

# VIVIENDA Y CIUDAD PARA TODOS: LA UTOPIA NEOLIBERAL EN TENSION

Experiencias de México, Colombia,  
Ecuador, Chile, Argentina y Brasil

Rodrigo Hidalgo, Voltaire Alvarado,  
Alex Paulsen-Espinoza, Daniel Santana

**EDITORES**

INSTITUTO DE GEOGRAFÍA  
PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CHILE  
Avenida Vicuña Mackenna 4860, Santiago, Chile  
Fono: +56 223544716

ESCUELA DE GEOGRAFÍA  
UNIVERSIDAD DE ACADEMIA DE HUMANISMO CRISTIANO  
Condell 349, Providencia, Santiago, Chile  
Teléfono +56 227878073

Todos los capítulos de este libro fueron sometidos a arbitraje externo, en modalidad de doble par ciego.

Editor Serie GEOlibros: Rodrigo Hidalgo

SERIE GEOlibros N° 33

Comité Editorial Serie GEOlibros: José I. González Leiva (Pontificia Universidad Católica de Chile), Federico Arenas Vásquez (Pontificia Universidad Católica de Chile), Rafael Sagredo (Pontificia Universidad Católica de Chile), Axel Borsdorf (Universidad Innsbruck), Horacio Capel (Universidad de Barcelona), Sandra Lencioni (Universidad de Sao Paulo) y Carlos de Mattos (Pontificia Universidad Católica de Chile).

La serie GEOlibros es publicada por el Instituto de Geografía de la Pontificia Universidad Católica de Chile con el objetivo de difundir trabajos de carácter geográfico y obras vinculadas al conocimiento espacial y territorial. Todos los textos que ella publica son revisados por el Comité Editorial de la Serie GEOlibros, quién deriva los textos a pares evaluadores ciegos, cuyas observaciones son entregadas individualmente a los autores para su incorporación a los trabajos definitivos.

VIVIENDA Y CIUDAD PARA TODOS: LA UTOPIA NEOLIBERAL EN TENSION.

Experiencias de México, Colombia, Ecuador, Chile, Argentina y Brasil  
Rodrigo Hidalgo, Voltaire Alvarado, Alex Paulsen-Espinoza, Daniel Santana.

Diseño y diagramación: Héctor Aguilera Araya  
Revisión de textos: Voltaire Alvarado - Rodrigo Hidalgo  
Gestión editorial: Voltaire Alvarado

Impresión Gráfica LOM  
Santiago de Chile  
Primera edición: Agosto 2020

# Apuntes de trabajo de campo: El mercado inmobiliario en la periferia norte del Gran Santiago

Field work notes: The real estate market in the periphery of Gran Santiago

Paula Rodríguez Matta<sup>1</sup>  
Valentina Zanetta<sup>2</sup>

## Resumen

En este artículo se dan a conocer los resultados preliminares del trabajo de campo realizado como parte de la investigación posdoctoral “Asignación y gestión del valor de cambio y de uso en el mercado inmobiliario en la periferia del Gran Santiago (1990-2016)”, en una población social ubicada al norte de la ciudad, en una comuna pericentral. En una primera parte del artículo se presentan datos de Independencia, la comuna donde se ha realizado la primera parte del trabajo de campo; en una segunda, información de la población social seleccionada, que denominamos Población Zona Norte. En una tercera sección se identifican y caracterizan dos tipos de oferta del mercado inmobiliario que se encuentran hoy en día en la Población, problematizando en aquellos puntos que dan cuenta de la existencia de un mercado informal y desregulado de la vivienda.

**Palabras clave:** periferia social, mercado de vivienda desregulado.

## Abstract

This article presents the preliminary results of the field work carried out in a pericentral commune located in the north of Santiago, Chile, as part of the postdoctoral research “Assignment and management of exchange and use values in the real estate market in the periphery of Greater Santiago (1990-2016)”. In its first part data is presented about the commune of Independence, the district where the first part of the field work was done. In a second section, information is given relative to the specific settlement selected for the study, which we name for present purposes as “Población Zona Norte” (North Zone Settlement). In a third section, two types of real estate market offer found in the selected settlement are identified and characterized, problematizing those aspects that account for the existence of an informal and deregulated housing market.

**Keywords:** social periphery, deregulated housing market.

---

<sup>1</sup> Doctora en Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, investigadora responsable. E-mail: paula.rodriguez.m@gmail.com

<sup>2</sup> Antropóloga, Universidad Alberto Hurtado, ayudante de investigación. E-mail: valezbec@gmail.com

La intención al escribir estos apuntes es dar a conocer los primeros hallazgos del trabajo de campo que se ha realizado en el marco de la investigación “Asignación y gestión del valor de cambio y de uso en el mercado inmobiliario en la periferia del Gran Santiago (1990-2016)”,<sup>3</sup> específicamente en lo relacionado con el conocimiento, identificación y caracterización de los tipos de tenencia, usos y ocupación de las viviendas en poblaciones sociales.

Esta generación de conocimiento se desarrolla en el marco de los estudios de teoría urbana. La relevancia de esta investigación radica en la problematización del funcionamiento y dinámicas del mercado inmobiliario de la periferia del Gran Santiago, desde la teoría espacial de producción de espacio (Lefebvre, 1983, 2013; Gottdiener, 1985). Esto implica incorporar el concepto de “circuito secundario del capital” (de los bienes inmuebles, del capital en el medioambiente construido) (Gottdiener & Feagin, 1990; Feagin, 1987) y la categoría conceptual de “prácticas económicas”, de Bourdieu (2001). Con este tipo de nociones nos referimos a, por ejemplo, los cálculos que hacemos cada día. Todos pensamos en cuánto valen las cosas de acuerdo con las necesidades que nos satisfacen.

En cuanto al circuito secundario, el gran aporte de Lefebvre (2003), es su observación respecto de que en las ciudades neocapitalistas las inmobiliarias actúan como un segundo circuito del capital –capital invertido en tierra y edificaciones–, que corre paralelo al primer circuito –capital que fluye desde y hacia la producción industrial–. Este circuito secundario puede aparecer como un amortiguador del circuito industrial, pero pronto adquiere autonomía y sigue su propia dinámica, sin establecer relación con la sobreacumulación en el primer circuito. En cuanto a su origen, Lefebvre señala que el circuito de los bienes raíces aparece cuando el primero se ralentiza o cae en depresión (Lefebvre, 2003); y se produce de modo paralelo a este (Gottdiener, 1985). Harvey (1977) hace otra lectura e indica que el segundo circuito aparece cuando en el primer circuito se sobre produce capital y este fluye hacia el segundo.

En materia de prácticas económicas, nos referimos a que todos conjeturamos respecto de a cuánto dinero equivalen las cosas, por cuánto podríamos cambiarlas o cuánto requerimos para comprar tal o cual objeto. Hacemos cálculos. Pensamos en préstamos y créditos o en inversiones. Estas historias se refieren a prácticas económicas, a disposiciones que las personas aprendemos porque estamos expuestas a lo que ocurre regular y cotidianamente en el campo económico (Bourdieu, 2001).

Las prácticas son acciones con un sentido, generadas por el habitus; y por este se comprende una capacidad creativa, un principio estructurante y estructurado, “una sub-

---

<sup>3</sup> Posdoctoral N° 3180012, financiada por el Fondo Nacional para el Desarrollo de las Ciencias y la Tecnología (Fondecyt). Este Posdoctoral es patrocinado por Francisca Márquez, Doctora en Sociología, Universidad Católica de Lovaina, Licenciada en Antropología, Universidad de Chile; y la Universidad Alberto Hurtado.

jetividad socializada” (Bourdieu & Wacquant, 2008). Y la práctica económica refiere a un cálculo asociado a objetos, como una casa. Sin embargo, en este caso hay que tomar en cuenta que, más que una realidad material objetiva, una casa cumple “un rol estructurador en la condición de vida de los trabajadores” (Kowarick, 1991); y como objeto, también es mito y “un objeto de inversión y de fascinación, de pasión y de proyección” (Baudrillard, 1976: 53).

A fin de conocer y caracterizar el mercado inmobiliario poblacional, la propuesta ha sido llevar a cabo un estudio de caso integrado, compuesto por subunidades de estudio, subunidades de observación, y de territorios y relaciones sociales (Gundermann, 2013; Stake, 1995; Yin, 2011). Se trata de dos unidades con gran cualidad descriptiva y valor heurístico, que corresponden a dos ‘poblaciones’ con mercados inmobiliarios dinámicos y significativos de lo que ocurre en la periferia de la ciudad. Estas dan muy buena cuenta de las formas de producción del espacio urbano en la periferia de Santiago.

En esta ocasión se presentan los resultados preliminares del trabajo de campo en una población, la cual está ubicada en la comuna de Independencia, y que denominamos Población Zona Norte. A la fecha, en este territorio se han realizado 33 entrevistas semiestructuradas a vecinos y vecinas. El resultado ha sido un conjunto de 33 planos, con información sobre la tenencia, usos, ocupación y transacciones comerciales por manzana. Por medio de las entrevistas también se han obtenido datos sobre la historia de la Población, de los habitantes y de las viviendas.

En consecuencia, este artículo se estructura de la siguiente manera: en una primera sección se presentan datos de la comuna de Independencia, haciendo énfasis en información sobre la población y el tipo de vivienda. Así, se habla de la morfología social, en términos lefebvrianos; es decir, de ‘lo urbano’, de las personas, las relaciones, sus posibilidades y tendencias. En una segunda sección se relevan datos de la Población Zona Norte, haciendo hincapié en su origen como población social, en los años treinta del pasado siglo, y en la calidad de sus viviendas, determinada por el hecho de tratarse de unidades habitacionales autoconstruidas. En una tercera sección se identifican y caracterizan dos tipos de oferta del mercado inmobiliario vigentes hoy en día. Estos dos ejemplos dan cuenta de las formas en que se produce espacio en la periferia de la ciudad y también del desarrollo de un mercado inmobiliario popular muy dinámico, por medio del cual en la actualidad se resuelve la necesidad de vivienda de gran número de personas. Finalmente, la cuarta sección se refiere a cómo se asigna y gestiona el valor de cambio y de uso de las viviendas en la periferia; a cómo esto da cuenta de formas mercantilizadas y desmercantilizadas de producción del espacio urbano y a las preguntas que se surgen cuando se observa la prevalencia del valor de cambio en la producción espacial.

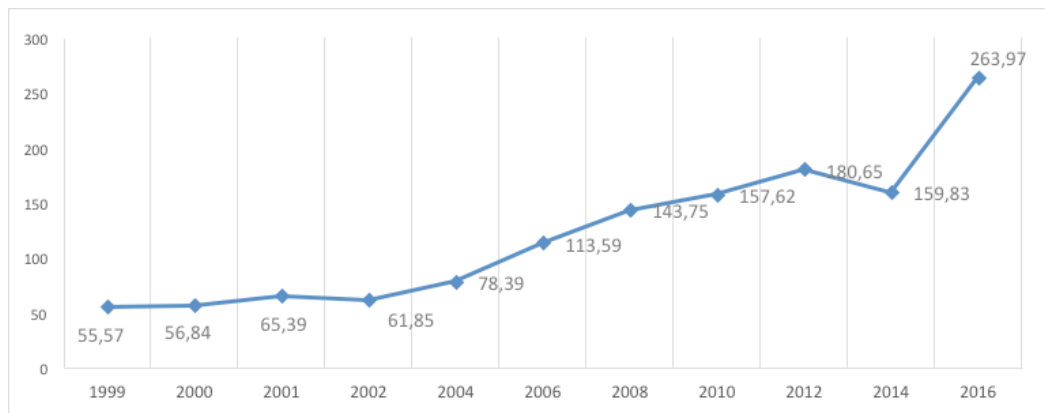
## La comuna de Independencia

La comuna de Independencia se ubica al norte de Santiago. En una superficie de 7 km<sup>2</sup>, que es igual al 0,13 por ciento del área metropolitana, y tiene una población de 100.281 habitantes (Censo 2017). En el periodo que se propuso revisar en la investigación, desde 1990 a la fecha, han ocurrido transformaciones significativas en la comuna, que se enumeran continuación:

- Con el retorno a la democracia, en 1992, se consolidó la creación de la comuna de Independencia, con territorios que antes correspondían a las comunas de Conchalí y Santiago. Con esto se incrementó su “estatus social”. En la nueva comuna aumentó la inversión en infraestructura y también los precios del suelo (Arriagada Luco, 2001).
- En los inicios de los años noventa, comenzaron a llegar gran cantidad de migrantes a Independencia.
- En 2003 se evidenció el deterioro de áreas residenciales por la llegada de industrias y bodegas, lo que quedó constatado en el Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO) 2001-2004 de la Municipalidad de Independencia. Por lo mismo, se estableció una serie de medidas para activar el carácter residencial y densificar el territorio.
- Entre los años 2010 y 2012 aumentaron los montos invertidos en servicios municipales, la mayoría concentrados en el lado poniente de la comuna.
- En 2012, la Municipalidad estableció un conjunto de medidas, algunas dirigidas al desarrollo económico local, otras a la comunidad migrante, entre objetivos. Su propósito apuntaba a desarrollar la vida en los barrios (fortaleciendo la identidad) y al mejoramiento participativo de espacios públicos de la comuna (Municipalidad de Independencia, 2012).
- En cuanto al tema de la vivienda, en el PLADECO de 2012 se diagnosticaron grandes problemas de hacinamiento, deterioro de la infraestructura y desvalorización de la propiedad, entre otros.
- En 2014, con el diseño y puesta en marcha del primer Plan Regulador de la Comuna (PRC), se consolidaron los usos permitidos en los años ochenta, pero también se limitó la altura de las nuevas construcciones.

Estos últimos procesos coincidieron con un incremento del gasto municipal por habitante como lo demuestra la Figura N°1. De acuerdo con el gráfico, existe un aumento del gasto municipal, sobre todo desde el año 2004, que alcanzó su máximo en el año 2016, luego del cambio de gobierno local, a partir de una mayor inversión municipal en proyectos para el desarrollo social, en el que se incluyó a la población migrante extranjera.

**Figura N°1.**  
Gasto municipal por habitante, comuna de Independencia, 1999-2016



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Observatorio Habitacional, Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Disponible en [http://observatoriourbano.minvu.cl/indurb/wp\\_indicadores.asp](http://observatoriourbano.minvu.cl/indurb/wp_indicadores.asp) (consultado en mayo de 2019).

### *¿Quiénes viven en Independencia?*

La producción y reproducción de la vida ocurre en el espacio y también produce un espacio acorde. Esta es una de las premisas que estructuran la teoría del espacio de Lefebvre (1978). De esa manera, el interés por tomar en cuenta e introducir nuevamente a las personas en los análisis y estudios, permite unir en estos las explicaciones sociales, económicas y políticas (Gottdiener & Feagin, 1990). Esta preferencia por las personas se relaciona con el planteamiento de Lefebvre (1978), quien señala que no hay nada en nuestras sociedades e historia que no haya sido llevado a cabo y producido por las personas. Ellas producen su propia vida, su conciencia y su mundo.

En este marco, una pregunta pertinente es: ¿cuántos y quiénes son los que viven en Independencia?. Esta interrogante se vincula con lo que Lefebvre (1978) define como ‘lo urbano’: el nivel de las relaciones: “la familia, el vecindario, los oficios y corporaciones, la división del trabajo entre los oficios”. Lo urbano es una forma —no un sistema, en palabras del mismo Lefebvre (1978: 125)—; también una ‘posibilidad’ y una ‘tendencia’, lo que involucra la idea de ‘proceso’, relaciones en construcción, por concebir. Es la morfología social.

Actualmente, de acuerdo con el Censo de 2017, en Independencia viven 100.281 personas. De ellas, 51.095 son mujeres y 49.186, hombres. Estas cifras implican un aumento considerable en población, ya que en el Censo de 1992 se contaron 35.993 hombres y 41.801 mujeres; pero luego descendieron, en 2002, a 30.633 hombres y 34.846 mujeres. Lo que se puede señalar con respecto a estas variaciones es que el aumento de la población entre 2002 y 2017 concuerda con la creciente oferta de vivienda en el lugar y la población

migrante que ha llegado a residir a la comuna en los últimos años. Además del incremento de la cantidad de personas que viven en la comuna, de acuerdo con cifras de gobierno, el porcentaje de pobres de la comuna ha disminuido en las últimas décadas, como se observa en el Cuadro N°1.

**Cuadro N° 1.**  
Población en condición de pobreza en 1992, 1994, 1998 2003, 2006

	1992	1994	1998	2003	2006	2011	2013
Pobreza	20,2	18,1	6,2	6,7	8,3	13,69*	14,24* 17,3%**
Indigentes	1,2	6,4	1,2	1,2	2,7	0,30***	-
No indigentes	19	11,7	4,9	4,9	5,6	7,80	

Fuente: Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN) . (Ministerio de Desarrollo Social, 1992, 1994, 1998, 2003, 2006, 2013).

Se debe señalar que desde Fundación SOL<sup>5</sup> se cuestionan estas cifras proponiendo medir la pobreza a partir de la Canasta Alimentaria de Calidad (CAC) del Ministerio de Salud, en lugar de la Canasta Básica de Alimentos. Así, “al considerar la pobreza por ingresos autónomos y la CAC, la pobreza llegaría al 41,6%, lo que equivale a 7,3 millones de personas”<sup>6</sup>.

En cuanto a los salarios, en el año 2003 (Cuadro N°2), y de acuerdo con los datos entregados por la Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN),<sup>4</sup> la población de la comuna alcanzaba un ingreso promedio monetario de 587.409 pesos, 615.752 pesos en 2006 y 836.594 pesos en 2009, superando el promedio nacional de 754.294 pesos. El año 2013, la CASEN estableció que el ingreso promedio monetario de la comuna era de 502.783 pesos.

**Cuadro N°2.**  
Salario y sueldos promedios en pesos corrientes.

	2003	2006	2009	2013
Salario promedio*	587.409	615.752	836.594	502.783
Sueldo mínimo**	115.648	135.000	165.000	210.000
UF***	16.920	18.336	20.942	23.309

Nota: \* datos tomados de CASEN 2003, 2006, 2009, 2013; \*\*Biblioteca del Congreso Nacional y de \*\*\*Servicio de Impuestos Internos (Ministerio de Desarrollo Social, 2003, 2006, 2009, 2013; SII, 2006, 2009, 2013).

<sup>4</sup> La Encuesta CASEN es realizada por el Ministerio de Desarrollo Social (y de la Familia desde 2019), en los ámbitos nacional, regional y comunal, bienal y trienalmente. Su objetivo es medir la pobreza y la distribución del ingreso.

<sup>5</sup> Fundación SOL se orienta a la realización de estudios y asesorías sobre el mundo del trabajo nacional. Autodefinen su aporte institucional como uno orientado a hacer “honor a la dignidad humana, poniendo al trabajo al centro de nuestro proyecto de sociedad y de desarrollo”. Véase Fundación SOL, en <http://www.fundacionsol.cl/fundacion/> (Consultado en mayo de 2019).

<sup>6</sup> Véase Segovia, M. (2018). “Estudio de Fundación Sol revela que la pobreza en Chile superaría el 26%, más del doble de las cifras oficiales”. El Mostrador, disponible en <https://goo.gl/2M1nXZ> (Consultado en mayo de 2019).



## ¿Cómo viven?

Para 1992, en Independencia se registraron 383 vivienda irrecuperables, 1734 hogares de allegados, 1132 núcleos de allegados hacinados independientes y 385 núcleos de allegados hacinados dependientes. En consecuencia, para esos años el déficit total se calculó en 3249 viviendas (MINVU, 2006). Ya en el año 2002, en la comuna se contabilizaron 17.288 viviendas y 31.958 hogares: esta última cifra aumentó en el año 2017 a 35.219 viviendas. El déficit habitacional se calculó, para el 2002, en 2.741 viviendas y para 2017, en 4403 y se registró además un aumento de las viviendas irrecuperables de 210 en el 2002, a 271 en el 2017<sup>7</sup>.

De acuerdo con datos del MINVU (2018), en la comuna de Independencia se han elevado significativamente los hogares allegados, y núcleos allegados, hacinados e independientes. En el año 2003, el allegamiento interno en los hogares se daba en 4463 casos, y el allegamiento externo en 445 casos (CASEN, 2003). En 2006, en el allegamiento interno se contabilizó 3585 casos, y en el externo, 1.832 casos. Finalmente, en el año 2009 se dieron 2933 casos de allegamiento interno y 1748 de allegamiento externo.

En lo que se refiere al hacinamiento, de acuerdo con los datos de los censos de población 1992 y 2002, los hogares que presentaban situación de hacinamiento alcanzaban 23,2 por ciento y 14,7 por ciento, respectivamente. Finalmente, para el año 2017, los datos del censo revelan que el índice de hacinamiento de la comuna de Independencia es del 14 por ciento, alcanzando lo registrado en 2002. Es decir, el porcentaje se ha mantenido. Independencia, junto con La Pintana y Recoleta, son las comunas del Gran Santiago con los índices más altos de hacinamiento, con más de 2,5 personas por dormitorio. Esta realidad es conocida por la Municipalidad, desde donde vinculan este problema social con el alto número de migrantes que reside en la comuna. Así se reseñó la situación en un diario nacional:

“Al respecto, el alcalde de Independencia, Gonzalo Durán, explicó que esto se debe a que la comuna posee un tercio de la población migrante que están en estas condiciones. ‘Hay casonas o cités donde viven estas personas porque no tienen recursos para pagar’, señaló. Entre las soluciones que se han entregado en el municipio, indicó, está un fondo para la renta a las familias con hijos”<sup>8</sup>.

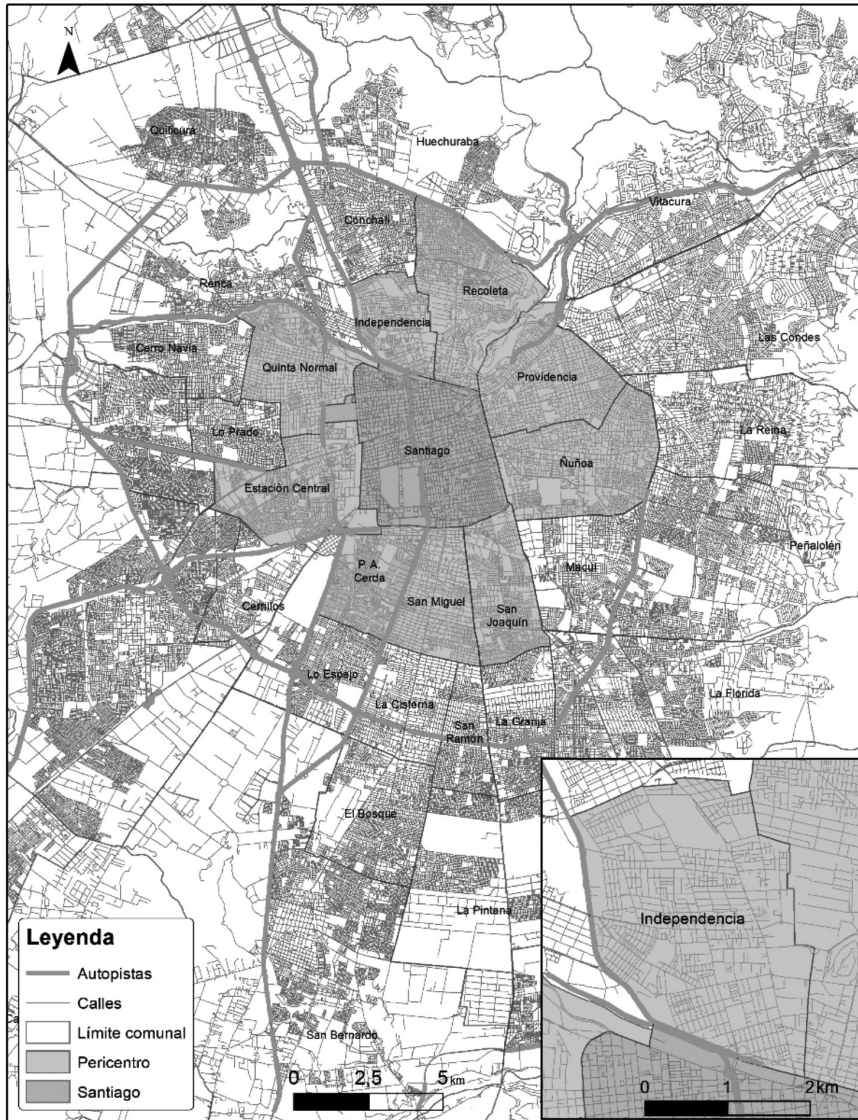
El alto índice de hacinamiento aparece entonces, vinculado a la incapacidad de pago de las personas, y así a su imposibilidad de optar a otro tipo de soluciones para su necesidad de vivienda. Sin embargo, también se debe señalar que lo que distingue el allega-

<sup>7</sup> Véase Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) (2018). Observatorio Urbano. Déficit Habitacional cuantitativo Homologado 2002-2017. En <http://www.observatoriorurbano.cl/estadisticas-habitacionales/> (Consultado en mayo de 2019).

<sup>8</sup> Fernández, O. (2018). “Independencia y La Pintana lideran niveles de hacinamiento en Chile”. La Tercera online, sección Nacional, disponible en <https://goo.gl/sr9gNZ> (Consultado en mayo de 2019).

miento de Independencia es que las familias pueden no querer cambiarse, porque les conviene la ubicación pericentral de la comuna. Independencia que se ubica a 3,2 kilómetros de la comuna central de Santiago (Galetovic, 2006). Esto se observa en el mapa de la Figura N°2 que muestra la Población Zona Norte ubicada en el límite norponiente de la comuna de Independencia.

**Figura N°2.**  
Plano del área metropolitana, con comunas pericentrales



Fuente: Elaborado por Ximena Salas, sobre la base de cartografía del Instituto Nacional de Estadística (2018).

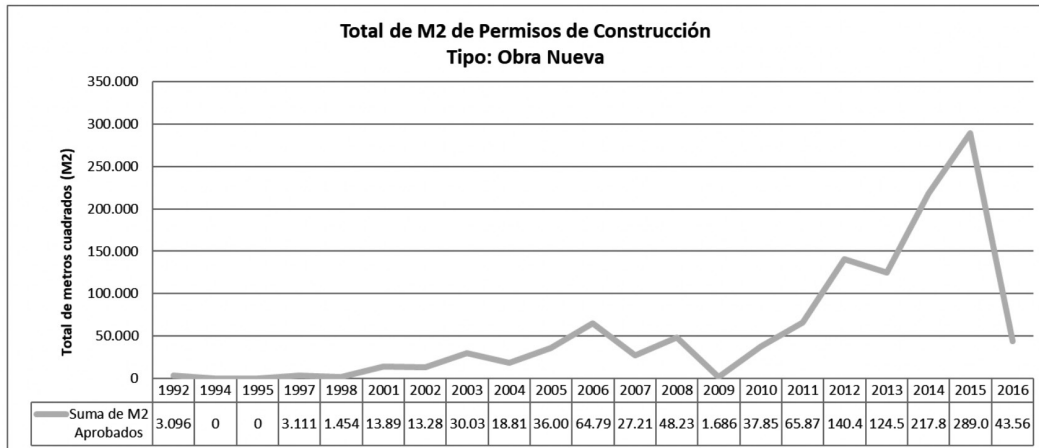
## El mercado inmobiliario<sup>9</sup>

En el periodo de estudio, la actividad inmobiliaria registró un aumento sostenido, como se observa en el gráfico de la Figura N°3. Este incremento se marca claramente a partir del año 2005 y se relaciona con la modificación del Plan Regulador Comunal (PRC), por medio del cual se cambió el uso del suelo destinado a áreas verdes, por un uso habitacional mixto<sup>10</sup>. Según los permisos de edificación de obra mayor, ese año se destacó por la construcción de tres grandes edificios en Av. Independencia, de 19, 21 y 24 pisos, por parte de Euro Inmobiliaria S.A.

Luego de la crisis económica de 2008, se registró un aumento sostenido y explosivo de proyectos inmobiliarios. Uno de los principales agentes en el periodo de 2010 a 2013 fue, además, Eurocorp S.A. Esta empresa inmobiliaria construyó ocho de los once proyectos que se aprobaron en esos años. De ese total, cinco de sus edificios superaron los veinte pisos de altura, y uno llegó a 27 pisos (Figura N°4).

**Figura N°3.**

Permisos de construcción aprobados con destino de vivienda en m<sup>2</sup>, aprobados en la comuna de Independencia



Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos de la Municipalidad de Independencia (2018).

<sup>9</sup> Muchas gracias a Pablo Trivelli, economista de la Universidad de Chile y PhD en Economía de la Universidad de Cornell, por sus comentarios para conocer las estadísticas del mercado inmobiliario.

<sup>10</sup> Véase el decreto en Ley Chile (2018). Disponible en <https://goo.gl/9s5XTX> (Consultado en mayo de 2019).

**Figura N°4.**

Grandes edificios construidos recientemente en la comuna Independencia



Fuente: Archivo personal de Valentina Zanetta (2018).

La actividad inmobiliaria volvió a incrementarse entre 2009 y 2015, para luego disminuir en el año 2016. Esto se relacionó con el cambio de administración del gobierno municipal en 2013 y con la activación del nuevo PRC, que contiene normativas más restrictivas. Esto provocó que antes de que de su formalización, se ingresaron varios anteproyectos que hoy en día se encuentran en construcción o terminados después del año 2013, por lo que todos estos permisos de construcción fueron aprobados según las normas del PRC anterior<sup>11</sup>. Desde entonces no se registran nuevos anteproyectos ingresados a la municipalidad<sup>12</sup>.

Algunas de las inmobiliarias indicadas han optado por la ‘renta residencial’<sup>13</sup>. Esto también se relacionaría con la demanda de la población migrante que llegó a la comuna, según lo que señala el jefe de la Oficina de Migración del municipio:

“Mira, la realidad es distinta, en el caso de la última comunidad que es la venezolana, ellos vienen con ciertos recursos porque han vendido sus casas; por lo tanto, saben que tienen que venir con recursos para estar un tiempo y regularizar el tema

<sup>11</sup> Información obtenida de la I. Municipalidad de Independencia (2018), por la Ley de Transparencia.

<sup>12</sup> Esto según lo señalado por el Director de Obras Municipales de Independencia (Comunicación personal del 28 de junio de 2018).

<sup>13</sup> Véase Cárdenas, L. (2018). La nueva tendencia de las inmobiliarias: quedarse con los edificios para el negocio de renta residencial. La Tercera online, disponible en <https://goo.gl/NCnTBh> (Consultado en mayo de 2019).

laboral; por lo tanto, ellos arriendan departamentos, por lo tanto, son muy pocos los que viven hacinados en las viviendas colectivas. Ahora no es que no vivan hacinados, porque se está dando mucho que ellos viven el hacinamiento en las viviendas en altura, está como verticalizando el hacinamiento. Entonces ellos vienen más preparados, y además en el mercado inmobiliario hay ciertos prejuicios también; la sociedad tiene prejuicios y les pone más barreras a ciertas nacionalidades. Con los venezolanos tienen menos prejuicios las inmobiliarias, como vienen con recursos y pagan varios meses. En cambio, a los inmigrantes que vienen en situaciones más precarias, les cuesta más tener un ahorro previo, un aval, cuenta corriente, esas cosas complejas que, evidentemente, los excluyen de ese sector inmobiliario. Lo único que les queda es la vivienda más precaria, aunque a veces paguen más que por un departamento. Por lo tanto, va a depender de desde dónde llegan”<sup>14</sup>.

En el Gran Santiago, actualmente, existe una tendencia respecto al aumento de arriendo y una disminución de la vivienda propia pagada. De acuerdo con el informe de la Fundación Techo Chile (2018), existe una mayor demanda de arriendo, comparando el año 2007, que registra un 32,7 por ciento, con el año 2017, con un 66,4 por ciento. Esta mayor demanda de arriendo puede ser una respuesta al aumento de precios de venta, que ha crecido un 104,2 por ciento en los mismos años.

En la Encuesta Panel de Vivienda (EPV) del MINVU (2010), se indica que existe una diferencia en los precios de arriendo del Gran Santiago, según la comuna: “A nivel de muestra completa, la desviación es de \$91.413 [4,9 UF], y los valores mínimos y máximos fluctúan entre \$10.000 [0,4 UF] a \$1.250.000 [59,8 UF]” (MINVU, 2010:6). Con respecto a la comuna de Independencia, en julio 2013, según el Portal Inmobiliario, el arriendo de los departamentos de un dormitorio va desde los 150 mil pesos (6,5 UF) en Fermín Vivaceta, Padre Las Casas, Capitán Byron e Independencia con Colón. Los arriendos de departamentos de dos dormitorios van desde 180 mil (7,8 UF) hasta 220 mil pesos (9,6 UF) en avenida Francia, Domingo Santa María y Maruri, entre Gamero y Colón, mientras que unidades de tres dormitorios emplazadas en la calle Independencia y en General Prieto comienzan en 225 mil pesos (9,8 UF)<sup>15</sup>. Así:

“En 2009 un arriendo promedio de vivienda de 25 m<sup>2</sup> en esa comuna costaba UF 2,5, pero en 2015 su valor se elevó a UF 6. En Estación Central, el arriendo de vivienda ‘de 30 m<sup>2</sup> a 40 m<sup>2</sup> se encareció un 21% (de UF/m<sup>2</sup> 0,13 a UF/m<sup>2</sup> 0,15). En la comuna de Independencia el arriendo de vivienda ‘de menos de 30 m<sup>2</sup> se encareció un 81% (de UF/m<sup>2</sup> 0,07 a UF/m<sup>2</sup> 0,17)” (Morales y Herrera, 2018)<sup>16</sup>.

---

<sup>14</sup> Comunicación personal del 5 de julio de 2018.

<sup>15</sup> Portal inmobiliario (30/07/2013). Los arriendos más económicos de Recoleta, Independencia, Quilicura y Conchalí, disponible en <https://goo.gl/PYkK5Q> (Consultado en mayo de 2019).

<sup>16</sup> López Morales, E. y Nicolás Herrera Castillo (2018). “Arriendos por las nubes: efecto de la creciente concentración de la propiedad”. En CIPER, Opinión, disponible en <https://goo.gl/k9oxWF> (Consultado en mayo de 2019).

Por otra parte, en el informe sobre precios de arriendo de Trivelli y Cía. Ltda. (2016:359), se indica que entre septiembre y noviembre de 2015 hubo 42.876 ofertas de viviendas en arriendo y que el precio promedio alcanzó un 27.98 UF en el Gran Santiago. El 16,5 por ciento del total de las ofertas de arriendo tenía un valor menor a las 10 UF; y un 7,3 por ciento estaba por debajo de las 8 UF. Esto permite afirmar que “existe un mercado relativamente reducido en valores de oferta que sería accesible para hogares que postulan a subsidio de arriendo”. El mismo estudio señaló la existencia de diferencias significativas entre comunas. Con respecto a las comunas de Recoleta, Independencia, Conchalí y Huechuraba (zona norte), un 44 por ciento de las ofertas de arriendo tenía valores menores a las 10 UF. En esta zona se registraron 733 ofertas de arriendo con un valor promedio de 12,92 UF.

En este escenario, la oferta inmobiliaria para migrantes claramente ha conformado un submercado. Esta situación es conocida en el Municipio de Independencia, como lo señaló su director de la Oficina de Dirección de Obras Municipales:

“Primero, hay un tema que tiene que ver con [...] si tú vienes en la noche va a hacer como que estas en otro país y eso genera algunas cosas que enriquecen en el fondo, pero también contrastes y conflictos importantes porque una cosa que nos preocupa, es la precariedad con la que se está habitando, donde existe una especulación informal. Hay casas, con alto valor patrimonial, donde se aparece un propietario, una persona que arrienda o subarrienda, donde mete a 15 familias, donde destruye la casa, donde esa familia viven en condiciones precarias, les cobra mucho dinero por ese arriendo, y genera un riesgo importante desde el punto de vista de la vida de esas personas, porque hay instalaciones eléctricas que no están reguladas, alto consumo, problemas sanitarios y eso se está dando de manera masiva, y eso influye directamente en la población de la comuna”<sup>17</sup>.

Lo anterior va de la mano con lo señalado por la Cámara Chilena de la Construcción, que en 2017 midió la calidad de vida urbana en 93 comunas del país. De acuerdo con el índice elaborado, Independencia se ubicaba en el puesto 84, con 32,9 puntos en condiciones laborales; 24,6 en ambiente de negocios; 28,0, en condiciones socioculturales; 33,1 en conectividad y movilidad; 19,7 en salud y medioambiente; 38,4 en vivienda en entorno<sup>18</sup>.

## Los migrantes

Independencia es una de las comunas a las que llegan los migrantes. Se trata de una “comuna de arribo”, como usualmente señalan. Y esto se refiere tanto a migración

<sup>17</sup> Comunicación personal. Director de la Oficina de Dirección de Obras Municipales, I. Municipalidad de Independencia, junio de 2018.

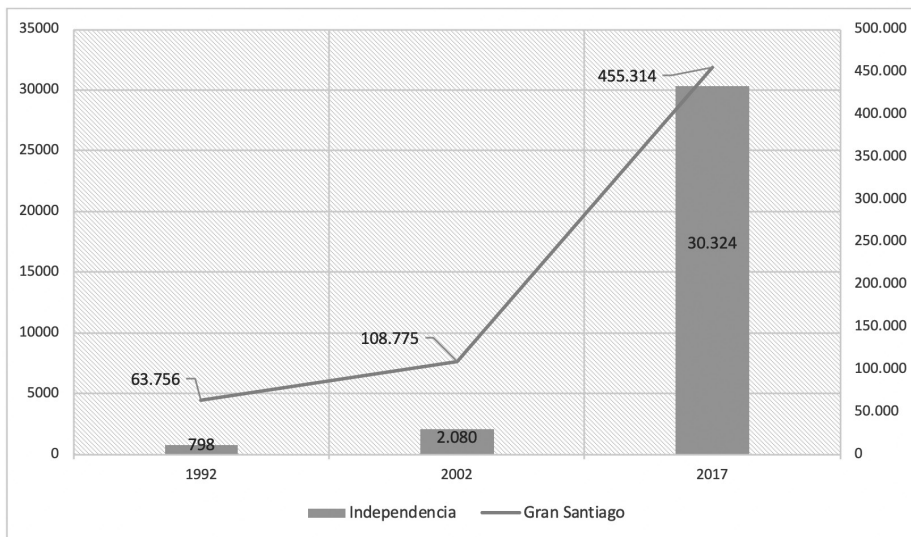
<sup>18</sup> Véase Orellana, A. (2017). “ICVU 2017. Índice de Calidad de Vida Urbana. Comunas y Ciudades de Chile”. Presentación en MS Power Point, disponible en <https://goo.gl/DuCPbQ> (Consultado en mayo de 2019).

interna como externa del total de la población registrada en el año 1992, 21.927 personas dijeron que provenían de otras comunas del país. Entre ellas: 11.259 personas, de Santiago centro; 1476 personas, de Quinta Normal; 1229 personas, de San Miguel; 2130 personas, de Ñuñoa y Providencia. Con respecto a la población censada en el año 2002, 21.927 personas declararon haber nacido en otra comuna; de esta cantidad, 2.927 personas provenían de Conchalí; 4.294, de Quinta Normal, Recoleta y Renca, entre otras comunas.

Por otra parte, en lo que se refiere a migración externa, según el Censo de 2017, en Independencia residen 30.324 inmigrantes (31% de la población comunal). Los hogares contabilizados con población migrante alcanzan el 35% del total. Del total de la población que declara haber nacido en otro país y que reside actualmente en Chile, el 48,1 por ciento es de nacionalidad peruana, seguido por un 17,8 por ciento proveniente de Colombia, 6,4 por ciento de Haití, 3,3 por ciento de Ecuador, 2,2 por ciento de Bolivia y un 1,2 por ciento de Argentina. Otros datos importantes se refieren a la edad de la población migrante, que en promedio alcanza los 31,3 años, y a los años promedio de escolaridad, que alcanzan los 11,2 años. A continuación, el gráfico de la Figura N°5 presenta las cifras de inmigrantes en la comuna de Independencia y en el área del Gran Santiago, registrados en los tres últimos censos:

**Figura N°5.**

Cantidad de inmigrantes, comuna de Independencia y Gran Santiago en los últimos censos



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de los Censos de Población y Vivienda (INE, 1992, 2002, 2017).

<sup>19</sup> Entre ellas, se señaló que 105 se desempeñan como trabajadores asalariados; 67 trabajadores lo hacían por cuenta propia, 64 personas trabajan o trabajaban como patrón o empleador, 2 trabajadores estaban en el servicio doméstico del hogar y 105 se consideraron trabajadores asalariados.

De acuerdo con los datos del Censo 1992, la comuna de Independencia registró 798 personas que nacieron en otro país<sup>19</sup>; y en el año 2002 se registraron 2080 personas extranjeras<sup>20</sup>. Con respecto al aumento de la población entre los censos 1992 y 2002, se debe en gran parte a la inmigración peruana que en la comuna presenta un crecimiento de 78 casos en 1992 a 1300 casos en el año 2002, y a 14.578 casos en el año 2017; es decir, representa gran parte de la población extranjera total residente en la comuna.

## La Población Zona Norte

La Población Zona Norte, donde se realizó el trabajo de campo, comenzó a ser trazada en los años treinta del siglo pasado, por el Departamento de Habitación Barata, del Ministerio del Trabajo. Correspondía a un período en que el Estado se preocupó por proporcionar vivienda social a las personas y familias de menores ingresos. Durante el período entre 1925 a 1936 se dictaron numerosas leyes y se estableció una primera institucionalidad pública encargada de la vivienda social. Es así como

“El D.L. 308 crea en 1925 el Consejo Superior de Bienestar Social, que fue reemplazado en febrero de 1931 por la Junta de Habitación Popular; reemplazada a su vez en abril del mismo año por la Junta Central de Habitación Popular, cuyo brazo ejecutor se fundó en 1932 bajo el nombre de Departamento de la Habitación. Este proceso culminó en 1936 con la creación de la Caja de la Habitación Popular”<sup>21</sup>.

Las primeras viviendas fueron autoconstruidas y habitadas por trabajadores formales e informales, a partir de 1933. En esos años, la Población Zona Norte formaba parte de la comuna de Conchalí. El cambio de jurisdicción territorial, de Conchalí a Independencia, se debió a que esta última comuna fue creada el año 1981, por medio de la aplicación del Decreto Ley de Regionalización de 1974 (Hardy, 2009). Sin embargo, solo comenzó a funcionar como municipio con el retorno de la democracia, en los años noventa.

Hoy en día la población está formada por dieciocho manzanas, en las cuales se distribuyen 488 viviendas y donde se cuentan 4157 personas y 700 hogares (INE, 2017; Municipalidad de Independencia, 2015a; Observatorio de Barrios, 2015). Determinado por su avalúo fiscal, una gran cantidad de las viviendas no paga contribuciones.

<sup>20</sup> En el ámbito laboral, 816 personas son trabajadores asalariados, 312 trabajadores de servicio doméstico, 159 trabajadores por cuenta propia y 52 se encuentran dentro de la categoría de Empleador, empresario o patrón. Respecto de la ocupación de la población extranjera residente en la comuna, 407 personas se encuentran dentro de la categoría de Trabajadores no calificados de ventas y servicios (Gálvez, 2005).

<sup>21</sup> Véase Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (s.f.). La Vivienda Social en el Período de Ensaye Legislativo 1906-1939, Capítulo 3. Santiago: MINVU, disponible en <https://goo.gl/2WaH4b> (Consultado en mayo de 2019).



Algunos de los hitos de la Población son:

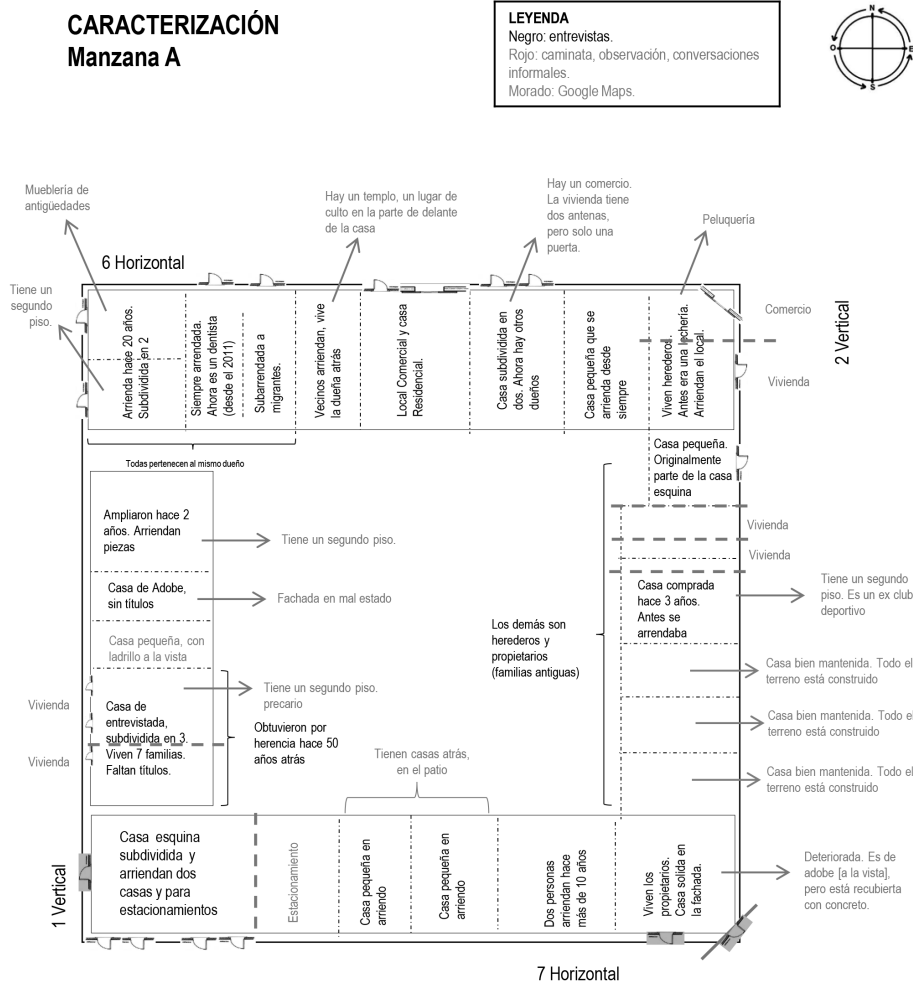
- Desde los años noventa comenzaron a llegar migrantes a la Población. Por las mismas fechas, algunos vecinos comenzaron a remodelar sus viviendas para el arriendo, incrementando la renta que obtienen por la subdivisión en piezas (Granados, 2011: 8).
- En el año 2014 comenzó el **Programa Quiero Mi Barrio** en la Población Zona Norte, con una inversión total de 450 millones de pesos. Además, se inició el Programa Mejoramiento Extraordinario de Viviendas (60 viviendas aproximadamente) y la ejecución del **Programa de Mejoramiento de Cités** (ocho cités intervenidos durante el 2016; dos en la actual ejecución y 69 familias beneficiadas). En los últimos años, han llegado migrantes de otras nacionalidades, como colombianos y haitianos.
- En el 2014, se comenzaron a trasladar caballerizas ubicadas en las cercanías, lo que dejó infraestructura desocupada.

### *La situación actual*

Como ya se indicó, para conocer la situación con respecto al uso, la tenencia y otros, se realizaron 32 entrevistas entre julio y agosto de 2018, a vecinos de la población. También se llevaron a cabo caminatas y conversaciones informales. En la Figura N°6 se observa el resultado de levantamiento de información, con respecto a una manzana.

Figura N°6.

Plano de una manzana de la Población Zona Norte (2018)



Fuente: Elaboración propia (2018).

En cada plano se dibujaron los lotes e información relativa al uso –¿Es residencial? ¿Es comercial?–, la tenencia –¿Arrenda? ¿Subarrenda? ¿Ocupa? ¿Es propietario?– y las transacciones –¿Se ha arrendado? ¿Se ha vendido? ¿Han variado los precios? ¿En cuánto?–. De acuerdo con la información recopilada, se puede señalar que, hoy en día, en la Población Zona Norte se manifiestan dos formas de resolución de la necesidad de vivienda: la resolución formal, como el arriendo o venta de casas o lotes; y la informal, por ejemplo, mediante la ocupación de viviendas y los contratos de arriendo “de palabra”<sup>22</sup>.

<sup>22</sup> Y esto no es algo nuevo. Por el contrario, se ha replicado desde los inicios de la Población en los años 1930 (De Ramón, 1990:6; Scheingart y Torres, 1973).

Relacionados con la tenencia formal, en la población se observó gran cantidad de viviendas en arriendo, viviendas con problemas de sucesión entre herederos y viviendas a las que falta legalizar su propiedad (por ejemplo, son herederos de la propiedad, pero no han formalizado la herencia). Además, se verificó un incremento en los precios de los arriendos, ventas y subarriendos en los últimos cinco años, debido a distintos motivos. En el caso de los subarriendos, el incremento de los precios es explicado por la demanda; para los precios de las ventas, se señalan proyectos de mejoramiento en infraestructura urbana que, si bien están ubicados lejos de la población, son considerados como externalidades positivas por los pobladores.

Referidos a la informalidad en la tenencia, en la Población Zona Norte se conocieron casos como los que siguen:

- Casas tomadas; luego, se llega a cierto acuerdo y el pago se puede realizar por trueque (por ejemplo, no se paga arriendo, pero se mantiene en buen estado la casa ocupada).
- Arriendo de vivienda sin contrato escrito (trato de palabra o con vale por pago de mensualidad, por ejemplo, entre parientes o familiares, conocidos de hace mucho tiempo).
- Vive en la casa, pero no cuenta con ningún papel que acredite que es propietario(a) o que arrienda. No lo ha tenido por más de cuarenta años, por ejemplo.
- Piezas subarrendadas en galpones desocupados que han sido reconvertidos (indigentes, migrantes extranjeros, trabajadores de las cercanías o que trabajan en los lugares reconvertidos).
- Subarriendo de departamentos o piezas con vales vista o contratos de palabra (entre amigos, familiares, extranjeros sin documentación).
- Viviendas con allegamiento interno y viviendas con allegamiento externo, en las que las familias secundarias pagan cuentas o se reparten los gastos de alimentación, entre otros mecanismos para lograr la reproducción social de los núcleos.
- Un incremento del precio de los arriendos, por la alta demanda.
- La aparición de corredoras de propiedades que reconvierten viviendas y arriendan piezas.

En este punto, conviene señalar lo que se comprenderá por ‘informalidad’. Cardoso (2003:3) indica que los diferentes tipos de informalidad se refieren a la propiedad de la tierra, como las tomas de terreno en propiedad privada o fiscal, la documentación de propiedad o tenencia, como lo que se produce con la ocupación de viviendas o la compra y venta de lotes y viviendas en campamentos; o a la producción de lotes sin contar con la aprobación de tramitación legal; la edificación de viviendas sin permisos; además se puede dar dos o más combinaciones de los anteriores tipos de informalidad.

Otra fuente interesante para pensar en torno a la informalidad son las categorías y la tabla propuestas por Etzold *et al.* (2009). En ella se da cuenta de los diferentes grados de formalidad e informalidad, de acuerdo con la comparecencia de instituciones, de actores hegemónicos, la naturaleza de los vínculos sociales y las características de las interacciones. En el caso de la resolución formal de la necesidad de la vivienda estaríamos, siguiendo a estos autores, frente a interacciones predominantemente formales (leyes generales, vinculantes; Estado, agencias del Estado; relaciones verticales, normas y comunicación escrita). Por el contrario, con la resolución informal se establecerían acuerdos personales entre familiares, amigos, pares; la comunicación sería predominantemente verbal; las normas serían modificadas o definidas socialmente; las relaciones estarían basadas en normas sociales, en valores y en costumbres.

### *La oferta para el arriendo en la Población*

La gran contribución de la teoría de producción del espacio (Lefebvre, 1978, 1983, 2013) es señalar que el espacio se produce socialmente (De Mattos, 2015; Daher, 2015), lo que permite reconocer actores y agentes que se vinculan en relaciones de conflicto (jerarquía y estratificación). Estas relaciones se traducen en pugnas entre el espacio social, el espacio abstracto y “el espacio del desarrollo de los bienes raíces” (Gottdiener, 1985:163). En este último se deben incorporar a los agentes inmobiliarios o los “agentes del suelo” (Herzer, 2008; Feagin, 1987, 1998; Lefebvre, 1978), quienes suelen cumplir una función predominante en la producción de espacio urbano (López, 2014). Estos agentes pueden ser el Estado, las empresas constructoras, las sociedades inmobiliarias, los propietarios de terrenos, los propietarios de las viviendas, la banca. Se trata finalmente, de los agentes del mercado formal-regular del suelo y la vivienda. En la periferia del Gran Santiago, los pobladores actúan como “agentes del suelo”, en lo que a veces es un mercado informal y desregulado de la vivienda.

En la periferia, los precios de las viviendas se incrementan si se desarrolla la ciudad y cambian las centralidades; el precio del suelo aumenta si mejora la urbanización y se expande el límite urbano. No obstante, los vecinos de estos barrios pueden otorgar a sus viviendas un valor basándose en la cantidad de años que han habitado en la misma casa, en la misma calle, los años de lucha por la vivienda propia (Rodríguez, 2015a), los años que debieron vivir en un campamento hasta que lograron la urbanización de los terrenos (Rodríguez, 2016) o las redes familiares y de amistad presentes en el territorio. Esto es así porque, como señala Bourdieu (2001) en *Las estructuras sociales de la economía*, cuando se crea una vivienda, también se está afirmando el deseo de crear un grupo permanente; lo que amamos de nuestras viviendas es el tiempo y el trabajo invertido; las viviendas son la cara visible de un proyecto en común y las casas son el producto de una cohesión afectiva entre las personas, y entre las personas y los lugares.

## Dos ejemplos de la oferta inmobiliaria

De la amplia oferta inmobiliaria formal e informal de la Población Zona Norte, se han seleccionado dos casos: una casa subarrendada a migrantes y una casa tomada con permiso (posterior) del dueño.

### *Casa subarrendada a migrantes*

El primer ejemplo es una casa subdividida y arrendada a migrantes. Se trata de una vivienda que quedó semidestruida con el megaterremoto de 2010. Los dueños no solo la reconstruyeron, sino que también aprovecharon para subdividirla en cuatro departamentos, que arriendan por separado, como lo indicaron en una entrevista:

Álvaro<sup>23</sup>: Llevamos tres, cuatro años. Es que pasó el terremoto del 2010 y hubo varias casas que tuvieron que botarlas y había una que estaba destruida incluso, y como resistió el terremoto de ahí empezamos a parar el segundo piso y a arreglar la casa un poco porque o si no se iba a caer. Tuvimos que sacar los muros que se habían caído para hacer los...

Entrevistadora: Y de ahí empezaron arrendarla por departamentos...

Álvaro: Al principio teníamos solo el segundo piso, pero la primera pieza, la parte de acá y ahí después nos fuimos expandiendo, ampliando. Acá hay, son dos casas esta y la de al lado, y acá hay cuatro familias con cocina y baño.

Entrevistadora: ¿Arriba?

Álvaro: No, acá hay una familia, al lado hay otra, arriba y al otro lado. Cuatro familias. Acá son cinco personas con los niños, al otro lado son como seis personas con los niños. (...) Acá hay hartas casas en arriendo, hay algunas que están bien deterioradas... Desde que la Muni [Municipalidad] se metió acá nos iba a desalojar a la gente y había hartas familias que no tenían donde irse, así que tuvimos que empezar a arreglar. Igual nos sacaron parte y todo. Tuvimos que pagar arquitectos, eléctricos del SEC para que ellos pusieran todo en orden<sup>24</sup>.

Este testimonio da cuenta de que también se dan procesos de densificación en la periferia, con el objetivo de incrementar las rentas. Las opciones son varias: subdividir inmuebles por piezas, construir cuartos de alquiler en los patios traseros de las casas o en

---

<sup>23</sup> Se cambió el nombre del entrevistado, para proteger su identidad. Entrevista realizada como parte del Posdoctoral N°3180012, financiado por FONDECYT.

<sup>24</sup> Comunicación personal del 20 de julio de 2018.

las primeras habitaciones de los inmuebles, o construir inmuebles ad hoc, para alquilar a migrantes. En las fotografías de las Figuras N°7 y 8 se puede observar lo que señaló el entrevistado.

En la primera, de 2014 (Figura N°7) es patente el material precario que se utilizó para levantar el segundo piso. Esta fotografía da cuenta de lo que ocurría hasta hace un par de años en la comuna. Estábamos frente a uno de los productos que se comercializaba en un mercado informal de venta y alquiler de habitaciones para personas y familias sin capacidad para demostrar ingresos en la banca. Este es uno de los requisitos para optar a una vivienda en el mercado formal, de acuerdo con las entrevistas: poder demostrar posesión de una cuenta corriente o de ahorros en algún banco.

Estas personas “insolventes” (Pérez, 2018) podían ser o inmigrantes o personas sin capacidad de ahorro o sin una situación legal definida. Esto ocurre en la Población Zona Norte, pero también en otras poblaciones, en campamentos, en barrios de otros municipios, en otras ciudades. Este mercado informal y desregulado ofrecía o arriendo de cuartos o alquiler de habitaciones en inmuebles con servicios comunes mínimos y no sometidos a ninguna regulación. La precariedad de la situación en que vivían las familias en estos inmuebles subdivididos solo se visibilizaba en ocasión de los censos, o cuando ocurren, por ejemplo, incendios.

En la fotografía de Figura N°8 tomada en 2018, se observa de qué manera ha cambiado la materialidad del segundo piso que coincidió con un cambio en el contrato hacia la formalización del arriendo. En la manzana donde se ubica esta casa comunitaria en la Población Zona Norte, se identificaron, además, dos tipos de tenencia: propiedad y subarriendo formal; no había casas desocupadas, pero sí un lote sin uso; las viviendas tienen uso habitacional y comercial, los principales hitos en el funcionamiento del mercado inmobiliario fueron la llegada de migrantes al barrio, el subarriendo y la fiscalización por parte de la Municipalidad desde hace dos años.

Los conflictos estaban asociados al hacinamiento, al aumento del costo del arriendo –subió en los dos últimos años porque el costo de la fiscalización del Municipio fue traspasado por el arrendador a sus arrendatarios, es decir, el costo del arreglo de las instalaciones eléctricas, el pintado de las piezas, el cambio de material del segundo piso, etc.–, a la falta de RUT de los habitantes, al trabajo informal (comercio ambulante), la aparición de agentes informales populares y el subarriendo desregulado e informal (hasta hace dos años atrás).

**Figura N°7.**

Vivienda comunitaria, arrendada para migrantes en 2014



Fuente: Google Maps (2014).

**Figura N°8.**

Vivienda comunitaria, arrendada para migrantes (2018)



Fuente: Archivo personal de Valentina Zanetta (2018).

Casa tomada con permiso del propietario

El segundo ejemplo es una casa que actualmente se encuentra ‘tomada’, pero con permiso del propietario. La historia de esta vivienda está marcada por transacciones informales de venta y arriendo, por la desocupación, endeudamiento por cuentas impagas y deterioro de su materialidad. Así lo indica un familiar directo del antiguo dueño de la casa, en una comunicación personal:

Jorge<sup>25</sup>: Lo que pasa es que esta casa de en frente, eh... esa casa de enfrente incluso a mi abuelo no se la terminaron de pagar. El tipo se la quedó y nunca él vivió ahí. Era un abogado que vivía en Viña. Y paradojas de las cosas, nunca, nunca la han podido habitar y todas las familias que han vivido ahí lo han hecho sin pagar renta... O sea, de hecho, el segundo piso está desolado. O sea, las palomas se hicieron y deshicieron arriba... Y la dueña, la hija del dueño, alguna vez trató de recuperar arriba, pero era imposible. Ya se dieron por vencidos. Ahora ahí hay gente. Pero, en todo caso, la casa ahora está tomada. Los que viven ahí entraron. Y ella fue... Ella fue exempleada de nosotros, de toda la vida. [...] Ahí cachó que la casa siempre estaba. Pero antes vivió mucho tiempo una familia, de la cual nosotros somos. Mis papás son los padrinos de casi todas las hijas. Y ellos deben haber vivido ahí veinte, veinticinco años.

