

Shimbo, L. (2012),

*Vivienda social de mercado: confluencia entre Estado, empresas constructoras y capital financeiro,*

Infonavit, Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, UAEMex, México, 247 p., ISBN 978-607-95865-5-3



“Secretos” ocultos y revelados: lo que una política es y lo que ella no puede ser.

Este libro tiene su origen en la tesis de Doctorado de la arquitecta Lúcia Shimbo y revela la estrecha relación que existe entre el Estado, las empresas constructoras y el capital financiero en los últimos años en Brasil. Se trata de una obra fundamental para quienes necesitan entender cuáles son los fundamentos de esa relación en un momento en que el tema de la vivienda ocupa un lugar central en los debates económicos, políticos, académicos y en la cobertura mediática, desde el lanzamiento de una política habitacional.<sup>1</sup>

Este estudio ayuda a analizar los límites de la política habitacional y la propia noción de la misma, que, si en otro momento hubiera sido ampliamente debatida, en términos de alcance y demanda, hoy en día, además de estos mismos aspectos, se encuentra ampliamente involucrada con la noción de política inmobiliaria, como bien señaló Royer (2009). De ahí también la aparente contradicción del título del libro, ya que incluso el lector menos atento se sorprenderá al encontrar dos sustantivos antagónicos en la misma expresión: social y mercado. De esta forma, el lector deberá estar alerta, porque tal es la realidad: la práctica de la política busca volver accesible la vivienda social<sup>2</sup> producida y promovida por el mercado.

<sup>1</sup> Nos referimos al Programa *Minha Casa Minha Vida*, lanzado por el presidente Luis Ignacio Lula da Silva en 2009 con la meta de construcción de un mil millón de viviendas y ampliado en 2011 por la presidenta Dilma Rousseff. En esta segunda fase, la meta de construcción es de dos mil millones de viviendas.

<sup>2</sup> En términos del mercado inmobiliario se trata de lo que se ha acordado en llamar “seguimiento económico”, que comprende los grupos con sueldo de tres a diez salarios mínimos. Es interesante observar que no se trata de la parte

Lúcia Shimbo no está interesada en la política habitacional, pero sí en el tamaño de la producción de viviendas a partir del análisis del desempeño de una gran empresa constructora. Lo que descubre es cómo la empresa constructora se entrelaza con los diseños de la política de vivienda y el mercado financiero, y cuánto estaba implicada con estos delineamientos. Esto último amplió su visión y disposición para tratar de entender y comprender más allá de sus intereses. Así, emprende una verificación minuciosa de una gran empresa constructora a través del análisis de documentos, reportes, reportajes y la producción en las instalaciones provisionales. En otros términos: estudió el desempeño de una empresa representante del mercado inmobiliario en la propia política habitacional en curso. Por razones de confidencialidad, la autora mantiene absoluto silencio y no nos revela el nombre de la empresa investigada, refiriéndose a ella como “empresa constructora estudiada” (ECE, por sus siglas en portugués). Por lo tanto, los resultados de desempeño, descripción detallada de su funcionamiento (producción, prescripción, control, consumo, plazo, gestión), expansión geográfica, son tan superlativos que la curiosidad nos seduce durante toda la lectura y queremos saber: ¿cuál es la empresa? Este secreto no se revela. No obstante, eso es lo que menos importa, porque en la realidad esa no es la única empresa constructora con crecimiento exponencial en el periodo contemporáneo de facilidades y disposiciones institucionales financieras emprendidas<sup>3</sup>

prioritaria que engloba el grupo con sueldo de hasta tres salarios mínimos. Actualmente en Brasil el salario mínimo equivale aproximadamente a 286.00 USD (Fuente: Banco Central de Brasil, 01/09/2013).

<sup>3</sup> Institución del Sistema Financiero Inmobiliario (Ley n° 9.514), exoneración de impuestos, captación de recursos públicos, aporte de subsidios, ampliación de crédito,

por el Estado desde mediados de los años 2000. A esto último se le suma la apertura de capital en la bolsa de valores que permitió la captación de grandes cantidades de recursos e inversiones en producción, expansión de la contratación de mano de obra, estrategias de mercadeo, constitución de banco de tierras y ganancias sin precedentes, resultantes de las ventas de casas y departamentos. Esta empresa es una entre, por lo menos, dos decenas más.<sup>4</sup> La ECE analizada es un ejemplo de esa forma inédita de producir viviendas en Brasil y de alcanzar rendimientos tan positivos.

Es necesario para el debate comprender que todo lo que presenta, discute y concluye Lúcia Shimbo es que no es posible esperar de una política lo que no lo es. En otras palabras, no es posible esperar del programa *Minha Casa Minha Vida* (Mi casa, Mi vida) que sea, de hecho, una política pública habitacional porque no lo es; al menos, no en el sentido estricto del término. De esta forma, si están alterados los sentidos de la política, es necesario comprenderla antes de rechazarla.

Entonces, de lo que se analizó hasta este momento, considerando la primera fase del Programa, las correcciones de la segunda y especulaciones de una tercera (Dias, 2013), no hay dudas del protagonismo del sector privado en la política, desde la elaboración y formación institucional del Programa, hasta la producción misma de las unidades habitacionales en todas las fases: propiedad de terrenos, incorporación, construcción, financia-

extensión de los plazos de financiamiento, baja de las tasas de interés, entre otros.

<sup>4</sup> Número aproximado de empresas constructoras que abrieron capitales en la Bolsa de Valores, de acuerdo con las contribuciones de la propia autora, además de Luciana Royer de Oliveira. *Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas* (2009), tese de Doutorado, São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo/USP; Martins, F. E. da Silva (2010), *A (re) produção social da escala metropolitana: um estudo sobre a abertura de capitais nas incorporadoras e sobre o endividamento imobiliário urbano em São Paulo*, tese de Doutorado, São Paulo, FFLCH/USP; Fix, M. (2011), *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*, tese de Doutorado, Campinas–Instituto de Economia/UNICAMP; Bastos, R. Dantas (2012), *Economia política do imobiliário: O Programa Minha Casa Minha Vida e o preço da terra urbana no Brasil*, dissertação de Mestrado, Campinas–IFCH/UNICAMP, entre otros.

miento “propio” y correspondencias del gobierno federal en la intermediación del financiamiento del consumidor y las ventas. Este es el secreto, paulatinamente revelado con la lectura del libro de Lúcia Shimbo.

Por lo tanto, no se puede esperar que sea esa la política habitacional que disminuirá el déficit habitacional brasileño. Sobre todo es bueno recordar que el 90% del déficit se encuentra en los sectores prioritarios (que reciben hasta tres salarios mínimos). Esa no será la política que atenderá los deseos de los movimientos sociales de vivienda que durante los dos gobiernos de Luis Ignacio Lula da Silva ayudaron a conformar el Plano Nacional de Vivienda que además de eso no está integralmente contemplado por el Programa *Minha Casa Minha Vida*.

Dada la agilidad y la movilidad del mercado financiero y la urgencia de lograr las metas del Programa, es imposible esperar de una política habitacional enganchada con ese mercado que sus productos sean conformados de acuerdo con las especificidades y características nada homogéneas del vasto territorio brasileño; hasta porque, como magistralmente nos enseña Lúcia Shimbo, la producción es absolutamente estandarizada, sea en las tipologías (donde reside o no el lugar del arquitecto, como lo enfatiza la autora), los plazos al consumo y control de materiales. En este caso, incluso se pueden “copiar” experiencias de la producción masiva de las viviendas en otros países, como lo hizo la ECE y otras empresas constructoras brasileñas que, entre 2007 y 2008 estuvieron en México a tomar el ejemplo (Dias, 2007a y b).

También es válido el intercambio de conocimiento, como ocurre ahora con la gigante constructora mexicana Homex trabajando en territorio brasileño.<sup>5</sup> Así, no será demasiado acordarse que en el territorio mexicano existen actualmente cinco mil millones de casas (construidas en las

<sup>5</sup> *Mexicana Homex chega ao Brasil*, Revista Construção & Mercado, V. 95, PINI, São Paulo, Junho/2009. Añado la información de que Homex es justamente una de las grandes constructoras mexicanas que percibe ahora la desvalorización de sus activos en la Bolsa Mexicana de Valores en el contexto de la crisis habitacional existente en México y de la propuesta de “corrección de ruta” anunciada por el nuevo presidente Enrique Peña Nieto en febrero de 2013.

dos últimas décadas durante el gobierno de Vicente Fox y Felipe Calderón, con el auspicio de la estandarización a gran escala) abandonadas.<sup>6</sup> En México existen varias razones que explican dicho abandono, entre ellas, la distancia de las viviendas al lugar de trabajo, la falta de infraestructura y servicios necesarios en la vida urbana y la incapacidad de pago de los “beneficiarios”.

De esta manera, la conclusión de Lúcia Shimbo demuestra una preocupación tan importante para la geografía, el urbanismo, la arquitectura, la sociología y la planeación urbana, respecto a los impactos ambientales y urbanos de los emprendimientos producidos por tales constructoras en el contexto del Programa *Minha Casa Minha Vida* y consecuentemente al modelo de ciudad que estamos construyendo, a pesar de todas las evidencias de los daños provocados por esos modelos en Chile, México y otros países de la periferia del capitalismo. Por todo lo anterior, la lectura de su libro es altamente recomendable.

## REFERENCIAS

- Dias, E. C. e A. M. Castelo (2013), “O Minha Casa Minha Vida quatro anos depois”, *Revista Conjetura da Construção*, ano XI, no. 1, Março.
- Dias, E. C. e F. Garcia (2007a), “Especial: licoes mexicanas – Uma moradia social sem paternalismo”, *Revista Conjetura da Construção*, ano V, no. 2, Junho.
- Dias, E. C. e F. Garcia (2007b), “Um toque mexicano para a receita brasileira”, *Revista Conjetura da Construção*, ano V, no. 2, Junho.
- Roger, L. de Oliveira (2009), *Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas*, tese de Doutorado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo–USP, São Paulo.

Patricia Maria de Jesus  
Universidade de São Paulo

---

<sup>6</sup> El déficit habitacional mexicano según el censo de 2010 realizado por el INEGI (Instituto Nacional de Estadística y Geografía) es de nueve mil millones de viviendas, lo que significa que el número de casas abandonadas es más de la mitad del déficit.