**Título:** Capital inmobiliario y financiarización de la vivienda en América Latina y Ecuador- Una revisión crítica[[1]](#footnote-1).

**Nombre:** María Paula Granda Vega

**Eje temático: Dinámicas territoriales urbanas y rurales: producción de espacios, relaciones y conflictos**

Espacialidad de lo urbano: espacios públicos, economía informal, gentrificación, segregación y fragmentación, planificación urbana, movilidad, vivienda, recreación, espacio público

**Resumen:**

Los esfuerzos teóricos y empíricos para comprender e interpretar la producción y la reproducción de la ciudad latinoamericana son de larga data. Estas autoras y autores interesadas en América Latina han sido fuertemente influenciados por corrientes provenientes del norte global (países europeos y Estados Unidos), pero, sin duda, los estudios urbanos latinoamericanos han contribuido a desentrañar las especificidades del desarrollo urbano de la región frente a otras ciudades del mundo (Lovera, 2012). Asimismo, han realizado aportes teóricos y metodológicos que tienen un alcance más global, aunque muchas veces han sido puestos en un segundo plano por la producción académica dominante internacional.

En efecto, los estudios urbanos en la región han podido ayudar a esclarecer fenómenos característicos de las ciudades de América Latina como el de las barriadas populares y su dinámica de producción-circulación articulada con el proceso de producción inmobiliaria general, así como las lógicas específicas de empresas inmobiliarias, el papel del capital financiero entre otros elementos claves para la comprensión de la configuración de la ciudad y sus dinámicas (Lovera 2012).

Si bien la línea de análisis, sobre todo la relativa a la investigación sobre la construcción de la ciudad, la promoción y agentes inmobiliarios privados de carácter ‘formal’ fue desplazada por otra, también muy fructífera, volcada a la indagación de los sectores empobrecidos de las ciudades, los cuales vivieron con más intensidad los efectos de las crisis económicas que asolaron a Latinoamérica, la crisis de la deuda, el deterioro de las condiciones de vida y de trabajo y el impacto de las políticas neoliberales, en los últimos años, se retomó la preocupación en estas temáticas debido a las transformaciones en el tejido urbano y en la organización de las ciudades producto de las reestructuraciones en las economías latinoamericanas, más los cambios en las formas de operación de los agentes inmobiliarios y constructores, así como las nuevas orientaciones de las políticas estatales.

Mientras que, a nivel latinoamericano, el desarrollo del capital inmobiliario y sus impactos en el desarrollo urbano ha sido una temática extensamente tratada, en Ecuador como línea de trabajo sistemática y permanente es prácticamente inexistente[[2]](#footnote-2) (ver Bermúdez et.al 2016). Sin embargo, a pesar de ser escasas y desarticuladas, se ha encontrado investigaciones sobre la materia que deben ser rescatadas por su aporte teórico, metodológico y práctico. De igual forma, se ha identificado estudios desde otras disciplinas académicas que han abordado al capital inmobiliario y sus mecanismos de acción y agentes involucrados, cuyas contribuciones son también relevantes para una comprensión integral del fenómeno.

En este contexto, esta ponencia intenta dar cuenta críticamente de los diversos enfoques de una parte de la bibliografía reciente[[3]](#footnote-3) sobre el capital inmobiliario y constructor y sus impactos en las conglomeraciones urbanas de América Latina, así como de los estudios que discuten específicamente la financiarización de la vivienda e inmobiliaria desde distintas perspectivas, haciendo énfasis en las investigaciones sobre agentes urbanos. Identifica los vacíos todavía existentes y los retos que tenemos desde la geografía urbana y otras disciplinas para analizar a las ciudades en toda su complejidad y no caer en la tentación de simplificaciones universalizadoras. Luego, se brinda un panorama de los estudios urbanos en Ecuador dentro de estas líneas de investigación, con el objetivo de fortalecer e impulsar los esfuerzos investigativos sobre la configuración espacial y dinámicas urbanas dentro de las ciudades ecuatorianas, donde el sector inmobiliario está en un auge sin precedentes, y los poderes públicos y los colectivos urbanos por el derecho a la ciudad también juegan un papel preponderante en el presente y futuro de nuestras urbes.

**Palabras clave:** configuración espacial urbana**,** producción inmobiliaria financiarizada, agentes urbanos, estudios urbanos de América Latina y Ecuador

**Referencias bibliográficas (resumen)**

Lovera, A. 2012. *Enfoques de investigación sobre el capital inmobiliario y constructor y la producción de la ciudad en América Latina*. [En línea] Cátedra Sur - Emilio Pradilla Cobos, UNGS-UAM, Los Polvorines, Provincia de Buenos Aires. http://www.ungs.edu.ar/catedrasur/wp-content/uploads/2012/11/8\_LOVERA\_VF.pdf

Bermúdez, N., Cabrera H., S., Carrión, A., del Hierro, S., Echeverría, J., Godard, H. y Moscoso, R. 2016. La investigación urbana en Ecuador (1990–2015): cambios y continuidades. En Metzger, P., Rebotier, J., Robert, J., Uriquieta, P. y Vega Centeno, P. *La cuestión urbana en la región andina: miradas sobre la investigación y la formación* (pp.117-174). Pontificia Universidad Católica del Ecuador.

1. Estas reflexiones son parte de la investigación doctoral en curso acerca del gran capital inmobiliario en Quito y los agentes urbanos que interactúan al interior del Distrito Metropolitano de Quito e influyen en su configuración socioespacial y en las dinámicas urbanas que se han producido desde inicios del siglo XXI hasta la actualidad. La dirección de esta tesis la realiza el profesor Dr. Oriol Nello Colom en el programa de Doctorado en Geografía de la Universidad Autónoma de Barcelona, dentro de la línea de investigación de geografía urbana y ordenación del territorio. [↑](#footnote-ref-1)
2. Existe un campo de investigación enmarcado en la economía urbana el cual es muy exiguo según Bermúdez et.al (2016) quienes hacen una revisión bibliográfica extensa y muy completa para dar cuenta de las tendencias y temas al interior de la investigación urbana del Ecuador desde 1990 a 2016, incluyendo también un resumen de los años anteriores. Una parte de los trabajos dentro de esta línea está enfocada en el mercado del suelo, renta de la tierra etc. temas que son esenciales para comprender la producción inmobiliaria y su desarrollo. [↑](#footnote-ref-2)
3. #  Por más que se ha hecho una revisión bibliográfica extensa, es imposible abarcar todo lo escrito sobre el tema.

 [↑](#footnote-ref-3)