Entrevistadora: ¿Y cuándo se fueron ellos?

Jorge: Por lo menos diez años. Y después de ellos, la casa pasó un tiempo sola. Y ya como estaba sola, entraron. Pagaron las cuentas y todo entonces abajo funciona. Además de que la casa es súper buena porque está conectada por dentro. O sea, la segunda puerta tiene una escalera que da al segundo piso. Pero la casa por dentro se conecta con el local de al fondo. Entonces ellos pueden pasar por atrás. Entonces también ella de repente hace cosas en el local también.<sup>26</sup>

Actualmente la casa, que se observa en la Figura N°9 se encuentra tomada. Este hecho cuenta con cierto acuerdo de la familia que fue la propietaria original. Existe cierto consenso en que el valor de la casa está determinado por su ubicación (se encuentra en la calle comercial de la Población) y porque es posible usarla como local comercial, aunque irregularmente ya que no cuenta con los permisos necesarios (por lo mismo fue sancionada por la Municipalidad).

<sup>25</sup> Se cambió el nombre del entrevistado, para proteger su identidad. Entrevista realizada como parte del Posdoctoral N°3180012, financiada por FONDECYT.

<sup>26</sup> Comunicación personal del 26 de julio de 2018



**Figura N°9.**  
Vivienda tomada



Fuente: Fotografía de Valentina Zanetta (2018).

Este caso se repite en otras casas de la Población Zona Norte: viviendas que han sido tomadas y cuyos ocupantes, con el paso del tiempo, han sido reconocidos como propietarios “morales” por los vecinos. Es así que, en muchos casos, la ocupación es percibida positivamente en el entorno, no sólo porque los ocupantes de hecho pueden ser familias que requieren de una solución habitacional, sino porque mantienen y arreglan las viviendas que habitan. Esto fue lo que nos señaló Isabel<sup>27</sup> cuando conversamos sobre las casas tomadas en la Población:

“Entonces después, cuando esta niña le pasó la escritura, empezó a hacer muros, a hermostrar su casa, cambiar el zinc, y yo encuentro todo eso positivo para el barrio, porque se ve diferente; igual que este señor que pintó la casa... la hubiera visto antes de eso, era horrible. La pintó y le echó una manito. Ahora si viviera gente, mucho mejor. Más acompañada, más vida para las propiedades”<sup>28</sup>.

---

<sup>27</sup> Se cambió el nombre de la entrevistada, para proteger su identidad. Entrevista realizada como parte del Posdoctoral N°3180012, financiada por FONDECYT.

<sup>28</sup> Comunicación personal del 24 de julio de 2018.

En la manzana donde se ubica la vivienda ocupada de la imagen, se han identificado tres tipos de tenencia: propiedad, arriendo, subarriendo y toma (ocupación) de casas. Con respecto a los usos, se identificaron el uso residencial, comercial, bodega inofensiva, comercial informal, taller y subarriendo. Los principales hitos del mercado inmobiliario han sido la llegada de migrantes al barrio, la construcción de los llamados “departamentos” en el patio, que son habitaciones con cocina y baño incluido, muchas veces hechas con material precario y finalmente, la ocupación de casas deshabitadas y deterioradas.

Los conflictos asociados son los siguientes: disputas familiares por la herencia de las propiedades, deterioro de las casas por la falta de títulos de propiedad, el abandono de las viviendas y su posterior ocupación ilegal, allegamiento interno, fiscalización del municipio al comercio informal desde el año 2014 y trabajo informal de un vecino de la tercera edad.

### Comentarios finales

“Un sentimiento colectivo de exclusión, produce una percepción de que algo —un bien material o cultural— está fallando y es socialmente necesario. [...] la noción contiene la idea de que el proceso expoliativo resulta de una suma de extorsiones, es decir, retirar o dejar de proveer a un grupo, categoría o clase de que éstos consideran como derechos suyos”. (Kowarick, 1991:87-88)

En estos apuntes no se ha referido a las nociones de ‘centro’ y ‘periferia’ en términos físico-geográficos. La periferia no es tan solo los lugares distantes del centro geográfico de la ciudad, sino aquellos lugares donde no se participa y disfruta de los beneficios que debe otorgar (a todos) vivir en la ciudad (Lefebvre, 1983). Al hablar de ‘periferia’ se lo ha hecho de ‘poblaciones’ que hoy en día forman parte de la trama urbana y que se ubican cerca del antiguo centro del Gran Santiago, en el pericentro, producto de la expansión de la ciudad. Pero esta cercanía con el centro tradicional de la ciudad no ha querido decir que dichas poblaciones hayan perdido su carácter periférico o que hayan adquirido centralidad, en términos estrictamente lefebvrianos.

Debemos recordar que la periferia del Gran Santiago se produjo política y socialmente, durante el siglo XX, de dos maneras: conjuntos de vivienda social —mercados “formales”— y tomas, campamentos y poblaciones —mercados “informales— (De Ramón, 1990):

- Entre 1900 y 1940, se tendió a una resolución formal (poblaciones de vivienda social), tales como el arriendo de sitios o de piezas en conventillos o cités, inquilinatos o pago de título de propiedad en poblaciones de vivienda obrera (Hidalgo, 2002). Este fue el caso de la Población Zona Norte.
- Entre 1950 y 1970, predominó el modo informal (Duque y Pastrana, 2009), como la ocupación de terrenos en límites urbanos o poblaciones callampa. Desde los

años setenta a la fecha, volvió a predominar el mercado formal, en el marco de la implementación del subsidio como herramienta de financiamiento de viviendas sociales (Martínez & Díaz, 1995; Aravena & Márquez, 1998).

Sin embargo, en los últimos años, con la llegada de migrantes al pericentro de la ciudad, se ha fortalecido un mercado informal, como arriendos irregulares/informales (sin regulación legal y con problemas de habitabilidad, seguridad). Esta reactualización del modo informal de resolver la necesidad de la vivienda plantea interrogantes e inquietudes sobre aquello que sigue fallando y que sigue siendo “socialmente necesario”, al decir de Kowarick (1991). Una revisión de las maneras informales en que se obtiene un lugar donde vivir en el pericentro nos interpela sobre la continua implementación de sistemas mercantilistas populares. Estos sistemas son sustentados por agentes del suelo populares, quienes actúan sobre una trama densa de acuerdos personales, comunicaciones verbales, normas sociales, valores y costumbres.

Los dos tipos de oferta inmobiliaria de la Población Zona Norte que se han presentado en estos apuntes permiten hablar de cómo se asigna y gestiona el valor de cambio y de uso de las viviendas:

- La casa comunitaria para migrantes es un claro ejemplo de una forma capitalista de producción del espacio (Lefebvre, 2013): el valor de cambio se calcula y negocia de acuerdo con factores –objetivos y subjetivos– como la localización, la urbanización, el capital invertido, el grado de monopolización (Harvey, 1977), los futuros ocupantes del terreno y de las viviendas, el tipo de participación del Estado y de otros agentes del suelo (Pírez, 2015). Estamos frente a una producción mercantilista<sup>29</sup>, donde la vivienda es tratada como una mercancía que permite apropiarse de la plusvalía que se genere en la circulación del bien, y que es adquirida solo si se cuenta con los recursos económicos suficientes para ello.
- En la casa ocupada, por el contrario, el cálculo del valor de uso (que se determina sobre la base de la resolución de necesidades) se relaciona con historias, sentidos y valoraciones. La casa tiene un valor alto, pero porque se asocia a la tradición, el carácter de la familia que la ocupa, al uso que le da, a las relaciones que logran establecer con el entorno y con sus pares. El valor que se le otorga a la vivienda responde a un sistema desmercantilizado, en el cual su consumo se realiza y determina en el marco de la capacidad de la unidad habitacional para responder la necesidad de vivienda de las personas.

---

<sup>29</sup> Cuando se habla de mercantilización y desmercantilizado, se hace referencia a las categorías elaboradas por Topalov (1979), con relación a los dos sistemas que se pueden destacar en la producción de espacio urbanizado: (a) el sistema de promoción inmobiliaria (separa la producción y el consumo, transforma la vivienda en mercancía); y (b) el sistema de suministro no mercantilizado (producción de vivienda con valor de uso y no como mercancía). Lo que se debe tener en cuenta es que la relación entre estos mecanismos puede incidir en la acumulación de capital o constituirse en una posibilidad de resolución de una necesidad sin que exista una cantidad de dinero equivalente.

Los dos casos presentados ejemplifican cómo la asignación de los valores de cambio y de uso se relaciona con la vida de las personas (Lefebvre, 1978), con la manera en que viven en las ciudades, con sus proyectos personales y también con sus opciones políticas (Gottdiener, 1985).

Se trata de las “éticas del crecimiento” de las ciudades (Logan & Molotch, 1987), en cuya base está cómo se asignan y gestionan los valores de cambio y de uso de los elementos (morfológicos, territoriales) que componen y dan forma a nuestras ciudades. En la base de esta pregunta sobre la ética está la preocupación sobre el resultado de todo aquello que se nos usurpa y de cuánto se debilita nuestro derecho a disfrutar de los beneficios de la vida urbana. Se trata de cuestionar, como lo indican Logan y Molotch (2015:205), cómo y por qué “los valores de uso de la mayoría son sacrificados por los beneficios de los valores de cambio de unos pocos. Cuestionar el sentido común del crecimiento en cualquier localidad específica implica poner en juego la transferencia y los intereses de aquellos que ganan con el crecimiento”.

## Referencias

- ARAVENA, S. & MÁRQUEZ, F. Campamento El Resbalón, comuna de Cerro Navia. *Temas Sociales*, 19 (Boletín Corporación SUR), 1998. Disponible en <http://www.sitiosur.cl/r.php?id=56> (Consultado en enero de 2019).
- ARRIAGADA LUCO, C. Dinámica de valorización del suelo en el área metropolitana del Gran Santiago y desafíos del financiamiento urbano. Serie Medio Ambiente y Desarrollo N°44. Santiago de Chile: División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos – CEPAL, 2001.
- BAUDRILLARD, J. *La génesis ideológica de las necesidades*. Barcelona: Anagrama, 1976
- BOURDIEU, P. *Las estructuras sociales de la economía*. Buenos Aires: Manantial, 2001.
- BOURDIEU, P. & WACQUANT, L. *Una invitación a la sociología reflexiva*. Buenos Aires: Siglo Veintiuno Editores, 2008.
- CARDOSO, A. L. Irregularidade urbanística: questionando algumas hipóteses. *Cadernos Metrópole*, 2003, N°10, p. 9-25.
- DAHER, A. La producción supraestatal del espacio y las crisis en la financiarización inmobiliaria global”. En C. DE MATTOS Y F. LINK (Eds.). *Lefebvre revisitado: capitalismo, vida cotidiana y el derecho a la ciudad*. Santiago: RiL Editores, 2015, p. 79-105.
- DE MATTOS, C. A. Lefebvre, producción del espacio, revolución urbana y urbanización planetaria”. En C. DE MATTOS & F. LINK (Eds.). *Lefebvre revisitado: capitalismo, vida cotidiana y el derecho a la ciudad*. Santiago: RiL Editores, 2015, p. 37-56.

DE RAMÓN, A. La población informal. Poblamiento de la periferia de Santiago de Chile. 1920-1970. *EURE*, 1990, Vol. 16, N°50, p. 5-17.

DUQUE, J. & E. PASTRANA. Movilización reivindicativa urbana de los sectores populares: 1964:1972. En A. RODRÍGUEZ Y P. RODRÍGUEZ (Eds.). *Santiago, una ciudad neoliberal*. Quito: OLACCHI, 2009, p. 53-63.

FEAGIN, J. R. The secondary circuit of capital: office construction in Houston, Texas. *International Journal of Urban and Regional Research*, 1987, N°11, p. 172-192.

FEAGIN, J. R. *The New Urban Paradigm. Critical Perspectives on the City*. Lanham: Rowman & Littlefield Publishers, 1998.

GALETOVIC, A. (Ed.). *Santiago: dónde estamos y hacia dónde vamos*. Santiago de Chile: Centro de Estudios Públicos, 2006.

GÁLVEZ, T. Vendedor@s cuentan: Actuales formas de contratación. *Aportes al Debate Laboral*, 2005, N° 18. Santiago: Departamento de Estudios, Dirección del Trabajo. Disponible en [http://www.dt.gob.cl/portal/1626/articles-86320\\_archivo\\_01.pdf](http://www.dt.gob.cl/portal/1626/articles-86320_archivo_01.pdf) (Consultado en diciembre de 2018).

GOTTDIENER, M. *The Social Production of Urban Space*. Texas: University of Texas Press, 1985.

GRANADOS, S. “Línea de vida de un inmigrante latinoamericano: desde la decisión hasta la transformación en la ciudad de Santiago de Chile”. *Revista Geográfica de América Central*, 2011, Vol. 2, p. 1-15.

GUNDERMANN KRÖLL, H. (2013). El método de los estudios de caso. En M. L. TARRÉS, *Observar, escuchar y comprender sobre la tradición cualitativa en la investigación*. México: El Colegio de México-FLACSO México, 2013, p. 231-264.

HARDY, C. Estructura administrativa de la ciudad. En A. RODRÍGUEZ & P. RODRÍGUEZ (Eds.). *Santiago, una ciudad neoliberal*. Quito: OLACCHI, 2009, p. 143-157.

HARVEY, D. *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid: Siglo Veintiuno Editores, 1977.

HERZER, H. Acerca de la gentrificación. En H. HERZER (Org.). *Con el corazón mirando al sur: transformaciones en el sur de la Ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Espacio Editorial, 2008, p. 19-44.

HIDALGO, R. Vivienda social y espacio urbano en Santiago de Chile: Una mirada retrospectiva a la acción del Estado en las primeras décadas del Siglo XX. *EURE*, 2002, Vol. 28, N°83, p. 83-106.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (INE). Censo de Población y Vivienda 1992. Santiago: INE, 1992.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (INE). Censo de Población y Vivienda 2002. Santiago: INE, 2002.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (INE). Censo de Población y Vivienda 2017. Santiago: INE, 2017.

KOWARICK, L. Ciudad y ciudadanía. Análisis de metrópolis del subdesarrollo industrializado. *Nueva Sociedad*, 1991, N°114, p. 84-93.

LEFEBVRE, H. *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Ediciones Península, 1978.

LEFEBVRE, H. *La revolución urbana*. Madrid: Alianza Editorial, 1983.

LEFEBVRE, H. *La producción del espacio*. Madrid: Capitán Swing, 2013.

LOGAN, J. R. & MOLOTCH, H. L. *Urban Fortunes: The Political Economy of Place*. California: University of California Press, 1987.

LOGAN, J. R. & MOLOTCH, H. L. (2015). La ciudad como máquina de crecimiento. En OBSERVATORIO METROPOLITANO DE MADRID (Ed.). *El mercado contra la ciudad. Sobre globalización, gentrificación y políticas urbanas*. Madrid: Traficantes de sueños, 2015, p. 157-210.

LÓPEZ-MORALES, E. Captura desigual de la renta del suelo. *Cadernos Metrópole*, 2014, Vol. 32, N°16, p. 565-586.

MARTÍNEZ, J. & DÍAZ, Á. *Chile: la gran transformación*. Santiago de Chile: SUR Profesionales, 1995.

MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL. Encuesta CASEN. Santiago, Ministerio de Desarrollo Social, 1992.

MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL. Encuesta CASEN. Santiago, Ministerio de Desarrollo Social, 1994.

MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL. Encuesta CASEN. Santiago, Ministerio de Desarrollo Social, 1998.

MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL. Encuesta CASEN. Santiago, Ministerio de Desarrollo Social, 2003.

MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL. Encuesta CASEN. Santiago, Ministerio de Desarrollo Social, 2006.

MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL. Encuesta CASEN. Santiago, Ministerio de Desarrollo Social, 2013.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO (MINVU). (2010). *Resultados Encuesta Panel de Vivienda 2010*. Disponible en <https://bit.ly/2vL9cOK> (Consultado en diciembre de 2018).

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO (MINVU). *Atlas de la evolución del déficit habitacional en Chile 1992-2002*. Santiago: MINVU, Departamento de Estudios (DITEC), 2006.

MUNICIPALIDAD DE INDEPENDENCIA (2012). *Programa de gobierno comunal 2012-2016*. Santiago: I. Municipalidad de Independencia. Disponible en <http://datos.cedeus.cl/documents/83/download> (Consultado en diciembre de 2018).

MUNICIPALIDAD DE INDEPENDENCIA. (2015). *Organizaciones comunitarias*. Municipalidad de Independencia. [datos.gob.cl](http://datos.gob.cl) [En línea]. <http://datos.gob.cl/dataset/organizaciones-comunitarias> / <https://bit.ly/2LDHwSM> (Consultado en diciembre de 2018).

OBSERVATORIO DE BARRIOS. *Presentación de avances y planes, agosto 2015*. Disponible en <https://goo.gl/JpF6N> (Consultado en diciembre de 2018).

PÍREZ, P. Servicios urbanos y urbanización popular: Mercantilización y desmercantilización. En T. BOLÍVAR, M. RODRÍGUEZ-MANCILLA & J. ERAZO (Coords.). *Ciudades en construcción permanente ¿Destino de casa para todos?* Caracas: Abya Yala-Universidad Central de Venezuela-CLACSO, 2015, p. 55-79.

PÍREZ, P. Para analizar la urbanización popular desde la perspectiva de la insolvencia. Ponencia presentada en el Seminario Latinoamericano Teoría y Política sobre Asentamientos Populares, 2018.

RODRÍGUEZ, P. Campo ciego, ideología y temor en la periferia de Santiago. Apuntes de tesis. En C. DE MATTOS & F. LINK (Eds.). *Lefebvre revisitado: capitalismo, vida cotidiana y el derecho a la ciudad*. Santiago: RiL Editores, 2015a, p. 107-126.

RODRÍGUEZ, P. (2015b). Era lo justo. Producción de periferia en Santiago de Chile en los años cincuenta. *Territorios*, 2015b, N°32, p. 97-120.

SCHTEINGART, M. & TORRES, H. Estructura interna y centralidad en metrópolis latinoamericanas. Estudio de casos. En M. CASTELLS (Ed.). *Imperialismo y urbanización en América Latina*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 1993, p. 253-285.

TECHO CHILE & PORTAL INMOBILIARIO. Recopilación de Antecedentes Gran Santiago 2018. Santiago: Informe de trabajo, 2018.

TOPALOV, C. Los sistemas de producción capitalista de las mercancías inmobiliarias. En C. TOPALOV (Ed.). *La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis*. México: Edicol, 1979.

STAKE, R. E. *The art of case study research*. Thousand Oaks: Sage Publications, 1995.

YIN, R. K. *Qualitative Research from Start to Finish*. New York: Guilford Press, 2011.

## ESCRIBEN

Paula Rodríguez Matta  
Valentina Zanetta  
Beatriz Rufino  
Gabriela Gomes  
Paola Jirón Martínez  
Verónica Tapia Barría  
Andrés Señoret Swinburn  
Antonio Daher Hechem  
Ivo Gasic Klett  
Gustavo Durán  
Cristian Serrano Heredia  
Marc Martí-Costa  
Ricardo Gómez Maturano  
Vicente Ugalde Saldaña  
Jaime Vera Alpuche  
Walter Imilan Ojeda  
Pablo Mansilla Quiñones  
Rodrigo Hidalgo Dattwyler  
Voltaire Alvarado Peterson  
Alex Paulsen Espinoza  
Daniel Santana Rivas



INSTITUTO DE GEOGRAFÍA  
FACULTAD DE HISTORIA, GEOGRAFÍA  
Y CIENCIA POLÍTICA



UNIVERSIDAD  
ACADEMIA  
DE HUMANISMO CRISTIANO