



PONTIFICIA
UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE CHILE

Facultad de Arquitectura,
Diseño y Estudios Urbanos
Escuela de Arquitectura

LA PRODUCCION HABITACIONAL PARA LA CLASE MEDIA EN LAS URBANIZACIONES DFL-2

La expansión de la ciudad y la propiedad a través de la vivienda económica familiar
en la periferia de Santiago durante la década de los noventas

por

PABLO ANDRES ESPINOSA FIGUEROA

Tesis presentada a la Escuela de Arquitectura de la
Pontificia Universidad Católica de Chile, para optar al
Titulo de Arquitecto y Magister en Arquitectura

Profesor guía:
Gonzalo Carrasco Purull

Enero 2022,
Santiago de Chile
©2022, Pablo Andrés Espinosa Figueroa

©2022, Pablo Andrés Espinosa Figueroa

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.

Comentarios a paespinosa@uc.cl

Esta tesis está dedicada a mi familia
y amigos que me apoyaron durante todo el proceso

INDICE

Resumen

INTRODUCCIÓN ... 8

I

HACIA UNA INDUSTRIA HABITACIONAL PRIVADA PARA LA CLASE MEDIA

- 1.1 La Producción habitacional Estatal y el problema de acceso al suelo ... 16
- 1.2 La Producción habitacional Privada de “viviendas económicas” ... 22
- 1.3 La Financiarización de la vivienda chilena ... 28

II

LA GESTION URBANA EMPRESARIAL EN LAS NUEVAS PERIFERIAS

- 2.1 La Masificación subsidiada de la vivienda propia ... 36
- 2.2 La Expansión suburbana de Santiago en los 90s ... 42
- 2.3 El panorama actual del acceso a la vivienda para la Clase ... 48

III

EL ESPACIO DOMESTICO DE LA CLASE MEDIA

- 3.1 Las Urbanizaciones del Barrio Longitudinal de Maipú ... 58
- 3.2 Las discusiones por la propiedad privada en los pasajes ... 68
- 3.3 Las Arquitecturas familiares y otras no tanto ... 82

CONCLUSIONES ... 96

Bibliografía ... 103

Resumen

La propiedad de la vivienda es quizás una de las políticas públicas que mayor incidencia ha tenido en la conformación de una identidad de clase media en el país. El acceso a la vivienda en propiedad alcanzó durante los gobiernos de la concertación sus niveles históricos más alto, promovida por una fuerte política habitacional de subsidios a la industria privada. Oferta inmobiliaria masiva de viviendas económicas de urbanizaciones DFL-2 que sirve de patrón urbanizador en las nuevas periferias de la ciudad de Santiago durante la década de los noventa. A pesar de su importante rol urbanizador este tipo de urbanizaciones suelen ser estudiadas como una consecuencia genérica de la gestión urbana empresarial en el modelo de desarrollo neoliberal. Es por ello que existe muy poca información acerca del espacio construido de estas urbanizaciones y de la gobernanza urbana a través de la ocupación de la vivienda en propiedad. El propósito de esta investigación es explorar la producción y ocupación habitacional de las urbanizaciones DFL-2 de “vivienda económica” de la década de los noventa, a través de un caso de estudio, el Barrio Longitudinal de Maipú. Con ello se intenta informar sobre las interacciones entre tipologías edificatorias y formas de ocupación habitacional presentes en el barrio, con el propósito de instar la discusión por la propiedad de la vivienda y así promover nuevas formas de pensar un desarrollo urbano desde las comunidades en los territorios.

Palabras clave: Clase media, Vivienda Económica, Urbanizaciones DFL-2, Periferia, Propiedad.

Introducción

La presente tesis, forma parte del taller de investigación y proyecto del magister de arquitectura MARQ: “*La ciudad del 47%, Arquitectura más allá del espacio de libre mercado*”. Taller que sugería la pertenencia y experiencia urbana para un grupo mayoritario del país, que sería la Clase media. La definición de clase media es bastante amplia y ha variado con el paso de los años, a pesar de ello la mayor parte de la población se auto-identifica de clase media, siendo uno de los principales argumentos, la capacidad de dejarles algo a los hijos¹. La disminución de la pobreza y la expansión de la propiedad de la vivienda son factores que inciden en la construcción de una identidad de clase media en el país. La política habitacional chilena ha impulsado la propiedad de la vivienda y subsidiado la construcción masiva de viviendas a través de la industria privada de la construcción, que a través de las urbanizaciones DFL-2 de casas familiares como patrón urbanizador han extendido la ciudad de Santiago. A pesar de ser una práctica de urbanización extendida, al ser una iniciativa privada inmobiliaria de rentabilidad económica, existe muy poca información sobre el proceso de construcción de este tipo de urbanizaciones. Esta investigación intenta identificar y evaluar las estrategias urbanas que participan de la producción habitacional en las urbanizaciones DFL-2 de los noventa para la clase media en la periferia de Santiago.

La vivienda, aquel espacio simbólico donde desarrollar la vida doméstica, es también la unidad que construye la ciudad en las sociedades capitalistas. La vivienda en el siglo XX transformada en producto inmobiliario ha construido la ciudad contemporánea absorbida en su función económica, de esta forma la vivienda se transforma en un aparato económico que une el espacio doméstico con la propiedad privada². La expansión de la propiedad de la vivienda como forma de ocupación ha sido una forma de integrar a través de la emisión de hipotecas a la población a los circuitos financieros. La vivienda de esta forma se comporta de dos maneras, por un lado las ciencias económicas dictan que la vivienda actúe como un nodo en la pulsante red financiera global, pero también como un espacio estable donde sus moradores vuelven y duermen cada noche³. La vivienda ligada a la propiedad tiene

¹ Barozet and Espinoza, “Current Issues on the Political Representation of Middle Classes in Chile.”

² Aureli, “Means to an End The Rise and Fall of the Architectural Project of the City.”

³ Easterling, *Subtraction*.

un papel económico dentro de las economías financieras y uno desde su ocupación en la gobernanza urbana.

La política habitacional que se inicia en dictadura con la instauración del sistema de subsidio a la demanda que ha impulsado el desarrollo de una industria habitacional privada. Este modelo exitoso en la construcción de viviendas, durante la década de los noventa permite alcanzar uno de los índices más altos en la construcción de viviendas, además de una expansión histórica de la ocupación de la vivienda en propiedad¹. Pero en el contexto actual, el alza en los valores de las viviendas y una oferta habitacional accesible cada vez más lejana de los centros, ser propietario de una vivienda en Chile es “severamente inalcanzable” para las nuevas generaciones y se expresa en la alarmante situación del déficit habitacional. Organismos internacionales muestran preocupación por el estado de la clase media chilena y el riesgo latente de caer en la pobreza², siendo el acceso a la vivienda uno de los datos más determinantes en la precarización de la calidad de vida. Esto desafía la forma de pensar la vivienda en el modelo de desarrollo urbano neoliberal e incita a cuestionar la estrecha relación de la vivienda con los mercados financieros a través de la expansión de la propiedad de la vivienda.

Numerosos estudios han investigado la política urbana neoliberal en el país, enfocados principalmente en la relación público-privada que se genera a través del rol subsidiario del Estado en la promoción de la empresa privada, y las falencias de la planificación urbana entregada a los intereses económicos inmobiliarios. Recientemente han surgido nuevas investigaciones que tratan el proceso de financiarización de la vivienda como parte de la transformación de la ciudad en un espacio para la reinversión de los excedentes de capital de las otras industrias y el papel ideológico de la expansión de la ocupación en propiedad, en producir productos financieros a través de la emisión de deudas hipotecarias y en la administración de la ciudad. Sin embargo estos estudios tienen una visión desde arriba, enfocados en las políticas urbanas y el papel de los mercados, consolidando la idea de poder desigual sobre la ciudad. Este cuerpo teórico presenta un problema, que al establecer una esfera de decisiones elitista, entre estado y empresarios, se pierde la importancia del papel de las comunidades en su capacidad de transformar el espacio urbano. Como resultado, las investigaciones existentes dan poca información sobre el espacio construido y social de las urbanizaciones DFL-2 de clase media.

¹ Simian, “Logros y Desafíos de La Política Habitacional En Chile.”

² OECD, *Under Pressure: Squeezed Middle Class*.

Dada la escasa información sobre el proceso de construcción y ocupación de las urbanizaciones DFL-2 para la clase media, este estudio intenta identificar y evaluar la producción habitacional privada a través de su patrón urbanizador y sus implicancias en la conformación de comunidades. