hacia otros segmentos más bajos del mercado. El sector privado se involucra en la promoción de grandes conjuntos habitacionales en las periferias de las ciudades.

Estamos en presencia de una promoción inmobiliaria de nuevo tipo, que ha estimulado a la investigación urbana latinoamericana a tratar de interpretarla y mostrar sus efectos en la realidad urbana.

Las urbanizaciones cerradas, la proliferación de los centros comerciales, la promoción de grandes conjuntos de viviendas en las periferias de las ciudades, las operaciones de renovación urbana en las áreas centrales y la densificación de las barriadas populares, son algunos de los asuntos que la investigación urbana latinoamericana se ha visto obligada a abordar. Y de hecho estos problemas han adquirido una preminencia en sus preocupaciones y trabajos de investigación.

Estas exploraciones se mueven en diferentes planos. Unos más generales, tratando de captar los procesos y efectos de las transformaciones económico-sociales y socio-espaciales (De Matos, 2010; Duhau, 2008; Duhau y Giglia, 2008, Monroy y Martínez, 2008; Pareda, 2009; Ciccolella, 2011). Otros se refieren a manifestaciones concretas del nuevo tejido urbano de las ciudades latinoamericanas, a las que nos referimos en seguida.

Varias son las manifestaciones de nuevas materialidades en las ciudades latinoamericanas. Algunas de ellas tienen orígenes más remotos, como los centros comerciales y las urbanizaciones cerradas, lo nuevo es la masividad y los nuevos roles que juegan en la estructura urbana y funcionamiento de nuestras ciudades.

Los centros comerciales han adquirido una preminencia y multiplicación que no fue la que imperó cuando surgieron los primeros. Destinados a los sectores de altos y medios ingresos, se han extendido a los sectores de ingresos más bajos, apareciendo en zonas de la ciudad donde antes sólo predominaban los comercios locales. Su presencia ha modificado la trama urbana, acompañando otros procesos de transformación de la estructura urbana. Los estudios sobre sobre este fenómeno en las ciudades latinoamericanas son numerosos, unos abordándolos como asunto específico (Pradilla et. al., 2008; Amaya, 2009), otros como parte del tejido urbano y sus procesos en la ciudad (Duhau y Giglia, 2008).

Las urbanizaciones cerradas tampoco son un fenómeno nuevo en las ciudades latinoamericanas, sí su generalización. Ellas han concitado una línea de investigación que muestra su presencia y características en diferentes ciudades latinoamericanas, que ha sido reflejada en las recopilaciones como análisis de este tipo de estudios (Cabrales (Coord.), 2002; Cabrales, 2003; Sobarzo y Beltrano, 2003), algunas de ellas que las ubican en el análisis general de nuestras ciudades (Duhau y Giglia, 2008).

Otra línea de investigación se ha orientado a explorar los nuevos conjuntos en nuestras ciudades producto de las operaciones de renovación urbana que han dado como resultado una reasignación de usos y actividades en la trama más densa de la ciudad, con edificaciones residenciales y empresariales con participación de promotores inmobiliarios nacionales e internacionales.

La promoción inmobiliaria privada ha adquirido un nuevo protagonismo en la producción de vivienda para sectores medios en las periferias de las ciudades, una manifestación extrema de las ciudades difusas con resultados urbanos muy cuestionables, toda vez que en realidad se producen viviendas, pero no ciudad. El relevo que esa opción significa del sector público por el privado como ofertante de vivienda de interés social, sin que por ello estén ausentes en mecanismos financieros que los faciliten, ha venido configurando una realidad en la cual, aunque el déficit cuantitativo de vivienda se ha reducido, la respuesta ha significado un hábitat precario, haciendo aparecer nuevos problemas para la población atendida, lo que se ha llamado el “problema de los con techo” (Rodríguez y Sugranyes (Ed.), 2005).

Otra línea de investigación se ha orientado a los llamados “grandes proyectos urbanos”, intervenciones masivas de diferente tipo y magnitud, pero de efectos significativos sobre las ciudades donde se ejecutan, que incluyen una gama tan variada como: “recuperación de centros históricos; la construcción de sistemas de transporte masivos; la reutilización de antiguas zonas industriales, militares, ferroviarias, portuarias, aeroportuarias, etc.; la rehabilitación de grandes áreas de vivienda degradada; la construcción de nuevas zonas turísticas o recreativas, entre otros” (Lungo, 2011: 95). La discusión sobre su caracterización, diversidad y conceptualización es objeto de debates, aunque los estudios sobre estas intervenciones urbanas en América Latina se ha multiplicado (Lungo (Comp.), 2004).

En la nueva generación de investigaciones sobre la promoción inmobiliaria en América Latina, dado que está estimulada por el intento de comprensión de la relación entre cambios socio-económicos, cambios socio-espaciales y procesos de reestructuración-

desestructuración y exclusión en América Latina, que han acompañado a la irrupción de los enfoques y políticas neoliberales, a los impactos del proceso de globalización (o mundialización) sobre las realidades urbanas, han dado lugar a indagaciones sobre el impacto de la internacionalización del capital y de las empresas transnacionales sobre los centros urbanos del mundo. Aunque este tipo de análisis es de un alcance mayor a los que estamos considerando en este texto, no podemos excluirlos por completo toda vez que muchas de las investigaciones sobre las nuevas manifestaciones de la promoción inmobiliaria en América Latina hacen referencia a lo que suele llamarse la irrupción de las ciudades globales y mundiales. Un análisis que tuvo como pionero a un estudioso de la empresa multinacional desde una perspectiva neo-marxista o crítica (Hymer, 1982), al que le siguieron muchos otros. El mayor impacto lo han producido las investigaciones de Sassen (1991, 2004, 2010), que como en otras ocasiones han producido en ciertas investigaciones una generalización abusiva de sus resultados a diferentes ciudades, como han señalado algunos (Borja, 2007, 2011; Pradilla, 2009), pasando por alto la diferencia entre la mundialización de las ciudades y los impactos de la mundialización en las ciudades (Duhau y Giglia, 2008) y el carácter desigual del desarrollo capitalista (Pradilla, 2009, 2010), que obliga a una mayor prudencia en la utilización de categorías extraídas de investigación de la realidad urbana de los países (y ciudades) del capitalismo central, cuyas manifestaciones en el capitalismo periférico obligan a muchos matices.

Y esto tiene un impacto sobre la forma como se interpretan las nuevas manifestaciones de la promoción inmobiliaria en las ciudades de América Latina.

4. Lo que queda en el tintero (o en el disco duro)

La riqueza de la investigación latinoamericana sobre la construcción y la promoción inmobiliaria y sus enfoques dominantes no ha podido ser presentada en estas páginas sino de una manera que trataba de mostrar sus rasgos dominantes en un largo recorrido. Las relaciones sobre este segmento del conocimiento urbano y la producción de nuestras ciudades no podían considerar en detalle muchas investigaciones que al analizar las políticas estatales incursionan en esta temática. Un conjunto de investigaciones de corte histórico también alumbran la comprensión de lo aquí analizado, pero desbordaba lo que podíamos reflejar en el espacio disponible.

Igualmente, por razones obvias, muchas publicaciones de los hallazgos de investigación no han podido ser reflejadas en las referencias bibliográficas. Hemos optado por mostrar sólo algunas que sirvan como testigos.

Muchos matices y debates han tenido que quedarse en el tintero (o en el disco duro) para nuevos análisis y revisiones de mayor exhaustividad y extensión, que serán necesarias.

5. Luces y sombras de la investigación urbana latinoamericana

La investigación latinoamericana sobre construcción y promoción inmobiliaria que se ha alimentado de muchas fuentes y enfoques venidos de otras realidades, a veces sin mucha distancia crítica, otras relaborándolas y traduciéndolas bajo el cristal latinoamericano, también ha producido importantes aportes originales tanto a lo que se puede llamar la teoría urbana, como a la interpretación de la realidad urbana de nuestros países.

Lo importante es definir la agenda latinoamericana de investigación urbana, que siempre tendrá coincidencias con la más general sobre este campo del conocimiento, pero que no puede olvidar que una parte de ella está obligada a reflejar las especificidades de la realidad de nuestros países, que es una responsabilidad que nos corresponde a nosotros. Sin despreciar ni menospreciar lo que nos viene de otros lares, pero sin desmeritar lo que hacemos en esta tierras. Un mayor interés, diálogo y debate sobre la producción de la investigación latinoamericana es necesario. En estos tiempos de globalización sus efectos no son sólo homogenización sino diferenciación. En la realidad urbana se debaten enfoques y fuerzas sociales con intereses contrastantes. Eso es así también en el campo de la construcción y la promoción inmobiliaria. La ciudad latinoamericana resultante será producto de la controversia de enfoques e intereses, y los investigadores podemos contribuir a ponerlos en claro y ayudar a iluminar sobre los efectos que cada estrategia, política o acción supone.

