

Las biopolíticas de la financiarización de la vivienda: una aproximación a las violencias epistémicas del capitalismo financiero*

Luis Alberto Salinas y Michael Janoschka

Recibido: 15 de julio de 2022 · Aceptado: 11 de noviembre de 2022 · Modificado: 05 de diciembre de 2022
<https://doi.org/10.7440/res85.2023.04>

Resumen | Desde el concepto de *biopolíticas de la financiarización de la vivienda*, este artículo aporta una comprensión conceptual de los procesos de financiarización. A partir de las categorías foucaultianas de disciplinamiento y regulación, se elabora un análisis empírico de los mecanismos que propagaron en México la aspiración de diversos sectores de la población con recursos limitados para acceder a una vivienda propia mediante créditos hipotecarios. La construcción de la noción de biopolíticas de la financiarización de la vivienda se fundamenta en una investigación empírica realizada en dos momentos diferentes (2017 y 2020) y que consiste en entrevistas semiestructuradas a propietarios de vivienda económica en la periferia de la Zona Metropolitana del Valle de México. Se demuestra que, lejos de beneficiar a los acreditados, su inserción en las relaciones crediticias merma los ingresos e incide negativamente en su calidad de vida. La presente discusión se articula a través de cinco dispositivos del biocapitalismo financiero de la vivienda —el discurso del patrimonio propio, la estratificación socio-territorial, la falacia del crédito social, la realidad de la vida periférica y la de las vidas endeudadas—, los cuales ayudan a comprender las violencias epistémicas inherentes a un modelo de desarrollo económico y territorial financiarizado que genera ganancias económicas y políticas para unas pocas personas, en detrimento de quienes supuestamente se beneficiarían de las políticas de vivienda. En función del análisis efectuado, se ha podido observar que los dispositivos implementados muestran la sutileza del ejercicio del poder en la provisión financiarizada de la vivienda.

Palabras clave | biopolítica; deuda; financiarización; violencia; vivienda

The Biopolitics of Housing Financialization: An Approach to the Epistemic Violence of Financial Capitalism

Abstract | This article provides a conceptual understanding of the processes of financialization based on the concept of the *biopolitics of housing financialization*. Drawing on the Foucauldian categories of disciplining and regulation, we elaborate an empirical analysis of the mechanisms that, in Mexico, propagated the aspiration of various sectors of the population with limited resources to have access to a home of their own through mortgage loans. The construction of the notion of biopolitics of the financialization of housing is based on an empirical research conducted at two different times (2017 and 2020) and consisting of semi-structured interviews with owners of affordable housing in the periphery of the Metropolitan Area of the Valley of Mexico. It shows that, far

* Este artículo presenta resultados parciales del proyecto PAPIIT-IN302923, "Financiarización de la vivienda. Consecuencias del proceso de financiarización en la vida cotidiana", financiado por la Universidad Nacional Autónoma de México. Se contó con los consentimientos informados de todos los entrevistados y la autorización para grabar la entrevista mediante medios electrónicos. Los autores participaron igualitariamente en la redacción de este artículo.

from benefiting borrowers, their insertion in credit relations undermines income and negatively impacts their quality of life. The present discussion is articulated through five devices of the financial biocapitalism of housing —the discourse of personal wealth, socio-territorial stratification, the fallacy of social credit, the reality of peripheral life, and the reality of indebted lives—, which help to explain the epistemic violence inherent to a financialized model of economic and territorial development that produces economic and political gains for a few people, to the detriment of those who are supposed to benefit from housing policies. The analysis reveals that the devices implemented reflect the subtlety of the exercise of power in the financialized provision of housing.

Keywords | biopolitics; debt; financialization; housing; violence

As biopolíticas da financeirização da moradia: uma abordagem das violências epistêmicas do capitalismo financeiro

Resumo | Do conceito de *biopolíticas da financeirização da moradia*, neste artigo, contribui para uma compreensão conceitual dos processos de financeirização. A partir das categorias foucaultianas de disciplinamento e regulamentação, foi elaborada uma análise empírica dos mecanismos que propagaram no México a aspiração de diversos setores da população com recursos limitados para ter acesso a uma moradia própria mediante créditos hipotecários. A construção da noção de biopolíticas da financeirização da moradia está fundamentada numa pesquisa empírica realizada em dois momentos diferentes (2017 e 2020) e que consiste em entrevistas semiestruturadas com proprietários de moradia econômica na periferia da Região Metropolitana do Valle do México. Demonstra-se que, longe de beneficiar os acreditados, sua inserção nas relações creditícias diminui os ingressos e incide negativamente em sua qualidade de vida. A presente discussão está articulada por meio de cinco dispositivos do biocapitalismo financeiro da moradia — o discurso do patrimônio próprio, a estratificação socioterritorial, a falácia do crédito social, a realidade da vida periférica e a das vidas endividadadas —, os quais ajudam a compreender as violências epistêmicas inerentes a um modelo de desenvolvimento econômico e territorial financeirizado que gera lucros econômicos e políticos para umas poucas pessoas, em detrimento de quem supostamente se beneficiará das políticas de moradia. Em função da análise efetuada, tem podido ser observado que os dispositivos implementados mostram a sutilidade do exercício do poder na provisão territorial financeirizado da moradia.

Palavras-chave | biopolítica; dívida; financeirização; moradia; violência

Introducción

Acceder a una vivienda propia se ha constituido en un anhelo, en un objetivo esencial de la vida productiva de muchos hogares latinoamericanos. Sin embargo, a falta de recursos propios, el principal mecanismo para acceder a una vivienda propia dentro del mercado formal es mediante el crédito hipotecario, el cual ha experimentado una expansión importante, y se ha constituido en parte de la “normalidad” y del “sentido común” para alcanzar dicho objetivo (Aalbers, Rolnik y Krijnen 2020; Socoloff 2019; Mosciaro 2021). Para muchos hogares, el éxito o fracaso individual y social suele definirse en función de obtener una vivienda, lo que precisa de un disciplinamiento en lo laboral y en la vida cotidiana, algo que permite el cumplimiento de la obligación adquirida por el deudor con el acreedor. En términos de Foucault (2000), el anhelo de la vivienda propia, la deuda hipotecaria y los cambios en la vida cotidiana forman parte de la normalización, del disciplinamiento y el control de la *sociedad de normalización*.

A partir de esta reflexión inicial, el objetivo del presente artículo es aportar a la discusión sobre las biopolíticas de la financiarización y las condiciones que se han desarrollado en la financiarización de la vivienda en México, además de las consecuencias de estos procesos

en la vida cotidiana de las personas y de la sociedad. Esto permite entender los mecanismos socioterritoriales implícitos de la financiarización de la ciudad, y establecer una comprensión nítida de las condiciones materiales, políticas, simbólicas y culturales en la era de lo que Marazzi (2011) denomina *biocapitalismo financiero*. Como se demostrará a continuación, esto genera un contexto en el cual los mecanismos disciplinarios y de regulación hacen que el trabajador esté aprisionado por su trabajo para el cumplimiento del pago de su hipoteca, lo que conlleva soportar las malas condiciones laborales, y abstenerse de actividades recreativas y de ocio; de ese modo, la deuda constituye su mayor carga social en la vida y, paradójicamente, la única opción de satisfacer una necesidad básica. Esta constelación se aborda mediante un análisis de las condiciones políticas y sociales, lo que permite aproximarse a las violencias epistémicas propias de un modelo de desarrollo económico y territorial financiarizado que genera ganancias económicas y políticas para pocos, paradójicamente en detrimento de los que supuestamente se beneficiarían de las políticas de vivienda contemporáneas.

Nuestra elaboración del concepto de biopolíticas de la financiarización de la vivienda se fundamenta en el análisis de una investigación empírica realizada en dos momentos diferentes (2017 y 2020) y que consistió en entrevistas semiestructuradas a propietarios de vivienda económica en tres municipios de la Zona Metropolitana del Valle de México (Huehuetoca, Tecámac y Zumpango), elegidos porque son los que tienen la mayor cantidad de autorizaciones de construcción de vivienda de las últimas dos décadas, con cerca del 55% del total autorizado para la zona metropolitana. En 2017 se hicieron 58 entrevistas, luego de una selección llevada a cabo mediante el método bola de nieve; y, a partir de las constantes visitas, se obtuvo información útil para realizar 10 entrevistas adicionales en 2020 (de manera telefónica debido a la pandemia por covid-19) a personas entrevistadas 3 años atrás. Con las entrevistas semiestructuradas en profundidad se buscó construir paso a paso la experiencia del otro y se evitó hacer preguntas cerradas, amenazantes o ambiguas (Robles 2011). Aunado a lo anterior, el objetivo fue discutir las cinco dimensiones de las biopolíticas de la financiarización identificadas en el apartado teórico, para lo cual se procuró que el entrevistado narrara las condiciones de su vida cotidiana (y familiar), poniendo énfasis en las diferencias entre el antes y el después de la adquisición de su crédito hipotecario. En este caso, la investigación precisó de su conocimiento contextual, es decir, de una breve descripción etnográfica de la vivienda, de su entorno, del conjunto habitacional, así como de las condiciones del lugar de trabajo, entre otros aspectos, información que se contempló en las entrevistas de 2017. Estas entrevistas se realizaron en la vivienda donde tienen su domicilio, en días hábiles al finalizar el día, así como en fines de semana, pues se pretendió entrevistar al trabajador(a) que adquirió el crédito hipotecario. El tiempo promedio de las entrevistas fue de sesenta a noventa minutos.

Se consideró conveniente realizar entrevistas en un segundo momento debido a que un gran número de créditos hipotecarios son proporcionados por los fondos públicos de vivienda (el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores [Infonavit] y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado [Fovissste]), los cuales se otorgan a trabajadores asalariados del sector privado y del público. Sin embargo, dadas las circunstancias de la pandemia, muchos trabajadores perdieron su empleo formal y se vieron en la necesidad de renegociar su deuda y cubrir sus cuotas mensuales a partir de los ingresos de la economía informal, lo que incrementó el monto de la obligación e incidió en el entendimiento del biocapitalismo financiero de la vivienda y de las consecuencias que tiene en la vida cotidiana. Las entrevistas buscaban comprender la importancia de la vivienda en propiedad, de la habitabilidad (tanto las características de la vivienda como las del entorno urbano), las condiciones relacionadas con el crédito hipotecario, así como las implicaciones sobre la vida cotidiana que fueron modificadas una vez adquirida la deuda hipotecaria y, de manera particular, en el contexto de la pandemia. El número de entrevistas realizadas en un

segundo momento (diez) obedeció al *umbral de saturación* o *punto de saturación* (Blasco y Otero 2008), es decir, cuando los entrevistados estaban repitiendo y no agregaban información adicional o diferente. Como se mencionó, a diferencia de las primeras entrevistas, estas fueron vía telefónica y tuvieron una duración de sesenta minutos aproximadamente.

Todas las entrevistas llevadas a cabo en las dos fases de la recogida de datos empíricos fueron transcritas textualmente y se construyó una base de información que fue ingresada y manejada a través del programa ATLAS.ti; se diferenciaron las entrevistas hechas en 2017 y las de 2020, debido a que las primeras hacían referencia a la vivienda y su entorno urbano y las segundas respondían a las preguntas derivadas del apartado teórico. Mediante el *software* mencionado, se identificaron palabras consideradas claves con códigos diferentes, así como frases emitidas en las entrevistas, a fin de que, posteriormente, se consultaran dichas codificaciones y se contrastaran constantemente con la teoría propuesta, con la intención de profundizar en ellas (Corbin y Strauss 2008) mediante las categorías planteadas sobre biopolítica de la financiarización. Algunos de los códigos establecidos fueron vivienda propia o en propiedad, patrimonio, deuda, crédito, vida cotidiana, calidad de vida, disciplina, obligación, tasa de interés y periferia urbana.

El artículo se estructura de la siguiente manera: primero se realiza una discusión conceptual sobre la financiarización de la vivienda y los mecanismos disciplinarios y de regulación aportados por los trabajos de Foucault, los cuales se relacionan con el concepto de biocapitalismo financiero. Después se identifican tres periodos de la política habitacional en México, a través de los cuales se logró determinar los mecanismos de acumulación y explotación del complejo inmobiliario-financiero mexicano. A continuación, a partir del análisis de las entrevistas, se desarrollan cinco dispositivos del biocapitalismo de la vivienda que ilustran los mecanismos disciplinarios y de regulación foucaultianos: patrimonio propio, estratificación socioterritorial, crédito social, vida periférica y vidas endeudadas. Estos dispositivos permiten entender las nuevas lógicas del sector inmobiliario y las consecuencias subjetivas de la financiarización de la vida cotidiana, y también promueven una comprensión clara del papel del Estado como uno de los actores principales en la producción y administración de la vivienda, más allá de la facilitación de los procesos de financiarización. Este análisis da lugar a reflexiones finales que perfilan el valor intrínseco de la conceptualización propuesta, su posible aplicabilidad y su relevancia para otros entornos sociales y geográficos.

Aproximaciones conceptuales

A lo largo de la última década, se ha ido consolidando en los estudios urbanos una perspectiva analítica que aporta una comprensión de las transformaciones urbanas provocadas por la sucesiva financiarización del capitalismo global y, por lo tanto, de la urbanización capitalista (Aalbers 2020; De Mattos 2016). El recurso teórico de la financiarización, entendida como una transformación sistémica del capitalismo (Lapavistas 2013), permite visualizar mejor los conflictos emergentes entre hábitat y capital a partir del creciente rol de los mercados financieros, los actores e instituciones, y los motivos financieros inherentes al curso cotidiano de los procesos económicos (Epstein 2005). Esto se manifiesta especialmente en la propagación de nuevas lógicas en el sector inmobiliario, pero de forma más general también en la gobernanza social, política y económica de las sociedades, pues provoca una producción financiarizada del espacio urbano (Toro y Navarrete 2022). En este sentido, podemos diferenciar tres efectos relevantes y mutuamente conectados:

En primer lugar, la financiarización contribuye a un cambio profundo en el *modus operandi* de los actores en el campo socioeconómico de la industria inmobiliaria, a cuyos integrantes denominaríamos empresas financieras de producción y administración de la vivienda. Con el fin de maximizar su rentabilidad, estas transforman sus activos en productos de

inversión financiera cada vez más complejos, aplicando procesos automatizados y medidas de optimización en lo que se refiere a la financiación, la fiscalidad y la gestión de la vivienda. Entre las empresas financieras de producción y administración de la vivienda podemos encontrar distintas modalidades, todas conectadas con los flujos globales de capital: fondos inmobiliarios abiertos, sociedades anónimas inmobiliarias especializadas, fideicomisos de inversión inmobiliaria, compañías de seguros, fondos de pensiones y otros inversores de capital privado (Gasca y Castro 2021). A partir del análisis pormenorizado de la gestión del patrimonio de Blackstone, la mayor empresa mundial de gestión inmobiliaria, Janoschka *et. al.* (2020) demostraron las agresivas lógicas mediante las cuales ejerce su poder de mercado, así como la expansión rápida del patrimonio invertido. Otras autoras como Rolnik, Andrade y Marín (2021) indican que las transformaciones del sector configuran una nueva frontera para la expansión de las finanzas sobre el mercado inmobiliario popular.

En segundo lugar, la financiarización transforma las modalidades de acción del Estado (local). Más allá de los principios neoliberales que subyacen a la liberalización del sector financiero, es preciso mencionar los procesos variados en los que el sector público adopta las lógicas financieras, sea en la gestión de la deuda, la titulización de ingresos futuros o las modalidades que se escogen para construir viviendas erróneamente denominadas de “interés público” (véanse sobre este último aspecto Janoschka y Salinas 2017; Rolnik 2018). Estas políticas concretas transforman al Estado en partícipe activo de la especulación financiera (Aalbers 2020). Por lo tanto, cabe señalar que el sector público no solo reconfigura los mercados financieros, sino que también se ve capturado por las lógicas de la rentabilidad y optimización de recursos en las que se fundamenta el mundo financiero.

En tercer lugar, es preciso abordar los efectos que la financiarización tiene en la población en general, un aspecto al que denominaríamos financiarización de la vida cotidiana. Por ejemplo, las reformas de los regímenes de pensiones públicas y empresariales han aumentado considerablemente la exposición activa y pasiva de los hogares a los mercados financieros. Además, el endeudamiento con fines de consumo y compra de vivienda tiene un efecto decisivo en la constitución de los sujetos. Esta conexión fue ampliamente discutida, especialmente a raíz de los trastornos en los mercados inmobiliarios después de la crisis financiera de 2008 (Fields 2018; Byrne 2020; Alexandri y Janoschka 2018), a partir de perspectivas analíticas que establecen una comprensión del significado de las hipotecas y la deuda para ejercer control en términos simbólicos y psicológicos sobre los sujetos (García-Lamarca y Kaika 2016).

Este último aspecto se profundizará a continuación con base en la perspectiva foucaultiana del ejercicio del poder en nuestras sociedades. Para Foucault, el poder no se posee ni se ejerce de manera directa, sino a partir de la construcción de un entorno, condiciones, costumbres y discursos que llevan a la población en general y a los individuos en particular a comportarse de determinada manera, a ajustarse a las normas creadas. Esto es la normalización disciplinaria, la cual

consiste en plantear ante todo un modelo, un modelo óptimo que se construye en función de determinado resultado, y la operación de normalización disciplinaria pasa por intentar que la gente, los gestos y los actos se ajusten a ese modelo; lo normal es, precisamente, lo que es capaz de adecuarse a esa norma, y lo anormal, lo que es incapaz de hacerlo. (Foucault 2006, 75-76)

En la sociedad de normalización, Foucault (2000) distingue dos mecanismos que operan como tecnologías de poder: uno disciplinario y uno regulador. El primero se concentra en el individuo, en todos los aspectos que inciden en las decisiones individuales, por ejemplo, la adquisición de una vivienda en propiedad y la disciplina del pago de la deuda hipotecaria. Como consecuencia, conlleva mantener comportamientos “adecuados”,

lo que contribuye a la sumisión de individuos a las condiciones laborales, por el temor a perder el empleo y, por tanto, contravenir su obligación de pagar la deuda (elementos que se constituyen como mecanismos normativos) y cuyos elementos de incumplimiento serán evidentes (vigilancia, castigo, sanciones —desahucios, por ejemplo—). El segundo, como norma regularizadora, se centra en los efectos sobre la población, a partir de la creación de discursos que inciden en las decisiones (concepción de la vivienda en propiedad y la deuda hipotecaria como única vía de acceso al mercado formal de vivienda), lo que abona al “sentido común” del deber ser, es decir, comportamientos que se enmarcan en lo “normal” y “común” del capitalismo financiero.

Para profundizar en esta comprensión conceptual de los procesos políticos subyacentes en la sociedad de normalización, es preciso pensar además en las violencias epistémicas de lo que Marazzi (2011) denomina, en alusión a Foucault, como biocapitalismo financiero. En este sentido, la actual fase de acumulación transforma la vida misma en un producto financiero, lo que provoca una metamorfosis del ciudadano hacia un *individualismo propietario* resultado de la convención financiera dominante (Fumagalli 2010). Esto es lo que definimos como biocapitalismo financiero de la vivienda. La terminología nos remite a una crítica de las relaciones de poder que aspiran a la expropiación de valor desde la vivienda y el territorio (Jaramillo 2021). Además, alude a las violencias estructurales y epistémicas implícitas y explícitas y, sin embargo, flexibles y variadas en el transcurso del tiempo (Harvey 2006).

A este respecto, cabe señalar que las expresiones del biocapitalismo financiero en la vida cotidiana son muy diversas. Algunas de ellas se aprecian en el endeudamiento y en la propiedad de activos, pues la propiedad privada y, de manera particular, la idea de la vivienda propia se hacen evidentes como normas de regulación. En este contexto, el incumplimiento del pago de la deuda hipotecaria se normaliza como un fracaso social para los deudores. Ese fracaso social, el no poder mantener la propiedad de su vivienda, el no cumplir con la obligación adquirida por el deudor con el acreedor, explicita las violencias epistémicas del biocapitalismo financiero sobre los individuos. La vivienda propia es valorada como una forma de inversión, un patrimonio familiar, lo cual para Foucault (2000) implica que los mecanismos regularizadores “recaen sobre la población como tal y que permiten e inducen conductas de ahorro, por ejemplo, que están ligadas a la vivienda, a su alquiler y, eventualmente, a su compra” (Foucault 2000, 227).

Dichas dimensiones se interpretarán como violencias epistémicas, mediante el recurso de los dispositivos del biocapitalismo financiero de la vivienda que se analizan de forma ejemplar en las periferias de la Ciudad de México. En la fase actual, las violencias epistémicas del biocapitalismo financiero conducen principalmente al despojo espacial, lo que ilustra otras formas de violencia como el patriarcado, la colonialidad, el racismo y la heteronormatividad (Alexandri y Janoschka 2020). Por tanto, Fumagalli (2010) destaca la importancia de los medios de comunicación para garantizar el éxito de los procesos de financiarización: el lenguaje crea el ambiente y la caja de resonancia para los acontecimientos en el mercado financiero y establece lo que Janoschka (2018) define como *violencia lingüística del discurso dominante*, que descarta las subjetividades de las clases bajas en los procesos de reproducción y apropiación espacial. A esto se añade la violencia de la estética que está manipulando los gustos y generando efectivamente nuevos mercados para el consumo del territorio, así como la violencia de la autoridad moral por la cual se establece quién decide qué debe permitirse en espacios urbanos específicos. Desde la perspectiva foucaultiana, estas formas de violencia se imponen como mecanismos de regulación en los que la población se apropia y reproduce los discursos dominantes, los patrones de consumo e incluso los comportamientos individuales.

Las aproximaciones presentadas nos permiten comprender los mecanismos mediante los cuales se intensificaron los conflictos latentes entre una noción de vivienda como

necesidad básica, considerada como un derecho social, y la vivienda como mercancía especulativa y activo líquido que alimenta los circuitos secundarios de la acumulación y explotación de capital. A continuación, se precisará y aplicará este cuadro conceptual a través del caso mexicano.

El papel del Estado en el biocapitalismo financiero de la vivienda en México

Según Marazzi (2009), la economía financiera es invasiva, en la medida en que se ha expandido en todo el ciclo económico. Tal es el caso de la producción de la vivienda del mercado formal en México, en el cual el Estado está presente tanto en el financiamiento de la construcción como en el acceso en propiedad (Hernández 2021; Reyes 2020; Neto y Salinas 2020). En este sentido, nos parece importante preguntarnos cómo las administraciones públicas comprenden y fomentan explícitamente la gobernanza de una población por medio de los procesos de financiarización; del manejo y naturalización de guiones y procedimientos específicos para que la población se autorregule en relación a los recursos financieros que previamente se le han asignado. Para ello, cabe señalar que el *gobierno reflexivo* no gestiona directamente las condiciones de vida o las relaciones productivas de su población, pero produce subjetividades que están estrechamente vinculadas con las tecnologías biopolíticas y las prácticas disciplinarias (Coleman y Agnew 2007).

Para permitir el flujo de capital y el surgimiento de instrumentos bursátiles para el desarrollo de la financiarización del Estado y de los mecanismos biopolíticos que inciden en las decisiones y los comportamientos de la población en México, se requirieron diversas reformas jurídicas e institucionales. Por ende, el Fovissste y el Infonavit han sido fundamentales como instituciones del Estado que utilizan el discurso del patrimonio para fomentar la ideología de la vivienda propia, reforzada desde el surgimiento de los actores públicos. Al analizar la constitución histórica del biocapitalismo financiero de la vivienda en México en mayor profundidad, es posible distinguir tres periodos sucesivos del sector habitacional que destacan por las modalidades de participación del Estado, los cambios jurídicos y normativos, y la participación de las empresas financieras.

Primera fase: el Estado “intervencionista-benefactor”

En primer lugar, cabe destacar el momento desde la década de los setenta hasta finales de los ochenta del siglo XX, que se caracterizó por la participación casi exclusiva de los fondos públicos en todo el proceso productivo de la vivienda formal. En ese periodo, se comenzó a promover el acceso a la vivienda en propiedad, privilegiando el acceso a familias de menores recursos con empleo formal, pero con estrechos vínculos con los sindicatos de dichas instituciones, los cuales incidían en las asignaciones de los créditos. Además, el sistema de créditos hipotecarios gestionado por el Fovissste y el Infonavit favorecía a trabajadores del sector formal y excluía a un sector muy importante de trabajadores del sector informal, quienes no participan en este sistema de créditos. Tal exclusión de segmentos de población que no tienen empleo formal, o que aun contando con uno carecen de vínculos con los sindicatos, es un caso de violencia estructural. Por otro lado, la instauración de un sistema de crédito hipotecario apoyado por el Estado incentivó también la creación de las principales empresas inmobiliarias dirigidas a la construcción de vivienda económica, tales como Casas Geo y Urbi en 1981, Ara en 1988, Homex en 1989, entre otras.

La construcción de vivienda pública se realizó en grandes conjuntos habitacionales y generó violencias estéticas, lingüísticas y discursivas para intervenir áreas populares, con lo cual las intervenciones buscaban “higienizar” (Coulomb 1991) distintas zonas de las

grandes ciudades. De esta manera, más que la idealización de un Estado intervencionista y benefactor en materia de vivienda, la política de vivienda en este periodo se enfocó en la erradicación de asentamientos informales. A lo anterior se suma que las políticas de vivienda buscaron frenar la expansión de los asentamientos informales, para lo cual se implementaron otros mecanismos orientados a la regularización de la tierra; de este modo se originó en 1973 la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (Corett), con el objetivo de regularizar, impedir y prevenir (con el creciente mercado formal de vivienda) los asentamientos informales sobre terrenos de origen ejidal.

Posteriormente, el parque público de vivienda en alquiler se vendió (en su mayoría) a sus ocupantes, lo que fortaleció el enfoque de la vivienda propia mediante los mecanismos de regulación, cuyo objetivo es naturalizar el anhelo de una vivienda en propiedad. Este individualismo propietario “es lo que está hoy en la base de los comportamientos más o menos masificados de los individuos” (Fumagalli 2010, 69), y se puede identificar en distintas estrategias mediáticas, entre las cuales destacan discursos públicos y mensajes en medios de comunicación por parte de instituciones públicas y empresas inmobiliarias. Algunos de los mensajes transmitidos hacían alusión a la conveniencia de pasar de un asentamiento informal a una vivienda propia, la importancia de tener un patrimonio, de mejorar las condiciones de vida (a partir de la propiedad) e, incluso, de ejercer el “derecho” a una vivienda propia.

Segunda fase: el Estado “facilitador”

En un segundo periodo, identificado desde fines de los ochenta y, de manera particular, en los primeros años de la década de los noventa, se realizaron reformas importantes a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las cuales incidieron en materia de vivienda y de regulación del suelo. Destaca la reforma del artículo 115.º que proporciona autonomía en materia de planeación urbana a los gobiernos municipales y del artículo 27.º que permite la privatización de suelo social (ejidal y comunal). En este contexto se implementó un programa de regularización de la propiedad social para garantizar los derechos sobre la propiedad de la tierra: el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares (Procede) en 1993. Para agilizar la incorporación de suelo social al desarrollo urbano, el gobierno federal creó en 1996 el Programa de Incorporación de Suelo Social (PISO), el cual se encargó de brindar certeza jurídica a los propietarios de tierra. Ambos programas justifican su accionar en la regularización de los terrenos de propiedad social, mientras que, en la práctica, la delimitación de los terrenos y la certeza jurídica —escrituración y, en su caso, títulos de propiedad— contribuyeron a la incorporación del suelo de propiedad social al desarrollo inmobiliario (Salinas 2009).

Además, se implementaron modificaciones en el funcionamiento de las instituciones públicas de vivienda y se privatizaron los bancos. Todo ello acorde a los préstamos condicionados del Banco Mundial, cuyos lineamientos expresan la violencia epistémica del modelo económico imperante, a partir del cual el gobierno federal desarrolló a finales de 1993 el Programa para el Fomento y Desregulación de la Vivienda. La reestructuración contempló la promoción privada de vivienda, de manera que el sector privado se encargaría del acceso al suelo, el diseño, la construcción y la comercialización de la vivienda, mientras el Estado, mediante los organismos públicos creados en la fase anterior, se encargaría de financiar la adquisición de la vivienda. Cabe mencionar que la propiedad pública de la vivienda y, por tanto, el sistema de alquiler prácticamente desaparecieron. Al conjunto de estas reformas, las modificaciones en el funcionamiento de los fondos públicos de vivienda, la privatización de las instituciones financieras y la banca comercial que impactaron en la política habitacional se le ha denominado *Estado facilitador* (Puebla 1999).

Tercera fase: el Estado “financiarizado” contemporáneo

Durante el tercer periodo, que inicia a principios del siglo XXI, el Estado sostiene un mercado inmobiliario que direcciona las ganancias a las empresas inmobiliarias y que, sobre todo, es el que absorbe las pérdidas del sector. La supuesta división entre el sector público y el privado se diluye y disminuye, y se establece una creciente financiarización del sector público. En este sentido, el mercado inmobiliario habitacional fue sostenido por el Estado mediante el sistema de crédito hipotecario para los trabajadores, y también por el apoyo derivado de créditos y seguros a las empresas constructoras a través de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), institución financiera perteneciente a la Banca de Desarrollo, creada en 2001 a partir de un préstamo otorgado por el Banco Mundial. El funcionamiento de los créditos puente y los seguros ante impagos por parte de los acreditados hipotecarios otorgados por la Banca de Desarrollo se dirige principalmente a intermediarios financieros, quienes a su vez otorgan créditos a las empresas constructoras.

Como consecuencia de la acción privada dirigida por el Estado financiarizado, durante el periodo de 2000 a 2010 el parque habitacional en México se incrementó en 6.785.000 viviendas (más del 31%). Según información de la SHF, más de la mitad de las nuevas viviendas anuales (aprox. 350.000) fueron construidas por las grandes empresas desarrolladoras de vivienda; y, de esas, entre 150.000 y 190.000 viviendas anuales se construyeron a través de créditos puente. Esto representa una demanda potencial de entre 3.200 y 4.050 millones de dólares por parte de los desarrolladores de vivienda (SHF 2019). En otras palabras, cabe señalar que la construcción de vivienda desarrollada por el sector privado está financiada en cerca del 50% por el Estado.

Por otra parte, el Estado absorbe las pérdidas a partir de diversos rescates inmobiliarios. Dos de ellos se produjeron después de la crisis hipotecaria en Estados Unidos, durante 2009 y 2010. En este contexto de apoyo por parte del Estado a intermediarios y constructoras de vivienda, durante la primera década del 2000, cinco grandes empresas que cotizaban en la Bolsa Mexicana de Valores (Homex, Geo, Urbi, Ara y Sare) acaparaban la casi totalidad del mercado de la construcción de vivienda económica. Durante el sexenio de Enrique Peña Nieto (2012-2018), el esquema de rescates a empresas inmobiliarias continuó realizándose por la SHF, tanto a través de la condonación de impuestos como de la inyección directa de capital. Así también, se implementó el Programa de Garantía de la SHF que cubriría a la banca comercial e intermediarios financieros hasta con el 30% de las primeras pérdidas que pudieran tener en créditos otorgados a desarrolladores para la construcción de viviendas (Howard 2013). No obstante los rescates realizados, las empresas Homex y Casas Geo se declararon en quiebra en los últimos años.

Hacia finales de la primera década del 2000, como parte del proceso de financiarización, se desarrollaron también algunos instrumentos bursátiles que permitieron dinamizar el mercado inmobiliario, a partir de la inversión de capital por distintos inversionistas. Esto fue mediante la creación de los bonos respaldados por hipotecas (BRH), emitidos en el año 2004 por el Infonavit y conocidos como Cedevis (los cuales incluyen Cedevis Tradicional, Cedevis Total y Cedevis Total AG¹), mientras Fovissste emitió los TFOVIS (integrados por diversas emisiones bursátiles, tales como Fovihit, TFOVIE, TFOVIS, TFOVICB y FOVISCB), y la SHF los BRH. Esta situación se manifiesta como una tendencia en la política reciente, pues uno de los objetivos del Programa Nacional de Vivienda (PNV) 2021-2024 es garantizar el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada a través de soluciones financieras.

1 En esta modalidad, el monto máximo de crédito puede ser de hasta 1.326.382,40 pesos mexicanos (73.670 USD) y se otorga a los habientes que reciben un salario mayor a 11 veces el salario mínimo (el salario mínimo mensual en México es de 6.210 pesos [345 USD]).

Es posible destacar que los distintos mecanismos que incluyen créditos a la demanda y a la oferta —que posibilitan la construcción de vivienda por parte de empresas privadas—, así como para la absorción de las pérdidas, además de la creación de instrumentos bursátiles, implican en su conjunto una consolidación de la financiarización del complejo inmobiliario-financiero dirigida por el Estado. Esta organización institucional expresa la violencia estructural para sostener el mercado formal de vivienda (económica) en México, cuyos resultados son una manifestación de la violencia de la estratificación socioterritorial, en la que el confinamiento de población de bajos ingresos en periferias urbanas forma parte de la cotidianidad. Aunado a ello, el discurso dominante de la ideología de la vivienda propia incide en el endeudamiento de la población, con créditos hipotecarios que absorben los ingresos familiares. Estas consecuencias forman parte de la biopolítica de la financiarización de la vida cotidiana, cuyos dispositivos se analizarán en profundidad en el apartado siguiente.

Dispositivos del biocapitalismo financiero de la vivienda en México

Como se ha ido demostrando, el Estado ha sido crucial para dos procesos mutuamente conectados: establecer las lógicas del biocapitalismo financiero en México (periodos primero y segundo) y preparar su explotación en los territorios metropolitanos a través del complejo inmobiliario-financiero estatal-privado (periodo tercero). El análisis siguiente, basado en el trabajo empírico desarrollado en diferentes fraccionamientos habitacionales-inmobiliarios en tres municipios de la Zona Metropolitana del Valle de México (Huehuetoca, Tecámac y Zumpango), nos aportará la contraparte social y subjetiva del modelo de desarrollo económico y territorial estudiado anteriormente. Se articula a través de cinco dispositivos de control biopolítico de la población de ingresos medio-bajos y bajos sujeta al disciplinamiento de los créditos hipotecarios otorgados por las entidades públicas. Seguimos la acepción de *dispositivo* de Agamben (2011), quien considera que este es (i) un conjunto heterogéneo que incluye tanto los aspectos lingüísticos como no lingüísticos de nuestra vida, (ii) una función específica que se inscribe en una relación de poder, y (iii) una epistemología que engloba todo lo que se considera legítimo o no en una sociedad. Juntos, estos tres aspectos permiten investigar relaciones de poder sutiles y las formas en que se implementan; así mismo, explicitan el esfuerzo analítico de comprender mejor las violencias epistémicas de un aparato discursivo multifacético y capaz de articular la financiarización de la vida cotidiana. Cabe recordar que los dispositivos desarrollados a continuación son una caracterización de índole empírica fruto del análisis hermenéutico de las entrevistas efectuadas. Por lo tanto, las citas presentadas ilustran cada aspecto de forma ejemplar.

Dispositivo 1: el discurso del patrimonio propio

El primer dispositivo identificado se refiere a la inscripción individual producida por el discurso del patrimonio propio. En este sentido, destaca la importancia de la construcción social de un modelo legal, económico, mediático y político que aspira a hacer valer las supuestas ventajas de la compra de vivienda frente al alquiler. En palabras de una persona entrevistada que paga una hipoteca, este discurso suena de la siguiente manera:

Es un patrimonio. Una renta. Toda tu vida la pagas, te absorbe, te merma tus ingresos y tu poder adquisitivo. La casa la tienes, en quince años, la tienes que pagar forzosamente; entonces, son quince años de pagarla y ya es tuya; pagas los servicios o remodelaciones que quieras hacer, pero ya no te merma el resto de tu vida. (Mujer, residente en Tecámac, estado de México)

Resulta obvia la contradicción entre la aversión que produce el alquiler, evaluado como una carga permanente de la cual no se puede escapar, frente a la conveniencia de tener una propiedad. Este discurso se construye de forma binaria e incluye, más allá de la referencia a los títulos de propiedad, una serie de consideraciones utilitarias. Entre otros aspectos, destaca la posibilidad de arrendamiento y, por ende, de monetizar el esfuerzo económico efectuado a partir de la compra, algo que implica comprender el patrimonio adquirido como una inversión que pueda generar múltiples beneficios. Se alude al patrimonio como una herencia para los descendientes, pero también como una garantía de seguridad y estabilidad económica para compensar momentos de ingresos laborales reducidos. Además, constituye un seguro propio para afrontar la debilidad de los sistemas estatales de protección social, especialmente de cara a la edad avanzada, tal cual se destaca en el siguiente testimonio: “es muy importante porque es un patrimonio, es una estabilidad y es lo que puedes dejar a generaciones futuras. Es como un seguro de tener una cosa de nosotros, para cuando a lo mejor nosotros ya no podamos trabajar” (mujer, residente en Zumpango, estado de México).

Sin embargo, resulta importante señalar que esa construcción discursiva expresa en primer lugar la naturalización de las condiciones sociales y políticas vividas por la población. Frente a la inseguridad y la indefensión jurídico-legal que muchos inquilinos u ocupantes de terrenos sufren y que ha sido relevante en contestaciones por el reconocimiento legal de la autoconstrucción o la ocupación de viviendas, la perspectiva de lograr materializar la acumulación de patrimonio habitacional mediante la compra de vivienda parece seductiva. En este sentido, apelar al discurso del patrimonio permite a los sujetos supuestamente realizar el sueño de inclusión y ascenso social. Asimismo, las políticas públicas de fomento de ese sueño, los medios de comunicación y las acciones concretas de los actores del complejo financiero-inmobiliario logran perpetuar y naturalizar esa ilusión entre grandes capas de la población de menores recursos económicos.

Dispositivo 2: la estratificación socioterritorial

Sin embargo, para los estratos bajos y medio-bajos que son el blanco de la reciente expansión inmobiliaria en las periferias de las ciudades mexicanas resulta imposible realizar el sueño de la casa propia en el entorno deseado correspondiente con su propio espacio social y vital. Por ende, en las entrevistas se lamenta la incomodidad con la localización concreta de la vivienda ofrecida, especialmente para todas las personas que vivían y trabajaban en lugares más céntricos del área metropolitana. Este recurso discursivo a la accesibilidad económica, que se contradice con los precios exorbitantes de la oferta inmobiliaria, es frecuente en la Ciudad de México; por lo tanto, la supuesta creación de patrimonio a través de la compra de la vivienda necesariamente implica una profunda rearticulación de las relaciones territoriales de los compradores: “pues, era el único lugar más cercano, a lo que era, donde vivíamos. Y el más accesible, en cuestión de los puntos que teníamos de Infonavit” (mujer, residente en Zumpango, estado de México).

Tal cual nos indica la cita anterior, las personas están perfectamente conscientes de los procesos territoriales subyacentes a la oferta de los nuevos espacios residenciales. El sistema de acceso a créditos otorgados por Fovissste e Infonavit lleva necesariamente a que se establezca una nueva estratificación socioterritorial. En términos foucaultianos, esta implica un mecanismo poderoso de control biopolítico mediante la asignación de un lugar y un espacio geográfico concreto que es el “apropiado” según el poder adquisitivo de cada hogar. La expansión metropolitana implica entonces un sistema consolidado por medio del cual se permite una profunda rearticulación de las relaciones territoriales, lo que fomenta la colonización de espacios deficientes en infraestructura y servicios por los estratos sociales más precarios, y que además se encuentran bajo las condiciones generadas por la adquisición de la deuda hipotecaria. En este sentido, el dispositivo establecido

sirve para perpetuar lo que coloquialmente se expresaría mediante la referencia a lo económicamente posible: “nos hubiera gustado otro tipo de cosas, pero muchas veces no te da margen. Esta era una de las cosas que mejor había, dentro de las posibilidades de uno” (hombre, residente en Tecámac, estado de México).

Dispositivo 3: la falacia del crédito social

Aunque los hogares están conscientes de una buena parte de las consecuencias socio-territoriales que implica la relocalización en un lugar periférico, nuestra investigación va comprobando que a la hora de firmar los contratos de compraventa los sujetos no comprenden plenamente las condiciones financieras de los créditos otorgados por los organismos públicos. Estas circunstancias se han descrito en otros escenarios geográficos, por ejemplo, en los procesos que provocaron la crisis de las hipotecas subprime en EE. UU. y, por ende, la crisis financiera global del año 2008. En aquellos casos, a muchos hogares se les vendieron productos hipotecarios a precios abusivos que no cumplían con los estándares mínimos de transparencia ni eran factibles teniendo en cuenta los ingresos de los hogares correspondientes (Daher 2013). En México se ha visto que hay dos factores que implican la falacia del crédito “social” para los hogares de recursos bajos y medio-bajos: la indexación del valor de las hipotecas a la inflación y las altas tasas de interés. Ambos mecanismos significan que muchos hogares se ven, antes o después, en una espiral de sobreendeudamiento que no les permite reducir el monto del crédito, ya que únicamente, si acaso, logran amortizar los intereses. Las siguientes citas ejemplifican esta relación del deudor con la entidad crediticia:

A mí me vendieron la casa en 286.000 pesos [14.400 USD]. Hoy mi casa vale 500.000 [25.200 USD], pero les debo 500.000 [25.200 USD], no les he pagado nada. Pasaron 8 años y en ese tiempo no les he dado ni un pago, todo es intereses. El Gobierno permite que los créditos a través de las hipotecas, en mi caso es Fovissste, no te dejan ni para comer y, además, es una porquería de casa. (Hombre, residente en Zumpango, estado de México)

No bajan los costos. Por ejemplo, yo con el crédito llevo 7 años pagándolo, yo soy la titular por medio de Infonavit. Entonces estoy pagando 1.560 al mes [80 USD], pero ¿cuál va siendo mi sorpresa? Que yo compré la casa en 269.000 pesos [13.600 USD] y ahorita debo 405.000 pesos [20.400 USD] y no he dejado de pagar. (Mujer, residente en Huehuetoca, estado de México)

Lo sorprendente de esa relación deudor-acreedor no consiste en los mecanismos mismos que se aplican, sino en que estos son ejercidos por un organismo de titularidad estatal que supuestamente vela más por la protección de los clientes que por la de los actores financieros privados. En este sentido, muchos hogares sienten un profundo desengaño por las condiciones hipotecarias adquiridas, al igual que se ha visto un masivo abandono de los pagos de las hipotecas y, por ende, de la casa adquirida. Sin embargo, el drama social y económico de las casas abandonadas es solamente una cara del modelo aplicado; la otra son el cinismo y el desafecto expresados por las personas que intentan sobrellevar la situación de tener un crédito social estatal que se transforma habitualmente en una condición de dominación perpetua e ineludible, tal cual se ejemplifica a continuación:

Desgraciadamente ya adquirí un compromiso a veinte o veinticinco años. En los próximos diez años voy a empezar a pagar el crédito; mientras no lo pagues, tienes que seguir teniendo esa propiedad. Ya tienes un compromiso que, como es a través de tu trabajo, no hay forma de eludirlo. (Hombre, residente en Zumpango, estado de México)

Dispositivo 4: la realidad de la vida periférica

Cuando llegas aquí tú la ves bonita. Te venden una idea de un lugar hermoso. Esto parecía residencia, cuidado y limpio. Solo vivimos dos años y después ya no. (Hombre, residente en Zumpango, estado de México)

En algunos estudios empíricos se ha demostrado cómo las carencias del espacio urbano en las nuevas urbanizaciones para clases bajas y medio-bajas en el área metropolitana de la Ciudad de México afectan negativamente a los hogares que adquirieron sus casas mediante créditos hipotecarios. Entre otros aspectos, se indica la falta de servicios para la reproducción social (guarderías, escuelas, tiendas, centros médicos), la deficiente calidad del espacio público, la falta de accesibilidad a transporte colectivo, y la delincuencia y la inseguridad como factores que promueven un sentido de desapego entre los hogares residentes (Janoschka y Salinas 2017; Salinas y Pardo 2020; Reyes 2021). Si a eso se añade la ausencia de puestos de trabajo y la necesidad de invertir gran cantidad de tiempo y dinero para trasladarse a los sitios laborales, nos hallamos frente a una faceta importante de la realidad de la vida periférica. En este sentido, los hogares quedan ciertamente atrapados en un lugar que les fue asignado a través de las relaciones de poder ejercidas por el complejo financiero-inmobiliario que solamente les da dos opciones: o intentan salir mediante el abandono del crédito y de la casa o siguen en unas condiciones de vida precarias propias del hábitat tan deficiente que surgió de la construcción de plusvalía inmobiliaria en lugar de un espacio con calidad habitacional.

Sin embargo, creo que fue una mala decisión. Perdimos trabajos buenos, estabilidad económica y todo por nada, puesto que aquí no hay oportunidades de trabajo, de crecer tanto profesionalmente como personalmente. Y para los niños, pues, está peor, porque ¿qué futuro les puedes querer dar cuando no hay escuelas? (Mujer, residente en Huehuetoca, estado de México)

Dispositivo 5: la realidad de las vidas endeudadas

Finalmente, identificamos el dispositivo de la realidad de las vidas endeudadas de los estratos sociales bajos y medio-bajos. Frente al sueño del patrimonio y de una vida mejor, las condiciones crediticias, de accesibilidad y de infraestructura en los lugares periféricos determinan una drástica reorientación de lo que es posible en la vida privada familiar. Especialmente los problemas para afrontar los pagos de la hipoteca implican un estreñimiento de actividades lúdicas, desde comer en la calle y comprar pasteles y comidas especiales hasta ir al cine. Sin embargo, muchos hogares no logran llegar a fin de mes o pagar regularmente las hipotecas, y esto produce patologías psicológicas como estrés y ansiedad, como indica el siguiente testimonio:

Pues cuando faltó el trabajo, entonces dejé de pagar una mensualidad; al final no se pagaron seis y renegocié y pues obviamente te sube más el crédito. Empiezan a llegar cartas y vienen a verla, le hablan por teléfono, como un banco. Es preocupante porque sé que no puedo dejar de trabajar. Cuando se da uno cuenta, cuando ve cuánto tiempo va a pagar, pues ya no se siente uno dueño, ¿sí me entiende? Te están quitando las casas porque no pagas y todo eso pues es muy incierto, mucha inseguridad porque no sabes si vas a acabar de pagar o no. (Mujer, residente en Zumpango, estado de México)

Es posible entonces hacer hincapié en el arrepentimiento que los habitantes habitualmente sienten con relación a la decisión tomada de comprar vivienda. Esto se puede interpretar como el resultado de haberse dejado seducir por los dispositivos de control biopolítico a partir de la financiarización de la vivienda:

He tenido que hacer reducciones en entretenimiento y pues en comida, en todo. Aquí es muy difícil vivir, tienes que ajustar tus gastos [...] Pues en estos momentos, la verdad, sí, nos arrepentimos de haberlo hecho; si pudiera regresar en el tiempo me quedaría rentando allá en el Distrito, en Neza o donde fuera, pero no aquí. Preferiría estar arrimada en la casa de mi mamá o de mi suegra que estar viviendo aquí; así, aunque estuviéramos en un cuartito todos, no importa. (Mujer, residente en Huehuetoca, estado de México)

Conclusiones: aprendizajes conceptuales y propuestas de investigación futura

A partir del análisis efectuado, se ha podido observar que los dispositivos, elaborados a partir del análisis empírico que sostiene este trabajo, como tecnologías de poder muestran en primer lugar la sutilidad del ejercicio del poder en la provisión financiarizada de la vivienda. Los mecanismos disciplinarios y de regulación se encuentran inmersos en normativas, discursos y costumbres que inciden en el comportamiento de la población, los cuales pueden constituir herramientas explicativas sobre las biopolíticas de la financiarización de la vivienda. Con esto, se entiende que el mercado formal de vivienda en México para hogares de recursos bajos y medio-bajos establece las condiciones para apoyar en primer lugar a las empresas financieras de producción y administración de la vivienda. Esto ocurre a partir del otorgamiento de créditos a la construcción, la absorción de pérdidas (rescates, exención de impuestos), la generación de instrumentos bursátiles para la titulización de hipotecas y las garantías a los inversionistas mediante la SHF. Este conjunto de relaciones conforma lo que denominamos la financiarización del Estado, que define a su vez su rol como actor central en el mercado de la vivienda.

La violencia estructural se aprecia en las tres etapas identificadas de intervención del Estado, con el propósito de favorecer el acceso a la vivienda propia e idealizar su valor como inversión, como patrimonio; no obstante, se transita de una estructura institucional de exclusión de un sector importante de la población a una ampliación de mecanismos que incentivan la industria de la construcción a partir del endeudamiento de la sociedad, mediante la “inclusión” financiera; en este contexto los microcréditos constituyen una forma de explotación del valor de la vivienda de los que menos tienen. Debido a lo anterior, el endeudamiento de los acreditados de bajos ingresos convierte en el objetivo de vida y el trabajo el pago del crédito, lo que merma la calidad de vida. Esto es a lo que Fields (2017) se refiere como *sujetos reticentes de financiarización*. El endeudamiento es la única opción de acceder a una vivienda en el mercado formal y, más allá de entenderla como una inversión que constituye un patrimonio, forma parte de las variadas violencias del biocapitalismo financiero; quien adquiere la deuda puede considerarse como un “esclavo moderno” dentro de un régimen de libertad, en el que el capital crea cuerpos dóciles para su reproducción (Osorio 2006). Esta reflexión dialoga con lo que Soederberg (2021, 54-55) denomina la *gobernanza monetarizada de la supervivencia popular desplazada* y que se articula en tres dimensiones: (i) la desaparición y el borrado que ocurren discursivamente y en las estadísticas —“nadie habla de ti”—; (ii) la despolitización de los sujetos mediante políticas, regulaciones y estructuras institucionales que eliminan el poder y la política de las representaciones de las subjetividades populares; y (iii) la disciplina social que individualiza, privatiza y mercantiliza la subjetivación de los trabajadores y su subordinación al capital.

El biocapitalismo financiero es el contexto en el cual los mecanismos disciplinarios y de regulación establecen las condiciones de sometimiento de la población residente en las periferias urbanas. Como abstracción y recurso teórico, los dispositivos elaborados tienen mayor recorrido conceptual y pueden apoyar también la comprensión de las microrresistencias y formas de organización de las familias afectadas en diversos entornos sociales

y geográficos, lo que se plantea como futuras líneas de investigación. Ejemplo de ello podría ser el dispositivo de la realidad de las vidas endeudadas a partir de las prácticas cotidianas de las familias para afrontar las carencias derivadas de su crédito hipotecario, mediante actividades económicas que complementan sus ingresos o a partir de la generación de mecanismos de ahorro familiar, entre otros. En este sentido, se ha discutido la pertinencia de los dispositivos, concebidos como un mecanismo capaz de discutir las formas colectivas de organización popular que están en juego por las dinámicas inmobiliarias mercantiles que articulan el ejercicio de poder por medio de lo que se definió en esta contribución como biopolítica de la financiarización de la vida cotidiana.

Referencias

1. Aalbers, Manuel. 2020. "Financial Geography III: The Financialization of the City". *Progress in Human Geography* 44 (3): 595-607. <https://doi.org/10.1177/0309132519853922>
2. Aalbers, Manuel, Rakel Rolnik y Marleke Krijnen. 2020. "The Financialization of Housing in Capitalism's Peripheries". *Housing Policy Debate* 30 (4): 481-485. <https://doi.org/10.1080/10511482.2020.1783812>
3. Agamben, Giorgio. 2011. "¿Qué es un dispositivo?". *Sociológica* 26 (73): 240-264. <https://www.scielo.org.mx/pdf/soc/v26n73/v26n73a10.pdf>
4. Alexandri, Georgia y Michael Janoschka. 2018. "Who Loses and Who Wins in a Housing Crisis? Lessons from Spain and Greece for a Nuanced Understanding of Dispossession". *Housing Policy Debate* 28 (1): 117-134. <https://doi.org/10.1080/10511482.2017.1324891>
5. Alexandri, Georgia y Michael Janoschka. 2020. "'Post-pandemic' Transnational Gentrifications: A Critical Outlook". *Urban Studies* 57 (15): 3202-3214. <https://doi.org/10.1177/0042098020946453>
6. Blasco, Teresa y Laura Otero. 2008. "Técnicas conversacionales para la recogida de datos en investigación cualitativa: la entrevista (II)". *Nure Investigación* 34: 1-5. <https://www.nureinvestigacion.es/OJS/index.php/nure/article/view/408>
7. Byrne, Michael. 2020. "Generation Rent and the Financialization of Housing: A Comparative Exploration of the Growth of the Private Rental Sector in Ireland, the UK and Spain". *Housing Studies* 35 (4): 743-765. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1632813>
8. Coleman, Mathew y John Agnew. 2007. "The Problem with Empire". En *Space, Knowledge and Power. Foucault and Geography*, editado por Jeremy W. Crampton y Stuart Elden, 317-339. Londres: Routledge.
9. Corbin, Juliet y Anselm Strauss. 2008. *Basics of Qualitative Research: Techniques and Procedures for Developing Grounded Theory*, 3.ª ed. Londres: Sage.
10. Coulomb, René. 1991. "El impacto urbano del programa 'Renovación Habitacional Popular'. Estudios sobre la reconstrucción habitacional en la ciudad de México". En *Cambiar de casa pero no de barrio*, editado por Priscila Connolly, Emilio Duhau y René Coulomb, 59-119. Ciudad de México: UAM.
11. Daher, Antonio. 2013. "El sector inmobiliario y las crisis económicas". *Eure* 39 (118): 47-76. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612013000300003>
12. De Mattos, Carlos. 2016. "Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana". *Sociologías* 18 (42): 24-52. <https://doi.org/10.1590/15174522-018004202>
13. Epstein, Gerald A. 2005. *Financialization and the World Economy*. Northampton, MA: Edward Elgar Publishing.
14. Fields, Desiree. 2017. "Unwilling Subjects of Financialization". *International Journal of Urban and Regional Research* 41 (4): 588-603. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12519>
15. Fields, Desiree. 2018. "Constructing a New Asset Class: Property-led Financial Accumulation after the Crisis". *Economic Geography* 94 (2): 118-140. <https://doi.org/10.1080/00130095.2017.1397492>
16. Foucault, Michael. 2000. *Defender la sociedad*. Buenos Aires: FCE.
17. Foucault, Michael. 2006. *Seguridad, territorio, población*. Buenos Aires: FCE.
18. Fumagalli, Andrea. 2010. *Bioeconomía y capitalismo cognitivo*. Madrid: Traficantes de Sueños.
19. García Lamarca, Melissa y María Kaika. 2016. "'Mortgaged Lives': The Biopolitics of Debt and Housing Financialisation". *Transactions of the Institute of British Geographers* 41 (3): 313-327. <https://doi.org/10.1111/tran.12126>
20. Gasca, José y Enrique Castro. 2021. "Financiarización inmobiliaria en México: una mirada desde los fideicomisos de inversión en bienes raíces (FIBRAS)". *Revista INVI* 36 (103): 112-136. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300112>
21. Harvey, David. 2006. *Spaces of Global Capitalism*. Londres: Verso.
22. Hernández, Felipe. 2021. "Financiarización y crisis del mercado hipotecario de viviendas nuevas para los trabajadores en México". *Scripta Nova* 25 (1): 11-31. <https://doi.org/10.1344/sn2021.25.32232>

23. Howard, Georgina. 2013. "Fobaproa inmobiliario". Reporte Índigo, 15 de julio. <https://www.reporteindigo.com/reportefobaproa-inmobiliario-o/>
24. Janoschka, Michael. 2018. "Gentrificación en España reloaded". *Papers: Regió Metropolitana de Barcelona: Territori, Estratègies, Planejament* 60: 24-33. <https://raco.cat/index.php/PapersIERMB/article/view/339238>
25. Janoschka, Michael, Georgia Alexandri, Hernán Orozco y Sonia Vives 2020. "Tracing the Socio-spatial Logics of Transnational Landlords' Real Estate Investment: Blackstone in Madrid". *European Urban and Regional Studies* 27 (2): 125-141. <https://doi.org/10.1177/0969776418822061>
26. Janoschka, Michael y Luis Salinas. 2017. "Peripheral Urbanisation in Mexico City. A Comparative Analysis of Uneven Social and Material Geographies in Low-income Housing Estates". *Habitat International* 70: 43-49. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2017.10.003>
27. Jaramillo, Samuel. 2021. "Reorientación del gran capital hacia lo inmobiliario". *Punto Sur* 4: 26-46. <https://doi.org/10.34096/ps.n4.10401>
28. Lapavistas, Costas. 2013. *Profiting without Producing: How Finance Exploits Us All*. Londres: Verso.
29. Marazzi, Chistian. 2009. "La violencia del capitalismo financiero". En *La gran crisis de la economía global. Mercados financieros, luchas sociales y nuevos escenarios políticos*, editado por Andrea Fumagalli, Stefano Lucarelli, Chistian Marazzi, Sandro Mezzadra, Antonio Negri y Carlo Vercellone, 21-61. Madrid: Traficantes de Sueños.
30. Marazzi, Chistian. 2011. *The Violence of Financial Capitalism*. Cambridge, MA: MIT Press.
31. Mosciaro, Mayra. 2021. "O complexo imobiliário/financeiro no Brasil e na Itália: ferramentas para a produção financeirizada do espaço urbano". *Scripta Nova* 25 (1): 59-81. <https://doi.org/10.1344/sn2021.25.32249>
32. Neto, Paulo y Luis Salinas. 2020. "Financialization of Housing Policies in Latin America: A Comparative Perspective of Brazil and Mexico". *Housing Studies* 35 (10): 1633-1660. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1680815>
33. Osorio, Jaime. 2006. "Biopoder y biocapital: el trabajador como moderno homo sacer". *Argumentos* 19 (52): 77-98. https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=Soi187-57952006000300005
34. Puebla, Claudia. 1999. "Del Estado interventor al Estado facilitador". *Ciudades* 44: 23-29.
35. Reyes, Alejandra. 2020. "Mexico's Housing Paradox: Tensions between Financialization and Access". *Housing Policy Debate* 30 (4): 486-511. <https://doi.org/10.1080/10511482.2019.1709879>
36. Reyes, Alejandra. 2021. "Mexico's Housing Crisis: Vacancy, Limited Access & Deaf Policy Responses". *International Journal of Urban Sciences* 25 (1): 167-194. <https://doi.org/10.1080/12265934.2020.1776145>
37. Robles, Bernardo. 2011. "La entrevista en profundidad: una técnica útil dentro del campo antropológico". *Cuicuilco* 18 (52): 39-49. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=35124304004>
38. Rolnik, Raquel. 2018. *La guerra de los lugares: la colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Santiago de Chile: Lom Ediciones.
39. Rolnik, Raquel, Adriana Andrade e Isadora Marín. 2021. "El arriendo —formal e informal— como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina". *Revista INVI* 36 (103): 19-53. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300019>
40. Salinas, Luis. 2009. "El Estado en el proceso de acumulación por desposesión en el municipio de Chalco, Estado de México". *Cuadernos de Geografía. Revista Colombiana de Geografía* 18: 25-34. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=281822001003>
41. Salinas, Luis y Ana Pardo. 2020. "Política de vivienda y habitabilidad en la periferia de la Zona Metropolitana del Valle de México". *Revista de Geografía Norte Grande* 76: 51-69. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022020000200051>
42. Segob (Secretaría de Gobernación). 2021. "La constitución política de los Estados Unidos Mexicanos". https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/646405/CPEUM_28-05-21.pdf
43. SHF (Sociedad Hipotecaria Federal). 2019. "Estudio de evaluación de la sociedad hipotecaria federal, institución de banca de desarrollo (SHF), 2018". https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/490643/Estudio_SHF_Art_55NBis2_LIC.PDF
44. Socoloff, Ivana. 2019. "Financiarización variada de la producción inmobiliaria en Argentina: el caso del boom inmobiliario en Buenos Aires y la postcrisis en perspectiva (2002-2015)". *Scripta Nova* 23 (616). <https://raco.cat/index.php/ScriptaNova/article/view/359077>
45. Soederberg, Susanne. 2021. *Urban Displacements: Governing Surplus and Survival in Global Capitalism*. Abingdon: Routledge.
46. Toro, Fernando y Pablo Navarrete. 2022. "A 'Financialised Production of Space'. Analysing Real Estate Investment Funds through Lefebvre's Spatial Triad". *Housing, Theory and Society* 39 (3): 359-379. <https://doi.org/10.1080/14036096.2021.1968486>

Luis Alberto Salinas

Doctor en Geografía por la Universidad Nacional Autónoma de México. Profesor en el Instituto de Geografía de la misma institución. Sus líneas de investigación se centran en la geografía urbana, la segregación, la gentrificación, la financiarización y la biopolítica. Últimas publicaciones: “El consenso en la ciudad post-política. Empresas inmobiliarias y gobiernos locales en la construcción masiva de vivienda en la periferia de la Ciudad de México” (en coautoría), *Revista de Urbanismo* 45: 108-124, 2021, <http://dx.doi.org/10.5354/0717-5051.2021.58520>; “Financiarización subordinada. El mercado hipotecario de la vivienda social en México”, *Investigaciones Geográficas* 107: en línea, 2022, <https://doi.org/10.14350/rig.60458>. lsalinas@igg.unam.mx

Michael Janoschka

Doctor en Geografía por Goethe-Universität Frankfurt, Alemania. Catedrático y director del Instituto de Ciencia Regional del Instituto Tecnológico de Karlsruhe (KIT), Alemania. Sus líneas de investigación se centran en los estudios urbanos, los procesos de segregación y gentrificación, y las consecuencias de la financiarización. Últimas publicaciones: “Ecuadorian Housing Resettlements Five Years after the 2016 Earthquake: A Critical Analysis” (en coautoría), *Habitat International* 117: en línea, 2021, <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2021.102433>; “New Municipalism in Action or Urban Neoliberalisation Reloaded? An Analysis of Governance Change, Stability and Path Dependence in Madrid (2015-2019)” (en coautoría), *Urban Studies* 58 (13): 2814-2830, 2021, <https://doi.org/10.1177/0042098020925345>. michael.janoschka@kit.edu

