INSTITUTO DE GEOGRAFÍA
FACULTAD DE HISTORIA, GEOGRAFÍA
Y CIENCIA POLÍTICA

LA FACETA ESPACIAL DEL ESTADO NEOLIBERAL CHILENO: ESTRUCTURA SUBSIDIARIA RESIDENCIAL Y PROPIEDAD EN LA REGIÓN URBANA CENTRAL (1990-2016)

POR
VOLTAIRE ALVARADO PETERSON

Tesis presentada al Instituto de Geografía para optar al grado académico de
Doctor en Geografía

Profesor guía
Dr. Rodrigo Hidalgo Dattwyler

Comisión doctoral
Dr. Federico Arenas Vásquez
Dr. Leonel Pérez Bustamante
Dra. Andrea Carrión

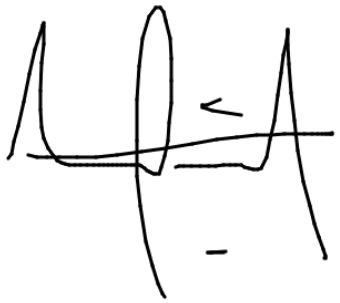
Mayo de 2019
Santiago de Chile
©2019, Voltaire Christian Alvarado Peterson

© 2019, Voltaire Christian Alvarado Peterson

Se autoriza la reproducción total o parcial con fines académicos, por cualquier medio o procedimiento, incluyendo la cita bibliográfica que acredita al trabajo y a su autor.

AUTORIZACIÓN PARA LA REPRODUCCIÓN DE LA TESIS

b) Se autoriza la reproducción total o parcial, con fines académicos, por cualquier medio o procedimiento, incluyendo la cita bibliográfica que acredita al trabajo y su autor.



15 de julio de 2019

Fecha

Firma autor

AGRADECIMIENTOS

2012 es el año clave de esta dedicatoria. Se suponía que el mundo se extinguiría hacia el mes de diciembre y la verdad es que no me di cuenta si ello aconteció o no, porque estaba terminando mis primeros trabajos de Magíster en Geografía y Geomática en la UC. Por esas mismas fechas nos pusimos a trabajar con el profesor Rodrigo Hidalgo. Hasta hoy, sin pausas, ha sido un maestro en estos siete años. Seguimos creando, pensando y desarmando. Ha sido el máximo honor de mi vida el trabajar en este grupo.

La cosa no termina aquí, porque en la lectura de ese grado estaban los profesores Federico Arenas y Leonel Pérez. Sí, los mismos que están en la tapa. No ha sido fácil, porque nos conocemos y sabemos de nuestras limitaciones; lo que nos motiva y aquello que nos separa de nuestros temas. Está claro, son dos tesis y varias reuniones para llegar a ambos documentos. A ellos, mis infinitos agradecimientos, por la certeza y precisión, y por saber decir “bien, ya hemos terminado”. Junto a ellos, al Instituto de Geografía UC: Alicia, Margot Aliste, Margot Lagos; Alejandro Salazar, Luis Carvacho, Víctor Jiménez y Abraham Paulsen.

Quiero agradecer a mis compañeras y compañeros del Programa de Doctorado en Geografía UC y quienes estuvieron de pasantía en la sala que fuimos decorando con sueños, bosques, .mxd’s, glaciares y planos de antiguas poblaciones. Ahí se hace la otra formación, pues aprendí de cosmogénicos en el café y de suelos en el almuerzo. Solo la Geografía podría establecer tales enlaces, entre pareceres tan diversos. A la generación del 2015: Katherine, Claudia, Pablo, Jorge, Rodrigo y Félix, mil gracias por recibirme como vuestro amigo. A mis amados Daniel y Álex, carnales de la vivienda y el capital, mis respetos y parabienes. A todas las generaciones: Claudia Montoya, Rodrigo Torres y Ángela Alzate; Mónica Meza, Sarella Robles, Paula Novack, Rosa Babilonia y Yilver Mosquera; Hans Fernández, Marco Calleja (qué tal), Sebastián Ruiz y Einer Sepúlveda; Vannia Ruiz y César Benavidez. Gracias por haberme considerado útil más de alguna vez.

A mis compañeras y compañeros en la Escuela de Geografía de la Universidad Academia de Humanismo Cristiano: Pilar González, Amparo Gallegos, Macarena Barahona, Ximena Valdés, Daniela Manuschevich, Alejandra Díaz y Marcelo Garrido. A sus estudiantes de pregrado y posgrado, que han creído en nosotros y que siguen avanzando en su formación profesional e investigación.

A mi compadre Jorge Joo Nagata, padrino de Martín y samurái. A Juan Carlos "Chino Malo" Díaz y a todos los metaleros del 29, Puente Alto (Ride the wings of death!). A Jorge Hayden Manríquez, por siempre aparecer; y, finalmente, a los Autónomos del Chilean Eagles College de La Florida, que conmemoramos 20 años de amistad: Alejandro Valiente, Daniel Flores, Felipe Delgado, Ariel Acosta, Carlos Méndez y Christian López.

A mi amada madre, quién jamás pudo entender por qué seguía estudiando hasta que le expliqué que sus impuestos pagaban el doctorado. A mi papá por su tiempo y cariño; a mis hermanos y hermanas: Ana, Carlos, Pablo, Felipe y Josefa, queridos seis. A nuestras sobrinas, sobrinos, primos y primas, tías y tíos, a mi abuela Fanny que nos acompaña con cariño y queques.

A mi amado Martín, mi luz en el camino. Hay historias que no se cuentan y él la sabe completa. Primero que todo, mis disculpas por los momentos en que estuve menos; luego, mis agradecimientos por su amor y sinceridad.

A mi amada Pamela, Sol de Recoleta y chispa de La Bandera. Compañera en el trabajo cotidiano de levantarse y dormir. Gracias por todo el apoyo, reconocimiento y paciencia. Ya no seguiré engañándola con esa doncella llamada tesis. Hoy, mamá de Pistacho, insiste en que alguna lesera se me ocurrirá.

Finalmente, a mis abuelos Carlos Peterson Banda (1928-2014) y Mario Alvarado González (1920-2016). El primero por darnos una infancia de fantasía en sus talleres de fierro y soldadura. Tuvimos una última conversación, donde recordaba nuestros juegos y a "Chatarro", un cabro chico molestoso. Quien escribe, ciertamente.

Al segundo, mi maestro y guía en la filosofía, el pensamiento y la historia. Limpié su biblioteca durante veinte años. Lo hice comiendo un dulce y tomando una cerveza. Pasé inviernos y veranos escuchando pasodobles, zarzuelas, óperas, jazz y música chilena. Lo hice con gusto, sin jamás pensar que todas esas lecturas algún día cobrarían vida. Soy esa biblioteca, soy esa casa de Colón en La Cisterna, soy esas paredes, esos desayunos y esos garbanzos. Gracias abuelos, gracias maestros. Estoy seguro que nos están esperando en las Puertas del Valhalla.

ÍNDICE

CAPÍTULO I PLANTEAMIENTO DE INVESTIGACIÓN 15
Objetivos 20
Hipótesis de trabajo 21

CAPÍTULO II DISEÑO METODOLÓGICO 22
Plan de trabajo 22
Diseño metodológico 23
Primer objetivo específico y actividades 25
Segundo objetivo específico y actividades 30
Tercer objetivo específico y actividades 31
Apuntes finales para el diseño metodológico 34

CAPÍTULO III NEOLIBERALISMO, GEOGRAFÍA Y PROPIEDAD: APUNTES TEÓRICOS 36
La faceta espacial del neoliberalismo chileno 36
El neoliberalismo en el espacio: política, acción y producción 41
Claves y mantras del neoliberalismo chileno: materialización espacial del neoliberalismo 48
¿Es un discurso aprendido el neoliberalismo? 51
La propiedad, el conflicto y la vivienda 54
La construcción del valor en el espacio urbano 56
Una clasificación de conflictos socio-espaciales 60
La estructura de la razón neoliberal 64
El Estado neoliberal y la estructura subsidiaria residencial 68
Ser propietario y el sueño de la casa propia 71

CAPÍTULO IV LA PROPIEDAD DURANTE EL SIGLO XX CHILENO: HITOS Y RECORRIDOS DE UNA CAUSA INTERMINABLE 77
Construcción social de la propiedad: notas para discutir 78
La propiedad como constructora de la modernidad y contención social 83
Capitalismo popular y contención social: la vivienda como dispositivo de control (1927-1931) 85
¿Hubo una política residencial y subsidiaria en el régimen de Ibáñez? 88
El Ministerio de Bienestar Social y las políticas a la clase media ¿el inicio de la subsidiariedad habitacional? 91
El periodo de las corporaciones habitacionales y de la regulación social

del capitalismo de Estado (1932-1976) 98
El corporativismo a la chilena y el Estado de Compromiso 100
El detonante de la propiedad hacia CORVI 106
El foco CORVI y el plan habitacional de 1959 109
El periodo de auge de la autogestión de la propiedad 112
Para avanzar 118

CAPÍTULO V LA ESTRUCTURA SUBSIDIARIA RESIDENCIAL Y LA PROPIEDAD EN EL CHILE NEOLIBERAL 1990-2016 121
¿Qué es un subsidio habitacional? 121
El subsidio en democracia 123
El Decreto 40/2004 125
Producción de vivienda, construcción de propiedad 130
El movimiento de la propiedad de vivienda social en Santiago de Chile 132
¿Por qué los municipios? La expresión municipal de la producción habitacional subsidiaria 134
Abriendo las puertas al nicho grande 138
El subsidio y el municipio: la llave y el candado 143
Valparaíso: entorno, alquiler y propiedad 144
Entorno y mejoramiento 151
Aportes de alquiler en Valparaíso 157
La Casa Propia en Valparaíso 158
Santiago: entorno, propiedad y alquiler 164
Construir, construir y construir Santiago 165
El entorno mejorado de Santiago 175
¿Qué sigue en la ruta de la propiedad habitacional? 179

CAPÍTULO VI GENERANDO CIUDAD A PUNTA DE SUBSIDIOS: LA ESCALA MUNICIPAL EN EL FORTALECIMIENTO DE LA PROPIEDAD EN LA REGIÓN URBANA CENTRAL CHILENA 183
Nota de procedimientos 184
La escala municipal de las concentraciones subsidiarias: avanzando en propiedad 185
Decreto Supremo 4, Financiamiento de viviendas económicas en conjuntos sociales 187
Decreto Supremo 1, Sistema Integrado de Subsidio Habitacional 191
Decreto Supremo 40, Sistema Integrado de Subsidio Habitacional 199
Decreto Supremo 49, Fondo Solidario de Elección de Vivienda 207

Decreto Supremo 116, Programa de Reactivación Económica y Fomento al Mercado Inmobiliario 213
Decreto Supremo 19, Programa de Integración Social y Territorial 222
Generando entornos, inventando sostenibilidades, configurando equidades 232
El Programa de Protección del Patrimonio Familiar 233
La revolución del alquiler en la sintonía global (y la escala municipal) 244
Notas para el cierre 251

CAPÍTULO VII CATEGORÍAS ESTRUCTURANTES PARA DESCRIBIR LA FACETA ESPACIAL DEL ESTADO NEOLIBERAL DE BIENESTAR 254
Las siete facetas espaciales del Estado neoliberal de bienestar 255
Megarregión Urbana Residencial 257
Corredores habitacionales 263
Vocaciones 268
Especialización habitacional 278
Paisajes urbanos 284
Solución habitacional 287
Bienestar neoliberal 290
Preguntas inevitables y escenarios probables 293
Cuestiones y cuestionamientos 300

CONCLUSIONES ¿O UNA LIBRETA CON NUEVAS DIRECCIONES? 303

BIBLIOGRAFÍA 310

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Detalle plan de trabajo 23
Tabla 2. Resumen diseño metodológico 24
Tabla 3. Programas subsidiarios focalizados en la categoría Entorno y Mejoramiento 1990-2007 26
Tabla 4. Programas subsidiarios focalizados en la categoría Casa Propia 1990-2016 27

Tabla 5. Programa subsidiario focalizado en la categoría Hogar en Espera..... 29
Tabla 6. Síntesis por instrumento subsidiario..... 31
Tabla 7. Procesos y categorizaciones de la faceta espacial del neoliberalismo para el Gran Valparaíso y Gran Santiago..... 32
Tabla 8. Clasificación de actores según tipos, objetos e intereses en conflictos socio-espaciales/socioambientales..... 54
Tabla 9. Síntesis de concordancias presentes en legislación sobre viviendas da carácter social (1906-1931)..... 92
Tabla 10. Proceso legislativo en la búsqueda del corporativismo..... 102
Tabla 11. Estructura financiera CORVI..... 108
Tabla 12. Comparación normativa entre instrumentos habitacionales en entorno y tipo de vivienda..... 124
Tabla 13. Instrumentos de ahorro validados por el Decreto 40/2004 y su correspondencia con otras normativas..... 126
Tabla 14. Evolución viviendas subsidiadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, periodo 1990-2000 y 2001-2013, región urbana central de Chile..... 133
Tabla 15. Población censada en 2017 para las áreas componentes de la región urbana central de Chile..... 134
Tabla 16. Proyectos financiados por SUBDERE aportantes en la consolidación de nichos grandes..... 140
Tabla 17. Operadores inmobiliarios y proyectos de vivienda subsidiada vigentes a 2017 en el área metropolitana de Valparaíso..... 148
Tabla 18. Subsidios agrupación Entorno y Mejoramiento, Área Metropolitana de Valparaíso 1990-2016..... 155
Tabla 19. Subsidios Casa Propia, Área Metropolitana de Valparaíso 1990-2016 163
Tabla 20. Operadores inmobiliarios y proyectos de vivienda social vigentes a 2017 en el área metropolitana de Santiago..... 168

Tabla 21. Subsidios Casa Propia, Área Metropolitana de Santiago 1990-2016 174
Tabla 22. Subsidios agrupación Entorno y Mejoramiento, Área Metropolitana de Santiago 1990-2016 178
Tabla 23. Concentraciones específicas DS 4 AMS 189
Tabla 24. Concentraciones específicas DS 4 AMV 190
Tabla 25. Concentraciones específicas DS 1 Títulos I y II 197
Tabla 26. Concentraciones específicas DS 1 AMV 198
Tabla 27. Concentraciones específicas DS 40 Títulos I y II AMS 204
Tabla 28. Concentraciones específicas DS 40 Títulos I, II y III AMV 206
Tabla 29. Concentraciones específicas DS 49 I y II AMS 210
Tabla 30. Concentraciones específicas DS 49 I y II 211
Tabla 31. Relación aportes subsidios vulnerables y medios DS 116/2014 215
Tabla 32. Concentraciones específicas DS 116 sectores medios y vulnerables AMS 219
Tabla 33. Concentraciones específicas DS 116 sectores medios y vulnerables AMV 221
Tabla 34. Cobertura subsidiaria DS 19/2016 225
Tabla 35. Concentraciones específicas DS 19 AMS 227
Tabla 36. Concentraciones específicas DS 19 AMV 229
Tabla 37. Concentraciones específicas DS 255 2010-2016 AMV 235
Tabla 38. Concentraciones específicas DS 255 AMS 236
Tabla 39. Concentraciones específicas DS 52 AMS 247
Tabla 40. Concentraciones específicas DS 52 AMV 250
Tabla 41. Síntesis de categorías y escenarios 299

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Esquema de integración elementos teóricos y metodológicos 35
Figura 2. Cobertura a escala municipal de conjuntos de vivienda subsidiada, área

metropolitana de Valparaíso y municipios inmediatos 1990-2013 (porcentajes)..... 146
Figura 3. Conjunto Portal del Quintero-Las Emprendoras, subsidiado por el Programa de Integración Social y Territorial 2017 150
Figuras 4 y 5. Remodelación Conjunto La Roca de Quintero (arriba) junto a la incorporación de jardín infantil (abajo) 156
Figuras 6 y 7. Dos expresiones de la propiedad en la punta del cerro: arriba, vista panorámica desde Rodelillo, Valparaíso; abajo, Condominio Valle de la Luna, Villa Alemana..... 161
Figura 8. Cobertura a escala municipal de conjuntos de vivienda subsidiada, área metropolitana de Santiago 1990-2013 (porcentajes) 166
Figura 9. Conjunto Jardín Alto de La Florida (DS 19/2014)..... 172
Figura 10. Distribución subsidios del Programa de Protección del Patrimonio Familiar área metropolitana de Santiago 2016 176
Figura 11. Panorámica del Parque Eduardo Frei Montalva, La Florida..... 177
Figura 12. Concentración comunal subsidio DS 4 AMS..... 188
Figura 13. Concentración comunal subsidio DS 4 AMV 191
Figura 14. Concentración comunal subsidio del Título I, DS 1 AMS..... 193
Figura 15. Concentración comunal subsidio del Título II, DS 1 AMS 194
Figura 16. Concentración comunal subsidio del Título II, DS 1 AMS 196
Figura 17. Concentración comunal subsidio DS 1 Títulos I y II AMV..... 199
Figura 18. Concentración comunal subsidio Título I DS 40 AMS..... 201
Figura 19. Concentración comunal subsidio Título II DS 40 AMS 203
Figura 20. Concentración comunal subsidio DS 40 AMV 207
Figura 21. Concentración comunal subsidio DS 49 I y II AMS..... 209
Figura 22. Concentración comunal subsidio DS 49 I y II AMV 212
Figura 23. Concentración comunal subsidio DS 116 sectores vulnerables AMS 217
Figura 24. Concentración comunal subsidio DS 116 sectores medios 2014-2016

..... 218
Figura 25. Concentración comunal subsidio DS 116 sectores medios AMV.... 222
Figura 26. Concentración comunal subsidio DS 19/2016 AMS..... 228
Figura 27. Concentración comunal subsidio DS 19/2016 AMV 231
Figura 28. Concentración comunal subsidio DS 255/2006 AMV 234
Figura 29. Concentración comunal subsidio DS 255 mejoramiento de viviendas AMS..... 238
Figura 30. Concentración comunal subsidio DS 255 ampliación de viviendas AMS..... 240
Figura 31. Concentración comunal subsidio DS 255 ampliación de viviendas AMS..... 242
Figura 32. Concentración comunal subsidio DS 52 AMS otorgados..... 248
Figura 33. Concentración comunal subsidio DS 52 AMS vigentes 249
Figura 34. Concentración comunal subsidio DS 52 AMV vigentes..... 251
Figura 35. Condominio Santa Lorenza (DS 19/2014), Maipú..... 259
Figura 36. Parque San Bernardo (DS 1/2011), San Bernardo 260
Figura 37. Villa Galilea (DS 1/2011, Título I), Limache 261
Figura 38. Entorno Villa Galilea (DS 1/2011, Título I), Limache..... 262
Figura 39. Ilustración corporativa Condominio Santa Olga (DS 19/2014), Casablanca 264
Figura 40. Condominio Social La Roca (DS 255/2004), Quintero 266
Figura 41. Condominio Mar del Norte (DS 4/2009) 267
Figura 42. Plano de ubicación y conectividad Villa Galilea, Limache..... 270
Figura 43. Condominio Alto Paraíso (DS 1/2011), Valparaíso..... 271
Figura 44. Entorno Cerro Polanco y Condominio Alto Paraíso (DS 1/2011), Valparaíso 272
Figura 45. Edificio Selección (DS 1/2011 Renovación Urbana), Santiago..... 273
Figura 46. Valle de Toranzo (DS 49/2011 y DS 19/2014), Quillota 275
Figura 47. Información de subsidios Valle de Toranzo, Quillota..... 276

Figura 48. Conde Maule (DS 1/2011 Renovación Urbana), Estación Central .. 277
Figura 49. Acceso principal a Peñablanca, Villa Alemana..... 280
Figura 50. Villa El Carmen de Peñablanca (DS 1/2011), Villa Alemana 281
Figura 51. Edificio Mirador (DS 1/2011 Renovación Urbana), Valparaíso..... 282
Figura 52. Edificio Carmen Mena (DS 1/2011), San Miguel..... 283
Figura 53. Edificio Alto del Puerto (DS 19/2014), Valparaíso 285
Figura 54. Vista desde Rodelillo, Valparaíso 286
Figura 55. Conjunto Social Altos de la Cordillera (DS 116/2014), La Florida. 289
Figura 56. Edificio Lagos del Bosque-Reñaca Alto (DS 1/2011), Viña del Mar
..... 290

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DE INVESTIGACIÓN

La producción habitacional como modo de construir propiedad desde el Estado, ha generado una notable transformación en el espacio de la región urbana central de Chile, zona que comprende, particularmente, a las áreas metropolitanas de Santiago y Valparaíso (Hidalgo et al, 2014a). Entre los años 1990 a 2015, los subsidios para compraventa de viviendas alcanzaron las 694.905 unidades mientras que, para el naciente subsidio de alquiler, las cifras se empinaron sobre las tres mil asignaciones. Al mismo tiempo, y en igual periodo, las adjudicaciones de aportes fiscales para el mejoramiento de entornos, ampliación o remodelación de viviendas exhiben la no despreciable cantidad de 242.442 unidades para personas naturales o agrupaciones de propietarios[1].

Estas cifras acusan la notoria presencia del Estado como eje articulador en las políticas de producción habitacional, relativizando la idea de retroceso que lo público tendría en el escenario neoliberal, que tendencialmente se ha consolidado desde la década de 1980 a la actualidad. Si bien la consigna de desaparición de *lo público* para abrir camino a la actuación de *lo privado* en distintas esferas de la economía nacional es seductora, no constituye una realidad verificable en la ocupación y transformación habitacional del país. Números como los del párrafo anterior señalan que la relación entre la demanda por viviendas de carácter social, las denominadas *soluciones habitacionales*, forman parte de una compleja trama de relaciones entre el Estado, que opera como conductor en los aportes fiscales, además de participar a través de municipios en la ordenación del territorio para la producción habitacional; y los operadores inmobiliarios, quienes reciben libre de gravámenes, los subsidios adjudicados por la ciudadanía individual u organizada en un espacio determinado (Hidalgo, 2005a).

[1] Fuente: Servicio de Vivienda y Urbanización, sección Estadísticas. Datos con cobertura nacional y regional disponibles en http://www.minvu.cl/opensite_20070322151443.aspx (junio de 2017).

Lo que el neoliberalismo chileno permitió desde una sofisticada estructura subsidiaria, es movilizar a la economía a través de inyecciones de capital directamente hacia el mercado. Esto se refleja con vigor durante el primero lustro del siglo XXI, donde todos los programas de apoyo a las clases populares y trabajadoras son consolidados en una red de protección social (Larrañaga et al, 2012). No sólo sería la vivienda la subsidiada, sino que también el transporte, los gastos en electricidad, el promedio de asistencia escolar primaria en familias vulnerables, entre otras dimensiones similares en políticas sociales. La vivienda es, sin duda, la más relevante de ellas.

Asimismo, la construcción de conceptos y creencias sobre la casa propia configuran un imaginario de la propiedad como principio de realización material e ingreso a una sociedad urbana, altamente concentrada, aglomerada en servicios y necesitada de ocupaciones. Este imaginario deambula entre la necesidad de poseer un bien de capital fijo, que permita avanzar hacia otras *conquistas clave* para el contexto actual, y el abandono de condiciones de pobreza mayor, como la habitación allegada y hacinada, el campamento y las tomas de terreno u otras situaciones que en el tiempo han retrocedido, aunque sin extinguirse en su totalidad (Álvarez y Cavieres, 2016). Este imaginario produce un empoderamiento espacial que, independiente de la extracción de clase, convierte a las personas en propietarias de algo, posicionándolas dentro de un entorno, de un barrio, de un municipio. Si antes habían sido pobladores, allegados o hacinados, ahora las llaves de la casa les convierten en otro sujeto.

Este proceso no está exento de tensiones, como tampoco de nuevos elementos constructores de paisajes urbanos. La producción de espacio es la materialidad del desarrollo y progreso de un modelo de sociedad en determinadas unidades espaciales, que trae consigo rugosidades, beneficios y rupturas, de forma indistinta. La propiedad como logro cuestiona y limita las alternativas comunes de un sistema reproductor de bienes con cuestiones como el dónde vivir, con quién vivir, cuán lejos estará la nueva vivienda, quiénes formarán parte de la copropiedad en un condominio social, entre otras situaciones.

Si la vivienda es el motor de expansión habitacional metropolitana, como se indica al principio, su trayectoria evidencia también el desarrollo y avance de unas municipalidades por sobre otras. Aquello que ha sido sustentado como gentrificación por saltos de renta, bajo la relación explosión/implosión urbana, es insuficiente a la vista de una trama relacional de factores mucho más compleja que la renta por sí y los ciclos de financiarización. Este sistema de provisión y acceso habitacional manifiesta en el territorio el sentido de lo político y lo ideológico que atraviesa al neoliberalismo convertido en Estado.

Tomando lo anterior, el neoliberalismo aparece como responsable en todas estas tensiones y escenarios. El enemigo favorito de la teoría crítica ha sido esta variante del modelo de economía social de mercado, sindicando a los agentes privados como sus principales ejecutores. Pero el Estado no se ha movido, no ha desaparecido ni tampoco se ha contraído. Es él quien moviliza los aportes fiscales para la compraventa de viviendas con prioridad social; es también su acción la que ha generado un perfil de adjudicatario y futuro propietario de estas residencias; y es quien dirime las eventuales tensiones territoriales que se producen con la producción habitacional de propiedad.

Entonces ¿por qué negar su rol como eje y articulador en la generación de nuevas espacialidades? La profunda elaboración teórica durante el último decenio dictatorial (1980-1990) indicó que el Estado sería la defensa en caso de colapso del sistema económico; que la regla bancaria de regulación sobre la inflación y tasa de interés para garantizar la calidad del circulante y la deuda, sería la máxima responsabilidad del Banco Central; y que la iniciativa privada sería resguardada por la seguridad jurídica donde, independiente del gobierno que estuviera a la cabeza, las reglas del juego no serían intervenidas ni el sistema desahuciado (Reinstein y Rosende, 2001).

Por otro lado, quienes construyeron la crítica a la institucionalidad económica impuesta, nunca renunciaron a la participación de los agentes privados en el financiamiento de las

viviendas. Tempranamente, los investigadores de la Corporación de Estudios para Latinoamérica -CIEPLAN-, entregaban la receta para la reactivación económica a partir de la expansión de la propiedad habitacional: integración hipotecaria de la banca para los sectores medios, que recibirían subsidios de menor tamaño al de las viviendas sociales, cuyo foco sería entregar soluciones habitacionales sin deuda, independiente de su localización, urbanización o servicios (Foxley et al, 1983). Estas propuestas no son reaccionarias frente al modelo ni auguran su destrucción, ilustran simplemente el uso de la misma racionalidad neoliberal levantada por civiles y militares en los primeros diez años de dictadura, pero con un Estado financista, productor de propiedad y canalizador de subsidios hacia la demanda cautiva por ser dueños de algo. A casi tres décadas de finalizado el régimen militar, y volviendo a las cifras que caracterizan la presencia subsidiaria en la región urbana metropolitana ¿será posible sostener aún que el Estado no participa en la producción de propiedad?

Ante este escenario, cabe cuestionarse algunas situaciones ya enunciadas. Si la producción habitacional genera mayor acceso a la propiedad, que debiera operar como un mecanismo de contención social ¿cuáles son los paisajes urbanos e imaginarios que se producen desde ello?, ¿qué dimensiones aporta la propiedad a la construcción de un imaginario sobre el inicio de una vida distinta y novedosa respecto de la etapa anterior para quienes acceden a ella?, ¿cuál es la responsabilidad que tiene el neoliberalismo contemporáneo en esta vorágine por la casa propia? Sumado a estas interrogantes, vale preguntarse por el desenvolvimiento territorial de la propiedad, la concentración espacial de viviendas sociales en ambas áreas metropolitanas y la relación que estas construyen respecto a los anteriores habitantes presentes en los lugares de llegada a la nueva propiedad.

Esta investigación tiene como objetivo general describir las principales características, dimensiones y contradicciones en la producción de espacio en la región urbana central de Chile, a partir de: a) una estructura subsidiaria residencial del Estado neoliberal chileno; b) la concentración espacial de los subsidios habitacionales entre ambas áreas

metropolitanas y su contribución a la configuración de una nueva región urbana central; y c) las trayectorias locales de un espacio edificado en torno a lo habitacional, productor de una idea de confort y progreso inéditos en la historia de Chile, sus formas y tramas en una nueva geografía de la propiedad residencial. Para ello, esta propuesta considera la revisión del periodo comprendido entre 1990 y 2016 y los instrumentos posibilitadores de propiedad, vivienda y entorno contenidos en una estructura subsidiaria residencial que el Estado neoliberal chileno administra. Se recorren, además, los hitos constitutivos de la propiedad como construcción social e imaginario durante el siglo XX chileno, focalizado en el eje estatal y los agentes descritos en este apartado.

Posteriormente, a partir de los resultados indicados en el párrafo anterior, se caracterizan teórica y empíricamente las concentraciones subsidiarias presentes en los municipios de ambas metrópolis con base en los instrumentos de compraventa, alquiler y mejoramiento patrimonial de entornos y viviendas, siguiendo desde la perspectiva de los agentes involucrados el origen y condiciones de emergencia de eventuales tensiones, donde la propiedad de un capital fijo se convierte en motor y excusa para su detonación.

Finalmente, y desde la exploración en terreno de las evidencias cartografiadas, se construye una ruta de tensiones, vinculando elementos de coyuntura, paisaje y Estado para la cuestión territorial de la propiedad, identificando el rol de los agentes asociados a un territorio en particular, donde las condiciones de sitio y particularidades espaciales de cada unidad hacen de ellas un horizonte espacial y temporal único respecto de otros. En suma, el imaginario sobre la casa propia no se extingue con la conquista neoliberal de la propiedad, sino que es el piso para la generación de nuevas contradicciones sociales, donde la vivienda es protagonista y el espacio es la propiedad en disputa.

Objetivos

Como objetivo general de esta propuesta, se establece la necesidad de:

Describir las principales características, dimensiones y contradicciones en la producción de espacio de la región urbana central de Chile, a partir de: a) una estructura subsidiaria residencial del Estado neoliberal chileno; b) la concentración municipal de los subsidios de compraventa, alquiler y entorno de Santiago y Valparaíso; y c) las evidencias espaciales resultantes de los procesos de consolidación subsidiaria neoliberal en el territorio urbano de estas áreas metropolitanas.

Desde lo anterior, se definen los siguientes objetivos específicos:

1. Determinar la estructura subsidiaria residencial con base en los instrumentos normativos y sus articulaciones, materializados en la región urbana central para el periodo comprendido entre 1990 y 2016, por parte del Estado neoliberal chileno.

2. Identificar y describir las concentraciones de subsidios habitacionales del periodo señalado, caracterizando las transformaciones que los distintos regímenes de provisión de estos aportes producen en los municipios conformantes de las áreas metropolitanas de Santiago y Valparaíso.

3. Caracterizar las categorías espaciales urbanas generadas por el modelo desarrollado a través de la estructura subsidiaria residencial, elaborando una ruta descriptiva de sus evidencias, resultantes de los procesos de consolidación subsidiaria neoliberal en el territorio de las grandes ciudades y las comunas que las componen.

Hipótesis de trabajo

Las hipótesis preliminares de trabajo que se articulan en relación con lo indicado más arriba, orientándose sobre los enunciados que se manifiestan a continuación:

1. La estructura subsidiaria residencial del Estado chileno representa un incardinado sistema de concurso por la asignación de aportes fiscales, tanto para la vivienda social como para los sectores medios, siendo esta la principal forma de producción de propiedad urbana del modelo económico imperante en el país.

2. La concentración habitacional en determinadas municipalidades constituye un nuevo escenario regional, siendo la sustentación de un modelo de aporte a la vivienda el que promovería una forma megarregional inédita en la trayectoria territorial de la historia de Chile, a partir de la organización y localización de viviendas subsidiadas.

3. El imaginario y sus representaciones sobre la propiedad residencial constituye uno de los detonantes en la proliferación de la patrimonialización de la vida urbana, dejando a la materialidad del espacio como elemento constructor de una Geografía de la propiedad a partir de la vivienda subsidiada en tanto producto político y social de alto impacto.

CAPÍTULO II

DISEÑO METODOLÓGICO

El trazado de los objetivos definidos en el estudio y el abordaje de las hipótesis demanda la estructuración de una metodología versátil para una problemática centrada en las formas que la propiedad puede edificar en las áreas metropolitanas de Santiago y Valparaíso. Al periodo establecido, se agrega la distribución comunal de las entidades constitutivas de ambas metrópolis, identificando en ellas los instrumentos subsidiarios que tienen presencia en áreas urbanas. Para diferenciarlos, desde esta sección en adelante, serán categorizados en tres conjuntos representativos de sus objetivos territoriales.

Hacia el segundo objetivo se definen las acciones destinadas al procesamiento de la información obtenida principalmente de dos fuentes de datos: las bases del proyecto de investigación FONDECYT regular 1150360 y una serie de consultas enviadas a través de la plataforma Transparencia Activa a los organismos involucrados en la gestión subsidiaria de las regiones de Santiago y Valparaíso.

Un tercer y final objetivo está dedicado a la producción de unas categorías de trabajo, orientadas al análisis más sintético y proyectual respecto a lo que se entiende como faceta espacial del neoliberalismo en Chile, devenido de un proceso de consolidación del Estado neoliberal de bienestar.

Plan de trabajo

El siguiente cuadro expresa el plan de trabajo, distribuyendo el trabajo de los objetivos específicos en los semestres consecutivos a la presentación del proyecto de tesis doctoral, considerando el año y semestre en los que fueron desarrolladas las actividades comprometidas.

Tabla 1. Detalle plan de trabajo

Hitos trabajo de investigación	2016-II	2017-I	2017-II	2018-I	2018-II	2019-I
Presentación proyecto de tesis	■					
Objetivo específico 1		■	■			
Objetivo específico 2			■	■		
Objetivo específico 3				■	■	
Presentación tesis doctoral						■

Fuente: elaboración propia.

Diseño metodológico

Para abordar los objetivos propuestos, se plantea un diseño metodológico capaz de cubrir dos dimensiones presentes en el estudio. Por una parte, la construcción estructural de las políticas públicas focalizadas en los subsidios habitacionales presentes en el área de estudio, con el fin de reconocer en ella aquellos instrumentos generadores de espacios habitacionales. En segundo término, se aborda la configuración de los agentes espaciales cuyo desenvolvimiento espacial detona conflictos socio-habitacionales, considerando fuentes orales y primarias, condiciones de sitio y trayectorias espaciotemporales; además de mapas de actores en conflicto, que habiliten la generación de un análisis de coyuntura, capaz de sintetizar los productos descritos en el siguiente esquema metodológico (cuadro 2).

Posteriormente, en este mismo apartado, se describen el sustento operativo e instrumentos diseñados para el abordaje de los objetivos trazados.

Tabla 2. Resumen diseño metodológico

Objetivos específicos	Materiales	Procedimientos	Productos esperados
1. Determinar la estructura subsidiaria residencial con base en los instrumentos normativos y sus articulaciones, materializados en la región urbana central para el periodo comprendido entre 1990 y 2016, por parte del Estado neoliberal chileno.	Cuerpos normativos de subsidios habitacionales vigentes entre 1990 y 2016, incorporando compraventa de viviendas, mejoramiento de entorno y remodelación habitacional, y alquiler.	Organización y jerarquización de la información obtenida, considerando aportes fiscales, población beneficiada y otros elementos emergentes.	Clasificación de elementos analíticos obtenidos Descripción crítica sobre la emergencia de las tensiones entre los agentes involucrados.
2. Identificar y describir las concentraciones de subsidios habitacionales del periodo señalado, caracterizando las transformaciones que los distintos regímenes de provisión de estos aportes producen en los municipios conformantes de las áreas metropolitanas de Santiago y Valparaíso.	Confección base de datos distribuida en tres categorías: 1. Casa Propia, 2. Entorno y Mejoramiento, 3. Hogar en Espera por solicitud a Transparencia Activa y datos FONDECYT 1150360	Espacialización y delimitación de concentraciones considerando escala de tres cortes en función de la cantidad de subsidios por unidad municipal metropolitana en Valparaíso y Santiago.	Cartografías cronológicas sobre el impacto espacial de los elementos obtenidos.
3. Caracterizar las categorías espaciales urbanas generadas por el modelo desarrollado a través de la estructura subsidiaria residencial, elaborando una ruta descriptiva de sus evidencias, resultantes de los procesos de consolidación subsidiaria neoliberal en el territorio de las grandes ciudades y las comunas que las componen.	Trabajo de campo en los municipios metropolitanos a partir de base de datos e información de oferta inmobiliaria vigente para subsidios habitacionales	Sistematización de las trayectorias que los distintos aportes subsidiarios producen en el Gran Valparaíso y Gran Santiago a partir de la generación de categorías y conceptualizaciones teóricas.	Elaboración teórica con base empírica de categorías descriptivas y analíticas sobre la estructura subsidiaria residencial y la faceta espacial del Estado neoliberal de Bienestar.

Fuente: elaboración propia.

Primer objetivo específico y actividades

El primero de los objetivos por trabajar en esta investigación consiste en determinar la estructura subsidiaria residencial con base en los instrumentos normativos y sus articulaciones, materializados en la región urbana central para el periodo comprendido entre 1990 y 2016, por parte del Estado neoliberal chileno. Esta tarea considera las siguientes actividades:

1. Revisar el ordenamiento jurídico vigente en materia de subsidios habitacionales y seleccionar aquellas normativas que componen el sistema de aportes para la vivienda, contenido en la denominada estructura subsidiaria residencial.
Entre 1990 y la actualidad, se han generado treinta instrumentos legales, evacuados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo e instrumentalizados según sus alcances por diversas instituciones públicas. Para esta muestra, serán descartados los subsidios para la habitación rural, pero se conservarán aquellos dedicados al mejoramiento de entorno. Esto considerará, entonces, sólo los programas involucrados en la trama de producción de propiedad en el espacio urbano metropolitano.

La centralidad de este ejercicio estará en los programas constitutivos de propiedad final y transitoria, agregando así los subsidios para el alquiler. De esta forma, son siete normativas las sancionadas con fines de mejoramiento y ampliación de viviendas; infraestructura, equipamiento y espacios comunes; además la restauración y conservación de patrimonio histórico urbano. Estas serán agrupadas bajo la categoría Entorno y Mejoramiento. El detalle de esta exclusión presenta en el cuadro siguiente.

Tabla 3. Programas subsidiarios focalizados en la categoría Entorno y Mejoramiento 1990-2007

Año de sanción	Nombre del programa	Cobertura
1994	Programa de pavimentación participativa de barrios (D.S. N°114)	Infraestructura: obras de pavimentación y mejoramiento.
1997	Programa Chile Barrio	Infraestructura y mejoramiento: instalación de equipamientos recreativos en espacios de habitación informal.
2001	Programa de Fondos Concursables para Proyectos Habitacionales Solidarios (D.S. N°155)	Intervención: aplica para la mantención de viviendas anteriormente adquiridas y el mejoramiento de espacios públicos en copropiedad.
2005	Subsidio para el financiamiento de obras de mantención de viviendas (D.S. N°149)	Intervención: mejoramiento y mantención de viviendas, servicios básicos, habitabilidad y áreas comunes, cuando corresponda.
2005	Subsidio para el financiamiento de mejoras para vivienda y entorno (D.S. N°84)	Intervención: mejoramiento y mantención de viviendas, servicios básicos, habitabilidad y áreas comunes, cuando corresponda.
2006	Programa de Protección para el Patrimonio Familiar (D.S. N°255)	Intervención: mejoramiento y ampliación de viviendas, servicios básicos, habitabilidad, equipamiento y áreas comunes, cuando corresponda.

Año de sanción	Nombre del programa	Cobertura
2007	Subsidio para la recuperación de barrios deteriorados y mejoramiento en la calidad de vida (D.S. N°14)	Intervención e infraestructura: recuperación de equipamiento y espacios públicos en áreas urbanas vulnerables.

Fuente: elaboración propia con base en datos FONDECYT 1150360.

Un segundo grupo de aportes, aglomerado en la categoría Casa Propia, acoge aquellos instrumentos destinados a la compraventa de viviendas con aportes del Estado, ya sea en la totalidad de su financiamiento o una parte de él. Corresponden a un total de trece normativas distribuidas entre los años 1990 y 2016, considerándose las señaladas en el cuadro siguiente.

Tabla 4. Programas subsidiarios focalizados en la categoría Casa Propia 1990-2016

Año de sanción	Nombre del programa	Cobertura
1990	Programas de viviendas progresivas (D.S. N°140).	Compraventa: viviendas construidas en dos etapas, focalizadas en zonas urbanas y rurales.
1991	Programa de construcción para zonas de renovación urbana y zonas de desarrollo prioritario (D.S. N°40).	Construcción y compraventa: viviendas en zonas centrales equipadas.
1993	Subsidio habitacional Título I (D.S. N°40).	Compraventa y construcción: viviendas para familias con capacidad hipotecaria.
1993	Programa de viviendas básicas SERVIU	Compraventa: viviendas básicas para familias en condición de vulnerabilidad social.
1994	Programa de movilidad habitacional Título VIII (D.S. N°40).	Compraventa: cambio de vivienda para familias beneficiadas y liberación de unidades para nuevos

Año de sanción	Nombre del programa	Cobertura
		adjudicatarios.
1995	Subsidio habitacional Título II (D.S. N°40).	Compraventa: viviendas en zonas centrales de renovación urbana y desarrollo prioritario.
1995	Programa de vivienda básica SERVIU	Compraventa: viviendas básicas para familias en condición de vulnerabilidad social.
2007	Programa de vivienda social dinámica sin deuda	Compraventa: focalizada en adultos mayores y viviendas anteriormente adjudicadas.
2009	Financiamiento de viviendas económicas en conjuntos habitacionales (D.S. N°4).	Compraventa: aporte dirigido a empresas constructoras para la generación de oferta inmobiliaria.
2011	Programa Fondo Solidario de Elección de Viviendas I y II (D.S. N°49).	Compraventa y construcción: aporte dirigido a familias con alta vulnerabilidad social.
2011	Sistema Integrado de Subsidio Habitacional (D.S. N°1).	Compraventa y construcción: viviendas nuevas o usadas; autoconstrucción de habitaciones rurales.
2014	Programa de reactivación económica y fomento al mercado inmobiliario (D.S. N°116).	Compraventa: viviendas para familias en vulnerabilidad social, sectores medios con subsidio y otros sin subsidio adjudicado.

Año de sanción	Nombre del programa	Cobertura
2016	Programa de integración social y territorial (D.S. N°19).	Compraventa: viviendas para familias con capacidad de ahorro e hipotecaria, construidas como conjuntos de integración social y territorial.

Fuente: elaboración propia con base en FONDECYT 1150360.

Finalmente, un tercer componente individualizado como Hogar en Espera, cuyo objetivo está es describir los alcances recientes de la política de aportes para el alquiler de viviendas que, a pesar de contener sólo un instrumento, es necesario agregarlo debido a su novedad e impacto sobre las formas de investigar la estructura subsidiaria residencial. El detalle se ilustra en el cuadro 5.

Tabla 5. Programa subsidiario focalizado en la categoría Hogar en Espera

Año de sanción	Nombre del programa	Cobertura
2013	Programas de subsidio de arriendo de vivienda (D.S. N°52).	Alquiler: destinado al alquiler de viviendas, asignado por un máximo de hasta ocho años.

Fuente: elaboración propia con base en datos FONDECYT 1150360.

Los elementos explicativos para estos programas permitirán reconocer las distribuciones y relaciones zonales que tienen los subsidios habitacionales en particular y el tipo de propiedad que están produciendo, observando aquellos municipios con mayor y menor presencia de programas subsidiarios en las áreas metropolitanas de Santiago y Valparaíso. Estas líneas permitirán indagar en las necesidades y requerimientos que cada normativa exige para su acceso, asumiendo como base el analizar las siguientes variables:

- Postulación y adjudicación de subsidio habitacional: caracterizar las condiciones y formas de acceso a la casa propia; evaluación del sistema de postulación y mecanismos establecidos por ley.

- Selección e instalación en la nueva vivienda: describir y evaluar los dispositivos de acceso a la oferta inmobiliaria disponible según el subsidio adjudicado; destacar limitaciones y posibilidades vividas durante este proceso.

- Construcción de comunidad de propietarios: identificar las condiciones de comunidad generadas entre quienes forman parte de los nuevos conjuntos habitacionales; establecer comparaciones con propietarios de otras y anteriores viviendas.

Por otro lado, se considera revisar las condiciones de sitio y aptitudes de los municipios a partir de su conformación subsidiaria, destacando los volúmenes subsidiarios y de oferta habitacional alcanzados, las eventuales adecuaciones a la oferta residencial, en virtud de los subsidios que señala el o los instrumentos asociados a la producción de conjuntos residenciales, según sea el caso.

- Cobertura territorial: caracterización de los municipios con mayor cobertura de proyectos habitacionales, sus limitaciones y aptitudes de ingreso.

- Gestión política: descripción de las relaciones y gestiones asociadas a la edificación de proyectos habitacionales subsidiados entre operadores habitacionales y direcciones municipales de obras o institucionalidad similar según corresponda.

Segundo objetivo específico y actividades

El segundo objetivo plantea identificar y describir las concentraciones de subsidios habitacionales del periodo señalado, caracterizando las transformaciones que los distintos regímenes de provisión de estos aportes producen en los municipios conformantes de las

áreas metropolitanas de Santiago y Valparaíso. Las técnicas de recolección de datos vinculadas a completar dichos propósitos se indican a continuación.

1. Confeccionar bases de datos para las categorías de Casa Propia, Entorno y Mejoramiento, y Hogar en Espera, estableciendo relaciones cronológicas y topológicas en las áreas de estudio y su relación entre sí, a partir del impacto espacial de los programas subsidiarios.

Con estas tres categorías, se espera componer un sintético esquema de la estructura subsidiaria residencial, afirmado en la clasificación de la información por cada programa. A modo de síntesis espacial, serán desarrolladas cartografías temáticas para la georreferenciación de las tres categorías, considerando las áreas metropolitanas de la región urbana central (Buzai, 2003; 2011). El objetivo está, primero, en localizar las áreas de mayor influencia de aportes fiscales; para luego identificar los municipios con mayor participación de subsidios habitacionales entre 190-2016, para luego indagar en las trayectorias de eventuales conflictos socio-residenciales. La síntesis de la información georreferenciada corresponde al siguiente instrumento.

Tabla 6. Síntesis por instrumento subsidiario

Año de edificación	Programa	Municipio	Unidades construidas

Fuente: elaboración propia.

Tercer objetivo específico y actividades

El último objetivo de este trabajo considera el trabajo de campo vinculado a la exploración de las áreas de estudio y los impactos a escala local que los subsidios han tenido para su forma o formas urbana. Para ello se propone caracterizar las categorías espaciales urbanas generadas por el modelo desarrollado a través de la estructura subsidiaria residencial, elaborando una ruta descriptiva de sus evidencias, resultantes de los procesos de consolidación subsidiaria neoliberal en el territorio de las grandes ciudades y las comunas

que las componen.

Este trabajo requiere de la construcción de determinadas categorías descriptivas, que arrojen un relato orientado a los efectos telúricos de lo que se denominará como faceta espacial del neoliberalismo y los efectos del Estado Neoliberal de Bienestar, ambos conceptos que serán trabajados en el apartado siguiente y desarrollados en lo que resta del escrito. Estas categorías se agrupan en tres procesos que dan forma a lo que se entiende como producción del espacio. De forma sintética, se refieren a las cuestiones indicadas en la siguiente tabla.

Tabla 7. Procesos y categorizaciones de la faceta espacial del neoliberalismo para el Gran Valparaíso y Gran Santiago

Proceso	Categorización
Formas	Megarregión urbana residencial
	Corredores habitacionales
Materialidades	Vocaciones
	Especialización habitacional
	Paisajes urbanos
Razones	Solución habitacional
	Bienestar neoliberal

Fuente: elaboración propia.

Las formas están referidas a los trazados poligonales generados por la acción subsidiaria en las grandes ciudades del país y que alteran su geometría originaria. Si bien en ninguno de los casos se constatan reformas constitucionales que sancionen una nueva región, al menos en el área de estudio, sí existe una funcionalidad derivada de los usos subsidiarios que por cada municipio contribuyen a la formación de corredores habitacionales y al establecimiento factual de una megarregión urbana residencial.

Por el segundo proceso se avanza a partir de las materialidades devenidas progresivamente junto a los subsidios habitacionales, destacando las virtudes históricas de la condición de sitio en cada uno de los municipios revisados, que además contribuye a las transformaciones asociadas al proyecto de la razón de Estado neoliberal que se desarrolla en el siguiente capítulo.

Estas materialidades se resumen en tres categorías. Primero aparecen las vocaciones, centradas en el conjunto de intereses y determinaciones que establecen a los barrios, zonas y unidades complejas urbano-residenciales como puntos de progreso habitacional. En segundo lugar, están las especializaciones habitacionales, que se obtienen por la concentración y matriz productiva que orienta territorialmente el perfil geográfico de cada uno de los municipios metropolitanos, dando así forma desde las partes hacia el todo de la zona central como región metropolitana en Chile. Finalmente, en tercer término, aparecen los paisajes urbanos que, como categoría geográfica donde se cruzan el tiempo y el espacio en un instante irrepetible, reconocen las aptitudes y limitaciones de estructura material y configuración imaginaria en cada zona de interés según el recorrido del terreno.

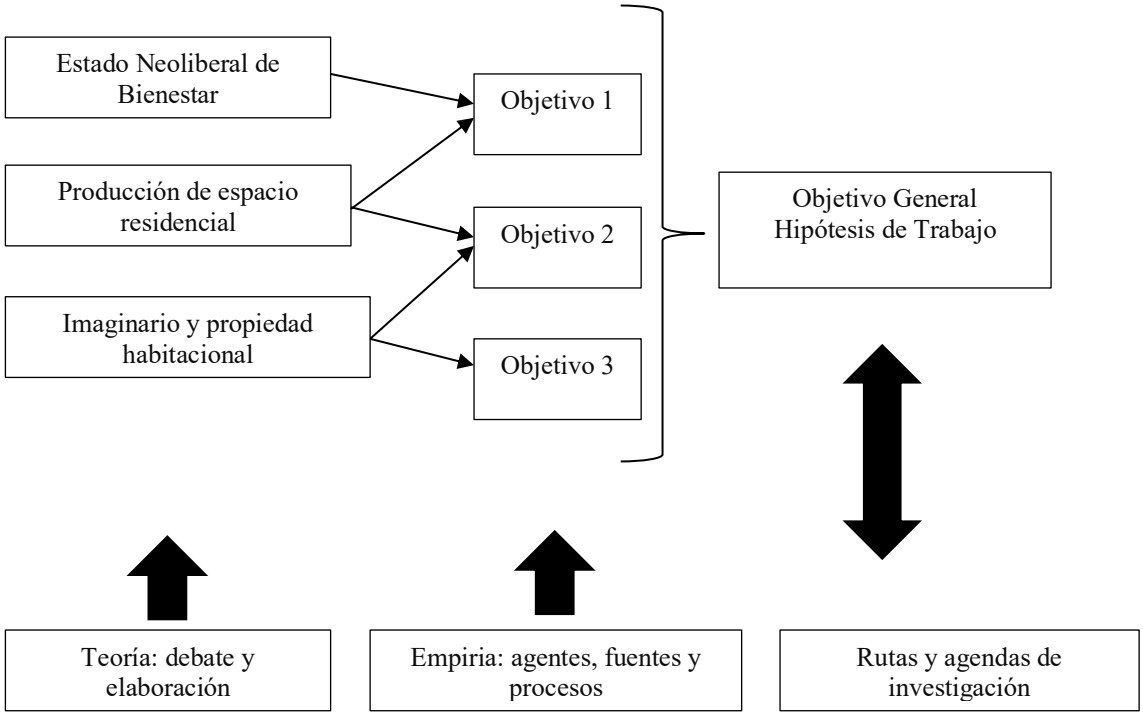
El último proceso agrupador de categorías corresponde a las razones. Estas, debido a su acervo teórico, requieren de una perspectiva relacionada con las anteriores, pues son las que explican las dimensiones políticas, y por lo tanto estructurales, del relato de la propiedad como instrumento político y constructor de bienestar a partir de las herramientas que para ello ha definido sostenidamente junto con el mejoramiento de sus coberturas sociales, con la diversificación de los subsidios, y la sofisticación de sus procesos, donde destaca la dilución del sentido de vivienda social para avanzar hacia otra de carácter subsidiado. Estas categorías son las de solución habitacional y bienestar neoliberal.

Apuntes finales para el diseño metodológico

A modo de cierre para esta sección, vale destacar que el último paso tiene la función de sistematizar y vertebrar el desarrollo del trabajo de investigación a partir de las evidencias procesadas y de la elaboración teórica obtenida, dando alcance a lo que proponen el objetivo general y las hipótesis de trabajo en particular. Aquí se destacan las dos vertientes centrales para el objetivo general del estudio. Primero, identificar la cobertura espacial en la construcción de la Casa Propia, el impacto de los instrumentos contemplados en la categoría Entorno y Mejoramiento, además del eventual encuentro con unas nuevas geografías de la propiedad que serían resultado progresivo del denominado Estado Neoliberal de Bienestar.

Aquí es donde emergen las bases para la reconstrucción de las trayectorias espaciales y temporales asociadas al desarrollo de la vivienda y su entorno como un sólido compuesto activo para combatir todos los males sociales. De esta forma, ambos objetivos anteriores resultan convocados en este último paso metodológico, permitiendo un cruce final entre ellos, a modo de responder sobre las formas de producción presentes en el neoliberalismo de Estado en Chile. El siguiente esquema ilustra las relaciones del estudio en cuanto a sus dimensiones teórica y empírica.

Figura 1. Esquema de integración elementos teóricos y metodológicos



Fuente: elaboración propia.

CAPÍTULO III

NEOLIBERALISMO, GEOGRAFÍA Y PROPIEDAD: APUNTES TEÓRICOS

La construcción de una base teórica que permita leer determinados sentidos de los conceptos establecidos en el marco de esta investigación es el propósito del presente capítulo.

Entendiendo que el cuestionamiento sobre aquellas *verdades reveladas* sobre el neoliberalismo chileno, particularmente aquellas trabajas desde los sectores más críticos, precisan de un reconstitución y elaboración teórica, este tercer capítulo propone un recorrido por una literatura antagónica entre sí, cuyo cruce y diálogo entrega algunas pistas para definir tanto a la faceta espacial del neoliberalismo en Chile, así como también al Estado neoliberal de bienestar. De la misma manera, se abordarán ciertas elaboraciones teóricas que, desde esta sección en adelante, permitirán identificar los alcances de la propuesta, organizando los principales hallazgos de la investigación. Más que una conjunción de teorías y experiencias, el apartado espera situar las cuestiones centrales de una larga discusión bibliográfica, con ciertas creaciones prematuras sobre los efectos de la propiedad como razón de Estado neoliberal.

La faceta espacial del neoliberalismo chileno

A inicios de la última década del siglo XX, el Estado chileno sostiene una progresiva evolución sobre el modelo económico instalado durante el anterior y dictatorial decenio (Larraín y Vergara, 2001; Ffrench-Davis, 2007; Gárate, 2012). Las administraciones que sucedieron al régimen cívico-militar, electas desde 1990 en adelante, han desarrollado distintos mecanismos de focalización de aportes fiscales, materializados en los denominados subsidios sobre áreas críticas sociales como salud, educación, formación de capital humano, ocupaciones y mercado laboral, entre otras (Mayol y Ahumada, 2015; Hidalgo et al, 2016a). Estos han configurado lo que ha sido estudiado como Estado de

bienestar neoliberal (Richards, 1993); y, de forma más característica, como neoliberalismo con rostro humano (Hojman, 1993; Hidalgo et al, 2017). En ambos casos se ilustra la capacidad que el Estado tiene, como estructura central en la gestión subsidiaria de los recursos fiscales sobre la erradicación de la pobreza, el mejoramiento en la calidad de vida o el cuidado de lo natural en *línea sustentable* (MINVU, 2014).

Sin embargo, es en la faceta espacial resultante del permanente proceso de transformación del neoliberalismo donde se caracterizan sus principales evidencias sociales en la actualidad. Las políticas de subsidios habitacionales han tenido una relevante presencia en la estructuración del contexto socio-espacial chileno, con mayor fuerza en los últimos treinta años. Al Estado, cuya representación territorial se manifiesta a través de municipios y gobernaciones, le ha correspondido un rol determinante en el ordenamiento y gestión del espacio, debido a la expansión residencial y los requerimientos desde la demanda por viviendas (Hidalgo y Zunino, 2011; Tapia, 2014). En el contexto político, esta faceta exhibe ciertos matices, al menos en el debate acerca de la asignación de estos aportes y hacia qué población están orientados. Con todo, la tendencia hacia el perfeccionamiento y sofisticación de un complejo sistema de subsidios no ha cesado en su avance tanto en Chile como la región latinoamericana (Fernández, 2014; Sugranyes, 2005; Hidalgo, 2005a).

Por otro lado, y considerando lo anterior, es posible verificar la presencia central de la propiedad habitacional como relato articulador de un imaginario sobre lo residencial, la que se materializa a partir de los aportes subsidiarios pertinentes a la adquisición de casas o departamentos, los que se consideran como ejes estructuradores de la vida social de personas y familias (Harvey, 2003). Esta situación, resultante de las políticas mencionadas sobre la cobertura habitacional, ostenta una posición relevante en el desarrollo del proyecto de vida en las ciudades, contenido en la *casa propia*, dibujo utópico de cómo la tenencia residencial se convierte en las pequeñas -y en ciertos casos, únicas- fortunas familiares para los grupos sociales más vulnerables (Hidalgo et al, 2016b).

Este *ethos* es coadyuvado en el actual escenario político-económico, a través de la articulación entre el Estado, como asignador de beneficios y organizador del espacio urbano, y los agentes inmobiliarios, quienes construyen una diversificada oferta habitacional, ajustada en función de los variados tramos subsidiarios a los que accede la población, cuyo resultado final es un nuevo espacio socio-residencial (Daher, 1989; Capel, 2013), de forma especial sobre aquellas ciudades que concentran mayores volúmenes en oferta ocupacional y de servicios.

El sistema de asignación subsidiaria, la oferta inmobiliaria existente y potencial, además de este imaginario sobre la propiedad habitacional expresan, desde su articulación, la denominada faceta espacial del neoliberalismo residencial, que en Chile presenta ciertas excepcionalidades:

1. La articulación de la banca comercial hacia el mercado inmobiliario, en el otorgamiento de hipotecas y créditos convencionales, se sirve de una estructura subsidiaria residencial provista por el Estado, al que se han allegado cajas de compensación y cooperativas de ahorro, las que gestionan la adjudicación de aportes fiscales para casas y departamentos, de carácter social y para sectores medios con mejor prospección crediticia frente a entidades de financiamiento privadas.

2. La expansión urbana de las áreas metropolitanas de Santiago y Valparaíso, no representa la extinción de la demanda por viviendas de carácter social (Hidalgo, 2007), o para estratos de ingresos medios, los que también pueden optar a la asignación de subsidios.

3. La localización periférica de la oferta habitacional de viviendas sociales, en una primera etapa (Tapia, 2014; 2011); y la instalación de complejos residenciales de condominios cerrados en las mencionadas zonas no representa, necesariamente, un espacio de

encuentro social atenuador de la segregación o fragmentación socio-espacial de las metrópolis centrales de Chile (Hidalgo y Borsdorf, 2005a).

4. La vivienda social, por sobre otros productos habitacionales, constituye una inobjetable fuente de realidad espacial, debido al rol que cumple como variable explicativa sobre vulnerabilidad y pobreza en los estratos de menor ingreso; al mismo tiempo que es operada como dispositivo de control social e ingreso a la utopía neoliberal del sujeto patrimonial (Fishman, 1977; Marazzi, 2014): tener cuanto se pueda, iniciando por el espacio residencial como pilar en la acumulación microescalar.

A partir de lo anterior, se estructura una problemática de investigación contingente a los procesos actuales de producción de espacio residencial, donde el Estado neoliberal cobra un valor esencial que, sumado a los otros agentes mencionados y el imaginario sobre la propiedad instalado en el seno de la sociedad chilena durante el último cuarto del siglo XX (Vergara, 1984); materializan el actual panorama socio-espacial en la región urbana central chilena, referida a las áreas metropolitanas de Valparaíso y Santiago; incorporando, además, los espacios periurbanos intermedios entre ambas zonas.

La estructura subsidiaria residencial, como elemento de base descriptivo en la producción de espacio residencial, pretende explicar la gestión de las soluciones habitacionales que el Estado organiza en favor de la población de menores ingresos generando, sin desatender lo anterior, una faceta espacial neoliberal que es imposible de comprender sin evidenciar sus materialización y configuración del espacio urbano. Esta estructura ha sido el pilar en la creación de una sociedad propietaria, arraigada en los circuitos de acumulación de capital urbanos, donde la banca comercial, el Estado y los operadores inmobiliarios han desarrollado nichos de renta basados en los espacios de plusvalía y mercado que el neoliberalismo fiscal garantiza hacia la inversión en suelo. Esto último, que fuera advertido por Henri Lefebvre (1978) cerca de cuatro décadas atrás, expresa la hegemonía urbana por sobre la rural contenida en el relato del Estado chileno desde 1990 en adelante.

La propiedad genera un sentido que es mitigador del conflicto socio-espacial, al mismo tiempo que permite extinguirlo cuando su explosión no ha sido contenida. Este sentido de pertenencia y arraigo se posiciona como uno de los pilares en la reproducción del poder en el contexto neoliberal (Hidalgo y Zunino, 2011); pero, en segundo término, constituye una herramienta de control social basado en algo bastante simple: ser dueño de algo. Michel Foucault, en su lectura respecto al neoliberalismo alemán durante la primera mitad del siglo XX, inscribe a la propiedad como uno de los ladrillos en el aseguramiento de la paz social (2007), algo que aparece refrendado en el texto de Zvetan Todorov *Los enemigos íntimos de la democracia* (2012) al indicar que el contractualismo contemporáneo está mediado por la propiedad que emerge con vigor en el neoliberalismo del siglo XX.

El contexto latinoamericano, sin embargo, no ha seguido el mismo derrotero. En la década de 1970, Lúcio Kowarick acuña el concepto de *expoliación urbana* para describir el desplazamiento de los grupos sociales de menores ingresos hacia los márgenes de las ciudades en Brasil, destacando que no sólo representa un ejercicio de localización periférica, sino que constituye el despojo de los derechos sociales y la clausura en el acceso a una vida digna (Kowarick, 1996). En el caso chileno, la gruesa obra de Rodrigo Hidalgo respecto a la vivienda social ha puesto elementos clave para comprender las dinámicas de propiedad residencial que convirtieron a Santiago de Chile en una ciudad de casi siete millones de habitantes para 2015, describiendo a la vivienda social no sólo como el resultado planificado de una estrategia pública para aplacar la miseria urbana de finales del siglo XIX, sino que como un conjunto de transacciones políticas entre los agentes productores de espacio en la resolución final de la dicotomía barbarie y civilización que se observa durante el amplio relato de la pasada centuria, como eje articulador en la descripción de los procesos políticos, sociales y espaciales (Hidalgo, 2005a). Se avanzará desde estas propuestas, buscando consolidar una serie de apuntes que aporten en la construcción de los resultados al inicio señalados.

El neoliberalismo en el espacio: política, acción y producción

Las formas de reproducción de capital en el espacio aparecen, por lo general, como una robusta respuesta ante las cuestiones relativas al neoliberalismo contemporáneo. En ello, las lecturas iniciales de Henri Lefebvre son esenciales. El sociólogo francés advierte, de forma temprana, que la expansión de lo urbano corresponde a un compendio de acciones en absoluto ingenuas, cuyo propósito no es otro que proveer a los mercados ubicados en las grandes ciudades de una permanente y necesitada demanda para sus productos, con el fin de sostener la acumulación de riqueza y la circulación financiera, pero también de deuda (Lefebvre, 2013).

Entonces, lo urbano se convertiría en la respuesta espacial a cualquier crisis, augurando consolidar distintas escalas para la circulación de bienes y servicios, cautelando la provisión constante de recursos en la dirección adecuada. Esto ha sido revisado en el último tiempo en Chile y otros países de la región, enfatizando la precariedad en las ocupaciones, la dispersión de mercados informales en ciudades de distinta envergadura, entre otros elementos críticos de la misma naturaleza. El caso de los subcentros y el policentrismo del comercio en el área metropolitana de Santiago devela, por ejemplo, una expansión del comercio en torno a redes de transporte al interior de esta unidad espacial (Hidalgo et al, 2016c). La presencia de centros comerciales, pensados como subcentros en ciudades como Santiago, evidencian las articulaciones espaciales urbanas planificadas entre lo residencial y el comercio, augurando la permanencia en el acceso a servicios o bienes de consumo. De la misma manera, y como si se tratase de un órgano solidario entre sus partes, todo esto se acompaña de carreteras urbanas de alta velocidad, con ingresos y salidas en puntos estratégicos de las ciudades, garantizando una relación atractiva entre el tiempo de desplazamiento y la vivienda (Ariztía, 2014).

La importancia de lo urbano, por lo tanto, juega un capital rol en las operaciones del modelo neoliberal. El Estado chileno, apuntado de vez en cuando como el pináculo en la

gestión política del mismo, se caracteriza por la focalización de recursos o por la apertura de nuevos nichos de inversión para los agentes privados que, interesados en espacios flexibles en su enajenación, participan en la configuración de entornos seductores para grupos sociales con mayor capacidad de gasto y consumo (Hidalgo y Borsdorf, 2005a).

La postal de las ciudades concebidas bajo la impronta neoliberal, aunque parezca un despropósito, se caracteriza por elementos como los descritos. Sin embargo, las formas de aproximación hacia el neoliberalismo como productor de espacio geográfico contienen ciertos elementos críticos que han tornado el debate frente a la cuestión en un clúster de opiniones generalizadas, en torno a tres dimensiones. A saber:

a. El neoliberalismo no requiere del Estado, porque se autorregula en base al mercado. En el caso chileno, esto es complejo de afirmar. Si bien durante el primer lustro de dictadura militar se ejercitó un absoluto *laissez faire* por parte de las autoridades castrenses, esta impronta colapsó para finales de 1983 (Vergara, 1984), con la quiebra de dos tercios de la banca comercial y un desempleo del veinte por cien de la fuerza de trabajo del país (Foxley et al, 1983). Los mecanismos de rescate en un contexto político sin oposición en las calles, ni parlamentaria por la proscripción del Poder Legislativo, provinieron desde el Estado quien, inaugurando un régimen de regla fiscal ajustada desde el Banco Central, levanta un muro de reserva ante las inclemencias del mercado, llamado *moral hazards* -riesgos morales-, regulando los *excesos de libertad* en los que pudieren incurrir los agentes privados del mercado (Larraín y Vergara, 2001).

No existe un acuerdo en el debate acerca de lo que es un Estado neoliberal. Chile es, de cierta forma y para muchos, un paradigma en la consolidación del neoliberalismo desde lo público. David Harvey (2007) y James Petras (2000) por ejemplo, han desarrollado gran parte de la crítica al modelo neoliberal considerando la condición chilena como una situación de *enciclopedia* o *manual*. El problema es otro, puesto que es posible caracterizar aspectos generales del trabajo de ambos investigadores, describir y clasificar sus trabajos

en el escenario contemporáneo; pero ¿cuánto se sabe respecto a los mecanismos de transformación y materialización espacial de esta nueva forma de estructuración estatal?

En *La Revolución Capitalista de Chile*, el historiador Manuel Gárate expone el quiebre del Estado de compromiso o bienestar desde la necesidad de desarmar la participación social, a fin de transformar el sistema hacia un modelo de consumo permanente, sepultando de paso las intenciones de instalar un modelo nacional-desarrollista (Gárate, 2012) que produjera a partir de 1973 una etapa de populismo nacional, como había ocurrido con Velasco Alvarado en Perú (Quijano, 1971). Esta idea inicial, posterior al derrocamiento del gobierno de la Unidad Popular, fue abandonada rápidamente en favor del avance y discusión del monetarismo subsidiario neoliberal, siendo ofrecido como palanca de desarrollo y porvenir, al mismo tiempo que cerraba la participación política social (Gárate, 2012; Valdivia *et* al, 2006). Este proceso es tildado por Joaquín Lavín como "un ambiente que ha favorecido la iniciativa individual, la creatividad, la innovación, la audacia y la capacidad empresarial" (1987: 11) en el marco de un balance a los logros y transformaciones del régimen castrense, casi como una revolución cultural.

Efectivamente, el Estado chileno ha cambiado. Es aún insondable la profundidad de las transformaciones que se han concretado desde 1973. Sin embargo, esos cambios han continuado robusteciéndose, amparados en la articulación de las políticas públicas en materia de planificación territorial, usos de suelo y vivienda social. Desde 1990 en adelante, las acciones de especulación inmobiliaria en el borde costero aumentaron profusamente, iniciando un desarrollo de la segunda residencia en zonas de protección silvestre, áreas tipificadas como rurales en los instrumentos de planificación territorial (IPT) locales o de alcance metropolitano, así como en otras unidades espaciales sobre las que se indican medidas de exclusión para estos proyectos (Hidalgo et al, 2015). Entonces ¿cuánto cambiaron las acciones del Estado militar al civil si el modelo no sólo perduró, sino que evolucionó?

Aquí aparece la dimensión espacial del neoliberalismo. Porque pareciera ser que el Estado no desapareció ni dejó de operar como regulador y planificador del espacio. Más bien, redefinió sus objetivos con relación a las propuestas emanadas desde los actores privados. No es que el Estado haya dejado de existir en la consolidación del modelo económico en cuestión; sino que se articuló en relación a los entes privados de administración del capital por un lado; y por el otro, asumió los compromisos acordados a nivel global, como la máxima receta para llegar al desarrollo económico y social, apadrinados por instituciones multinacionales como el Banco Mundial o el Fondo Monetario Internacional, como se plantea en el denominado Consenso de Washington de 1989 (Martínez y Soto, 2013). El economista chileno Ricardo Ffrench-Davis considera que la equidad es uno de los elementos críticos que el modelo no resuelve, lo que se refleja en los indicadores de pobreza, los que no muestran progresiones significativas (2007: 147). Por otra parte, la volatilidad macroeconómica que destaca el mismo autor también afecta la inversión y las cifras de crecimiento generales (2007: 145), que es donde se depositan los ejes principales de conflicto y crisis, donde la deuda futura se utiliza como activo en el presente, capitalizando mercados e inversiones en base a la circulación financiera ficticia de recursos (Borón, 2004). El rol que se le adscribe a la construcción y al desarrollo inmobiliario, por ejemplo, permiten establecer un crecimiento en base a las hipotecas provistas desde el mercado habitacional: vender, comprar o arrendar casas, condominios o departamentos.

De la misma forma, la vivienda social pasó de ser una política de Estado, en donde el objetivo fue asegurar cobertura a la demanda, y erradicación de campamentos y tomas en las áreas centrales de las cabeceras regionales y metropolitanas hasta convertir a cada municipio en un ente político capaz de administrar cartera de negocios disputada a través de licitaciones en favor de constructoras nacionales (Hidalgo, 2004; 2005a). El *sueño de la casa propia* se concreta a partir de la competencia entre las familias aspirantes a recibir el beneficio, en la obtención de los subsidios para la adquisición de viviendas, sin importar donde esta se localice, lo que generalmente ocurre en la -siempre indefinida- periferia de

las ciudades centrales del país.

La etapa anterior, comprendida entre 1983 y 1990, se complementa con las medidas de reactivación de la economía chilena emprendidas desde el gobierno de Patricio Aylwin hasta el término de la centuria, cuyo objetivo principal está en colocar al país en la esfera global de los mercados. Esta campaña rubricó decenas de tratados de libre comercio con países de crecimiento pujante, como los denominados tigres asiáticos de la década de 1990, los Estados Unidos, China y la Unión Europea (Banco Mundial, 2009). Más allá de los indicadores de exportación e importación de mercancías; o el aporte en las cuentas nacionales por concepto de impuesto al consumo; el mayor hito de esta política se encuentra en la apertura de la agenda de inversión territorial en obras públicas, concentrada en la concesión por vía de licitaciones internacionales de áreas de infraestructura que el Estado oferta al mercado global (Hidalgo y Zunino, 2011). Estas medidas tienen diversos impactos, siendo los más considerables aquellos que se proyectan en las nuevas formas urbanas de las cabeceras regionales metropolitanas de Santiago, Valparaíso y Concepción (Waintrub et al, 2016).

La descripción de este derrotero permite observar las formas en que el Estado se constituye como agente en las transformaciones espaciales, cuyo rol en el mercado opera fuera de cualquier posición no participante; por el contrario, asume el control de la cartera de inversiones internacionales y la gestión basal de los aportes para la dinamización del mercado, las ocupaciones y el consumo.

b. Chile es el laboratorio de una revolución neoliberal global aplicada las últimas décadas. Esto afirmación se caracteriza como *lugar común* dentro de la cuestión planteada. En lo general, porque las ideas frente a lo neoliberal emergen con fuerza en las postrimerías del llamado periodo entre guerras del hemisferio norte; y en lo particular, porque su aplicación como economía política de Estado manifiesta sus primeras luces en el plan de reconstrucción centroeuropeo -con mayor vigor en Alemania y Francia- , para luego

convertirse en puntal de la descentralización microfederalista emprendida por los Estados Unidos durante la interrumpida presidencia de Richard Nixon -1969 a 1974- (Pierson, 1995; Hojman, 1995).

En este caso, como ha sido planteado en estudios de época y recientes (Vergara, 1984; Hidalgo et al, 2016a), cabe destacar que el régimen militar enfrenta un periodo de *indefinición económica*, arrogando a civiles colaboradores la tarea de diseñar un programa económico que destrabara las contradicciones políticas albergadas en el seno cupular del gobierno, donde se localizaban posiciones nacional-desarrollistas por algunos de sus miembros, y otros que sugerían regímenes de economía abierta, con alianzas estratégicas entre actores públicos y privados (Valdivia et al, 2006). La solución a estas solapadas diferencias vino de la mano con los economistas con formación de posgrado en la Universidad de Chicago y su mentor, Milton Friedman. Entre ellos, Sergio de Castro, Jorge Cauas y Rolf Lüders, conforman la primera generación de ministros de hacienda y economía que participan en la organización de un nuevo pivote económico, que coloca acentos en ideas que hasta acá no habían formado parte en el relato del modelo de desarrollo chileno (Gárate, 2012; Janoschka e Hidalgo, 2014).

Entre estas ideas está la privatización de los fondos de pensiones, que se transforman en la *viga maestra* para el financiamiento de la inversión privada (Piñera, 1990); la apertura al mercado de la educación superior, con la nueva ley de universidades; los programas de salud privados, administrados por clínicas o consorcios médicos; el empoderamiento administrativo-espacial de los municipios, con la gestión de la educación pública, los servicios salud primarios y de urgencia, la gestión de suelos, la acreditación de condiciones de pobreza para el acceso a recursos fiscales o subsidios, entre otras medidas de alto impacto y vigencia hasta la actualidad (Letelier, 1993; Valdivia et al, 2012). Todas ellas, si bien tienen una vitrina internacional de prestigio durante la década de 1980, llegando a evaluarse como el *take-off* del modelo chileno, poseen un antecesor en los casos internacionales indicados más arriba.

c. El Estado no participa del mercado, los agentes privados operan en torno a sus posibilidades y lo público sólo produce trabas al emprendimiento. El rol del Estado como pilar estructural en el modelo económico, se encuentra obsoleto como paradigma dentro del neoliberalismo chileno. Esto, porque no ha cesado en su rol como empleador ni tampoco en el de inversor en áreas estratégicas como minería, educación, salud, entre otras (Richards, 1993; Hojman, 1993).

En este caso, el papel que juega la focalización de subsidios en la estructura de aportes fiscales, se torna clave en las formas en que la economía se mantiene en movimiento. Las agendas de inversión para obras públicas y la construcción de una oferta solvente para viviendas sociales u otras que opten al acceso de aportes públicos, representan ejes de incentivo hacia el mercado laboral por la subcontratación de servicios; pero mantienen en ascenso la creación de pequeñas empresas para la prestación de actividades específicas, en el rubro de la construcción o la explotación de minerales.

El sentido del *emprendimiento individual* que fuera impregnado durante la primera hora del neoliberalismo en Chile ha sido puntal en el sostén estructural de la economía chilena. Las ideas de *chorreo de la riqueza desde arriba hacia abajo* han sido matizadas por sus mismos creadores, los que afirman que las pequeñas compañías o *start-up*[2] proveen un inverso *chorreo hacia arriba*, el que permite la independencia laboral, flexibilidad en las relaciones contractuales y la fijación de un ejército de micro y medianos empresarios, los que acogen dos tercios de la población ocupada en el país (Atienza et al, 2016). Esta suerte de *chilean way of life* no sería posible sin la presencia de un Estado que regule los riesgos morales presentes en las actividades privadas, en la misma sintonía de quienes actúan en el mismo sistema.

Sin embargo, en este horizonte de situaciones resaltan otros actores. Ha sido interesante

[2] Corporación de Fomento de Chile -CORFO-, Resolución N° 1181/2016: Aprueba nuevo texto de las bases técnicas y administrativas, y sus anexos del programa “Start Up Chile”.

conocer durante los años posteriores a la última dictadura militar chilena, las transformaciones en el Estado neoliberal. Efectivamente, y a pesar de que el gobierno instalado en septiembre de 1973 termina con el denominado retorno a la democracia y la presidencia de Patricio Aylwin en 1990, el proceso económico no decae ni cesa de desarrollarse. Es más, no sería atrevido sostener que el término del régimen militar es el sinónimo del despegue de la economía chilena hacia la consolidación del modelo. Para antes del plebiscito de 1988 y las elecciones generales de 1990, las perspectivas frente al derrotero que el país debía seguir, no se alejaban en absoluto de las estrategias que el régimen había dinamizado durante su periodo de ocupación. Un ejemplo claro es el rol que el Estado debía tener, donde deberá "corregir las imperfecciones del mercado interno, atendiendo con criterios de equidad social los problemas de desempleo, inflación y balanza de pagos" (Qué Pasa, 1987: 37).

Claves y mantras del neoliberalismo chileno: materialización espacial del neoliberalismo

El neoliberalismo, las bases de su instalación y sus alcances como modelo económico no han sido desarrolladas de forma clara respecto a su materialización espacial. Constituyen el recitado crítico desde las Ciencias Sociales a la hora de establecer balances, comparaciones o estados de la cuestión referidos al Chile actual. Lo cierto es que el neoliberalismo existe, que se reproduce a partir de un conjunto importante de acciones sociales y espaciales, donde además forma parte del relato político del Estado y sus agencias (Daher, 2013; Hidalgo et al*,* 2016a).

En el tronco de este frondoso e inacabado árbol, se aprecian las marcas de sus hitos fundacionales y funcionales, desde la primera hora durante la dictadura militar -la última, 1973-1990- hasta su *Estado en forma*, durante los gobiernos de centro-izquierda y centro-derecha de los últimos 25 años. Es necesario trabajar sobre este proceso, considerando el despojo del arquetipo del neoliberalismo en Chile, para levantar algunas bases de comprensión necesarias en la construcción del problema de investigación.

El investigador James Petras (2000) describe con certeza el proceso de instalación del neoliberalismo en América Latina reconociendo, entre otras características, el uso efectivo de la violencia por parte de los ejércitos nacionales en países como Chile. Pero, al mismo tiempo, otorga la responsabilidad en el encendido y dinamización inicial de su puesta en marcha desde los centros ideológicos de formación universitaria, donde el mercado como centro de las relaciones sociales, es impuesto sin oposición legislativa, deliberativa o popular (Délano y Traslaviña, 1989). Una vez trazada esta primera etapa, no exenta de crisis, caídas y recuperaciones; se impone una fase de consolidación del modelo, pero esta vez sin los militares y la colaboración de las derechas civiles y políticas del país. Con la extinción del régimen militar en Chile, para el año 1990, se inicia un proceso hasta ahora inacabado de transición hacia la democracia. En sentido estricto, es real hablar de posdictadura antes que transición.

Es en este contexto donde se erigen gobiernos de centroizquierda de forma continua, los que durante veinte años dinamizan los aspectos que el régimen militar chileno no logra resolver. Tal como lo plantean Reinstein y Rosende (2001), es en la última década del siglo XX que el neoliberalismo chileno accede a la globalización internacional, de la que había sido excluido al estar el gobierno tomado por los militares y civiles, primero; y segundo, por las graves violaciones a los derechos humanos que tuvieron lugar en estos diecisiete años (Reinstein y Rosende, 2001). Quien sostiene este relato es, por cierto, Felipe Larraín quien, entre otros, considera que el proceso de transición forma parte esencial para el ingreso de la economía chilena al mercado global y así evitar colapsos generados por los riesgos morales generados por las pérdidas que la banca local genera al no tener solvencia sobre la variabilidad del tipo de cambio y la respuesta sobre los depósitos de los ahorristas (Qué Pasa, 1987). De forma específica, la ley de bancos de 1986 está diseñada para una economía abierta al mundo, y no aislada como la exhibida durante la década de 1980 (Reinstein y Rosende, 2001; Lavín, 1987).

El gran problema en este periodo está en que los esfuerzos analíticos y metacomprensivos desde las Ciencias Sociales en Chile, se han enfocado sólo en la negación del Estado por parte del modelo neoliberal (López-Morales, 2011; Sabatini y Salcedo, 2007; Brenner et al, 2010). Poco han elaborado estas teorías, revisiones e indagaciones en que el Estado no deja de existir en función de la existencia de un sector privado monolítico. En este sentido, es el campo espacial, sus relaciones y transformaciones, el que permite describir el proceso de instalación neoliberal en Chile, colocando el énfasis en el incentivo subsidiario en la financiarización de la acción privada por parte de lo público. Para esta dimensión del problema, se establecen dos contextos.

Un primer escenario en donde los beneficios que el modelo reporta hacia lo social, como pasos de avance o hitos en la lucha contra pasivos ciudadanos como la pobreza o la falta de oportunidades, se instalan ideológicamente en el discurso de "progreso" y "desarrollo", en relación con un contexto de libertad plena frente a la propiedad privada, además del ejercicio efectivo de los derechos comerciales y mercantiles. Estos beneficios se sustentan en un complejo de dimensiones subsidiarias que han sido concebidas para cubrir -o que potencialmente cubrirán- áreas deficitarias para la gestión pública. Esto indica que el Estado no desaparece ni reduce su tamaño dentro del neoliberalismo chileno; tampoco arroja o se desposee de sus potestades en favor del mercado, sólo se reorganiza en función de la actividad privada y la cobertura de los mínimos sociales dentro de dicho discurso (Hidalgo et al, 2016a).

En segundo lugar, uno de los aspectos críticos de esto, se encuentra en que no existe una disolución de lo público en lo privado. Una parte no menor de la versión crítica en los estudios acerca del modelo de desarrollo económico y social que se impone en Chile, explica que las funciones y atribuciones del Estado, como manifestación permanente de un bien público supremo, son absorbidas por los actores corporativos-privados (Daher, 1989; Hidalgo, 2007). Entonces, la dimensión espacial del neoliberalismo se inscribe a partir de los discursos planteados y, en consecuencia, se manifiesta como problemas a

resolver dentro de las coberturas sociales de los mínimos que garanticen estabilidad, provean igualdad o expresen mérito, bajo la figura de la asignación subsidiaria de algún beneficio. En este caso, la producción de la vivienda social expresa el sistema escalado de acción subsidiaria del estado neoliberal (Hidalgo, 2005a).

En la época posterior a la crisis económica de 1982, el economista José Pablo Arellano describe el problema de la financiarización del mercado habitacional en Chile, considerando como uno de sus ejes principales el garantizar el acceso al crédito hipotecario para "los grupos de ingresos medios y altos […] y no en el otorgamiento de subsidios" (Arellano, 1983: 229), puesto que estos estarían dispuestos hacia los sectores sociales de menor ingreso, y donde la solución habitacional se "explica [por] el fuerte aumento en el número de 'allegados' que se registra en los sectores populares en los sectores populares" (1983: 227). Si se examinan hoy las políticas habitacionales, desde los subsidios por tramos de ahorro o con el subtítulo de "clase media", la formula permanece intacta, salvo que ya no con tasas de interés hipotecarias de 10 o 15 por ciento, pero sí con plazos de pago entre los 20 y 25 años[3]. El Banco Central en el escenario neoliberal cumple el rol de controlar la tasa de interés y, al mismo tiempo, abre de forma permanente la puerta al desarrollo y expansión inmobiliaria en todo el espectro social (Hidalgo, 2005a).

¿Es un discurso aprendido el neoliberalismo?

¿Qué sabemos, entonces del neoliberalismo en Chile? En base a esta pregunta, es posible construir un listado de acciones, características y ejemplos que describan un objeto, pero abordando aspectos a nivel espacial. En primer término, se revisan aquellas que han sido identificadas y consensuadas desde una perspectiva crítica:

[3] El portal del Ministerio de Vivienda y Urbanismo chileno *Tu Vivienda*, apoya a quienes opten por el acceso a residencias a través de mapas dinámicos con localización de nuevos proyectos habitacionales en todo Chile. El requisito para que estos desarrollos inmobiliarios participen de la página web, es que su oferta se acople a la cobertura de los subsidios vigentes. La web puede consultarse en http://www.tuvivienda.minvu.cl (Consultada en noviembre de 2016).

a. Constituye una situación de desposesión de los bienes públicos estatales, los que son arrojados al mercado para su regulación a partir de la demanda.

b. Desarrolla acciones tendientes a establecer la libre competencia entre los distintos actores que actúan dentro de un mercado específico, donde lo público sanciona a quienes quiebran las reglas ya aceptadas por todos.

c. Establece intereses declarados por ley sobre los objetivos de modernización que espera, localizando carteras de negocios de interés para el sector privado, como es el caso de las obras públicas y su concentración en áreas rentables urbanas o rurales.

d. Alimenta al mercado y a la inversión en bienes inmuebles a partir de una política sistemática de subsidios a la demanda, espacialmente definidos y con un restringido derecho a la elección.

En segundo lugar, para instaladores y seguidores inmediatos, el modelo refleja otras características que no tienen que ver con las cosas recién presentadas, sino que con bienes espaciales verificables en conductas y acciones de la población que se denomina como beneficiada:

a. Aumenta las opciones de las familias chilenas en el acceso al crédito hipotecario, lo que abre la posibilidad de adquirir una vivienda en zonas de las ciudades habilitadas para el desarrollo habitacional; como en nuevas urbanizaciones, en donde la “seguridad” y el “bienestar de la familia” están presentes en el paisaje mismo.

b. Abre la opción de subsidiar a quienes el mercado hipotecario no alcanza a cubrir, a partir de la situación de pobreza caracterizada en las fichas de protección social, las que son administradas por los agentes públicos locales. Estos son los municipios.

c. Propone un control intensivo a la tasa de interés, como política articuladora del Banco Central, ofreciendo así mayor capital de riesgo a la banca comercial para el crecimiento sostenido de las hipotecas.

d. Integra al circuito de consumidores, a partir de la urbanización de los servicios y la concentración de estos en los centros urbanos a distintos grupos de población, quienes participan del mercado como clientes activos y no esporádicos.

e. Coloca el énfasis en la inversión desde el Estado, articulando agendas de concesiones en obras públicas, generación de energía, transporte de pasajeros y mercancías u otros similares. Esta inversión es capitalizada a partir de las garantías de recuperación del gasto inicial en el que incurre el privado, y con el que lo público satisface la necesidad colectiva de una determinada unidad espacial.

Ambos listados operan, en cierta forma, como caracterización sistemática de dos visiones, pero no se aleja en absoluta de los discursos teóricos y académicos. El neoliberalismo es para unos el ángel de la época; mientras para otros representa al demiurgo de los tiempos. Claro está, corresponden a situaciones que han logrado sostenerse en el tiempo, más allá de las transformaciones en lo público y privado aun cuando haya mediado un cambio de signo político, o las coaliciones antagónicas del escenario electoral nacional se organicen en función de uno o unos partidos políticos centrales. El resultado ha significado lo mismo o algo similar en los últimos años, siempre hacia la consolidación del modelo.

Por ello es necesario desarmar la esencia del neoliberalismo, en relación con su condición espacial de producción habitacional, revisando sus hitos y describiendo sus formas de desarrollo. El sentido territorial de esta propuesta está en la descripción, como una técnica de la geografía centrada en el conocimiento, elaboración teórica y discusión; para avanzar hacia la lectura crítica de los ejes que constituyen la dinámica neoliberal del espacio geográfico urbano y sus fricciones.

La propiedad, el conflicto y la vivienda

¿Por qué los conflictos asociados a situaciones espaciales son tan comunes en la actualidad? El Chile urbano actual se ha dibujado, entre otros factores, bajo la constante superación de estas contradicciones, cuya raíz está en el acceso y ejercicio de derechos sociales, que se concretan en acciones espaciales: la vivienda social, la protección de entornos naturales o el resguardo de áreas patrimoniales, por ejemplo (Palafox et al, 2010; Farías, 2014; Hidalgo et al, 2015). Estos forman parte permanente del conjunto de espacios o unidades territoriales en tensión, donde actores diversos desarrollan sus intereses.

Los agentes espaciales, más allá de toda clasificación, y aun modificando sus apariencias, pueden ser caracterizados en tres grupos, los que pueden parecer conocidos o socialmente aceptados por grupos de investigación o discusión. Sin embargo, ostentan acciones y reacciones espaciales que les caracterizan y enlazan: el Estado, como eje estructural de lo público; el actor corporativo, gestor del hábitat residencial; y las comunidades o actores sociales, como un crisol de aspiraciones, demandas y necesidades vigentes o latentes. Una caracterización de ellos se ofrece en el cuadro siguiente.

Tabla 8. Clasificación de actores según tipos, objetos e intereses en conflictos socio-espaciales/socioambientales

Eje/estructura	Actores	Eje productor de conflictos	Espacios en disputa	Intereses
Estado/lo público	Comunidades locales	Derechos y propiedad	Zonas patrimoniales Áreas de protección silvestre Acceso a la vivienda y servicios	Conservación Densidad Exclusividad
	Agentes inmobiliarios	Producción habitacional-comercial		Progreso Inversión Consumo
		Planificación y organización		Planificación Sustentabilidad Acuerdos

Eje/estructura	Actores	Eje productor de conflictos	Espacios en disputa	Intereses
		del espacio	urbanos	

Fuente: síntesis en base a Hidalgo et al, 2016a: 54.

Es importante detenerse sobre los objetos de tensión. Estos se refieren a hitos, zonas o un ensamblaje de elementos espaciales emplazados en una entidad administrativa específica; y, al mismo tiempo, constituyen la representación material de las tensiones de cada actor involucrado.

Además, cabe destacar que el hecho de considerar sólo a las zonas patrimoniales, áreas de protección silvestre, además del acceso a la vivienda y los servicios urbanos asociados a esta, responde a la línea de investigación que se ha trabajado en los últimos años, localizada en la región urbana central de Chile (Alvarado, 2014; Hidalgo et al, 2015; 2016a; Valdebenito y Álvarez, 2016) y la emergencia de conflictos que no sólo se desenvuelven en ciudades, sino que también con relevante presencia en espacios periurbanos y litorales de esta importante área de estudio.

Ocurre algo similar en los intereses. Si bien tienden a relacionarse entre sí, por las dinámicas espaciales que cada uno de ellos expresa al manifestarse desde los actores, todos se articulan en el espacio. Al considerar la densidad, como interés tensionado por las comunidades locales, también debe relacionarse con la oferta inmobiliaria del actor privado y los intereses frente a la densificación habitacional que pretende sobre un frente marino o lacustre, por ejemplo. Finalmente, se debe considerar que, en ambos casos, las contradicciones se desarrollan en los espacios que la regulación territorial provee y contempla dentro del ordenamiento local.

A simple vista, el conflicto pareciera ser artificial, puesto que las tres dimensiones de intereses se visualizan en cada actor como una secuencia de proceso-producto, que podría

ser equilibrada entre las acciones ejercidas y los resultados esperados por cada uno de ellos. Sin embargo, el problema y los conflictos están precisamente en esa lógica: los intereses se representan en un contexto complejo, en donde las relaciones de propiedad y mercado se oponen a los derechos -que nunca han sido aclarados, particularmente sobre la vivienda y la ciudad-, exigencias y anhelos de las comunidades locales; y, por cierto, de quienes aspiran a la casa propia como una alternativa real para salir de la pobreza e iniciar la construcción de una etapa patrimonial como grupo familiar o personal.

La construcción del valor en el espacio urbano

En el capítulo 46, tomo III, de *El Capital*, Karl Marx describe la condición de la renta del suelo urbano frente a la renta de la tierra agrícola, tensionando en ellas un factor no menor: la diferencia de renta entre la una y la otra (2007).

Esta diferencia puede explicarse desde el valor de cambio que opera sobre el uso del suelo urbano, donde la edificación en localizaciones con mayor aptitud opera tendencialmente hacia potenciar su plusvalor. Esta consideración justifica una parte central en el origen de los conflictos socio-espaciales en general, toda vez que en ellos se materializa la tensión por la diferencia de renta. También permite discutir la faceta espacial menos abstracta y más plausible de estas relaciones, que son de alto interés para la crítica, aun cuando no permita explicarlo todo.

Al observar ejemplos en el frente marino de Valparaíso, la ocupación del litoral no se encuentra fuera del marco de las tensiones espaciales. El valor de cambio, dado por la explotación turística del borde costero, genera una línea de expoliación inmobiliaria que impide el ingreso de viviendas de menor valor, determinando su localización sólo en aquellas zonas de menor plusvalor y donde, por cierto, la diferencia de renta sea la de menor pérdida a la operación residencial (Hidalgo et al, 2015). Esto, que generalmente ha sido asignado como responsabilidad de los agentes inmobiliarios, dependen de los enfoques políticos de la planificación territorial municipal, quienes tienen para sí la

potestad de conducir espacialmente las políticas de vivienda.

La situación en el área metropolitana de Santiago no varía de lo anterior. Aquí, el proceso de expoliación inmobiliaria hacia las periferias comenzó formalmente en la década de 1980, aunque la producción informal de viviendas con la toma de terrenos se iniciara casi tres décadas atrás (Hidalgo, 2005a). Entonces, la diferencia de renta entre las áreas centrales y la periferia utilizó el potencial valor de cambio que tenían las tierras agrícolas del periurbano, transformando un conjunto de suelos rurales en productivos solares para la renta inmobiliaria. Esta característica, que aparece casi como un lugar común en la producción académica chilena, no constituye una oferta de suelos en función del stock disponible de los mismos; es, más bien, una situación expoliación inmobiliaria desde el despojo hacia las afueras de la ciudad, limitando el acceso a la vivienda debido a una condición de clase. Pero es, al mismo tiempo, la intención del eje estructurante de las políticas habitacionales, el Estado, el que produce nichos para la extracción de renta inmobiliaria.

Con todo lo anterior, es justo indicar que la propiedad actúa como matriz en la relativización de estos conflictos. Más allá si el asunto en cuestión es un área de protección silvestre, la estructura productiva rural, un borde litoral o la generación de soluciones habitacionales, los operadores habitacionales observan en la renta de los solares el mayor potencial para los negocios de vivienda subsidiada, como una alternativa de riqueza basada en que otros adquieran una propiedad habitacional, para sí o para reproducir el capital invertido, como es el caso del turismo y la segunda residencia.

Esta elaboración teórica busca romper con la lógica hegemónica fundada en dar por hecho que el desarrollo inmobiliario es un proceso de abstracción financiera, donde la mejor alternativa de control sobre la producción de ciudades es la invisibilidad de la renta. Precisamente, el sentido de la renta y la construcción social del valor están en la acción del Estado que la promueve y financia. Aquí es donde se fundan las bases que explican

las razones del Estado neoliberal de bienestar y, por ello, el caso de la vivienda social permite considerar un acervo distinto, donde la propiedad es un bien de características holísticas, pero es también el fruto de una política de expoliación inmobiliaria, cerrando la alternativa a una vivienda en particular financiada, en gran parte, por el Estado.

Todo apunta a un nuevo paradigma social y espacial, en donde el ejercicio de los -aún en desarrollo- "derechos sociales urbanos", o el mismo "derecho a la ciudad" cuya paternidad le corresponde a Lefebvre (1976), conforman un paquete difuso de demandas desde la base orgánica de una determinada comunidad; localizada en una dimensión espacial que es en sí misma, un palimpsesto de relaciones espaciales devenidas del desarrollo común (Pereira, 2016).

Los agentes sociales han modificado sus estrategias para el acceso a la vivienda. Aquí hay una contradicción no menor, pues ha sido la estructura subsidiaria residencial la que ha instalado el sistema de contención edificado por las razones de Estado. Con propiedad, entorno y acceso a la morada, la acusada vulneración o conculcación de derechos se conduce a través de medios de comunicación masiva o redes sociales, dejando como instancia convocante al corte de accesos principales a un centro urbano dentro de un municipio o región. Los recursos de protección ante tribunales competentes son las barricadas para detener la modificación o pérdida de los entornos naturales sobre los que han construido sus vidas o han generado sus afectos exclusivos; o para exigir al Estado la solución del problema habitacional, frente a una insostenible condición flotante o precarizada dentro de las ciudades. Estas dimensiones, entre otras, conforman derechos que los actores sociales presentan y reclaman como vulnerados o potencialmente frágiles y expuestos a serlo. Por ello es pertinente desarrollar elementos críticos y centrales en la construcción teórica de lo que hoy se entiende como conflicto espacial y los mecanismos a través de los cuales el Estado recobra la gobernanza emergente en materia de vivienda. Se sitúan en donde la tensión por los usos y el habitar entran en desequilibrio, en donde uno de los actores presentes queda expuesto a las acciones de otro (Rocabado, 2015).

El problema reside principalmente en aquellos grupos con menor capacidad de respuesta o negociación en una situación de conflicto, a los que de todas formas se les ha considerado en cada política subsidiaria. Albert Mosley ha trabajado la importancia de las acciones afirmativas como un principio de equidad en el acceso a bienes comunes a través de la toma de decisiones (Mosley, 2005). Negociaciones sobre los usos de suelo para la construcción de viviendas sociales; la actitud discriminatoria de comunidades locales de propietarios que construyen un *otro* carnificado en los nuevos dueños de *soluciones habitacionales*; la construcción teórica de conjuntos ciudadanos en favor de la conservación natural o histórico-patrimonial de zonas determinadas, entre otros ejemplos, representan una empírica sección dentro de la complejidad en la producción de espacio habitacional, y donde precisamente los instrumentos de planificación territorial se convierten en el colofón de agitadas jornadas. Por ello Mosley define a la acción afirmativa como la oportunidad que tienen los actores convocados sobre una temática en particular, a contar con el total de la información en equidad de tiempos, gestión y deliberación (Mosley, 2005). Sin embargo, ¿cómo ingresan a dicha lógica las tensiones por la propiedad habitacional? Es un problema de derechos, ciertamente. Pero también de acceso a la toma de decisiones, de forma informada, y donde la participación aparece como común denominador (Forest, 2002).

Entonces ¿por qué las tensiones espaciales se asocian al modelo de desarrollo neoliberal? En sentido estricto, porque el neoliberalismo no es una cuestión resuelta. Es más, representa un lugar común dentro de las discusiones políticas y sociales con mayor relevancia en el debate científico contemporáneo en las humanidades, en donde el neoliberalismo aparece como la antípoda del bienestar y la cohesión social (Cuello, 2004); reconociéndose como *modelo empujado* por las organizaciones globales que establecen los flujos y reglas en el diseño de los mercados internacionales y la circulación de las divisas, como es el caso del Fondo Monetario Internacional (2004: 139).

Por cierto ¿qué responsabilidad final le corresponde al mercado o al actor inmobiliario en el desarrollo y producción material de ciudades o entornos habitables fuera de ella? Un conflicto por la propiedad tiene como principal característica las formas en que los actores concurrentes, en cada situación, articulan espacialmente sus contradicciones, pues desde ella proviene la respuesta con la que reaccionan ante los intereses de otros actores. Asimismo, no todos los conflictos que emergen en una sociedad son, de forma excluyente, resultantes de interacciones geográficas desde la acumulación de riqueza financiera o desde la explotación de recursos naturales; lo son también cuando el Estado ha construido condiciones de conflicto, a partir del ejercicio y proyección de su potestad en la planificación del territorio, la distribución y cautela de bienes comunes espaciales u otras contingencias asociadas a su legítima autoridad. Durante la primera década del siglo XXI, distintas agrupaciones sociales han asumido un interesante rol en la resistencia frente a proyectos inmobiliarios, habitacionales o turísticos, cuya eventual materialización atentaría contra los intereses de estos actores.

Así, en este acotado periodo, la tendencia frente a estas emergentes contradicciones permite estimar que, de cada diez tensiones entre actores sociales y privados, más de la mitad de ellas corresponde a conflictos de carácter socio-espacial (Reyes, 2014).

Una clasificación de conflictos socio-espaciales

Milton Santos declara, principalmente en su obra *La Naturaleza del Espacio*, que las formas de producción espacial resultan de distintos procesos rugosos, dialécticos e irrepetibles, según las particularidades culturales, sociales o históricas de una comunidad determinada (2000). Pareciera que la conceptualización del Estado-nación moderno queda un tanto obsoleta, en relación con estas micropolíticas o microciudadanías locales (Brown, 2014).

Es imposible que estas tensiones tengan entre sí, una dimensión unívoca. Sin duda, en un contexto económico donde la propiedad se erige como centro en la generación de riqueza,

las dinámicas de mercado trascendentales; como el ascenso de la banca crediticia o la focalización de subsidios, impactan la configuración de los espacios en distintas facetas. Este fenómeno ha operado como un resorte de contención a la conflictividad, con ciertas características pintorescas en el caso chileno, pero que son también parte de un proceso de carácter regional, particularmente en distintos países de América del sur (Fernández Wagner, 2014).

El espacio geográfico, los elementos que lo conforman y las fuerzas sociales que intervienen en su modelado, no constituyen entre sí una posibilidad ubicua en cuanto a la producción de espacio en su dimensión humano-social. Esta relación tampoco está, por lo tanto, exenta de contradicciones entre los actores que participan de dicho proceso. En este sentido, los conflictos socio-espaciales tienen ciertas particularidades, las que hacen de sus resultados una situación particular para cada escenario donde se producen. De todas formas, existen ciertos elementos comunes entre estos, los que pueden agruparse en tres categorías, a partir del objetivo de tensión espacial sobre el que se genera el conflicto:

a. Conflictos socioambientales. La conservación y reservas naturales, así como la fragilidad de espacios prístinos o ricos en flora y fauna constituyen, para ciertas agrupaciones, un clúster espacial que debe estar fuera de toda opción de intervención industrial, mercantil o financiera. Los actores presentes en él corresponden, por un lado, a agrupaciones defensoras de la conservación de entornos naturales; y, por otro, involucra a grupos de interés focalizados en la generación de proyectos inmobiliarios, enclaves turísticos u otras formas de obtención de renta a partir de la valorización de les entornos naturales (Castree, 2001; Composto y Navarro, 2014).

b. Conflictos socio-habitacionales. Generados a partir de la demanda por vivienda para grupos socioeconómicos vulnerables, que además no forman parte del *público objetivo* al que apuntan los esfuerzos de la banca comercial hipotecaria; enfrenta a agrupaciones de base territorial, como comités de allegados o cooperativas para la vivienda, contra el

Estado y sus dispositivos para la asignación de subsidios y aportes para la construcción de estas *soluciones habitacionales*, pudiendo continuar una vez obtenida la vivienda. En estas tensiones, los actores privados operan como constructores y promotores en la oferta residencial (Davis, 2006; Hidalgo y Borsdorf, 2005b; Celik y Gough, 2014).

c. Conflictos socio-patrimoniales. La recuperación y conservación de espacios de memoria histórica, cuyo significado represente aspectos identitarios o patrimoniales para un grupo local de personas, constituyen una nueva faceta de estos conflictos, toda vez que a partir de la valorización espacial de barrios, zonas u otras unidades territoriales que tengan distintivo sentido para su población local, estén afectas a ser modificadas con fines comerciales o de otro tipo ajeno al rol histórico que las comunidades locales le confieren (Beltrán, 2009; González, 2015).

d. Conflictos socio-naturales. Probablemente los de mayor impacto regional en la actualidad, se producen a partir de la disputa entre grupos sociales y corporaciones multinacionales cuyo nicho de renta está asentado en la extracción de recursos naturales para el mercado global de *commodities*, y donde el eje articulador de estas tensiones se basa en el daño ambiental, la pérdida de tierras ancestrales para comunidades indígenas o la alteración de recursos esenciales, como el agua dulce y los reservorios de glaciares rocosos en alta montaña (Steinberg, 1997; Anderson, 2012).

Como se aprecia en este listado, que aún podría ser insuficiente, se destacan tres agentes esenciales. Uno de ellos está en las agrupaciones sociales o comunidades de propietarios, que permanecen como principales protagonistas. Pero respecto al Estado y los agentes (ciudadanos o corporativos) existen ciertas disparidades, puesto el primero aparece como organismo arbitrador y juez de última instancia entre lo social y lo privado-corporativo; mientras que el segundo, en contextos socio-habitacionales y socio-patrimoniales, es el interventor sobre los intereses privados en zonas de sensible interés para comunidades o agrupaciones locales. Ciertamente, es un triángulo dinámico de relaciones dialécticas,

donde dos de sus participantes se desenvuelven sobre líneas de acción ambivalentes.

Una pregunta queda todavía sin respuesta: ¿qué significado tiene el concepto conflicto socio-espacial en el marco de un sistema que fomenta la propiedad? Una definición que permita avanzar sobre el tema apunta a que se refiere a una construcción dialéctica de un espacio determinado, donde el objeto de tensión, sobre el que se articula el conflicto, corresponde a un área o entorno que representa una serie de valores, características o funciones para un grupo determinado de personas. Esto puede materializarse en distintos escenarios a nivel local, nacional o regional; incluso, sería posible y esperable detectar aspectos comunes, aun considerando ciertos principios esenciales, como la excepcionalidad y unicidad de cada espacio geográfico (Schaefer, 1971). Empero, el factor económico y el modo de acceso a la propiedad como hito de capitalización inciden violentamente en las etapas por las que atraviesan estos conflictos.

Primero, porque la desregulación territorial no existe, sino que corresponde a un modelo de regulación ajustada a carteras de inversión y proyectos inmobiliarios. Si bien la expansión global de los capitales futuros, como bonos de deuda u otros instrumentos, han incrementado las operaciones residenciales con fines turísticos o permanentes, la disponibilidad de suelos atractivos, liberados desde los inventarios fiscales en función de instrumentos locales o metropolitanos de ordenamiento territorial, constituyen el centro de estas actividades. Mientras que en enclaves exclusivos del Medio Oriente petrolero, como Qatar y Emiratos Árabes Unidos, se ostentan gran parte de estos flujos financieros (Crump et al, 2008); en Chile se han levantado instrumentos de planificación territorial de gran interés para inversión privada, que han terminado por entregar a intereses turísticos, importantes sectores del litoral de la región de Valparaíso (Hidalgo et al, 2016a). Sin embargo, es muy poco lo que se sabe de los nuevos instrumentos subsidiarios en la gestión de proyectos habitacionales de mayor escala, con invención de naturaleza inéditos en las políticas de fomento a la habitación.

En segundo término, porque el mercado y su oferta residencial apunta a un uso óptimo del suelo. Aquí yacen las principales contradicciones del modelo neoliberal de acumulación. En primer lugar, porque el mercado optimiza ganancias en función de suelos seductores para su público objetivo tanto en deuda hipotecaria como en acceso a servicios, dejando en situación de permanente remanencia en el acceso a viviendas de los sectores vulnerables. Luego, en el caso de la sustentabilidad desde las perspectivas política y ambiental, emergen las principales contradicciones puesto que no se aspira a la integración espacial de grupos de distintos ingresos económicos, ni tampoco a establecer equilibrios entre la dimensión natural del espacio geográfico y los desarrollos habitacionales; en este caso, lo que importa, es el volumen de la renta que se puede extraer de lo natural como un elemento de valor agregado al precio final de casas y departamentos.

La estructura de la razón neoliberal

En Michel Foucault hay interesantes respuestas acerca de la conducción neoliberal de los conflictos, especialmente en el concepto de gubernamentalidades en el contexto del neoliberalismo alemán, con posterioridad a la II Guerra Mundial. La definición apunta a un Estado que se constituye desde una base liberal tradicional, en donde los aspectos de libertad sobre la propiedad privada emergen como respuesta al totalitarismo nacionalsocialista, principalmente como una herramienta de control de masas que se consolida en el periodo posterior a la guerra (Foucault, 2007: 137). Este derecho que se consagra, el de propiedad, se instituye para distribuir algunas de las atribuciones y potestades del Estado en el resto de los actores sociales, preconizando y empoderando a las masas sobre el mercado, como un medio para realizarse como ciudadanos dentro de un cuerpo. Es importante destacar que el intelectual francés da a entender que el derecho es, en sí mismo, un mecanismo de control político, puesto que reduciría la capacidad de reclamo y alzamiento, situación que en Jacques Rancière aparece más clara, sobre la metáfora de los ciudadanos de las polis griegas que, luego de haber sido históricamente invisibilizados por aquellos que poseen el poder, optan por representar sus intereses en las

asambleas de la ciudad (Rancière, 2012: 28). Es entonces el derecho a la participación, a la voz y al voto el de interés en los actores sociales, como las comunidades de propietarios o aspirantes a ella, que el mercado no contempla, puesto que el objetivo está en el concurso de las ciudadanías en el sentido de adquirir bienes y participar de una comunidad económica.

Esta sensibilidad por lo social que le queda al mercado, se presenta de forma robusta en el nacimiento del neoliberalismo francés, sobre el que Foucault también desarrolla algunos elementos, los que son visibles en el examen al modelo chileno que realizan Joaquín Lavín (1987) y Alejandro Foxley et al (1983) ambos economistas de "veredas opuestas" frente al neoliberalismo, cada uno desde su lugar en el espectro político, pero que no deja de ser relevante para la construcción del Chile actual: la economía social de mercado. El Estado no desaparece, reduce o entrega potestades; más bien se rearticula en función de las operaciones de lo privado, a partir de los subsidios, la competencia y el acceso a derechos como la vivienda, la ciudad u otros bienes urbanos.

¿Qué sentido tiene, entonces, desarrollar una descripción de la operación de los derechos, el mercado y los conflictos en el sentido espacial? En los últimos años, distintos autores han elaborado elementos teóricos aceptados y esenciales acerca de la importancia de lo urbano, como David Harvey (2013) o Neil Brenner (et al, 2013) alcanzando gran aceptación y asentimiento desde la academia. Se sigue observado, empero, al conflicto como una cuestión exótica en el contexto latinoamericano. Se ha negado la base descriptiva de la geografía como lenguaje primigenio en la construcción de conocimiento y debate, y se ha creído que toda elaboración corresponde a una inexistente ubicuidad de estos procesos. Paulo Pereira ha trabajado estos conflictos desde los "sujetos portadores de experiencias socialmente innovadoras y, por tanto, como potenciales sujetos productores de historia, no sólo agentes funcionales para la lógica del capital" (Pereira, 2011: 24) aportando una perspectiva desde la región y destacando la historicidad y cruces culturales presentes.

Por ello, el proceso actual de conflictividad espacial es, más bien, una forma de conducción política del acceso a la vivienda, al contener el dinamo que moviliza las demandas habitacionales a convertirse en políticas públicas de subsidio. Como se verá en los capítulos siguientes, estos instrumentos no están ajenos a las tensiones actuales son, más bien, las válvulas de escape hacia la obliteración de las rugosidades del medio neoliberal urbano.

Las políticas de razón de Estado neoliberal no son una condición emergente o una comezón por el cambio de siglo. Constituyen una respuesta organizada y ciudadana ante un modelo de transformaciones espaciales, que ha optado convertir a la participación en productos o bienes de cambio. Tampoco es ubicuo, ni connatural a la globalización. Cada proceso dialéctico en el espacio sea este en un frente litoral o en áreas metropolitanas mediterráneas, responde a una serie de elementos que lo van constituyendo, y donde la fragilidad de la planificación se entroniza. Un importante aporte a esta línea de investigación está contenido en el trabajo de Rodrigo Hidalgo y Michael Janoschka, en donde se discute la situación del neoliberalismo no sólo como un modelo de acumulación de riqueza flexible, sino que como una estructura de despolitización social (Hidalgo y Janoshcka, 2014b), generando lo que Rancière ha denominado como pospolítica (2012), donde los actores sociales asumen un rol político de demanda y protagonismo abandonando la caridad del sistema público o asistencialismo del Estado de compromiso, empoderando para sí un rol de actor político de cambio y estructuración del espacio. Es precisamente esta mezcla la que se convierte, luego, en subsidios habitacionales.

Efectivamente, la idea de Estado ha variado adaptándose a las reglas que los gobiernos crean en función de sus proyectos políticos. Un gobierno neoliberal se adapta a los requerimientos y demandas sociales a partir de los acuerdos en los que converge con los actores privados del mercado. En algunas instancias, desde la economía financiera, se ha denominado a estos acuerdos como las “reglas del juego” que no pueden ser cambiadas,

puesto que incentivarían la “fuga de capitales” y la “desaceleración del crecimiento”, produciendo “efectos negativos en el empleo, los salarios y el desarrollo en general”. Esta articulación de frases y oraciones constituye gran parte del discurso del mundo privado que, enfrentado de vez en cuando a la posibilidad que algún giro político en la administración, convocan a la estabilidad y tranquilidad de los capitales, conformando el discurso neoliberal. En realidad, son la base de los varios discursos que producen el correlato entre la ideología y la acción. Entonces ¿cómo se verifica esto en el espacio?

Una de las facetas espaciales del discurso, aun inicial y brevemente descrito, está en el proceso de despolitización de lo público, como forma de gobierno; y la repolitización de lo ciudadano y colectivo, pasando de un conjunto de acciones deliberativas, hacia otras de mayor movilidad y dinamismo. El mayor impacto de esta repolitización no es posible compararla con otras situaciones similares. Es difícil, por lo tanto, hablar de gobernanza a secas o de gobernanza territorial, más cuando la misma ha demostrado tener una variedad de acepciones que la colocan como un concepto de uso masivo en las ciencias sociales, pero aun feble en su capacidad de descripción y tensionamiento desde lo espacial.

Es relevante, debido a la capacidad de dibujo proyectual en el trazado de lo urbano y la intervención de los espacios rurales, el rol de empoderamiento del que se ha empapado el sector inmobiliario. Sector que, por cierto, debido a su escala y tamaño de inversión, asume factualmente un papel de robusto poder sobre la toma de decisiones y la modelación del espacio.

Redefinir algunos elementos para el debate sobre las formas que estos conflictos construyen, es esencial para seguir avanzando en hipótesis y preguntas actuales respecto del ordenamiento territorial y la sostenibilidad ambiental por ejemplo, que unidas al crecimiento intensivo de urbanizaciones con altas expectativas de densidad, afectan dimensiones sensibles en el modelo de acumulación subsidiaria que auspicia el Estado chileno, que tiene como resultado una particular espacialidad, manifestada en lo que se ha

denominado como ejes críticos en las políticas de vivienda social contemporáneas: localización, sostenibilidad y planificación (Hidalgo et al, 2015b).

Uno de los contextos espaciales en los que bien vale detenerse, está en la producción inmobiliaria en la región de Valparaíso, donde se ha concentrado una importante judicialización de los conflictos asociados al uso del borde costero, enfocado en el desarrollo de proyectos turísticos, ya sea para hoteles o segunda residencia. Sin embargo, no se ha actualizado la situación frente a los mecanismos contemporáneos de subsidio por parte del Estado, en la vivienda social litoral. Es importante destacar que esto sugiere una importante diferencia, puesto que la artificialización de lo natural como un bien de exclusividad, como es presentado y difundido el borde costero por la industria inmobiliaria, generando la dispersión espacial, desde las áreas que concentran servicios urbanos en la región, de la vivienda social hacia zonas en donde tanto el transporte o educación, por ejemplo, no constituyen en sí mismo un bien social proyectado desde el discurso de la justicia que enarbola el proyecto subsidiario del Estado, más bien entrega cobertura al problema de la vivienda con el fin de disminuir estadísticamente el nivel de pobreza del país ante indicadores internacionales.

El Estado neoliberal y la estructura subsidiaria residencial

La negación de la política como sistema de transacción entre lo ideológico y material, ha sido ejercida por el ascenso de la técnica como respuesta efectista ante los requerimientos críticos de lo social. En el contexto chileno, lo político está supeditado a la eficiencia en la administración de los recursos y la eficacia de las acciones definidas como críticas, donde la vivienda juega un papel fundamental.

En la extensa obra de Rodrigo Hidalgo *La vivienda social en Chile y la construcción del espacio urbano en Santiago* (2005a), se describe el derrotero de las instituciones que intervienen en la generación de propiedad habitacional, destacando el rol de la iglesia

católica a inicios del siglo XX; las asociaciones gremiales durante la primera mitad de la misma centuria; y la gestión ministerial para las décadas posteriores de 1960. Sin embargo, en ella se expone de forma longitudinal, la base para sostener la categoría de una estructura subsidiaria residencial: que el Estado, más allá de ser o no el edificador, logra erigirse como el productor de espacio indirecto sobre la propiedad habitacional, con mayor énfasis sobre los sectores sociales con menores ingresos. Esta síntesis responde a que las características que trabaja Hidalgo ilustran la capacidad del Estado como gestor de recursos y planificador territorial; pero también acusan la versatilidad que el mismo ente posee para dinamizar al mercado y ofertar nuevos nichos de negocios.

En lo anterior, los subsidios para la adquisición de viviendas han jugado un rol crucial en la expansión urbana de las zonas metropolitanas de Valparaíso y Santiago. A las operaciones para la relocalización de poblaciones y tomas de terreno habitadas hacia las periferias acontecidas en la década de 1980; puede observarse la generación de condominios cerrados y urbanizaciones condicionadas orientadas a una población de mayores recursos, sacrificando la escasez de servicios por un aislamiento voluntario y vinculado a lo exclusivo. La formación metropolitana de la región urbana central ha sido responsabilidad, en una parte considerable, de las soluciones y oportunidades habitacionales que el Estado otorga en favor de distintos grupos socioeconómicos (Hidalgo et al, 2014a; Arenas, 2009; 2001).

Los subsidios componen una parte relevante de esta relación, no sólo por su aporte en la reducción del déficit de viviendas, sino que también por construir ciudad, entorno urbano y nuevos paisajes de la propiedad habitacional. Sobre ello, el trabajo de Hidalgo sistematiza y discute las proyecciones espaciales de los aportes fiscales para la vivienda, poniendo en relieve que ellos no sólo edifican las denominadas soluciones habitacionales, sino que también participan como clivaje de piso en la producción de espacio urbano (Hidalgo, 2005a; 2007; Casgrain, 2010).

Ahora, tal como se indica al inicio de este apartado, los subsidios constituyen un asunto político y de economía política para el Estado neoliberal. A inicios de la década de 1990, estudios como el de Ben Richards (1993) y David Hojman (1993), reseñaban las formas en que se organizaba el concepto de *bienestar* en un marco de retorno a la democracia y restauración institucional; enfatizando el primero en la continuidad y expansión sobre las políticas habitacionales, siguiendo el molde instalado durante el periodo dictatorial; mientras que el segundo indaga en las dimensiones de la economía política neoliberal que se mantuvieron sin mayores variaciones durante el primer lustro de transición, tal como lo planteaba la constitución política de 1980.

La expansión de los aportes fiscales no ha sido privativa de las políticas de vivienda. La definición política de subsidiariedad que sustenta el modelo chileno se expresa en la inyección de recursos frescos al mercado cuando este decae; y por la focalización intersectorial a partir de gestiones de distintos ministerios, con sus respectivos recursos, en planes de mejoramiento, incentivos, gasto social contracíclico, entre otras características. Las redes de protección social inauguradas durante el mandato del presidente Ricardo Lagos y consolidadas en la gestión 2006-2010 de Michelle Bachelet expresa más que una decisión de ajuste hacia las políticas públicas: sintonizan el gasto social en la línea del Banco Mundial, en el marco de la difusión y consolidación de las redes de bienestar social (Galasso, 2011; Larrañaga et al, 2012).

La necesidad de definir una estructura subsidiaria residencial apunta, en lo principal, a sistematizar la variada procedencia de aportes fiscales que impactan sobre la producción de espacio habitacional, considerando que ellos son los vectores de inversión privada en las áreas metropolitanas; pero que, al mismo tiempo, intervienen en la generación de una conciencia colectiva acerca de la propiedad, de la *casa propia* que, de manera inevitable, contribuye en la determinación de las políticas públicas, asegurando la estabilidad de los circuitos de consumo urbanos y aportando a la producción de pequeños patrimonios familiares que mitigan, en base a nuevas viviendas, los indicadores de pobreza y

marginalidad.

Ser propietario y el sueño de la casa propia

Ha sido materia de interesantes publicaciones lo que reza el título del presente apartado. Reconocer que la orientación hacia la generación de propiedad individual por parte del Estado chileno no ha acontecido sólo en las últimas décadas, sino que se refrenda a lo largo del siglo XX. Siguiendo a Hidalgo (2005b), se advierte que la generación de una oferta residencial permanente acarrea consigo algo más que nuevos entornos habitacionales. Apunta además a la constitución de un permanente proceso civilizatorio, donde el *atraso* se opone al *progreso* (Mumford, 1992; Todorov, 2012) por lo que más propiedad, más viviendas, más espacio normalizado se materializan en el binomio neoliberal por excelencia: orden social y libertad económica (Piñera, 1990).

En términos estructuralistas, la construcción del sujeto en el contexto neoliberal (Marazzi, 2014) depende de las formas de producción y acumulación de capital que acontecen sobre unidades espaciales únicas e irrepetibles. Las lecturas marxistas de época describen estas condiciones, concentrando las definiciones bajo el concepto de alienación; sin embargo, no consideran un principio de ubicuidad en los procesos socio-espaciales ni tampoco alcanzaron a visualizar algunos de los elementos críticos del neoliberalismo contemporáneo. Por otro lado, ciertas perspectivas postmodernas, generadas desde la geografía, han considerado que la experiencia de alienación colectiva en las sociedades contemporáneas corresponde al plano urbano, donde los procesos sociales inmediatos y acuosos, se transfiguran en la propiedad como máxima expectativa y proyecto de vida.

Friedrich Engels en su *Contribución al problema de la vivienda* (1873), por otro lado, describe cómo la propiedad opera como una herramienta burguesa en la contracción de las tensiones sociales originadas por el acceso y ejercicio de los derechos de propiedad. De la misma manera, y extrapolando temporalmente el planteamiento anterior, la dictadura chilena dispone de las operaciones Sitio, radicación y erradicación de

campamentos para los asentamientos generados desde tomas de terreno anteriores a la década de 1980, como una estructura de conformación propietaria residencial, cuyo fin de transformación social apuntaría, desde una perspectiva política, a convertir al otrora poblador consciente de su posición de clase; a un propietario alienado, gobernado por los circuitos de consumo urbanos y destinado al cumplimiento del rol político de descreer de la política. En un análisis respecto al capitalismo contemporáneo, Erik Swyngedouw complejiza esta última postura, considerando que el "derecho a la renta produce un sentimiento colectivo afectivo/inmaterial respecto al trabajo" (2009: 310).

En ambos términos, la razón neoliberal se erige como el oxímoron en la producción del espacio residencial. El fenómeno de la fisiocracia descrito por Adam Smith para el siglo XVII; así como la perspectiva feudal del campo peruano elaborada por Mariátegui a inicios de la pasada centuria, coligen un sentido de poder respecto a la tenencia de la tierra, sea esto en patrimonial como en lo productivo (Thompson, 1984). Para el caso chileno, que inicia una modernización urbana bajo el alero autoritario Carlos Ibáñez del Campo -1927 a 1931-, esto se evidencia en la inserción de las cajas de ahorro previsional gremiales al mercado de las hipotecas, permitiéndoles por ley participar en el financiamiento de conjuntos habitacionales destinados a sectores ocupados en el Estado o en empresas privadas. Las corporaciones ingresan a la generación de *soluciones habitacionales* edificando villas o conjuntos de casas adosadas a factorías, talleres o instalaciones productivas de las empresas. Aquí operaría, según algunos estudios como el de Peter Winn una racionalidad paternal, donde la concreción de la propiedad residencial aportada desde la empresa genera vínculos de control y gestión del poder más allá de la vida ocupada (Winn, 2004). El panorama aparece relativamente completo, si se agregan hasta la década de 1970 la Corporación de Mejoramiento Urbano -CORMU-; y para el primer lustro de 1950, la Corporación de Reconstrucción -CORVI- cuyos impactos en la producción habitacional responden a distintos escenarios, pero no dejan de ser una manifestación de la voluntad estatal por consolidar un paisaje propietario urbano en el país (Hidalgo, 2005a).

Con el régimen cívico-militar en operaciones desde 1973 en adelante, la razón neoliberal allegada como economía política del gobierno, comienza a plasmarse en distintas áreas estratégicas del gasto social. A la descentralización de la educación escolar y salud primaria, a cargo de los municipios, se agrega una política de construcción de viviendas sociales que responda institucionalmente al movimiento de tomas de terreno e instalación de campamentos autogestionados (Albrecht et al, 1982). Hidalgo divide este proceso en dos ramas: un plan de radicación de campamentos y otro de erradicación de estos (2005a).

La ideología liberal, que ingresa debido al potente discurso de propiedad privada que instala la dictadura cívico-militar chilena, promueve como basamento esencial el tener algo -casas, autómoviles, bienes de consumo- para demostrar que la pobreza es una especie de lugar lejano, mítico, una *terra incognitae* de la desolación urbana, a la que no se quiere volver y menos pertenecer en un hipotético futuro. De la misma forma, yacen junto a este paquete ideológico, estrategias de ingreso a un circuito a humana escala, que requiere de determinadas acciones modeladoras en el contexto de adquisición e ingreso a una nueva etapa en la producción de espacio residencial.

Esta idea de la parusía encaja como una metáfora cruel en esta fase. La venida de un mesías, que con su palabra y acción libertará a todo quien crea en él, se asimila a la estructura del relato que ha enarbolado el Estado en función de lo residencial, que emerge como una necesidad de salto cualitativo entre el atraso y hacinamiento urbano, hacia un nuevo horizonte de expectativa, contenido en conjuntos habitacionales que cumplen el rol, cuales pilas bautismales, de sancionar el ingreso de estratos sociales detrimentados al circuito de bienes y servicios -¿obligaciones?- que concurren y concursan de la urbanidad contemporánea.

Es inevitable, de esta forma, pensar en las utopías urbanas frente a la propiedad residencial. ¿Realmente cambia algo el ser propietario? Si se analiza la trayectoria de los aportes estatales para la adquisición de residencias, es inevitable considerar algunos

aspectos que dibujan algunas conductas asociadas a estas conquistas:

1. Desde 1980 en adelante, el auge por la propiedad residencial se sostiene en estratos sociales que, hasta acá, habían aprovechado acciones políticas reivindicatorias en el derecho a la vivienda, como es el caso de las tomas de terreno que, tanto en Santiago como en Valparaíso, se habían desarrollado en las décadas de 1940 a 1960 (Hidalgo, 2005c; Albrecht et al, 1982). Estas acciones, que representan la clausura de la paciencia, por parte de familias expoliadas del campo y rechazadas por las ciudades, no construyen un relato político de resistencia espacial por sí sólo, sino que representan la transfiguración territorial del anhelo por ser propietario. Las posteriores derivaciones hacia nuevas poblaciones o conjuntos residenciales, donde opera una segunda etapa de expolio residencial, invitan a sostener que el acceso a la propiedad es un robusto instrumento para contabilizar pequeñas victorias gubernamentales frente a indicadores de inequidad o pobreza de alcance internacional.

2. La real acción política que se genera desde el Estado, se presenta en una dinámica estrategia de cobertura financiera para el acceso a la residencia. De esta forma, los subsidios habitacionales hablan políticamente en el espacio, al construir nuevas unidades espaciales de relaciones humanas y urbanas, cuya trascendencia es proyectable hacia el fortalecimiento de un modo urbano de producción espacial casi sin contrapesos. Una hegemonía que se impone sin oposición alguna toda vez que sus bases no están en la política, sino que, en la propiedad, aun cuando sus orígenes indiquen todo lo contrario. Esto no es novedoso en absoluto, y la oposición política al régimen militar lo estudiaba y sugería como eventual programa de gobierno (Arellano, 1976).

3. Esta política no ha podido ser abandonada por ningún gobierno postdictatorial en Chile, porque su impacto en cuanto a rentabilidad política se traduce en gobernabilidad antes que gobernanza; en control antes que decisión. El espacio residencial es, ante todo, una celda panóptica rugosa pero muy confortable, donde lo importante es sostener la forma de vida

a la que se accede y, ante todo, afirmar que la política no es relevante (Hidalgo y Zunino, 2011).

4. No está de más evaluar la pertinencia de un nuevo escenario político, capaz de un colapso total en sus prácticas partidarias y sus mecanismos de cooptación. La discusión política es una tenue música ante el paroxismo por la propiedad, que se ve reflejada en el ascenso de la conflictividad social que, sin una matriz espacial y multidimensional, no alcanza a ser más que un efímero tronar de cacerolas y fuegos de artificio. La realidad invoca a precisar que las controversias entre distintos agentes son esencialmente espaciales, y que cada una de ellas representa una nueva disputa territorial, donde lo que prima y articula es el interés por mantener cuotas de poder, aunque sea a escala barrial, sobre el presente y destino de determinadas y excepcionales unidades espaciales.

Esta estructura subsidiaria residencial comprende la solución del Estado como eje en la producción de espacio, que no es otra cosa que ejecutar políticas de acceso a través del mercado. Así, se genera una oferta robusta, dependiente de los aportes que el fisco devenga en operadores privados. Es a estas residencias a las que acceden las clases precarizadas de las ciudades centrales, sin entregar mayores alternativas que las ofrecidas a través de los canales dispuestos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo para ello.

Desconocer el rol del Estado en este proceso, representa un complejo prejuicio respecto a la forma neoliberal del bienestar. No es posible establecer que lo público cede puestos clave al sector privado, cuando existen instrumentos subsidiarios que cubren la totalidad del costo de viviendas, las que son construidas precisamente bajo dichos márgenes. Entonces, el rol político en el sostén del modelo neoliberal sí es tal, puesto que es espacialmente verificable.

La construcción de la propiedad es una condición material, que acoge al imaginario sobre la casa propia. En ella se depositan distintas percepciones detonantes de conflictos, siendo la añoranza de la población acceder a ella. El vehículo propuesto por el Estado está en el

mercado, donde participan los agentes inmobiliarios, adosándose al procesos bancos, casas comerciales, el *retail*, cooperativas de ahorro e inversión que, constituidas como base en la financiarización de fuentes de capital fijo, se expanden hacia las clases trabajadores de la ciudad, en el sentido de pertenecer a ella, vivir sus dinámicas y conseguir una estabilidad económica contradictoria, que no termina con la mera habitación, sino que genera nuevas tensiones que diluyen el objetivo inicial de terminar con la pobreza. No siempre el sueño termina con la entrega de las llaves de una nueva vivienda.

CAPÍTULO IV

LA PROPIEDAD DURANTE EL SIGLO XX CHILENO: HITOS Y RECORRIDOS DE UNA CAUSA INTERMINABLE

La producción de espacio y el rol del Estado en el fortalecimiento en la propiedad como proyecto político supone ciertas características propias del ingreso al capitalismo moderno. Concurren en la actualidad la compraventa de bienes y servicios, el endeudamiento hipotecario y la participación en circuitos formales de trabajo, considerándose estos elementos como parte central en la construcción de cierta identidad patrimonial y filiación sobre la propiedad (Ortega, 2005). Esto constituye un elemento mayor, ya que la propiedad entrega algunas bases para discutir respecto a su proyección, sin abordar la situación espacial de la misma, donde la denominada casa propia cumple, por ejemplo, con erigirse en tanto hito de una ciudadanía receptora de estímulos variados para su consecución, sin dejar de lado la fuerza de ser propietario, como símbolo de crecimiento económico y estabilidad, a cualquier escala.

A continuación, se expondrá un recorrido acotado a la cuestión de la propiedad como un dispositivo político en la generación histórica de la estructura subsidiaria residencial que tiene, sobre todo, una impronta clave en el actual escenario del fortalecimiento de lo urbano y materialización espacial de la propiedad habitacional. Esto entregará las bases de discusión para los elementos constructores de la estructura subsidiaria residencial y las formas que esta tiene de producir la propiedad habitacional.

Esta sección se dividirá en dos etapas. La primera abordará el periodo entre 1930 hasta 1950, estudiado bajo la idea del capitalismo popular en la producción habitacional; mientras que la segunda desarrollará un recorrido desde la segunda mitad del siglo XX hasta el término del régimen militar iniciado en 1973, constructor del Estado neoliberal de bienestar vigente hasta la actualidad.

Construcción social de la propiedad: notas para discutir

El concepto de propiedad representa una de las construcciones sociales más revolucionarias en la historia de la humanidad. La sociología clásica dedicó gruesos volúmenes a descifrarla y describirla, sin salir de la afirmación inicial: la propiedad no es una condición natural del ser humano, sino que resultado de su organización social.

Las teorías contractualistas clásicas, especialmente contenidas en la obra *Leviatán* de Thomas Hobbes, señalan a la propiedad como uno de los requisitos para la extinción del estado de barbarie, donde la ausencia de normas jurídicas sustenta un modelo salvaje de coexistencia entre pares, en el cual las controversias tenían una solución violenta. Es aquí donde se acuña que el *hombre es el lobo del hombre* (Hobbes, 1984: 65). El trabajo de Hobbes levanta una metáfora, donde la solución para el control social y extinción de la barbarie, están mediados por la cesión absoluta y legítima de los mecanismos de coacción, monopolio en uso de las armas y otras convenciones sociales pertinentes a finalizar con el escenario caótico anterior, el que podría denominarse como premoderno. El receptor de estas plenas capacidades es la bíblica bestia del Leviatán, cuya materialización no es otra que la del Estado.

La creación del Estado moderno determina una nueva jerarquía administrativa, capaz de organizar al cuerpo social tanto en lo conductual como en lo material. Bajo esta idea de composición y orden moral, la propiedad emerge como base en la creación de la libertad de los sujetos que forman parte de un Estado, al mismo tiempo que le genera obligaciones respecto de este. Es la propiedad, sin duda, uno de los principios fundantes en el origen de la idea de libertad moderna: al no estar sujeta la persona a la tierra, como aconteció en periodos medievales en Europa, se le reconoce dominio sobre un conjunto de bienes espaciales respecto de los cuales posee amplias facultades de uso, goce y disposición. Esto lo constituye como propietario.

En otra cara de la propiedad, el anarquismo francés del siglo XIX expuso a través de Pierre Joseph Proudhon, que la propiedad privada constituía un robo social, debido a su condición material y no natural al ser humano. Se entiende desde esta vertiente, que el dominio sobre las cosas es un acto de consciente, individual y exclusivo de la modernidad, siendo esta el pilar de inicio para los conflictos y luchas contemporáneas.

El mismo Proudhon lo señala en su obra *¿Qué es la propiedad?*, donde discute el valor del trabajo en la cadena de producción de diversos artefactos, reconociendo en ellos la propiedad del trabajador que invierte su fuerza, esfuerzo y tiempo en ello; siendo también un constructor de propiedades transitorias, las que luego son convertidas en mercancías transables en el comercio u otra actividad. Pero es en el caso de la tierra que Proudhon realza con mayor fuerza el problema moderno de la propiedad. Aquí elabora un interesante relato sobre esta idea transitoria de la propiedad, puesto que la fuerza de trabajo invertida en ella devenga ganancias sólo en favor del propietario de las tierras, despojando filantrópicamente a los campesinos y sus familias, quienes recibirían mercancías de subsistencia, pero no un salario que les asegurase un mínimo de subsistencia (2005: 100).

En ambos casos se destaca a la propiedad inmobiliaria como un bien capaz de producir transformaciones sociales relevantes. Con su legitimación, el Estado advierte la necesidad de cautelar las condiciones básicas para acceder a la categoría de propietario, pues aquello sería imposible bajo una anomia social expandida; pero es, al mismo tiempo, la extinción material sobre la cuestión de ser o no propietario. Si se reconoce la existencia de un bien privado, es porque el Estado posee la capacidad de garantizar su acceso y los dispositivos de seguridad que operan sobre él. Más adelante, se verá cómo aquello ocurre en un contexto imposible para los tiempos de Hobbes, pero totalmente verificable en la actualidad.

Pero lo advertido por Proudhon también expresa algo que trasciende al tiempo. Porque la propiedad es un mecanismo de control, del cual el obrero en tránsito revolucionario del

siglo XIX espera salir, rompiendo la estructura que lo posee y ostenta de él como mercancía. Sin embargo, la generación del salario, además de una nueva lógica laboral en donde la tradición está oscurecida por la funcionalidad de lo material, sigue siendo un instrumento potencial de cambio por mercancías que van más allá de la producción industrial. Esto forma parte de una polémica que, durante la época señalada, enfrentó las visiones del mismo Proudhon con Friedrich Engels.

En su trabajo *Contribución al problema de la vivienda* ([1873] 2016), Engels discute a la propiedad como un instrumento efectivo para contener distintas escalas de conflicto y contención en la tensión entre la mano de obra asalariada y los dueños de los medios de producción. Esta crítica a la burguesía se toma de la elaboración teórica de Proudhon para validarse, a partir que la segunda justifica por su anomia la validez de la primera:

> "¡Imaginad ahora qué bella situación tendríamos si cada obrero, cada pequeño burgués y cada burgués estuviesen obligados, mediante el pago de anualidades, a convertirse en propietarios, primero parciales y después totales, de su vivienda! En las regiones industriales de Inglaterra, donde existe una gran industria, pero pequeñas casas obreras, y donde cada obrero casado habita una casita para él solo, esto aún podría tener sentido. Pero la pequeña industria de París y la de la mayor parte de las grandes ciudades del continente se complementa con grandes casas en las que viven juntas diez, veinte o treinta familias" ([1873] 2016: 17).

Si la visión de Proudhon está por la consecución paulatina de la propiedad residencial a través del alquiler, se debe a las condiciones de explotación sufridas por las clases obreras bajo la miseria de los salarios que él mismo describe en los inicios de la obra citada anteriormente. Sin embargo, su proximidad a la constitución de una nueva propiedad, que reorganice la trama social lo enfrenta a Engels, quien advera en ello una forma de tenencia de la habitación más frágil y, por cierto, más arrojada a las dinámicas del mercado: el alquiler produce una renta diferenciada sobre el capital fijo, pero no constituye un

patrimonio para el obrero. Engels sentenciará esta querella indicando que se aproxima la visión de su oponente a la que oferta la burguesía, esto es el crédito, la hipoteca y el ingreso final de la banca al mercado inmobiliario.

Pero el tránsito de la historia del espacio habitacional es complejo. Lo anterior compendia antecedentes de base para fundamentar la discusión sobre la propiedad como un tema de la modernidad y, por ello, que se resuelve de forma moderna, a través de normas y estructuras, lo que no es una novedad occidental. En el Mundo Clásico del Mediterráneo, el derecho a la propiedad constituye el centro de los derechos reales, como aparece en el *Corpus Iuris Civilis* del emperador romano oriental Justiniano, recopilado hacia la mitad del siglo VI. Por esta vía es que llegó a la legislación francesa organizada durante el imperio napoleónico, cuyo notorio legado es el compendio de normas que rige a los actos jurídicos celebrados por las personas, que son la base en la construcción del Código Civil chileno, tal como lo menciona su mensaje:

> "Toda posesión es esencialmente caracterizada por la realidad o la apariencia del dominio; no es poseedor de una finca sino el que la tiene como suya, sea que se halle materialmente en su poder, o en poder de otro que le reconoce como dueño de ella. Pero como los derechos reales son varios, el que no es poseedor del dominio, puede serlo de un derecho de usufructo, de uso, de habitación, de un derecho de herencia, de un derecho de prenda o de hipoteca, de un derecho de servidumbre. El usufructuario no posee la cosa fructuaria, es decir, no inviste ni real ni ostensiblemente el dominio de ella; posee sólo el usufructo de ella, que es un derecho real y por consiguiente susceptible de posesión. Pero el arrendatario de una finca nada posee, no goza más que de una acción personal para la conservación de los derechos que le ha conferido el contrato. El que a nombre ajeno posee, no es más que un representante del verdadero poseedor, ni inviste más que la simple tenencia. así los términos posesión civil, posesión natural, son desconocidos en el proyecto que os someto; las palabras posesión y tenencia contrastan siempre en él;

> la posesión es a nombre propio, la tenencia a nombre ajeno. Pero la posesión puede ser regular o irregular: aquélla adquirida sin violencia, ni clandestinidad, con justo título y buena fe; la segunda sin alguno de estos requisitos. Toda posesión es amparada por la ley; pero sólo la posesión regular pone al poseedor en el camino de la prescripción adquisitiva. Tal es el sistema del proyecto; sus definiciones señalan límites precisos a cada una de las dos especies de posesión, conservando siempre una y otra el carácter genérico que consiste en la investidura de un derecho real"[4].

El mensaje de la citada norma afirma a la propiedad como una necesidad para las formas que la sociedad va concretando en su tránsito hacia una lógica modernizadora. Si bien esta había sido garantizada desde la ocupación española a través de las Partidas de Alfonso X primero, y luego desde las Reales Cédulas evacuadas en el contexto del Derecho Indiano; la propiedad se mantuvo en la tradición del centro europeo, escapándose de las contradicciones sobre el dominio de la tierra agrícola, que golpearon y produjeron transformaciones relevantes en Inglaterra hacia fines del siglo XVIII.

Bajo este contexto es que Adam Smith recoge la teoría sobre la fisiocracia y la vincula al orden natural de las cosas, arrojando como un producto de la naturaleza humana a la propiedad y el ejercicio del poder que aquello detenta. No deja de ser clave este tema, pues la circulación del capital se inicia con la producción de la tierra y su resguardo bajo la seguridad jurídica mínima esperable en el contexto del Estado moderno (1986).

La idea de fisiocracia, el poder político en el control de la tierra y su papel clave en la construcción social de la burguesía, forman parte de la crítica lectura que Marx realiza sobre el trabajo de Adam Smith. La referencia es a la revolución sobre la propiedad de las tierras y tecnologías dedicadas a la producción agrícola, cuya ignición aporta sobre lo que

[4] Extracto mensaje del presidente Manuel Montt al Congreso para la promulgación del Código Civil, 14 de diciembre de 1855.

será la revolución industrial posterior. Este hecho es de suma relevancia en la constitución de la burguesía como clase y, por cierto, de la propiedad de la tierra como un valor más allá del feudalismo improductivo. Marx trabajará profundamente estos conceptos en la tercera parte de su obra *El Capital*, tal como lo indica Thompson en una de sus máximas obras sobre la creación de la clase obrera y el sujeto revolucionario (1984).

La propiedad como constructora de la modernidad y contención social

El significado de modernidad representa diversas tensiones. Definirla constituye un magno desafío que excede los propósitos de este trabajo, ciertamente. Sin embargo, es pertinente destacar algunas aristas que sitúan a la propiedad en la discusión acerca de la producción de espacio residencial. Con todo, hay que afirmar que la modernidad se expresa de forma polisémica, no resulta baladí para el contexto de la presente discusión; más aún si está referida a la expresión de transformaciones que apuntan a abandonar una forma despolitizada, no planificada ni funcional de organización territorial de un espacio determinado. David Harvey plantea, por ejemplo, que la modernidad se realiza como proyecto social en el espacio, a partir de la expansión de la propiedad, siendo esta el patrimonio esencial de una burguesía sofisticada, ávida de bienes respecto a un modo de vida ajustado a sus expectativas (Harvey, 2003).

Este proceso, constructor de una suerte de *utopismo burgués*, tal como lo describe el poco reconocido urbanista estadounidense Robert Fishman (1987), concentra a la propiedad residencial como un espacio de poder dentro de lo urbano, que también forma parte de la prospección rentista que la envuelve. Esto último, puede ser observado desde dos perspectivas:

- Desde una vertiente marxista, la propiedad es el resultado central y problemático obtenido desde la acumulación de capital en relación con los factores de la producción, donde el suelo destaca por su esencialidad en la maximización de ganancias, por un lado; mientras que, por otro, representa un dispositivo primigenio de control y poder, a partir

del sentido privado de la propiedad.

- En la faceta liberal, la propiedad representa uno de los pilares en las repúblicas contemporáneas. A partir de la extinción de los absolutismos europeos y la consecuente emergencia de independencias en América Latina; el ideario liberal siembra en los sectores medios emergentes el germen de la propiedad privada, como realización de vida y medio de ostentación, cimentando una burguesía comercial y profesional protagonista en los procesos políticos del siglo XX.

El diálogo entre ambas acepciones y la modernidad edifica parte importante de la *razón de Estado moderna* a la que se refiere Michel Foucault: un ente público heterónomo y autocráticamente centralizado, que desarrolla un proyecto socioeconómico hacia la propiedad y el consumo de bienes en un marco urbano, donde sea posible ejercer las libertades que eviten cualquier intentona de explosividad social (Foucault, 2007: 109). Esta referencia es ejemplificada por el *ordoliberalismo* alemán, orientado a la contención social posterior al extendido periodo bélico europeo -1914 a 1945-.

Ahora bien, este recorrido acotado por la propiedad y la forma en que ingresa al ordenamiento jurídico chileno testimonia hitos de inicio sobre el grueso de la discusión sobre las formas que toma este derecho durante el siglo XX, ahora sobre la construcción de las políticas residenciales que conciben el origen de la estructura subsidiaria residencial. El rol de la propiedad en la modernización de los Estados occidentales corresponde, entre otros aspectos, a la tenencia de la tierra como dispositivo de control social.

Es observable en la historia chilena, por ejemplo, que el avance en la propiedad de la tierra evidencia el fortalecimiento del patrimonio económico de las familias aristocráticas. La reforma agraria iniciada durante el gobierno de Jorge Alessandri -1958 a 1964- no es un suceso revolucionario en su intención primaria, sino que es un ejercicio por la desconcentración del poder rural basado en un impulso modernizador, con mayor eficacia

en el gasto público y eficiencia en las políticas sociales. Los avances de gobiernos posteriores hasta 1973, todos de diverso signo político, resaltan el rol de reforma agraria como una necesidad en favor de la modernización social y económica del país.

Capitalismo popular y contención social: la vivienda como dispositivo de control (1927-1931)

Dentro de este proyecto de modernización y secularización de la propiedad, El Estado apunta sus acciones en la gestión y producción del sentido superior, que termina por convertir a la propiedad en un dispositivo de control social eficaz, ante la emergencia de disensos procedentes de los movimientos sociales a inicios del siglo XX chileno (Moulian, 2006). Uno de los regímenes que recibe esta efervescencia social, responsable también de su constitución, corresponde al periodo dictatorial de Carlos Ibáñez del Campo -1927 a 1931- quien capitaliza esta coyuntura para sí, con una serie acciones tendientes a las soluciones habitacionales e infraestructura pública urbana.

Dentro de otras interesantes hipótesis y fuentes de época, que resaltan el *espíritu cívico* y de *responsabilidad patriótica* que hubieran invocado los acontecimientos desarrollados entre 1924 y 1927, cuyo desenlace se expresa en la definitiva instalación de Ibáñez en el poder para este último año; se destaca el sentimiento crítico hacia la clase política gobernante, aludida como responsable en el "atraso" en el que está imbuida la población chilena (Aldunate, 1970); y, como si fuera este sector un órgano corporal mal herido, llama a excluirlos de la contingencia, amputando a esta "política gangrenada"[5].

Para los sectores del ejército que participan activamente desde la salida del presidente Alessandri en adelante -1925-, estos conceptos reflejan parte del ideario despolitizado que esperan fortalecer, focalizándose en políticas públicas de alto impacto social, donde lo espacial se configura como profundo y prospectivo (Vial, 1996). Así, las acciones que

[5] Carta del coronel Carlos Ibáñez del Campo al presidente Arturo Alessandri Palma, 30 de septiembre de 1925. Disponible en www.memoriachilena.cl (junio de 2017).

ejerce el Estado en esta materia se concentran en aplacar la miseria denunciada a inicios del siglo XX, cuyas consecuencias fueron consumidas por sectores sociales sin capacidad de adquirir una vivienda por sí solos; y que, generalmente, son quienes se allegaron a la ciudad de Santiago a principios del siglo XX (de Ramón, 2007).

El calibre de estas respuestas tiene asidero en las situaciones controversiales que inauguraron la nueva centuria en el país. Las movilizaciones organizadas por distintos grupos sociales materializan las tensiones de la cuestión social en Chile durante el primer decenio del siglo XX, acontecieron en el espacio urbano de las grandes ciudades. Esto se aprecia en las *semanas rojas* que habían tenido lugar en Valparaíso, Santiago e Iquique, con la huelga de la carne en 1905 y las protestas de los arrendatarios (Moulian, 2009); junto al cruento episodio de 1907, en la Escuela Santa María de Iquique, a propósito de las demandas por dignidad laboral y mejora salarial en las faenas salitreras (Salazar y Pinto, 1999). Todas estas, que se reiteran en distintos escenarios y a partir de tensiones similares, e incluso más profundas, acontecidas hasta la década de 1920, son transformadas en una oportunidad de liderazgo en favor de potentes candidaturas, como el caso de Arturo Alessandri Palma y su recorrido por el país con ocasión de los comicios celebrados en junio de 1920 (Vial, 1996). Cabe destacar que, avanzado el siglo, estas contradicciones no cesan y emerge una importante variedad de ellas, donde resalta la huelga de arrendatarios en Santiago, por ejemplo (Hidalgo, 2005a).

Estas movilizaciones articulan un hito legislativo central para la revisión del periodo, correspondiendo a la ley N°1.838 del Ministerio del Interior, la que constituye los llamados consejos habitacionales. Estos organismos, con participación de la sociedad civil y resaltando el rol de la beneficencia institucional que ejerciera la iglesia a finales del siglo XIX establecen, por ejemplo, la inspección y denuncia de las residencias que no cumplían con las condiciones mínimas de habitabilidad, según indica la normativa (Hidalgo et al, 2005c).

Esta política viene a contrarrestar desde instituciones por fuera de la política centralizada, las condiciones de hacinamiento y miseria en la que se encontraban los denominados tugurios de las zonas centrales, como conventillos y cuartos redondos. De las características destacadas, es importante relevar dos de ellas: el rol de la citada ley en el saneamiento de las propiedades, considerando dentro de esta acción a las que han sido adquiridas en compraventa, y las que están en uso de alquiler[6]; y el hincapié e interés sobre la salubridad de las residencias, lo que se aprecia reforzado en la eventual declaración de

> "insalubres o inhabitables las casas destinadas a darse en arrendamiento cuyas habitaciones no reúnan las condiciones que exija la vida bajo el punto de vista de la distribución de las piezas, su nivel con relación a los patios i calles, el cubo de aire, la luz, la ventilación i demas preceptos de la hijiene"[7].

Ambas dimensiones apuntan a controlar la compleja situación habitacional en las zonas centrales urbanas, que recibieran a parte importante de las familias de inquilinos arrojados desde las haciendas hacia la ciudad. El caso de los barrios Mapocho y Yungay, dentro del espacio residencial de Santiago, evidencia parte de los efectos de esta legislación en particular (Paulsen, 2014).

Importante es destacar el alcance en la dimensión impositiva de este cuerpo legal. La exención en el pago de impuestos territoriales a la propiedad, considerando cualquier gravamen tributario, está considerado como una ventaja para su construcción y explotación como negocio inmobiliario[8]. Estos incentivos, aún en periodos tempranos para los que involucran a este periodo, reflejan la presencia del Estado en el incentivo hacia la oferta residencial, lo que constituye una constante hacia el resto del siglo y el siguiente.

---

[6] Artículo 1°, ley N°1.838, 20 de febrero de 1906.
[7] Artículo 8°, ley N°1.838, 20 de febrero de 1906.
[8] Artículo 13°, ley N°1.838, 20 de febrero de 1906.

Con todo, no es posible marginar del análisis el rol de los consejos de habitaciones. Estos representan el enfoque técnico que emerge a inicios de siglo, que será plasmado con posterioridad en los gobiernos venideros, tecnificando a las secretarías de Estado respecto a las nuevas divisiones político-administrativas; o en la gestión de contundentes inversiones en infraestructura inmobiliaria. El régimen de Ibáñez recogerá las indicaciones presentes en la citada legislación, para así constituir una incipiente estructura habitacional, desde el Ministerio de Bienestar Social.

¿Hubo una política residencial y subsidiaria en el régimen de Ibáñez?

A partir de la identidad política del régimen mencionado hacia los sectores medios, allegada a la formación de una tecnocracia civil y el impulso en infraestructura, es posible considerar un ímpetu modernizador del Estado. En opinión de algunos autores, el periodo de influencia parlamentaria, con el ascenso de cacicazgos locales en distintas provincias; sumado al interés sobre la repartición de los beneficios devengados por la anexión del salitre, entre otras condiciones económicas, habrían cimentado una fuerte clase burguesa, cuyo interés político estaba en su ingreso hacia el aparato público y a ciertos espacios de poder, lo que había comenzado en decenios anteriores (Contreras, 1942; Salazar y Pinto, 1999).

La instalación de estos grupos en el seno del Estado no sólo corresponde al mundo civil, incorporándose a esta burguesía los cuerpos militares y carabineros que apoyarán los movimientos golpistas de 1924 y 1925. Los conceptos de *miseria* y *pobreza*, reiterados en las comunicaciones de pública difusión, configuran un relato de control y probidad desde lo militar. Este perfil pretoriano de las fuerzas armadas y de seguridad pública en Chile -y, sin duda, en el resto de América del Sur- tendrá su máximo apogeo durante la segunda mitad del siglo XX (Valdivia, 2003). Aquí, el rol modernizador de los militares es crucial para describir la faceta espacial del relato de la propiedad.

Considerar algunos elementos sobre el rol de los sectores medios en la articulación de las demandas por vivienda, es de suma relevancia. La inversión en infraestructura por parte de Ibáñez estuvo centrada en la ampliación del Estado y su representación territorial en el país. Así lo plantea Contreras al consignar que

> "para edificación se habían destinado 400 millones, habiéndose invertido 103 millones en edificios para la Administración Pública, siete millones y medio en construcciones de educación física, diez millones en construcciones varias y 32 millones en diversas obras" (1948: 291).

La transición entre barbarie social -pobreza, miseria, precariedad- y civilización moderna -orden, trabajo asalariado, relaciones sociales institucionalizadas-, permite explicar el inicio de una serie de acciones, cuya proyección temporal y política cubre incluso, hasta el presente algunas de las centrales ideas en la producción de espacio residencial a nivel social.

La construcción del espacio residencial durante el periodo se destaca, entre otras problemáticas, por el holgado déficit habitacional devenido de los procesos migratorios desde zonas rurales hacia las incipientes ciudades, la modernización socio-productiva asociada a las nuevas formas de trabajo asalariado, y la formación de una burguesía liberal no ligada a los sectores aristocráticos, entre otros acontecimientos (Hidalgo, 2005a). Esta situación se replica en otras repúblicas del cono sur y Latinoamérica en general (Romero, 1997).

La figura del Estado moderno posee una intensa porción de burocracia, cuya principal vinculación con la población está en cómo materializa el impacto de sus discursos. A las nacientes repúblicas latinoamericanas, durante los primeros decenios del siglo XIX, se les adosa una estructura política y técnica la que, progresivamente, actúa como responsable

en la gestión de respuestas desde el gobierno correspondiente (Hidalgo et al, 2016a). Este avance hacia una tecnificación de lo político representa una especie de reacción renovadora ante el modelo conservador de control, que ejerciera de forma omnímoda la aristocracia chilena, disputada entre liberales y conservadores (Heise, 1976).

El triunfo electoral de Arturo Alessandri refleja una parte de esa reacción. Al buscar la capitalización del voto en los sectores medios, identifica y hace propio el relato de clase trabajadora presente en profesionales, comerciantes y -sobre todo- militares, que lo ven como una salida del régimen endogámico hacia una sociedad más próxima al ejercicio y acceso a derechos. Por ello, la propuesta de organización y optimización del Estado desde las políticas públicas aparece como una de las prioridades en el régimen ibañista. Esta visión de responsabilidad sobre el Estado coadyuva a la estructuración de una serie de reformas que no apuntan a disminuir el tamaño de la cosa pública, sino que aseguran su establecimiento como base para las transformaciones políticas que tanto la población en general como la alzada oficialidad castrense, representaran con la salida del presidente Alessandri, después de firmada la constitución de 1925.

Sin mayor audacia que la estrategia en sí de la organización en base a decretos, el ya presidente Ibáñez promulga el decreto con fuerza de ley N°7.912 que organiza las Secretarías de Estado como ministerios, indicando enfáticamente dos dimensiones esencialmente modernizadoras:

> “2° Que la designación de Ministros técnicos especialistas para la atención de cada uno de los diferentes ramos de la Administración no es realizable por el excesivo número de Ministerios que sería necesario crear;
>
> 3° Que, en consecuencia, hay que limitarse a la reorganización de los Ministerios estableciendo en ellos Departamentos Técnicos a cargo de los servicios de cada

especialidad”[9].

Este extracto del téngase presente con el cual se invoca a la citada ley, manifiesta dos cuestiones que se desagregan en las secretarías que más adelante se anuncian. En primer lugar, identifica aquellas complejidades que denunciara anteriormente en el tamaño del Estado que, dada su envergadura, sería imposible de administrar con eficacia hacia las demandas de los sectores sociales que pretendía representar. Sin embargo, en un segundo momento, se aprecia la necesidad de establecer una base tecnocrática, que tuviese como norte administrar los recursos del Estado, en base a la “mayor ingerencia que el nuevo régimen asigna al Presidente de la República”[10]. Esta situación le permitirá a Ibáñez formar un ministerio de relevante importancia para los fines sociales hacia la modernización de lo público.

El Ministerio de Bienestar Social y las políticas a la clase media ¿el inicio de la subsidiariedad habitacional?

Una reformulada Secretaría de Estado, con capacidad para ejecutar y administrar la política social del régimen ibañista, representa un paso esencial en el sentido de bienestar como propuesta política del denominado *Nuevo Chile* (Vial, 1996). El sustento ideológico -casi como un mantra del gobierno- está depositado en las necesidades de la población que, para finales de la década de 1930, aumentan considerablemente. El decaimiento del salitre como principal activo del país en el mercado global de materias primas, adicionado al crac bursátil de 1929, que impactaría con fuerza algunos años más tarde, constituyen elementos fundamentales en los propósitos de las nuevas carteras (Moulian, 2009).

La creación del Ministerio de Bienestar Social representa una de las primeras directrices para el Estado de Compromiso o de Bienestar (Gárate, 2012), cuyo principal objetivo está en el aseguramiento de los derechos mínimos sociales como salud, educación y vivienda. Esta secretaría de Estado tendría en sus orígenes el mandato de consolidar estas demandas.

[9] Decreto con Fuerza de Ley N°7.912, 30 de noviembre de 1927.
[10] Número 4°, Téngase Presente Decreto con Fuerza de Ley N°7.912, 30 de noviembre de 1927.

En el mensaje que acompaña al articulado de la ley N°2.024, se destaca su perfil tecnocrático, al considerar que para "esta finalidad [la del ministerio comentado] es menester la simplificación de los actuales Servicios, haciendo desaparecer los excesivos y reduciendo a justas proporciones los indispensables, de manera que el servicio resulte sencillo, eficaz y económico"[11].

Este ministerio se concentra sobre la producción de vivienda, destacando que la condición de esta se ha remitido sólo a la habitación obrera urbana, desahuciando la cobertura residencial que demandan zonas rurales y aquellas vinculadas con actividades productivas. La secretaría de Bienestar Social contaría con un departamento técnico de la habitación, cuyo mandato principal está en el "estudio de los proyectos de vivienda barata afecto a las leyes 308, 261 y 1,838"[12]. El concordato normativo corresponde a las siguientes disposiciones, simplificadas en el cuadro siguiente.

Tabla 9. Síntesis de concordancias presentes en legislación sobre viviendas da carácter social (1906-1931)

Instrumento	Cartera de Estado	Observación
Ley N°1.838: de los Consejos de Habitaciones (1906)	Ministerio del Interior	- Constituye los Consejos de Habitaciones, con el fin de catastrar y focalizar recursos sobre las habitaciones insalubres. - Determina principios de higiene para la vivienda.
Decreto-Lei N°308: de Habitaciones Baratas (1925)	Ministerio de Higiene, Asistencia, Previsión Social y Trabajo	- Crea el Consejo Superior de Bienestar Social, sustitutivo del Consejo de Habitaciones de 1906 (Ley N° 1.838).

[11] Número 2°, Téngase Presente Decreto con Fuerza de Ley N° 2.024, 10 de diciembre de 1927.
[12] Artículo 5°, Decreto con Fuerza de Ley N° 2.024, 10 de diciembre de 1927.

Instrumento	Cartera de Estado	Observación
Ley N°1.838: de los Consejos de Habitaciones (1906)	Ministerio del Interior	- Constituye los Consejos de Habitaciones, con el fin de catastrar y focalizar recursos sobre las habitaciones insalubres. - Determina principios de higiene para la vivienda.
Decreto-Lei N°261: sobre Alquileres de Habitaciones (1925)	Junta de Gobierno	- Reduce valores de alquiler sobre viviendas declaradas como insalubres. - Implementa Tribunales de Vivienda, a cargo de ingenieros o arquitectos.
Decreto con fuerza de ley N°33: Fomento de la Habitación Obrera (1931)	Ministerio de Bienestar Social	- Modifica anterior legislación en la materia que indica. - Incorpora opción de acceso a hipotecas. - Capitaliza fondos de cajas gremiales públicas o privadas.

Fuente: elaboración propia.

Es necesario preguntarse por qué cobra este ministerio una relevancia por sobre otros en materia de vivienda y propiedad residencial. Tal como plantea Hidalgo (2005a), la importancia de los consejos para la vivienda recae en la dirección de esta secretaría, especialmente cuando sus funciones consideran la situación precaria de las habitaciones baratas. Este enfoque, representa el interés de Ibáñez y su gobierno por controlar eventuales focos subversivos que, en el pasado, habían capitalizado caudillos como Arturo

Alessandri. El recuerdo de la “chusma querida” y el enfoque populista de la campaña de 1920, podrían haber influido en la decisión permanente de construir una estructura de apoyo y gestión social eficiente, por sobre cualquier otra dimensión política.

Tal como lo plantea Karl Brünner, los problemas de las grandes ciudades no están exclusivamente en las viviendas, sino que en la infraestructura adecuada para las operaciones cotidianas vinculadas al desplazamiento de sus habitantes. El urbanista vienés indica ejemplos en la Europa central y su Austria natal, principalmente; pero también dedica ciertas líneas a urbes como Rio de Janeiro y La Habana, destacando la importancia de las avenidas centrales y las formas en que ellas aportan a la descongestión vial que acontecería al avanzar -de forma inevitable- el progreso económico y social (1930: 27). Sin embargo, la necesidad de hacer armonías entre las áreas verdes, los espacios públicos y paseos peatonales representa, según el citado autor, una interesante complejidad para la localización de las viviendas higiénicas, que habían sido el resultado de políticas iniciadas con los consejos habitacionales de 1906, en una década marcada por la protesta social.

El rol de las políticas que apuntan a la gestión residencial representa una capitalización financiera para las viviendas requeridas, bajo las condiciones que Brünner describía. La población San Eugenio, ubicada en las cercanías del Club Hípico de Santiago, ilustra el asiento de esta propuesta dentro del proyecto desarrollista posterior al régimen de Ibáñez, donde el encuentro entre una zona de esparcimiento como el Parque Cousiño -actual Parque O´Higgins- y un polígono habitacional representan el anhelo y recomendación del urbanista europeo (1930). En segundo término, el impacto político tras la producción de estas residencias higiénicas modela legislaciones posteriores, como es el caso del Decreto con Fuerza de Ley N°33 (1931), que instruye el fomento de la edificación obrera, inaugurando una larga trayectoria subsidiaria en materia de aportes para la propiedad residencial.

El citado decreto es relevante en la caracterización de esta idea. La creación de la Junta

Central de la Habitación Popular, bajo el alero del Ministerio de Bienestar Social, evidencia la intención de centrar en la dimensión técnica a la vivienda como un bien de interés social. El artículo 1° así lo refleja, al definir como objetivo de esta nueva institucionalidad "procurar vivienda sana y de bajo precio a las personas de escasos recursos"[13].

Bajo la figura del préstamo, la mencionada Junta faculta a las Caja de Crédito Hipotecario para acudir con recursos a las personas que opten a la construcción de viviendas de carácter social, determinando como beneficiarios en la capitalización de estas operaciones a funcionarios de la administración pública, quienes, a través de las mismas cajas profesionales o gremiales vigentes en la época, participan como financistas para las nuevas residencias. El artículo 8° del decreto lo define de la siguiente manera:

> "La Caja Nacional de Ahorros, la Caja de Previsión de Empleados Particulares, la Caja Nacional de Empleados Públicos y Periodistas y la Caja de Seguro Obrero Obligatorio, podrán invertir sus fondos de reserva en la adquisición de bonos que la Caja de Crédito Hipotecario emita, de acuerdo con esta ley"[14].

Los intereses devengados de estas operaciones hipotecarias posibilitan una integración capitalista desde un estrato social a otro, teniendo al Estado como articulador en las soluciones habitacionales de las clases populares y trabajadoras urbanas. Este aval se refleja en el artículo siguiente, donde se denomina al Fisco como el responsable en la cobertura de la deuda insoluta contraída por las personas beneficiadas por esta ley, toda vez que los productos crediticios no la cubrieran en su totalidad.

Este ejercicio financiero configura dos situaciones. Primero, produce una capitalización sobre los ahorros de las instituciones citadas, al servirse de los intereses indexados a la

[13]Artículo 1°, Decreto con Fuerza de Ley N°33, 8 de abril de 1931.
[14]Artículo 1°, Decreto con Fuerza de Ley N°33, 8 de abril de 1931.

entrega final del préstamo, tanto para el alquiler como para la compraventa de las viviendas higiénicas de carácter social. Pero, en una segunda situación, refleja el afán modernizador capitalista del *Nuevo Chile*, donde la impronta por una sociedad sin enfrentamientos de clase, permite una colaboración vertical, donde los sectores de mejor y más estable condición económica participan, en la edificación y posterior ganancia sobre sus operaciones hipotecarias, de la propiedad a la que acceden personas de menores recursos, integrándose así a la nueva modernidad urbana, que relatara Brünner en su citada intervención en la Universidad de Chile (1930).

Una discusión de mayor profundidad acerca de las políticas residenciales en este periodo es necesaria en relación con la sofisticada estructura subsidiaria actual. Si bien las décadas posteriores exhiben políticas de alto impacto en materia habitacional, las que han sido trabajadas en mayor medida para los decenios siguientes a 1950 (Castillo e Hidalgo, 2007), la idea de la propiedad como una condición de integración a los circuitos urbanos de ocupaciones y servicios, sigue estando pendiente. Con Carlos Ibáñez del Campo en su periodo autoritario, es posible esbozar un interés sobre la propiedad habitacional como parte de un relato político en la modernización del Estado, que va más allá de la vivienda. Aquí destaca la articulación de la vida cotidiana a las diversas dimensiones de los entornos urbanos, constituyendo un eje central en el discurso político de progreso y crecimiento de una comunidad nacional en el sentido del Estado contemporáneo (Anderson, 1993).

La legislación revisada propone una aproximación a la dimensión residencial, contenida en la faceta espacial de un modelo económico de compromiso del Estado, articulador de aportes públicos con capitales privados, dando forma a un sistema de capitalización para las cajas gremiales de ahorro y préstamo, por un lado; pero por otro, aportar también a la superación de la crisis habitacional, que invoca una mayor presencia del Estado como única alternativa para la higiene pública y la dignidad humana. Las leyes aquí reseñadas expresan, desde los mensajes con los cuales son promulgadas, que el imperioso mandato de intervenir sobre la precaria condición de las residencias populares es de extremo interés

para la administración del Estado.

El proyecto de modernización que es posible caracterizar, manifiesta la intención de construir un capitalismo popular, donde la articulación público-privada no está asociada a grandes compañías financieras, sino que al trabajo y renta crediticia generada por sectores profesionales, comerciales, militares y administrativos. Una medida que el citado régimen no logra finalizar en su gestión, cuyo mandato se extingue en 1931. Sin embargo, cimienta una importante base de cohesión política, considerando a la propiedad como una estrategia de contención para movimientos político-sociales emergentes, como el caso de la fundación de los partidos obreros y trabajadores entre 1925 a 1934 que darán forma al Frente Popular (Salazar, 2003; Milos, 2008).

Considerar estos antecedentes grafica la descripción que hiciera Michel Foucault de las razones de Estado en el orden capitalista que se avizora desde el término de la Primera Guerra Mundial. Un fuerte Estado, que ejerce dispositivos de control sobre distintas esferas, genera situaciones para la colaboración social sobre el devenir de las repúblicas occidentales (2007). El gobierno de Ibáñez expone esta voluntad desde el Ministerio de Bienestar Social, al depositar en él las políticas de una nueva realidad habitacional, donde la propiedad residencial es central en la producción de espacio.

Las ciudades que reseña Karl Brünner son parte del imaginario de civilización al que desea optar el régimen chileno, donde la contradicción de clase en torno a la renta habitacional se solapa bajo una sólida estructura de aportes para aplacar la necesidad de los sectores populares. Hasta la actualidad, parece ser que las condiciones en la faceta espacial del modelo económico sustentado por los gobiernos chilenos apuntan a construir una identidad social de propiedad, donde la renta habitacional es el motor central del proceso de acumulación de riqueza, en distintas escalas de la compleja estructura de estratos sociales del país. Como ha sido destacado, el inicio en el proceso de modernización del Estado se basa en esta tecnificación de las políticas públicas, a partir de su propia

despolitización. Estas hipótesis cobran cierta validez en un ejercicio de proyección temporal hacia la actualidad, en donde la tendencia ha progresado desde una tecnificación instrumental hasta una tecnocracia gestora de lo público, en el marco de la eficacia y la eficiencia en las acciones del Estado (Hidalgo et al, 2016a).

El periodo de las corporaciones habitacionales y de la regulación social del capitalismo de Estado (1932-1976)

A partir de la caída de Ibáñez en el poder y la nueva participación de Arturo Alessandri en la presidencia de la república, los procesos de modernización estatal no se detienen en las modificaciones ejecutadas desde la década de 1920. Avanzan, más bien, hacia una consolidación tecnocrática propia de un aparato capaz de participar en distintas esferas de lo social, sin dejar de lado la impronta protopopulista instalada con las primeras juntas militares de gobierno de la centuria. Es así como el impulso capitalista con participación gremial no se abandona hacia los siguientes decenios, sino que sus impactos llegan incluso a ser mayores.

Con el rol del Ministerio de Bienestar Social y las leyes que le permiten generar hipotecas sostenidas en los fondos de las cajas de previsión gremiales, públicas y particulares, se genera una expansión significativa en la urbanización metropolitana de Santiago donde, por ejemplo, se trazan proyectos habitacionales masivos, con mayor impacto e inscritos en un discurso desarrollista de la propiedad. En el sentido de clase, sería válido expresar que sus alcances están en la consolidación de zonas centrales, con oposición a la localización periférica que acontecería hacia las décadas de 1980 y 1990.

Sin duda que la idea tras poblaciones como San Eugenio (1933) o Juan Antonio Ríos (1945) en Santiago contienen una impronta distinta, pues su trasfondo no está en la extinción de las precariedades atacadas desde distintos frentes del quehacer político y social del país, como lo fueran las iniciativas de la Iglesia Católica o el mismo Estado en

la regulación de los precios del alquiler. Es, más bien, la señal de una concreción de sólidas aspiraciones hacia levantar a la propiedad urbana, particularmente, bajo al menos dos sentidos.

Un primer énfasis está en que la propiedad asegura estabilidad en la consolidación urbana de las sociedades. Aún en la distancia es posible advertir en las proyecciones de Brunner y Le Corbusier, como ejemplos del sentido de los tiempos imperante, que la razón urbana requiere de la propiedad como movilizadora de un proyecto que cierra filas tras un Estado de clase media. Esto, que podría ser fácilmente clasificado como la formación de masas críticas educadas para servir en un contexto social, político y económico a los propósitos de la industrialización y al ingreso de Chile a las economías centrales, no es más que la instalación de un discurso de propietarios, tenedores de tierra urbana y productores de un nuevo espacio geográfico, donde las relaciones ya no están en la dependencia extractivo-agraria del suelo, sino en la robustez de circuitos de ciudades, donde circula el cotidiano de la renta y no la renta por sí sola. Un claro ejemplo de estas tramas de la geografía de las ciudades chilenas está en que no será central el ingreso y formación de profesionales en universidades sino hasta finales del siglo XX. Esto, en la actualidad, podría ser perfectamente discutible.

Esta formación de clase media está vinculada a un fuerte Estado patrimonial, donde la promoción de la tenencia de bienes materiales es la configura la identidad de clase y no necesariamente el medio de formación profesional al que asistieran estas nuevas ciudadanías. Se permite hablar de una identidad de clase constituida a partir de los espacial, cuyo resultado de compromiso e integración al cotidiano se asienta en la consecución de logros sostenidos en ladrillos, barrio y servicios. Una clase urbana, en todas sus formas. Estas geografías sociales de la clase media en Chile están situadas en la transformación por ocupación de la tierra asentados en el bienestar y no en la anterior razón latifundista, con un centro más en la acumulación inútil que el proyecto de país.

Seguido de lo anterior, en un segundo punto, está en el aseguramiento de la circulación del consumo, en una espiral de cooperación entre la propiedad habitacional y el conjunto de los servicios urbanos como salud, educación, alimentos, vestuario y ocio -por nombrar algunos- que se instalan como hitos de la modernización del Estado. Como si fuera un tránsito hacia una sociedad diversa y compleja, estos elementos configuran un paisaje de progreso y desarrollo que requiere de una alta participación permanente del cuerpo social para sostenibilidad material y, ciertamente, espiritual[15]. Por lo tanto, los imaginarios geográficos de la ciudad como polígono dinámico de la modernidad tienen un punto de inicio relevante en el periodo señalado. Si la apuesta anterior se centró en el combate de la precariedad urbana, el nuevo horizonte estaba en la conquista del espacio material, lo que Lefebvre denomina producción de espacio (2013).

El ideario de clase media es la consumación de la propiedad. Aristas históricas como las trabajadas por Salazar señalan que esta condición pertenece a un ciclo nacional-desarrollista, amparados en las teorías CEPAL que tuvieron un fuerte impacto en la construcción del relato político de los lustros posteriores a 1950 (Salazar, 2003). Sin embargo, el clivaje espacial de la producción urbana no es solventado por estas posiciones, toda vez que ellas se ocupan del movimiento de clase que genera transformaciones en la conducción política de los procesos histórico-sociales de aquel Chile. La pregunta es ¿dónde están las geografías de la producción espacial que explican el desarrollo urbano y su posterior plasmación megarregional?

El corporativismo a la chilena y el Estado de Compromiso

Cuando en este escrito se habla de las razones, se busca describir la cuestión del Estado en el sentido de sus impulsos y concreciones, los que están bajo un signo determinado por las coyunturas desenvueltas desde distintas consideraciones. Es preciso situarlas desde los

[15] El espíritu referido apunta a la fuerza cultural de un pueblo en un momento determinado del tiempo y el espacio. En sentido hegeliano, la idea se realiza en la propiedad, como manifestación material del ser.

intereses espaciales en la transformación que señalará el rumbo de la urbanización como una de estas razones.

La razón del compromiso está depositada en la articulación del Estado con el cuerpo social, sus cuerpos gremiales y profesionales que establecen posiciones de participación generadas, particularmente, bajo los autoritarismos de Ibáñez y Alessandri. Con la sanción de las leyes orientadas a sostener un financiamiento compartido entre el Estado y las cajas previsionales, acontece una colaboración inédita entre Estado y clase que da forma a la razón del compromiso. El Estado de Bienestar o Compromiso, referido hasta la contumacia como polivalente y omnipresente, no es más que el ejercicio político del autoritarismo en robustecer los vínculos entre lo público y el pueblo, entre el eje y sus bases.

El origen de la Corporación de la Vivienda (CORVI) no es otro que el apoyar la reconstrucción de una parte del país con posterioridad al terremoto de 1939. Este acontecimiento telúrico empuja a una serie de cambios en la estructura de la razón del compromiso, trazando obligaciones en tanto la propiedad ejecutaría las transformaciones necesarias para resolver las cuestiones de la reconstrucción. La CORVI, como corporación de derecho privado, tiene la obligación de no perseguir fines de lucro ni beneficios para sus administradores, dejando su espectro de acción referido al rol de conducir los recursos demandados por la población a partir de una orgánica autónoma del Estado, pero financiada por él. En ello se constituye como corporación centralizada, fuertemente orientada desde Santiago hacia el resto de las provincias, delimitando desde el núcleo urbano mayor las ejecuciones habitacionales pertinentes a solventar la propiedad en el país.

Siguiendo lo anterior, la historia de CORVI no puede disociarse de la Caja de la Habitación, órgano sancionado en 1936, cuya proyección llega hasta inicios de la década de 1950 para fusionarse con esta corporación, ampliando así sus fines y capacidad de

acción. Por ello, la cronología de los organismos con capacidad de gestión residencial puede organizarse de la siguiente forma.

Tabla 10. Proceso legislativo en la búsqueda del corporativismo

Organismo	Legislación	Dependencia
Caja de la Habitación Popular	Ley N°5950 de 1936	Ministerio de Trabajo
Corporación de Reconstrucción y Auxilio	Ley N°6640 de1941	Ministerio de Hacienda
Corporación de la Vivienda	DFL N°245 de 1953	Ministerio de Hacienda

Fuente: elaboración propia.

La nueva CORVI, con potencia y capacidad de ejecución a escala nacional, moviliza la sanción del hasta ahora vigente DFL N°2 en 1959. Es preciso destacar este hito normativo, pues con él se instala la lógica de aportes subsidiarios bajo la consigna de aporte estatal o ayuda. No es menor lo anterior, toda vez que para las legislaciones más contemporáneas se cuenta con la lógica ahorro+crédito+subsidio. Para la campaña de divulgación de estas inclusiones, CORVI se apoya de una redacción enfática en el rol colaboracionista en la obtención de la propiedad. La comunicación explica a la gestión de la corporación bajo la figura de convenio, definiéndose como

> "Un pacto entre usted y la CORVI, por el cual ésta se compromete a otorgarle un préstamo por una suma determinada en una fecha también determinada. Los montos de los préstamos varían según tablas fijas[16] iguales para todos: EL TIEMPO durante el cual usted ha hecho ahorro CORVI, la CANTIDAD INICIAL Y LAS CANTIDADES MENSUALES de su ahorro CORVI"[17].

[16] Original en cursiva.
[17] Corporación de la Vivienda (1961). "10 caminos para tener casa propia mediante el Plan Habitacional". Santiago de Chile, Editorial Universitaria. Las mayúsculas se mantienen del original.

A modo de cartilla, se levantan dos consignas con plena vigencia referidas al ahorro previo y a la importancia de la propiedad en el marco del Plan Habitacional fomentado por esta corporación. El sentido del corporativismo es construir identidad patrimonial, sin duda, con un clivaje en la fomentación del desarrollo social a partir de la vivienda. las consecuencias espaciales y la producción de nuevas geografías residenciales se localizan al alero de estos impulsos. Aparece la libreta de ahorros CORVI y el sistema inaugura una exigencia de participación de sujetos crediticios en la gestión habitacional.

Con similares características, CORVI fijó también un sistema de postulación homologable al actual, definiendo las formas de adjudicación a los aportes y con prioridades sostenidas en los plazos de concurso, constancia de los ahorristas y mutualidad en el grupo familiar. En la página 10 de este documento se entrega el detalle de pago para las hipotecas contraídas, estableciéndose un plazo de treinta años, más seguro de incendio y desgravamen (CORVI, 1961: 10).

Entonces ¿qué hizo el corporativismo habitacional? Fijó una línea de acción para las posteriores orientaciones y conducción de aportes fiscales para la vivienda social, primero, y subsidiada, posteriormente. Los avances no fueron ejecutados con indolencia histórica, tuvieron una fija continuidad con lo realizado por sus antecesores, entregando una estructura subsidiaria embrionaria al menos en lo nominal, cuando en el ejercicio sus similitudes son mayores. A esto se suma la acción de la Caja de Habitación Popular que, promulgada en 1936, entrega bases ejecutivas en el accionar de la CORVI, particularmente por la continuidad de un organismo administrativo central de consejo superior y, escalarmente, con representación departamental y comunal.

Pero la Caja exhibe un adelantamiento más allá de la CORVI, aun cuando su existencia finalizara con el ascenso de la segunda. Al entregar estas representaciones comunales, erige al alcalde y municipio como conductor en los fondos fiscales destinados a vivienda, facultándose a esta autoridad a indexar intereses sobre las hipotecas devengadas en favor

de una persona o grupos sociales constituidos como familia u otros de carácter colectivo, como lo señala la legislación:

> "En la concesión de préstamos y garantías a que se refiere esta ley, se dará preferencia a garantías las Municipalidades hasta concurrencia del 50 por ciento de la cuota que les corresponda en la distribución de fondos a que se refiere el artículo 22, a fin de que edifiquen viviendas colectivas higiénicas para las personas de salario medio, sueldo medio mensual o ganancia inferiores a 10 y 260 pesos, respectivamente […] Podrá elevarse dicho monto hasta en un 100 por ciento si la casa fuere destinada a una familia numerosa de la cual formen parte dos o más individuos que ganen salarios o sueldos de la categoría de los contemplados en el inciso primero"[18].

Debe destacarse que esta lógica de corporativismo patrocinado desde el Estado no suplantó la característica rentista asociada a la masificación de la vivienda en propiedad. Chaparro sitúa esta posición a inicios del siglo XX, a partir de ejercicios sostenidos desde los mismos sectores demandantes en función a la posibilidad de obtener el mayor plusvalor devengado de los alquileres y luego de las compraventas, que no serían regulados para la segunda mitad de la centuria, pero que a nivel de conducta tampoco quedaría en el olvido (Chaparro, 1994). Sucedió algo similar con la característica de loteador que la misma investigadora adscribe hacia la fragmentación del suelo como recurso para convocar mayor inversión, más dispersa y por lo tanto menos regulada en sus precios (Chaparro, 1994: 6-7). El sentido de estas caracterizaciones se fundamenta en la identidad que desde el espacio se reconstituye en historia.

Claro, pues el rentista y el loteador pueden haber dejado de ser pequeños tenedores de suelo con potencial urbano, pero no por ello dejan de existir como agentes espaciales. El rol de CORVI está precisamente en atomizar el modelo rentista a partir de la convicción

[18] Artículo N°13, Ley N°5950, Ministerio del Trabajo (1936). "Crea la Caja de la Habitación Popular".

de producir la mayor cantidad propietarios posibles a lo largo del país. Entonces, la consolidación de la razón de Estado tiene más que un fundamento ocasional en la propiedad, es la matriz de la razón en sí. Dice Chaparro: “El propietario de suelo como el de vivienda por primera vez controlará el cambio de uso del suelo y se apropiará del total de las rentas de la tierra ya sea vendiendo para que otro arriende o arrendando directamente” (1994: 7). ¿Qué lógica sustenta esta afirmación? La de expansión de la renta desde la vivienda.

Al abordar el contexto de la propiedad en la vivienda, se atribuye a que a través de ella ciertos males son extinguidos, conculcándose la forma originaria de la pobreza: estar en la calle, en los arrabales, en el hacinamiento. Se supone que con la casa propia e incluso el arriendo, finaliza la incertidumbre del futuro, el que se asegura en una posición determinada dentro de las ciudades. Se fomenta lo moderno expresándose en lo participativo y la vinculación topológica en la trama de las nuevas organizaciones urbanas. El derrotero de CORVI toma estas banderas, que probablemente nunca fueron arriadas, trasladándose directamente hacia quienes las demandaban. Las referencias a boletines y normativas son evidentes: hay facilidad de pago, lo relevante es que la dinámica del mercado y sus adyacencias no decaiga.

Pero, siguiendo con Chaparro, la identidad del loteador se traslada hacia los organismos públicos responsables en la articulación del espacio utilizable. Al loteador se le reconocía por subdividir en favor de la mejor forma el suelo con el fin de hacerlo rentar desde diversas fuentes, agenciándose entonces una mayor ganancia aprovechada por la dispersión del factor tierra. La diferencia con las conductas inauguradas durante el periodo CORVI estaba en el ejercicio de otro agente, la corporación y sus instituciones locales, quienes debían articular estos loteos siguiendo el patrón identificado y descrito por Chaparro hacia principios del siglo XX:

> “La subdivisión de la propiedad era realizada sin ningún tipo de norma, por lo que

> su aspecto era bastante caótico además de ser en ciertas oportunidades peligrosas para sus ocupantes, pues no faltaron los casos en que los terrenos fueron inundados por las crecidas de los ríos en época invernal" (Chaparro, 1994: 89).

Lo que entrega la autora es la clave del proceso que Hidalgo describe para el siglo en general. Divide el Estado o la agencia pública correspondiente para urbanizar, o simplemente se allega con el tiempo a normalizar y sanear títulos, acceso a bienes y servicios, entre otras condiciones facilitantes de la vida urbana (Hidalgo, 2005). Entonces, no es que se perdieran las vocaciones rentistas y de loteo, por el contrario, son consolidadas y legalizadas por los instrumentos posteriores al periodo al cual se refiere Chaparro, gestándose así una estructura de aseguramiento y difusión de la propiedad que, con el rol de CORVI, pasó años de esplendor.

El detonante de la propiedad hacia CORVI

Si bien el impulso CORVI es clave en la consolidación de la propiedad, solo podría haber ejercido sus funciones bajo el D.F.L. 33 que entrega la fuerza normativa necesaria en el establecimiento de lo denominado "como derecho a la propiedad de la vivienda" focalizado en los "sectores populares" y el rol del Estado en la "responsabilidad de la provisión material de este derecho para los sectores que no poseen 'casa propia'" (Chaparro, 1994: 16).

Así, en la década de 1940, y todavía como parte del plan de reconstrucción patrocinado por CORFO, se levantan seis mil viviendas. No será sino hasta 1943, cuando la sanción de la ley 7.600 permitirá que la Caja de la Habitación -que después sería reconvertida y fusionada en la génesis de CORVI- reorganizar sus patrimonios y asignaciones, allegando a su capacidad de maniobra recursos de las industrias mineras metálicas y no metálicas, con cinco y cuatro por ciento de aportes directos a la Caja, respectivamente (Bravo, 1960). Bajo esta legislación, la Caja de la Habitación marca un fuerte centralismo, al mismo tiempo que particulariza a en los órganos locales la capacidad de gestión que la CORVI

tendrá hacia el futuro. Obsérvese que en la trayectoria de todos los instrumentos de gestión habitacional no se aprecian cambios sustanciales desde un organismo a otro, lo que impera es el ajuste tecnocrático y al rol de los aportes fiscales más que la rearticulación de las políticas en particular. Es así como esta nueva ley impone aportes sobre industrias en particular, estratégicas sin duda, para financiar los aportes y eventuales hipotecas que más adelante formarán parte del incentivo general de CORVI.

Esta legislación, fuertemente sostenida en su énfasis social, representa la consolidación del Estado empresario o de compromiso avocado en la producción de vivienda y mejoramiento de espacios urbanos. La idea de urbanizar atendiendo a un amplio espectro de fuentes de financiamiento, corresponde a un impulso sobre estas razones de Estado que tampoco son esencialmente alóctonas a las actuales, más cuando la tendencia es a concretizar una amplia alternativa de proyectos habitacionales. La Caja generó la estantería burocrática para impulsar estos desarrollos, los que luego serían heredados por CORVI, trasladándose hacia el futuro SERVIU, inclusive en la actualidad.

Si bien las fuentes de financiamiento no son las mismas, cabe destacarlas en el detalle condensado en la siguiente tabla, que grafica la variedad en la recolección de aportes financieros y sus cuantías.

Tabla 11. Estructura financiera CORVI

Montos de aportes	Origen recursos
30.000.000 millones de pesos	Anual, Fisco de Chile
12 por ciento	Ley 7.160 Ministerio de Hacienda, sobre la producción de cobre
25 por ciento	Obtenido del mejor reevalúo de impuestos territoriales
2 pesos por tonelada métrica de carbón vendido	Obtenido de la imputación del gravamen al comprador
Indeterminadas por variabilidad en la recaudación	Herencias y donaciones intestadas; fondos Caja de Seguro Obligatorio, Caja de Crédito Hipotecario y Caja de Previsión; fondos devengados de multas sobre moras y cuotas castigadas.

Fuente: elaboración propia con base en Ley 7.300.

Estas condiciones, descritas sucintamente por Chaparro, dan forma a la propiedad con aporte fiscal establecida desde un conjunto intencionado de políticas públicas que ponen el acento en levantar una urbanización centrada en la patrimonialización de los sectores medios y populares. Esta afirmación no es de mera provocación sobre la estructura de clase chilena, siempre difusa en su descripción y definición, sino que busca aclarar que la consecución de la casa propia es en sí un vehículo que rompe con la pobreza -sostenida en la no tenencia de habitación permanente- y en la lógica de estructuración urbana moderna. Lo plantea Chaparro:

> **“**La reivindicación de este derecho [propiedad de vivienda], sin embargo probablemente con el transcurrir de los años y ante la ineficacia del Estado para solucionar el problema habitacional, tendiéndose a aumentar las expectativas de los sectores populares, más frustrándoselas al mismo tiempo, dada la imposibilidad del Estado para solucionar el problema, favoreció la exacerbación de esta demanda, la cual al no encontrar respuesta llevó a los ‘sin casa’ a buscar la solución del problema por sus propios medios a partir de fines de los años 1940” (Chaparro, 1994: 30).

La referencia pone en cuestión la efectividad de las políticas públicas, lo que es sin duda relativo y taxativo. En rigor, la legislación aporta a la obtención de viviendas y la CORVI, posteriormente, ampliará la cobertura de programas extendiendo los focos de financiamiento donde, entre otros, está la normalización de títulos y su saneamiento jurídico, tal como ya se ha fundamentado en secciones anteriores. Esta observación sitúa otros elementos de fondo, particularmente la vocación hipotecaria de los subsidios tempranos, algo que no se resolverá hacia los decenios posteriores. Por ello, la observación de Chaparro bien vale tensionarla en su contexto de clase y situación espacial.

El foco CORVI y el plan habitacional de 1959

En la estructuración de la Corporación de la Vivienda es excepcional en la historia de Chile. siempre considerada como ejemplo en la articulación de políticas públicas, articula los recursos capturados durante los decenios anteriores en favor de mejores condiciones para la reproducción en los espacios urbanos o por ingresar a dicha categoría. Como se ha establecido en diversas publicaciones, el rol particular de esta corporación estuvo en la sistematización de todos los organismos anteriores en un solo dispositivo centralizado en lo político y territorial, pero con una alta cobertura hacia los elementos parciales de desarrollo urbano en las ciudades chilenas.

Como se manifiesta con anterioridad, lo que acontece con el DFL 285 que crea la CORVI no es más que un decreto de consolidación que recoge todos los esfuerzos sectoriales anteriores en una sola entidad con financiamiento público. Para 1953, el asunto vivienda sigue siendo un problema sin soluciones terminales, pero que comienza a erigirse como una política de Estado, de mediana duración, que avanza con independencia a los regímenes partitocráticos de turno. El mandato de la ley, en su considerando así lo destaca fijando las bases de la lógica subsidiaria vigente hasta la actualidad:

> “a) Que uno de los más graves problemas del país es el de la carencia de viviendas […];
>
> b) Que para ello el Estado debe apoyar en forma eficaz a la industria nacional de la construcción;
>
> c) Que para solucionar el problema de la vivienda debe sumarse la acción estatal, la iniciativa y el capital particular;
>
> d) Que es indispensable colocar la vivienda especialmente al alcance de las clases modestas del país, creando sistemas de adjudicaciones a plazos y financiamientos convenientes o de arrendamientos adecuados;
>
> e) Que para encarar este problema nacional es de primordial importancia la creación de un solo organismo estatal que construya y fomente la construcción de viviendas económicos de acuerdo con las necesidades del país y de sus regiones;
>
> f) Que este organismo, en el orden técnico, debe contar con todos los medios necesarios para el fomento, investigación y control de todos los recursos y ramos que se relacionen con la construcción de viviendas económicas; y
>
> g) Que en lo social, en lo económico y en lo espiritual, es necesario construir barrios y poblaciones con todos los servicios que exige la convivencia humana”[19].

Bajo estos argumentos, la legislación articuladora liquidó los timbres de todas las organizaciones públicas anteriores y depositó en CORVI la gestión habitacional. la principal materialización de esta corporación, al menos a nivel inicial fue promovida por el Plan Habitacional de 1959, puesto en marcha durante la presidencia de Jorge Alessandri

[19] DFL N°285, 1953.

y cuyos resultados impactaron notablemente el derrotero de la inversión pública en materia habitacional para esta parte del siglo.

En el trabajo de Luis Bravo (1960) se reseñan las condiciones de ejecución de este plan en el marco de CORVI, anotando dos hitos centrales en la consolidación de una política de larga duración.

a. La sanción del DFL 2/1959 que tipifica a la vivienda económica -tema a trabajar en el apartado siguiente- como un bien focalizado en unos sectores de ingreso relativo, dejando afuera a aquellos "grupos sociales muy menesterosos" (Bravo, 1959: 12). Esta curiosa definición, al menos, carece de ingenuidad toda vez que organiza el diseño de una política habitacional donde la asignación de costo cero al futuro propietario va en retirada y diferenciación respecto del general de los programas. No es el ánimo de este trabajo el ingresar en cuestiones de diseño o habitabilidad, pero se reconoce en el espíritu de la ley una vocación bancaria temprana, no asociada a las casas instaladas históricamente en el país, sino que aportando a la desconcentración que corporaciones y cajas habían tenido sobre el régimen de préstamos e hipotecas. Lo que quedará en manos de CORVI será gestionar una parte de la oferta crediticia, pero se abre la temporada de rentas futuras para otras agencias que podrían descomprimir el nivel de compromiso público, a la fecha, adquirido.

b. El DFL 2 inaugura la lógica de proximidad depositada en los instrumentos de aportes fiscales y determinación de aptitudes para la edificación de soluciones habitacionales. Como lo plantea el mismo Bravo, se establece un primer criterio topológico frente al acceso a "vía de tránsito de vehículos" la que "no podrá ser mayor a 100 metros" (Bravo, 1960: 15). Leído hoy el juicio es objetivo y contundente. Se ejercen en la actualidad zonas de influencia, disputadas por ejemplo entre los residentes originales y los que vienen argumentándose en reiteradas ocasiones cuestiones de clase e ingreso como barrera subjetiva a la consolidación de un barrio.

Ambas situaciones manifiestan una temprana lógica subsidiaria. Es muy probable que Bravo así lo entendiera, pues tanto el Plan Habitacional como el rol de CORVI articularon recursos y diversificaron la oferta en aportes públicos, sin duda un ejercicio tecnocrático inédito para la época. Con todo, el régimen de propiedad no fue alterado y la vivienda siguió empinándose como la base social mínima en el combate a la pobreza, el hacinamiento y la degradación urbana, todas características denunciadas e intervenidas en los decenios anteriores.

El periodo de auge de la autogestión de la propiedad

Es un lugar común para este tipo de estudios el culpar reiteradamente a los estratos políticos de la derecha chilena como responsables en el fracaso de la expansión de los derechos para las clases populares, la conculcación de las libertades individuales y colectivas y, en caso de ser pertinente, del golpe de Estado ejecutado por una muy organizada casta de oficiales militares bajo la simpatía de los sectores más conservadores del país, quienes advirtieron a la Democracia Cristiana como un adversario perturbador de las clases medias; y a los marxistas como un opositor ferviente, pero al que conocían en las fábricas e industrias, por generaciones completas (Stabili, 2003; Winn, 2004).

Esta contradicción, conocida y trabajada profusamente por distintas corrientes historiográficas, es detallada en trabajos de época que ilustran el avance del llamado poder popular, colocándolo como parte central en las gobernanzas de base popular que apoyaron los gobiernos de Eduardo Frei Montalva y Salvador Allende de manera particularizada, matizada y completamente opuestas, por mucho que se hicieran ver hasta sincrónicas.

Castells lo desarrolla en un documento elaborado en Chile, al describir el proceso de ascenso popular y las tensiones que de ello decantan en el colapso de 1973. El sociólogo establece como característica principal las articulaciones que el movimiento popular gestiona en el margen de la democracia *burguesa* imperante en el país. Así, las transacciones entre el poder político y el popular se enfrentan contra la fuerza empresarial,

deambulando hacia un quiebre del consenso político sostenido por partidos políticos y agrupaciones sindicales, en lo que fue denominado como "las diferentes dimensiones de la lucha de clases" las que "muestran que una dominante de la vía legal en lo táctico, implica necesariamente una concepción estratégica de ocupación (y no de destrucción) del Estado burgués" (Castells, 1972: 73). Con esto no se clausura ni la propiedad ni los ejercicios legales de CORVI, por el contrario, tampoco sus alcances son afectados de forma significativa. El Plan Habitacional marcó la base de una forma residencial que dio paso a una forma de financiamiento de la vivienda que alentó la metropolización en las ciudades centrales de Chile.

Lo que sí fue transformado, y ello es lo que indica Enrique Brahm García como *colapso en las formas de propiedad* está en las tomas de terreno y la ocupación al margen de las normas vigentes para su ejercicio. El problema de la propiedad no radica en la gestión incompleta del espacio urbano, sino en sus modos de adquisición. Bernardino Bravo también reconoce que tanto en los regímenes constitucionales de Frei Montalva y Allende, se abrió la ocupación de la propiedad como un artefacto de corte político, que debía permitirse aun vulnerando la base de los derechos hasta acá no modificados en la constitución política vigente desde 1925. Simplemente, acusa el jurista, los tribunales de justicia no retornaron el Estado de Derecho en función de la propiedad y *pervirtieron* la norma al no ejecutarla según el mandato que las define (Brahm García, 1999).

Es crucial resaltar que el DFL 2 de 1959 no es prescrito ni proscrito en parte alguna, permitiendo que sus alcances sigan operando de la misma forma en que venían desarrollándose desde la fecha de su sanción en adelante -incluso hasta la actualidad-. Entonces ¿cuál fue el avance o retroceso normativo que convivió con estas contradicciones no resueltas en la vida político-social del país?

Según ha sido planteado por estudiosos del derecho, el problema de la propiedad en Chile durante los gobiernos de Frei Montalva y Allende estuvo en la obliteración ejecutiva del

dominio sobre el suelo. En términos de la lucha popular, se refiere al ascenso de las tomas de terreno, ocupación de solares y potreros urbanos, la maximización de la reforma agraria, entre otras cuestiones para la época emergentes. Este quiebre ideológico entre juristas e historiadores, en lo principal, desnuda la contradicción de las ciencias sociales frente al espacio urbano sin entrar en él. Los documentos de pobladores, recogidos particularmente por la historia oral, no han desarrollado efectivamente la producción de espacio geográfico o espacialidades en las ciudades del estallido popular. Acá tampoco será la ocasión, pero bien valen algunas precisiones.

Es muy importante destacar que la CORVI siguió en operaciones hasta 1976, sin modificaciones mayores salvo el aumento en el gasto local para compra de materiales, aportes para el alquiler, saneamiento de títulos y desarrollo de nuevos entornos residenciales. Se sumó en este periodo la Corporación de Mejoramiento Urbano -CORMU- cuyos objetivos se complementan factualmente con las tareas que hoy desempeñan los subsidios de carácter colectivo relativos al entorno y espacio público, como se verá más adelante. Para este capítulo, debe destacarse que sigue siendo la corporación el modelo de gestión elegido por el Estado para ejecutar sus políticas públicas en materia de vivienda y espacio y no, como podría creerse de un gobierno socialista, de una agencia estatal derechamente tecnocrática.

No es menor lo anterior, toda vez que las corporaciones permiten dejar al Estado como financista de acciones políticas, eximiéndole de forma directa a las responsabilidades que eventualmente podrían caerle en tanto sostenedor administrativo y financiero. Así es como CORMU, por ejemplo, se erige como una agencia productora de espacio urbano en rigor, al trazar una serie de polígonos seccionales de interés habitacional en la ciudad de Santiago y otros de mejoramiento directo en zonas precarias de Valparaíso, como lo destaca Kapstein López al señalar que la intervención de CORMU estuvo centrada en quebradas y laderas propicias para procesos de remoción en masa, al comportarse estas como drenes naturales desde la línea de cumbre de los cerros hacia las zonas más bajas.

Era ahí, precisamente, donde CORMU interviene en favor del mejoramiento de los asentamientos (Kapstein López, 2004).

En el caso de Santiago, es Miguel Lawner quien destaca los puntos clave en la intervención de CORMU. Lawner destaca en la CORMU un antecedente en la gestación de sus intervenciones: que esta opera como una empresa del Estado, capaz de modificar a su favor el mercado de suelos y evitar la especulación inmobiliaria con el consiguiente desajuste en los precios de vivienda (Lawner, 2014). Asimismo, se destacan planes de mejoramiento desarrollados en zonas centrales del Gran Santiago, para evitar la dispersión de la oferta habitacional en una evidente manifestación temprana de los efectos que un avance del frente urbano sería incontrolable hacia las décadas venideras.

Es precisamente en esta forma de acción que se produce una inédita modificación en el mapa de la propiedad en Chile. Para 1967, el gobierno de Frei Montalva consigue una reforma constitucional clave en materia de propiedad, definiendo por vez inédita la función social de la misma, algo que ni siquiera la República Socialista de Marmaduque Grove en la década de 1930 había conseguido.

Los alcances legales de esta nueva normativa, su tramitación y discusión parlamentaria entregan algunos detalles que son pertinentes como fundamentación de la situación que posteriormente se materializará en lo espacial. Los principales elementos de esta modificación y discusión pueden agruparse la siguiente manera:

- se advierte por parte del legislador una tensión entre la propiedad individual y la colectiva, considerando que la primera es de resguardo común en la constitución, siendo ratificada en 1963, inclusive. Como se plantea en la comisión parlamentaria de la época, la existencia de una propiedad social, con derechos exclusivos arrogados al Estado, genera un escenario de expropiación y la judicialización de la propiedad en virtud de la enajenación de esta.

- la norma jamás estableció un ejercicio libre para la ocupación de suelos que podrían tener, dada las demandas por vivienda que estaban en curso, una finalidad de aportillar el déficit residencial para ninguna provincia de la república.

- lo que sí estableció es el derecho que el Estado tiene, a través de su figura como Fisco, a expropiar terrenos por la vía compensatoria, siempre con derecho a indemnización por enajenación de la propiedad.

- aún sin intervenir en la propiedad residencial como tal, la reforma protege la vivienda rural y urbana bajo indemnización cuando fines superiores impulsen una expropiación[20].

Lo que entregan estos documentos es clave para entender cuestiones de carácter político, que están por fuera de la presente discusión. Si el poder popular impulsó o no la toma de terrenos, considerando las consecuencias que tuvo esta situación ante el desarrollo de los acontecimientos posteriores a 1973, es algo que no es posible de responder a la hora de describir cómo la propiedad varió ineludiblemente durante esta década. Lo que sí está claro, es que la normalización y saneamiento de títulos proveída por el Estado hacia los decenios posteriores, fue una realidad con grueso efecto en las operaciones de radicación y erradicación de campamentos que terminaron dando forma al espacio urbano de las grandes metrópolis chilenas (Hidalgo, 2005).

La regionalización abrió la puerta para fusionar y liquidar a las corporaciones que habían sobrevivido a distintos colores y proyectos políticos. El régimen militar, centrado en una perspectiva técnica y eficientista, favoreció este tránsito dejando a los nuevos Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU) como puntales en la ejecución de las directrices asociadas a cómo se entendería la vivienda y el entorno en adelante. Lejos de incomodar a las sucesivas clases políticas, ya en democracia, el SERVIU ha continuado siendo el

[20] Biblioteca del Congreso Nacional (Chile). Historia de la Ley N°16.615.

organismo clave en la gestión subsidiaria y, por lo tanto, la institución de equilibrio para la estructura subsidiaria residencial.

Reconocer esa condición tiene que ver con la capacidad de regeneración que la propiedad tiene para el Estado de la razón moderna, primero, y neoliberal, después. Las corporaciones habían tenido un rol político dentro del Estado, que les había garantizado una continuidad por sobre las tendencias en gobierno, convirtiéndose en un aparato político capaz de sofisticarse y sostenerse en el tiempo. Como se lee anteriormente, desde a década de 1930 en adelante, la orgánica corporativa abrió la puerta técnica a la política, permitiendo que su materialización territorial fuera eficiente, visible y constructora de paisaje.

Estas corporaciones pavimentaron el desarrollo y sofisticación en la razón de Estado neoliberal, sentada esencialmente en la producción de propiedad, por lo que el SERVIU no es la génesis de un nuevo horizonte habitacional, sino que marca el nuevo rumbo de una gestión con décadas de experiencia y función territorial acumuladas.

El decreto ley N°1305 tomó a estas instituciones y las condujo hacia la nueva centralidad política, donde a las nuevas unidades espaciales administrativas se les confería la posibilidad de reconocer, dirigir y entregar aquellas decisiones provenientes de la autoridad ministerial, ya monolítica en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Esta mutación de corporación autónoma a servicio regional con características técnicas es la semilla de las nuevas razones de Estado neoliberal inauguradas por el régimen en 1976. Como ha sido ya destacado, es este el año fundacional del neoliberalismo chileno, siendo el año cero de las nuevas políticas estructuradoras en materia habitacional.

El tránsito que los instrumentos de provisión estatal hacia la vivienda y entorno habían comenzado hacia inicios del siglo, serían consumados por el articulado de la ley antes citada. El régimen, que negaría reiteradamente el perfil político de sus acciones, sería la

base en las futuras sofisticaciones, en la década de 1990 y consolidaciones para los 2000, sobre todo en las vías de acceso a la vivienda.

Para avanzar

El propósito de esta sección de carácter histórico está en la necesidad de establecer un nexo que no es menor en la bibliografía histórica y las fuentes aquí relacionadas. A ello, se proponen dos elementos de discusión, los que serán desarrollados para el periodo en estudio en los capítulos siguientes.

La evidencia sobre el rol del Estado en la construcción de un aparato fiscal, capaz de asegurar un acceso mayoritario para la propiedad, es una realidad indiscutible en el marco del siglo XX. Incluso si se toman las propuestas iniciales de Proudhon y Engels, la solución habitacional siempre ha sido un soporte esencial en las políticas públicas. Para el caso chileno, más allá de cualquier revolución o cambio de signo en el gobierno, nunca se tocó u obliteró el marco de necesidades para la gestión de viviendas con carácter social. Es más, fue tal el nivel de intervención, que resulta complejo construir un relato de la vivienda en tiempos neoliberales escindida de lo fiscal.

Al mismo tiempo, lo anterior revela un énfasis en la incorporación de una mayor cantidad de actores en el sistema residencial. El rol de la vivienda social, en este sentido, es complejo de ser entendido fuera de la colaboración que las instituciones de ahorro mutuo prestaron, fomentando hipotecas por fuera del sistema bancario contemporáneo. Misma lectura puede afectar la perspectiva de las corporaciones estatales de derecho público, como CORVI o CORMU.

Con esto se quiere resaltar que el neoliberalismo al que se alude constantemente no es el fruto de un conjunto de genialidades que para ello convergieron. Sus estructuras históricas en la esfera de lo público, como las aquí presentadas, reflejan con claridad la funcionalidad relacional entre el Estado como eje y al privado como agente, incorporándose a ello el

sujeto adquiriente. El neoliberalismo de Estado como productor de un bienestar centrado en lo urbano es tributario del aparato fiscal diseñado, precisamente, en el sendero de los hitos aquí desarrollados.

En segundo término, al observar el juego de las instituciones a lo largo del siglo, se aprecia una continuidad alentada por las emergencias políticas de cada tiempo de suma contundencia. Desde los Consejos hasta los orígenes del SERVIU, se da una forma institucional al problema residencial. Ninguna de las iniciativas intermedias actúa sobre un papel en blanco, todo lo contrario, se traspasa la tecnocracia generada y robustecida bajo el alero de los programas implementados, transportándose hacia nuevos escenarios clave en la producción habitacional.

Lo que se consiguió a partir de estas articulaciones normativas estuvo referido a la propiedad en primer término, como un bien clave en el aseguramiento de la circulación de capitales urbanos y fortalecimiento del consumo. Impactó también en el indisoluble matrimonio entre lo público y lo privado, en sintonía con esta necesidad de colaboración entre estratos opuestos en lo ideológico -al menos en el papel- pero que tanto dependen el uno del otro. Esta lógica colaborativa ha sido interpretada de forma crítica por las vanguardias latinoamericanas refractarias del liberalismo monetarista con justa razón, pero sin abordar sus efectos espaciales y consecuencias en la expansión urbano-demográfica de la región (Borón, 2004).

¿Por qué destacar estos elementos? Una lógica de producción de propiedad privada consolida el rol del Estado, al mismo tiempo que señala la contención del conflicto social en sus múltiples dimensiones. Como se verá en las secciones siguientes, la contenciosa relación entre los agentes que intervienen el espacio urbano refleja las contradicciones de participación de las sociedades modernas a través del ser dueño de un bien determinado. Prueba de aquello es que los campamentos y tomas de terreno no terminaron con el retorno a la precariedad de la situación de calle u otra de allegamiento en viviendas familiares, se

solucionó su controversia a partir de más propiedad y participación en la modernidad ofertada por el ladrillo.

Entregar la llave de reconocimiento en la gestión de los conflictos no se debe únicamente a la presión de unos para la solución desde otros. Por el contrario, el proyecto arraigado en la razón de Estado neoliberal apunta a su extensión por la vía de sentirse parte de algo, defensor de un objeto que produce un bienestar determinado. Es la Geografía de la propiedad, inveterada en la base rentista del Estado chileno la que reluce en estas trayectorias.

CAPÍTULO V

LA ESTRUCTURA SUBSIDIARIA RESIDENCIAL Y LA PROPIEDAD EN EL CHILE NEOLIBERAL 1990-2016

El subsidio es un dispositivo central en la construcción de propiedad. Tanto en el Gran Santiago como en el Gran Valparaíso se han edificado cientos de soluciones habitacionales -como se denominan desde las políticas que las articulan-, destinadas a grupos sociales heterogéneos, donde la supuesta constante de focalización hacia las clases populares se diluye frente a ciertos aportes asociados a la integración espacial por la vía del mercado.

Este capítulo describe la situación espacial que materializa la estructura subsidiaria residencial chilena, situándose exclusivamente la revisión en las dos metrópolis individualizadas. Se considera el análisis sobre el articulado que las compone, la cobertura que presenta en Santiago y Valparaíso en el periodo señalado y algunas de las situaciones espaciales a escala local en el movimiento subsidiario de la vivienda en ambas metrópolis.

¿Qué es un subsidio habitacional?

La idea de un Estado subsidiario, como el definido desde 1976 en adelante, establece dos patrones para su dibujo: que interviene en aquellos sectores estratégicos o preferentes donde el mercado no ingresa y, en segundo término, que aporta recursos principalmente monetarios de forma emergente o permanente, dependiendo si la situación demanda un flujo constante, como es el caso de la vivienda, o momentáneo, cuando se enfrentan eventos de carácter natural que alteran la propiedad o el entorno.

Entonces, estos aportes constituyen uno de los pilares en la gestión pública de las demandas mínimas sociales, replicándose la forma de concurso en distintas escalas y situaciones. Un ejemplo de ello es el sistema de postulaciones a través del cual se

otorgaron beneficios para la compraventa residencial durante la década de 1980, donde las familias accedían a una parte del financiamiento respecto del valor total de la propiedad. El objetivo del subsidio como instrumento político está expresado en el artículo primero del Decreto 44/1988 del MINVU:

"El subsidio habitacional es una ayuda estatal directa, que se otorga por una sola vez al beneficiario, sin cargo de restitución por parte de éste, y que constituye un complemento del ahorro que necesariamente deberá tener el beneficiario y, si lo necesitare, del crédito que obtenga, para financiar la adquisición de una vivienda económica […] de carácter definitivo, nueva o usada, terminada, urbana o rural, o a la construcción de ella para destinarla al uso habitacional permanente del beneficiario y su grupo familiar"[21]

Como es el caso de otras legislaciones sancionadas hacia el final del régimen militar, esta tuvo una intensa proyección hasta 2004, cuando fue definitivamente derogada. Su lugar fue ocupado por otras leyes, las que serán abordadas más adelante. Sin embargo, la figura del subsidio como una *ayuda* no deja de ser relevante. El citado decreto se instala en concordancia a la ley general de urbanismo y construcciones, que en su artículo N°162 define a las viviendas económicas aludidas posteriormente en 1988:

"Son viviendas económicas las que tienen una superficie edificada no superior a 140 metros cuadrados por unidad de vivienda y reúnen los requisitos, características y condiciones que se determinan en el decreto con fuerza de ley 2, de 1959, en la presente ley y en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas"[22]

El rol del Decreto con Fuerza de Ley 2 -DFL 2- en la asignación subsidiaria permite comprender la lógica regente sobre la estructura subsidiaria residencial. La programación de estas residencias considera la siguiente distribución, indicando una superficie mínima

[21] Artículo N°1, Decreto 44 de 1988, MINVU: Reglamenta sistema unificado de subsidio habitacional.
[22] Artículo N°162, Decreto con Fuerza de Ley N°458 MINVU: Ley General de Urbanismo y Construcción de 1975.

de construcción de 35 metros cuadrados[23]:

- Sala de estar
- Cocina
- Servicios higiénicos (W.C., lavatorio y ducha)
- Dos dormitorios

El reglamento de viviendas económicas vigente desde 1959, fue derogado en 1984, abriendo paso a una serie de nuevas políticas de edificación, con las consecuentes optimizaciones en el mercado de las hipotecas y el crédito, las que se apoyaron exclusivamente en la denominación de viviendas que establece el DFL 2, abandonando el espíritu progresista y expansivo que las anteriores políticas habitacionales ostentaban. De todas formas, el gran articulador de estas nuevas residencias es el Decreto 44/1988, que gozará de una proyección temporal superior a la del régimen que la instaló.

El subsidio en democracia

Por asombroso que parezca, el Decreto 44/1988 sobrevivió con óptimos resultados hasta 2004, año en que fue derogado y puesto sobre él un nuevo cuerpo normativo. Con el Decreto 40/2004 se organiza un escenario de gran escala, tal como lo fuera el anterior, manteniendo el DFL 2 como base en la tipificación de la vivienda, pero sirviéndose de una amplia oferta de programas sancionados y puestos en marcha desde 1990 en adelante.

Si el énfasis durante el periodo castrense apostó a la gran escala de cobertura habitacional, para el nuevo ciclo político se transitó en la misma dirección. Con la inclusión de estos programas, adosados a la intervención de la banca comercial y el interés de los agentes inmobiliarios en participar de este nuevo nicho de renta, se organiza una legislación de mayor flexibilidad que la instalada en 1988. Destacan bajo esta nueva impronta la

[23] Artículo N°9, Decreto N°1608 MINVU: Reglamento Especial de Viviendas Económicas de 1959.

redefinición de los tipos de vivienda que serán materia del subsidio habitacional, remitiéndose exclusivamente lo considerado por el DFL 2 y la Ley General de Urbanismo y Construcción de 1975 -LGUC 1975-.

Es pertinente desarrollar esta cuestión debido a la inexistencia, desde 1988 en adelante, de un cuerpo normativo que establezca el detalle programado para la construcción de viviendas de interés social o adquiridas con el apoyo de aportes fiscales. El reglamento de 1959, derogado en 1988, contenía exigencias que debían ser cumplidas por las constructoras, en el entendido que la vivienda sería un bien social clave para el desarrollo de las familias chilenas. Estas ideas son propias del pensamiento nacional-desarrollista en Chile, del que un presidente de derecha liberal como Jorge Alessandri Rodríguez no se desentiende y actúa en conformidad con la demanda de los tiempos.

La centralidad de ambas legislaciones permite observar una serie de elementos comparativos, considerándose como centrales los descritos en la siguiente tabla que, entre otros, permiten desarrollar una revisión proyectada sobre las formas de edificación de las soluciones habitacionales.

Tabla 12. Comparación normativa entre instrumentos habitacionales en entorno y tipo de vivienda

Elemento	Decreto Ley N°1608, 1959	Decreto Ley N°40, 2004
Viviendas económicas	Sala de estar, cocina, servicios higiénicos, dos dormitorios. Superficie mínima 35 m^2	Se apega al DFL 2 y LGUC 1975
Viviendas transitorias	Sala de estar-cocina, servicios higiénicos, un dormitorio. Superficie mínima 25 m^2	No consideradas, sólo indica que no pueden superar los 140 m^2.
Servicios de urbanización	Establece la participación de las empresas concesionarias con apego a lo dictado por el reglamento: obras sanitarias,	Los considera como parte del entorno urbanizado, amparado en que la asignación subsidiaria

Elemento	Decreto Ley N°1608, 1959	Decreto Ley N°40, 2004
	tendido eléctrico, pavimentación, trazado de calles.	acontece en zonas urbanizadas y consolidadas
Espacios comunes o entorno	Define un metraje mínimo por habitante de 1 m^2	Demanda como equipamiento y entorno plazas, juegos infantiles, áreas recreacionales deportivas, áreas verdes.

Fuente: elaboración propia con base en Decreto Ley 1608/1959 y Decreto Ley 40/2004.

El Decreto 40/2004

Aun pudiendo parecer innecesario, es muy útil la comparación de las mencionadas políticas con los alcances que entrega el instrumento aquí señalado. Particularmente, representa una de las tantas prácticas de continuidad y perfeccionamiento normativo en el que incurren los programas de construcción de espacio residencial con posterioridad al periodo dictatorial.

Esto último no puede quedar al margen, toda vez que el neoliberalismo ha sido asumido como un proceso agotado con el regreso de los gobiernos democráticos a Chile y donde el juicio de mayoría es proclive a sostener que lo acontecido hasta la fecha, no es más que el conjunto de actividades que han venido a corregir el modelo de acumulación y reproducción de capital. Los subsidios como el que a continuación se desarrolla, arrojan evidencias de una mayor y mejor consolidación del modelo cuestionado.

Al igual que su predecesor, el Decreto 40/2004 define al subsidio de forma más amplia, pero sin perder el sentido que este tiene sobre la producción de propiedad, ahora con efectivos elementos de mercado sobre las viviendas que participan de sus fondos:

“Una ayuda estatal directa, que se otorga por una sola vez al beneficiario, sin cargo de restitución por parte de éste, y que constituye un complemento del ahorro que necesariamente deberá tener el beneficiario y, si lo necesitare, del crédito hipotecario que

obtenga, para financiar la adquisición o construcción en sitio propio de una vivienda económica"[24].

La mención como una ayuda estatal mantiene el espíritu asistencial y de cooperación que la dictadura incluyó en sus actuaciones subsidiarias (Hidalgo, 2005). De hecho, la formulación que aquí se impone, indica la racionalidad social que está tras el subsidio como instrumento clave en la construcción de la propiedad. Es el Estado quien entrega la ayuda, la canaliza a través de sus instituciones, las que están debidamente normadas para estos fines y eroga en favor de las personas un monto en dinero que no deberán restituir, pues aquello le permite fungir como ayuda en todo escenario.

Por otro lado, este nuevo articulado repone con fuerza el sentido del ahorro como parte crucial en la gestión de los subsidios habitacionales. El ahorro es un indicador difícil de ser contrastado con otros, aun cuando su naturaleza parece estar siempre definida de forma óptima. En este caso, el Decreto 40/2004 define los distintos instrumentos de ahorro, siendo sólo estos los válidos para la participación y ejecución de los subsidios habitacionales que regula esta normativa.

Tabla 13. Instrumentos de ahorro validados por el Decreto 40/2004 y su correspondencia con otras normativas

Instrumento	Institución	Objetivo
Cuenta de ahorro a plazo para la vivienda	Bancos o instituciones financieras regidas por el Banco Central o la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.	Compraventa

[24] Párrafo 1°, artículo N°1, letra e, Decreto 40 de 2004, MINVU: Nuevo Reglamento del Sistema de Subsidio Habitacional.

Instrumento	Institución	Objetivo
Cuenta de ahorro regida por el Título I (Ley N°19.281, MINVU)[25]	Bancos, sociedades financieras y Cajas de Compensación.	Arriendo con promesa de compraventa
Cuenta de ahorro con fines habitacionales	Servicios de Bienestar Social con facultades expresas para la captación de ahorros, con autorización y convenio del MINVU.	Compraventa
Cuenta de aporte de capital y de depósitos de ahorro para la vivienda (Decreto N°502, MINECOM)[26]	Cooperativas cuyo principio sea la ayuda mutua, el ahorro y la repartición de los excedentes cuando estos se generen.	Compraventa
Cuenta de ahorro para la vivienda (Ley N°19.832, MINECOM)[27]	Cuenta de ahorro a plazo para la vivienda mantenida en una Cooperativa de Ahorro y Crédito.	Compraventa

Fuente: elaboración propia.

Esta caracterización permite visualizar la prolongación del subsidio habitacional en al menos dos dimensiones. Una primera donde la ayuda estatal se consolida en tanto vehículo hacia la adquisición de la propiedad habitacional; y una segunda, que identifica la versatilidad multisectorial del subsidio en la orgánica del Estado neoliberal de bienestar chileno.

[25] Establece normas sobre el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 1993.
[26] Fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley General de Cooperativas, Ministerio de Economía, 1978.
[27] Modifica la Ley General de Cooperativas, Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción/Subsecretaría de Economía, Fomento y Reconstrucción, 2002.

Ciertamente, en el primero de los casos, la trascendencia de este instrumento desde un régimen dictatorial a otro democrático despierta diversas fascinaciones en el pensamiento crítico para hablar de postdictadura para el caso chileno, cierto. Pero, visto desde el resultado espacial de estos fenómenos, se hace viable destacar que la producción de espacio urbano-habitacional es un eje vital dentro de las modernizaciones que el mismo régimen instala para la década de 1980 y que continúan perfeccionándose hacia adelante.

Las políticas subsidiarias resultaron ser un empuje constante hacia la capitalización de los agentes inmobiliarios, al mismo tiempo que entregaron la satisfacción de la propiedad hacia las clases medias y populares del país. El sostenimiento temporal del aporte hacia lo habitacional constituye una línea larga que es, necesaria e inevitablemente, espacial. Las modernizaciones impulsadas por José Piñera y Sergio Melnick, respectivamente, tuvieron sus frutos en los siguientes decenios, siendo el espacio urbano la arena favorita para concretarlos y generar una mayor concreción del escenario de modernizaciones con las que esta obra ha sido sostenida, desde el general Pinochet hasta el segundo mandato de Michele Bachelet, inclusive.

En segundo lugar, el desarrollo de la multisectorialidad en el asunto vivienda tampoco es algo novedoso en la historia política de Chile en el siglo XX. Como aparece en el anterior capítulo, desde el régimen ibañista de 1927 en adelante, fueron distintos ministerios los que emergieron coordinando la gestión patrimonial de la vivienda. Primero, el ministerio de bienestar social, luego la caja de la habitación hasta la década de 1950 y, posteriormente, las corporaciones de derecho público como CORVI y CORMU, protagonizaron una parte relevante de la ejecución espacial habitacional del país para la segunda mitad del siglo XX, dejando el rol del ministerio de vivienda y urbanismo en una posición de gestión política centralizada.

Esto último es de suma relevancia. Las corporaciones, dada su estructura de autonomía jurídica, podían dialogar con distintas secretarías de Estado, siempre en el apego de las

atribuciones que le fueran asignadas desde su fundación. La Corporación de la Vivienda -CORVI- inició sus funciones adscrita al ministerio de hacienda, debido a su rol en los planes de reconstrucción requeridos por el país desde 1939 en adelante. El grueso de su obra se verifica con posterioridad en distintas ciudades del país, aunque con una impronta esencialmente centralista en político y concentrada en lo financiero, tal como lo fueran anteriormente la caja de la habitación popular y los consejos de la habitación (Raposo, 1999). Con su disolución por fusión en 1976 y la creación de los Servicios de Vivienda y Urbanización, se apega al MINVU hasta la actualidad, aun cuando como se expresa en el cuadro anterior, gestiona los aportes desde distintas aristas del Estado.

Con la Corporación de Mejoramiento Urbano -CORMU, en operaciones desde 1965 a 1976- acontece algo similar en la estructuración multisectorial. Si bien su impacto y cobertura no está en las mismas atribuciones de la CORVI, ella se ocupa de producir el valor de entorno que asegura la patrimonialización de las viviendas y los conjuntos que las acogen. Las operaciones de mejoramiento urbano forman parte esencial en la comprensión de las articulaciones entre los distintos ministerios y otras corporaciones asociadas a la gestión del espacio urbano y habitacional (Gámez, 2006). La CORMU, en este sentido, se ve reproducida en la actualidad por instrumentos individuales y colectivos de aportación al desarrollo de entornos residenciales, como es el caso del Programa de Protección del Patrimonio Familiar, que no tiene otra lógica que asegurar en el tiempo el valor fiscal y comercial de las viviendas, asumiendo que aquello constituye un gasto poco sucinto al mismo tiempo que seductor para las familias que acceden a la vivienda sin mayor fortuna que pequeños ahorros y el aporte estatal.

Entonces ¿el Estado neoliberal de bienestar no constituye nada nuevo? De cierta forma, por más o menos reformas que se ejecutaran sobre la estructura fiscal y tecnocrática, desde 1990 en adelante, las transformaciones espaciales movilizadas por la vivienda destacan la impronta patrimonialista que en Chile se establece más allá del régimen político que gobierne al país. El lugar común de toda discusión es si existen o no estas políticas de

Estado que superan la estacionalidad y periodicidad de los gobiernos, y es precisamente en las políticas habitacionales que ello se destaca. Como lo plantea Dollfus, los espacios tienen procesos de mediana y larga duración, cuando en ellos se reiteran elementos que los configuran, siendo los más inestables aquellos evacuados por lo social (1983). Aún derogado en 2011, sembró las vías de tránsito subsidiario por describir en los capítulos siguientes.

Producción de vivienda, construcción de propiedad

Con la diversificación de los instrumentos subsidiarios a partir de 1990, la producción de vivienda social y subsidiada con afecta a deuda hipotecaria crece sustantivamente. La estructura subsidiaria residencial que organiza lo público es, en este caso particular, la que moviliza al capital en la generación de renta fija a partir de la propiedad. Retomando la idea de propiedad desarrollada anteriormente, cabe destacar algunas de sus características en el espacio urbano que componen las áreas metropolitanas de Santiago y Valparaíso, siendo las más pobladas del país.

Es necesario destacar, en primer lugar, que la producción residencial se expande con la cooperación de distintos agentes públicos y privados, por lo que es imposible suponer que esta es, por sí sola, una fuerza que actúa desde los operadores inmobiliarios. Aquí se debe tener cautela en la aseveración común presente en ciertas hagiografías del neoliberalismo en Chile, donde se destaca a lo privado y empresarial como única y excluyente alternativa para la generación de riqueza en el país (Piñera, 1990). La idea de un *dejar hacer* está lejos de las políticas de vivienda y producción de espacio residencial, pues ellas son las detentoras y articuladores de economías de escala esenciales para la atracción de la inversión. Si el Estado chileno tiene mecanismos establecidos para la reactivación económica, ellos son los subsidiados que, sin necesidad de categorizarlos, entregan liquidez al mercado con provisiones desde las arcas fiscales.

Siguiendo con una segunda observación, la concentración de población en la denominada región urbana central de Chile puede leerse desde distintas visiones. El acervo regional con el que Sandra Lencioni plantea la hipermetropolización de ciudades como São Paulo, se explica por el desmantelamiento de las anteriores periferias industriales y zonas centrales de proyección excéntrica por infraestructura (2011). El caso chileno, si bien no presenta una industrialización intensiva desde hace más de medio siglo, sí sus anteriores polígonos productivos han experimentado impulsos de inversión concentrada en actividades terciarias, que se asocian a circuitos de producción inmobiliaria de gran escala, como es el caso de la avenida Vicuña Mackenna en Santiago. Por el lado de Valparaíso acontece un proceso similar de reestructuración espacial por ocupaciones y actividades. La avenida Brasil ha experimentado en los últimos diez años una interesante inversión por parte de las universidades que han ocupado posiciones centrales estratégicas, que anteriormente fueran industriales o vinculadas a la logística portuaria (Valdebenito y Álvarez, 2016).

Los instrumentos subsidiarios y la estructura que los sostiene representan la idea que titula a este capítulo: producción de vivienda y construcción de propiedad. Aquí se materializan las lógicas de crecimiento urbano, que no tienen otro origen que la expoliación de la vivienda social hacia las periferias, tal como lo ha descrito Hidalgo (2005). Sin embargo, el desdoblamiento de la vivienda social como tal y en su función patrimonial, se agregan al impulso urbanizador que generan con su avance, algo que es indesmentible. Donde llega la vivienda subsidiada, primero expoliada y esquilmada, se instala una serie de objetos urbanos que producen valor desde el entorno hacia el hábitat urbano: supermercados, escuelas, centros de salud y áreas verdes de carácter público. Entonces, este primer desarrollo en condiciones precarias iniciales, como el caso de las poblaciones El Castillo -La Pintana, Santiago- y Recreo en Valparaíso, atrae otras inversiones inmobiliarias de mayor estándar de precio y capacidad de endeudamiento por parte de sus compradores. No llegan a un espacio vacío, sino que ingresan a un entorno que ha sido anteriormente intervenido a través de los subsidios habitacionales configuradores de nuevos nichos de

explotación para el capital fijo de la propiedad. Ese es el sentido de la casa propia, donde cualquier limitación es subjetiva, pues la añoranza por participar del imaginario espacial y social para el cual ser *dueño de algo*, es la base de un cambio de vida y la edificación de un conjunto de logros patrimoniales. Por ello, más allá de todo estigma o connotación sociológica postmoderna, la vivienda social es la avanzada de todo proceso contemporáneo de urbanización.

El movimiento de la propiedad de vivienda social en Santiago de Chile

El término del régimen dictatorial en Chile representa algo más que un logro político y social. Representa también la apertura financiera del país y la alternativa real de concreción modernizadora a la empresa iniciada hacia finales de la década de 1970. Aquí, la propiedad como derecho ya sancionado con jerarquía mayor en la Constitución de 1980, es reafirmada y promovida como el principio de toda acción cohesionadora de lo social y anuladora del conflicto alojado en su carencia.

Esta lectura -progresista a primeras- nace de la coalición liberal democrática, contraria al régimen militar y proclive a gestionar con mayor soltura el modelo neoliberal desde el Estado mismo, sin depender de la fuerza para ejecutar sus proyectos. Si los documentos de CIEPLAN avizoraban la necesidad de abrirse hacia una propiedad subsidiada, partiendo por el sistema de fomento a la vivienda, ello engarzaba con el maridaje instalado entre las ideologías más liberales y otras, cercanas a una tendencia de socialdemocracia europea, como era el caso de los primeros ministros de hacienda. El secretario de esta cartera, Alejandro Foxley -1990 a 1994-, de quien ya se ha comentado en capítulos anteriores, se encarga de movilizar un ajuste neoliberal sobre los regímenes de propiedad y la difusión de su adquisición, señalando que ellos son el foco esencial del gasto público (Fazio, 1996: 60). Los puntos clave del empuje hacia la propiedad habitacional se pueden concentrar en tres aspectos:

- Sanear aquellas propiedades enajenadas por fuera de los procedimientos establecidos por ley, como tomas de terreno, construcción de viviendas en predios subdivididos sin normalización alguna u otras situaciones que no estuvieran consideradas en las leyes vigentes hasta 1991. Por ello, la primera acción del nuevo MINVU es revisar la antigua ley N°16.741 de normalización para poblaciones en situación irregular, vigente desde 1968. Los cambios sustantivos serán, en todo caso, recién hacia 2008 cuando se le otorgan facultades al SERVIU para gestionar dichos procesos.

- La apuesta por la masificación de la vivienda a nivel metropolitano y de ciudades medias, con resultados inéditos en la historia chilena, abarcando ciudades como Iquique, Antofagasta, La Serena y Coquimbo, Rancagua, Valdivia, Temuco y Puerto Montt, principalmente (Hidalgo et al, 2009). Con ella y la solvencia entregada por los subsidios habitacionales, se impulsa un fuerte desarrollo en el sector, manifestándose en la alta concentración de viviendas entregadas entre 1990 y 2000 para decaer, en las categorías de viviendas básicas y progresivas, a lo largo de la década siguiente, como lo muestra el siguiente cuadro.

Tabla 14. Evolución viviendas subsidiadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, periodo 1990-2000 y 2001-2013, región urbana central de Chile

Área-periodo	Vivienda Básica		Vivienda progresiva		Total Casa Propia
	1990-2000	2001-2013	1990-2000	2001-2013	1990-2013
Región de Valparaíso	23.534	4.559	1.875	0	29.968
Región Metropolitana de Santiago	98.263	11.403	1.959	0	111.625
Total Región Urbana Central	138.029		3.834		141.863

Fuente: elaboración propia con base a datos Observatorio Habitacional MINVU (2017).

El detalle para el área de estudio releva la alta concentración de viviendas pagadas para el periodo señalado en la región urbana central del país, lo que cuadra con las estimaciones

preliminares del Censo abreviado de 2017, donde la relación entre vivienda/población arrojó los siguientes indicadores:

Tabla 15. Población censada en 2017 para las áreas componentes de la región urbana central de Chile

Región	Viviendas	Población	Participación respecto a nacional
Región de Valparaíso	774.782	1.790.219	10,3%
Región Metropolitana de Santiago	2.310.167	7.036.792	40,5%
Total Zona	3.084.949	8.827.011	50,8%
Total Nacional	6.356.073	17.373.831	

Fuente: elaboración propia con base en datos INE (2017).

Estos números ilustran la situación de alta concentración que se presenta para la zona involucra, siendo habitada por la mitad del total nacional de personas, además de contener una similar relación de viviendas. Lejos de representar alguna alarma, destaca que la concentración de este movimiento subsidiario consolida la hipermetropolización del país, donde la tenencia propietaria se acomoda a la producción de espacio habitacional, generando un consolidado polígono de las comunas con mayor presencia de operaciones inmobiliarias el último tiempo.

¿Por qué los municipios? La expresión municipal de la producción habitacional subsidiaria

A nivel municipal, la concentración de viviendas subsidiadas por el fisco comienza a dibujar zonas con mayor participación residencial, ayudando a una plasmación colectiva del imaginario presente en la propiedad. Esto, que podría figurar como un artefacto disonante en esta parte del escrito, encuadra la discusión en las formar fijas de producción espacial, de las cuales no es posible desentenderse, más en la generación de relaciones consolidadas, como acontece en el marco de las políticas de vivienda en Chile.

Como ha sido planteado anteriormente, el saneamiento de títulos para la década de 1980 fue determinante en la configuración centralizada de las viviendas subsidiadas, pero hacia el siguiente decenio, el rol urbanizador y expansivo de las metrópolis centrales vino de la mano con la agresiva presencia de programas subsidiarios con diversas coberturas. Ello se abordará con profundidad en el siguiente capítulo. Sin embargo, se pueden destacar algunos de los municipios con mayores concentraciones de viviendas con participación de aportes públicos, pues ellos son los motores coadyuvantes en la extensiva e intensiva urbanización en ambas áreas de estudio. La especialización habitacional de distintas comunas moviliza el objetivo de otorgar cobertura a una mayor propiedad, pero dejando espacio a dos contradicciones que, por más evidentes que fueran, cabe desarrollarlas en el marco contemporáneo de la trayectoria de estos procesos.

Una de ellas es la presencia periurbana de las viviendas con aporte subsidiado. Al no existir una institucionalidad de rango nacional y constitucional que ejerza el control sobre estos espacios, menos se produce esta en las jerarquías locales. El conflicto por los usos de estos paños, muchas veces en situación de conservación natural o patrimonial, como en las comunas de Maipú[28] y El Quisco (Alvarado et al, 2016), acontece por el diseño territorial de los municipios, donde a la delimitación urbano-rural no se le reconocen matices espaciales, como vendrían siendo las zonas del periurbano metropolitano, tanto de Valparaíso como de Santiago.

Las zonas anteriormente de traslape entre lo rural y lo urbano denotan el impulso por la urbanización ejercido desde las viviendas subsidiadas, lo que no es menor pues ellas, como se ha definido anteriormente, son las que traen consigo todos los servicios urbanos de los

[28] El caso de la Casona Valdés, ubicada en la comuna de Maipú -hacia el sector sur poniente metropolitano en Santiago- es una muestra más del valor que en sí tiene lo patrimonial, que es también su mayor fragilidad. Construida a principios del siglo XX, ostenta una de las áreas verdes de mayor interés en la zona. Luego de una controvertida negociación, finalizó su historia convirtiéndose en un centro comercial de liquidación tipo *outlet*, en una de las comunas con mayor presencia de viviendas subsidiadas en la capital chilena. Para introducir la situación, es posible revisar la noticia presentada por Plataforma Urbana en http://www.plataformaurbana.cl/archive/2013/09/23/casona-valdes-el-futuro-comercial-de-la-ultima-casa-patronal-de-maipu/ (10 de noviembre de 2017).

que posteriormente se sirve la oferta de mayor estándar en cuanto precio y prestaciones. Esto no es nuevo y ha sido trabajado con intensidad para el caso en cuestión por Salazar y Cox, en referencia al violento pulso de expansión habitacional hacia municipios del cono sur poniente de Santiago, como San Bernardo y Calera de Tango, las que han sido intervenidas por la amenidad de generar renta en anteriores zonas de explotación agrícola, pero con alta rentabilidad habitacional (2014). El mismo trabajo expone que esta condición no es para nada novedosa, si se considera que ambos municipios acogen 10.886 viviendas sociales edificadas y entregadas entre 1990 y 2002 (Salazar y Cox, 2014: 64). De esta manera, se confirma la lógica de nicho grande para la renta habitacional y, también, la presencia de una mayor patrimonialización en la identidad metropolitana (Hidalgo et al, 2017a).

Entonces no debe extrañar que, en función de las tendencias anteriormente descritas, el resultado espacial de dichos elementos sea, permanentemente, hacia la concentración de los procesos de urbanización habitacional generados de forma concéntrica. Las figuras de Valparaíso y Santiago acusan grandes aglomeraciones, las que reflejan la base económica de un fenómeno centralizado en la región urbana central; pero que, al mismo tiempo, constituyen una interesante base para el estallido de conflictos socio-espaciales de escala local, donde el municipio como agente en la producción de espacio, resuelve con base a una institucionalidad centralizada. Esto lógica, que podría ser redundante en la actualidad, conforma desde la base al ejercicio del Estado-nación chileno desde sus inicios, resultando una característica de larga duración en cada proceso de transformación social (Heise, 1996).

Desde 1980 en adelante, y como se trabaja en capítulos anteriores, el desarrollo del Estado moderno chileno se sustenta bajo la lógica municipal. El régimen militar opta por descentralizar servicios depositados históricamente en las secretarías de Estado, hacia la administración comunal que tomaría nuevos rumbos con posterioridad a la sanción de la nueva Constitución. El microfederalismo ejecutado por Richard M. Nixon en los Estados

Unidos de América, particularmente en la década de 1970, refleja la atomización en los dispositivos de control que están a cargo de la producción de espacio a escala local, que en el caso chileno serían los municipios. Por esto no es de extrañar que la ley N°18.138 de 1982 entrega la más amplia de las facultades a los municipios en la gestión de la construcción de viviendas e infraestructuras sanitarias adecuadas para ello. En su cuarto artículo, la ley mandata:

> "Facúltese a las municipalidades para otorgar subvenciones destinadas a la adquisición de las viviendas e infraestructuras sanitarias a que se refiere esta ley, en conformidad con las disposiciones que establezca el reglamento"[29].

Seguido de ello, se obliga al MINVU a la gestión de solares destinados a la habitación social particularmente, desconcentrando así a las corporaciones disueltas en favor del SERVIU. Este dato, que aparece como extemporáneo para el periodo en estudio, es esencial en el reconocimiento de los patrones de concentración por revisar más adelante. De la misma forma, y en el artículo séptimo de la misma legislación, se ejecuta la orden de expropiar aquellos terrenos que estén en ocupación de campamentos, reconociendo en ellos sitios prioritarios para la gestión de nuevas viviendas. Entonces, como se planteó con profundidad en otros trabajos (Hidalgo, 2005; Garcés y Nicholls, 2005), proceden expoliaciones hacia los sectores periurbanos de las comunas o, en menor medida, radicaciones programadas para zonas centrales en áreas que, a la fecha, no se avizoraban como gruesos nichos de renta inmobiliaria.

El municipio es la cabeza de todos estos procesos de producción habitacional. El lugar común al que se recurre en determinadas ocasiones es el mercado o el modelo por sí mismo que, por monolítico que aparezca, no tiene la capacidad de planificar el territorio ni de mandatar las exenciones de uso para polígonos de protección silvestre, patrimonial histórica u otros con prohibición de ejercicios inmobiliarios. Todo lo contrario, es el

[29] Ley N°18.138/1982, Ministerio del Interior.

municipio el que promueve la intervención espacial y modela por la vía del ordenamiento territorial, los nichos de oferta habitacional para viviendas subsidiadas. La ley de municipalidades y el otorgamiento de atribuciones actualizado de forma constante desde finales de 1970 en adelante, ha permitido instaurar un régimen político localizado, con una fuerte dependencia hacia los ministerios involucrados en el desarrollo y gestión de demandas sociales, consolidando la forma de un bienestar neoliberal no sólo situado en el plano, sino que absolutamente capaz de moldear la producción de viviendas.

Con la legislación vigente sobre los municipios, cabe destacar el rol sobre dos funciones, depositadas bajo el mismo articulado: la urbanización y la vialidad urbana y rural; y la construcción de viviendas sociales e infraestructuras sanitarias[30], ambas de vital relevancia en la computación de los aportes habitacionales gestionados desde el Estado.
El sentido que esto manifiesta hacia lo que sigue es trascendente, pues las lógicas de concentración espacial en la vivienda social y, en general sobre aquellas que acumulan una mayor recepción de aportes fiscales para estos fines, explica el amplio margen de compromiso en la gestión de la propiedad como un camino válido e institucional hacia allegar una mayor cantidad de recursos disponibles para la modernización, siempre por la vía material del espacio y, desde ella, hacia las lógicas más subjetivas de construcción espacial.

Abriendo las puertas al nicho grande

A partir de recientes estudios, el caso de los nichos grandes fue retomado para describir las profundas transformaciones en las políticas habitacionales chilenas y las densidades que se gestaron a partir de su avance. Con situaciones como la operación habitacional de Bajos de Mena, en la comuna de Puente Alto, se constata la permanente generación y reproducción de ciertos espacios en favor de la densificación por viviendas en zonas que, inicialmente, no tenían las condiciones urbanas para responder a la demanda creciente

[30] Corresponde a lo establecido en las letras f y g de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades N°18.695.

(Hidalgo et al, 2017a). Estos denominados frentes de expansión son los que dan forma a la concentración espacial en determinados municipios por sobre otros, dejando al precio del suelo como una entre otras tantas variables que participan en ello.

El nicho de renta puede definirse como la apertura de condiciones para producción y reproducción de renta fija, con base a las aptitudes de un espacio determinado. Si las zonas corresponden a municipios donde el suelo está disponible, como aconteció con las periferias metropolitanas durante la década de 1980, serán las autoridades locales quienes determinarán el ingreso de la oferta habitacional, modelando el nicho donde se asienta la oferta inmobiliaria. Claro está, sucediéndose los hechos con apego a lo mandatado por la norma metropolitana respectiva. Es interesante reconocer en estos nichos de renta algunas particularidades, que ilustrarán las páginas que siguen y los datos contenidos en ellas.

Una de las vetas para comprender estas transformaciones puede encontrarse en la capacidad urbanizadora de los municipios, donde la apertura de nuevos frentes habitacionales está relacionada con las modificaciones que entregaron a estas reparticiones una mayor autonomía en sus decisiones. Este proceso de descentralización es una respuesta a la alta concentración anterior a 1980, que es intervenida en favor de gestiones sensibles con mayor velocidad y precisión. Algunos puntos clave de esta situación en el marco del nicho grande para la renta inmobiliaria puede estar algunas características justificadoras de esta capacidad de autogestión en favor de mejores oportunidades para la penetración de operaciones habitacionales.

La División Municipalidades de la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo -SUBDERE- conduce anualmente el Fondo Común Municipal cuyo fin no es otro que entregar recursos operativos desde el Estado central hacia los municipios de forma redistributiva y solidaria, como lo plantea la actual Constitución[31], que representa un

[31] Artículo 122 Constitución Política de Chile: “Las municipalidades gozarán de autonomía para la administración de sus finanzas. La Ley de Presupuestos de la Nación podrá asignarles recursos para atender sus gastos, sin perjuicio de los ingresos que directamente se les confieran por la ley o se les otorguen por

mandato de jerarquía mayor para la gestión local, donde una parte del aporte proviene de las arcas nacionales, mientras que otra proviene de la recaudación territorial que ejerce el municipio en función de eventos anuales como la renovación de los permisos de circulación, las patentes comerciales, industriales u otras relacionadas con operaciones no habitacionales. Finalmente, lo que puedan recaudar por permisos o derechos de edificación prorrateados por la cantidad de metros cuadrados a construir es, también, una intensa fuente de ingresos.

Por otro lado, los municipios reciben la colaboración financiera de la SUBDERE a través de los programas contenidos en la División Municipalidades de su administración. En ellos destaca la fuerte conexión de sus objetivos con el mejoramiento del entorno comunal, donde se destaca el concepto de ciudad como articulador, siendo validado el municipio como una escala de menor dimensión, pero de más alta significación en la construcción de políticas públicas con resultado espacial. El siguiente cuadro expresa los programas que están en esta línea y sus principales características.

Tabla 16. Proyectos financiados por SUBDERE aportantes en la consolidación de nichos grandes

Programa	Norma asociada	Características
Fondo de Recuperación de Ciudades[32]	Ley de presupuestos, financiamiento vía glosa por subsecretaría. Desde 2011 el presupuesto asciende a 17.900 millones de pesos.	Opera desde 2011, con ocasión de los efectos del terremoto del 27 de febrero de 2010, colocando énfasis en las regiones de Valparaíso, O'Higgins, Maule, Biobío, La Araucanía y Metropolitana Propone la recuperación de infraestructura urbana y rural vinculada a servicios municipales de primera necesidad.

los gobiernos regionales respectivos. Una ley orgánica constitucional contemplará un mecanismo de redistribución solidaria de los ingresos propios entre las municipalidades del país con la denominación de fondo común municipal. Las normas de distribución de este fondo serán materia de ley".

[32] Subsecretaría de Desarrollo Regional, Resolución Exenta N°3592/2016.

Programa	Norma asociada	Características
		Los municipios deben postular.
Programa de Revitalización de Barrios e Infraestructura Patrimonial Emblemática[33]	Medida N°35 del programa presidencial de Michel Bachelet (2014-2018). Desde 2015 el presupuesto alcanza 10.380 millones de pesos imputados a la glosa SUBDERE.	Cobertura nacional, enfocado en zonas barriales definidas por los municipios como prioritarias de intervención. En Santiago se consideran como pilotos Villa Portales y Matta Oriente. Gestiona la revitalización barrial de zonas con potencial patrimonial, en virtud de los términos crediticios establecidos con el BID. Los municipios deben postular.
Programa de Inversión de Desarrollo de las Ciudades[34]	Decreto N°1.015 y 196 SUBDERE, imputando su costo en glosa presupuestaria.	Señala un máximo de dos proyectos aprobados por municipio, entre 16 mil y 250 mil unidades de fomento. Permite intervenir espacios públicos, centros culturales, infraestructura de transporte, mercados y ferias libres. Los municipios deben postular.
Programa de Mejoramiento Urbano y Equipamiento Comunal[35]	Resolución Exenta N°10.703 SUBDERE, imputado a su costo en glosa presupuestaria por 101.445 millones de pesos.	Financia proyectos de plazas de juegos, acras, áreas verdes, habilitación de espacios públicos, multicanchas, pavimentos y sedes sociales. Los municipios deben postular.
Programa de Mejoramiento de Barrios[36]	Decreto Supremo N°829 SUBDERE. Se imputa por glosa	Financia la construcción de infraestructura sanitaria para viviendas y obras de urbanización para

[33] Ministerio de Desarrollo Social, Informe de Seguimiento de Programas Sociales, 2015. Disponible en http://www.subdere.gov.cl/programas/division-municipalidades/programa-de-revitalizacion-de-barrios-e-infraestructura-patrimoni (13 de noviembre de 2017).
[34] Ministerio del Interior y Seguridad Pública; Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo, Decreto N°196/2011 y N°1.015/2015.
[35] Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo, Resolución Exenta N°12.209/2017.
[36] Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo, Resolución Exenta N°10.703/2016.

Programa	Norma asociada	Características
	presupuestaria una partida de 24.910 millones de pesos.	alcantarillado, electricidad, gas y aguas lluvias. Participa en el saneamiento de títulos y opera como apoyo en la reparación de instalaciones sanitarias. Actualmente prioriza zonas rurales. Se postula con patrocinio municipal.

Fuente: elaboración propia con base en datos SUBDERE (2017).

Esta información permite organizar las cuestiones clave sobre la organización espacial de los nichos de renta y cómo estos dependen del tejido institucional que recae sobre los municipios. La relación jerárquica entre el nivel central del Estado y el gobierno local evidencia el cruce entre diversos intereses frente a lo que debe ser el desarrollo de un municipio. Si SUBDERE ostenta partidas onerosas para financiar las postulaciones seleccionadas por cada una de estas unidades administrativas, es porque existe una meta de modernización urbana que se tiñe en diversos discursos con elementos como integración, justicia, acceso o equidad (Hidalgo et al, 2017b). Ese lenguaje configura un escenario de creencias, donde a mayor cantidad de obras públicas, mayor es la inversión en ladrillo, y donde grandes fondos públicos logran edificar cientos de soluciones habitacionales representando, sin duda, un flujo de capital que convence a quien por entre ellos transita en el cotidiano.

Por ello, los programas SUBDERE enfatizan en la capacidad de regenerar, recomponer, mejorar espacios a través de la inversión, para así incidir en la producción valor social y material no sólo a las viviendas, sino en la base de la cotidianeidad. En el ejemplo que adelanta la discusión sobre los conflictos socio-patrimoniales revela las fricciones sociales ante la explotación de la renta en condiciones de sitio que lo ameritan en favor de allegar más fondos como los señalados en el cuadro anterior, sin considerar la generación de soluciones habitacionales que se detiene por la vía de la recuperación de inmuebles emblemáticos.

Vale destacar que, en 2014, el Consejo Nacional de la Cultura y las Artes encargó un estudio de campo para conocer cuáles eran las comunas del Santiago metropolitano con mayor valor patrimonial. Como era de esperar, el resultado consolidó a los municipios de Santiago, Providencia, Recoleta, Independencia, Ñuñoa y Estación Central siendo estos reconocidos por la cantidad de espacios patrimoniales de alto valor social para el país. Marginalmente figuraron en la muestra Puente Alto, Conchalí, San Joaquín o San Bernardo, donde el patrimonio podría hacer más rugoso el frente de inversión abierto con la vivienda social o subsidiada[37].

Entonces ¿cómo opera la lógica de aportes en las comunas de la región urbana central? Esta idea del patrimonio emblemático como muro de contención al ingreso de operaciones inmobiliarias con aporte estatal, permite matizar el rol único de los servicios de vivienda y urbanización regionales y la efectiva impronta que los municipios tienen en la gestión territorial de la modernización del espacio por la vía del capital y sus mecanismos de producción y reproducción. Por ahora, lo emblemático dibuja lo que se trazará en capítulos venideros. Sin embargo, ahora entrega el contexto de desprotección que la normativa edifica en la lógica de los espacios críticos por cada comuna.

El subsidio y el municipio: la llave y el candado

El piso sobre el cual se edifica la estructura subsidiaria residencial es el nicho grande que, como se ha descrito en la sección anterior, representa el alto interés del Estado neoliberal chileno por generar espacios para la reproducción de la propiedad y la expansión de lo moderno. El papel de los municipios es clave para estas operaciones, pues detenta la potestad en la construcción del espacio urbanizable y, por lo tanto, capaz de absorber el flujo de los subsidios habitacionales procedentes del Estado central, particularmente.

[37] Consejo Nacional de la Cultura y las Artes, Informe consulta web ciudadana "Programa de Revitalización de Barrios e Infraestructura Patrimonial Emblemática", Región Metropolitana. Disponible en http://www.cultura.gob.cl/wp-content/uploads/2014/08/informe-consulta-patrimonio-metropolitana.pdf (14 de noviembre de 2017).

La metáfora del título, más allá de ser ilustrativa, convoca a una realidad efectiva donde el municipio y sus autoridades ejercen la gestión que abre o cierra las puertas del nicho grande, que existirá en tanto los subsidios actúen como las llaves maleables para tales acciones. Aunque podría considerarse como evidente, no todos los municipios del área de estudio son receptores de los mismos programas, por lo que tampoco es causa común el gestionar su arribo de forma específica. Así como unos enfocan la producción en mayor propiedad, para otros lo relevante es la construcción pública del valor que devengue una rentabilidad más alta y sostener un desarrollo favorable a una mayor modernización. El entorno gana relevancia en tanto cautela lo que es capaz el mismo municipio de garantizar.

Para abordar este aspecto, se revisará primero el caso de Valparaíso, donde la concentración de viviendas subsidiadas ha sido una constante desde 1990, aglomerándose con mayor frecuencia en municipios que, a simple vista, podrían aparecer como inmunes a la presencia de este tipo de operaciones. Posteriormente, se conocerá de la penetración subsidiaria para el mismo periodo en el área metropolitana de Santiago, ejemplo emblemático de contradicciones y frases de alto impacto que han sido revisados desde una serie de categorías ajenas a la Geografía en sí, obliterando las efectivas consecuencias de la apertura y fomentación de los nichos grandes de renta, la acción municipal y el cuidado sobre el valor plasmado en la renta que la misma propiedad devenga por su adquisición, alquiler o mejoramiento.

Valparaíso: entorno, alquiler y propiedad

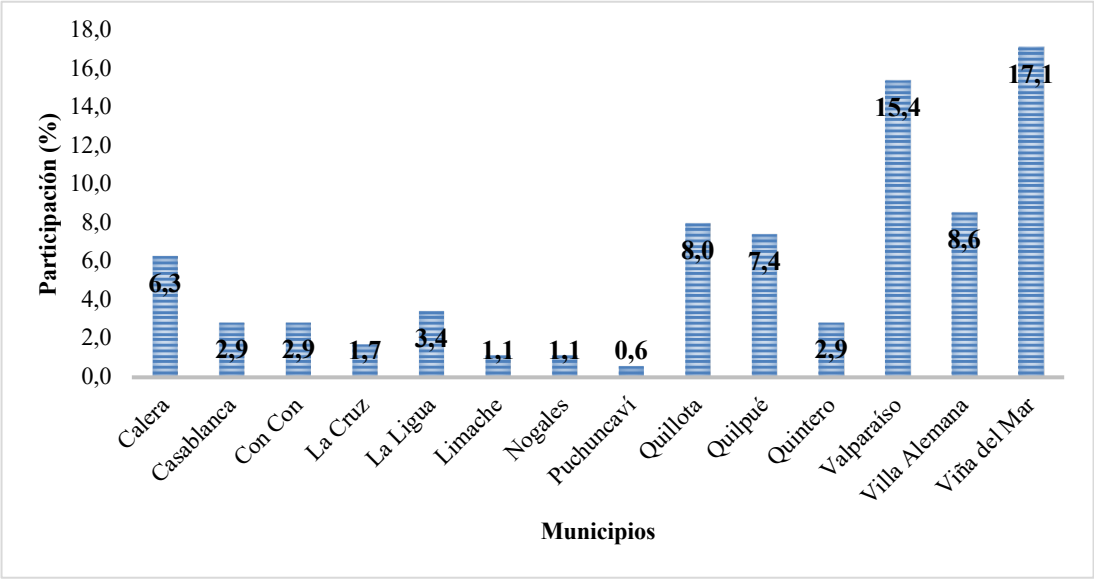
La estratégica posición de Valparaíso en la zona central le permitió ser una de las ciudades con mayor perspectiva de crecimiento, durante casi todo el siglo XX. Luego de la inauguración del canal de Panamá, se esperaba que la actividad portuaria decayera, pero el sostenimiento diversificado de circuitos y actividades productivas permitieron que la región gozara de cierta estabilidad económica hacia la segunda mitad de la centuria. El turismo y los negocios de habitacionales de segunda residencia en la inmediatez de las

playas arrojaron como resultado una alta densificación litoral y central en los municipios Viña del Mar y Concón, quedando Valparaíso como una zona de mayor actividad industrial, bodegaje y logística al servicio de las importaciones distribuidas desde el centro del país hacia otros rincones.

El trabajo de Valdebenito y Álvarez explica (2016) desarrolla la forma en que los balnearios fueron sucediéndose como atractivos turísticos, desde el régimen ibañista hacia adelante, poblando la línea de playa con negocios avocados al ocio u otras actividades que, en principio fueron de ocio estival, para luego convertirse en viviendas principales para quienes habitan en ciudades periféricas al puerto, entre ellas el mismo Santiago (Valdebenito y Álvarez, 2016: 93-94). Sin embargo, la lógica de producción habitacional anclada hacia los extremos orientales de la conurbación litoral, fueron gestados bajo lógicas de ocupación disímil en sus tiempos y heterogéneas en sus resultados.

El impacto de los subsidios habitacionales en la metrópolis marina no ha sido menor. Los conjuntos de viviendas sociales se han concentrado en los municipios litorales, como es el caso de Valparaíso y Viña del Mar, pero también se manifiesta una desagregación relevante hacia Quillota y Quilpué, ambos localizados hacia el oriente, pero con una alta movilidad con las grandes comunas costeras, como lo muestra el siguiente gráfico.

Figura 2. Cobertura a escala municipal de conjuntos de vivienda subsidiada, área metropolitana de Valparaíso y municipios inmediatos 1990-2013 (porcentajes)



Fuente: elaboración propia con base en datos FONDECYT 1150360.

La alta concentración de conjuntos habitacionales en los municipios de Valparaíso y Viña del Mar es un indicador relevante en la proyección del resto de las comunas que integran esta área metropolitana. Este panorama de operaciones habitacionales se aprovecha de una coyuntura anterior a la sanción en 2014 del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso -PREMVAL-, el cual entrará en operaciones sólo para el año siguiente, permitiendo la expansión de los proyectos de habitaciones sociales y subsidiadas hacia el exterior del frente oceánico. Si las viviendas habían sido localizadas en los cerros que envuelven a la bahía en las décadas anteriores, tendencia que se mantiene hasta hoy; la nueva legislación territorial habilita a otros municipios, fuera de la conurbación litoral, a recibir proyectos inmobiliarios de mayor escala.

Los municipios de Quillota, Quilpué, Quintero y Villa Alemana con el mayor crecimiento potencial en densificación registrando un promedio de 50 habitantes por hectárea, con un máximo de 400, abriendo la oportunidad de ingresar conjuntos sociales según lo dispuesto en el artículo N°55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, lo que permite habitaciones con un valor máximo de hasta 1.000 unidades de fomento en el eje Quintero-

Puchuncaví[38]. El cuadro siguiente refleja que, al igual que en Santiago, la lógica de concentración espacial se apoya en la gestión territorial del Estado, las formas que posee de integración hacia los agentes privados y la relación con la producción de propiedad.

No es de extrañar entonces, que las actuales mayores concentraciones de conjuntos habitacionales en desarrollo estén, precisamente, en aquellos municipios excéntricos a la mayor conurbación litoral de la región. Es evidente que la gestión del instrumento normativo metropolitano vigente, abrió las oportunidades de mayor inversión por suelos hacia Quillota, Quilpué y Villa Alemana, donde las trabas patrimoniales para la edificación son menores y la conectividad con otras actividades productivas es mayor que frente al puerto en sí. Este dato, siendo menor, se complementa con La Calera y Quintero que, por fuera que estén de la zonificación metropolitana, aportan tangencialmente con mayor población beneficiada.

Si las ciudades chilenas sostienen una expansión urbana concentradora en aquellas unidades municipales aledañas a sus cabeceras regionales, como suele acontecer en su historia reciente, será pertinente considerar que los paños periurbanos, verdaderos frentes de urbanización y habitación, serán los indicios de las nuevas formas metropolitanas chilenas, donde la conurbación material no constituirá una necesidad. Se impondrá, bajo estas y las siguientes evidencias, una lógica de funcionalidad del tipo exurbia que no deja de ser relevante, pues ella realza el rol de las infraestructuras habilitantes en la atomización de la propiedad residencial.

Este horizonte tiene como tendencia inicial el crecimiento residencial de estas comunas, donde la inversión en mayor propiedad alienta a la consolidación de nuevos proyectos habitacionales, como los que muestra el siguiente cuadro. Se describe la presencia inevitable de viviendas con aporte estatal en Quillota, Quilpué y Villa Alemana. Se

[38] Artículo N°52, Plan Regulador de Valparaíso, Resolución Exenta N° 31/4/128, del Gobierno Regional de Valparaíso.

mantiene Valparaíso con dos proyectos, emplazados en la zona de Curauma que no son precisamente viviendas con interés social, sino que se adscriben al nuevo Programa de Integración Social y Territorial que aporta desde 275 hasta 500 unidades de fomento para conjuntos de departamentos. En ellos, la vivienda sin deuda se extingue por completo, pues aquella habitación sin participación de la banca u otros instrumentos financieros es reemplazada por otro tipo que agrega al crédito y al ahorro con el fin de acceder a mejores espacios de integración como lo sostiene el reglamento del citado subsidio.

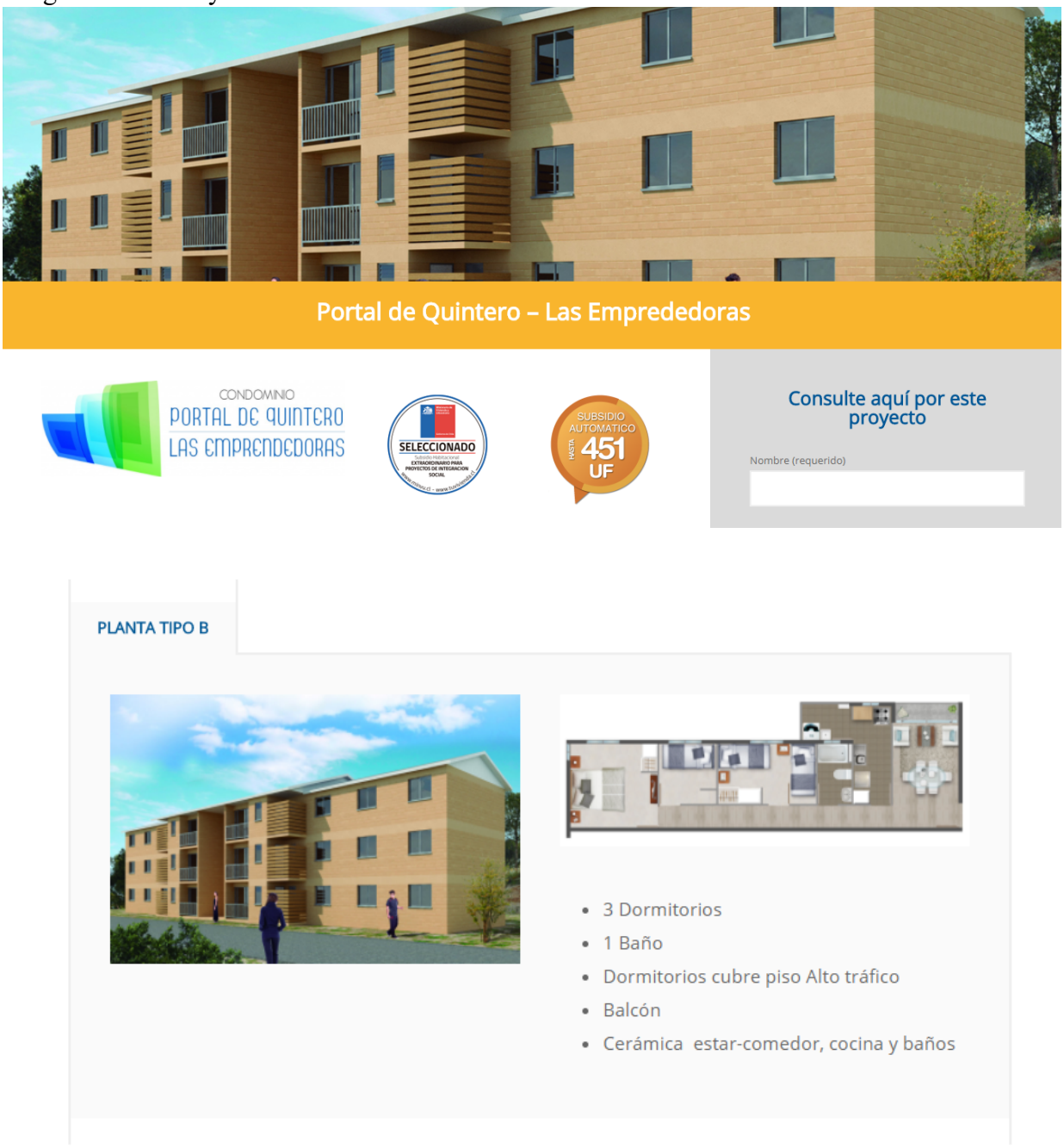
Tabla 17. Operadores inmobiliarios y proyectos de vivienda subsidiada vigentes a 2017 en el área metropolitana de Valparaíso

Comuna	Proyectos en construcción	Operador inmobiliario
Quillota	8	- Inmobiliaria Armas Quillota SPA (4 proyectos) - Constructora Bio Bío S.A. V Región - Corporación de Desarrollo Habitacional (2 proyectos) - Sociedad Inmobiliaria y de Inversiones Bio Bío S.A.-R5
Quilpué	3	- CONAVICOOP (2 proyectos) - Constructora Pacal S.A. V Región.
Quintero	2	- Corporación de Desarrollo Habitacional (2 proyectos).
Valparaíso	3	- CONAVICOOP - Corporación de Desarrollo Habitacional (dos proyectos).
Villa Alemana	5	- Inmobiliaria La Cruz Ltda. - Corporación de Desarrollo Habitacional (3 proyectos) - Constructora Pacal S.A. V Región

Fuente: elaboración con base a datos FONDECYT 1150360 y SERVIU.

Quintero es de suma relevancia, aun cuando no pertenece al área metropolitana de Valparaíso. En ella, la empresa inmobiliaria Corporación de Desarrollo Habitacional ha edificado proyectos de integración social y territorial con valores iniciales de 1130 unidades de fomento y subsidios por hasta un tercio de este valor. No es menor considerar la cercanía con el municipio de Concón, entrada norte a la conurbación litoral, que además conecta con las zonas interiores de Villa Alemana, Quillota, Quilpué y La Calera. Sin aportar suelo en esta parte, tanto Valparaíso como Viña del Mar levantan la inversión aledaña y empujan en un mayor avance de estas viviendas en zonas excéntricas. La siguiente imagen recoge el nivel de estas habitaciones, que expresan la impronta de abandono hacia la idea de una vivienda subsidiada precaria, por otra comercial y de mejor estándar visual.

Figura 3. Conjunto Portal del Quintero-Las Emprendoras, subsidiado por el Programa de Integración Social y Territorial 2017



Fuente: elaboración propia con imágenes extraídas desde codeh.cl/las-emprendedoras (noviembre de 2017).

Entorno y mejoramiento

La penetración de los aportes para esta agrupación en Valparaíso ofrece una serie de elementos destacables. A los fondos entregados por los programas auspiciados por la SUBDERE, se suman aquellos vinculados a la orgánica del MINVU, donde destaca la potencia del Programa de Protección para el Patrimonio Familiar, altamente publicitado y con buenos resultados a nivel nacional[39]. Las cifras que más adelante se plantean expresan la necesidad por el sostenimiento en la inversión residencial, que sólo es más atractiva por cuanto el Estado invierta en el hábitat que acogerá a nuevas residencias. Siguiendo la lógica del PREMVAL, las comunas con mayor beneficio de estas políticas son Concón, Quilpué, Viña del Mar, Valparaíso, Casablanca y Villa Alemana. Pero, como se trabajará más adelante, la lógica de periferias funcionales avizorada en la anterior sección permite comprender el flujo excéntrico de estos aportes, toda vez que ellos representan no sólo la presencia de un catalizador para mayor inversión privada, sino que operan como municipios de contención ante una eventual alta densificación del borde costero.

Por otro lado, el subsidio para la mantención de viviendas[40] también se fija en estos municipios de forma particular, entregando aportes focalizados exclusivamente en la mantención de las viviendas, que es donde las familias invierten con mayor frecuencia y mayor gasto. Estos, además, construyen una más solvente cadena de integración horizontal al involucrar al comercio y a la construcción de menor escala en el negocio habitacional, siempre en la lógica de entregar mayor valor comercial a viviendas que, por su naturaleza subsidiaria, podrían no haberla tenido desde un principio. Aquí los municipios beneficiados son Villa Alemana, Valparaíso, Casablanca, Quilpué y Quillota en la zona metropolitana; mientras que en las periferias de la conurbación litoral aparecen La Calera y Limache, comunas que están relacionadas con el borde portuario a partir de

[39] El Decreto Supremo N°255 ha entregado desde 2004 a 2017 la cifra no despreciable de 887.700 aportes para el resguardo de los entornos que valorizan la renta habitacional. No es menor reconocer que, con posterioridad al terremoto de febrero de 2010, se activó un capítulo especial de este instrumento, el que proveyó un total de 143.071 aportes entregados a la ciudadanía.
[40] Decreto Supremo N°149/2005.

la infraestructura que posibilita nexos megarregionales como los descritos por Lencioni (2011).

Al anterior aporte debe sumarse el guarismo arrojado por el programa compuesto de mejoramiento para viviendas y entorno que sólo operó entre los años 2005 y 2007[41]. Este programa, como muchos otros asociados a este conjunto, fue consumido en atribuciones por parte del Programa de Protección para el Patrimonio Familiar que, por sincrónica que fuera su creación, resultó ser más eficiente en la entrega de aportes, teniendo una cobertura a nivel regional. Para el caso de Valparaíso asoma una interesante presencia en las comunas de la conurbación litoral norte, aún incipiente en su densificación, pero con un potencial efectivo de crecimiento hacia el futuro, donde la formación habitacional de los balnearios de La Ligua, por ejemplo, acuse una mayor desconcentración metropolitana en favor de más inversión de alto estándar. Este subsidio exhibe, de todas maneras, una alta concentración en los municipios de Casablanca, Concón, Quilpué, Viña del Mar, Valparaíso y Villa Alemana.

El único aporte anterior que logró desplegarse fue el antecesor del sancionado por el D.S. N°149/2005, que también estaba enfocado en el mejoramiento de viviendas y cuyo despliegue en la totalidad de la región permite observar, entre otras cuestiones relevantes, que no es hasta entrada la primera década del nuevo siglo que el Estado retorna sobre sus pasos iniciales. Donde había fomentado la construcción y fortalecido la compraventa, aparecía ahora entregando aportes para el mejoramiento de todo lo que se asocia con la casa propia y su imaginario.

Aquí hay un punto relevante, puesto que la vivienda y todo lo que la rodea aporta a la construcción colectiva de valor. Esto que no podría verificarse por sí solo acontece más allá de su subjetividad como meta social o impulso hacia una modernización desde lo

[41] Decreto Supremo N°84/2005.

familiar hacia el entorno. En los próximos capítulos se desarrollarán estas ideas, sin embargo, es pertinente fijar dos ideas para debatir los datos que se presentan.

No es posible edificar miles de metros cuadrados de viviendas cuando el entorno no es capaz de acoger la cotidianeidad asociada la vida urbana. En este sentido, la tesis señalada sobre la construcción colectiva del valor acusa también la pertinencia sobre los circuitos de consumo perpetuo que operan sobre estas y otras ciudades. La hegemonía de lo urbano en Chile no es azarosa, es el resultado consiente de la modernización espacial donde lo relevante es abrir frentes de expansión urbana, sostener los nichos grandes para la edificación de viviendas que, por subsidiadas que sean, definen los nuevos enclaves para a reproducción del capital fijo inmobiliario y la proliferación de la banca comercial a través de las hipotecas. A la vista de estos datos, no queda duda que estas cuestiones son articuladas entre sí para dar cuenta de una realidad espacial mucho mayor a las ya comentadas. Valparaíso es una región central y centralizada, cierto, pero no por ello deja de contener bolsones de precariedad vinculadas a una vivienda que, por extinta que se encuentren sus obligaciones mercantiles, sigue estando esquilmada frente a la presencia de recursos que la definan como prioridad. Esto posibilita la atomización de los aportes en Entorno y Mejoramiento, pues desde ellos es más visible el sostén de dichos circuitos plasmándose, además, la noción de un entorno de mayor -y mejor- equilibrio, por mucho que en realidad estas no lo sean.

Una segunda idea se materializa hacia un tipo de Estado capaz de excitar a los agentes privados en la inversión habitacional. Como se plantea en las siguientes imágenes, el fuerte de construcción está amparado a la actuación de lo público, particularmente desde 2004 en adelante. Esta fecha, de cierta forma arquetípica para las políticas públicas en el país, representa el otro despegue del Estado neoliberal de bienestar. Aquí se acogen las ideas de las redes asistenciales que el Banco Mundial junto a Naciones Unidas promocionan como agentes en la corrección capitalista de exclusiones y acotadas oportunidades, asociando a lo público como un resorte en las formas de apaciguamiento

en el conflicto social y su vertimiento en el espacio. Esta lógica está reflejada en aquellos focos multisectoriales, como el ejemplo de la SUBDERE, donde el MINVU y sus reparticiones no son ajenos jugadores, sino que se instituyen como los transformadores de la inicial barbarie neoliberal en una etapa de mayor comprensión y sutileza, el rostro humano del modelo en el espacio, finalmente.

El cuadro siguiente exhibe materiales resultados de esta faceta, además de considerar en ellos la progresión de estas políticas en la región de Valparaíso y, particularmente, en su área metropolitana.

Tabla 18. Subsidios agrupación Entorno y Mejoramiento, Área Metropolitana de Valparaíso 1990-2016

Área-periodo	D. N°255[42]		D.S. N°155[43]		D.S. N°149[44]		D.S. N°84[45]		Total Entorno y Mejoramiento 1990-2016
	1990-2003	2004-2016	1990-2003	2004-2016	1990-2003	2004-2016	1990-2003	2004-2016	
Área Metropolitana de Valparaíso	0	100.543	0	4.220	0	6.526	0	657	111.946
Montos	180.943.002.977 CLP		31.440.607.528 CLP		403.980.331 CLP		403.000.000 CLP		213.190.590.836 CLP

Fuente: elaboración propia con base en datos FONDECYT 1150360 y Transparencia Activa (2017).

[42] Programa de Protección del Patrimonio Familiar.
[43] Participa el D.S. N° 155, Programa de Fondos Concursables para Proyectos Habitacionales Solidarios.
[44] Subsidio para el financiamiento de obras de mantención de viviendas.
[45] Subsidio para el financiamiento de mejoras para vivienda y entorno.

Una muestra de la eficiencia de estos instrumentos se observa en las siguientes imágenes, donde se aprecia en zonas consolidadas, el avance de los instrumentos a nivel de entorno físico efectivo.

Figuras 4 y 5. Remodelación Conjunto La Roca de Quintero (arriba) junto a la incorporación de jardín infantil (abajo)

Fuente: archivo del autor, 2019.

Aportes de alquiler en Valparaíso

Por incipiente que sean los programas de aporte para el alquiler, en Valparaíso también han tenido un impacto relativo. Desde 2013 a la fecha, la región ha recibido 6.102 unidades de subsidio vinculadas a este instrumento, otorgando 26.197.900.000 CLP en favor de arrendatarios que utilizarían un periodo de hasta ocho años como plataforma para aspirar a una vivienda propia, mientras el Estado provee de un aporte de 170 unidades de fomento para el periodo señalado[46], posibilitando allegar mensualmente hasta unos 75.000 CLP. Esto, porque la adjudicación se efectúa sobre el total señalado, el que se prorrateará por el periodo máximo en la cantidad de pesos indicada.

[46] Corresponde a 4.505.000 CLP en total por hasta ocho años.

La concentración comunal de estos aportes en Valparaíso refleja una altísima presencia en la comuna del mismo nombre, conteniendo así la tendencia de los anteriores instrumentos de Entorno y Mejoramiento, cuyo centro estaba hacia fuera de la conurbación litoral. Esta situación pone en relieve la situación urbana y de alto interés sobre este sector, donde el alquiler asoma como alternativa real en el acceso a un espacio transitorio que, por temporal, permite romper la situación de altos gastos en manutención cotidiana asociados a zonas de menor consolidación urbana. Si en las anteriores agrupaciones la tendencia es a mejorar el entorno, esto sería en beneficio de una mayor propiedad y no en función del alquiler.

La Casa Propia en Valparaíso

Los indicadores sobre la concentración de propiedad en Valparaíso son asombrosos, considerando la cercanía e infraestructura que le ligan a Santiago. Pudiendo ostentar una situación más bien precaria, debido a la falta de empleo o el pujante ingreso de habitaciones estacionales asociadas a la educación superior o el turismo, la metrópolis litoral más importante de Chile goza de buena salud en la consolidación de la Casa Propia[47].

Esta relevancia no es menor si se considera una urbanización sostenida hacia los municipios que comparten los cerros que alojan a la bahía y los municipios que están hacia el oriente. Tanto Quilpué como Villa Alemana son importantes receptores de subsidios habitacionales para la compraventa o construcción de viviendas, sean estas individuales o colectivas. Esto último debe destacarse, puesto que la conurbación metropolitana litoral evidencia tomas de terreno de gran escala, como es el caso de los campamentos Felipe Camiroaga y Forestal en Viña del Mar. Ambos principian, como acontece recurrentemente en la zona, con el movimiento de fuerza para instalar un nuevo asentamiento, el que prontamente sanean con la participación cómplice del municipio. Esto se verá en el

[47] Según el INE, la cesantía en la región se empina en 8,3% para el trimestre abril-junio al mismo tiempo que el promedio nacional se ajustó a 6,6%. Fuente: www.ine.cl (noviembre de 2017).

capítulo posterior con mayor detalle, siendo esencial colocar este punto con fines exegéticos sobre el panorama del área en estudio.

De todas maneras, y con el patrimonio mediante, la falta de suelos para la gestión habitacional subsidiada en zonas centrales impediría acoger nuevas demandas por vivienda subsidiada en el eje central que articula al litoral Concón-Valparaíso. No es menor reconocer el impacto favorable del subsidio para el alquiler, que instala alternativas móviles de residencia en zonas centrales y abre un frente urbanizador hacia los nichos que no forman parte de esta red vial costera. Es relevante esta afirmación, pues la lógica de expoliación hacia los cerros posee determinadas vinculaciones con la situación de expansión residencial en la zona.

El sentido expoliativo de estos frentes de urbanización es evidente hacia los costados postergados de las ciudades litorales, algo que asoma como normal en las dinámicas urbanas de aquellas zonas donde el turismo o las actividades estudiantiles son mayoritarias, como acontece en Valparaíso. Sin embargo, las personas que optan por habitar por la vía de la propiedad subsidiada deben optar por alternativas lejanas a los sectores centrales, construyendo una lógica perversa: vivir en lo que se podría denominar la *punta del cerro* como única salida a permanecer en lo que podría denominarse como urbano. La tendencia para Valparaíso es evidente en este sentido y acusa la necesidad de seguir produciendo propiedad habitacional en diversos contextos, los que no siempre son homólogos según el periodo que los inscribe.

Prueba de ello es la tendencia en la década de 1990 para aportes en subsidios de vivienda progresiva y de autoconstrucción colectiva, donde los instrumentos D.S. N°5 y D.S. N°140 son mayoritarios en el pago de prestaciones fiscales, algo que se revierte con la nueva ley de subsidios del D.S. N°49 y la transformación de la vivienda social en otra de carácter cada vez más comercial, donde la participación de las hipotecas genera mayor presencia. Si se observan los números de los cuadros siguientes, esta modificación es

evidente en la consecución de una propiedad residencial acabada, con una fuerte participación de la libre elección permitida por el D.S. N°116 y, en el último tiempo, por el nuevo Programa de Integración Social y Territorial -D.S. N°19- cuyos resultados avizoran una suculenta alternativa para el mercado inmobiliario en el acceso a recursos públicos frescos, los que ya se habían iniciado con el anterior instrumento y su funcionalidad hacia la recuperación económica.

Todas estas nuevas residencias van directamente en favor de dos características: evitar que la construcción siga apoderándose de las zonas exteriores, como es el caso de Curauma y Quintero anteriormente desarrolladas, y atraer mayor inversión hacia los centros urbanos. El espíritu del D.S. N°19 está en ello, pues con un mayor valor residencial se apunta a sostener una oferta con una localización óptima, pero con un costo elevado respecto de las que fueran financiadas en los cerros. Es de esperar que el saneamiento de los campamentos señalados apunte a una presencia concreta alguno de estos instrumentos, pues representan los intereses de las operaciones habitacionales en la actualidad. Lo que es imposible de prever es si este tipo de integraciones por la vía del mercado generan o no el efecto deseado por el legislador o, por el contrario, son detonantes de futuras tensiones socio-residenciales.

La siguiente selección de fotografías expone algunos conjuntos habitacionales que caracterizan los proyectos consolidados bajo este concepto de Casa Propia. Se manifiesta con claridad una localización que aporta al grupo de Entorno y Mejoramiento, por ejemplo, destacando por unas condiciones de confort residencial óptimas. Como se verá en el siguiente capítulo, los municipios con mayor carga subsidiaria permiten advertir, desde 2004 en adelante, una tipología de vivienda finalizada en altura su mayoría, que un ejemplifica sólidamente el imaginario de la Casa Propia.

Figuras 6 y 7. Dos expresiones de la propiedad en la punta del cerro: arriba, vista panorámica desde Rodelillo, Valparaíso; abajo, Condominio Valle de la Luna, Villa Alemana

Fuente: archivo del autor, 2019.

El cuadro siguiente reúne el desglose por instrumento y su presencia en la metrópolis de Valparaíso, destacando los flujos de aportes que fueran desarrollados anteriormente. El volumen final de la inversión no deja de ser impresionante, pues considera sólo la inversión pública en Casa Propia, echando por la borda cualquier escena donde el Estado no opera como constructor para esta idea de propiedad.

Área-periodo	D.S. N°5[48]		D.S. N°4[49]		D.S. N°49[50]		D.S. N°1[51]		D.S. N°116[52]	
	1990/2003	2004/2016	1990/2003	2004/2016	1990/2003	2004/2016	1990/2003	2004/2016	1990/2003	2004/2016
Área Metropolitana de Valparaíso	7.991	1.906	0	5.263	0	11.643	0	21.516	0	7.991
Montos	203.290.059.500 CLP		55.500.010.000 CLP		247.412.347.500 CLP		213.320.495.000 CLP		88.092.784.000 CLP	

Área-periodo	D.S. N°19[53]		D.S. N°140[54]		D.S. N°40[55]		D.S. N°41[56]		Total Casa Propia 1990-2016
	1990/2003	2004/2016	1990/2007	2008/2016	1990/2003	2004/2016	1990/2003	2004/2016	
Área Metropolitana de Valparaíso	0	5.165	17.835	0	0	1.699	0	24.070	123.275
Montos	63.645.712.500 CLP		57.442.566.000 CLP		9.004.700.000 CLP		111.624.625.000 CLP		1.237.551.060.000 CLP

Tabla 19. Subsidios Casa Propia, Área Metropolitana de Valparaíso 1990-2016
Fuente: elaboración propia con base en datos FONDECYT 1150360 y Transparencia Activa (2017).

[48] Programa de vivienda social dinámica sin deuda y Programa de viviendas básicas SERVIU.
[49] Financiamiento de viviendas económicas en conjuntos habitacionales.
[50] Programa Fondo Solidario de Elección de Viviendas I y II.
[51] Sistema Integrado de Subsidio Habitacional.
[52] Subsidio habitacional para proyectos de integración social-reactivación económica y fomento al mercado inmobiliario.
[53] Programa de Integración Social y Territorial
[54] Programa de Viviendas Progresivas.
[55] Título II, Subsidio de Interés Territorial.
[56] Título I, Sistema de Subsidio Habitacional.

El mosaico de los instrumentos subsidiarios que han permitido realizar las razones del Estado neoliberal, exhiben fuertemente la vocación por la propiedad en municipios como Viña del Mar que, por centralidad en la conurbación litoral y su vocación turística, podría ser eximido de ocupaciones mayoritarias por viviendas subsidiadas. Reúne, sin embargo, la mayor aptitud para estas residencias y la consolidación de la Casa Propia en la zona al no formar parte de un circuito patrimonial como el de Valparaíso y, por cierto, al abrir espacios como nichos de renta y reproducción de la propiedad habitacional con el concurso de la infraestructura situada en la zona de sus cerros.

Santiago: entorno, propiedad y alquiler

Con el ingreso de subsidios favorables a la instalación de nuevas operaciones habitacionales, Santiago se convierte en el unicornio para la expansión urbana. Como el mítico corcel, se trata de un trofeo para operadores inmobiliarios que persiguen ampliar alternativas en la generación de renta y propiedad a partir de la comercialización de viviendas con aporte estatal. Si en la sección sobre Valparaíso se destacaba a lo público como motor en la gestión territorial, para esta metrópolis dicho rol es aún más pronunciado. Esto refuerza la razón de Estado Neoliberal trabajada en el estudio y que, por ningún motivo, el modelo chileno ha propiciado su disolución. Por el contrario, y tal como se manifiesta en el capítulo anterior, el Estado goza de excelente salud y prosperidad a partir de su rol subsidiario en la producción de propiedad habitacional.

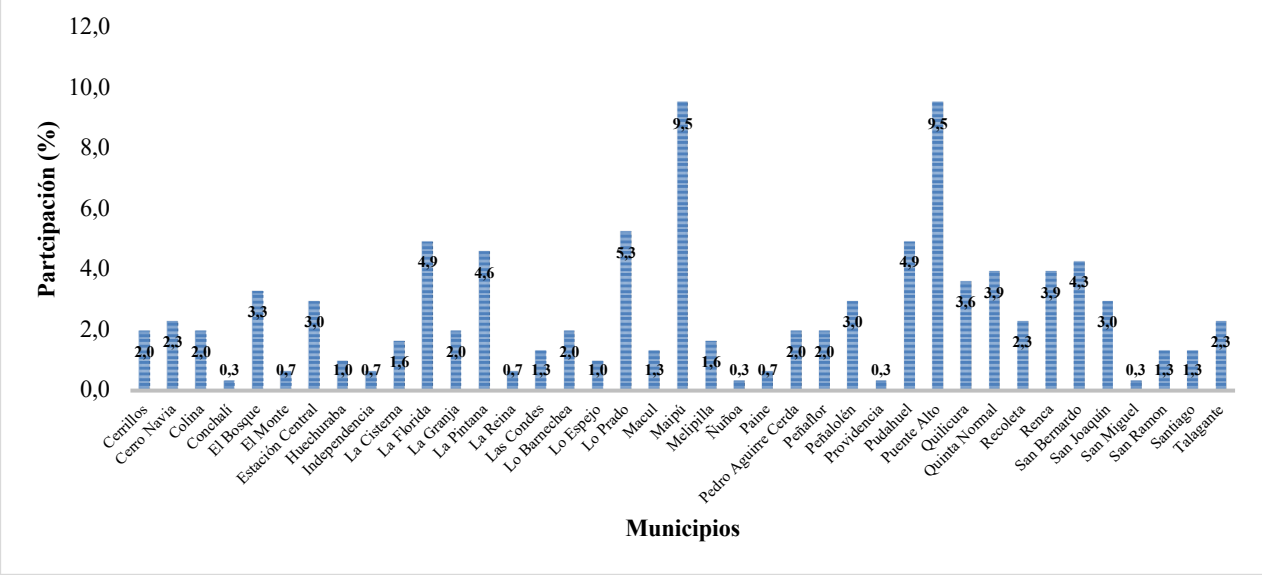
Ya para el caso de Valparaíso se examina la penetración de los subsidios alojados en la categoría de Entorno y Mejoramiento como aporte en la valorización de la vivienda, cuya participación en la década de 2000 es hegemónica. No es casual entonces que el vigor por la producción de vivienda se concentrara para el anterior decenio sólo en levantar y entregar nuevos conjuntos habitacionales. Por el contrario, es absolutamente justificado, pues se sostuvo la impronta del régimen militar en la cobertura de propiedad. Esto, que no tiene nada de novedoso y sorprendente, explica el devenir de aquellas políticas discutidas

al inicio del presente capítulo, donde emerge la naturaleza histórica sobre el subsidio habitacional, cuyos propósitos no son modificados en veinte años ni por el cambio de administración estatal ni por otra fuerza capaz de contrarrestar el avance en la edificación de estas soluciones habitacionales.

Construir, construir y construir Santiago

La idea es siempre mantener rodando el balón en la cancha de los aportes y edificación de nuevas propiedades. Por ello es significativo el aporte de Entorno y Mejoramiento, pues no sólo se enfoca en mantener en alto el valor comercial de las viviendas, sino también de asegurar el confort frente a probables escenarios de conflicto entre los agentes que participan del desarrollo urbano, particularmente los municipios. Esto, sumado a las normativas aplicadas a la ordenación del espacio urbano, han permitido la generación de municipios hegemónicos en la recepción de residencias sociales, lo que se aprecia en comunas como El Bosque, La Cisterna, La Florida, La Granja, Lo Espejo, Lo Prado, Peñalolén, Renca y San Bernardo en Santiago, como lo muestra la siguiente figura.

Figura 8. Cobertura a escala municipal de conjuntos de vivienda subsidiada, área metropolitana de Santiago 1990-2013 (porcentajes)



Fuente: elaboración propia con base en datos FONDECYT 1150360.

La baja participación de ciertos municipios en la recepción de viviendas sociales no puede explicarse únicamente desde el precio del suelo para las operaciones habitacionales. Se debe tener en cuenta que, desde 1990 hasta la actualidad, la tendencia ha ido hacia una mayor cobertura en programas avocados tanto a la propiedad como al mejoramiento de entornos. Esto se refleja en que la categoría Entorno y Patrimonio recoge a trece programas, los que, sin constituir propiedad, representan la presencia del Estado en la valorización de los conjuntos edificados. Puede un municipio tener menos vivienda social durante el periodo, cierto; pero ello no le resta facultades de postular a mecanismos de financiamiento y ejecución de obras, como el Programa de Protección al Patrimonio Familia, por ejemplo.

Esta expansión de la Casa Propia es, de todas maneras, algo más que una condición social y patrimonial. La importancia de los operadores inmobiliarios en este proceso delimita el rol que le queda al Estado como planificador y asignador de recursos para la gestión habitacional. Pero también es un negocio situado y concentrado en determinados espacios

municipales. Como lo plantea el geógrafo Oliver Dollfus (1983), las condiciones de sitio que concurren en estas unidades espaciales presentaron suelo disponible a inicios de la década de 1990, lo que fue apoyado indirectamente por las alternativas de urbanización sobre suelos rurales que abrió la puesta en marcha del Decreto Ley N°3.516 de 1980.

Estas condiciones de sitio y el modelamiento normativo sobre el espacio periurbano metropolitano permitieron que los municipios de las periferias con mayor aptitud agrícola sucumbieran a través de políticas de erradicación de campamentos desde las áreas centrales (Hidalgo, 2005a). Si la gestión política señalaba la normalización de la vivienda a partir del expolio urbano durante la década de 1980, para el decenio anterior la tendencia aparece como irremontable. La condición de sitio generada abre para los años venideros, un amplio campo de inversión habitacional en viviendas sociales, de las que ciertas inmobiliarias son receptoras.

En la actualidad, los operadores inmobiliarios se repiten en ciertos municipios. Lampa, al norte de Santiago, constituye uno de los espacios de mayor interés debido a la agenda de conectividad que el Ministerio de Obras Públicas agencia a través del Departamento de Concesiones. Esta innovación corresponde al proyecto Autovía Santiago Lampa que entregará, una vez finalizado en 2018, quince kilómetros de autopista y ciclovía, integrando no sólo al centro metropolitano de Santiago, sino que también al resto de las ocupaciones asociadas a negocios, comercio, educación, salud u otros[57].

Esta semblanza, lejos de ser un conjunto de loas, destaca la forma en que los agentes privados explotan los beneficios de la expansión metropolitana en Santiago. De la mano con la inversión en infraestructura, se completa el ciclo de concentración favorable a la propiedad. Si a la zona habían ingresados conjuntos habitacionales asociados a subsidios Casa Propia como los acogidos al D. S. N°40 y N°49, es probable que la densificación

[57] Autovía Lampa Santiago corresponde a una inversión privada asociada a la cartera de explotación para proyectos concesionados del Ministerio de Obras Públicas. La información detallada del mismo se encuentra en la web www.autoviasantiagolampa.cl (Junio de 2017).

aumente con la activación de instrumentos más recientes, como es el caso del Programa de Reactivación Económica y Fomento al Mercado Inmobiliario D.S. N°116 y Programa de Integración Social y Territorial (D.S. N°19) cuyos impactos iniciales serán graficados más adelante.

La concentración de operadores inmobiliarios también se aprecia en el sur metropolitano de Santiago. Con la expansión del Plan Regulador Metropolitano de Santiago hacia el municipio de San Bernardo, se expresa la mayor concentración de nuevos proyectos habitacionales de la región repitiéndose el mismo agente que en Lampa.

El cuadro siguiente considera a las inmobiliarias que participan actualmente en la gestión de proyectos sociales, donde se destacan las comunas mencionadas como ejemplos, aun cuando otras ostentan guarismos similares.

Tabla 20. Operadores inmobiliarios y proyectos de vivienda social vigentes a 2017 en el área metropolitana de Santiago

Comuna	**Proyectos en construcción**	**Operador inmobiliario**
Colina	1	- Inmobiliaria PY S.A.
El Bosque	1	- Inmobiliaria Santiago San Alfonso S.P.A.
La Granja	1	- Inmobiliaria Santa Sofía S.A.
Lampa	6	- Inmobiliaria Los Silos III S.A. - Inmobiliaria Valle Norte S.A. - 3L Peñaflor S.P.A. - Inmobiliaria RM Diez S.A. - CONAVICOOP - Inmobiliaria San José S.A.

Comuna	Proyectos en construcción	Operador inmobiliario
Maipú	1	- Inmobiliaria Los Silos III S.A.
Melipilla	2	- Inmobiliaria e Inversiones Maipo Ltda. - Inmobiliaria y Constructora Las Nieves S.A.
Padre Hurtado	5	- Inmobiliaria Los Silos III (3 proyectos) - CONAVICOOP - Gestión inmobiliaria y asesorías habitacionales S.A.
Paine	1	- INVICA Región Metropolitana S.A.
Peñaflor	1	- 3L Peñaflor SPA
Pudahuel	3	- Inmobiliaria Los Silos III S.A. - Inmobiliaria Paz Cien Ltda. - Inmobiliaria Rio Viejo S.A.
Puente Alto	3	- Inmobiliaria Brisas del Maipo S.A. - Constructora Bio Bío S.A. (dos proyectos)
Quilicura	1	- Inmobiliaria Quilicura Siete S.A.
Recoleta	1	- Inmobiliaria Parque Recoleta S.A.
Renca	1	- Inmobiliaria Los Silos III S.A.

Comuna	Proyectos en construcción	Operador inmobiliario
San Bernardo	8	- Gestora de viviendas económicas y sociales Ltda. (4 proyectos) - Inmobiliaria Los Silos III S.A. (dos proyectos) - CONAVICOOP - Inmobiliaria Los Cóndores S.A.

Fuente: elaboración con base a datos FONDECYT 1150360 y SERVIU.

Si se sigue el relato desde el mapa precedente hasta el cuadro anterior, se deduce que la alta participación de las comunas de Maipú, Puente Alto, La Florida, Pudahuel y San Bernardo acompañan al menos dos momentos relevantes en la producción de soluciones habitacionales. Primero, la alta continuidad por cobertura generada a inicios de la década de 1990, que se traduce en un proceso histórico de mediana duración donde las formas de adjudicación para la propiedad residencial serán modificadas recién en 2004, año en el que también se adosan la mayoría de los instrumentos de la agrupación Entorno y Mejoramiento.

Esta situación es el resultado del grueso impacto de la aglomeración subsidiada reunida entre Valparaíso y Santiago, donde esta última concentra no sólo la mayor población, sino también los aportes fiscales de más alto impacto en la población chilena. No es menor suponer que esta carrera larga por la construcción de nuevos conjuntos habitacionales o el favorecimiento por una mayor expresión de la propiedad esté de la mano con el desafío por la modernización que fuera augurada a inicios de la década de 1990 por el nuevo régimen concertacionista. En el capítulo anterior se ha trabajado esta relación, donde la barbarie urbana debe ser suplantada por estos circuitos urbanos de consumos perpetuo, los que aseguran la prevalencia de una renta fija y morigeran el efecto de las políticas

habitacionales expoliativas y esquilmadoras.

Lo último es relevante en cuanto a la vivienda edificada hacia las comunas señaladas fue un dispositivo de entrada para nuevos frentes de reproducción inmobiliaria, los que van de la mano con el ingreso de nuevos espacios residenciales, muchos de ellos sin acceso a servicios, pero que cumplen el rol de avanzada en infraestructura y acceso. A esto, se suma lo que se verá más adelante con los aportes de Entorno y Mejoramiento. Por ahora, cabe destacar la presencia de los instrumentos hegemónicos en la metrópolis capitalina, como es el caso del D.S. N°40 y N°49, cuyo rol en la cobertura de nuevos propietarios ha sido esencial en la consolidación de las comunas individualizadas, aun cuando la alta concentración está hacia el poniente y sur de Santiago.

Estos instrumentos impactaron favorablemente en aquellos nuevos municipios que acogieron una alta población expoliada de las zonas centrales, que luego fueron beneficiadas por los aportes en Entorno y Mejoramiento. Por ello, el 3% acumulado de Peñalolén para el periodo de estudio no es menor si se observa una comuna con mayor ingreso en los últimos años y, como se verá más adelante, con subsidios más enfocados en la autoconstrucción por conjuntos de familias. No acontece lo mismo hacia Maipú con estos instrumentos, pero sí con los anteriores D.S. N°140 y D.S. N°5, con mayor presencia en la década de 1990 y posterior fusión en los ya individualizados decretos 40 y 49.

Figura 9. Conjunto Jardín Alto de La Florida (DS 19/2014)

Fuente: archivo del autor, 2018.

Claramente, la alta concentración de aportes fiscales en San Bernardo forma parte de una situación que ha sido reiterada en el tiempo, que es la expansión de los frentes de avance habitacional propios del desarrollo de potentes instrumentos subsidiario, como es el caso del nuevo D.S. N°19 y los anteriores 40, 41 y 49, representando los más altos valores en unidad e inversión para esta metrópolis. Es interesante manifestar que la tendencia sigue siendo en la concentración sobre municipios como el señalado, que ostentan ocho proyectos habitacionales subsidiados en desarrollo más tres asociados al Programa de Integración Social y Territorial.

Pasadas más de dos décadas de fortalecimiento en políticas subsidiarias, la tendencia hacia la periurbanización descrita para Valparaíso se reitera en Santiago, puesto que son aquellos municipios con mejores alternativas de conectividad los que allegan más recursos

y nuevas operaciones habitacionales, como es el caso de Padre Hurtado, Lampa y Pudahuel. Puente Alto se erige siempre como alternativa en la concentración, pero queda relegado frente a los nuevos instrumentos respecto a otras comunas del sur y sur poniente. Sigue la vivienda de la zona central localizándose hacia las costillas metropolitanas de sus cabeceras regionales, pero ahora impulsándose sobre los paños del indefinido periurbano y sus funcionalidades.

En la siguiente tabla se aprecia la robusta provisión de fondos que el Estado ha devengado en favor de las personas, quienes lo entregan a desarrolladores inmobiliarios bajo el sueño de la casa propia. Sólo en instrumentos para Santiago, el neoliberalismo que impulsa el emprendimiento y la independencia de las ataduras fiscales otorga indirectamente al mercado habitacional más de dos mil millones de dólares para el periodo comprendido entre 1990 y 2016. Sin duda, representa un suculento aporte para la industria, al mismo tiempo que valida la idea de un Estado neoliberal de bienestar, no tan salvaje ni tan desregulado como se oferta hacia las masas críticas.

Área-periodo	D.S. N° 5[58]		D.S. N° 4[59]		D.S. N° 49[60]		D.S. N° 1[61]		D.S. N° 116[62]	
	1990/2004	2005/2016	1990/2004	2004/2016	1990/2003	2004/2016	1990/2003	2004/2016	1990/2003	2004/2016
Área Metropolitana de Santiago	36.681	0	81.502	5.263	0	81.294	0	163.074	0	18.016
Montos	127.322.960.000 CLP		188.536.635.000 CLP		565.898.861.000 CLP		567.263.584.500 CLP		198.608.384.000 CLP	

Área-periodo	D.S. N° 19[63]		D.S. N° 140[64]		D.S. N° 40[65]		D.S. N° 41[66]		Total Casa Propia 1990-2016
	1990/2003	2004/2016	1990/2006	2007/2016	1990/2003	2004/2016	1990/2003	2004/2016	
Área Metropolitana de Santiago	0	14.736	22.739	0	0	115.345	173.417	0	712.067
Montos	181.584.360.000 CLP		59.128.151.500 CLP		394.729.478.000 CLP		585.082.105.000 CLP		2.868.154.519.000 CLP

Tabla 21. Subsidios Casa Propia, Área Metropolitana de Santiago 1990-2016
Fuente: elaboración propia con base en datos FONDECYT 1150360 y Transparencia Activa (2017).

[58] Programa de vivienda social dinámica sin deuda y Programa de viviendas básicas SERVIU.
[59] Financiamiento de viviendas económicas en conjuntos habitacionales.
[60] Programa Fondo Solidario de Elección de Viviendas I y II.
[61] Sistema Integrado de Subsidio Habitacional.
[62] Subsidio habitacional para proyectos de integración social-reactivación económica y fomento al mercado inmobiliario.
[63] Programa de Integración Social y Territorial
[64] Programa de Viviendas Progresivas.
[65] Título II, Subsidio de Interés Territorial.
[66] Título I, Sistema de Subsidio Habitacional.

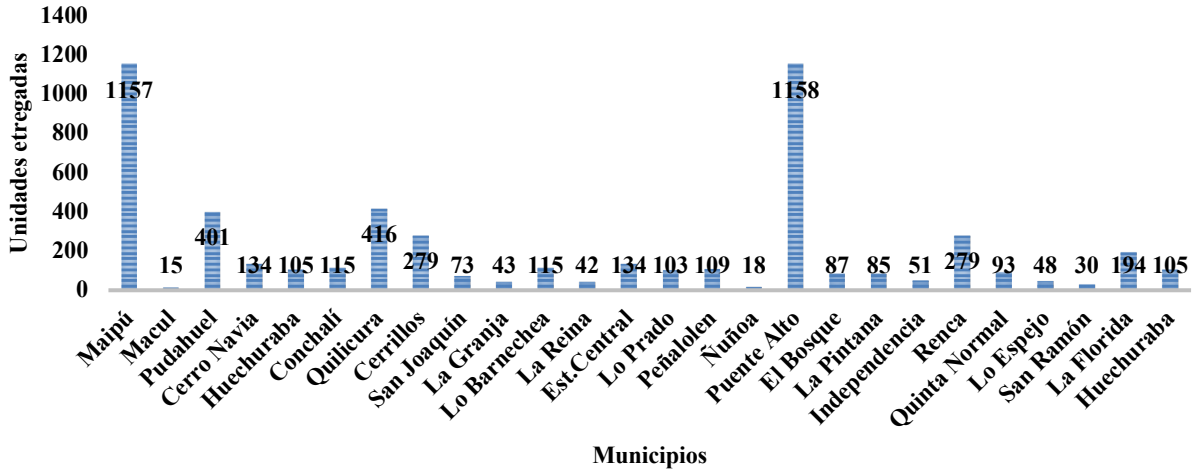
El entorno mejorado de Santiago

En pasajes anteriores se ha destacado la presencia de los aportes fiscales para Entorno y Mejoramiento como una forma de construir un hábitat sólido, de mayor confort para sus propietarios. Esto evacua en la valorización colectiva de la propiedad sobre un espacio específico, aportando una fuerte carga subjetiva a la idea de imaginario. Una parte de dicha construcción se erige desde la propiedad por sí solo, pero una no menor aparece desde otros instrumentos que no constituyen las ideas sobre lo propio, sino de todos los dispositivos u objetos urbanos que los rodean.

Para el caso de Santiago, la agrupación Entorno y Mejoramiento acusa el retorno del Estado sobre sus mayores concentraciones históricas, como lo son los municipios del sur y sur poniente ya señalados. Retorna para cautelar el valor de zonas que representaron nichos de renta abiertos hacia finales de la década de 1990, cuya penetración de propiedad fue alta y que hacia la nueva década persiguieron mejor calidad de vida e impactos sobre el plusvalor de la renta fija. Reflotar la idea de un Estado presente que desplaza, pero no olvida, se materializa con estos agresivos aportes, como lo muestra el siguiente cuadro.

Se repiten los nombres de Pudahuel, Puente Alto y Maipú, sumándose Quilicura a esta frecuencia de focalización de aportes fiscales. Sólo en 2016 el D.S. N°255 otorgó 112.414 unidades, siendo una de las políticas más agresivas en la historia de los subsidios nacionales, considerando su novedad y énfasis en bienes no individuales. La figura siguiente expresa los énfasis señalados para el potente instrumento del Programa de Protección del Patrimonio Familiar y la forma en que se ocupa de recuperar aquellos espacios abiertos a la vivienda, pero esquilmados de zonas públicas que convoquen a una propiedad más cercana a la imaginada.

Figura 10. Distribución subsidios del Programa de Protección del Patrimonio Familiar área metropolitana de Santiago 2016



Fuente: elaboración propia con base en datos FONDECYT 1150360 y Transparencia Activa (2017).

La producción de entorno que ofrece este subsidio refleja el énfasis que las políticas involucradas han tendido a destacar. El patrimonio de una vivienda no está descolgado de su entorno, por lo que amortizar las consecuencias de los usos y ausencias representa intención por la valorización espacial de un bien cuyo sentido escala por sobre la simple propiedad. Las escalas del valor social, manifestadas espacialmente, son aquellas que proporcionan el sentido de pertenencia más allá de los arraigos. La jerarquización de las relaciones espaciales respecto de los hitos colectivos que son erigidos por y para una población determinada, hacen real la presencia del Estado, de lo público, pero no bajo el fundamento del bienestar anterior, sino en el de un pequeño propietario activado por sus intereses simples y no por los de un proyecto colectivo -o encuentro- como suele adjetivarse para establecer la ruina del neoliberalismo espacial y la bondad del pasado.

Una parte de esta tendencia se aprecia en la selección de fotografías que siguen, donde el medio construido es el protagonista en la consolidación del proyecto propietario.

Figura 11. Panorámica del Parque Eduardo Frei Montalva, La Florida

Fuente: archivo del autor, 2018

La focalización en el Programa de Protección del Patrimonio Familiar no es al azar. Este subsidio es el de mayor concentración y vigencia a nivel metropolitano, encontrándose en una fase de expansión importante en los últimos años, como se verá en el capítulo siguiente. El rol de los municipios es clave en la activación de estos recursos y la cantidad de ellos con relación a la conurbación metropolitana que entrega estos rasgos megarregionales, hace prever que su mayor incidencia en el futuro podría contribuir a un desarrollo de mayor escala en infraestructura habitacional de baja escala, pero significativa a nivel de barrio o localidad menor.

Tabla 22. Subsidios agrupación Entorno y Mejoramiento, Área Metropolitana de Santiago 1990-2016

Área-periodo	D. N°255[67]		D.S. N°155[68]		D.S. N°149[69]		Total Entorno y Mejoramiento 1990-2016
	1990-2003	2004-2016	1990-2003	2004-2016	1990-2005	2006-2016	
Área Metropolitana de Santiago	0	516.437	Sin datos	Sin datos	0	8.683	525.120
Montos	404.338.484.000 CLP		Sin datos		13.659.743.000 CLP		417.998.227.000 CLP

Fuente: elaboración propia con base en datos FONDECYT 1150360 y Transparencia Activa (2017).

[67] Programa de Protección del Patrimonio Familiar, absorbió facultades y presupuestos del D.S. N° 84 en el caso de Santiago.
[68] Participa el D.S. N° 155, Programa de Fondos Concursables para Proyectos Habitacionales Solidarios.
[69] Subsidio para el financiamiento de obras de mantención de viviendas.

El anterior cuadro y fotografías entregan una versión más acabada sobre el panorama presente en los aportes para Entorno y Mejoramiento. Pero ¿cómo dialoga propiedad con estos elementos emergentes? El patrón de localización y concentración presente para este conjunto recoge, de forma consistente, a la presencia histórica de la vivienda subsidiada en Santiago desde 1990 en adelante.

Se hace notorio apreciar que esta asociación se justifica en lo que anteriormente fue denominado nicho grande para el desarrollo habitacional, que además reúne una sustancial sección de los nuevos proyectos habitacionales. Esta inversión en la capital de Chile, concentrada en los instrumentos de Casa Propia se evidencia en aquellos municipios que allegaron fondos para el espacio de lo común en los últimos años. No es menor que el número de ellos supere las mil unidades sólo para un año, aun cuando la proporción de población sea conforme. Sin embargo, a esta penetración de inversión pública se agrega la recomposición de los espacios periurbanos señalados anteriormente, para el periodo de 2000 a 2016 siendo este el de mayor ajuste en las políticas subsidiarias. Bajo estos conceptos es inevitable retornar a la idea de un espacio para la reproducción de renta y valor social, donde la vivienda que llega con aportes públicos se erige como resultado del sostenimiento en la propiedad y su permanente valorización.

¿Qué sigue en la ruta de la propiedad habitacional?

En la denominada región urbana central confluyen las dos metrópolis con mayor densidad poblacional del país. Santiago y Valparaíso representan la mitad de los habitantes a nivel nacional que, para 2020, debiera arrojar una cifra cercana a nueve millones personas en zonas urbanas, según estimaciones del Instituto Nacional de Estadísticas[70].

[70] Debido a la invalidez del Censo levantado en 2012, tiene lugar una encuesta denominada como abreviada durante el mes de abril de 2017. Los resultados de ella, preliminares de todas maneras, estarían disponibles para octubre del mismo año. La información fue extraída desde el banco de datos estadísticos Demográficos y Vitales de la web que dispone el servicio para ello www.ine.cl/estadisticas/demograficas-y-vitales (Junio de 2017).

Con este escenario, la producción de viviendas y la participación del Estado en ello es -y ha sido- clave en distintas dimensiones. La más relevante observación corresponde a la cobertura territorial que, a nivel regional, presenta cifras de alta concentración en determinados municipios, cuya especialización en residencias adquiridas con aporte fiscal las convierte en seductores espacios para la generación de capital fijo inmobiliario, por parte de operadores privados (Hidalgo, 2005b; Tapia, 2014). Es, sin duda alguna, el espacio de mayor interés para la gestión de la vivienda y sabida es la condición metropolitana aglomerada para la región urbana central, por lo que en general, los datos presentados no son constitutivos de sorpresas. El valor de esta sección de esta sección está en depositado en dos focos.

El primero de ellos es la concentración municipal de los subsidios habitacionales, donde se expresan datos evidentes para la descripción del entorno urbano, hoy mayoritario en la región central del país. Estas aglomeraciones ilustran la presencia de un Estado que no ha renunciado en su gestión habitacional, puesto que ella es la que atrae más inversión y mejores perspectivas de habitabilidad hacia el futuro. San Bernardo, Villa Alemana, Quilpué o Maipú fueron importantes frentes de urbanización y reales nichos grandes que se entregaron a una forma de edificar propiedad con base en los aportes fiscales. Esa es la realidad de la vivienda para la mayoría de la población chilena. Si se suman los aportes en la agrupación Casa Propia, se obtendrán más de novecientos mil instrumentos devengados en favor de la población demandante y conducidos hacia las operaciones inmobiliarias. Entonces ¿dónde está el neoliberalismo sin Estado? La vivienda y el entorno proponen un espacio producido, pues en él figuran los resultados materiales asociados a los procesos sociales, económicos y culturales propios de lo urbano. No se trata de jactancias hacia los dispositivos modernizadores reconocidos y estructurados desde 1990 en adelante, sino es la forma en que ellos se concentran en determinados espacios con fines futuros, al parecer debido a la naturaleza propietaria vigente en la cultura rentista chilena.

No es menor que donde llegó primero la vivienda, luego emerja el entorno como asegurador del valor en el espacio para soluciones habitacionales variopintas, como las descritas por los instrumentos aquí procesados. Es algo más que eso, pues el subsidio no va a las personas en directo, sino que es una ayuda orientada a la construcción de una propiedad que representa el abandono de una situación anterior de precariedad o explotación. Se debe tener en vista el dato de concentración no sólo como un resultado municipal, ya que su naturaleza de avance y reproducción es aún más compleja.

El alquiler, por su parte, dibuja la otra faceta del espacio residencial, privilegiando la circulación de otros valores en el contexto urbano, como la proximidad y la centralidad en el caso de Valparaíso. No se tienen datos localizados para Santiago, aunque se conoce el volumen de entrega y los fondos asociados a ello[71]. Esta localización es benévola para el adquiriente y mejor para el rediseño de las nuevas políticas de integración como las del D.S. N°19, donde el retorno en Santiago hacia zonas centrales es evidente en comunas como Independencia, La Florida o San Miguel. Claro, el concepto de centralidad también ha sido intervenido por el avance urbano de ambas metrópolis, siendo las otrora periferias excéntricas al eje municipal Santiago-Providencia las que hoy se verifican como tales.

Pero aquí quedan elementos por ser revisados e intervenidos, como es el foco de municipios para la intervención en los pasos venideros de la investigación. Se conocen sus vértebras subsidiarias, pero es extraña su carne en lo subjetivo, por lo que un criterio de centralidad y periurbanización sería lo más adecuado. Aquí está la realidad de la nueva configuración espacial de las ciudades entrecruzadas en la denominada región urbana central, aquella donde la dialéctica funcional centro-periferia se rompe por diversos objetos urbanos que se superponen al esquilmo de los recursos familiares a través de mejor infraestructura en municipios con vocación productiva y no rentista inmobiliaria, como acontece con Quilpué y Padre Hurtado, por ejemplo.

[71] Entre 2014 y 2016 se entregaron 11.522 subsidios de alquiler acogidos al D.S. N°52, los que representan un total de 51.771.062.500 CLP para el periodo indicado. Fuente: Transparencia Activa (2017).

La respuesta no se obtendrá ahora, sino que interviniendo en aquellas unidades municipales que representen tanto en el interior como en el exterior los elementos críticos de las políticas de vivienda y entorno para el Chile central.

CAPÍTULO VI

GENERANDO CIUDAD A PUNTA DE SUBSIDIOS: LA ESCALA MUNICIPAL EN EL FORTALECIMIENTO DE LA PROPIEDAD EN LA REGIÓN URBANA CENTRAL CHILENA

En el capítulo anterior se exponen, a nivel metropolitano, los impactos espaciales de la gestión subsidiaria tanto en Santiago como en Valparaíso. Las proyecciones que trazan estos datos permiten advertir ciertos patrones de desarrollo habitacional con alto potencial de hiperurbanización y concentración regional para la zona central del país.

Pero el interés político está en los municipios, en su producción residencial y en los nichos que se abren hacia un avance de la propiedad. Como se plantea en capítulos anteriores, es esta unidad administrativa la que ejerce las razones del Estado neoliberal y que aplica en rigor la norma que configura la faceta espacial del modelo. Es, además, el ente que se encarga de dirimir y administrar los conflictos, como se verá en la última sección del presente trabajo.

No es que el Estado central desapareciera en las manos de los alcaldes a partir de 1990 en adelante, más bien es a ellos quienes les ha correspondido conducir territorialmente el modelo de financiamiento público -los subsidios habitacionales- que han permitido un ascenso inédito en la construcción de las ciudades contemporáneas. Resulta complejo entender a la estructura subsidiaria residencial descrita sin el dibujo que el municipio establece en los territorios que administra.

Es así como en el presente capítulo se trabajará la concentración municipal de los subsidios habitacionales en las tres categorías establecidas en los propósitos de la investigación, poniendo énfasis en determinados municipios de ambas áreas metropolitanas como puntos de calibración para comprender los alcances espaciales y las relaciones con los conflictos emergentes en ellas. Se destacarán los conflictos en el marco

de la clasificación propuesta al inicio y se leerán sus antecedentes como vértebra en la expansión de la propiedad en Santiago y Valparaíso, además de los dispositivos para su fortalecimiento, valorización y tránsito hacia ella.

A continuación, se revisará el impacto en la configuración subsidiaria en ambas áreas metropolitanas, considerando los puntos de conflicto generados más allá de la propiedad que, por sí sola, sigue siendo el más efectivo analgésico contra la desigualdad y la tensión ciudadana por participar del espacio urbano.

Nota de procedimientos

Para ello, se revisarán las concentraciones por aportes ejecutados en las comunas componentes de Santiago y Valparaíso, categorizándolas en tres segmentos, obtenidos con quiebres naturales en intervalos de tres tercios, con el fin de establecer las siguientes características:

- Concentración baja, cuando el nivel de adjudicación se encuentre dentro del primer tercio o bajo él en función del total de unidades de subsidio entregadas en las comunas.

- Concentración media, cuando el nivel de adjudicación constituya la sumatoria de los dos primeros tercios con relación a cada instrumento.

- Concentración alta, cuando la presencia de subsidios sea superior a los dos tercios sin límite máximo teórico.

La necesidad de considerar estos indicadores cualitativos se debe a que el impacto de cada programa de aportes para la vivienda es heterogéneo en cuanto a sus entregas. Por otro lado, las consultas de datos fueron generadas a través de la plataforma de información pública Transparencia Activa entre los meses de junio y diciembre de 2017. Los datos aquí presentados no representan información sensible de publicación.

Estos indicadores se sostienen en dos variables esenciales: primero, el periodo de vigencia normativa de los instrumentos y las principales tensiones respecto a la propiedad según la categorización ofrecida en la sección de discusión y acervo teórica de esta investigación.

La escala municipal de las concentraciones subsidiarias: avanzando en propiedad

Del crecimiento de la propiedad y su concentración en determinadas unidades espaciales pueden detonarse distintas categorías de conflictos que, generalmente, se expresan bajo la adquisición de bienes inmuebles, su mantención y desarrollo óptimo de condiciones de barrio u otra unidad de cohesión social. Las contradicciones sociales, el desarrollo de los conflictos y la gestión de estos es inevitable en el marco de las relaciones económicas encasilladas como neoliberales. No deja de ser curioso esto último, debido a que ni el modelo pasado -si es que efectivamente fue otro- ni el actual han sido capaces de disolver las tensiones de otra forma que no sea la propiedad aunque, a la vista, no logran advertirse más que en situaciones focalizadas a contextos históricos de expoliación, en la mayoría de los casos.

Los casos de Santiago y Valparaíso, en el conjunto de los municipios que componen ambas áreas metropolitanas, son clave para comprender estas y otras situaciones. Como se explica en la sección histórica de esta investigación, la solución proveída desde el Estado ante cualquier controversia estuvo apoyada de mayores recursos tendientes a la propiedad en cualquiera de sus formas. Incluso, con la regularización de campamentos, tomas de terrenos y distribución de solares familiares, se persiguió transitar hacia una forma más robusta de tenencia residencial. Esta razón de Estado es la que se proyecta a lo largo del siglo XX, estableciendo un sistema de financiarización real, de circulante con procedencia estatal en favor del desarrollo inmobiliario y de los agentes de la construcción, quienes capturan estos recursos como adjudicatarios de los subsidios habitacionales.

Hay que tomar el desafío de denominar estas condiciones como financiarización. En distintas publicaciones posteriores a la crisis global de 2008, aparece la insolvencia de los agentes del mercado en la administración de las hipotecas, particularmente por lo acontecido en los Estados Unidos y España (Crump et al, 2008, Coq-Huelva, 2013; Niedt y Martin, 2013). Pero Chile quedó al margen de estos efectos, al menos en la magnitud que terminó por liquidar las distintas formas ficticias de acumulación por la vía de la conversión del suelo en una mina de oro. En un país con una tasa de propiedad cercana al 70% de las existencias inmobiliarias, lo esperable era que ingresara de cabeza en una crisis hipotecaria, pero aquello no aconteció. Sin ánimo de ingresar en las rutas y travesías de la financiarización, que operan por fuera del tiempo medido, es preciso realizar ciertos alcances frente a ella, que forma parte clave en la explicación de la teoría crítica del valor y las transformaciones en las formas de acumulación.

Cabe destacar que es solo un principio de la economía política del neoliberalismo es el que permitió blindar al mercado bancario de las hipotecas: la responsabilidad bancaria posterior a la crisis de 1983 y la constante entrega de aportes desgravados desde el Estado para el financiamiento de la vivienda, sostenidos particularmente en subsidios residenciales o de entorno cada vez más diversificados. Pilar Vergara sitúa con efectiva perspectiva a 1983 como año cero institucional del neoliberalismo chileno y no a 1973 ni a los lustros precedentes (Vergara, 1984). La explicación es muy sencilla, pues hasta la crisis bancaria y de instituciones financieras que dejó una cesantía cercana al 30% de la fuerza de trabajo en el país fijó las bases institucionales del modelo de responsabilidad fiscal para la inversión privada, asegurando una cancha de espectaculares condiciones a la oferta para operar con riesgos moderados y reglas claras del juego (Vergara, 1984; Reinstein y Rosende, 2001).

Santiago y Valparaíso, aunque lo parezcan, no son Chile ni viceversa, pero ambos son completamente significativos en materia residencial. En la sección anterior se ilustró la trama metropolitana de ambas zonas, describiendo condiciones de explotación soñada de

la renta inmobiliaria, las que llegaban casi a las 750 mil entregas de subsidios para población de sectores con ingreso bajo y medio, a más de un millón de asignaciones individuales o colectivas para el mejoramiento de entornos y recuperación de viviendas, y una cantidad no despreciable de asignaciones de alquiler para apurar a las familias de allegados en la salida a los circuitos urbanos de consumo. Si todo el sistema opera de maravillas ¿cuál es el problema entonces? Se observa, entonces, la trama comunal de las concentraciones espaciales.

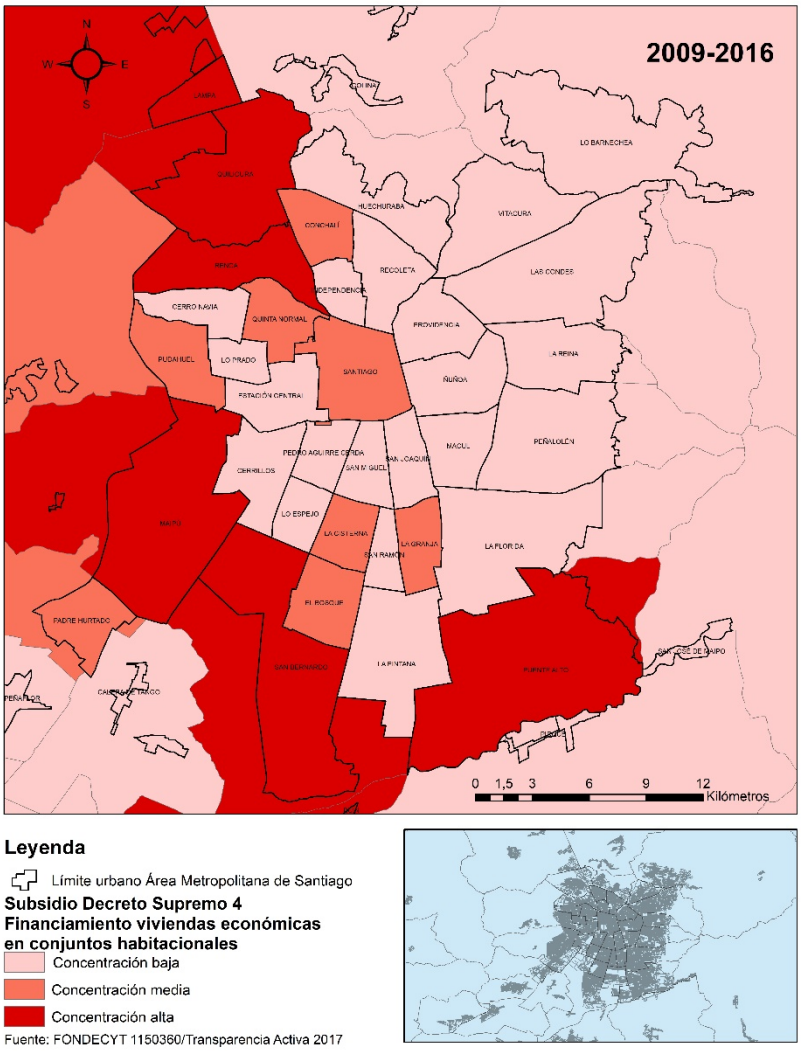
Decreto Supremo 4, Financiamiento de viviendas económicas en conjuntos sociales

Este programa manifiesta un impacto reciente, dada también su novedad. Sancionado en 2009, su principal función está centrada en la entrega de aportes para la adquisición de viviendas económicas -no sociales- ya construidas en complejos habitacionales. Si bien la ley no lo señala, es probable que su principal función esté dedicada a la liquidación de remanentes para estos tipos residenciales, pues sólo puede aplicarse para la compraventa de viviendas entregadas con anterioridad a 2009 y cuyo valor no supere las 950 UF[72]. La distribución comunal del aporte refleja una máxima presencia hacia las comunas del poniente, principalmente Maipú, San Bernardo, Quilicura, Renca y Lampa a las que se agrega la megacomuna del sur metropolitano Puente Alto (1107 unidades) que, junto a Maipú (2037 unidades), se llevan gran parte de los aportes entregados entre 1990 y 2016 (ver Fig. 12), lo que permite contestar a la presunta versatilidad en torno al manejo de la oferta y el retiro de determinadas viviendas del mercado habitacional cuya vigencia podría no ser atractiva para quienes acceden a los beneficios públicos para la adquisición inmobiliaria.

La siguiente figura ilustra estas concentraciones, las que alcanzan un total 11402 unidades para todas las comunas del área metropolitana de Santiago.

[72] Corresponde a 28.800.000 pesos a junio de 2018.

Figura 12. Concentración comunal subsidio DS 4 AMS



Fuente: elaboración propia con base en datos FONDECYT 1150360/Transparencia Activa 2017.

La siguiente tabla señala la cantidad por comuna de estos aportes, que no van sobre conjuntos específicos, sino que directamente al adjudicatario en búsqueda de las fechas límites que el instrumento y los montos le permiten. Como también se permitió la compra de unidades usadas, se gestó una alta presencia de este instrumento en zonas de menos ingreso, pero con presencia histórica de viviendas subsidiadas. De cierta forma, este programa consiguió hacer que la oferta local se moviera dentro de sus posibilidades.

Tabla 23. Concentraciones específicas DS 4 AMS

Comunas	DS 4
Colina	2
Conchalí	412
El Bosque	200
Independencia	144
La Cisterna	537
La Florida	32
La Granja	199
Lampa	809
Macul	92
Maipú	2037
Padre Hurtado	228
Pudahuel	664
Puente Alto	1107
Quilicura	987
Quinta Normal	209
Renca	942
San Bernardo	954
San Miguel	50
Santiago	462

Fuente: elaboración propia con base en datos Transparencia Activa 2017.

La situación de este programa en Valparaíso camina por el mismo sendero. La mayoría de las edificaciones estuvieron centradas en comunas con mayor valor actual, lo que no se reiteró en los subsidios posteriores, pues Concón después de 1998 no recibió otro conjunto subsidiado con las características de los revisados en esta investigación. No es el mismo caso en Valparaíso o Viña del Mar, que hacia los cerros evidencian zonas de conjuntos residenciales que se aproximaban al valor de tope señalado. Es cierto, 950 UF -unos 24 millones de pesos actuales- no tienen mayor impacto en el mercado habitacional, pero las unidades por adquirir a esos valores debían estar en situaciones espaciales desmedradas en función de las posteriores que, por ejemplo, abrieron campo urbano para la expansión en Recreo, Placilla y Playa Ancha, entre otras.

Tanto la tabla como la ilustración siguiente expresan la variabilidad de estas concentraciones, particularmente con una acotada participación hacia el interior, que

corresponde a zonas de concentración más reciente que a las anteriormente levantadas frente a la bahía como a espaldas de ella.

Tabla 24. Concentraciones específicas DS 4 AMV

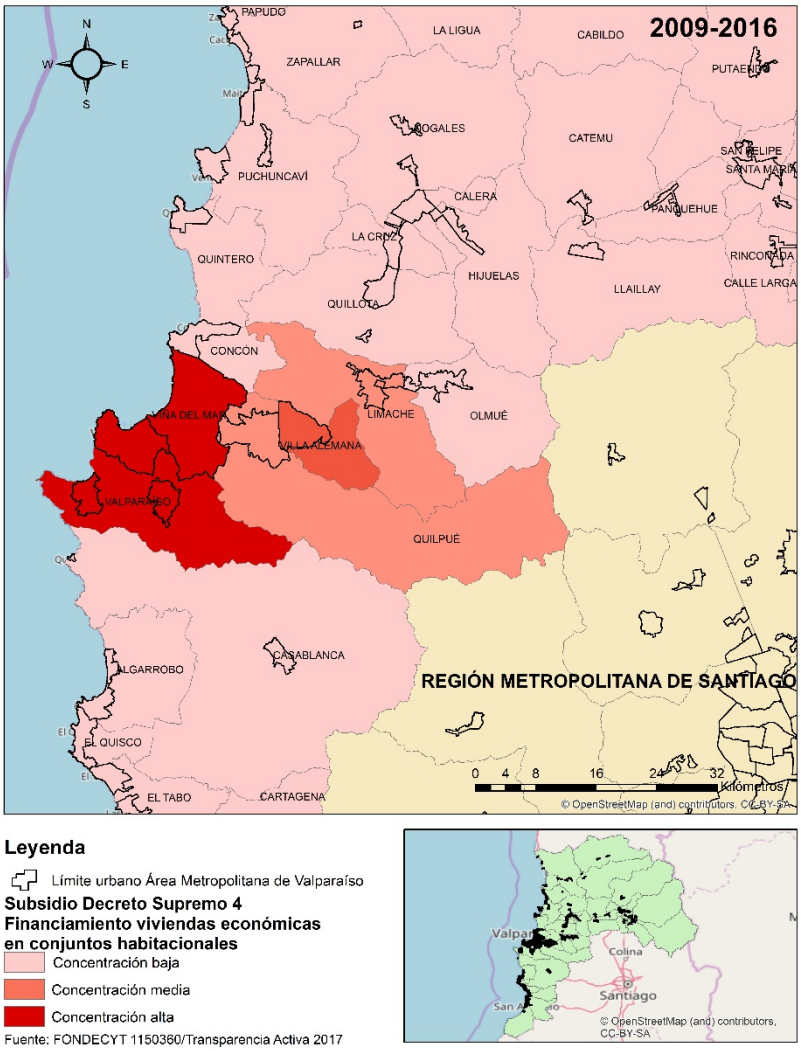
Comunas	DS 4
Concón	42
Viña del Mar	556
Valparaíso	654
Quilpué	359
Villa Alemana	429
Limache	300

Fuente: elaboración propia con base en datos Transparencia Activa 2017.

En la imagen se incorpora Quillota, pues si bien no forma parte del AMV, estaría aportando en movilidad habitacional desde una zona donde los valores que este instrumento entrega quedan por fuera de las expectativas de ejecución propias de la lógica de liquidación de remanentes de vivienda subsidiada o usada en condiciones de acceder a tal valor. El mismo criterio se aplica con Limache, que está conectada por tren hasta Valparaíso, además de un sistema de carreteras complejo, debido a la presencia de los caminos internacionales y las rutas que conectan el litoral con el centro interior de la región de Valparaíso y Santiago.

Para Quilpué la situación seguiría un camino similar, debido a que la conurbación con Viña del Mar se produce de forma arterial, siguiendo la huella del Troncal Sur y el Camino El Troncal, zona de desarrollo habitacional vinculada a subsidios habitacionales más recientes.

Figura 13. Concentración comunal subsidio DS 4 AMV



Fuente: elaboración propia con base en datos FONDECYT 1150360/Transparencia Activa 2017.

Decreto Supremo 1, Sistema Integrado de Subsidio Habitacional

Si el DS 4 manifiesta una fijación altamente concentrada en las zonas más consolidadas del espacio subsidiario en ambas metrópolis, el caso de los dos títulos del DS 1 dibujan zona de influencia comunal más diversas y repartidas hacia nuevos nichos de renta impulsada por estos aportes, en Santiago marcado hacia el sur y el norponiente, mientras que en Valparaíso ya se proyecta hacia los municipios emplazados tras la solana litoral.

El efecto de este subsidio no es menor, dado que su puesta en marcha deroga al DS 40/2004 que, a su vez, había tomado el testigo de continuidad desde 1988 en adelante, sin modificaciones sustanciales.

El Título I corresponde a los sectores de ingreso medio con capacidad hipotecaria, que se dividen en dos tramos: los que acceden a residencias con precios de hasta 1000 UF y el segundo con residencias de precio máximo 1400 UF, incluyendo este último la alternativa de comprar viviendas nuevas, usadas o incluso de construirlas en terreno propio.

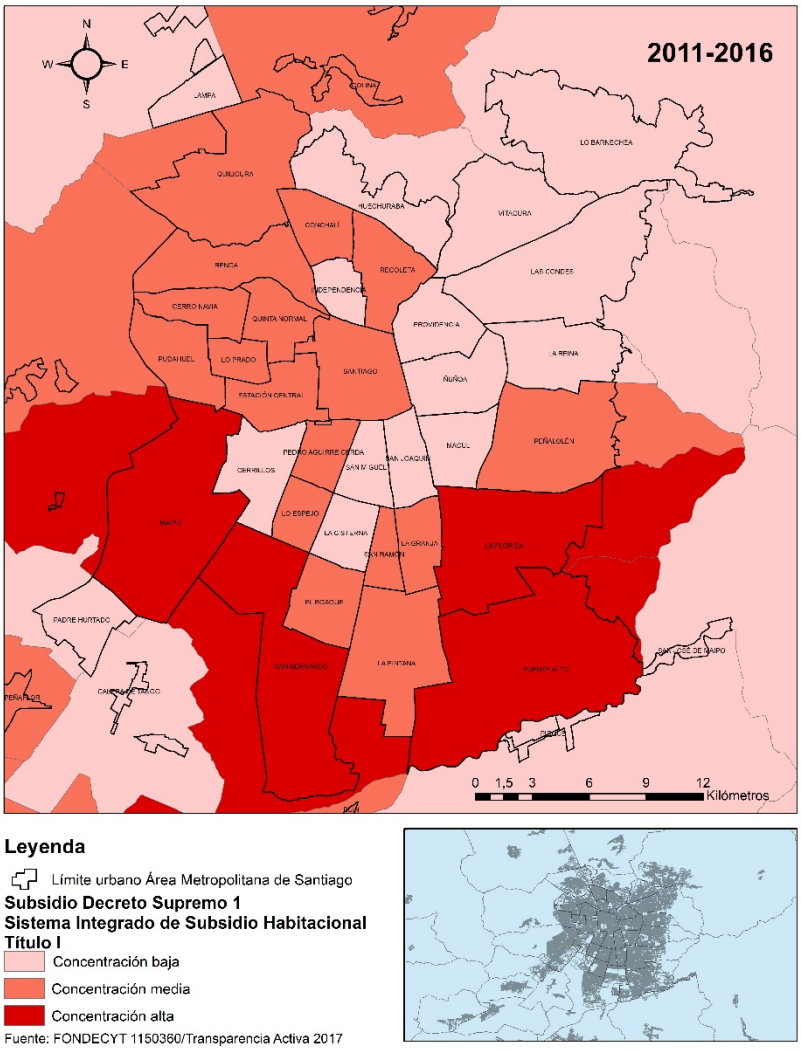
El segundo tramo corresponde a una oferta un tanto mayor, pues habilita la compraventa de unidades nuevas o usadas por hasta 2400 UF, además de permitir la construcción en zonas urbanas y rurales con un límite de 2000 UF. Importante consideración, más entendiendo que al tener un foco progresivo en los sectores medios, no consiste en el financiamiento total de las viviendas y se abre al marco bancario hipotecario que define las vocaciones comerciales de estos aportes. Sin duda, la característica más destacable de estos aportes está en la forma que impactan en la urbanización y la generación de ciudad en las comunas donde se asienta, pues demanda en su articulado la provisión de zonas recreativas, de ocio, verdes u otras destinadas a la producción de un entorno al uso deportivo, cuando se edifiquen como proyectos habitacionales nuevos y colectivos[73].

La penetración de los aportes es clave para comprender, en parte, la lógica del conflicto y desencuentro en situaciones de producción urbana. Siendo las comunas de las áreas mencionadas las que ostentan una mayor densidad subsidiaria, no es menor considerar que en ellas también se generan tensiones que van más allá del precio de las residencias. El valor de los patrimonios o un mayor acceso a servicios define, en situaciones específicas, al desajuste entre la propiedad como unidad habitacional y la pertenencia a un barrio determinado.

[73] Artículo 46, DS 1/2011.

Las situaciones anteriores, se expresan con fuerza en los municipios de Maipú, Puente Alto, Viña del Mar y Villa Alemana, particularmente, permitiendo acceder inicialmente al mapa de actores con el cual se finaliza esta sección, esencialmente desde la trayectoria del poder en cuanto a las relaciones espaciales entre los diversos agentes que concurren en un entorno metropolitano determinados.

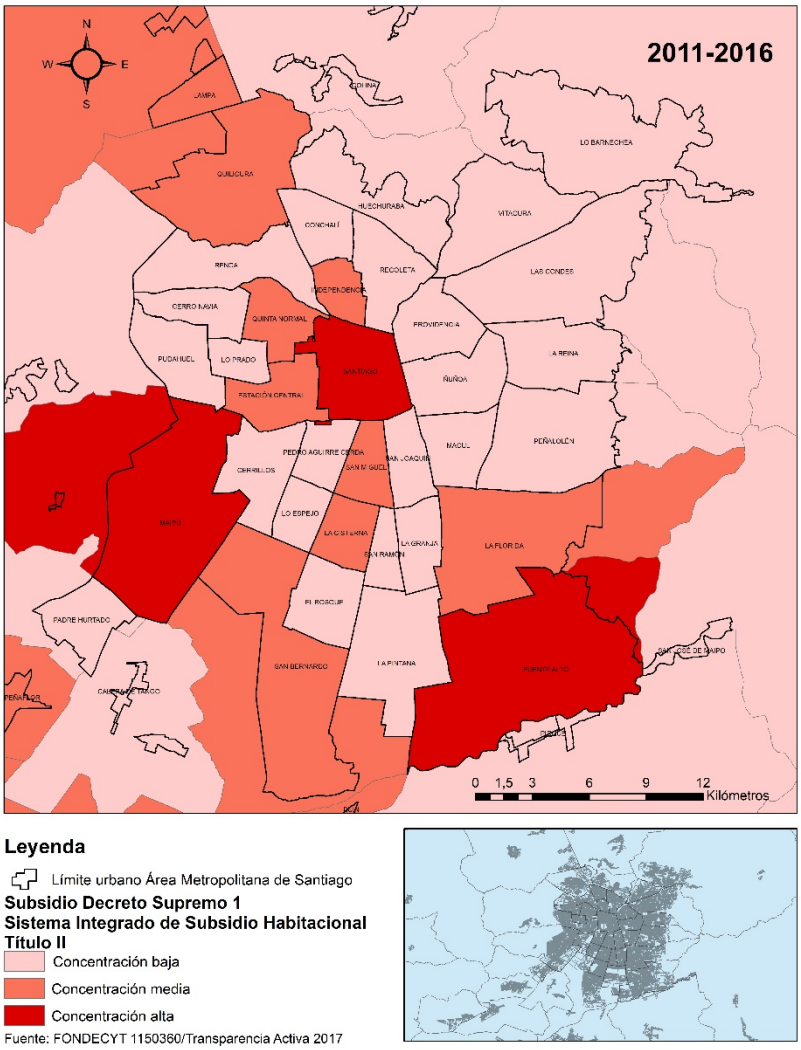
Figura 14. Concentración comunal subsidio del Título I, DS 1 AMS



Fuente: elaboración propia con base en datos FONDECYT 1150360/Transparencia Activa 2017.

La diferencia entre ambos títulos, como era probable, está en la articulación espacial con municipios cuya composición de clase no está situada actualmente en los sectores denominados como vulnerables. Es el caso de La Florida que aparece en el Título I, más en el sector barrial de Santa Raquel que hacia la cordillera, lo que no se aprecia en la siguiente figura, donde se manifiesta el segundo título de este subsidio.

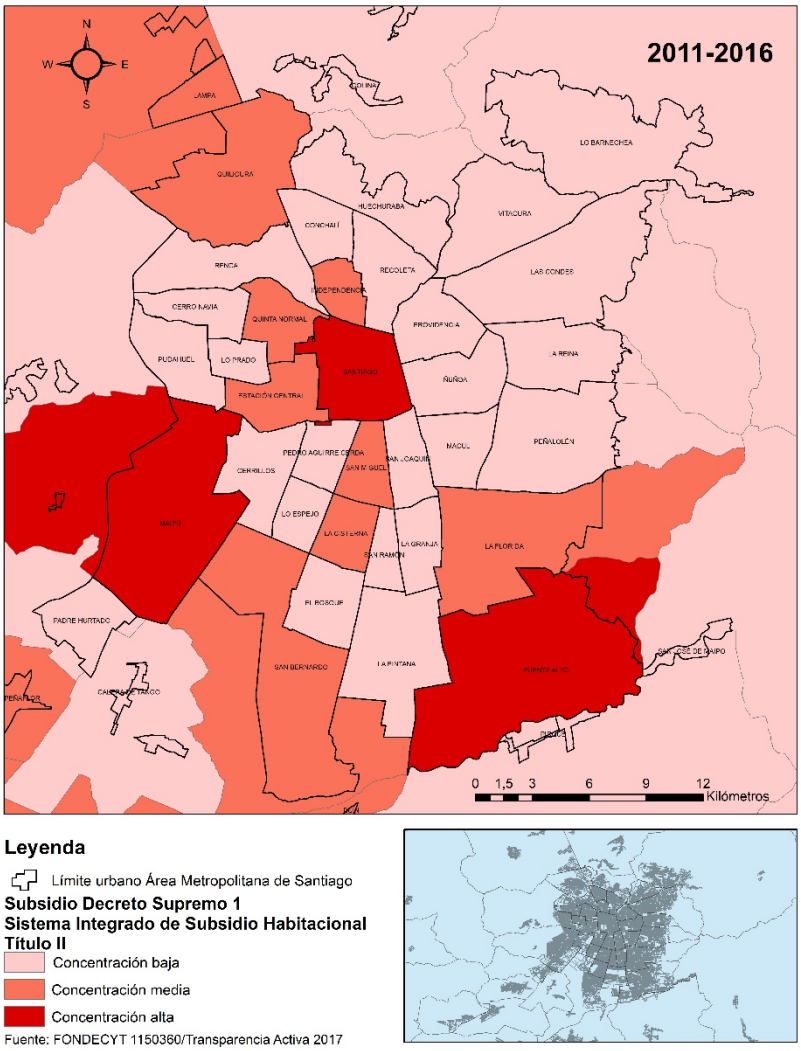
Figura 15. Concentración comunal subsidio del Título II, DS 1 AMS



Fuente: elaboración propia con base en datos FONDECYT 1150360/Transparencia Activa 2017.

Efectivamente, se traza otra densificación subsidiaria, pero se genera retorno centralista del Título II. Santiago, la comuna desde donde se desprenden los rayos que organizan la territorialidad en la AMS agrupa un número no menor de estos aportes. El precio máximo aplica sobre la oferta dinámica de departamentos en las zonas de Vicuña Mackenna, Santa Isabel poniente y Mapocho que, sin duda, se acogen al axioma municipal de la renovación urbana de finales de la década de 1990, matriz de cambio particular sobre la reestructuración inmobiliaria de las áreas centrales desde usos fabriles, de logística o comerciales.

Figura 16. Concentración comunal subsidio del Título II, DS 1 AMS



Fuente: elaboración propia con base en datos FONDECYT 1150360/Transparencia Activa 2017.

Sobre el municipio central se alzan como coronas las áreas comunales de Estación Central, Recoleta e Independencia, las tres con una presencia importante en desarrollos habitacionales que no son necesariamente de carácter social, siendo en ellos el diseño en altura su fuerte para una densificación más lucrativa, pero con localizaciones aptas hacia el centro y ya no en la periferia. El cuadro siguiente refleja el detalle de estas concentraciones, que aporta a una mejor caracterización del trabajo cartográfico.

Tabla 25. Concentraciones específicas DS 1 Títulos I y II

Comunas	DS 1 Título I	DS 1 Título II
Santiago	1287	4802
Maipú	3870	2872
La Florida	3108	980
Puente Alto	3790	2376
Independencia	602	705
Recoleta	1188	470
San Miguel	404	993
Estación Central	1038	901

Fuente: elaboración propia con base en datos Transparencia Activa 2017.

No se debe ignorar a San Miguel. Si una comuna del Gran Santiago portó las banderas de la reestructuración inmobiliaria fue la residencial comuna del poniente, cuya posición articulada respecto al eje vial de la Gran Avenida y al sistema de metro subterráneo le ha permitido allegar una oferta residencial alóctona para las características de zonas residenciales que fueron capturadas, en su momento, por los énfasis subsidiarios de las áreas centrales. Como ha sido trabajado en algunas recientes publicaciones, la valorización de los barrios de Matta Sur, Diego de Almagro y El Llano-Subercaseaux se relaciona con la movilidad inmobiliaria escindida pero conectada con los procesos de verticalización central detonados en la década de 1990 por los subsidios de renovación urbana (Vicuña, 2017). Estos aportes de conducción municipal son, en rigor, esteroides inmobiliarios que excitan a la oferta por participar de un nicho de renta acotado y en condiciones preferentes respecto de otros polígonos comunales, algo que este subsidio y particularmente su segundo título, posibilitan una potente imagen de los aportes fiscales hacia el centro metropolitano, permitiendo una relativización de los dogmas de la crítica sobre la periférica situación de la vivienda de provisión subsidiaria.

Para Valparaíso la información se obtuvo solo de forma general, sin distinción de los títulos de adjudicación. Esta situación no impide determinar que la concentración de estos conjuntos ha estado particularmente en Viña del Mar y, lo que es novedoso, forman parte del impulso urbanizador emergente en Recreo, que luego permitirá el avance otros

conjuntos, de mayor valor y proyección rentista.

Tabla 26. Concentraciones específicas DS 1 AMV

Comunas	DS 1 Título I y II
Quilpué	72
Limache	112
Villa Alemana	228
Quillota	121
Quintero	50
Viña del Mar	1248
Valparaíso	554

Fuente: elaboración propia con base en datos Transparencia Activa 2017.

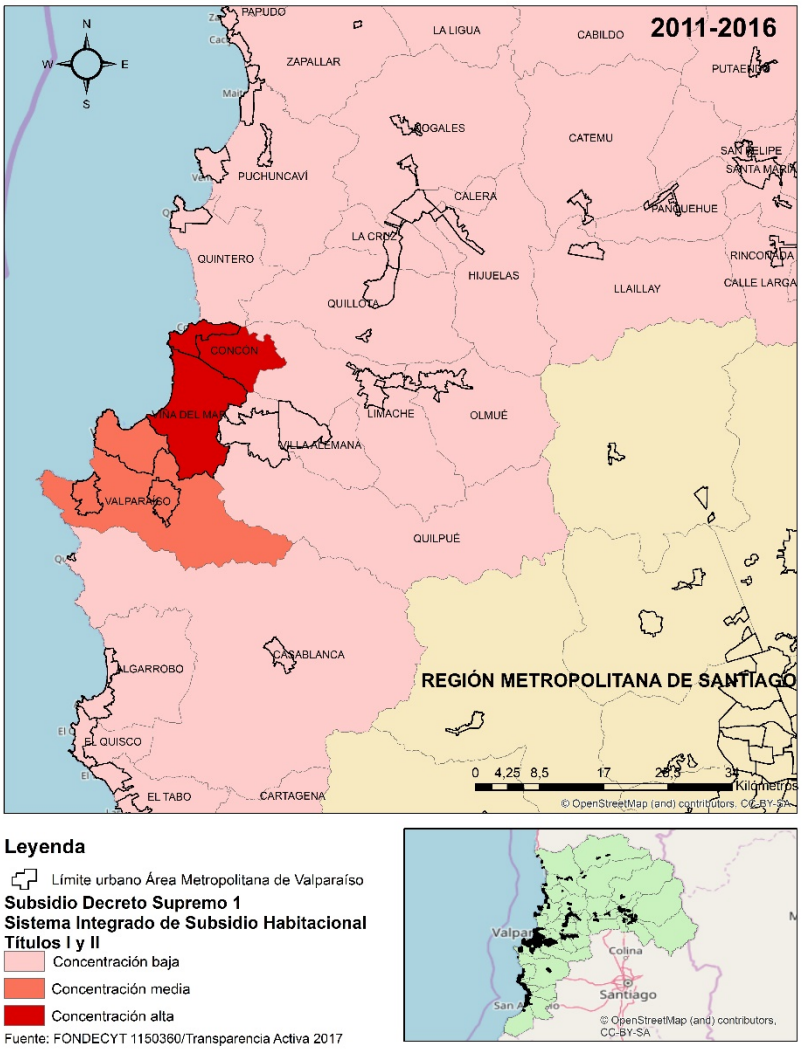
La máxima concentración en Viña del Mar grafica que las vocaciones espaciales de este programa han estado siempre en el foco del fomento a la apertura de espacios que, primero tienen una finalidad de características sociales, pero que luego deriva otros contextos, centrándose en sectores medios con mayor capacidad bancaria y de ahorro, como se verá en los programas del final para esta sección. En la siguiente ilustración de acusa la fuerte ascendencia del DS 1/2011 sobre la mencionada ciudad por sobre, incluso, lo que podría ofertar Valparaíso.

Se suman a esta lógica de ocupación de solana o umbría, dependiendo la posición que se tenga en el espacio comunal, los municipios del interior inmediato, que ya mostraban ciertas sorpresas en el instrumento anterior. Particularmente Limache, Quilpué y Quillota, debido a un mayor volumen de aportes, con una variedad atractiva en cuanto a los montos de entrega que, por cierto, incentiva a que los desarrollos habitacionales se generen en espacios donde sea posible trabajarlos como condominios o urbanizaciones expandidas y no en altura, como es la tendencia hacia los cerros del eje Valparaíso-Concón.

No fue posible dejar fuera a Quintero por la relevancia en el número de aportes, situando nuevamente la hipótesis respecto a las condicionantes que estarían operando en la ocupación y densificación de entornos que estarían transformándose en nuevos espacios de fortalecimiento a la renta devenida de las viviendas en zonas costeras. No se sabe con

exactitud, pero este subsidio, eventualmente, incidiría por sus características en el fomento a una segunda residencia para estratos medios.

Figura 17. Concentración comunal subsidio DS 1 Títulos I y II AMV



Fuente: elaboración propia con base en datos FONDECYT 1150360/Transparencia Activa 2017.

Decreto Supremo 40, Sistema Integrado de Subsidio Habitacional

Derogado en 2011 y absorbidas sus funciones por el subsidio anterior en sus dos títulos, este instrumento es sumamente significativo en el sentido político y de producción

residencial a escala metropolitana. Como se plantea en secciones anteriores, corresponde a una herramienta sustitutiva al DS 44/1988 que modernizó el sistema de provisión habitacional con aporte fiscal de manera contundente por casi dos décadas (Hidalgo, 2005).

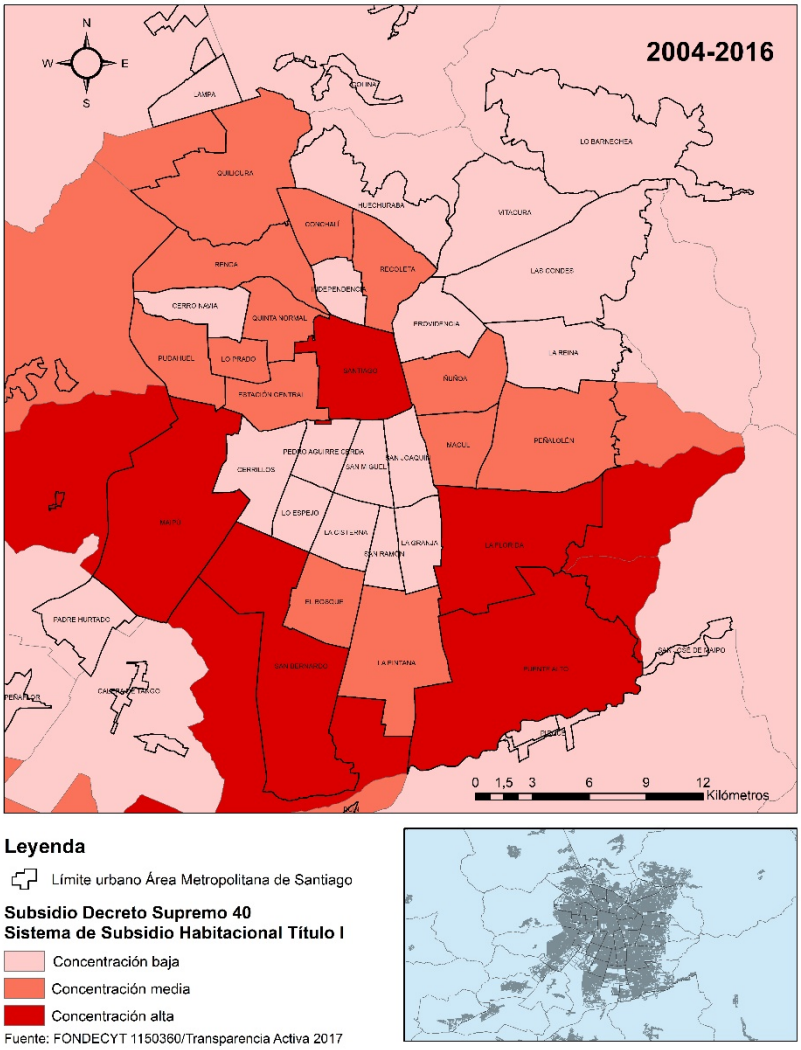
Los tres títulos de este programa se refieren a condiciones distintas entre sí, pues forman parte del decenio socialista que en Chile se asimila a una mayor participación subsidiaria del Estado en distintas dimensiones de las necesidades del país, además de la articulación con los agentes privados de forma selectiva en casi todas las áreas de mayor demanda social. Este instrumento, así como los otros mencionados, representan una acción política tendiente a hacer más cómoda la oferta para quienes la edifican y de más diverso acceso para los sectores interesados en sus beneficios.

De estos, sólo dos son los que impactan de forma mayúscula en el tejido de las áreas metropolitanas. El primer título, referido al puro y simple subsidio habitacional adjudicado a un portador según su puntaje, se proyecta espacialmente hacia el norte con un nivel medio de aglomeración manifestado desde Peñalolén, Ñuñoa, Macul hacia todo el cono norte del AMS, incluyendo el sector poniente de salida hacia el centro interregional Valparaíso-Santiago. Los dos últimos mencionados corresponden a municipios extraños a los aportes fiscales, particularmente por una estratificación siempre asociada a grupos sociales de mayor ingreso, denominándose incluso como la zona de clase media por excelencia en el catálogo urbano chileno, especialmente Ñuñoa. Pero no debe ser tan extraño, si se revisan sus condiciones.

El título I aplica bonificaciones para la integración social que los proyectos en venta entregaran como parte de sus ofertas, por un máximo de 100 UF para cada adjudicatario, permitiéndoles ingresar al mercado hipotecario. Al no tener limitaciones tampoco sobre residencias usadas o nuevas, también fue depositado en barrios menos apetecidos de Ñuñoa y Macul, como es el caso del eje Los Presidentes/Ramón Cruz Sur en el caso de la

primera, mientras que para la segunda podría referirse al polígono de la Población Chacarillas y Santa Julia de Macul, ambas asentadas hacia el oriente del territorio municipal.

Figura 18. Concentración comunal subsidio Título I DS 40 AMS



Fuente: elaboración propia con base en datos FONDECYT 1150360/Transparencia Activa 2017.

Hacia el centro y centro sur aparece otra vez Santiago, siguiendo la huella del instrumento anterior, pero con proyección hacia El Bosque y La Pintana, donde la predominancia

estuvo en la adquisición también de viviendas usadas. Se completa la imagen con el anillo oriente-poniente por el sur entre La Florida, Puente Alto, San Bernardo y Maipú que suman, entre las cuatro, dos tercios de la población en el AMS.

Por otro lado, el título II grafica otra de las vocaciones relevantes en la producción residencial metropolitana contemporánea, que está los aportes de interés territorial. Aunque parezca extraño su denominación, cabe destacar su referencia sólo a la adquisición de nuevas viviendas "emplazadas en Zonas de Renovación Urbana o en Zonas de Desarrollo Prioritario, que se determinen para estos efectos mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo"[74]. En este sentido, la razón de Estado argumentada en secciones anteriores tiene una ascendencia en la consagración normativa de los nichos de renta que no le es propia a quienes construyen. El poder del MINVU y su articulación comunal entrega las vértebras para que las estructuras residenciales puedan reproducirse en estos polígonos de máximo provecho habitacional.

El dibujo metropolitano se extiende con vigor en forma de rayos desde el territorio comunal de Santiago hacia los municipios de Recoleta, Ñuñoa, San Miguel y Quinta Normal. Todos con tradición habitacional en programas anteriores, pero cuya especialización hacia los instrumentos sancionados durante los 2000 había quedado un tanto a la vera del avance en otros espacios urbanos del AMS, donde la provisión de suelos y gestiones anteriores para desarrollo habitacional tuvieran mayor continuidad. Esto se aprecia en el título I, que sí apunta a generar otras configuraciones metropolitanas.

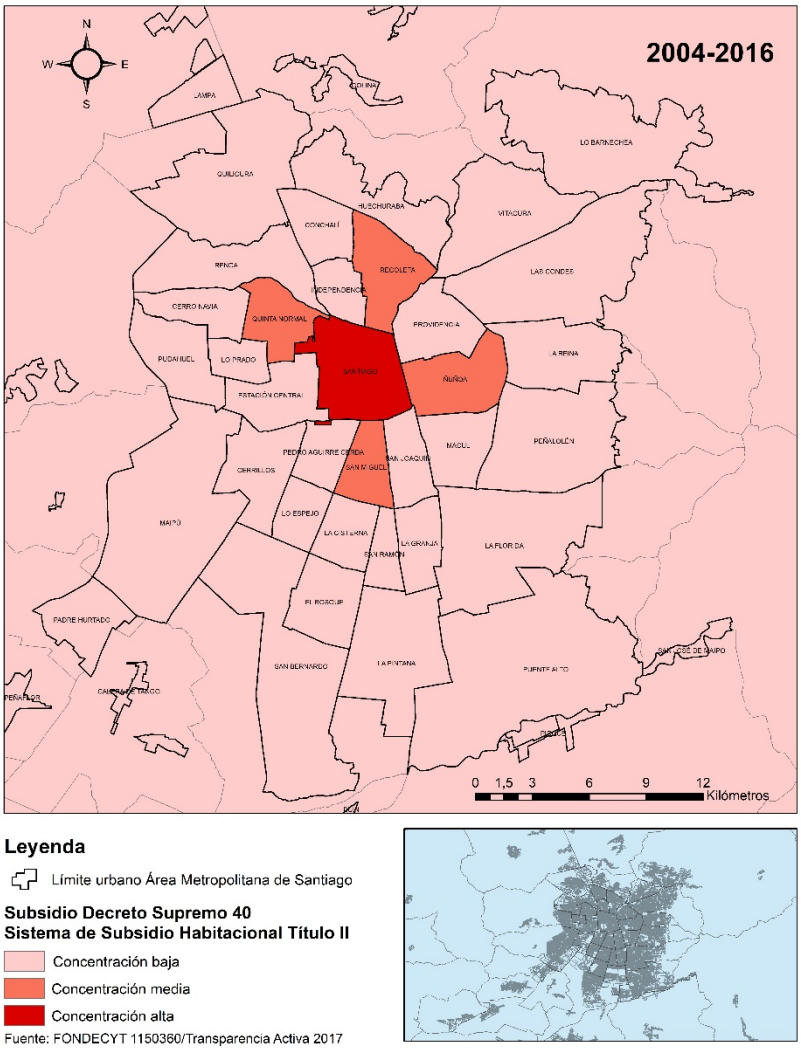
Esta sección del DS 40/2004 es bastante generosa, pues provisiona a sus adjudicatarios para adquirir viviendas por hasta 2000 UF, con un ahorro anterior de 200 UF. Es así como el fuerte de construcción está en la verticalización de alta densidad, con emplazamiento preferente de arterias viales y en zonas de renovación, lo que en rigor constituye un eufemismo normativo, pues lo que acontece en rigor es la reestructuración espacial de una

[74] Artículo 28, DS 40/2004.

centralidad productiva a otra habitacional con alta aglomeración de servicios.

La forma que toma este Título del DS 40/2004 es muy interesante en la clausura -al menos por ahora- de la idea que las viviendas fuertemente subsidiadas estaban destinadas hacia una periferización metropolitana casi sin contrapesos.

Figura 19. Concentración comunal subsidio Título II DS 40 AMS



Fuente: elaboración propia con base en datos FONDECYT 1150360/Transparencia Activa 2017.

El detalle de impacto comunal para ambos títulos exhibe una complementariedad en las vocaciones espaciales de ciertos municipios, con la agregación de algunos que incluso habían sido tomados como proscritos para estas residencias con aporte fiscal. La tabla siguiente detalla el volumen de residencias allegadas a este programa, dentro de los municipios más significativos de la muestra.

Tabla 27. Concentraciones específicas DS 40 Títulos I y II AMS

Comunas	DS 1 Título I	DS 1 Título II
Santiago	3323	9272
Maipú	6409	11
La Florida	3380	9
Puente Alto	4243	1
Independencia	437	210
Recoleta	822	410
San Miguel	566	749
Ñuñoa	724	479
Quinta Normal	982	441
Estación Central	697	105
San Bernardo	2955	93

Fuente: elaboración propia con base en datos Transparencia Activa 2017.

Los casos de Santiago, San Miguel y Ñuñoa son de suma importancia para comprender el diferencial producido por este aporte y el por qué también de su liquidación. Al no tener el DS 40/2009 un margen de contención más allá de un interés territorial, como en las zonas de reestructuración central, era inevitable que se asentara más hacia comunas que, si bien habían recibido incluso programas de erradicación de campamentos, como el caso de Quinta Normal, era imposible que pudieran resistirse a los impactos de este programa y sus bondades hacia la demanda. Si bien los aportes no son cuantiosos -100 UF corresponden a 2.6 millones de pesos aproximadamente- el monto que trasladan los adjudicatarios hacia los operadores inmobiliarios va sin gravamen alguno, puro de tributaciones y cristalino de ejecuciones judiciales por lo que allegan, sin más gasto que la adaptación de las viviendas a los requerimientos que la ley impone, una cifra no despreciable por municipio.

La situación de Valparaíso metropolitano advierte la presencia conjunta de los tres títulos, haciendo de ello una mirada más gruesa, pero no menos contundente respecto a las grandes urbanizaciones que un subsidio mucho más flexible que los anteriores. Las coberturas descritas por título y monto derivan necesariamente en una presencia más extensiva a escala de la AMV, donde hacia el sur interior aparece Casablanca, cuya presencia no había sido hasta acá significativa. Si bien se asume como ciudad de paso, la conectividad con el litoral y otras actividades productivas asociadas al negocio agrícola, agregan una interesante perspectiva sobre un municipio no considerado al inicio del relato.

Se incorpora La Ligua, que tiene hacia sus litorales importantes desarrollos habitacionales, como en el balneario de Los Molles, dejando una zona urbana de emplazamiento norte, próxima al litoral, con presencia subsidiaria en los sectores de Juan Pablo II y Villa Los Lagos.

Pero Villa Alemana asciende en presencia, particularmente en la contribución al proceso expansivo de la conurbación con Quilpué y, a través de este municipio, con Viña del Mar. Se establece una franja robusta habitacional, con proyección oriente-poniente, que aporta en la forma regional de la zona central, consumiendo importantes unidades de subsidio en casi todos los programas.

Valparaíso es significativo de forma permanente. Con los montos de provisión que este programa estableció, una parte importante de ellos contribuyó a edificar en zonas con aptitud de renovación urbana, en áreas centrales y en altura al igual que en Santiago, pero también en espacios con vocación residencial, como es el caso de Placilla y Curauma. Esta proyección puede observarse también en los sectores exteriores de Playa Ancha y la zona de Recreo en su posición más próxima hacia Viña del Mar.

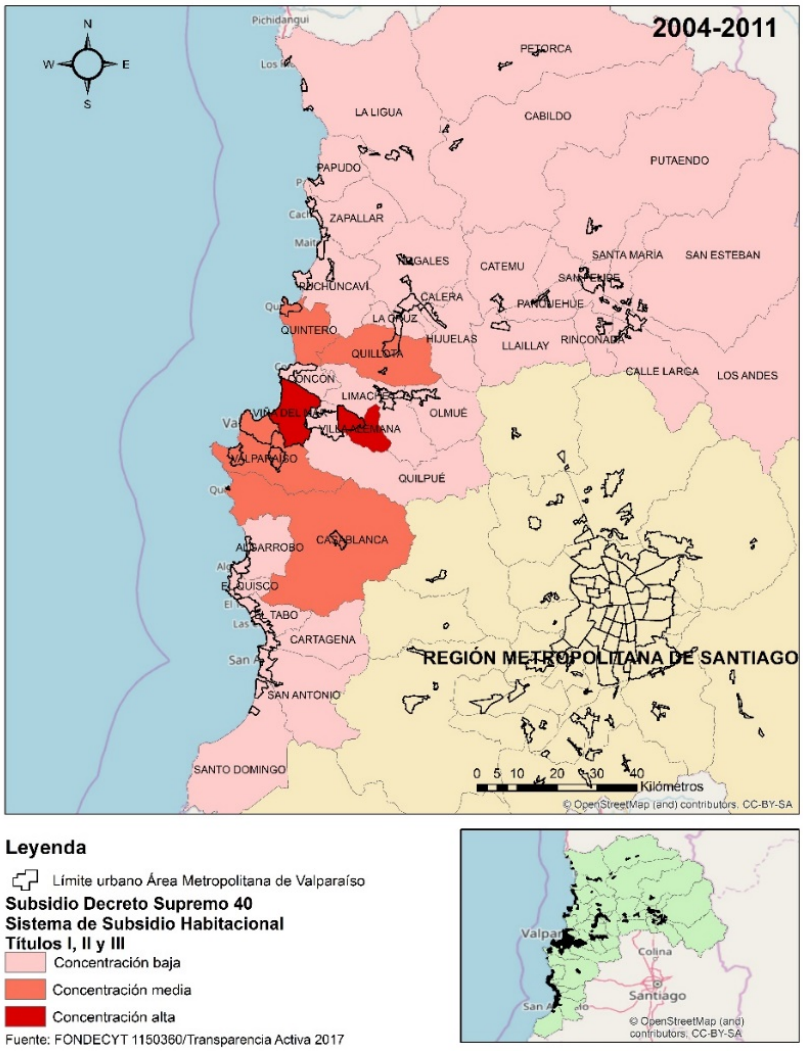
Quilpué para este programa cede su lugar a Quintero, donde la presencia es mucho mayor, relacionándose con los desarrollos habitacionales generados desde el centro urbano hacia Hermanos Carrera y el costado interior del Estadio Municipal, además de las viviendas emplazadas en los límites con la base aérea de la ciudad. Es probable que el impacto de estos títulos y su diversificación sea aprovechada por operarios del megapuerto de Ventanas-Loncura, zona de alta inversión en traslado de energías y refinado de cobre que ha tenido nefastas consecuencias para su población.

Tabla 28. Concentraciones específicas DS 40 Títulos I, II y III AMV

Comunas	DS 40 Títulos I, II y III
Casablanca	469
La Ligua	240
Limache	192
Quillota	654
Quilpué	132
Quintero	380
Valparaíso	1499
Villa Alemana	1141
Viña del Mar	804

Fuente: elaboración propia con base en datos Transparencia Activa 2017.

Figura 20. Concentración comunal subsidio DS 40 AMV



Fuente: elaboración propia con base en datos FONDECYT 1150360/Transparencia Activa 2017.

Decreto Supremo 49, Fondo Solidario de Elección de Vivienda

De los programas revisados a nivel del AMS, el DS 49/2011 tiene particularidades bastante sorprendentes frente a los otros tres programas anteriores. Este subsidio nace bajo un gobierno recién electo, distinto en signo político respecto al anterior, donde se reiteran las ideas de un neoliberalismo de Estado sin mayores pretensiones que impulsar el

crecimiento económico, el empleo y el fomento al gasto urbano. Por entre estas tres variables, atraviesa la propiedad en tanto motor para la concreción de estos tres anhelos lo que fue, de cierta forma, plasmado en los alcances de este instrumento y sus dos campos de acción.

Al nacer, este programa contemplaba dos segmentos definidos por el monto máximo de la vivienda respecto a otras ofertas, quedando en la actualidad remitidas sólo a una. En este caso, el DS 49/2011 cumple con entregar un aporte entre 314 y 794 UF sobre un ahorro mínimo de 10 UF[75]. Las viviendas no pueden superar en valor los 26 millones de pesos, aproximadamente, pudiendo ser de construcción en propio sitio, densificación predial, pequeño condominio o construcción colectiva en nuevos terrenos[76].

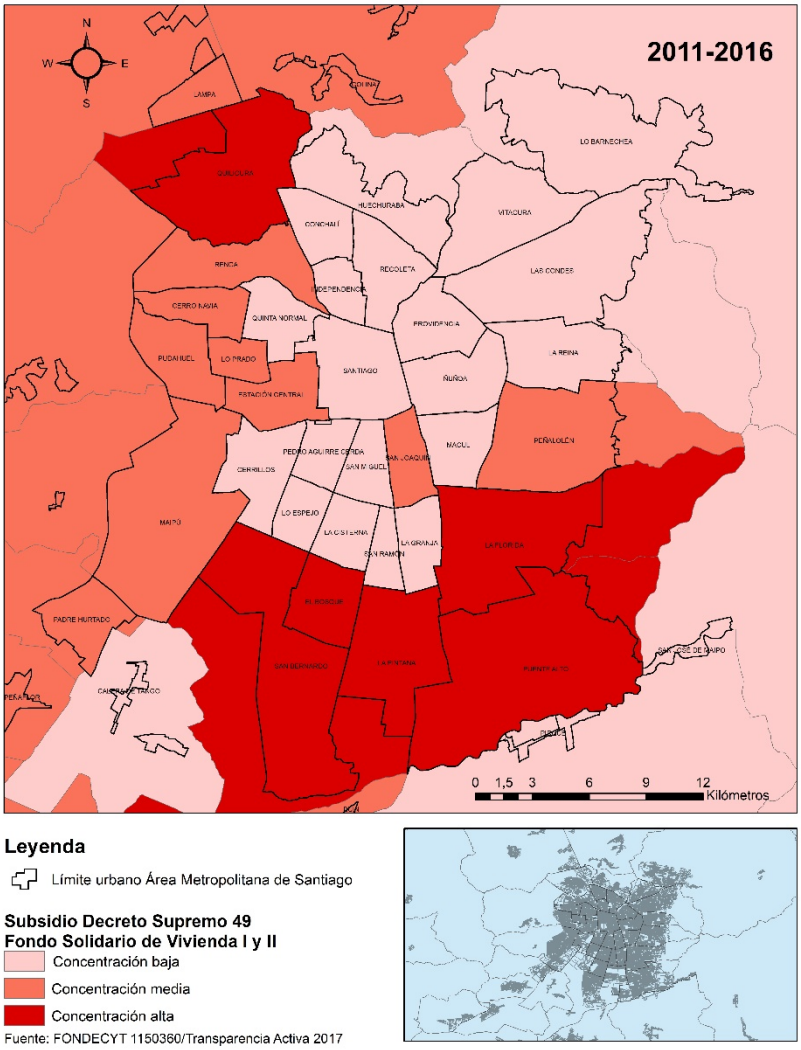
Aquí es importante el volumen de ocupación territorial de algunos subsidios en municipios que hasta acá no habían aparecido, como es el caso de La Pintana, Peñalolén y Quilicura que tienden a acaparar un mayor interés en el marco de los estudios urbanos, geografías de la desposesión u otras elaboraciones teóricas sustentadas en las formas de gestión de estas mismas razones de Estado (Ruiz-Tagle, 2016; Álvarez y Cavieres, 2016).

En la siguiente ilustración aparecen estos municipios que, entre otros, trazan unas áreas de concentración homogéneas hacia el sur con los mayores rangos y en torno al poniente las de mediana aglomeración. Curioso el caso de Peñalolén, acontecido municipio por las disputas que diversas agrupaciones fueron destrabando con la intervención del Estado central y sus agencias por sobre, inclusive, la monolítica autoridad municipal. Si en otras comunas del AMS la tendencia había estado en componerse por grupos más exclusivos en el sentido de la producción residencial, en el caso de Peñalolén la tendencia ha estado más en la conformación de comités de vivienda capaces de capturar colectivamente los beneficios del DS 49/2011 emplazándose en zonas óptimas de acceso a estaciones de

[75] 8.400.000 y 21.914.400 millones de pesos a mayo de 2018.
[76] Artículo 43 letra c), DS 49/2011.

Metro, transporte terrestre convencional, servicios de salud y educación, entre otros de interés para la vivienda subsidiada.

Figura 21. Concentración comunal subsidio DS 49 I y II AMS



Fuente: elaboración propia con base en datos FONDECYT 1150360/Transparencia Activa 2017.

Entonces, los volúmenes de participación en estos municipios son mayores que en los casos anteriores, particularmente por la alternativa de edificación por agrupación con un mínimo residencial de diez unidades y un máximo de 160. Entonces, las ocupaciones en

zonas cuya capacidad de recepción seguía siendo alta, particularmente en las comunas mencionadas, el impacto fue mayor.

Tabla 29. Concentraciones específicas DS 49 I y II AMS

Comunas	DS 49 I y II
Cerro Navia	1401
El Bosque	2335
Estación Central	1265
La Florida	2217
La Pintana	2180
Peñalolén	1819
Puente Alto	4641
Quilicura	2779
Renca	1061
San Bernardo	3054

Fuente: elaboración propia con base en datos Transparencia Activa 2017.

La naturaleza del DS 49/2011 impacta particularmente en aquellos municipios que heredaron la tradición de los aportes para la renovación urbana, que es un concepto que será necesario discutir en los capítulos siguientes. A la vista de los datos, apunta inevitablemente a la consolidación del secuestro conceptual ejecutado desde el Estado neoliberal para con las formas en las que se organiza teórica y normativamente la política subsidiaria.

Sin embargo, al ser montos reducidos para el alto costo habitacional, particularmente en la AMS, se hace pertinente la organización colectiva para conquistar los recursos pertinentes para viviendas, concentrándose inevitablemente en aquellas unidades municipales con capacidad normativa, real o potencial, de recibirlas.

Para la situación de Valparaíso es importante recordar la lógica de construcciones en propio sitio y las que están sujetas a concurso colectivo. Una parte importante de ellas ocupó los sectores de solana en Noruega, Avenida José Santos Ossa y el límite más exterior a Las Palmas como vía de acceso al municipio, tomando zonas de Aguasanta y

Población La Isla, esta última hacia el final de la Avenida Bernardo O'Higgins.

Nuevamente se suman Casablanca y La Ligua con presencia relevante para este programa, también aprovechando su naturaleza colectiva y de adjudicación para la autoconstrucción. En el caso de Quillota el número no es despreciable y, ciertamente refleja el desarrollo urbano advertido en la zona durante los últimos años, donde el impacto agrícola se constituye en un motor de fomento a la propiedad de alto valor para las políticas habitacionales, más cuando se trata programas que tienen cada vez más dinámicas de flexibilidad para sus formas de uso y ejecución en zonas que, estando bien servidas en movilidad y atenciones de carácter público, pueden ingresar a paso firme en nuevas dinámicas de expansión habitacional.

Tabla 30. Concentraciones específicas DS 49 I y II

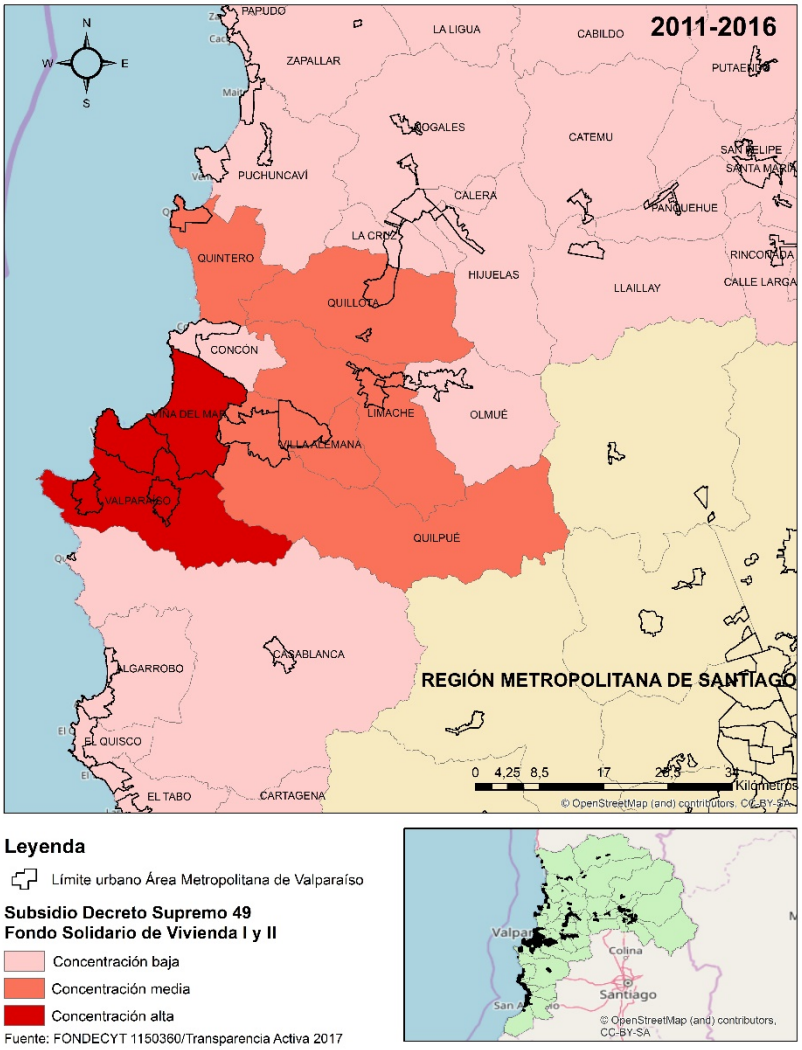
Comunas	DS 49 Títulos I y II
Casablanca	300
La Ligua	120
Limache	982
Quillota	616
Quilpué	634
Quintero	810
Valparaíso	2807
Villa Alemana	554
Viña del Mar	2341

Fuente: elaboración propia con base en datos Transparencia Activa 2017.

Quilpué y Villa Alemana también explotan estas formas de urbanización, consolidando la trama habitacional en torno a la franja descrita en párrafos anteriores. Esto se expresa contundentemente en el impacto que resulta para el sector alto de Viña del Mar, con presencia de campamentos y tomas de terreno en amplios paños desde la posición más al poniente de Recreo, hasta Población Libertad y Villa Las Azucenas. Desde ahí hacia Quilpué y Villa Alemana se regenera el tejido habitacional hasta espacios más interiores y de mejor aptitud habitacional.

Pero Villa Alemana destaca por su capacidad de expansión hacia el poniente, actualmente casi hasta la carretera que articula el interior de la región, que además posee el impulso de los otros dos programas de reciente aplicación, los DS 116 y 19.

Figura 22. Concentración comunal subsidio DS 49 I y II AMV



Fuente: elaboración propia con base en datos FONDECYT 1150360/Transparencia Activa 2017.

Decreto Supremo 116, Programa de Reactivación Económica y Fomento al Mercado Inmobiliario

De nombre pomposo, este programa encierra tras su carta de presentación, la primera estrategia real por aproximarse a una idea de integración social a partir de aquello que, generalmente, genera mayor distanciamiento entre las clases urbanas: la propiedad.

Puesto en marcha durante el periodo primero del presidente Sebastián Piñera, exhibe una potencialidad solo posible con posterioridad al terremoto de 2010, cuyos efectos multidimensionales impactaron contundentemente a ciertas cadenas de acumulación capitalista y producción de renta hasta acá no trabajadas debidamente, pero sí muy presentes en el sentido del afloramiento normativo durante los años posteriores (Inzulza-Contardo y Díaz-Parra, 2016; Lara et al, 2018).

¿Qué encierra este instrumento? El segundo considerando de su redacción legal señala la necesidad de liquidar aportes ya adjudicados que no han podido ser ejecutados por parte de sus tenedores, en parte por lo que se explica en la sección inmediatamente anterior[77], pero también por la ausencia de ofertas que fueran compatibles con las indicaciones que la ley en sí fija para la activación de sus beneficios.

En un segundo punto, la ley se plantea como una estrategia de integración social a través del mercado. Si en las anteriores legislaciones y postulados que han sido revisados en el presente estudio aparecen formas determinadas en que el Estado neoliberal se manifiesta, es precisamente aquí donde el modelo se encuentra con su efectivo sentido de convertir las demandas sociales o los indicadores internacionales negativos en ley y presupuesto adecuado para su cumplimiento.

El DS 116/2014 paga subsidios progresivos al valor de las viviendas por hasta 2000 UF

[77] 1° Considerando, DS 116/2014.

en todas las regiones no tipificadas como extremas en el marco de aplicación de la ley. Corresponden dentro de esta categoría las regiones de Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Atacama y la Provincia de Chiloé, además de las regiones de Aysén y Magallanes. Se suman a estas las comunas de Isla de Pascua y Juan Fernández[78]. Es importante destacar la estratificación subsidiaria con la cual se produce la adjudicación de los aportes, pues el corte entre los calificados como sectores vulnerables y medios arroja interesantes elementos en la caracterización espacial de estas concentraciones. El detalle a nivel nacional manifiesta las tendencias por emplazamiento, pero define inéditos montos de apoyo que, traducidos en pesos corrientes, sostienen las abultadas cifras que se observan en páginas anteriores.

[78] Artículo 5, DS 116/2014.

Tabla 31. Relación aportes subsidios vulnerables y medios DS 116/2014

Unidades Administrativas	Sectores Vulnerables	Sectores Medios
Regiones de Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Atacama	Monto máximo de subsidio 750 UF	Rango de aportes Máximo 400 UF Mínimo 140 UF
	Precio máximo viviendas 1000 UF	Precio máximo viviendas 2200 UF
Provincia de Chiloé	Monto máximo de subsidio 750 UF	Rango de aportes Máximo 450 UF Mínimo 140 UF
	Precio máximo viviendas 1000 UF	Precio máximo viviendas 2200 UF
Regiones de Aysén y Magallanes	Monto máximo de subsidio 800 UF	Rango de aportes Máximo 525 UF Mínimo 140 UF
	Precio máximo viviendas 1000 UF	Precio máximo viviendas 2200 UF
Comunas de Isla de Pascua y Juan Fernández	Monto máximo de subsidio 800 UF	Rango de aportes Máximo 525 UF Mínimo 140 UF
	Precio máximo viviendas 1000 UF	Precio máximo viviendas 2200 UF

Fuente: Adaptado del Decreto Supremo 116/2014, artículo 5°, letras a y b.

Este desglose señala los alcances de este aporte en cuanto se entrega a un mayor financiamiento de las viviendas, donde además los agentes inmobiliarios actúan como edificadores de esta oferta. Aquí es donde nace el bono de integración social, que agrega entre 190 y 240 UF a las familias vulnerables, mientras que a las clasificadas como de ingreso medio les entrega una cifra única de 100 UF.

No deja de ser clave, a la vista de estos datos, el nombre con el cual el programa se organiza en lo normativo, pues inyecta capital fresco por la vía subsidiaria al sector inmobiliario, que articula la oferta adecuándose a ella desde la generación de conjuntos habitacionales factibles para la captura del DS 116/2014. Es un tema de vocación rentista,

ciertamente.

Por otro lado, donde se establece la idea de localización con *rostro humano*, presente en los requerimientos que la ley fija para los proyectos de viviendas. El detalle corresponde a que los conjuntos no superen las 300 unidades construidas, que se emplacen a no más de 1000 metros a pie de establecimientos de educación escolar que impartan al menos dos niveles de formación regular; que se encuentren a un máximo de 2500 metros de un centro de salud de cualquier rango en el marco del sector público de atención; que tengan a una distancia límite de 2500 metros un establecimiento de características comerciales, deportivas o culturales; que esté a 1000 metros como tope de un área verde de acceso público y que las viviendas se localicen a no más de 200 metros de una vía de servicio con acceso a transporte público[79].

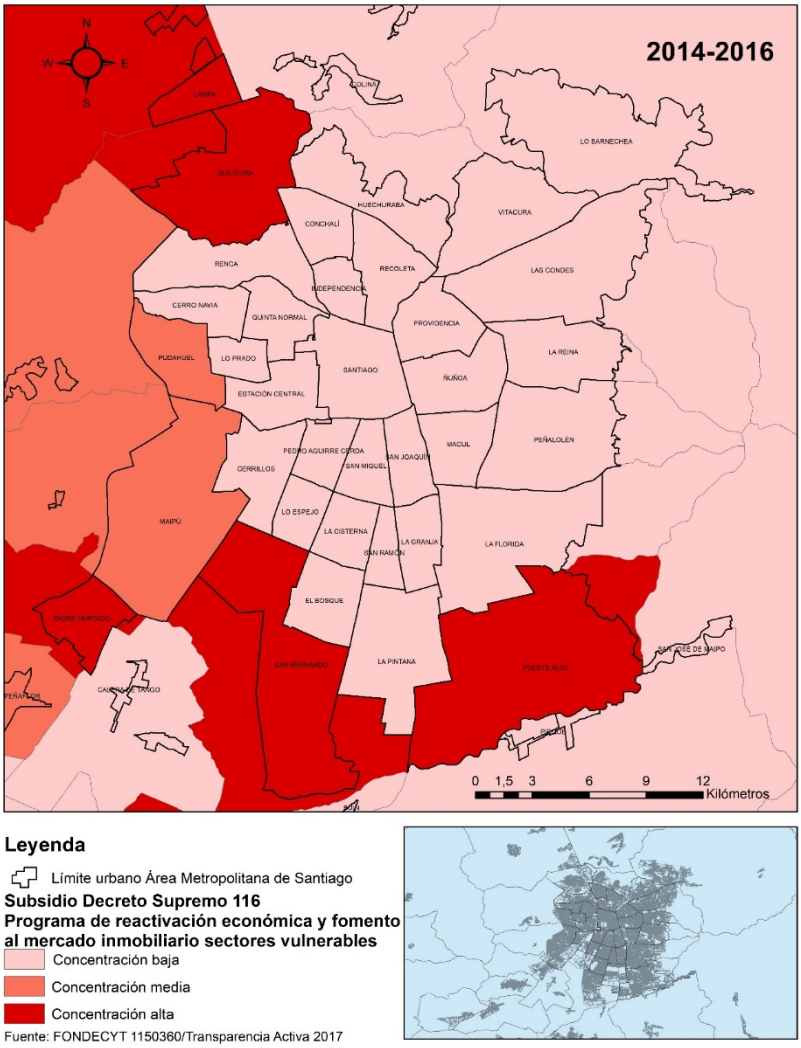
Bajo esta relación de proximidades se definen los principios de localización adecuada para la edificación de estos conjuntos de integración y reactivación. La vocación subsidiaria de los negocios inmobiliarios y la aptitud habitacional de determinadas comunas queda de manifiesto en el sentido de las concentraciones presentes en determinados municipios de ambas áreas metropolitanas.

En el marco de los aportes a sectores vulnerables, se produce una fuerte densificación hacia los municipios receptores de aportes fiscales por las precarias urbanizaciones desarrolladas desde la década de 1980 en adelante (Hidalgo, 2005). Como se verá más adelante, la penetración de programas de rehabilitación de espacios públicos y la pavimentación de sectores situados al interior de los límites urbanos de la AMS constituyen, entre otros, una llave silente para el acceso de estas ofertas habitacionales obtenidas a partir de subsidios para la propiedad. Es un sistema complejo, organizado desde vertientes normativas distintas, cuyos impactos políticos están en las razones de Estado neoliberal y su materialización en la producción de espacios para el fomento y la

[79] Artículo 8, numeral 4, letras a-f, DS 116/2014.

generación de valor en lo residencial.

Figura 23. Concentración comunal subsidio DS 116 sectores vulnerables AMS

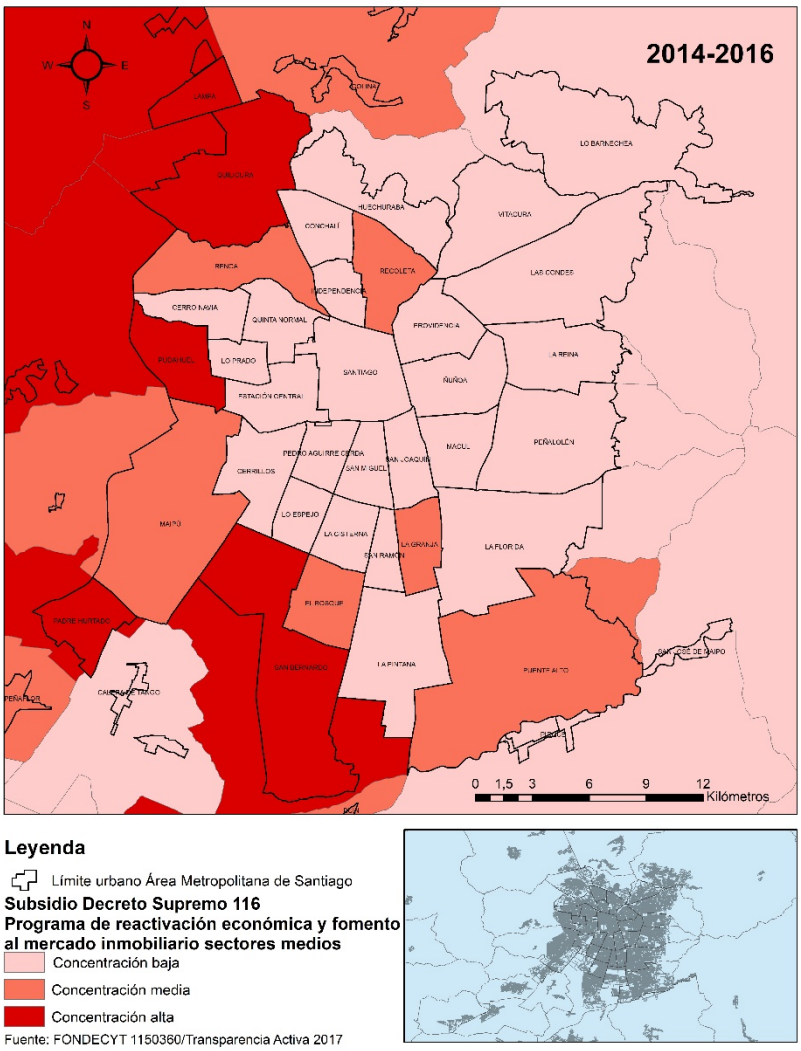


Fuente: elaboración propia con base en datos FONDECYT 1150360/Transparencia Activa 2017.

Contradictoriamente, el impacto en los sectores medios no es distinto al manifestado por el estrato anterior. Si el DS 116/2014 dedicado a sectores vulnerables ocupó provechosamente las zonas de los municipios que rodean el sur metropolitano, el sector poniente y el codo norte del área urbana, para los sectores medios el dibujo se concentró

en comunas de mayor ingreso, con entornos consolidados en servicios de amplia gama y con mayor vinculación hacia las áreas centrales de la AMS. Evidentemente, la lógica de la localización beneficia a quienes por capacidad hipotecaria podrían tener otras alternativas de financiamiento. Pero, como es un programa bicéfalo -de integración social y reactivación económica al mismo tiempo- sus resultados espaciales responden al interés de ocupación también.

Figura 24. Concentración comunal subsidio DS 116 sectores medios 2014-2016



Fuente: elaboración propia con base en datos FONDECYT 1150360/Transparencia Activa 2017.

Las comunas parecieran no variar en las máximas concentraciones, pero en las medias emergen algunas privativas para las familias consideradas vulnerables. Aquí la proximidad con las áreas centrales no es menor, pues tiene presencia en Recoleta, unidad administrativa muy bien conectada y servida por redes de transporte terrestre y subterráneo que articulan la organización de los aportes residenciales que percibe, como se verá en el capítulo siguiente. El detalle aparece, para algunos de estos municipios, en el siguiente cuadro.

Tabla 32. Concentraciones específicas DS 116 sectores medios y vulnerables AMS

Comunas	Medios	Vulnerables
Recoleta	155	0
Renca	216	10
Padre Hurtado	764	87
Lampa	807	87
El Bosque	159	12
San Bernardo	1104	60
La Granja	182	13
Pudahuel	497	45
Puente Alto	194	72
Quilicura	553	78

Fuente: elaboración propia con base en datos Transparencia Activa 2017.

Aparecieron los espacios periurbanos, al fin. Este programa, cuya vocación está hacia la clase media -para fortuna de Engels y su discusión sobre la propiedad con Proudhon- se manifiesta con vigor en áreas de alto crecimiento, pertenecientes al área metropolitana, pero siempre observadas y estudiadas como parte del indefinido cinturón periurbano de la AMS. Complejo es advertir, por lo tanto, que los nichos de renta que logró abrir del DS 116/2014 han contribuido a la expansión urbana a punta de subsidios. De hecho, el cono norte desde Quilicura hasta Lampa, captura buena parte de los aportes para estos fines dentro del Gran Santiago.

Las evidencias para Lampa están en la reconversión agrícola e industrial a un polo de desarrollo inmobiliario nutrido por la impronta de los aportes fiscales. A la llegada de

viviendas subsidiadas a la zona de Valle Grande de Lampa y Chamisero, por ejemplo, se suman complejos habitacionales con objetivos un tanto utópicos, como es el caso de Laguna Norte, agregado a la lista de entornos de naturaleza inventada que las *crystal lagoons* han generado a lo largo del país.

Más abajo, otro municipio con capacidad de desarrollo habitacional es Pudahuel. Su condición de sitio próxima a carreteras y la también reconversión de entornos industriales en viviendas, define sus formas de ocupación frente a estos aportes. Es, sin duda, un potente escenario de reproducción para el sentido fomento a la economía y su reactivación. Para el Valparaíso metropolitano la condición es bastante similar a la de Santiago, con dos situaciones más excepcionales en su entramado. La primera está en el potenciamiento que este programa les supone a los municipios de Villa Alemana y Quilpué. Definitivamente, el cañón urbano de conurbación entre Viña del Mar y el territorio comunal de Limache se fortalece a partir del acceso a vivienda más diverso en cuanto a aportes y costo por unidad. Si los anteriores programas tenían un foco en financiamientos de menor costo, el DS 116/2014 apunta los sectores medios como piedra angular en sus asignaciones, se debe precisamente al aprovechamiento de las condiciones estructurales que los anteriores instrumentos proveyeron en cada zona con mayor incidencia actual.

Sumar Casablanca responde también a la situación de movilidad residencial que acontecería en su territorio, en tanto nicho para el desarrollo inmobiliario en el contexto de esta comuna. Misma situación en Quilpué, donde la inversión estatal por los subsidios anteriormente reseñados es bastante gruesa, en términos generales. No sólo es la cercanía a las zonas metropolitanas la que incide en el dibujo de la expansión habitacional de estas comunas, también es la potencialidad que ellas mismas expresan con vocación subsidiaria al tener los suelos y la población con la disposición de movilizarse o radicarse definitivamente en sus áreas urbanas.

El segundo elemento continúa desde el anterior, pues el asunto es que la vivienda subsidiada bajo esta lógica retorna a las zonas consolidadas y abandona, paulatinamente, esa connotación periférica que tanta rentabilidad particular entregó a las políticas públicas durante los decenios 1990-2010. Pero desagregó la situación habitacional de la integración por otros municipios, enviando a las viviendas más allá de lo que se entendía como ciudad. Estas nuevas concentraciones son inevitables: no todos los municipios cumplen con las mismas aptitudes ni tampoco tuvieron la virtud de reconvertir sus entornos en usos de propiedad. En esto, Valparaíso y Viña del Mar sostienen una frágil hegemonía, más por densidad poblacional que por capacidad de resistir la presión de estas ofertas. Debe considerarse que nuevamente los entornos de conurbación entre ambas comunas, como Recreo, que operan desde el margen superior de los cerros en la concentración de una oferta residencial variada y más flexible en el sentido de la integración. Es, sin duda, un instrumento que aporta al sentido argumentativo del Estado neoliberal de bienestar.

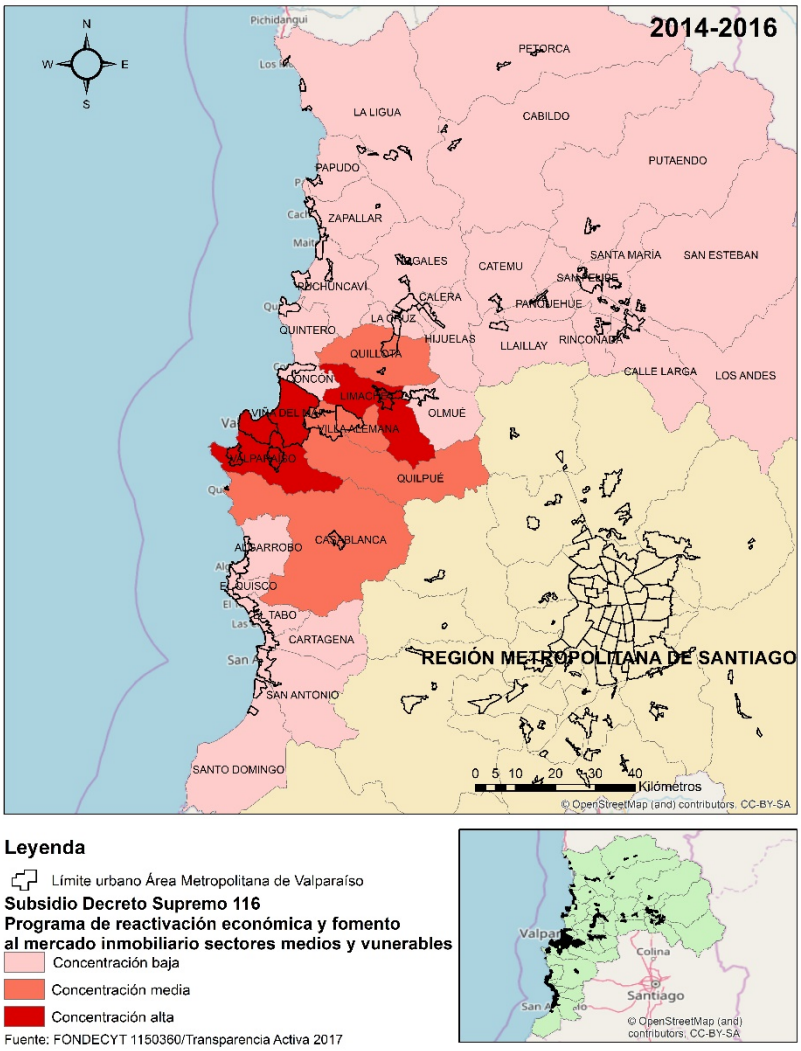
Tabla 33. Concentraciones específicas DS 116 sectores medios y vulnerables AMV

Comunas	Medios y Vulnerables
Casablanca	150
Limache	790
Quillota	196
Quilpué	177
Quintero	34
Valparaíso	891
Villa Alemana	354
Viña del Mar	542

Fuente: elaboración propia con base en datos Transparencia Activa 2017

En casi todas las secciones anteriores, Quillota y Quintero han dado sorpresas con sus números. En lo esencial, por la composición de ascenso subsidiario que la descripción elaborada propone dentro del periodo en estudio, pero también con fuerte sintonía en la capacidad de conectividad desde la otra vertiente vial, la zona norte de la AMV, la alta concentración de servicios que la vivienda de anterior emplazamiento fue levantando para absorber las necesidades de la población que estuvo recibiendo durante años, como ocurre en los casos de los subsidios DS 40 y 5.

Figura 25. Concentración comunal subsidio DS 116 sectores medios AMV



Fuente: elaboración propia con base en datos FONDECYT 1150360/Transparencia Activa 2017.

Decreto Supremo 19, Programa de Integración Social y Territorial

El último programa en revisarse para la categoría de Casa Propia merece ciertas atenciones. Es preciso destacar, de entrada, que se trata de un potente instrumento tanto en la gestión de la propiedad como en la valorización de entornos habitacionales consolidados. Si en subsidios anteriores cabía la alternativa de apertura de servicios urbanos hacia las periferias, considerando la explotación de suelos hasta la actualidad sin

sufrir mayores modificaciones, el DS 19/2016 modifica todos los pasos anteriores.

Primero que todo, como se anuncia en el capítulo anterior, se ampara en la integración social y territorial que, al no conseguirse a través de la buena voluntad o la formación ciudadana, ingresa a partir de sendos informes generados por Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU), tomando dos cuestiones discutibles en su forma de planteamiento en materia de resultados en efectividad de políticas públicas, como lo son la renovación urbana y la equidad (CNDU, 2015).

El informe evacuado por la instancia de confianza presidencial bajo el segundo mandato de Michelle Bachelet señala, entre muchos otros puntos que, si bien las coberturas habitacionales han sido óptimas en los últimos decenios, la situación de segregación urbana, estratificación socio-espacial o fragmentación habitacional -como sea el enfoque que desee aplicarse- ha topado con sus propios límites.

La cuestión central descansa en el desequilibrio en la cobertura de áreas verdes, servicios de salud, escuelas y jardines infantiles, entre otros donde el Estado y esencialmente los municipios tienen participación. Pero también están los centros comerciales, educación superior, conectividad en transporte e infraestructura de alto impacto. Para todos estos casos, el CNDU sitúa las líneas que la Política Nacional de Desarrollo Urbano sí define como ejes críticos o estructurantes de las ciudades se esperan para el país (MINVU, 2014). Esta última directriz instala, de cierta forma, los principios indicados en los párrafos anteriores. Pero faltan tres cosas esenciales en la aplicación de políticas públicas: cómo se ejecuta, quién lo paga y quiénes serán beneficiados. Aquí es donde ingresa este programa.

El DS 19/2016 coloca el énfasis que si la integración reclamada en ambos escritos mencionados anteriormente -y que serán discutidos en terreno posteriormente- tienen un foco en la organización solidaria y de encuentro social en la ciudad, esta debe ser articulada desde la propiedad como dispositivo fijo de producción de renta para quienes

acceden a ella. Por lo tanto, es la triada del ahorro, hipoteca y subsidio la que establecerá nuevos vasos comunicantes en la estructuración espacial de las ciudades frente a los aportes fiscales para viviendas. El considerando de la ley así lo establece al indicar que

"1. Que es decisión del Estado contribuir a revertir el déficit habitacional y la segregación socio espacial, en regiones, ciudades y comunas con mayor demanda habitacional insatisfecha, favoreciendo la integración social, reduciendo inequidades y fortaleciendo la participación ciudadana a través de políticas, programas e iniciativas destinadas a generar viviendas de calidad, barrios equipados y ciudades integradas social y territorialmente.

2. Que es interés del Estado facilitar el acceso a una vivienda en proyectos socialmente integrados, a las familias beneficiarias de un subsidio que no ha podido ser materializado y a nuevas familias que requieren del apoyo del Estado para financiar su vivienda.

3. La necesidad de contribuir a la generación de empleo y a activar la industria de la construcción, mediante incentivos a la ejecución de proyectos habitacionales para compra de vivienda con subsidio del Estado"[80].

Nótese el perfil técnico y académico en el planteamiento de una *segregación socio espacial* que es advertida como una externalidad negativa, sin duda, por fuera del marco exitoso de políticas de vivienda anteriores. Sin embargo, el impulso real que el articulado describe está en la consolidación del Estado facilitador, razón esencial del Estado neoliberal chileno al plantearse como el vertebrador de las nuevas formas políticas y sus alcances espaciales. La necesidad de intervenir a nivel también en las derivadas del desarrollo habitacional como el trabajo, la inversión inmobiliaria y la circulación de capitales es, ciertamente, el amasijo perfecto para dar cuenta de la naturaleza directora de lo público, incluso cuando se cree desahuciada.

[80] Considerandos, DS 19/2016.

El asunto del DS 19/2016 está en que logra que viviendas con aporte diferencial y escalonamiento en sus valores máximos por unidad formen parte de un solo conjunto habitacional y no que sean, como aconteció en anteriores controversias que serán revisadas hacia el siguiente capítulo, periféricas a los desarrollos de mayor valor y por lo tanto condenadas por algunas de las categorías que adjetivan al primer considerando de la ley en revisión. La tabla que genera la integración por gracia subsidiaria es la siguiente, siempre asumiendo que ello ocurre.

Tabla 34. Cobertura subsidiaria DS 19/2016

Porcentaje de participación	Valor viviendas máximo	Aporte máximo fiscal en subsidio
Desde 20 a 60 por ciento de familias vulnerables como mínimo	1100 UF	800 UF
40 a 80 por ciento de familias de sectores medios	2200 UF	124 UF

Fuente: elaboración propia con base en datos DS 19/2016.

Cabe explicar algunas cuestiones. Aunque parezca un error, efectivamente es variable la cantidad de viviendas para sectores vulnerables al depender si la población del municipio que acoge el proyecto tiene más o menos de 40 mil habitantes. Si es la condición es la primera, serán hasta un 40%; mientras que, en caso de la segunda, podría llegar hasta un sesenta por cien de las unidades habitacionales con captura del 90% del valor máximo de viviendas[81]. Como se ilustró para el caso de Quintero en el capítulo anterior, la oferta residencial ha logrado adaptarse a este régimen de aportes, como se verá más adelante en casos específicos.

Concurren nuevamente los aspectos de distancia a servicios y equipamientos destacados en los programas DS 116 y DS 49, pero con una limitación que sostiene políticamente los postulados de integración social y territorial a los que apunta el decreto en revisión. Existe

[81] Artículo 7, letra b), DS 19/2016.

una limitación de unidades por edificar de hasta 300 viviendas[82], lo que rompe un tanto la lógica de las masivas densificaciones en altura que tienden a convertirse fácilmente en guetos verticales, más por locuacidad política que por méritos científicos. Aquí esa alternativa de adjetivación podría ser aplicada a concentraciones barriales para este tipo de conjuntos, lo que es aún aventurado por la novedad de sus resultados.

Sin embargo, las comunas que acogen mayores concentraciones son diversa característica. En el caso del AMS existe una localización que sigue la huella del DS 116 para sectores medios, especialmente hacia las comunas del norte metropolitano en proceso de reestructuración espacial, donde la industria fue dejando terreno al bodegaje y logística beneficiado, particularmente, por una mayor conectividad por acceso a autopistas. Esta infraestructura dedicada a la circulación de bienes es aprovechada para explotar la renta potencial de estos suelos con el beneficio subsidiario detallado. Lampa y Colina despuntan hacia el norte, pero se suman las zonas de vocación agrícola en Buin y Padre Hurtado por el sur central y poniente, ambas con conectividad en ascenso.

La modificación mayor está en la presencia de desarrollos en municipios centrales, como es el caso de Renca y Recoleta y, en menor medida, de Independencia. La presencia de los complejos urbano-residenciales en las comunas de Puente Alto, San Bernardo y Maipú se consolidan en este robusto anillo este-oeste de proyectado hacia el sur, lo que claramente se sirve de décadas de focalización subsidiaria para el mejoramiento de entornos capaces de capturar todos los recursos que el Estado adjudica a la población requirente. El detalle de estas concentraciones aparece en la siguiente tabla, ilustrándose en la imagen posterior para el caso del Gran Santiago.

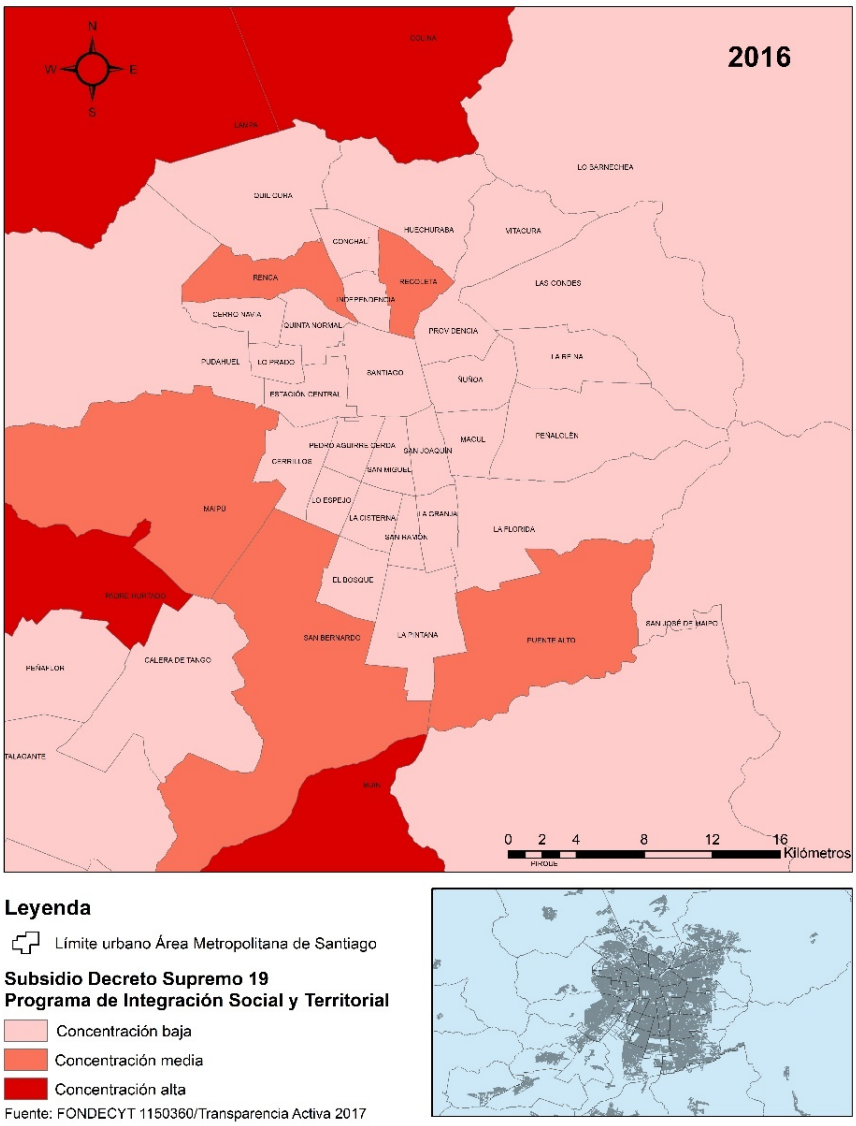
[82] Artículo 10, numeral 1, DS 19/2016.

Tabla 35. Concentraciones específicas DS 19 AMS

Comunas	Proyectos disponibles	Total de unidades
San Bernardo	6	989
Renca	1	140
Pudahuel	2	266
Padre Hurtado	2	400
Maipú	3	511
Lampa	6	1159
La Granja	1	130
La Florida	1	260
Colina	1	219
Buin	5	978
Independencia	1	190
Puente Alto	2	208
La Pintana	1	88
Recoleta	1	199
Quilicura	1	120

Fuente: elaboración propia con base en datos Transparencia Activa 2017.

Figura 26. Concentración comunal subsidio DS 19/2016 AMS



Fuente: elaboración propia con base en datos FONDECYT 1150360/Transparencia Activa 2017.

Se repiten los municipios, pero las concentraciones no dejan de sorprender por la versatilidad de los instrumentos que las impulsan. Entonces, a nivel de desarrollo espacial, es posible reafirmar que el potencial subsidiario tiene una forma de reproducción que sigue el patrón de los aportes anteriores, estableciendo un sistema urbano de aporte fiscal capaz de organizar territorialmente el foco en la integración social y territorial, que es en suma

el énfasis que los gobiernos de la postdictadura le han impreso al modelo y sus formas espaciales.

La situación de Valparaíso es un tanto similar en las concentraciones anteriores, lo que es evidente ante la demanda concentrada en las comunas del litoral. La aptitud de edificación sobre cerros sumado al emplazamiento periférico destaca en la relación territorial del DS 19/2016 con la zona. Pero hay sorpresas, como las que exhibe la siguiente tabla.

Tabla 36. Concentraciones específicas DS 19 AMV

Comunas	Proyectos disponibles	Total de unidades
Zapallar	2	132
Viña del Mar	3	754
Villa Alemana	14	2182
Valparaíso	3	721
Quilpué	3	408
Limache	7	962
Quintero	1	245

Fuente: elaboración propia con base en datos Transparencia Activa 2017.

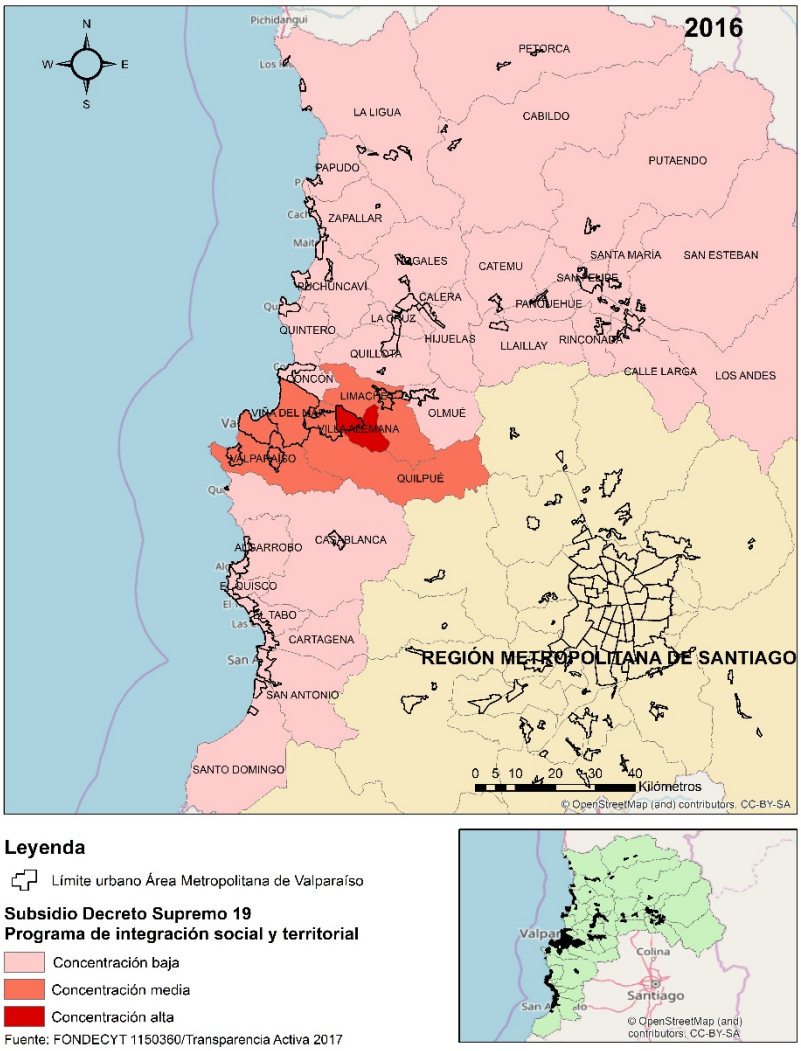
El conjunto de los municipios con recepción de este subsidio en el AMS no llega a cubrir el grueso de la oferta distribuida en Valparaíso metropolitano y algunas de sus comunas vecinas. Colocar a Zapallar, por ejemplo, forma parte de estas anomalías en la captura de aportes fiscales que pueden acontecer en un frente costero de alto valor, cuyo interés está en desarrollos inmobiliarios para segunda residencia, mayoritariamente para servirse del turismo de playa-sol, pero que son focos de tensión espacial situados particularmente en la cautela de las densidades de amenidad que se ofertan, donde los conjuntos de integración social y territorial son un tanto disonantes (Alvarado, 2014).

Pero Limache, municipio que no pertenece a la delimitación metropolitana, se lleva el primer lugar de las concentraciones por el DS 19/2016 debido a su alta conectividad con el litoral, pero también por su aptitud espacial para la expansión habitacional. No es para nada aventurero el proponer que la llave de la articulación regional está por esta vía, más

cuando la infraestructura está en dicha sintonía con creces. Esta línea es la que sigue también Quilpué.

Los casos de los municipios litorales pueden explicarse bajo la relación de mayor densidad en menos proyectos, apostando por lo general al máximo de unidades que la ley autoriza para ofertar estos aportes. Valparaíso y Viña del Mar se expanden, además, por laderas convertidas en su capacidad para recibir mayoritariamente edificaciones en altura. Se exime Concón, lo que no es novedad en el sentido de mayor concentración de ingresos por composición de clase.

Figura 27. Concentración comunal subsidio DS 19/2016 AMV



Fuente: elaboración propia con base en datos FONDECYT 1150360/Transparencia Activa 2017.

Este subsidio abre una puerta a límites desconocidos en la actualidad. A la vista de estos datos, y observándose sus concentraciones en ambas zonas, la explosión de ellos no tiene aún pronóstico conocido. En este sentido, la revisión de quienes salen a buscar estos aportes, del Estado y los agentes inmobiliarios, se hace pertinente para cerrar el círculo de estas formas de producción estatal.

Generando entornos, inventando sostenibilidades, configurando equidades

Como se plantea en el panorama general de la sección anterior, el énfasis en la producción colectiva del valor rentista para la propiedad va de la mano con el fomento al mejoramiento de entornos habitacionales. Hoy sería completamente causa de destitución el que un alcalde aprobase la edificación de un conjunto residencial sin el equipamiento necesario, o en ausencia de pavimento, plazas de uso público e, incluso, máquinas de ejercicio en las nuevas plazas activas que han ido emplazándose a lo largo del país. Por supuesto que no.

Existe, además, un consenso académico en que gran parte del desarrollo urbano en el sentido de la justicia espacial, el derecho a la ciudad y el sentido de los bienes comunes urbanos están depositados, en su mayoría, bajo el paraguas de la sostenibilidad que da sentido a la generación de estos espacios que organizan la edificación de las nuevas viviendas que, como se ha visto en la sección pasada, han comenzado a desprenderse de la idea social que enarbolaron los regímenes anteriores a 1990. En sentido estricto, se debe hablar de la producción estatal de un espacio urbano subsidiado.

Para los casos en estudio debe considerarse el gran atractivo que han ostentado en la captura de estos aportes, tal como se plantea en el capítulo anterior, representando la potencia estatal en la gestión del entorno que valoriza a la propiedad. Es así como resulta preciso examinar la escala comunal, sus alcances de concentración y el cruce de estas frente a las viviendas recibidas dentro del periodo en estudio. Es muy preciso advertir estos elementos, toda vez que la tendencia en la detonación de conflictos basados en la propiedad está, generalmente, en el marco del espacio entendido como un bien colectivo, pero también en el marco de las exclusividades y orientaciones patrimonialistas con avance hasta acá insospechado en cuanto a sus propios límites[83].

[83] No ha sido casual que una parte importante de las tensiones en Santiago y Valparaíso metropolitanos esté situada, precisamente, en una fiebre patrimonialista. Generalmente, se trata de un grupo de propietarios prístinos que se enfrentan a los agentes inmobiliarios, pero también a las añoranzas de quienes desean compartir un barrio. Asumiendo que la buena fe se presume, queda la duda si en rigor lo que se cautela es

El Programa de Protección del Patrimonio Familiar

Siguiendo la línea del capítulo anterior, el programa desarrollado por el DS 255/2004 ha sido la clave para abrir la lógica subsidiaria en comunas como Villa Alemana y Limache, integradas desde afuera hacia la gran ciudad litoral extendida desde Valparaíso a Concón. La razón es sencilla pero eficiente: establecer una trama de entornos de expansión habitacional por fuera de la zona con mayor interés rentista, pero hacerla funcional al sentido metropolitano de Valparaíso. Como la idea es advertir el derrotero que va cumpliendo la región urbana central, esta sección comienza al revés de la anterior, desde la costa hasta la precordillera.

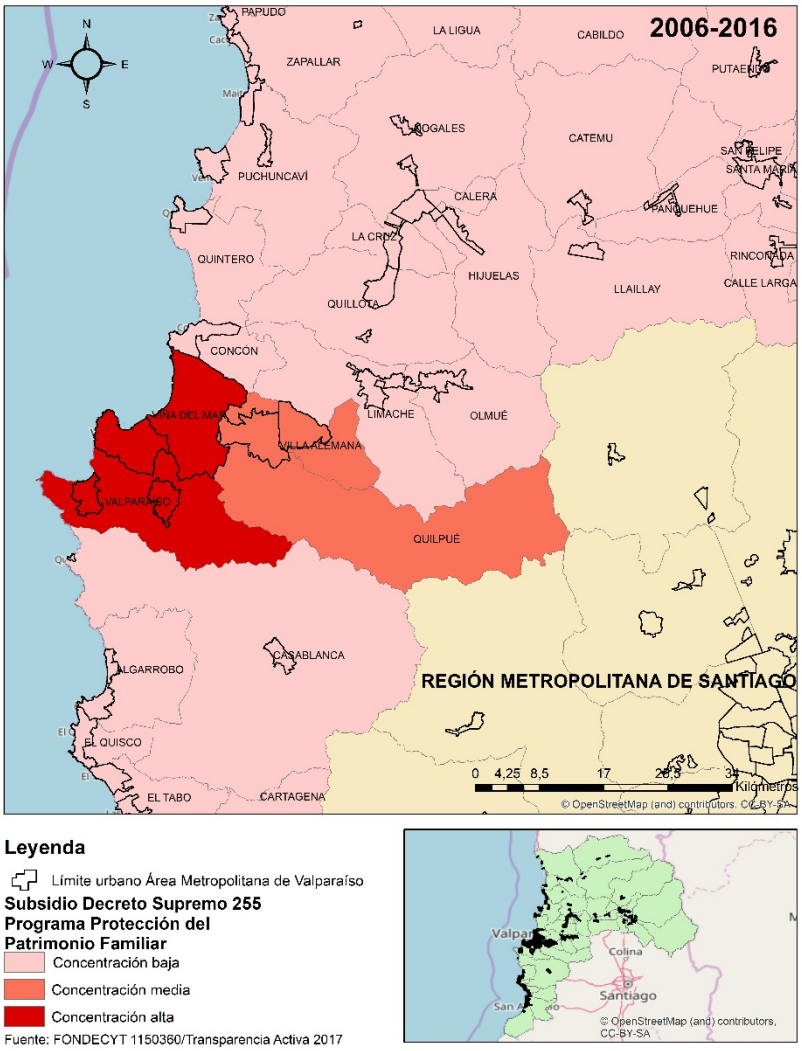
Claro está lo anterior, en lo particular por el desarrollo de una concentración urbana que no solo es litoral. Es probable, y será pertinente advertirlo con posterioridad, que el régimen de propiedad intensiva se enfrente a la limitación territorial producida por una banda de conflictos, entendiéndose no como una agrupación de va de pelea en pelea, sino como una franja localizable de tensiones donde la posibilidad de crecimiento se enfrenta a nuevos horizontes que la limitan.

Pero, si se revisa la imagen siguiente, las concentraciones de este aporte sí tienen una focalización en la proyección litoral, con menor presencia hacia el interior, al menos por ahora. Con el nuevo escenario de los aportes del DS 19/2016, por ejemplo, este panorama sufrirá drásticas modificaciones y de seguro rebotará en gran parte de las formas bajo las cuales se está produciendo el entorno habitacional en la AMV.

---

el entorno o la magia de vivir en un polígono patrimonial.

Figura 28. Concentración comunal subsidio DS 255/2006 AMV



Fuente: elaboración propia con base en datos FONDECYT 1150360/Transparencia Activa 2017.

El que Limache no esté dentro de los espacios más beneficiados no significa, en caso alguno, que la inversión sea menor. El problema está en que la información obtenida no permite discriminar más allá del monto entregado y la cantidad de unidades asignadas para este municipio. De todas formas, se tiene una foto más específica en los municipios constitutivos de la metrópolis costera que entregan bases de análisis relevantes en la proyección territorial del DS 255/2004.

Tabla 37. Concentraciones específicas DS 255 2010-2016 AMV

Comunas	Categoría		
	Entorno	Mejoramiento vivienda	Ampliación vivienda
Viña del Mar	sin datos	85	sin datos
Villa Alemana	93	326	sin datos
Valparaíso	sin datos	85	sin datos
Quilpué	113	270	sin datos
Concón	sin datos	13	sin datos
Limache	sin datos	sin datos	sin datos

Fuente: elaboración propia con base en datos Transparencia Activa 2017.

La información entregada por Transparencia Activa señala que, en la región de Valparaíso, tanto en la zona de la Quinta Interior como en el caso de la Quinta Costa -como se les denomina en la Geografía Electoral- este programa se ejecutó sólo desde 2011 en adelante, aun cuando su vigencia normativa fuera sancionada en 2004 y puesto en marcha a escala nacional desde 2006. La respuesta tiene bastante sentido en la explicación sobre la carencia de información, pues todos los fondos aquí aprobados para las tres categorías del DS 255/2004, estuvieron centrados exclusivamente en condominios sociales edificados por el DS 49/2011 en todos sus títulos.

Un programa como el de propiedad señalado que se dedica a la refacción de viviendas y al entorno particularmente en la zona, se explica por la flexibilidad de adquisición que el DS 49 posee, tanto en la compra como en la autoconstrucción colectiva, siempre al alero de la coordinación colectiva en la postulación y posterior ejecución de estos programas. La cifra total entregada corresponde a 1.172.967 unidades de fomento concentradas sólo en las comunas de Cartagena y San Antonio por la conurbación litoral sur; San Felipe, Santa María y Los Andes por el interior; Cabildo y La Ligua receptoras por el norte; y el resto del suculento pastel se lo reparten los municipios cuya penetración subsidiaria es considerablemente mayor: Villa Alemana, Quilpué, Valparaíso y Viña del Mar. Se agregan por primera -y excepcional ocasión- Concón y La Calera. No es menor que entre cuatro municipios, y solo con la orientación de las propiedades adjudicadas, se repartan

unos 21 mil millones de pesos.

Como era probable, y de forma muy lamentable, el dato para el Gran Santiago es más concreto y específico. El DS 255/2004 alcanza rangos sorprendentes en algunos municipios y en otros sencillamente no figura. Hay que recordar que se trata de un subsidio de postulación colectiva, patrocinado por los municipios, por lo que su ausencia en determinados polígonos comunales responde también a aquellos que tienen más recursos de gestión.

Tabla 38. Concentraciones específicas DS 255 AMS

Comunas	Categoría		
	Entorno	Mejoramiento vivienda	Ampliación vivienda
Cerrillos	246	3993	307
Cerro Navia	526	3061	22
Colina	74	2069	64
Conchalí	64	4980	40
El Bosque	1031	5591	467
Estación Central	685	3759	0
Huechuraba	66	2960	0
Independencia	444	3430	0
La Cisterna	0	489	0
La Florida	82	11802	337
La Granja	236	5504	0
La Pintana	1008	9163	595
La Reina	85	986	0
Lampa	92	622	144
Las Condes	0	418	0
Lo Barnechea	30	638	0
Lo Espejo	105	3208	124
Lo Prado	1027	5486	0
Macul	537	3467	0
Maipú	3347	21794	934
Ñuñoa	89	4336	0
Pedro Aguirre Cerda	330	5971	26
Padre Hurtado	0	1114	36
Peñalolén	236	4594	978
Providencia	0	94	0
Pudahuel	1172	9303	204

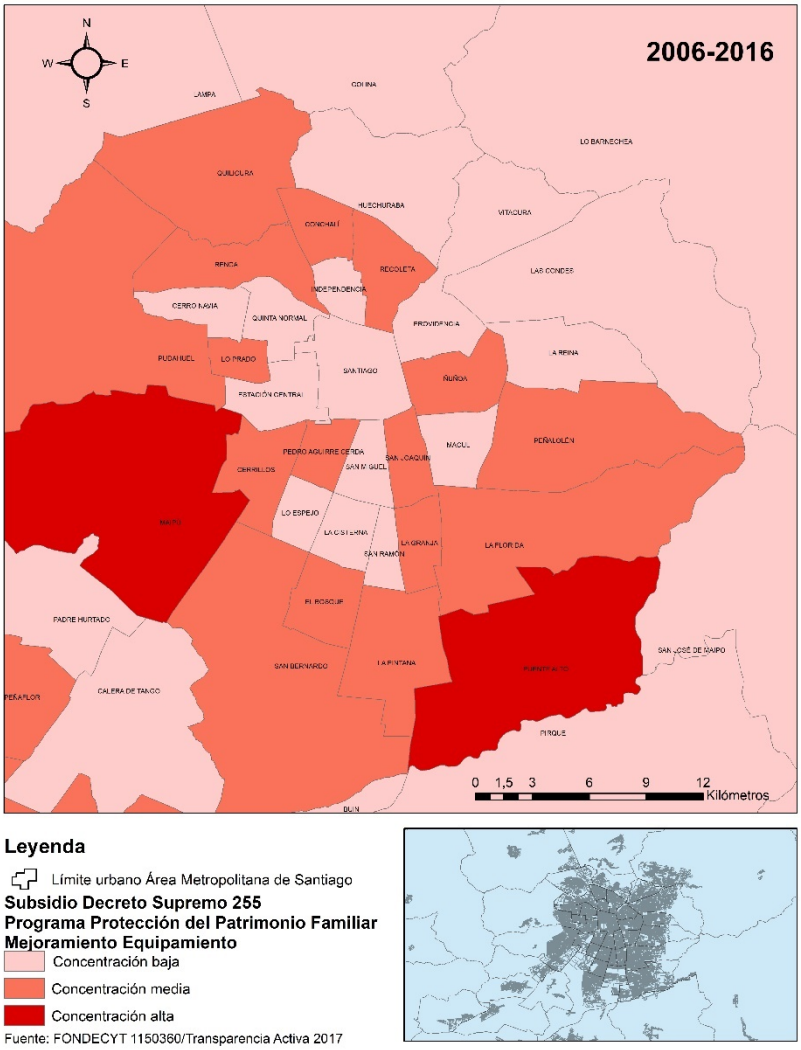
Comunas	Categoría		
	Entorno	Mejoramiento vivienda	Ampliación vivienda
Puente Alto	716	19140	369
Quilicura	207	7868	1068
Quinta Normal	630	2165	0
Recoleta	116	4160	81
Renca	1929	7455	529
San Bernardo	2837	8461	199
San Joaquín	7280	1957	0
San Miguel	135	1722	0
San Ramón	523	3534	71
Santiago municipio	37	1773	2

Fuente: elaboración propia con base en datos Transparencia Activa 2017.

Como se advirtiera, el detalle es mayor y permite destacar dos cuestiones centrales. Primero, que es un aporte cuya cobertura es amplia en tanto clase como municipio. Las Condes o La Reina, que no se clasifican en las comunas pobres del Gran Santiago, allegan recursos en materia de mejoramiento de vivienda principalmente porque es un subsidio aplicable sobre toda construcción de la que se tenga propiedad y que el adjudicatario estuviera en la estructura del instrumento en cuanto a requisitos referidos a sistemas de protección social. Cambio de piso, refacción de techumbres y murallas, renovación de servicios sanitarios, mantención de cañerías e instalaciones eléctricas se explican por sí solas en zonas como Colón 9000 o Villa La Reina, respectivamente. En las otras comunas de la AMS, este aporte tiene una total correspondencia con los impactos subsidiarios en desarrollo desde 1990 en adelante, pues a la vivienda entregada o adquirida bajo subsidio, se le debe mejorar para conservar el precio comercial expectativo. No es menor esta sentencia, más en el escenario de residencias que todavía eran progresivas, de construcción colectiva o en condominio social, tal como es el caso de Valparaíso. No es novedad que, en comunas como Maipú, San Bernardo, Puente Alto y La Florida, donde el volumen es mayor por la cantidad de población.

Finalmente, hay que destacar que las zonas de radicación y receptoras de las erradicaciones de vivienda informal durante las décadas de 1980 y 1990 (Hidalgo, 2005), como Lo Espejo, San Joaquín, La Pintana, La Granja o La Cisterna aparecen con buenos números en esta categoría explicándose particularmente por esta vía.

Figura 29. Concentración comunal subsidio DS 255 mejoramiento de viviendas AMS

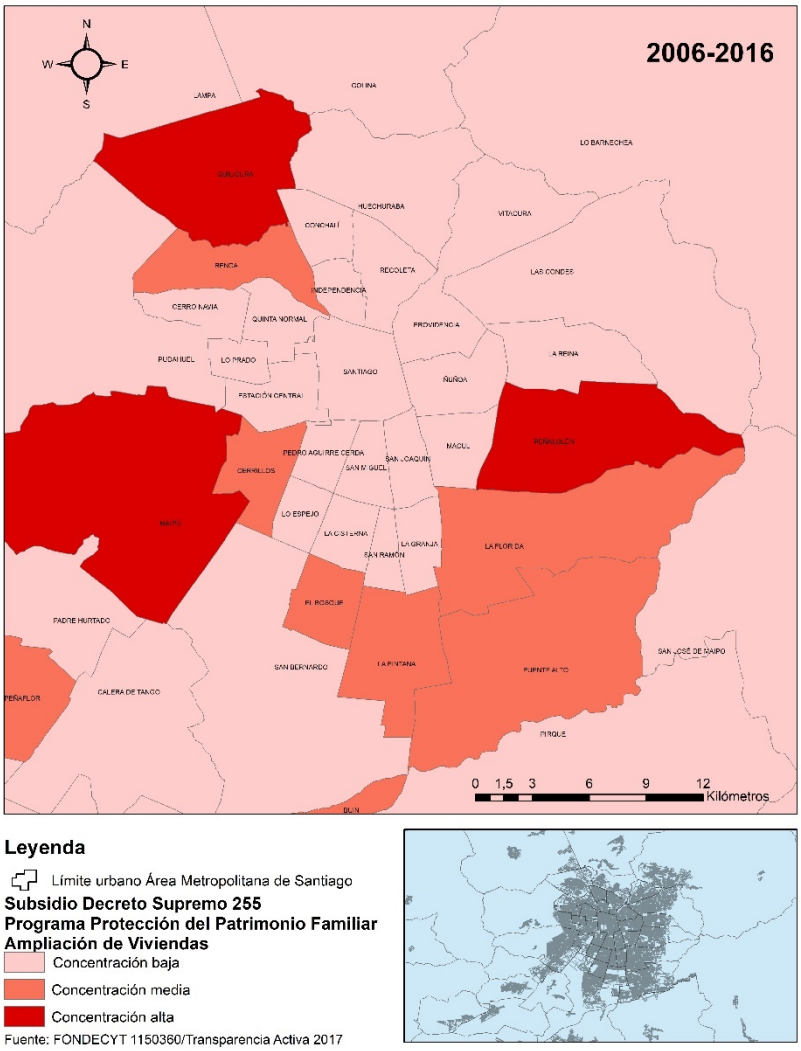


Fuente: elaboración propia con base en datos FONDECYT 1150360/Transparencia Activa 2017.

No acontece lo mismo para ampliación, donde el foco es más reducido en cuanto a los municipios beneficiarios, pero sorprende en Peñalolén, Quilicura y Renca, donde los números se escapan respecto al resto de las comunas donde, además, muchas no poseen adjudicaciones de este tipo.

Es importante el subsidio de ampliación toda vez que impacta en aquellas comunas donde la solución habitacional concentró casas y no departamentos que, por razones lógicas, son más complejos de intervenir en sus dimensiones. Por lo mismo, zonas como Avenida Las Torres en Peñalolén, el sector centro y pie de cerro en Renca y las urbanizaciones colindantes a la Avenida Manuel Antonio Matta en Quilicura, todas ellas edificadas principalmente por condominios de casas acogen, mayormente estos aportes.

Figura 30. Concentración comunal subsidio DS 255 ampliación de viviendas AMS



Fuente: elaboración propia con base en datos FONDECYT 1150360/Transparencia Activa 2017.

Que aparezca Maipú ya es inevitable, pero la presencia de Cerrillos en el sector poniente resalta principalmente por estar en condición de reestructuración espacial en dos sectores que abandonaron la vocación industrial, como es el caso de Avenida Pedro Aguirre Cerda y el sector límite con Lo Espejo, y otro de proyección hacia el centro metropolitano, como acontece en los conjuntos inmediatos al Barrio Estación y Conferencia.

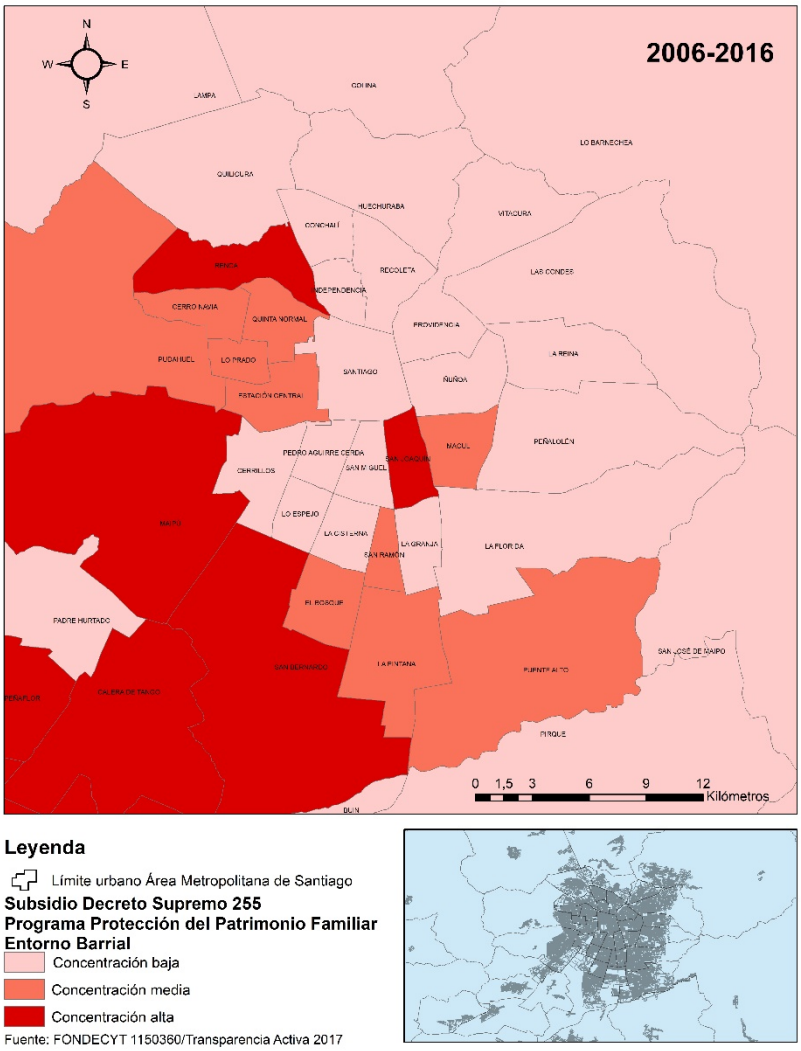
Finalmente, en el marco del segmento de entorno habitacional, el enfoque varía en ciertos puntos comunales. Esta diferencia se explica, en parte, porque solo en cuatro de los municipios revisados no se advierte de su presencia, pero también porque ha venido a reparar una serie de deficiencias asociadas a la degradación de entornos residenciales, como la carencia de plazas, espacios de reunión y equipamiento deportivo de uso público, entre otros.

Un claro ejemplo de ello está en la intervención ejecutada en la Villa Portales de Estación Central, donde se aplicó pavimentación de veredas interiores, generación de plazas y áreas verdes, alumbrado público y regularización de acceso vehicular al interior de los condominios, todos edificados muy con anterioridad a los márgenes temporales del presente estudio, pero de igual forma significativos bajo este subsidio, clave en la valorización rentista de las viviendas. Barrios como Grecia Sur, Los Presidentes y Villa Frei en Ñuñoa siguen con la misma tendencia en zonas de urbanización social histórica.

En las comunas del anillo residencial sur se explica en contextos de recuperación espacial de los espacios construidos como en Avenida Los Morros de San Bernardo, Tres Poniente y Rinconada en Maipú, Eyzaguirre y Sargento Menadier en Puente Alto, Santa Julia y Colombia en La Florida, todas zonas de alta densificación habitacional sostenidas en subsidios y, de cierta forma, entregadas con áreas verdes inconclusas o imposibles de ser mantenidas por sus vecinos inmediatos.

De las comunas centrales destacan Recoleta e Independencia, cuyos entornos corresponden a una vivienda anterior al momento inmobiliario en ebullición desde 1990 en adelante, pero con ascendencia en zonas de radicación de propiedades como Quinta Bella en Recoleta, o de anterior data, pero con requerimientos de actualización, en el caso del Complejo Habitacional Juan Antonio Ríos en Independencia. Al mismo tiempo, esto rebota en la valorización espacial para el ingreso de subsidios como los DS 49, 116 y 19 que demandan para su obtención de entornos consolidados.

Figura 31. Concentración comunal subsidio DS 255 ampliación de viviendas AMS



Fuente: elaboración propia con base en datos FONDECYT 1150360/Transparencia Activa 2017.

Recapitulando sobre estos datos y su descripción en los entornos donde está dedicada, es muy importante establecer su imperio como fuerzas constructoras de valor. Si para el caso de Valparaíso la concentración habitacional reciente se extiende entre Gómez Carreño en Viña del Mar hasta Avenida Noruega en el caso de la capital porteña es, también, por el concilio que la comunidad de propietarios ha tenido en la mantención de sus viviendas, ampliándolas cuando la tipificación lo permite y, desde luego, con sendas intervenciones

en aquellos entornos carentes de servicios para el beneficio público. Entonces, los impactos en la intervención de naturaleza son verificables cuando, además de los conjuntos subsidiados, lo que se erige son plazas y multicanchas en laderas de solana y umbría en la bahía de Valparaíso.

Para los municipios exteriores al litoral, pero funcionales a la conurbación, el dibujo es aún más relevante. Si bien el dato es impreciso y general, no deja de permitir el avance de instrumentos subsidiarios como mayor poder de intervención territorial, donde la propiedad que está por desarrollarse o en vías de consolidación demanda estos aportes y cautelar las plusvalías, como Villa Alemana o Quilpué, esencialmente.

Queda la justicia espacial, la equidad y el derecho a la ciudad, todas máximas contenidas en las nuevas legislaciones subsidiarias. Si aquello se explica por alguna situación particular de los entornos urbanos, debe rescatarse que todas estas medidas están destinadas, de cierta forma, a responder las ideas que el DS 19/2016 señalaba en cuanto a la gestión espacial de la justicia, con menor segregación y más integración. Por mucho que este pase a través del mercado en materia de propiedad es el Estado en su faceta espacial el que financia y produce estos impulsos en la valorización del espacio público. Es más, explota el Estado a sus distintas agencias en el fomento para el cuidado de lo público, como es el caso de la SUBDERE y SERVIU, separados en lo administrativo pero reunidos en sus vocaciones espaciales, tal y como se plantea en el capítulo anterior.

Esta última reflexión tiene una cierta cuota de maldad, particularmente en entorno. Cuando la vivienda se emplaza y allega estos nuevos subsidios que le valorizan, se compensa de cierta forma el espíritu de equidad y justicia espacial del legislador, pero también se complace a la oferta inmobiliaria, que aprovecha la gestión de otros como parte del juego de las externalidades urbanas. Aquí aprovechan de sostenerse conceptos de impulso a la renovación urbana y habitacional, como en los subsidios DS 40 y 49, cuyo foco estuvo siempre en la sintonía de la cobertura de números sin entorno producido. La renovación no tuvo jamás otro modelo de integración social y territorial que la edificación

de propiedad, pero se sirven en la actualidad de los programas vigentes, de estos fondos de provisión pública, concursados por la comunidad de propietarios, pero con alcance global en cuanto a beneficios. Nadie sabe para quién trabaja.

La revolución del alquiler en la sintonía global (y la escala municipal)

El sentido del arriendo o alquiler de viviendas en Chile es algo cuestionable y de suyo complejo. Quizá el trabajo de Casgrain (2010) sea una exposición inicial del cambio de signo que podría tener la propiedad en las décadas siguientes. Expone el autor que la meta de un impulso por no seguir levantando propiedades está en evitar un colapso bancario y, ciertamente financiero, por el motivo central de concentración de la deuda hipotecaria (Casgrain, 2010: 163). De todas formas, empata esta situación con la tensión de quiebre institucional de los mecanismos de compraventa habitacional, derrotados y consumidos por el sistema global de circulación de capital, el mismo que casi una década más tarde retorna a colocar las cosas en su debido orden (Swyngedouw, 2009; Celik y Gough, 2014). Como lo plantea el texto de Blanco et al (2014), el sentido del fortalecimiento del alquiler tiene que ver con abrir la propiedad como nicho de renta focalizado en quienes son propietarios y pueden prescindir de una de sus residencias, por una parte, pero por otra salvaguardar a la banca de cualquier estallido de burbujas habitacionales que podrían ser perjudiciales para las siempre volátiles economías de la región. No es menor que el texto "Se Busca Vivienda en Alquiler: Opciones de Política para América Latina" forme parte de los estudios encargados por el Banco Interamericano de Desarrollo como advertencia ante los estragos de la crisis por deuda hipotecaria que logró arrastrar a una parte relevante del Neoliberalismo de Estado en el Norte Global (Coq-Huelva, 2013; Niedt y Martin, 2013).

El caso de Chile es bastante ejemplificador de esta materia. En sentido estricto porque la ley que da vida al subsidio de arriendo se desdice de todo lo anteriormente realizado en más de cien años de política habitacional en la primera de sus consideraciones

> "1. Que, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo no contempla programas habitacionales destinados a resolver adecuadamente los requerimientos de flexibilidad y movilidad habitacional de las familias destinatarias de sus programas;
>
> 2. Que, se ha observado que los grupos familiares jóvenes, hasta 30 años de edad, y de bajos ingresos, hasta el tercer quintil de vulnerabilidad, necesitan prioritariamente el acceso a una solución habitacional que se adecúe a los cambios laborales y de crecimiento del grupo familiar;
>
> 3. Que, se ha resuelto establecer un programa de apoyo al arriendo de viviendas destinado a grupos familiares cuyo jefe de familia tenga hasta 30 años de edad y pertenecientes hasta el tercer quintil de vulnerabilidad;
>
> 4. Que, sin perjuicio de lo anterior, esta limitación podría ser modificada en el futuro con el objeto de favorecer a aquellas familias cuyo jefe de familia tenga mayor edad y que cuenten con necesidades de movilidad y flexibilidad habitacional"[84].

Estas frases pueden diseccionarse cada una y de forma organizada. Primero, no es posible señalar que la movilidad esté fuera de la identidad legislativa de los instrumentos subsidiarios desde 2004 en adelante. Desde el momento en que subsidios como DS 40, 49 y 116 convierten la adjudicación en un documento portátil con duración específica, limitan la fijación espacial en el marco de los conjuntos de vivienda social, como sí había ocurrido con el DS 44 del régimen militar. Si la movilidad se refiere a la flexibilidad del alquiler en cuanto a su comuna de emplazamiento, no corresponde al tener un monto específico y un público en particular al que está referido, como sí procede en el segundo y tercer puntos.

[84] Considerando DS 52/2013.

Pero la sentencia de mayor connotación aparece en el cuarto considerando, que termina por cumplirse hacia finales de 2015, pues libera el límite de edad hasta el máximo probable situando su inicio de concurso a los 18 años, en plena mayoría de edad, con capacidad de ahorro deseable pero con capacidad de costear el copago del alquiler por los ocho años del adjudicación, sobre un monto único de 170 UF, o sea, unos cincuenta mil pesos de aporte mensual hasta los 60 años en el caso de las familias monoparentales[85].

No ha sido la intención el generar un tono sarcástico frente al aporte como tal, por el contrario, esta forma de describirlo en sus alcances radica en la lógica que tiene como nuevo subsidio de alquiler, en un nuevo siglo y bajo condiciones de propiedad anteriormente inéditas. Se busca simplemente destacar el espíritu de una legislación rentista, favorable a quienes utilizan el negocio habitacional como una vía de liquidez mensual significativa. Pero, quienes acceden a él, también comienzan a variar en su estratificación social y componente de edad. Esto último será revisado en el capítulo venidero, pero vale anticipar que la edad y la nacionalidad son factores que bien pueden explicar las localizaciones concentradas en este subsidio.

Para el Gran Santiago, aun con la novedad de un instrumento de reciente ingreso a la grilla de aportes fiscales para la habitación, forma parte de una localización interesante, más cuando recién posee cuatro años de vigencia. Es, por demás, el único de todos los subsidios que puede retornar a márgenes anteriores en su volumen de adjudicación, pues al tener un máximo de duración tiende a retroceder cuando operan algunas de las situaciones de extinción para el subsidio.

Se toma en esta muestra el diferencial entre los aportes que fueron entregados durante el año de entrada en vigor del decreto -2014- y la última actualización a la que se tuvo acceso, correspondiente a noviembre de 2017. De forma excepcional se agregan once meses más a la muestra general del trabajo, pero servirá para explicar en sentido claro el ascenso o

[85] Artículo 21, DS 52/2013.

decrecimiento en ciertas comunas.

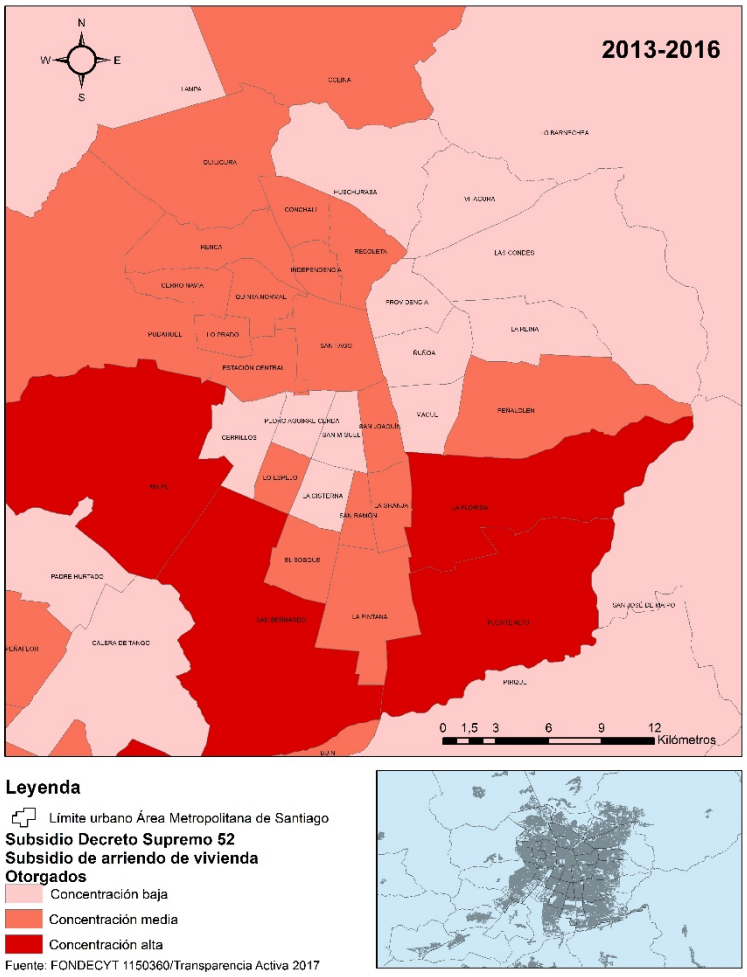
Tabla 39. Concentraciones específicas DS 52 AMS

Comunas	Asignados 2014	Vigentes a noviembre de 2017
Cerrillos	61	14
Cerro Navia	131	31
Colina	89	36
Conchalí	108	25
El Bosque	158	24
Estación Central	148	35
Huechuraba	61	18
Independencia	106	16
La Cisterna	64	21
La Florida	323	79
La Granja	143	37
La Pintana	207	54
La Reina	33	5
Lampa	41	11
Las Condes	35	7
Lo Barnechea	33	5
Lo Espejo	104	30
Lo Prado	132	29
Macul	63	11
Maipú	485	118
Ñuñoa	52	11
Pedro Aguirre Cerda	141	25
Padre Hurtado	48	9
Peñalolén	92	27
Providencia	5	1
Pudahuel	259	71
Puente Alto	653	272
Quilicura	123	32
Quinta Normal	106	18
Recoleta	131	23
Renca	143	39
San Bernardo	359	103
San Joaquín	94	20
San Miguel	53	14
San Ramón	96	15
Santiago municipio	261	49

Fuente: elaboración propia con base en datos Transparencia Activa 2017.

Todos los municipios muestran una contracción de los aportes entregados, todas significativas y hasta acá sin mayor excusa que el término de contrato de alquiler. Es importante establecer que las tendencias se sostienen en las comunas con mayor penetración de subsidios en propiedad, pero también hacia las zonas centrales. Es importante salir a explicar con mayores datos los efectos a escala municipal de estos aportes, más cuando en la actualidad se están generando proyectos habitacionales destinados únicamente al alquiler por parte de promotores inmobiliarios y no para la compra.

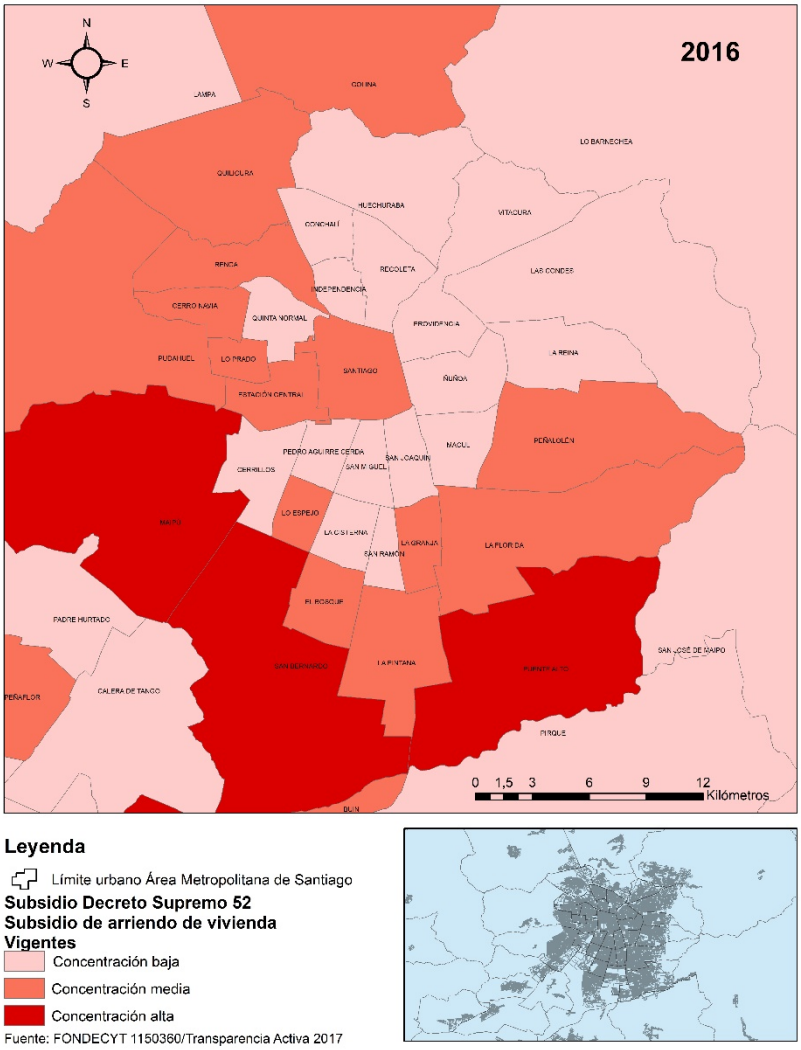
Figura 32. Concentración comunal subsidio DS 52 AMS otorgados



Fuente: elaboración propia con base en datos FONDECYT 1150360/Transparencia Activa 2017.

Para los subsidios vigentes, la concentración escapa al eje sur-centro-norte visualizado en la ilustración anterior para localizarse con fuerza en las periferias, pero más debilitado en la cantidad de adjudicatarios.

Figura 33. Concentración comunal subsidio DS 52 AMS vigentes



Fuente: elaboración propia con base en datos FONDECYT 1150360/Transparencia Activa 2017.

El que aportes como el presente se mantengan desde los rayos hacia el centro, pero esencialmente desde Estación Central a Santiago, puede explicarse por el alto ingreso de

proyectos en altura que representan mayores alternativas, con mejor conectividad y no siempre a mejor valor, donde el público objetivo varía en los ámbitos de otorgamiento que define la misma ley.

El caso de Valparaíso es distinto en su totalidad. Primero porque la disposición de datos está acotada a un grupo reducido de comunas, pero también por su consideración hasta el término de 2016. No se tienen mayores antecedentes de su evolución, pero sí de sus efectos, los que señalan que Quilpué y Villa Alemana siguen confirmándose como motores habitacionales en la zona. Esto no deja de sorprender, pues quiebra ciertos parámetros de condicionalidad en el sentido de la producción habitacional. Ya no sirve el valor por el valor ni la distancia es factor. Existen otras aristas que permiten establecer por qué crecen zonas habitacionales de menor interés general que otras. Si existe alquiler en estas dos comunas, es porque hay un motivo por dichas habitaciones. No se sabe con exactitud, pero los ciclos agrícolas y la población que sale a buscar un trabajo por la zona en ascenso por las paltas podrían estar tras estos datos.

Tabla 40. Concentraciones específicas DS 52 AMV

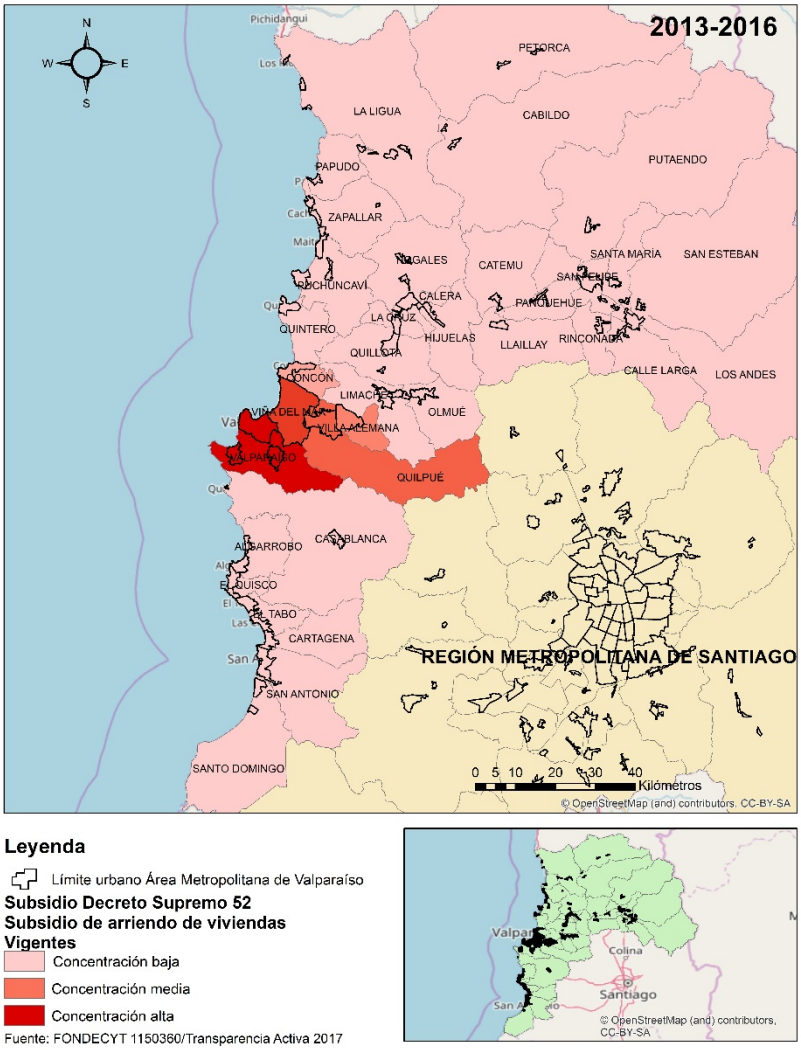
Comunas	Vigentes a diciembre de 2016
Valparaíso	928
Viña del Mar	591
Quilpué	320
Villa Alemana	249
Concón	67

Fuente: elaboración propia con base en datos Transparencia Activa 2017.

La distribución espacial representa con claridad esta concentración litoral y comunas de solana que acompañan el trazado alto flujo inmobiliario presente en la zona. Será relevante en la aplicación de campo el observar las composiciones espaciales de este subsidio, las vocaciones que ostenta y la función a escala de relaciones entre las operaciones habitacionales y el Estado. Sigue siendo relevante auscultar estas cuestiones con la idea de identificar la capacidad de presencia y de producir espacio que el Estado posee en

determinados contextos, más donde la tendencia está en urbanizar desde las quebradas hacia el oriente y no al revés.

Figura 34. Concentración comunal subsidio DS 52 AMV vigentes



Fuente: elaboración propia con base en datos FONDECYT 1150360/Transparencia Activa 2017.

Notas para el cierre

Es imposible desconocer el volumen de los aportes que el Estado neoliberal de bienestar ha destinado a vivienda en los últimos decenios. No sólo por el impacto que tiene en el

entramado urbano y su expansión hacia otros planos del espacio geográfico, sino por las formas metropolitanas que constituye a partir del fomento a la propiedad.

Es la variedad de alcances que los instrumentos poseen y su capacidad de cubrir grupos de ingreso heterogéneos lo que despierta la atención al final de esta sección, pues el ingreso en municipios como Villa Alemana y Quilpué, particularmente en Valparaíso, y la consolidación sabida del cinturón subsidiario sur poniente entre Puente Alto y Maipú en el Santiago metropolitano, destacan la fijación espacial basada en los nichos de renta que se discuten en el apartado teórico y, como también se revisó en el capítulo anterior, se expresan en la fuerte inversión diversificada en tanto cobertura de clase social por cada instrumento.

Hacia adelante cabe hacer algunas indicaciones, pues lo que sigue tratará de las personas, los agentes y las estructuras que sostienen a esta faceta espacial del Estado neoliberal en materia residencial. Porque no la propiedad y su mantenimiento no depura las contradicciones en ebullición o latencia por el solo hecho de conseguirse, al contrario, corresponde el establecimiento de un mapa de actores de función de las tensiones espaciales devenidas de estos procesos subsidiarios residenciales.

Describir la lógica material y normativa del modelo subsidiario chileno, aplicado al caso de la zona con mayor población en todo su territorio, servirá para diseccionar el elemento social vertido y articulado en el espacio. Como se plantea al inicio de la investigación, es pertinente ir en busca de las tensiones que este modelo, sin duda exitoso en cifras y coberturas espaciales en cada una de las comunas revisadas, también establece como parte del juego entre las densidades, exclusividades y anhelos de la casa propia. No se trata de un extravío sobre lo político en el sentido del Estado, que en sí es un productor de espacio que buscaría disolver la contienda interciudadana a partir de la propiedad, sin considerar ella misma las genera en diversas escalas y tramas del espacio metropolitano.

Además, el sistema urbano detonado por estos aportes y las formas de región urbana central van cobrando sentido con la revisión de los instrumentos y la definición vocacional-subsidiaria que ciertos municipios tienen para sí y entre ellos. Entonces la alternativa de investigarlos en tanto nichos de renta resalta lo práctico del ejercicio, pero acusa la existencia tendencial de colonizar territorios con subsidios diferenciados en sus alcances y expresiones de clase. Resaltar la flexibilidad estratificada de los aportes permite adquirir estas perspectivas racionales.

Pero el sujeto metropolitano sigue ahí, atrás de estas cifras y en medio de las cartografías. Su relación con el Estado y la perspectiva de los operadores inmobiliarios permitirá la reconsideración de los efectos reales en el marco de las políticas contemporáneas de subsidio habitacional.

CAPÍTULO VII

CATEGORÍAS ESTRUCTURANTES PARA DESCRIBIR LA FACETA ESPACIAL DEL ESTADO NEOLIBERAL DE BIENESTAR

No son pocas las contradicciones que han emergido a lo largo del presente estudio, sobre todo en cuanto a la capacidad de contención y conducción que el Estado Neoliberal de Bienestar despliega en sus gestiones. El caso, centralmente situado en la expansión de la propiedad residencial y sus efectos espaciales en la región urbana central de Chile, no ha impedido las reflexiones sobre el sentido político del subsidio como instrumento y la propiedad como su principal efecto. Para finalizar, por ahora y abriendo el debate hacia otras dimensiones, es pertinente ilustrar las formas espaciales erogadas por los sentidos tanto de la propiedad y el subsidio, ambos en clave geográfica.

En el paso anterior se observa la articulación de la estructura subsidiaria residencial como un sistema efectivo y dinámico, capaz de regenerarse sobre sus propias bases durante más de tres décadas. Cada subsidio refleja un pulso político diverso pero congruente en favor del objetivo colectivo destinado a acrecentar las alternativas de acceso a la vivienda, su posterior mejoramiento y el de su entorno y, últimamente, a un sistema de alquileres en sintonía con las actualizaciones regionales para la residencia transitoria. Se trata de un sistema ágil y versátil, por sobre partidos políticos y coaliciones de gobierno. Sin embargo, es pura política.

La pretensión del siguiente apartado está en reconocer estas formas espaciales que estos subsidios han producido en las áreas metropolitanas de Santiago y Valparaíso, su contribución territorial a la consolidación de la megarregión residencial entre ambas y la construcción de un imaginario espacial sobre la propiedad como un espacio urbano complejo, edificado por ladrillos y cemento, pero también de un nuevo paisaje de contención y conducción política de conflictos derivados de los usos del espacio geográfico.

Las siete facetas espaciales del Estado neoliberal de bienestar

Es preciso retomar la agenda de los agentes. Si bien la tendencia actual está en el reconocimiento de los actores y movimientos sociales, el rol de los municipios es clave en la gestión habitacional de la propiedad.

Desde 1980 a la fecha, como ha quedado en evidencia en los capítulos anteriores, los municipios en Chile son las instituciones que tienen la llave para el desarrollo urbano. No se trata solo del otorgamiento de los permisos para edificación, sino de los patrocinios e impulsos que estos tienen para solventar el acceso de proyectos habitacionales y el mejoramiento de los entornos residenciales. Entonces, el liderazgo político que representan hace de ellos una suerte de monarquía reducida, como fuera planteado precisamente en 1980. La revista Hoy señalaba en sus titulares que los alcaldes tendrían un poder inédito para la historia del país, mientras que el general Pinochet enfatizaba en aquel poder que tendrían que administrar.

Por mucho que esos alcaldes fueran designados por el régimen de facto, lo relevante está en las permanencias que permitieron su avance hasta constituirse en lo que se denominará como muniarquía: un régimen de gobierno local donde la administración municipal regenta sobre la administración del suelo y, por lo tanto, es capaz de absorber las demandas por vivienda y entorno provenientes de los agentes públicos, condensados en la ciudadanía que reclama por el acceso propietario al sueño de la casa propia.

Es clave reconocer estos impulsos en la explicación sobre el funcionamiento de las vocaciones residenciales que el espacio comunal otorga a las políticas de subsidios, que es lo que efectivamente puede ofrecer. En la teoría sobre las megarregiones se observa al desmantelamiento de las matrices productivas industriales como zona urbana apta para una reestructuración espacial respecto a sus usos (Lencioni, 2011). En el caso de las zonas metropolitanas estudiadas, dicha situación es relativa y topológicamente concentrada. El ejercicio de las muniarquías ha estado focalizado, particularmente, en las zonas periurbanas y pericentrales de sus núcleos consolidados, fomentando la expansión y

conurbación entre otras entidades. Esta supresión material de los bordes territoriales contribuye a la megarregionalización de impulso subsidiario, como se observa en los corredores urbanos entre Viña del Mar y Limache.

La cartografía es evidente en estos espacios, como se advierte en el capítulo anterior, pero la perspectiva del sitio es acuciante por cuanto ejemplifica que las vocaciones subsidiarias de los territorios son reflejo político de los proyectos de modernización, a través de los cuales las alcaldías esperan sostener municipios residenciales con alta participación propietaria, antes que someterse a procesos industriales u otras actividades de valor agregado. El impulso modernizador a nivel municipal desde la propiedad configura la idea primera sobre la faceta espacial del Estado Neoliberal de Bienestar reforzando, en segundo lugar, el sentido político de su gestión y aseguramiento.

Las vocaciones subsidiarias determinan también los usos habitacionales gestionados por los municipios, aun cuando estas acciones incidan positivamente en que las zonas metropolitanas transiten hacia una conurbación, casi connatural al desarrollo de cada municipio. Lo que en sí representa una diferenciación mayor es el sentido territorial que se les otorga, quedando la faceta espacial como un complejo campo de significados que constituyen dicho paisaje de modernidad que solo la propiedad puede asegurar.

Para desarrollar esta faceta espacial y explicar sus alcances como resultado de los procesos de modernización neoliberal en el Chile contemporáneo, se propone una elaboración teórica dividida en siete categorías, siguiendo el arquetipo fundacional del modelo y la creencia en la excelencia que en el país existe sobre este número. Más allá de cualquier ironía, el fundamento calza con lo recogido y organizado como materiales en esta investigación, permitiendo entregar a la discusión un conjunto de síntesis para tratar de avanzar en la respuesta sobre el Estado Neoliberal de Bienestar, aún cuando hoy la tendencia es hacia valorar al sistema y corregirlo, antes que liquidarlo e imponer otra versión, remasterizada quizás, de otras condiciones de desarrollo y progreso espaciales.

Megarregión Urbana Residencial

Para desarrollar esta categoría y perspectiva teórica, debe considerarse el sentido regional desde la Geografía más tradicional, sin caer en la tentación de los modelos de equilibrio y competitividad que están resueltos, con mucha más claridad, en los estudios de la contemporánea economía regional. Como categoría clave en la Geografía, la región ha enseñado que un conjunto de fenómenos acontecidos en un área específica, en una trayectoria de tiempo adecuada para la constatación de cambios y permanencias, pueden producir unidades espaciales únicas e irrepetibles, sustentadas en que las partes de un todo son las que definen sus límites y fronteras.

Al hablar de una megarregión urbana residencial, el trabajo propone volver a advertir que los procesos subsidiarios generaron una disolución funcional de las fronteras entre los municipios, obteniendo conjuntos de estas unidades administrativas cuyas formas territoriales están determinadas por los usos residenciales de sus suelos. Cuando se reflexionó en el quinto capítulo sobre los alcances teóricos del concepto megarregional en Sandra Lencioni, el enfoque estuvo precisamente en buscar estas formas espaciales que atestiguan la efectividad y capacidad de trazado territorial que el neoliberalismo de Estado y sus razones poseen.

Para el caso del Chile central y metropolitano, cabría destacar que la megarregión bajo estas características logra establecerse a partir de un proceso aún no trabajado en profundidad de desestructuración industrial periurbana. A las anteriores industrias que operaban en los márgenes de las grandes ciudades, se les apareció el ascenso incontrolable de mercaderías exportadas a menor precio, que terminaron por extinguir la capacidad de renta que zapaterías, textilerías u otras manufacturas que intervenían directamente en la funcionalidad de estos espacios (De Mattos, 1999). Una región desde lo competitivo requiere de polos productivos que aporten al equilibrio funcional de las personas que lo habitan, pero también precisa de una sistematizada desconcentración que entregue equilibrio a las formas de la región en sí. A partir de 1990, particularmente, las industrias productivas mutan hacia el bodegaje y logística, impulsadas por el creciente volumen de

las exportaciones y por el bajo costo operativo de estas funciones. Estas zonas, que además allegaron robustas inversiones para el transporte de mercancías e infraestructura, quedaron servidas para el posterior ingreso de matrices urbanas de desarrollo habitacional, como conjuntos de viviendas subsidiadas (Salazar y Cox, 2014).

La conurbación funcional de las unidades municipales bajo este nuevo escenario favoreció la porosidad de los límites comunales en sus estructuras normativas, por donde la razón de Estado neoliberal máxima, el subsidio, ingresó como una herramienta de modernización espacial. Entre estas, la condición de Limache-Villa Alemana-Quilpué en Valparaíso lidera esta condición, de la misma forma en que sucede en el cinturón sur residencial de Santiago, entre Maipú-San Bernardo-Puente Alto. Ambos casos permiten establecer dos enfoques para la lectura de la megarregión urbana residencial:

a. Cinturones periurbanos, donde la tendencia espacial está en el aprovechamiento de la infraestructura productiva anterior para la instalación de gruesos proyectos habitacionales y de entorno con participación subsidiaria, como en los casos de Lampa y Maipú-San Bernardo-Puente Alto en Santiago. La tendencia de la oferta habitacional no es a la residencia social de cuño tradicional, sino a una nueva casa que aspira a consolidar espacios de reconversión territorial bajo el lema de la Casa Propia y donde, por lo tanto, la especialidad espacial definiría al cinturón como urbano-residencial en rigor, abandonando el sentido productivo que anteriormente habría tenido. Los instrumentos DS 1/2011, DS 116/2014, DS 19/2014 han sido prolíficos en ello, entregando alternativas de urbanización efectiva y transversal, convocando a los sectores sociales vulnerables y medios que tengan la factibilidad de participar en estos proyectos. Los proyectos vigentes expresan el aporte más sustantivo en esta materia, pues edifican hacia los paños disponibles sin alterar la morfología habitacional vigente, como acontecería en zonas centrales.

Figura 35. Condominio Santa Lorenza (DS 19/2014), Maipú

Fuente: archivo del autor, 2019.

Figura 36. Parque San Bernardo (DS 1/2011), San Bernardo

Fuente: www.portalinmobiliario.cl (diciembre de 2018)

b. Puentes habitacionales megarregionales, como los advertidos en el eje Limache-Villa Alemana-Quilpué, donde el metro de Valparaíso y las rutas de alta velocidad interurbanas han sido claves en la descompresión del foco e interés que pesa sobre las principales ciudades marinas de la región. También es muy importante reiterar que los subsidios habitacionales de compraventa no ingresan a Concón desde finales de los 1990, por lo que estos puentes son una de las pocas alternativas de gestión inmobiliaria y territorial posibles en el Gran Valparaíso. La forma de puente tiene que ver con la conexión y continuidad que generan los proyectos habitacionales hacia la extensión de las grandes ciudades, convirtiendo a las más pequeñas en subsistemas de encadenamientos mayores al servicio de nuevos espacios metropolitanos.

Figura 37. Villa Galilea (DS 1/2011, Título I), Limache

Fuente: Fuente: archivo del autor, 2019.

Figura 38. Entorno Villa Galilea (DS 1/2011, Título I), Limache

Fuente: Fuente: archivo del autor, 2019.

Ambas formas son las proveen a la nueva forma regional, a partir de usos que establecen circuitos habitacionales de envergadura mayor, con capacidad de capturar las aptitudes con mayor prospección inmobiliaria hacia otras ocupaciones, de mayor precio, pero cubiertas en la mayoría de sus servicios, especialmente de comercio y movilidad, como lo muestra el informativo que entregan a sus interesados en el conjunto habitacional Villa Galilea de Limache. Esto se verá en la siguiente categoría.

Siguiendo este patrón, son estos proyectos los que dan estabilidad a los procesos de conversión urbana que, en comunas anteriormente rurales o destinadas a lo industrial manufacturero, hoy emergen como nichos de nuevas propiedades donde el entorno y la adhesión al proyecto metropolitano logran capturar la participación en la ciudad para sus habitantes. Es visible, por lo tanto, que las estructuras megarregionales están fundamentadas en la sistematización habitacional de sus espacios, los que asumen la carga que, en el frente marino o periurbano, según sea el caso, estén impedidas de generarse.

Corredores habitacionales

La segunda categoría de las siete propuestas busca sintetizar el sentido de las formas espaciales y cómo ellas aportan a la formación de la figura en que se proyecta el desarrollo habitacional a partir de los subsidios en la megarregión Valparaíso-Santiago. Claro, la relación topológica entre ambas zonas implica que sus resultados conduzcan a un nuevo entramado interurbano, que establezca cuáles son los corredores de crecimiento y proyección hacia el futuro. Este ejercicio de elaboración teórica involucra, además, una parte de perspectiva sobre los procedimientos por los cuales las ciudades crecen en el país.

En las otras categorías se avizora la necesidad de identificar anillos periurbanos y puentes habitacionales cuya identificación se debe a las formas de crecimiento y expansión que los municipios han determinado para sí. Estas formas, anteriormente reseñadas, aplican en el sentido de las mismas áreas metropolitanas y aportan a la formación de lo que ha sido denominado como una megarregión urbana residencial. Los corredores habitacionales buscan explicar el futuro de estas funcionalidades, a partir de unidades espaciales que no están dentro de los circuitos metropolitanos consolidados.

Casablanca tiene una situación de localización enganchada entre las dos grandes ciudades del centro chileno. Se encuentra servida de eficientes sistemas viales que la conectan tanto con la conurbación litoral sur, el eje Algarrobo-Santo Domingo, con la franja metropolitana costera central de Valparaíso-Concón, y el sistema intermedio de ciudades que articulan el corredor residencial entre Quillota y Quilpué. Si bien la presencia de

alternativas subsidiarias localizadas a la fecha de este estudio indica una sostenida tendencia hacia el crecimiento en el futuro, no alcanza las significancias de las otras comunas, donde los subsidios han sido la clave en la gestión alcista del desarrollo urbano.

La diferencia con las anteriores es la condición de enganche intermetropolitano que convierte a Casablanca en un municipio a considerar en la gestión futura de la propiedad, más cuando la vialidad y su movilidad hacia otros centros urbanos le permite organizar la red que termina por encadenar a esta megarregión.

Figura 39. Ilustración corporativa Condominio Santa Olga (DS 19/2014), Casablanca

Fuente: www.mangua.cl (enero de 2019)

Por el lado del Santiago metropolitano, el sistema de corredores se asocia más a proyección periurbana de los subsidios habitacionales, potenciando la urbanización de anteriores comunas rurales, como es el caso de Padre Hurtado, y otras de carácter industrial, como Lampa y Quilicura. Con ello, la conducción de un corredor norte que se aproxime hacia la región de Valparaíso por el interior dialoga de forma eficiente con el desarrollo de otros enclaves habitacionales, como lo son La Calera (un proyecto DS 19/2014) y La Cruz (cuatro proyectos DS 19/2014). Estos últimos están fuera del estudio,

pero los corredores habitacionales conducentes a Valparaíso están en una etapa de mayor avance respecto a los que irían por el sur de la zona. La orientación de los corredores involucra un redibujo de lo que se entiende como región urbana central, debido a que la clave de expansión más coherente apunta hacia el norte y no necesariamente a la relación más tradicional entre Santiago y el centro de Valparaíso.

La otra alternativa que se avizora desde los corredores habitacionales está en los municipios satelitales a las unidades metropolitanas, donde el foco subsidiario ha tendido a la diversificación y consolidación, incluso en las denominadas zonas de sacrificio.

El ejemplo más contundente de esta situación es Quintero, donde el crecimiento de la oferta subsidiaria ha sido exponencial en los últimos años. Como muestra el capítulo sexto, se sostiene la construcción de viviendas bajo la lógica de la integración y los subsidios DS 4 y 19 el último tiempo, lo que permite concluir con la consolidación de zonas residenciales que están además servidas de jardines infantiles, plazas y aportes del DS 255 para el mejoramiento de conjuntos habitacionales en bloques, asegurando que el valor de las viviendas no se altere en demasía, como sería probable bajo el concepto de zona saturada de contaminación, como ha sido reconocida por el Ministerio de Medio Ambiente durante 2018.

Figura 40. Condominio Social La Roca (DS 255/2004), Quintero

Fuente: Fuente: archivo del autor, 2019.

Figura 41. Condominio Mar del Norte (DS 4/2009)

Fuente: Fuente: archivo del autor, 2019.

El corredor habitacional, esta vez como una articulación satelital, aporta a la confirmación de la megarregión y da sentido al proyecto de urbanización litoral bajo vocaciones diversas. Se cumple, por lo tanto, con el mandato de reactivación económica que los instrumentos poseen en su decreto y aportan con sus resultados al establecimiento de una unidad territorial con mayor peso desde el norte, descompensando la figura metropolitana, pero alterando la ocupación de zonas que por haber sido declaradas como rurales en el trazado del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso, quedaron a la vera de la evolución territorial de los subsidios que la zona recoge. Desde Concón hasta Quintero, siendo una zona de protección silvestre, la eventualidad de un corredor habitacional señalaría la tendencia más lógica desde los interiores hacia el litoral.

Vocaciones

Sobre las vocaciones espaciales pesa el prejuicio de haber sido invocadas y definidas como las aptitudes humanas y naturales para generar polos de desarrollo en el marco de la creación de las regiones que se iniciara hacia la segunda mitad de la década de 1970, proceso que, a la vista de los hechos recientes, pareciera aún inconcluso.

El sentido de la vocación para los fines de una base metodológica en Geografía está centrado en lo que determinadas unidades espaciales *pueden ser*, en función de su modelamiento material, que podría encajar dentro de los parámetros de la producción de espacio. En las anteriores categorías ha sido el impulso político el considerado como motor en los cambios en la lógica de ocupación en los municipios de la megarregión Santiago-Valparaíso. De cierta forma, el subsidio es la llave que abre estos cambios y determina las funciones que luego se convierten en vocación espacial.

Lo que aporta a la definición de las vocaciones está en las formas habitacionales que van construyendo el entorno y ocupaciones de las nuevas residencias en que el subsidio incide, de la misma forma en que determina la relación con el entorno en tanto producto de la normalización de estas vocaciones. Al igual que acontece en los caminos de la fe, la vocación no se estatuye de facto, sino que es un procedimiento de modelamiento más extenso, donde su devenir es modelado por la materialidad de sus resultados espaciales y la síntesis obtenida entre lo que son las unidades municipales y lo que pueden llegar a ser.

Estas vocaciones están depositadas en la estructura subsidiaria residencial, sin formar parte del articulado o declaraciones que convocan a la norma a cumplir con lo mandatado. Su capacidad ejecutiva está en las utilizaciones efectivas o potenciales que tienen para ingresar y consolidar la propiedad de la vivienda y la gestión de los subsidios en un entorno apto para ello. La contradicción está en que los resultados probables no son siempre los esperados por la norma en sí, siendo los usos quienes finalmente convierten a las vocaciones en lo territorial.

Por la forma en que se concreta la propiedad, la vocación hipotecaria explica el ingreso de conjuntos habitacionales que, sin tener un total de financiamiento por parte del subsidio en particular, aprovechan la regla hipotecaria bancaria permitiendo, en algunos casos compensar los elementos de base para la transacción habitacional. En Limache se encontró un caso que define muy bien estas vocaciones, pues la porción del valor de la vivienda que debe solventar el adquiriente, denominada pie, es cubierta por el subsidio DS 1/2011 título I. El ingreso al sistema hipotecario es más expedito y, más allá de las formalidades de la bancarización, vocaciones como esta permiten urbanizar sectores periurbanos con limitada accesibilidad, pero muy bien servidos de transporte público y conectividad con estaciones de metro, por ejemplo. El folleto de la operación inmobiliaria destaca la participación del subsidio como enganche hacia una posición hipotecaria, lo que considera un efecto clave para la ejecución de un subsidio que no convoca a las bondades topológicas de los espacios, como sí lo hacen aquellos que se enmarcan en la integración. Su autonomía de estas otras obligaciones es precisamente su mayor fortaleza ante esta vocación.

Figura 42. Plano de ubicación y conectividad Villa Galilea, Limache

Fuente: Inmobiliaria Galilea, 2018.

En las que podrían denominarse como vocaciones contradictorias, está la turística que afecta, principalmente, a los subsidios emplazados en el litoral del Gran Valparaíso. Las laderas de los cerros que envuelven la bahía, que al mismo tiempo son los que concentran la oferta habitacional disponible para los diversos subsidios, se desarrollan en materia de

vivienda desde un variopinto de diseños, precios e instancias. Si bien en la zona del Barrio Inglés se concentra una importante sección de edificios destinados a la renovación urbana, sería imposible desatender sus usos eventuales de plataformas para el hospedaje par-a-par, como Airbnb u otras, más si se aprovecha la etiqueta turística y patrimonial que carga por sobre los hombros en las comunidades de los cerros. El sector del cerro Polanco y el quiebre de paisaje urbano que genera una estructura vertical de habitaciones por sobre la línea baja de las viviendas históricas, podrían intervenir en la vocación de estos nuevos proyectos. La vista hacia el total del sector portuario y el collage de poblaciones que componen la ladera oceánica de la ciudad constituyen un atractivo de suyo cautivante para estas acciones.

Figura 43. Condominio Alto Paraíso (DS 1/2011), Valparaíso

Fuente: archivo del autor, 2019.

Figura 44. Entorno Cerro Polanco y Condominio Alto Paraíso (DS 1/2011), Valparaíso

Fuente: archivo del autor, 2019.

La probabilidad que viviendas como estas, emplazadas de cara al frente marino, operen como pivotes en la apertura de nuevos negocios de escala menor, aprovechando los recursos adjudicados por la vía de subsidios y capitalizar una parte de la inversión para quienes compran. Hasta acá, la observación podría ser un tanto ingenua, pero pierde esta condición al reconocerse que la vocación turística es hoy indivisible dentro de la definición compleja de los espacios urbanos. Lo que acontece en Valparaíso puede fácilmente replicarse en los proyectos bajo el signo de la renovación urbana que siguen erigiéndose en el centro de Santiago, donde la acogida este modelo de negocios es cada vez más ascendente.

Figura 45. Edificio Selección (DS 1/2011 Renovación Urbana), Santiago

Fuente: archivo del autor, 2019.

La última de las vocaciones es la productiva. El ejercicio de definición espacial de los municipios sobre cuál es el tipo de viviendas al que quieren acceder es una cuestión compleja de advertir sin entender el conjunto de virtudes ocupacionales que caracterizan a un municipio o conjunto de ellos como un sistema espacial habitacional de vocación productiva.

La novedad de esta vocación productiva es que no precisa de una unidad municipal consolidada en lo residencial para realizarse, más bien requiere que las tendencias productivas de un sector sean favorables a la consolidación de los modelos de impulso subsidiario. El eje paltero entre Quillota y Limache representa un claro ejercicio de vocaciones productivas en materia habitacional, aun cuando su estacionalidad y modo de explotación no tenga similitudes con las actividades mineras. La bonanza del negocio en los últimos diez años ha permitido avanzar en la urbanización de ciudades medias que podrían haber estado en una curva decreciente de población e inversión, pero que dada la contracción de espacios y escasa oferta atractiva en el borde costero, e incluso en el mismo Gran Santiago, aprovecharon sus alcaldías la alternativa de atraer mayor inversión inmobiliaria que les permitiera también intervenir su paisaje urbano y potenciar un sello de modernidad.

Las imágenes que siguen muestran que este tipo de viviendas para Quillota, por ejemplo, está lejos de lo que podría entenderse históricamente como una vivienda de participación fiscal o subsidiada. Aunque se evite, el apellido social sigue desplazándose hacia una instancia más nebulosa en los usos, pues tanto la oferta como la agencia estatal que les gestiona, como el municipio, buscan la escisión de sus características a fin de no caer en el abismo estigmatizado de ser un conjunto social. De todas maneras, permite la convivencia de dos instrumentos: el DS 49/2011 para viviendas sin deuda, las que se agotan rápidamente; y el DS 19/2014 donde la hipoteca es necesaria. La generación de una vocación híbrida para la edificación de estos proyectos es, de cierta forma, la vía por la cual se expresa el sentido de integración y propiedad, fundamental en la construcción de la razón de Estado neoliberal.

Figura 46. Valle de Toranzo (DS 49/2011 y DS 19/2014), Quillota

Fuente: Fuente: archivo del autor, 2019.

Figura 47. Información de subsidios Valle de Toranzo, Quillota

Fuente: archivo del autor, 2019.

Para Santiago en su área metropolitana, la identificación de las vocaciones productivas podría ser más compleja, pues la habitación más allá de la localización en una u otra comuna, está determinada por la alta concentración de actividades y ocupaciones presentes en la mayor metrópolis del país. De todas formas, sí es posible identificar secciones donde la penetración subsidiaria ha definido nuevas proyecciones para el desarrollo habitacional, como es el caso de Vicuña Mackenna y la alta concentración instituciones de educación superior que comparten una topología y red de servicios de alto valor y prestación a nivel metropolitano. Un tanto similar con lo que acontece entre La Cisterna y El Bosque, La Florida y Puente Alto, y Lo Prado con Pudahuel y Estación Central. En todas ellas el factor acceso y movilidad es clave para el sustento productivo.

Figura 48. Conde Maule (DS 1/2011 Renovación Urbana), Estación Central

Fuente: archivo del autor, 2019.

Las vocaciones y los ejemplos planteados proponen identificar lo que son y hacia donde se dirigen las comunas que tienen presencia subsidiaria. La relevancia de la política está precisamente en lo que puede cambiar un sistema normativo coherente y con robusto financiamiento, como es el caso de las políticas habitacionales y de entorno. Si las vocaciones indican una u otra forma de articulación entre las condiciones y atractivos de un sistema de unidades espaciales, representarán un salto en cuanto a la forma en que se

produce el espacio urbano residencial, quienes lo habitan y las eventuales proyecciones que tendrían hacia el futuro. Volviendo al camino de la fe, permitiría evaluar su resistencia y formación del carisma necesario para guiar el camino hacia otra espiritualidad (o espacialidad).

Especialización habitacional

En los capítulos cuarto y quinto se examina una parte de lo que podría ser el devenir de la propiedad en el siglo XX chileno, desde las actualizaciones en las políticas de vivienda y entorno, hacia un escenario matizado de elementos políticos y técnicos que convierten al complejo habitacional en un bien esencial para el bienestar en la razón neoliberal. En todo este proceso, y particularmente desde 1980 en adelante, el rol de los municipios constituye la base ejecutiva en la gestión de estas acciones en el espacio. Si la faceta espacial del neoliberalismo en Chile está en las dimensiones que ha tratado este trabajo, se debe a que el municipio es la verdadera estructura de poder, por mínima que parezca ante el Estado central.

La especialización habitacional representa la faceta espacial de los municipios dentro de lo que podría entenderse como el plan del Estado Neoliberal de Bienestar. Mientras algunos están destinados a ser nominados como *zonas de sacrificio*, otros tienen una determinación hacia cautelar y conducir la recepción de la presión inmobiliaria subsidiaria. Esta categoría es clave para explicar el avance megarregional entre las grandes ciudades centrales de Chile, pues al ser sus unidades municipales enclaves especializados hacia lo residencial, el perfil en la proyección urbana va en dirección hacia fomentarlo para quienes ya lo tienen y perfeccionarlo para aquellos municipios que pueden abrirse a él. No es que la especialización sea una condición adquirida, sino que respondería a una parte en las decisiones políticas locales para dar un valor a entornos que por sí solos podrían no tenerlo ni proyectarlo. En lo que respecta a la megarregión se habló de puentes y cinturones, en este caso corresponde establecer zonas de especialización habitacional.

Peñablanca, en el Gran Valparaíso, es de los casos más relevantes de especialización habitacional dentro de las áreas en estudio. Destinado a ser el periurbano productivo de Villa Alemana, su localización de enganche con Limache convirtió al sector en un eslabón para la proyección inmobiliaria subsidiaria en la zona. Sin una amplia variedad de servicios, su conectividad con los centros urbanos más cercanos, hacen de Peñablanca un polígono de alto interés para el ingreso de subsidios.

Si bien no forma parte de los intereses del estudio, el subsidio que arriba a Peñablanca no es acogido por un campo inhóspito y bajo en densidad, por el contrario, llega a una zona donde la bondad de su topología le permite absorber la demanda no subsidiada y más acomodada socialmente de la zona. Un subsidio como el DS1/2011, destinado a lo que se entiende como sectores medios, encaja en la lógica de integración que estos instrumentos indican tanto en sus presentaciones como en su articulado. Se sirven de un entorno consolidado de barrio, con ausencia de operaciones industriales y conectadas por autopistas concesionadas hacia el centro del eje litoral Valparaíso-Viña del Mar-Concón. El tren interurbano MERVAL no está sobre la zona, pero sí conecta con estaciones en las zonas urbanas mayores más cercanas, ocupando un transporte público de buses y taxi-colectivos que moviliza una parte importante de las comunas desde La Calera hasta Viña del Mar.

Figura 49. Acceso principal a Peñablanca, Villa Alemana

Fuente: archivo del autor, 2019.

Figura 50. Villa El Carmen de Peñablanca (DS 1/2011), Villa Alemana

Fuente: archivo del autor, 2019.

La especialización habitacional en el Gran Santiago representa un ejercicio más obvio en sus resultados. Cabe destacar, sin embargo, el rol de los municipios del cono norponiente, donde desde Pudahuel hasta Recoleta se aprecia un importante ingreso de instrumentos subsidiarios que también aprovechan las bondades de una topología central, con orientación vertebral sobre ejes viales y redes de metro que provisionan de una conectividad antes inédita respecto del centro de Santiago y las zonas que concentran mayormente la fuerza de trabajo y ocupaciones en su área metropolitana. Por ello, la especialización habitacional permite reconocer espacios comunales donde el uso residencial es efectivamente mayor que otros. Quilicura, que tentativamente tiende a reconocerse dentro de este conjunto categorial, no podría serlo, pues el bodegaje y

logística priman en las zonas limitantes de la zona urbana, quedando un centro y su proyección hacia Lampa bajo estas condiciones.

Lo que sí es muy destacable es que la especialización habitacional en el Gran Santiago es vertical de gran escala, mientras que en las comunas que construyen al Gran Valparaíso la tendencia es hacia conjuntos de edificios más armónicos con su entorno, ya sea porque no tienen gran altura o porque no rompen la lógica en la línea de cielo de los barrios, como es el caso del sector Barrio Inglés de Valparaíso.

Figura 51. Edificio Mirador (DS 1/2011 Renovación Urbana), Valparaíso

Fuente: archivo del autor, 2019.

Figura 52. Edificio Carmen Mena (DS 1/2011), San Miguel

Fuente: archivo del autor, 2019.

Estos casos permiten localizar a la especialización habitacional como una formalización y desarrollo hacia el fortalecimiento de la vivienda, que permite y se abre hacia los subsidios habitacionales como un motor de desarrollo y consolidación del proyecto político bajo las eventuales relaciones que pueden detonarse por la acogida territorial constante de proyectos habitacionales con aporte fiscal. Las muestras de esta categoría en las áreas de estudio permiten suponer que el vigor de los procesos que la componen son

claves en la formación de una megarregión urbana y el diseño metropolitano tanto de Valparaíso como de Santiago.

Paisajes urbanos

El paisaje en Geografía posee distintas acepciones. Con la automatización de las técnicas de análisis para unidades de paisaje, evaluación de impactos y fragilidades de entornos, el trabajo con imágenes satelitales y fotografías aéreas ha tenido un revolucionario impacto sobre las formas en que se entiende el destino procedimental del paisaje. La base está, sin embargo, en tomar la definición de paisaje que otorgue intención y sentido a los resultados obtenidos por la ejecución de las técnicas antes mencionadas.

A modo general, se entenderá al paisaje como el conjunto de acciones y condiciones por las cuales el tiempo logra capturar una fracción del espacio y convertirlo en un entorno complejo de relaciones sociales. La ciudad, sus esquinas y curvaturas, serían segmentos de un paisaje sistematizado por sus funcionalidades y propósitos que, en este caso, se agrupan en propiedad, bienestar, entorno, desarrollo y modernidad, por nombrar algunas de las más reiteradas en el trabajo.

Situaciones que ejemplifiquen esta categorización están expresadas en las formas de producción que el Estado neoliberal de bienestar ha establecido para ello, particularmente desde el municipio como agente ejecutor de sus políticas espaciales. La transformación espacial de las normativas en las unidades municipales impacta en la estructura de los paisajes urbanos, trasladándolos desde una esfera rural o degradada a otra urbana e integrada a las redes de servicios y comercio, por ejemplo. En la porción más alta de las laderas de Valparaíso se advierte el quiebre de un paisaje detenido en el tiempo, que se abre hacia un sentido concreto de renovación, erigiéndose en su centro un conjunto de torres que capturan las vistas de Rodelillo hacia el eje gravitacional de la bahía. Es un paisaje urbano que alecciona a su entorno, pues señala que el vigor subsidiario no ha decaído y busca encadenar la mayor oferta de servicios y amenidades que han sido traídas

a la zona con anterioridad, por lo cual se sirven de su infraestructura y capacidad de conducción territorial en el desarrollo de una nueva forma de ciudad.

Figura 53. Edificio Alto del Puerto (DS 19/2014), Valparaíso

Fuente: archivo del autor, 2019.

Figura 54. Vista desde Rodelillo, Valparaíso

Fuente: archivo del autor, 2019.

El paisaje urbano no está escindido de lo político, sino es una proyección de este. El imperativo político de los nuevos subsidios habitacionales, como es el caso del DS 19/2014 que estructura al proyecto de las imágenes anteriores, que emplazado en la zona de Rodelillo en Valparaíso, emerge sobre el elemento de la peligrosidad y el abandono, al mismo tiempo que enseña la forma en que los intereses políticos, el proyecto de país que está tras ellos, conquistan los bordes despreciados u olvidados en las áreas metropolitanas. Esta observación es clave, pues una política subsidiaria eficiente podría convertir controversias y contestaciones de los grupos sociales demandantes en un problema aislable, más en conurbaciones donde la reducción escalar permite compactar todo alegato en una mesa de negociación. Pero ¿cómo se conducen las tensiones del territorio y sus

agentes en espacios inacabados, inconclusos, donde el subsidio ha demostrado efectividad y bienestar?

La materialidad de los actos del Estado neoliberal de bienestar se expresa en los paisajes urbanos porque precisamente logra asegurar formas efectivas de producción de propiedad y entorno. Coloca lo común como un espacio apropiable por sus residentes y entrega llaves para todas las puertas del bienestar al demostrar que donde primó el expolio habitacional de las décadas anteriores, ahora puede constituirse la modernidad de un paisaje antes clausurado.

Solución habitacional

Como se aprecia en el capítulo IV y parte del V, las soluciones habitacionales son las manijas políticas que portan la propiedad, entorno y alquiler hacia los municipios. El concepto solución puede ser discutible, pero lo relevante es que su vigencia va más allá de las contiendas por el poder político y los colores del régimen de gobierno.

El sentido de solución habitacional se resume en la capacidad que el Estado tiene para extinguir controversias sociales generadas por la carencia de bienes urbanos residenciales, particularmente con la casa propia, pero también en lo que concierne al entorno, servicios e integración sistémica al sistema de los paisajes urbanos. Pueden definirse como el conjunto de acciones políticas tendientes a la consumación de la propiedad, el alquiler o el entorno, según proceda, como parte de la gestión espacial del medio residencial. Su rol es clave en la producción de paisajes urbanos, ciertamente, pero más por el dinamismo que le entregan a la estructura subsidiaria residencial de la que habla el capítulo V.

Debe considerarse que esta estructura tiene como horizonte el cautelar la realización de la propiedad y que su articulación depende de los subsidios habitacionales. La propiedad es un bien clave, pues no solo considera la consumación de la necesidad por vivienda, sino que actúa como puntal de desarrollo y modernidad en el marco de cada unidad municipal. Mayor concentración de subsidios no es sinónimo de precariedad y expoliación inmobiliaria, como sin duda lo fue hacia 1980 e inicios de los 1990; muy por el contrario,

hoy constituye la ocupación de las zonas grises urbanas que distorsionan las escalas menores de las áreas metropolitanas. El caso de la intersección entre los municipios de La Florida y Macul en Santiago son esenciales para explicar una forma de solución habitacional simbiótica con el entorno, que cumple el rol colorizador sobre estas áreas grises.

Ocupando antiguas canchas de fútbol con carpeta de tierra y pequeños basurales ilegales, el nuevo conjunto habitacional Altos de la Cordillera permitió la erradicación de viviendas irregulares en zonas de mayor valor en sectores altos de La Florida, lejanos a servicios y cada vez más enclaustrados por conjuntos habitacionales de mayor costo, siguiendo la tendencia ocupación del piedemonte andino, proyectado desde Lo Barnechea hasta Las Vizcachas en Puente Alto. Si bien podría apuntarse como un proceso expoliativo por diferencial de renta acontecido en este caso, los servicios recogidos por sus habitantes en esta nueva localización y el emplazamiento de un parque inmediato a su perímetro, compensa el desarraigo histórico que podría suceder en otros casos. La proximidad a una estación de metro, escuelas y servicios en general posibilita que la atención de los subsidios como vía de desarrollo comunal sea una alternativa política efectiva para los gobiernos locales, toda vez que ellos tienen el peso de atender directamente a la población. Además, cuenta con un parque de 16 hectáreas, el Eduardo Frei Montalva de La Florida, emplazado entre el Zanjón de la Aguada y el conjunto mismo.

Figura 55. Conjunto Social Altos de la Cordillera (DS 116/2014), La Florida

Fuente: archivo del autor, 2018.

En Reñaca Alto, comuna de Viña del Mar, la tendencia puede repetirse al buscar la eliminación de los usos no deseados o zonas grises urbanas a través de las soluciones habitacionales. En el sector señalado conviven tramas temporales distintas de soluciones habitacionales. A las edificaciones en bloques de la década de 1990 se suman los nuevos aportes del DS 1/2011 para sectores medios, los que se integran a estas anteriores aperturas de nichos de renta, aprovechándose de la conectividad con rutas de alta velocidad y ejes intermedios que enganchan los nuevos espacios habitacionales con el centro de la ciudad. De cierta forma, también la regularización de zonas grises en el área metropolitana de Valparaíso busca reducir al mínimo la sucesión de nuevos campamentos a los ya existentes, además de asfixiar la peligrosidad tendencial a los incendios en plantaciones de eucaliptos en laderas de perspectiva oeste.

Figura 56. Edificio Lagos del Bosque-Reñaca Alto (DS 1/2011), Viña del Mar

Fuente: archivo del autor, 2018.

Las soluciones habitacionales representan la capacidad de articulación subsidiaria que los municipios ejercen sobre las políticas estatales en materia de espacio residencial. Sin duda que sus vertientes son variadas en capacidad y alcances, pero no debe descuidarse su rol primario en la difusión y consolidación espacial de la propiedad.

Bienestar neoliberal

A las anteriores categorías, donde el dibujo y resultado espacial configuran materialmente lo que ha sido denominado como faceta espacial del neoliberalismo, se agregan las condiciones de habitabilidad y sentido de la razón de Estado plasmada a lo largo del escrito. El bienestar neoliberal podría ser un oxímoron para las tendencias intelectuales más críticas, sin embargo, representa con claridad al conjunto de logros que el modelo

subsidiario entrega a la población requirente. De cierta manera, el bienestar neoliberal puede definirse, conceptualmente, como la serie de condiciones y acciones por las cuales el Estado provisiona sus aportes para la vivienda, principalmente.

El rol y sentido político del subsidio y la habitación en Chile son la principal característica de la modernización social y económica, emprendida en inicios del siglo XX y proyectada hasta la actualidad. Este bienestar enfocado desde lo subsidiario ha construido formas urbanas como las anteriormente desarrolladas, que transitan hacia lo moderno, lo regular y propio, engrosando el sentido del progreso desde una materialidad territorial visible y cuantificable. Estas evidencias están presentes en el espacio y de ellas es que se afirma el sentido histórico de la subsidiariedad, desde donde se advierte la mutación de una razón de Estado moderno hacia otra neoliberal, entendiendo al bienestar en ambas como la búsqueda de la concreción de la propiedad para la mayor cantidad de personas posibles.

No hay ingenuidad en lo anterior, pues la trayectoria desde el sistema de ahorro de las cajas previsionales gremiales en la década de 1930 en adelante dio forma a un capitalismo de Estado que fue conducido por las transformaciones normativas en el acceso al aporte habitacional. De ello era evidente que el tránsito ejecutivo hacia las corporaciones como formas de gobierno intermedio, lograran proponer un camino más largo y efectivo en la gestión residencial a nivel nacional. Hacia las décadas de 1950 y 1960, el plan habitacional dibujó la mayor efectividad de las corporaciones y sus estructuras subsidiarias, siendo estas acogidas y reorganizadas bajo una tecnocracia eficientista, como las vigente desde 1976 con el SERVIU. Esta vez, bajo un sentido autónomo, técnico y lo menos politizado posible, aunque político al fin de cuentas.

La tecnocracia SERVIU no es un logro de la despolitización del régimen militar de Pinochet, sino que es una actualización del sistema de corporaciones heredado desde 1950 en adelante. Estas condujeron los procesos de modernización en la vivienda, su base subsidiaria y edificación, pero sin tener en sí una constitución política como organización. Las corporaciones serían un formato de la razón de Estado moderno que es convertido en otro dispositivo, con el SERVIU, que las toma bajo la razón de Estado neoliberal.

Para 1965, la creación del Ministerio de Vivienda y Urbanismo entrega la primera señal de actualización hacia la provisión de vivienda y entorno residencial. las corporaciones tuvieron entonces una cabeza política que les instruyera y cautelara en sus actos administrativos. De cierta forma, que les condujera ante el Estado dentro de él y no como órganos satelitales. Posteriormente, con la reestructuración por decreto ley 1305 de 1976 y el nacimiento del SERVIU, las corporaciones son fusionadas funcionalmente para la nueva regionalización que organizaría al país hasta la actualidad y que, por cierto, busca sostener el modelo de aportes habitacionales, pero con enfoque distinto, donde el proyecto de consolidación social y propietaria va de la mano con el desarrollo del gasto compartido, siendo la razón de Estado neoliberal la que cobija el nuevo bienestar, que es colegiado y no monopolizado por el fisco y sus agencias. El bienestar neoliberal deambuló, entonces, desde una razón de Estado moderna, donde las concepciones que fueron erigidas desde 1930 en adelante buscaron el aseguramiento de la propiedad como un dispositivo de modernidad, vivienda y ladrillos, donde la casa propia plasmaba el esfuerzo de un colectivo, una comunidad conducida desde las corporaciones, el cuerpo social y la agencia del Estado.

Estas características son perfeccionadas por las nuevas políticas SERVIU y la presencia capital de las municipalidades desde 1980 en adelante, siendo la génesis de la razón de Estado neoliberal el inicio del nuevo régimen de gobierno en 1990, cuya semilla sembrada en 1988 con el DS 40, dio paso a la razón de Estado Neoliberal, que mantuvo las palabras clave, pero mutó hacia su faceta espacial con la urbanización masiva, como un efectivo mecanismo de acceso al consumo perpetuo y a la consumación del bienestar neoliberal, que no es otra cosa que la factibilidad espacial de realizar la propiedad en donde el Estado y sus normativas así lo han permitido. La casa propia es el comienzo de estas acciones y amenidades, siendo clave su plasmación espacial como muestra de terminación de la anterior fase.

La casa propia sería, por lo tanto, un sistema de tramas que organizan las entidades mayores urbanas, donde las condiciones de clase e ingreso, sumadas a la dimensión y

valor de la vivienda, permiten reconocer los espacios, sus vocaciones y proyecciones. El nivel municipal dentro de este esquema evolucionaría hacia la megarregión descrita por esta vía, identificando la factibilidad de su regeneración a partir de viviendas nuevas y usadas, además de las anteriores remanencias intersticiales de anteriores ejercicios subsidiarios. El conjunto de los instrumentos analizados en el capítulo sexto da cuenta de la versatilidad como virtud esencial en la estructura subsidiaria residencial.

El entorno para la razón de Estado neoliberal representa la cautela de la calidad urbana, como un bien común de lo residencial pero no exento de un componente reiteradamente acusado como inexistente en el marco de las políticas subsidiarias, como lo es la participación. El vigor del DS 255/2004 es transversal y depende de la movilización de las voluntades ciudadanas y municipales en su adjudicación. Las evidencias del capítulo sexto muestran el rol que el entorno tiene para la concreción de este objetivo del desarrollo urbano chileno. La cartografía muestra las concentraciones, pero en el espacio mismo el entorno es la clave de una forma urbana de comunidad, como en la comuna de Quillota que aún fuera del sistema metropolitano del Gran Valparaíso, aporta a la contención por vivienda y espacio consolidado imposible de ingresar en el borde costero.

Para el alquiler lo importante es el tránsito y movilidad de las existencias habitacionales. No es que resuelvan el problema de la vivienda, pero sí logran solventar el rentismo tradicional chileno, cuyos efectos negativos han sido apalancados precisamente por la responsabilidad bancaria como regla en los sistemas hipotecarios. Se sabe de su presencia comunal y sus mayores concentraciones, pero no está claro aún su rol en la razón de Estado neoliberal, debido a que sus articulaciones sintonizan más con la contención y la emergencia que con la continuidad de un proyecto. Es, sin embargo, un instrumento del bienestar neoliberal, cuyos alcances deben seguir indagándose hacia el futuro.

Preguntas inevitables y escenarios probables

Para las categorías desarrolladas anteriormente quedan bastantes preguntas, y aún cuando la mayoría de ellas podría tener respuestas veloces e intrépidas, es probable que ninguna

extinga el centro del problema que ha pretendido abordarse en la investigación. Este problema es cómo es que el Estado neoliberal de bienestar ejerce sus modos de producción espacial y bajo qué sendas es que estatuye a la propiedad como la vía principal para el despegue social a través de los subsidios. Este enunciado puede responderse con otras preguntas, lo que parecería contradictorio, aunque el sistema en sí mismo lo es.

Junto al avance de las políticas habitacionales también se incrementaron las preguntas sobre la capacidad de los instrumentos de planificación territorial como normas de base para definir cuál y cómo serían aquellas distribuciones espaciales, dentro de cada territorio comunal, para cumplir con las directrices de cada subsidio. Se debe entender que la vivienda comercializada fuera de aportes fiscales, por lo tanto, de mayor valor, tiene un horizonte de expectativas locales y de barrio bajo las cuales la topología de los servicios no incide en que si se construye o no. Entonces, ¿qué garantías tiene un sistema de administración territorial cuando se genera una conurbación interregional habitacional?

La verdad es que las formas metropolitanas que se describen en el trabajo llevan a pensar en la obsolescencia del dibujo poligonal de las comunas que las componen. Perderían sentido jerárquico y jurisdiccional si la porosidad subsidiaria de sus bordes terminara, finalmente, por suprimirlas. El avance habitacional subsidiario refleja el sentido de lo que se ha denominado como faceta espacial, donde la trama de la ciudad y su movimiento en el espacio-tiempo son los que definen materialmente el proyecto y realización de la razón de Estado neoliberal, asegurando la propiedad y los denominados circuitos de consumo permanentes. Se hace evidente reconocer, por tanto, que la velocidad del modelamiento urbano con matriz subsidiaria deja en absoluto rezago a los instrumentos de planificación territorial. Lo que se creía estaba asignado solo a los municipios de área central, como los del eje Valparaíso-Concón o Santiago y sus radiales, es una parte del problema. El avance de los corredores urbanos impacta más allá de los elementos productivos y ambientales del suelo rural, debido a que afecta y rompe estructuralmente con cualquier eventual forma de crecimiento o expansión urbana. Llegada la vivienda subsidiada, vienen los servicios

y las casas de mayor costo. Cualquier sistema normativo, por moderno y competente, puede caer en obsolescencia en periodos muy breves.

Los conflictos socio-espaciales, sus categorizaciones y proyecciones, que orientaron inicialmente a esta investigación, comenzaron a diluirse con los trabajos de campo y la sistematización de la información. No es que desaparecieran, obligando a reestructurar las preguntas y postulados de inicio, aconteció que las políticas subsidiarias acogidas bajo la razón de Estado neoliberal aislaron la controversia con arraigo espacial, pues separó a los grupos sociales entre quienes son adjudicatarios de subsidios de los que no tienen medios de acceso al sistema hipotecario o que no ingresan a los tramos exentos de pago, como sucede con el DS 49/2011. Este aislamiento, que se podría pensar hasta táctico, redujo a la conflictividad por la propiedad a grupos donde la propiedad y el entorno, si no son colectivas bajo el formato de comité, no proceden ni son concursables.

En el caso de La Florida y los Altos de la Cordillera hay mucho de esa resistencia a la individuación habitacional, donde el resultado espacial y las bondades de una topología privilegiada permiten destacar el impulso del colectivo en la gestión organizada de la vivienda. los instrumentos que permiten la asociatividad para realizar proyectos de hasta trescientas unidades se presentan en el DS 116/2014 y 49/2011 particularmente, pero al favorecer la libre elección o el formato de carta poder para acceder a la vivienda es la propiedad individual la que se fortalece. Si es así, la faceta espacial no tiene por qué ser garantía de integración o nuevo orden bajo la comunidad y el barrio; simplemente debe cautelar la realización más próspera y probable de las bondades urbano-residenciales que ambas metrópolis ofrecen. Una nueva versión de la razón de Estado neoliberal, que no está presente en la actualidad, podrá dar luces sobre la capacidad de la oferta inmobiliaria para ser, dentro de los márgenes que los subsidios definen, una herramienta eficiente en la integración social que esgrime el DS 19/2014, por ejemplo, que es espejo de la Política Nacional de Desarrollo Urbano del mismo año, además.

De seguro, los conflictos seguirán generándose de forma dispar y aleatoriamente, de la misma forma en que terremotos, remociones en masa y erupciones volcánicas, entre otros

de los eventos telúricos que tienen presencia en Chile, seguirán explotando la pestaña de subsidios habitacionales de emergencia. En estos, si bien no fueron considerados para el trabajo, podrían estar las claves de conflictos socio-habitacionales más fijos en el sentido de su resolución, pero no se realizaría a la propiedad como un bien en sí mismo, sino que como una restitución de lo perdido abriéndose hacia nuevas y diversas categorizaciones, pero que sin duda formarían parte del diseño de la razón de Estado neoliberal.

Regresando a las formas espaciales, pero también a la construcción de paisaje urbano ingresando desde sus materialidades, ¿cuánto impacta el subsidio y la vocación de una zona para convertirse en municipio?; y, no menos importante, ¿cuáles serían sus alternativas productivas?

A lo primero debe considerarse que la especialización territorial de ciertos sectores en los municipios tiende a generar alternativas de adelanto para la creación de nuevas unidades administrativas. En el caso de Peñablanca en Villa Alemana bien podría convenirle convertirse en municipio y deshacerse de una anterior vocación rural, sin mayor productividad que la adjunta al modelo subsidiario de propiedad. Lo mismo sucedería con Lampa, Puente Alto y San Joaquín en Santiago, donde las anteriores zonas industriales hoy contienen un fuerte incremento inmobiliario, donde el subsidio de vocación hipotecaria es el que tiene mayor participación. Entonces, si la creación de nuevas unidades municipales está orientada por un distinto orden productivo, este sería el habitacional y no el manufacturero. Es una urbanización inmobiliaria-residencial y no productiva-industrial. En algunos escenarios del pasado, como el avance Colina y Huechuraba, su cambio hacia vocaciones hipotecarias les permitió eximirse del destino al sacrificio que ostentan las comunas periurbanas a las grandes ciudades del centro de Chile.

La matriz productiva urbana desde los subsidios es vertebral para continuar reflexionando sobre los elementos que dan forma a la estructura subsidiaria residencial. No es que se clausure el sentido de lo fabril e industrial, por el contrario, lo que se releva es la capacidad espacial de determinadas zonas en reestructurarse productivamente hacia lo residencial. Este es el fundamento de las megarregiones en el sentido que ha sido perseguido en la

investigación, pues dependen de un tránsito hacia un proceso inmobiliario diverso, que no solo está movilizado por la especulación de la financiarización de los privados, sino también por la capacidad de intervención y liquidez al mercado que entrega el Estado. de otra forma, un subsidio como DS 116/2014 no podría tener la denominación de reactivación económica ¿o no?

Antes de la síntesis de categorías y escenarios, las últimas dos preguntas ¿Cómo se realizará el bienestar de mañana?, y ¿cuánto resiste la estructura subsidiaria residencial?

En el juego de las proyecciones y desafíos, la posibilidad de modelar a partir del presente aquello que pueda acontecer en el futuro es algo cómodo, desde una mirada más pragmática. Pero el sentido político de los subsidios habitacionales ha demostrado, en el periodo posdictadura, que pueden ser optimizados y sofisticados, tanto en sus alcances como en sus objetivos. Aquí podría estar el sendero por el cual podría encontrarse en el futuro la razón de Estado neoliberal, porque la evidencia no deja de ser contundente en establecer que la administración del modelo que tanto ha sido desmenuzado, buscando su arraigo territorial a partir de la propiedad habitacional, es lo que entrega forma a esta idea de una razón distinta a la de los Estados de bienestar o compromiso.

Entonces, una megarregión urbana residencia no sería viable bajo un conjunto de acciones que no consideren a la propiedad habitacional como el último eslabón del desarrollo y modernidad neoliberal, la del rostro humano y donde sí puede cumplirse esta idea de estilo de vida a la chilena. La expansión del subsidio hacia una vocación hipotecaria ilustra el tránsito hacia esta perspectiva, garantizando que el bienestar neoliberal es el de un entorno consolidado, de orden, donde la vivienda es parte de un sistema y no un ente desagregado de la realidad. La verticalización de los subsidios, como se aprecia en las páginas anteriores, es otra forma de sistematización espacial donde se fortalece la ocupación de áreas centrales y pericentrales, dejando poca alternativa a que la escisión vivienda-entorno ingrese en la trampa topológica de los indicadores de segregación. Tanto Viña del Mar como Quilpué exhiben estas características, de la misma forma que sucede en el pericentro sur de Santiago, en La Florida.

De la razón de Estado neoliberal y este bienestar que lo cruzan es que se convierte clave el rediseño empírico de la solución habitacional, quizás la verdadera cuestión que erogan estas reflexiones. Más allá de las mismas estructuras que edifican todos los conceptos y categorías anteriores, está la consecución de la casa propia, el establecimiento de los entornos habitacionales y el sentido transitorio de la espera, en el caso del subsidio de alquiler. Estas, entre sí, son las que entregan cuerpo al significado espacial de la solución habitacional.

En la actualidad, la evidencia recogida en el estudio indica que la solución habitacional avanza por un claro mensaje político, que señala la extinción de la pobreza miserable a otro rango, el de vulnerabilidad o situación de clase emergente, como se denominan los tramos de los subsidios aquí revisados. La capacidad política del subsidio es lo que sostiene su virtud como solución y, desde este estatus, se levanta como alternativa permanente y transversal más allá de cualquier controversia entre agrupaciones de partidos políticos. Es una razón de Estado neoliberal, de mediana duración, capaz de proyectarse por sobre cualquier controversia, pues el mejor remedio para todos los males urbanos contumaces, como la segregación y la exclusión -por mencionar algunos-, es la casa, el techo que cobija el tránsito hacia la vivienda sobre la que se tendrá uso, goce y disposición. Es la plaza al frente del jardín y la remodelación de las fachadas en los ajados edificios de bloques. Es el bienestar neoliberal.

Tabla 41. Síntesis de categorías y escenarios

Proceso	Categorización	Resultados	Escenarios
Formas	Megarregión urbana residencial Corredores habitacionales	Dibujo espacial de la zona central compartida entre el Gran Santiago y Gran Valparaíso Sostenimiento de un modelo de regionalización inmobiliaria a partir de la expansión de la propiedad	Insuficiencia de los instrumentos regionales en la orientación de un proceso sostenido hacia una conurbación interregional habitacional
Materialidades	Vocaciones Especialización habitacional Paisajes urbanos	A partir del contenido espacial de los subsidios, estas categorías definen las relaciones y jerarquías que los municipios de ambas metrópolis presentan entre sí Explican la trascendencia geográfica en la reclasificación de las unidades administrativas, desde municipios a nuevas regiones	Desequilibrios en la producción de un paisaje de modernidad y desarrollo, basado en la vivienda como matriz de progreso individual y barrio en adelanto
Razones	Solución habitacional Bienestar neoliberal	El sentido político del subsidio habitacional conduce a las razones de Estado neoliberal, depositadas en el fortalecimiento de la propiedad residencial, tanto de vivienda como su entorno y posibilidad La razón de Estado neoliberal realiza su bienestar bajo el aseguramiento del concurso social por alcanzar el piso mínimo de acceso a la modernidad: la	Ascenso de una vivienda subsidiada con amplificación hacia lo hipotecario Menor rendimiento y bienestar de subsidios en áreas centrales y mayor prospección positiva de subsidios en zonas

Proceso	Categorización	Resultados	Escenarios
		vivienda, las llaves de la casa propia	periurbanas y pericentrales Realización del bienestar neoliberal en función de una nueva forma de ciudad interregional

Fuente: elaboración propia.

Cuestiones y cuestionamientos

No es posible cerrar esta sección sin algunas preguntas que, probablemente, no tendrán respuesta en lo inmediato. Una de ellas pretende abrir un poco el debate hacia el concepto de producción de espacio residencial, donde la Casa Propia marca más un hito patrimonial que el de pertenencia a un sistema urbano distinto a los anteriores. Si la propiedad avanza por sobre cualquier modelo de ciudad o planificación, la pregunta no es a la producción de espacio con un mero sentido económico, sino como un artefacto de articulación sistémica de una serie de bienes, públicos y privados, que concatenados producen un espacio residencial. Estas categorías pretenden dar sentido a esta idea de producción, ya material de una geografía urbana con acento distinto, desde la idea de lo residencial como un todo territorial integrado por la vivienda, su entorno y capacidad de integración a lo urbano. El mayor acierto de la estructura subsidiaria residencial está en haber consolidado a lo urbano por sobre otra forma del hábitat, se debe particularmente al convencimiento que el modelo de producción es eficiente en articular corredores habitacionales e impactar en las vocaciones de cada unidad municipal.

A la producción de espacio residencial le quedan muchas otras interrogantes. Porque los paisajes urbanos, planteados como figuran en estas categorías, parecieran absorber la consolidación de un barrio, que es un tanto lo que ofrecen los operadores inmobiliarios, pero también es una parte del discurso de los subsidios vigentes y de la actual política

nacional de desarrollo urbano. El barrio, esa unidad añorada y construida en el imaginario de una ciudad que pareciera haberse detenido en el tiempo, ¿es que entonces los paisajes urbanos diluyeron el tiempo bajo la edificación de un entorno otro, donde la vivienda es un monolito sin propiedades sociales de encuentro o solidaridad? Mientras la opinión pública se divide entre rentabilidad e inversión, en valores de cierta manera ficticios, la idea de barrio continúa evolucionando en una quimera de buenas intenciones, a la que se impone el pesado acero de la propiedad y sus demandas justificadamente utilitaristas.

Donde la cuestión es más compleja es en el primero proceso y sus categorías ¿Es posible hablar de una megarregión urbana residencial en Chile? De todas maneras, porque la trayectoria de los subsidios evidencia que la propiedad, sus movimientos e impulsos, son los que finalmente modelan la capacidad espacial de las unidades municipales y regionales. En un escenario probable de conurbación por mejoramiento de infraestructura, las alternativas para un crecimiento hacia una mayor cantidad de viviendas serían inevitables. Por ello, incluir en el dibujo de estas categorías a los municipios que están fuera de las áreas metropolitanas, pero que resuelven la carga subsidiaria que Valparaíso o Santiago no pueden contener, explica que las megarregiones están expandiéndose desde la vivienda y no necesariamente por la ruta política de creación de nuevas regiones.

Finalmente, ¿qué importa el bienestar neoliberal en una sociedad que está resuelta por el consumo? Sin afanes de exégesis sociológica, la forma en que la propiedad habitacional sostiene al denominado modelo de economía social de mercado o neoliberalismo del tipo chileno -si se quiere- es porque precisamente inyecta liquidez a la capacidad de endeudamiento que las familias podrían tener constituyéndose de manera preferente en zonas urbanas u otras que transitan hacia convertirse en ellas. Entonces la razón de Estado neoliberal, que contiene a esta forma del bienestar, es del todo espacial. De lo contrario, no sería posible este modelo de consumo perpetuo, que explica dos tercios de la mano de obra contratada y dos tercios de la capacidad real productiva del país. Que el neoliberalismo era sin Estado se convierte en excusa fraseológica para no indagar en sus

intereses espaciales y racionalidad evolutiva en el marco de las nuevas estructuras urbanas.

CONCLUSIONES ¿O UNA LIBRETA CON NUEVAS DIRECCIONES?

El recorrido histórico por el siglo XX, etiquetando a la consecución y provisión de vivienda como una causa interminable, no tiene que ver con una demanda social o reto de la comunidad para con sus integrantes, sino que directamente con el Estado y sus medios en el sostenimiento de los subsidios habitacionales como el más efectivo de sus dispositivos en la corrección de aquello que está por fuera de sus capacidades teóricas y tecnocráticas: solucionar el deseo de las personas por ser dueñas de algo, particularmente de una vivienda ¿Por qué? Porque ni las alternativas del socialismo ni las del anarquismo sostuvieron una perspectiva sobre la vivienda como un problema que estuviera fuera de la propiedad como bien máximo para aliviar la crudeza del desarrollo y miseria urbanas. Así también aconteció con los procedimientos que evolucionaron durante la pasada centuria en Chile, sin duda.

Entonces, ¿cuál fue la gran transformación de una razón de Estado moderno hacia otra neoliberal? La consolidación de un sistema de gubernamentalidades capaz de conducir la demanda hacia el Estado por vivienda y entorno a través de una estructura que articuló desde principios del siglo hasta la actualidad los recursos de origen fiscal hacia la producción de un hábitat residencial que trascendió a la política mínima de los gobiernos y sus periodos, hasta convertirse en la razón de Estado neoliberal que marca el consenso desde 1990 en adelante. Se mantiene la estructura subsidiaria residencial, llegando a un máximo de 27 instrumentos subsidiarios y programas de agencias estatales (ministerios, subsecretarías y direcciones), entre lo rural y lo urbano, entre el mantenimiento y las mejoras de las viviendas y su entorno, entre el alquiler y el patrimonio, entre el barrio y la densificación vertical desatendida de la identidad. Todos, sin excepción, han contribuido a completar las cuotas de unidades habitacionales faltantes, incompletas o carentes de alguna parte que les permita maximizar la idea del bienestar neoliberal.

Los consejos, corporaciones y servicios que a lo largo del siglo XX tomaron la tarea de generar las alternativas y políticas estatales en materia de vivienda y entorno lograron

generar una institucionalidad inédita y aún sin réplicas en el modelo de gestión y burocracia del Estado chileno. Los cambios legislativos se ajustaron a las razones que los gobiernos estatuyeron, pero no hubo margen a salirse de la orgánica de gestión habitacional que fue generándose desde 1906 en adelante. El SERVIU creado por el régimen militar hacia finales de los años 1970 no fue otra cosa que un ejercicio factorial de eficientismo político, al absorber en competencias y presupuestos a las antiguas y siempre añoradas corporaciones del Estado de Bienestar. El decreto 44 de 1988 representa muy bien el sentido de este nuevo conjunto de razones de Estado, pues unifica los valores sobre la propiedad y lo urbano que venían fraguándose desde antes del gobierno de la Unidad Popular, muchos de ellos pertenecientes a un Chile muy distinto al de los últimos cuarenta años, pero donde una parte de la demanda habitacional era conducida a través de aportes a la vivienda, obtenidos por postulación y diferenciados en la solicitud de ahorro y participación de los operadores inmobiliarios. Si es esta la añoranza por el Estado de Bienestar, entonces, ¿cuál fue la gran transformación neoliberal?

Las formas y procesos desarrollados entre 1990 y 2016, muchos de ellos en pleno desarrollo al término de estas líneas, evidencian que la denominada estructura subsidiaria residencial no es más que la consolidación de una trayectoria de mediana duración, que modificó y actualizó los medios de acceso a la vivienda al punto de desahuciar normativamente el concepto de vivienda social, ascendiendo a uno diferente, ahora de vivienda subsidiada. La revolución de la renovación urbana con las medidas del centro de Santiago permitió mostrar al mercado inmobiliario que era posible despolitizar la idea de social como una vivienda de pobres, avanzando hacia un subsidio de apoyo a esa clase media que nunca termina de emerger y es casi imposible de definir cuantitativamente.

Esta esta la insignia de los nuevos tiempos, que para los años 2000 se abrió con la sofisticación de la estructura subsidiaria residencial, operándose de aquellos instrumentos que caían en desuso u obsolescencia inmobiliaria para avanzar hacia las bondades topológicas de cada municipio, explotando sus zonas más adecuadas e interviniendo en

sus vocaciones espaciales. Entonces, para el año 2010, el subsidio ya no rendía en confort dentro de las grandes municipalidades, tanto en importancia como en recursos, dentro de las metrópolis de Valparaíso y Santiago. Lo que se aprecia es que la vivienda subsidiada abrió los denominados nichos grandes para urbanizar a través de la propiedad y el entorno, en favor de un bienestar neoliberal que, como se plantea en la sección anterior, está sostenida en el aseguramiento de la pertenencia a los sistemas de consumo urbanos perpetuos y donde la modernidad es ya una base para la instalación de lo residencial.

Por ello la modernización de los subsidios es una alternativa para otra geografía urbana, una sobre la propiedad y su realización material. Si bien los capítulos anteriores destacan estos propósitos, la construcción de categorías y la descripción escalar del fenómeno habitacional en la región urbana central chilena acusan relaciones, jerarquías e interacciones cuyo fundamento es necesariamente geográfico y donde la propiedad es la que detona su base analítica.

¿Cómo sería una geografía de la propiedad en Chile? Esta experiencia propone colocar a la propiedad en dos dimensiones, siempre sobre lo residencial como matriz. La primera, vinculada a la obtención de lo que se entienden como casa propia y sus derivados estacionales, en el caso de los alquileres; y la segunda, orientada por las nuevas relaciones con la ocupación de los emplazamientos urbanos que emergen en el contexto de sólidos sistemas de aseguramiento estatal en el acceso a lo urbano.

Estas dos tendrían que responder a las tensiones que, por perfecto que parezca el sistema desde afuera, sí marcan divergencias en su capacidad de contención política y creación de una idea de bienestar neoliberal, ya tipificado. En esto, es preciso profundizar en una nueva libreta de direcciones para el estudio de la geografía de la propiedad, en la que ciertas direcciones manifiesten un cambio de enfoque y ruptura con las corrientes anglo-principales del pensamiento espacial. No todo es gentrificación, no todo es segregación, no todo es gueto ni antigueto. Existen unas realidades topológicas que acusan la

inconsistencia geográfica de estos conceptos. Si las razones plantean soluciones habitacionales, es porque la vivienda responde a la más relevante de las contradicciones sociales en la actualidad: dónde estaré mañana, dónde crecerán mis hijos, dónde sentaré mis sueños para atrapar la vida que deseo. Esas cuestiones, por nimias que puedan resultar, estructuran el imaginario de los pendientes que se suponen extintos cuando las llaves de la casa consuman simbólicamente al propietario. Ahí comienza el segundo nivel de las geografías de la propiedad: la cautela del valor y plusvalor, la necesidad de los entornos, la nueva solidaridad territorial de los barrios, la culminación de la ciudad y finalmente su límite, para que esa soledad denominada como entorno de barrio se convierta en algo que supere la especialización habitacional de matriz neoliberal. No por tener conjuntos habitacionales con distintas cualidades subsidiarias la integración brotará por las paredes.

No hay recetas, experiencias solo algunas. Con Nicholas Blomley hay una recensión sobre la ausencia de una participación de la propiedad como objeto de estudio en la Geografía. En su obra "Inquietando a la Ciudad. Suelo urbano y las políticas de la propiedad" (*Unsettling the city. Urban land and the politics of property*, 2004) construye una agenda de investigación centrada en discutir las convenciones urbanas sobre el desarrollo de la propiedad urbana, pero no cuestiona sino hasta 2016 la realidad pragmática de la propiedad como un dispositivo de poder y agenciamiento social capaz de establecer nuevos márgenes urbanos, de reconstruir las topologías y polígonos vigentes por norma, que terminan en la obsolescencia de la condición más apta para la concentración de viviendas y la realización del entorno (Blomley, 2016). El rol del Estado para Blomley es contradictorio ante la propiedad privada de la vivienda y de la ciudad. Tiene algo de razón, porque no puede ser que la demanda social más relevante de la historia contemporánea en Chile sea el más burgués y liberal de los derechos, cuando es reclamado más allá de cualquier ideología.

Esta libreta de direcciones debiera tener, al menos, alguna de estas direcciones:

a. La estructura subsidiaria residencial no es estática, tiene la capacidad de sofisticarse y avanzar, eliminando aquellos subsidios que pierdan vigencia, ya sea porque la demanda que cubrían no manifiesta las características que detonaron su existencia, o porque las condiciones materiales pertinentes a la concreción territorial de un subsidio han dejado de existir o han sido trasladadas hacia otras especializaciones habitacionales. es el caso de las comunas exteriores a la franja litoral del Gran Valparaíso, donde la vivienda subsidiada abre y entrega alternativa de desarrollo a otro tipo de ciudad, donde la producción de espacio residencial es clave en la articulación de zonas metropolitanas complejas más allá de la conurbación.

La necesidad de entender a la estructura subsidiaria residencial permite explicar que la funcionalidad metropolitana hace del subsidio una forma efectiva de edificar ciudad donde antes no la había y de llevar el bienestar neoliberal de la propiedad donde la idea de social efectivamente desaparece de las fachadas que describen los paisajes urbanos y las concentraciones delimitadas en las comunas del Gran Santiago, donde la realización de los subsidios 1 y 19, principalmente, rompen la tendencia histórica de creer que la vivienda con apoyo estatal es feble o de segunda categoría.

b. La plusvalía es importante, pero no lo es todo. En la discusión sobre la ciudad y su modernización en cuanto a movilidad y servicios, se hace corriente la discusión sobre las plusvalías como si fuera el único y último propósito del mejoramiento en el confort residencial. El entorno, su cuidado y optimización es transversal a todos los municipios de las zonas estudiadas. En Concón y Las Condes hay presencia del Programa de Protección del Patrimonio Familiar, que se concursa con patrocinio municipal y tiene como objeto mejorar la calidad de vida y proteger el valor comercial de las viviendas sin intervenir, necesariamente, en la vivienda.

El valor de una cosa no está supeditado solo a una cuestión de conectividad, sino también a los elementos del medio que le dan valor y sentido como bien patrimonial. Entonces el

plusvalor, radicado en lo que las cosas pueden ser, no puede explicarse únicamente por una línea de tren subterráneo adosada a un amplio desarrollo inmobiliario. Precisa de la relación con los elementos que dan estructura espacial a los corredores habitacionales, por ejemplo, donde el plusvalor no está concentrado en la centralidad o exclusividad, sino en la posibilidad y potencialidad de convertirse en algo que no son, que es esencialmente la teoría de Engels sobre la renta de los solares en zonas urbanas o de las tierras agrícolas en el borde de las ciudades.

c. La creación de megarregiones urbanas residenciales. Aquí viene la teoría del Kraken urbano chileno. Esta bestia mitológica que devoraba embarcaciones en los oscuros mares del Norte Global se convirtió en una forma espacial obtenida de la expansión de las soluciones habitacionales y sus vocaciones entre grandes ciudades, como es el caso de Santiago y Valparaíso, generando una sola unidad urbana integrada particularmente por la ocupación habitacional de sus espacios.

Esta relación tentacular se dibuja con Santiago intentando atrapar a Valparaíso a través de las ramificaciones de sus corredores habitacionales, los que no solo están conformados por viviendas permanentes. El mejoramiento de entornos también está involucrado y el alquiler, aún por lo bajo de su impacto, aportaría hacia esta hermandad espacial que se genera con la difusión de lo urbano. Los subsidios con vocación hipotecaria son los que delinearán las formas del Kraken hacia el futuro y será pertinente concentrarse en sus resultados para modelar cuál será el tránsito de las regiones hacia su disolución como megarregiones.

Estas direcciones proponen el armado de una reflexión sobre las geografías emergentes de un modelo cuestionado y espurio que, sin embargo, construyó el entorno que se habita en el Chile contemporáneo. Sin duda es contradictorio y está teñido por la incapacidad de resolver las tensiones que derivan del emplazamiento de su población y las matrices productivas que lo sostienen. Pero ¿cuánto se sabe de su capacidad en la producción de

confort y bienestar?, ¿es posible que la faceta espacial del neoliberalismo chileno solo sea un estornudo de una razón de Estado mayor?

Si la integración es la nueva pregunta del desarrollo urbano, la Geografía deberá salir a responder por qué la expansión de la vivienda no constituye derecho social alguno, por qué la vivienda es un artefacto político que clausura el dolor de la desigualdad y por qué ningún gobierno está dispuesto a dejar de fortalecerla. Estas serían las guías para una geografía de la propiedad habitacional para el Chile de un rato más.

BIBLIOGRAFÍA

ALBRECHT, C.; TORRES, J. y SEGOVIA, O. *Vivienda social, una visión antropológica actual*. Santiago de Chile: Academia de Humanismo Cristiano, 1982.

ALDUNATE, R. *La revolución de los tenientes: tres años de la historia de Chile. Primera parte: ruido de sables.* Santiago de Chile: Escuela Lito-tipográfica "La Gratitud Nacional", 1970.

ALVARADO, V. *Desarrollos inmobiliarios en borde costero: conflictos socio-espaciales y transformaciones territoriales en la comuna de El Quisco*. Proyecto de graduación para optar al grado de magíster en geografía y geomática. Instituto de Geografía de la Pontificia Universidad Católica de Chile, 2014. Disponible en internet: http://geografia.uc.cl/images/postgrados/magister/V_alvarado_desarrollo_inmobiliario_conflicto_socioespacial_transformacion_territorio_quisco.pdf (Noviembre de 2016).

ALVARADO, V., SALAZAR, A. y ARENAS, F. "Háganlo, pero aquí no": crisis de planificación y surgimiento de conflictos socioespaciales en el balneario de Isla Negra. En HIDALGO, R., SANTANA, D., ALVARADO, V., ARENAS, F., SALAZAR, V., VALDEBENITO, C. y ÁLVAREZ, L. (organizadores) *En las costas del neoliberalismo. Naturaleza, urbanización y producción inmobiliaria: experiencias en Chile y Argentina*. Santiago de Chile: Serie GEOlibros, 2016, p. 206-223.

ÁLVAREZ, A. M. y CAVIERES, H. El Castillo: territorio, sociedad y subjetividades de la espera. *Eure*, 2016, Vol. 42, N°125, p. 155-174.

ANDERSON, B. *Comunidades imaginadas: reflexiones sobre el origen y la difusión del nacionalismo*. México D.F.: Fondo de Cultura Económica, 1993.

ANDERSON, B. Affect and biopower: towards a politics of life. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 2012, Vol. 37, N°1, p. 28-43.

ARELLANO, J. P. El financiamiento del desarrollo. En FOXLEY, A.; CORTÁZAR, R.; MELLER, P., SOLIMANO, A., ARELLANO., FFRENCH-DAVIS, R. y MUÑOZ, O. (editores) *Reconstrucción económica para la democracia*. Santiago de Chile: Editorial Aconcagua-CIEPLAN, 1983, p. 189-236.

ARELLANO, J. P. *Elementos para una política de vivienda social*. Santiago de Chile: CIEPLAN, 1976.

ARENAS, F. El Chile de las regiones: una historia inconclusa. *Estudios Geográficos*, 2009, Vol. 70, N°266, p. 11-39.

ARENAS, F. *Ordenamiento del territorio en Chile: desafíos y urgencias para el tercer milenio*. Santiago de Chile: Ediciones Pontificia Universidad Católica de Chile, 2001.

ARIZTÍA, T. Housing markets performing class: middle-class cultures and market professionals in Chile. *Sociological Review*, 2014, Vol. 62, N°2, p. 400-420.

ATIENZA, M., LUFIN, M. y ROMANI, G. Un análisis espacial del emprendimiento en Chile. Más no siempre es mejor. *Eure*, 2016, Vol. 42, N°127, p. 111-135.

BELTRÁN, L.C. El patrimonio y los paisajes culturales, nuevos desafios en su definicion y manejo. *Revista de estudios sobre Patrimonio Cultural,* Vol. 22, p. 4-5.

BLANCO, A., CIBILS, F., MUÑOZ, A. *Se Busca Vivienda en Alquiler: Opciones de Política para América Latina*. Nueva York: Banco Interamericano de Desarrollo, 2014.

BLOMLEY, N. *Unsettling the city. Urban land and the politics of property*. Nueva York:

Routledge, 2004.

BLOMLEY, N. The territory of property, *Progress in Human Geography*, 2016, N°5, Vol. 40, p. 593-609.

BORÓN, A. "Pensamiento único" y resignación política: los límites de una falsa coartada. En BORÓN, A., GAMBINA, J. y MINSBURG, N. *Tiempos violentos. Neoliberalismo, globalización y desigualdad en América Latina*, Buenos Aires: CLACSO libros, 2004, p. 207-232.

BRAVO, L. *Chile: el problema de la vivienda a través de su legislación*. Santiago de Chile: Editoria Universidad Católica, 1960.

BRENNER, N., PECK, J., y THEODORE, N. Variegated neoliberalization: geographies, modalities, pathwayes. *Global Networks,* 2010, N°10, Vol. 2, p. 182-222.

BROWN, K.M. Spaces of play, spaces of responsibility: creating dichotomous geographies of outdoor citizenship. *Geoforum*, 2014, Vol. 55, p. 22-32.

BRÜNNER, K. Problemas actuales de urbanización. Conferencias dadas en el Salón de Honor de la Universidad de Chile los días 29 de octubre y 14 de noviembre de 1929. *Anales de la Universidad de Chile*, 1939, Año VIII, 2° serie, p.11-40.

BUZAI, G. *Análisis socioespacial con sistemas de información geográfica. Tomo II, Ordenamiento territorial, temáticas de base vectorial*. Buenos Aires: Lugar, 2011.

BUZAI, G. *Mapas sociales urbanos*. Buenos Aires: Lugar, 2003.

CAPEL, H. *La morfología de las ciudades. Tomo III. Agentes urbanos y mercado inmobiliario*. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2013.

CASGRAIN, A. La apuesta del endeudamiento en la política habitacional chilena. *INVI*, 2010, Vol. 25, N°68, p. 155-182.

CASTELLS, M. *La lucha política de clases y la democracia burguesa en Chile*. Santiago de Chile: Centro de Desarrollo Urbano y Regional UC -CIDU-, 1972.

CASTILLO, M. e HIDALGO, R. *1906/2006: cien años de política de vivienda en Chile*. Santiago de Chile: Universidad Nacional Andrés Bello-Pontificia Universidad Católica de Chile-Universidad Central de Venezuela, 2007.

CASTREE, N. Socializing nature: theory, practice and politics. En CASTREE, N. y BRAUN, B. (Eds.) *Social Nature. Theory, Practice and Politics*. Oxford, Reino Unido: Blackwell Publishing, 2001, p. 1-21.

CELIK, Ö. y GOUGH, J. Introduction to the special section: Urban neoliberalism, strategies for urban struggles, and "the right to the city". *Capital & Class,* 2014, Vol. 38, N°2, p. 414-451.

CHAPARRO, M. La propiedad de la vivienda y los sectores populares, Santiago de Chile 1900-1943. Santiago de Chile: Serie Azul N°6-Instituto de Estudios Urbanos UC, 1994.

COMPOSTO, C. y NAVARRO, M. L. (Comps). *Territorios en disputa. Despojo capitalista, luchas en defensa de los bienes comunes y alternativas emancipatorias para América Latina*. Ciudad de México: Bajo Tierra Ediciones, 2014.

CONSEJO NACIONAL DE DESARROLLO URBANO -CNUD-. *Propuestas para una política de suelo para la integración social urbana. Informe final*. Santiago de Chile: Ministerio de Vivienda y Urbanismo-Ministerio del Interior y Seguridad Pública, 2015.

CONTRERAS, V. *Bitácora de la Dictadura. Administración Ibáñez 1927-1931*. Santiago de Chile: Imprenta Cultura, 1942.

COQ-HUELVA, D. Urbanisation and financialisation in the context of a rescaling state: the case of Spain. *Antipode*, 2013, Vol. 45, N°5, p. 1213-1231.

CRUMP, J., NEWMAN, K., BELSKY, E.S., ASHTON, P., KAPLAN, D.H., HAMMEL, D.J. y WYLY, E. Cities destroyed (again) for cash: forum on the us foreclosure crisis. *Urban Geography*, 2008, Vol. 29, N°8, p. 745-784.

CUELLO, R. El neoliberalismo, una ideología contraria al equilibrio social. En BORÓN, A.; GAMBINA, J. y MINSBURG, N. *Tiempos violentos. Neoliberalismo, globalización y desigualdad en América Latina*. Buenos Aires: CLACSO libros, 2004, p. 127-141.

DAHER, A. Neoliberalismo urbano en Chile. *Estudios Públicos*, 1989, N°43, p. 281-299.

DAHER, A. Territorios de la Financiarización urbana y de las crisis inmobiliarias. *Revista de Geografía Norte Grande*, 2013, N°56, p. 7-30.

DAVIS, M. *Planeta de ciudades miseria.* Madrid: Akal, 2006.

DE RAMÓN, A. *Santiago de Chile: historia de una sociedad urbana (1541-1991).* Santiago de Chile: Catalonia, 2007.

DOLLFUS, O. *El Espacio Geográfico*. Madrid: Oikos-Tau, 1983.

ENGELS, F. *Contribución al problema de la vivienda*. 1873 (J. Fajardo, R. Cisterna, & E. Rivas, Productores) Disponible en internet http://www.marxist.org (Junio de 2017).

FARIAS, I. Improvising a market, making a model: social housing policy in Chile.

Economy and Society, 2014, Vol. 43, N°3, p. 346-369.

FAZIO, H. *el programa abandonado. Balance económico social del Gobierno de Aylwin*. Santiago de Chile, 1996.

FERNÁNDEZ WAGNER, R. La construcción social de la propiedad privada en la evolución histórica reciente del país y la región. En PROGRAMA REGIONAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT-WE EFFECT (Eds.) *La vivienda, entre el derecho y la mercancía. Las formas de propiedad en América Latina*. Montevideo: Ediciones Trilce, 2014, p. 39-59.

FFRENCH-DAVIS, R. América Latina después del "Consenso de Washington". *Quórum*, 2007, 18, p. 140-163.

FISHMAN, R. *Urban utopias in the twentieth century: Ebenezer Howard, Frank Lloyd Wright, and Le Corbusier*. Nueva York: Basic Books, 1977.

FOREST, B. Hidden segregation? The limits of geographically based affirmative action. *Political Geography*, 2002, N°21, Vol. 7, p. 855-880.

FOUCAULT, M. *El nacimiento de la biopolítica. Curso en el Collège de France (1978-1979)*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica, 2007.

FOXLEY, A., CORTÁZAR, R., MELLER, P., SOLIMANO, A., ARELLANO., FFRENCH-DAVIS, R. y MUÑOZ, O. *Reconstrucción económica para la democracia*. Santiago de Chile: Editorial Aconcagua-CIEPLAN, 1983.

GALASSO, E. Alleviating extreme poverty in Chile: the short term effects of Chile Solidario. *Estudios de Economía*, 2011, Vol. 38, N°1, p. 101-127.

GÁMEZ, V. El pensamiento urbanístico de la CORMU (1965-1976). *Urbano*, 2006, Vol. 9, N°13, p. 9-18.

GÁRATE, M. *La revolución capitalista de Chile (1973-2003)*. Santiago de Chile: Ediciones Universidad Alberto Hurtado, 2012.

GARCÉS, M. y NICHOLLS, N. *Para una historia de los derechos humanos en Chile: historia institucional de la Fundación de Ayuda Social de las Iglesias Cristianas 1975-1991*. Santiago de Chile: LOM, 2005.

GONZÁLEZ, J.A. Towards a theory of landscape iconoclasm. *Cambridge Archaeological Journal*, 2015, Vol. 25, N°2, p. 461-475.

HARVEY, D. *Breve historia del neoliberalismo*. Madrid: Akal, 2007.

HARVEY, D. *Ciudades Rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal, 2013.

HARVEY, D. *Espacios de Esperanza*. Madrid: Akal, 2003.

HEISE, J. *150 años de evolución institucional*. Santiago de Chile: Editorial Andrés Bello, 1996.

HIDALGO, R. La vivienda social en Santiago de Chile en la segunda mitad del siglo XX: actores relevantes y tendencias espaciales. En DE MATTOS, C., DUCCI, M., RODRÍGUEZ, A. y YAÑEZ, G. (editores), *Santiago en la globalización: ¿una nueva realidad?* Santiago de Chile: Ediciones SUR – Libros EURE, 2004, p. 219-241.

HIDALGO, R. *La vivienda social en Chile y la construcción del espacio urbano en el*

Santiago del siglo XX. Santiago de Chile: Centro de Investigaciones Diego Barros Arana-DIBAM-Ediciones Pontificia Universidad Católica de Chile, 2005a.

HIDALGO R. y BORSDORF, A. La exclusión residencial y el desarrollo de la ciudad moderna en América Latina: de la polarización a la fragmentación. El caso de Santiago de Chile. *Geographicalia*, 2005b, N°48, p. 5-29.

HIDALGO, R., ERRÁZURIZ, T. y BOOTH, R. Las viviendas de la beneficencia católica en Santiago: instituciones constructoras y efectos urbanos (1890-1920). *Historia*, 2005c 2(38), p. 327-366.

HIDALGO, R. ¿Se acabó el suelo en la gran ciudad? Las nuevas periferias metropolitanas de la vivienda social en Santiago de Chile. *Eure*, 2007, N°98, Vol. 33, p. 57-75.

HIDALGO, R. y ZUNINO, H. La urbanización de las áreas periféricas en Santiago y Valparaíso: el papel de las relaciones de poder en el dibujo de la geografía socioresidencial. *Eure*, 2011, N°111, Vol. 37, p. 79-105.

HIDALGO, R., ARENAS, F., SÁNCHEZ, R. y VOLKER, P. La macrozona urbana central chilena: formas de crecimiento, vulnerabilidad y sustentabilidad. En: MONTOYA, J., HIDALGO, R., BRAND, P. & PÉREZ, L. (editores) *Metropolizaciones Colombia-Chile: Experiencias de Bogotá, Medellín, Santiago y Concepción*. Medellín: Universidad Nacional de Colombia; 2014a, p. 11-26.

HIDALGO, R. y JANOSCHKA, M. (Eds.) *La ciudad neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires y Madrid*. Santiago de Chile: Serie GEOlibros, 2014b.

HIDALGO, R., ALVARADO, V., VOLKER, P., ARENAS, F. y SALAZAR, A.

Ordenamiento costero metropolitano en Chile: de la expectativa de la regulación a la planificación cooptada (1965-2014). *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 2015, Vol. 8, N°16, p. 206-225.

HIDALGO, R., SANTANA, D. y ALVARADO V. Mitos, ideologías y utopías neoliberales de la producción del espacio: hacia una agenda de investigación alternativa. En HIDALGO, R., SANTANA, D., ALVARADO, V., ARENAS, F., SALAZAR, V., VALDEBENITO, C. & ÁLVAREZ, L. (organizadores) *En las costas del neoliberalismo. Naturaleza, urbanización y producción inmobiliaria: experiencias en Chile y Argentina*. Santiago de Chile: Serie GEOlibros, 2016a, p. 24-66.

HIDALGO, R., ALVARADO, V. y ARENAS, F. ¡Aquí está la llave de su casa! La utopía de la propiedad residencial en la vivienda social en Santiago de Chile. XIV Coloquio Internacional de Geocrítica, Universidad de Barcelona, 2016b. Disponible en http://www.ub.edu/geocrit/xiv_hidalgo_alvarado.pdf.

HIDALGO, R., DE SIMONE, L., SANTANA, D. y ARENAS, F. Geografías del comercio en Santiago de Chile (1990-2010): de la reestructuración comercial al policentrismo inmobiliario. *Revista Geográfica Venezolana*, 2016c, Vol. 57, N°1, 14-37.

HIDALGO, R., ALVARADO, V., ARENAS, F., SALAZAR, A. y VOLKER, P. La comunidad disidente: reacción, métodos y conflictividad socio-espacial en el borde costero de la región de Valparaíso. *ACE: Arquitectura, Ciudad y Entorno*, 2016d, Vol. 10, N°30, p. 31-56.

HIDALGO, R., URBINA, P. ALVARADO, V. y PAULSEN, A. Desplazados y ¿olvidados?: contradicciones respecto a la satisfacción residencial en Bajos de Mena, Puente Alto, Santiago de Chile. *INVI*, 2017a, vol. 32, N°89, p. 85-110.

HIDALGO, R., SANTANA, D. y ALVARADO V. La espacialidad neoliberal de la producción de vivienda social en las áreas metropolitanas de Valparaíso y Santiago (1990-2014): ¿hacia la construcción ideológica de un rostro humano? *Cadernos Metrópole*, 2017b, Vol. 19, N°39, p. 513-535.

HOBBES, T. *Leviatán, o la materia, forma y poder de una república eclesiástica y civil. Volumen I*. Madrid: Sarpe, 1984.

HOJMAN, D. (Ed.). Neoliberalism with a human face? Liverpool Institute of Latin American Studies, 1995.

HOJMAN, D. *Chile*: *the political economy of development and democracy in the 1990s*. Pittsburgh: University of Pittsburgh Press, 1993.

INZULZA-CONTARDO, J. y DIAZ PARRA, I. Desastres naturales, destrucción creativa y gentrificación: estudios de casos comparados en Sevilla (España), Ciudad de México (México) y Talca (Chile). *Revista de Geografia Norte Grande*, 2016, N°64, p. 109-128.

JANOSCHKA, M. e HIDALGO, R. La ciudad neoliberal: estímulos de reflexión crítica. En HIDALGO, R. y JANOSCHKA, M. (Eds.) *La ciudad neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires y Madrid*. Santiago de Chile: Serie GEOlibros, 2014, p. 7-32.

KAPSTEIN LÓPEZ, P. Análisis de asentamientos precarios en Valparaíso y su incidencia en el crecimiento de la ciudad. *INVI*, Vol. 18, N°49, p. 83-101.

KOWARICK, L. Expoliación urbana, luchas sociales y ciudadanía: retazos de nuestra historia reciente. *Estudios Sociológicos*, 1996, Vol. 14, N°42, p. 729-743.

LARA, A., REYES, L.F., MORENO, J., QUILODRAN, P. y SANCHEZ, K. Designing happiness? A close-up to the housing reconstruction process after the Chile earthquake and tsunami, on 27 February 2010. *Natural Hazards*, 2018, Vol. 91, N°2, p. 537-551.

LARRAÍN, F. y VERGARA, R. (Eds.) *La transformación económica de Chile*. Santiago de Chile: Centro de Estudios Públicos, 2001.

LARRAÑAGA, O., CONTRERAS, D. y RUIZ-TAGLE, J. Impact evaluation of Chile Solidario: lessons and policy recommendations. *Journal of latin american studies*, 2012, Vol. 44, N°2, p. 347-372.

LAVÍN, J. *Chile: la revolución silenciosa*. Santiago de Chile: Editorial Zig-Zag, 1987.

LAWNER, M. Fin a la desigualdad urbana: la obra de CORMU 1970-1973. Disponible en ICAL http://www.ical.cl/2014/09/fin-a-la-desigualdad-urbana-la-obra-de-cormu-1970-1973/ (Junio de 2018).

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

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

LENCIONI, S. Referencias analíticas para a discussão da metamorfose metropolitana. En LENCIONI, S., VIDAL-KOPPMANN, S., HIDALGO, R. y PEREIRA, P. (Orgs.), *Transformações sócio-territoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo e Santiago*, São Paulo: FAUUSP-Serie GEOlibros: 2011, p. 51-60.

LETELIER, L. La teoría del federalismo fiscal y su relevancia en el caso municipal chileno. *Cuadernos de Economía*, 1993, N°90, p. 199-224.

LÓPEZ-MORALES, E. Gentrification by ground rent dispossession: the shadows cast by large-scale urban renewal in Santiago de Chile. *International journal of urban and regional research*, 2011, Vol. 35, N°2, p. 330-357.

MARAZZI, C. *Capital y lenguaje. Hacia el gobierno de las finanzas*. Buenos Aires: Tinta Limón Ediciones, 2014.

MARTÍNEZ, R. y SOTO, E. El Consenso de Washington: la instauración de las políticas neoliberales en América Latina. *Política y Cultura*, 2013, N°37, p. 35-64.

MARX, K. y ENGELS, F. *El capital. Tomo III: El proceso global de la acumulación capitalista*, Ciudad de México: Siglo XXI Editores, 2009.

MAYOL, A. y AHUMADA, J. *Economía política del fracaso. La falsa modernización del modelo neoliberal*. Santiago de Chile: Editorial El Desconcierto, 2015.

MILOS, P. *Frente popular en Chile: su configuración (1935-1938)*. Santiago de Chile: LOM Ediciones, 2008.

MINISTERIO DE JUSTICIA, REPÚBLICA DE CHILE. *Código Civil*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, 2016.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO -MINVU-. *Política Nacional de Desarrollo Urbano. Hacia una Nueva Política Urbana para Chile*. Santiago de Chile: MINVU-PNUD, 2014.

MOSLEY, A. A Defense of Affirmative Action. En COHEN, A. y HEATH, C. *Contemporary debates in applied ethics*, Oxford: Blackwell Publishing, 2005, p. 43-58.

MOULIAN, T. *Contradicciones del desarrollo político chileno: 1920-1990*. Santiago de Chile: LOM Ediciones, 2009.

MOULIAN, T. *Fracturas: de Pedro Aguirre Cerda a Salvador Allende (1938-1973)*. Santiago de Chile: LOM Ediciones, 2006.

MUMFORD, L. *Técnica y civilización*. Madrid: Alianza Editorial, 1992.

NIEDT, C. y MARTIN, I.W. Who Are the Foreclosed? A Statistical Portrait of America in Crisis. *Housing Policy Debate*, 2013, Vol. 23, N°1, SI, p. 159-176.

ORTEGA, L. *Chile en ruta al capitalismo: cambio, euforia y depresión 1850-1880*. Santiago de Chile: LOM Ediciones, 2005.

PALAFOX, A., ZIZUMBO, L., ARRIAGA, E. y MONTERROSO, N. 2010. Introducción al estudio del turismo a través del materialismo cultural. *Polis, Revista de la Universidad Bolivariana*, 2010, Vol. 9, N° 25, p. 461-486.

PAULSEN, A. Negocios inmobiliarios, cambio socioespacial y contestación ciudadana en Santiago poniente. El caso del barrio Yungay: 2000-2013. En HIDALGO, R. y JANOSCHKA, M. (Eds.), *La ciudad neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*, Santiago de Chile: Serie GEOlibros, 2014, p. 75-98.

PEREIRA, P.C.X. 2016. Processos e problemas na urbanização da América Latina: teoria e história. *Territorios*, 2016, N°34, 35-58.

PETRAS, J. *La izquierda contraataca: conflicto de clases en América Latina en la era del neoliberalismo*. Madrid: Akal, 2000.

PIERSON, P. *Dismantling the welfare state?: Reagan, Thatcher, and the politics of retrenchment*. Cambridge : Cambridge University Press, 1995.

PIÑERA, J. *La revolución laboral en Chile*. Santiago de Chile: Zig-Zag, 1990.

PROUDHON, P. J. *¿Qué es la propiedad? Investigaciones sobre el principio del derecho y del gobierno*. Buenos Aires: Libros de Anarres, 2005.

QUIJANO, A. *Nationalism and capitalism in Peru. A study in neo-imperialism*. Londres: Monthly Review Press, 1971.

RANCIÈRE, J. *El desacuerdo. Política y filosofía*. Buenos Aires: Editorial Nueva Visión, 2012.

RAPOSO, A. La vivienda social de la CORVI. Otro patrimonio. *INVI*, 1999, Vol, 14, N°37, p. 19-40.

REINSTEIN, A. y ROSENDE, F. Reforma financiera en Chile. En LARRAÍN, F. y VERGARA, R. (Eds.) *La transformación económica de Chile*. Santiago de Chile: Centro de Estudios Públicos, 2001, p. 342-390.

REVISTA QUÉ PASA. *Programa ¿habemus? El plan de gobierno que estudia la oposición*. Archivo personal del autor, 1987, p. 35-40.

REYES MENDY, F. Las cortes y los conflictos socioambientales: ¿Quo vadis Poder Judicial? *Anuario de Derecho Público-Universidad Diego Portales*, 2014, N°5, p. 293-316.

ROCABADO, P. A. Neoliberal Multiculturalism and Contract Archeology in Northern

Chile. *International Journal of Historical Archaeology*, 2015, N°19, Vol. 4, p. 775-790.

ROMERO, L. *¿Qué hacer con los pobres? Elite y sectores populares en Santiago de Chile 1840-1895*. Buenos Aires: Editorial Sudamericana, 1997.

RUIZ-TAGLE, J. La persistencia de la segregación y la desigualdad en barrios socialmente diversos: un estudio de caso en La Florida, Santiago. *EURE*, 2016, Vol. 42, N°125, p. 81-107.

SABATINI, F. y SALCEDO, R. Gated communities and the poor in Santiago, Chile: functional and symbolic integration in a context of aggressive capitalist colonization of lower-class areas. *Housing policy debate*, 2007, Vol. 18, N°3, p. 577-606.

SALAZAR, A. y COX, T. accesibilidad y valor de suelo como criterios para una localización racional de vivienda social rural en las comunas de San Bernardo y Calera de Tango, Chile. *INVI*, 2014, Vol. 29, N°29, p. 53-81.

SALAZAR, G. *Historia de la acumulación capitalista en Chile (apuntes de clases)*. Santiago de Chile: LOM Ediciones, 2003.

SALAZAR, G. Y PINTO, J. *Historia contemporánea de Chile. Tomo I: Estado, legitimidad, ciudadanía*. Santiago de Chile: LOM Ediciones, 1999.

SANTOS, M. *La naturaleza del espacio : técnica y tiempo. Razón y emoción.* Barcelona: Ariel, 2000.

SCHAEFER, F.K. *Excepcionalismo en geografía*. Barcelona: Ediciones de la Universidad de Barcelona,1971.

SMITH, A. *Investigación de la naturaleza y causas de la riqueza de las naciones*. Costa Rica: Universidad Autónoma del Centro América, 1986.

STABILI, M. R. *El sentimiento aristocrático: elites chilenas frente al espejo (1860-1960)*. Santiago de Chile: Centro de Investigaciones Diego Barros Arana.

STEINBERG, P.E. Political geography and the environment. *Journal of Geography*, 1997, Vol. 96, N°2, p. 113-118.

SUGRANYES, A. La política habitacional en Chile, 1980-2000: un éxito liberal para dar techo a los pobres. En RODRÍGUEZ, A. y SUGRANYES, A (Eds.) *Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social*. Santiago de Chile: Ediciones Sur, 2005, p. 23-58.

SWYNGEDOUW, E. The communist hypothesis and revolutionary capitalisms: exploring the idea of communist geographies for the twenty-first century. *Antipode*, 2009, Vol. 41, p. 298-319.

TAPIA, R. Evolución del patrón espacial del emplazamiento de viviendas sociales en el Gran Santiago. *Revista Geográfica Venezolana*, 2014, Vol. 2, N°55, p. 255-274.

TAPIA, R. Vivienda social en Santiago de Chile. Análisis de su comportamiento locacional, periodo 1980-2002. *INVI*, 2011, Vol. 26, N°73, p. 105-131.

THOMPSON, E. P. *Tradición, revuelta y conciencia de clase. Estudios sobre la crisis de la sociedad preindustrial.* Barcelona: Crítica, 1984.

TODOROV, Z. *Los enemigos íntimos de la democracia*. Barcelona: Galaxia Gutemberg, 2012.

UNITED NATIONS. *What is good governance?* Economic and Social Commission for Asia and the Pacific -UNESCAP-, 2009. Recurso disponible en http://www.unescap.org/resources/what-good-governance, 8 de junio de 2017.

VALDEBENITO, C. y ÁLVAREZ. Entre el uso público y el aprovechamiento privado: tensiones y desafíos al ordenamiento territorial de la conurbación costera del área metropolitana de Valparaíso. En HIDALGO, R., SANTANA, D., ALVARADO, V., ARENAS, F., SALAZAR, V., VALDEBENITO, C. & ÁLVAREZ, L. (organizadores) *En las costas del neoliberalismo. Naturaleza, urbanización y producción inmobiliaria: experiencias en Chile y Argentina*. Santiago de Chile: Serie GEOlibros, 2016, p. 82-104.

VALDIVIA, V.; ÁLVAREZ, R. y DONOSO, K. *La alcaldización de la política. Los municipios en la dictadura pinochetista*. Santiago de Chile: LOM Ediciones, 2012.

VALDIVIA, V.; ÁLVAREZ, R. Y PINTO, J. (Eds.). *Su revolución contra nuestra revolución. Izquierdas y derechas en el Chile de Pinochet (1973-1981) Volumen 1*. Santiago de Chile: LOM, 2006.

VERGARA, P. *Auge y caída del neoliberalismo en Chile. Un estudio sobre la evolución ideológica del régimen militar*. Santiago de Chile: Documento de trabajo-Programa FLACSO, 1984.

VIAL, G. *Historia de Chile (1891-1973). Volumen IV: La dictadura de Ibáñez (1925-1931)*. Santiago de Chile: Editorial Fundación, 1996.

VICUÑA DEL RÍO, M. (2017). Planificación metropolitana de Santiago. Cambios de estilo frente a las recientes transformaciones urbanas. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, 2017, Vol. 8, N°13, p. 47-64.

WAINTRUB, N., GREENE, M. y ORTUZAR, J. de D. Designing incentive packages for increased density and social inclusion in the neighbourhood of mass transit stations. *Habitat International*, 2016, Vol. 55, p. 133-147.

WINN, P. *Tejedores de la revolución: los trabajadores de Yarur y la vía chilena al socialismo*. Santiago de Chile: Ediciones LOM, 2004.