Bibliografía

ABRAMO, Pedro, 2010, *Mercado y orden urbano. Del caos a la teoría de la localización residencial*, Universidad Externado de Colombia, Bogotá, Colombia

ABRAMO, Pedro, 2011^a, *La ciudad caleidoscópica –coordinación espacial y convención urbana-: una perspectiva heterodoxa para la economía urbana*, Universidad Externado de Colombia, Bogotá, Colombia

- ABRAMO, Pedro, 2011^b, *La producción de las ciudades latinoamericanas: mercado inmobiliario y estructura urbana*, OLACCHI y Municipio Metropolitano de Quito, Quito
- AMAYA, Carlos, 2009, "Rol de los centros comerciales en la organización espacial de las principales aglomeraciones urbanas de Venezuela", *Revista Geográfica Venezolana*, Vol. 50 (2), ULA, Mérida, Venezuela
- AROCENA, Rodrigo y Judith Sutz, 2003, *Subdesarrollo e innovación. Navegando contra el viento*, Cambridge University Press, Madrid, España
- ASCHER, François, 1975, "La producción del hábitat", *Documents D'Análisi Urbana*, N°3, Barcelona, España.
- AZUELA, Antonio y Martha Schteingart, 1988, *El hábitat popular en América Latina*, mimeo, México D.F., México.
- BOLÍVAR, Teolinda y Alberto Lovera, 1982, "La industria de la construcción en Venezuela", en Emilio Pradilla, (Comp.), *Ensayos sobre el problema de la vivienda en América Latina*, Ediciones de la UAM, Unidad Xochimilco, México D.F., México
- BOLÍVAR, Teolinda, 1989, "Los agentes sociales articulados a la producción de los barrios de ranchos", *Coloquio*, CDCH-UCV, Caracas, Venezuela
- BOLÍVAR, Teolinda, 2011, *Desde adentro: viviendo la construcción de las ciudades con su gente*, OLACCHI y Municipio Metropolitano de Quito, Quito, Ecuador.
- BODE, Germán, 1972, *Hacia la industrialización del Sector de la Construcción*, Instituto Cubano del Libro, La Habana, Cuba
- BORJA, Jordi [2005], 2007, "La ciudad en la globalización", en Carlos Arce, Enrique Cabrero y Alicia Ziccardi (Coord.), *Ciudades del siglo XXI ¿Competitividad o cooperación?*, CIDE y Miguel Ángel Porrúa, México D.F., México
- BORJA, Jordi, 2011, *Revolución urbana y derecho a la ciudad*, OLACCHI y Municipio Metropolitano de Quito, Quito, Ecuador.
- BOTERO, Luis Fernando, 2008, *Construcción de edificaciones. Aspectos administrativos*, Fondo Editorial Universidad EAFIT, Medellín, Colombia.
- BRICEÑO-LEÓN, Roberto, 2008, "Libertad para alquilar. El mercado informal de vivienda en Caracas", *Territorios*, N° 18-19, Bogotá, Colombia.
- CABRALES, Luis (Coord.), 2002, *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Universidad de Guadalajara y UNESCO, Guadalajara, México
- CABRALES, Luis, 2003, "Ciudades cerradas, libros abiertos", *Ciudades*, N° 59, RNIU, Puebla, México.
- CALDERÓN, Julio, 2006, *Mercados de tierras urbanas, propiedad y pobreza*, Lincoln Institute of Land Policy y Sinco Editores, Lima, Perú.

CAMACHO, Oscar Olinto y Ariana Thartan, 1991, *Alquiler y propiedad en los barrios de Caracas*, IDRC y UCV, Caracas, Venezuela.

CAMPINOS-DUBERNET, Myriam, 1984^a, «Quelques repères sur la BTP», *Formation Emploi*, N°6, Paris, Francia.

CAMPINOS-DUBERNET, Myriam, 1984^b, «La rationalisation du travail dans BTP : un exemple des limites du taylorisme orthodoxe», *Formation Emploi*, N°6, Paris, Francia

CAMPINOS-DUBERNET, Myriam y Jean-Marc Grando, 1984, «Le BTP de 1945 á 1980 : les évolutions progressives des conditions d'emploi et de travail», *Formation Emploi*, N° 6, Paris, Francia

CAMPINOS-DUBERNET, Myriam et. al., 1984, «Le BTP. Evolution du secteur, rationalisation du travail, la formation et le travail en chantier, l'entreprise et son milieu, résistance du métier», *Formation Emploi*, N°6, Paris, Francia

CAMPINOS-DUBERNET, Myriam, 1985, «Emploi et gestion de la main-d'œuvre dans le BTP. Mutations de l'après-guerre á la crise», *Dossier N° 34, La Documentation Française*, Paris, Francia.

CARASSUS, Jean, 2002, *Construction : La mutation. De l'ouvrage au service*, Presses de l'Ecole Nationale de Ponts et Chaussées, Paris

CARRIÓN, Fernando, 2010, "El nuevo patrón de urbanización en América Latina", en Fernando Carrión, *Ciudad, memoria y proyecto*, OLACCHI y Municipio Metropolitano de Chile, Quito

CASTELLS, Manuel, 1971, *Problemas de investigación en sociología urbana*, Siglo XXI de España editores, Bilbao, España

CASTELLS, Manuel [1972], 1974, *La cuestión urbana*, Siglo XXI de España editores, Madrid, España

CASTRO, José et. al. (2006), "Desarrolladores privados y la vivienda de interés social" en René Coulomb y Martha Schteingart, *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*, Universidad Autónoma Metropolitana. Azcapotzalco y Miguel Ángel Porrúa, México D.F., México

CICCOLELLA, Pablo, 2010, *Metrópolis latinoamericanas: más allá de la globalización*, OLACCHI y Municipio Metropolitano de Chile, Quito

CHEMILLER, Pierre, 1980, *Industrialización de la construcción: Los procesos tecnológicos y su futuro*, Editores Técnicos Asociados, Barcelona, España.

CILENTO, Alfredo y Henrique Hernández, 1973, "Aspectos conceptuales sobre la racionalización de la construcción, con especial énfasis en vivienda": *I Simposium latinoamericano sobre la racionalización de la construcción*, mimeo, Caracas

CILENTO, Alfredo, 1975^a, "Tendencias de la construcción en América Latina": *Seminario IMCYC: El concreto en la vivienda*, mimeo, IMCYC, México D.F., México

CILENTO, Alfredo, 1975^b, *Situación actual de la construcción y tendencias en algunos países de América Latina*, Centro de Construcción, Vivienda y Planificación. Naciones Unidas.

CILENTO, Alfredo, 1976, *Las investigaciones sobre la construcción en América Latina*, Centro de Construcción, Vivienda y Planificación. Naciones Unidas. DOC. ESA/HBP/MISC/76.1

CILENTO, Alfredo, 1990, *Financiamiento y Mercado de la Vivienda en Venezuela*, IDEC-FAU-UCV/MINDUR, Caracas, Venezuela

CILENTO, Alfredo et. al., 1992, "Descentralización de la Construcción y Mantenimiento de Obras Públicas", en Rafael De la Cruz, (Coord.), *Descentralización, Gobernabilidad y Democracia*, Editorial Nueva Sociedad/COPRE/PNUD, Caracas, Venezuela

CILENTO, Alfredo (Coord.) et. al., 1994, "Morfología de la construcción pública en Venezuela: descentralización de la construcción y mantenimiento de obras públicas", en *Descentralización de los servicios: La distribución del poder III*. Serie Venezuela, La Reforma del Futuro. Editorial Nueva Sociedad, Caracas, Venezuela.

CILENTO, Alfredo, 1996, "Sincretismo e innovación tecnológica", *Tecnología y Construcción*, N° 12-I, IDEC-FAU-UCV, Caracas, Venezuela

CILENTO, Alfredo, 1998, "Tendencias tecnológicas en la producción de vivienda", *Interciencia*, Vol. 23, N° 1, Caracas, Venezuela

CILENTO, Alfredo, 1999, *Cambio de Paradigma del Hábitat*, IDEC-CDCH/UCV Caracas, Venezuela

CILENTO, Alfredo, 2005, "Ciclo de vida, sostenibilidad e innovación en la construcción": Lorenzo, Pedro (Coord.). *Un Techo para Vivir*, CYTED-Edicions UPC. Centre de Cooperació per le Desenvolupament, CCD. Barcelona, España

CONNOLLY, Priscilla, 1988, "La industria de la construcción y relaciones de trabajo en la producción habitacional en México" en Marco Michel, (Coord.), *Procesos habitacionales en la Ciudad de México*, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y UAM-Iztapalapa, México D.F., México

CONNOLLY, Priscilla, 1997, *El contratista de don Porfirio. Obras públicas, deuda y desarrollo desigual*, El Colegio de Michoacán, UAM-Azcapotzalco, FCE, México D.F., México

CONNOLLY, Priscilla 2007, "The Mexican construction industry at the starts of the twenty-first century: Trends and Outlook", *Tecnología y Construcción*, N° 23- II, IDEC-FAU-UCV/IFA-LUZ, Caracas, Venezuela.

COPEVI, 1977^a, *La producción de vivienda en la Zona Metropolitana de Ciudad de México*, Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento, México D.F., México

COPEVI, 1977^b, *El capital en la producción de vivienda*, Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento, México D.F., México.

CORIAT, Benjamin, 1984, «Travailler en chantier. Quelques tendances de la recherche actuelle», *Formation Emploi*, N°6, Paris, Francia

COULOMB, René, 1984, “La producción de vivienda en renta”: *Memoria del encuentro para la vivienda*, Sedue, Gobierno del Estado de México, México

COULOMB, René 1988, “Vivienda en renta y dinámica habitacional en la Ciudad de México”, en Marco Michel, (Coord.), *Procesos habitacionales en la Ciudad de México*, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, UAM-Iztapalapa, México D.F., México

COULOMB, René, 1991, *¿Todos propietarios? Vivienda en alquiler y sectores populares en la ciudad de México*, Cenvi, México D.F., México

COULOMB, René 2006, “La vivienda en arrendamiento”, en René Coulomb y Martha Schteingart, *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*, Universidad Autónoma Metropolitana. Azcapotzalco y Miguel Ángel Porrúa, México D.F., México

COULOMB, René et. al. (2009), “Efectos de la promoción privada en la producción de vivienda de interés social en México”, *Tecnología y Construcción*, N° 25-II, IDEC-FAU-UCV/IFA-LUZ, Caracas, Venezuela.

CUERVO, Luis Mauricio, 1994, *Cambio económico y primacía urbana en América Latina*, CINDER, Uniandes, Bogotá, Colombia

CYTED/IDEC, 1991, *Técnicas constructivas industrializadas para viviendas de bajo costo en América Latina*, 4 tomos, IDEC, Universidad Central de Venezuela, Caracas, Venezuela

DE MATOS, Carlos (2010), *Globalización y metamorfosis urbana en América Latina*, OLACCHI y Municipio Metropolitano de Chile, Quito, Ecuador

DEMBO, Nancy, 2010, *Industrializar en la abundancia. Tecnología y construcción en la Venezuela del “boom” petrolero de los setenta*, Tesis Doctoral, Doctorado en Arquitectura, FAU, UCV, Caracas, Venezuela.

DE SOLMINIHAC T., Hernán y Guillermo Thenoux Z., 2002, *Procesos y técnicas de construcción*, Alfaomega y Ediciones Universidad Católica de Chile, 2ª, México D.F., México

DO NASCIMENTO, Luiz Antonio y Eduardo Toledo Santos, 2003, “A indústria da construção na era da informação”: *Ambiente Construído*, Vol. 3, N° 1, Brasil.

DUHAU, Emilio, 2008, “Los nuevos productores del espacio habitable”, *Ciudades*, N° 79, RNIU, Puebla, México

DUHAU, Emilio y Ángela Giglia, 2008, *Las reglas del desorden: habitar la metrópoli*, Siglo XXI Editores y Universidad Autónoma Metropolitana, Azcapotzalco, México D.F., México

FOLIN, Marino, 1976, *La ciudad del capital y otros escritos*, Editorial Gustavo Gili, Barcelona, España

FUNDAÇÃO GETÚLIO VÁRGAS/CBIC, *Macrossetor da construção 2000*: www.cbic.com (consulta: 25/07/08).

GIRALDO, Fabio, 1998, "Los ciclos de la edificación en Colombia. Otra mirada", Thierry Lulle (Comp.), *El sector de la construcción: Actores y estrategias*, Universidad Externado de Colombia, Bogotá, Colombia.

HERNÁNDEZ, Henrique, 1964, *El diseño arquitectónico y la industria (experiencia didáctica en la búsqueda de un método de diseño ligado a al proceso de producción industrial)*, mimeo, FAU, UCV, Caracas, Venezuela

HERNÁNDEZ, Henrique, 1967, "Programa experimental de vivienda", en *1ras. Jornadas de Nacionales de Prefabricación. Memoria*, Asociación Venezolana de Ingeniería Estructural. Memorias, Caracas, Venezuela

HERNÁNDEZ, Henrique, 1971, *Programa experimental de vivienda. Un caso de aplicación de los "Sistemas constructivos flexibles"*, mimeo, FAU, UCV, Caracas, Venezuela

HYMER, Stephen, 1982, *La compañía multinacional. Un enfoque radical*, H. Blume Ediciones, Madrid, España

IDEC-SEU-IU, FAU, UCV. Equipo de Investigación INCOVEN, 1986^a, *La organización de la industria de la construcción en Venezuela. Componentes y Relaciones. Informe Final*, mimeo, Caracas, Venezuela.

IDEC-SEU-IU, FAU, UCV. Equipo de Investigación INCOVEN, 1986^b, "El capital fijo en la rama de la construcción", *Tecnología y Construcción*, N° 2, IDEC-FAU-UCV, Caracas, Venezuela

IDEC-SEU-IU, FAU, UCV. Equipo INCOVEN, 1987, "La construcción como manufactura heterogénea", *Tecnología y Construcción*, N° 3, IDEC-FAU-UCV, Caracas, Venezuela

IDEC-SEU-IU, FAU, UCV. Equipo INCOVEN, 1988, "La forma heterogénea de desarrollo tecnológico de la Construcción", *Tecnología y Construcción*, N° 4, IDEC-FAU-UCV, Caracas, Venezuela

IDEC-SEU-IU, FAU, UCV. Equipo INCOVEN, 1989, "La ganancia a nivel del empresario constructor", *Tecnología y Construcción*, N° 5, IDEC-FAU-UCV, Caracas, Venezuela

INDOVINA, Francesco (Ed.), 1977, *El despilfarro inmobiliario*, Editorial Gustavo Gili, Barcelona, España

JARAMILLO, Samuel, 1981, *Producción de vivienda y capitalismo dependiente: El caso de Bogotá*, CEDE-Uniandes, Bogotá, Colombia

JARAMILLO, Samuel y Luis Mauricio Cuervo, 1993, *Urbanización latinoamericana: Nuevas perspectivas*, Escala, Bogotá, Colombia

JARAMILLO, Samuel, 2008, "Reflexiones sobre la "informalidad" fundiaria como peculiaridad de los mercados del suelo en las ciudades de América Latina", *Territorios*, N° 18-19, Bogotá, Colombia.

JARAMILLO, Samuel [1985], 2009, *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*, Ediciones Uniandes, 2ª edición revisada y ampliada, Bogotá, Colombia

KOWARICK, Lucio, 1992, "Investigación urbana y sociedad: comentarios sobre nuestra América", *Sociológica*, Año 7, N° 18, UAM, México D.F., México

KURESKI, Ricardo et.al., 2008, "O macrosector da construção civil na economia brasileira em 2004", *Ambiente Construído*, Vol. 8, N° 1, Brasil.

LARRAÍN, Felipe y Jeffrey D. Sachs, [2002], 2005, *Macroeconomía en la economía global*, Paaron Education, 2ª.edición, Buenos Aires, Argentina

LEFEBVRE, Henri, [1968] 1969, *El derecho a la ciudad*, Ediciones Península, Barcelona, España

LEFEBVRE, Henri, [1970] 1972, *La revolución urbana*, Alianza Editorial, Madrid, España

LINDON, Jesús [1986] 1989, *Economía de la construcción I*, Universidad Politécnica de Valencia. Servicio de Publicaciones, 2ª. edición, revisada y modificada, Valencia, España

LORENZO, Pedro (Coord.), 2005, *Un techo para vivir. Tecnologías para viviendas de producción social en América Latina*, CYTED-Edicions UPC. Centre de Cooperació per le Desenvolupament, CCD. Barcelona, España.

LOVERA, Alberto, 1983, "Indagaciones sobre la producción de la vivienda en los barrios de ranchos", *Revista Interamericana de Planificación*, N° 65, México D.F., México

LOVERA, Alberto, 1985, "Tecnología y producción en la industria de la construcción": *Tecnología y Construcción*, N° 1, IDEC-FAU-UCV, Caracas, Venezuela

LOVERA, Alberto, 1993^a, "Se busca espacio habitable. Acceso al suelo y la vivienda en Venezuela", Antonio Azuela (Coord.), *La urbanización popular y el orden jurídico en América Latina*, UNAM, México D.F., México

LOVERA, Alberto, 1993^b, "Nuevos y/o viejos problemas urbanos", *V Encuentro del Grupo Latinoamericano de Investigadores Urbanos/I Seminario de Investigación Urbano Regional en Colombia. Ponencias*, Bogotá, Colombia

LOVERA, Alberto, 1995, "Las formas de legitimación del espacio habitable. El caso de los barrios populares venezolanos", *Revista Mexicana de Sociología*, Año LVII, N° 1/95, México D.F., México

LOVERA, Alberto, 1998, "Mercantilización del mercado de vivienda de las barriadas populares", *9º Annual Rinker International Conference on Building*

Construction/Conferencia Internacional de Urbanización y Vivienda (URVI 98). Memoria/Proceedings, Barquisimeto, Venezuela

LOVERA, Alberto (Coord.), 2005, *Materiales y componentes para la producción de viviendas. Una visión desde las empresas y los productos*, CONAVI, Caracas, Venezuela

LOVERA, Alberto, 2010, *Los laberintos de la innovación en la construcción*, Tesis Doctoral, mimeo, FAU, UCV, Caracas, Venezuela.

LOVERA, Alberto, 2011^a, "Las rutas de la innovación socio-técnica en la construcción", *Trienal de Investigación FAU 2011. Memorias*, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Central de Venezuela, Caracas, Venezuela

LOVERA, Alberto, 2011^b, *Radiografía de la construcción: El ciclo del capital*, EBUC, UCV, Caracas, Venezuela

LULLE, Thierry (Comp.), 1998, *El sector construcción: Actores y estrategias*, Universidad Externado de Colombia, Bogotá, Colombia

LUNGO, Mario, [1993] 1994, "Las ciudades y la globalización: Una mirada desde Centroamérica y El Caribe", *Urbana*, N°14-15, Instituto de Urbanismo, FAU, UCV, Caracas, Venezuela

LUNGO, Mario y Francisco Oporto, 1996, "El sector construcción en El Salvador", *Tecnología y Construcción*, N° 12-I, IDEC-FAU-UCV/IFA-LUZ, Caracas, Venezuela

LUNGO, Mario (Comp.), 2004, *Grandes proyectos urbanos*, Lincoln Institute of Land Policy y UCA Editores, San Salvador, El Salvador

LUNGO, Mario, 2011, *América Latina, países pequeños de grandes ciudades*, OLACCHI y Municipio Metropolitano de Quito, Quito, Ecuador

MARICATO, Ermínia (Org), 1979, *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*, Alfa Omega, Sao Paulo, Brasil.

MELO, Marcus André B.C. De, 1990, "Regimes de acumulação, Estado e articulação de interesses na produção do espaço construído (Brasil, 1940-1988)", Edmond Preteceille y Licia Valladares, *Reestruturação urbana: Tendências e desafios*, Nobel u IUPEJ, Rio de Janeiro, Brasil

MINISTERIO DE LA CONSTRUCCIÓN, 1987, *Sector Construcción: Situación actual y perspectivas. 1986-2000*, Managua, Nicaragua

MIRES, Fernando (1993), *El discurso de la miseria o la crisis de la sociología en América Latina*, Editorial Nueva Sociedad, Caracas

MONROY, Rafael y Sergio Martínez, 2008, "Capital inmobiliario y transformación del territorio", *Ciudades*, N° 79, RNIU, Puebla, México

NACIONES UNIDAS (ONU), 1972, *Tendencias de la industrialización de la construcción*, United Nations Publication, New York, EEUU

NACIONES UNIDAS (ONU), 1976, *Tecnologías para las obras de ingeniería civil en los países en desarrollo. Examen exploratorio del estado de la cuestión*, United Nations Publication, New York, EEUU.

NICULESCU, Irene, 1987, "Crecimiento hacia fuera, construcción y desarrollo autosostenido", Urbana, N° 8, Instituto de Urbanismo, UCV, Caracas, Venezuela.

NICULESCU, Irene y Luis Carlos Palacios, 1986, "Acumulación sin crecimiento. La construcción ¿sector motor?", *Revista del BCV*, N° 3, Banco Central de Venezuela, Caracas, Venezuela

NIKLISON, Carlos A. (1953), *Teoría de los precios de la construcción*, Librería y Editorial Castellví, Santa Fe, Argentina

ORGANIZACIÓN INTERNACIONAL DEL TRABAJO (OIT), 1991, *Situación reciente en el sector construcción, la ingeniería civil y las obras públicas*, OIT, Ginebra, Suiza.

ORGANIZACIÓN INTERNACIONAL DEL TRABAJO (OIT), 2001, *La industria de la construcción en el siglo XXI: su imagen, perspectivas de empleo y necesidades en materia de calificaciones*, OIT, Ginebra, Suiza.

PALACIOS, Luis Carlos et. al., 1989, "Vivienda y economía. Una aproximación estructural", *Coloquio*, N° 1, CDCH, UCV, Caracas, Venezuela

PANAIA, Marta (Comp.), 2000, *Construcción. Productividad, empleo e integración regional*, EUDEBA, Buenos Aires, Argentina.

PANAIA, Marta, 2004, *El sector construcción: Un proceso de industrialización inconcluso*, Nobuko, Buenos Aires, Argentina

PEÑA, Andrés y Carlos Talabera (Coord.), *Impacto de la globalización en la industria de la construcción. Hacia un nuevo escenario competitivo*, Cámara Argentina de la Construcción, Buenos Aires, Argentina

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier, 1988, *Espaço, técnica e construção*, Ed. Nobel, São Paulo, Brasil.

PEREIRA DA COSTA, Ane Lise, 1997, "Novas tecnologias e relações de trabalho na construção civil", *Tecnología y Construcción*, N° 13-II, IDEC-FAU-UCV/IFA-LUZ, Caracas, Venezuela.

PÉREZ, Carlota, 2004, *Revoluciones tecnológicas y capital financiero: la dinámica de las grandes burbujas financieras y las épocas de bonanza*, Siglo XXI editores, México D.F., México.

PRADILLA, Emilio, 1984, *Contribución a la crítica de la "teoría urbana". Del "espacio" a la "crisis urbana"*, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Xochimilco, México D.F., México

PRADILLA, Emilio, [1974] 1987^a, “Notas acerca del problema de la vivienda”, *Capital, Estado y vivienda en América Latina*, Distribuciones Fontamara, México D.F., México

PRADILLA, Emilio, [1975] 1987^b, “La ideología burguesa y el problema de la vivienda. Crítica de dos teorías”, *Capital, Estado y vivienda en América Latina*, Distribuciones Fontamara, México D.F., México

PRADILLA, Emilio et. al., 2008, “Centros comerciales, tercerización y privatización de lo público”, *Ciudades*, N° 79, RNIU, Puebla, México

PRADILLA, Emilio, 2009, *Los territorios del neoliberalismo en América Latina*, Universidad Autónoma Metropolitana y Miguel Ángel Porrúa, México D.F., México

PRADILLA, Emilio, 2010, “Teorías y políticas urbanas. ¿Libre mercado mundial, o construcción regional?”, *Estudios Urbanos e Regionais*, Vol. 12, N° 2, Rión de Janeiro, Nrasil.

PRADILLA, Emilio (Comp.), 2011, *Ciudades compactas, dispersas, fragmentadas*, UAM y Miguel Ángel Porrúa, México D.F., México.

PRETECEILLE, Edmund, 1976, *Región de Paris. La Producción de los «Grands ensembles»*, Gustavo Gili, Barcelona, España.

RIOFRIO, Gustavo y Jean Claude Driant, 1987, *¿Qué vivienda han construido? Nuevos problemas en viejas barriadas*, CIDAP/IFEAT/TAREA, Lima, Perú

RIOFRIO, Gustavo, 1991, *Construir la ciudad (popular) de los ´90. Entre el mercado y el Estado*, DESCO, Lima, Perú

RUGGIRELO, Hernán, 2011, *El sector construcción en perspectiva: internacionalización e impacto en el mercado de trabajo*, Aulas y Andamios Editorial, Buenos Aires, Argentina.

SALAS, Julián, 1992, *Contra el hambre de vivienda. Soluciones tecnológicas latinoamericanas*, Escala, Bogotá, Colombia.

SALAS, Julián, 2000, *La industrialización posible de la vivienda latinoamericana*, Escala, Santafé de Bogotá, Colombia

SASSEN, Saskia, [1991] 1999, *La ciudad global. Nueva York, Londres, Tokio*, EUDEBA, Buenos Aires, Argentina.

SASSEN, Saskia, [2005] 2007, “Ciudades en la economía global: enfoques teóricos y metodológicos”, *Eure*, Vol. 24, N° 71, Santiago de Chile, Chile.

SASSEN, Saskia, 2011, *Ciudad y globalización*, OLACCHI y Municipio Metropolitano de Quito, Quito, Ecuador.

SASSEN, Saskia, 2007, “Situando ciudades en circuitos globales”, en Carlos Arce, Enrique Cabrero y Alicia Ziccardi (Coord.), *Ciudades del siglo XXI ¿Competitividad o cooperación?*, CIDE y Miguel Ángel Porrúa, México D.F., México

SCHTEINGART, Martha, 1982, "El sector inmobiliario capitalista y las formas de apropiación del suelo urbano. El caso de México", Emilio Pradilla, (Comp.), *Ensayos sobre el problema de la vivienda en América Latina*, UAM, Unidad Xochimilco, México D.F., México

SCHTEINGART, Martha, 1989, *Los productores del espacio habitable: Estado, empresa y sociedad en la Ciudad de México*, El Colegio de México, México D.F., México

SOBARZO, Oscar y María E. Beltrão, 2003, "Urbanizaciones cerradas: reflexiones y desafíos", *Ciudades*, N° 59, RNIU, Puebla, México

THEODORE, Nik et. al., 2009, "Urbanismo neoliberal: La ciudad y el imperio de los mercados": *Temas Sociales*, N° 66, SUR, Santiago de Chile, Chile

TOPALOV. Christian, 1975, "La promoción inmobiliaria: un sistema de agentes económicos", *Documents D'Análisi Urbana*, N°3, Barcelona, España.

TOPALOV. Christian, 1979, *La urbanización capitalista*, Edicol, México D.F., México

RAMOS, Roberto et. al., *O macro setor da Construção*: www.cbic.com (consulta: 25/07/08)

RÍOFRIO, Gustavo y Jean-Claude Driant, 1987, *¿Qué vivienda han construido? Nuevos problemas en viejas barriadas*, CIDAP/IFEATarea, Lima, Perú

RÍOFRIO, Gustavo, 1991, *Producir la ciudad (popular) de los '90*, DESCO, Lima, Perú

RODRIGUEZ, Alfredo y Ana Sugranyes, 2005, *Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social*, SUR, Santiago de Chile, Chile.

VARGAS, Nilton, 1995, "Tendências de mudança na indústria da construção", *Tecnología y Construcción*, N° 11-I, IDEC-FAU-UCV/IFA-LUZ, Caracas, Venezuela.

VILLANUEVA, Federico, 1989, *Los desembolsos de capital del empresario constructor*, FAU, UCV, mimeo, Caracas, Venezuela.

VITELLI, Guillermo, 1976, *Competencia, oligopolio y cambio tecnológico en la industria de la construcción. El caso argentino*, ONU.CEPAL/BID, mimeo, Buenos Aires, Argentina.

VITELLI, Guillermo, 1978, "Cambio tecnológico, estructura de mercado y ocupación en la industria de la construcción argentina": *El Trimestre Económico*, Vol. XLV (4), N° 180, México DF, México.

ZICCARDI, Alicia, 1991, *Las obras públicas de la Ciudad de México (1976-1982). Política urbana e industria de la construcción*, UNAM, México D.F., México

ZICCARDI, Alicia (1994), "Los constructores mexicanos de los 90's", *Tecnología y Construcción*, N°10, IDEC-FAU-UCV, Caracas, Venezuela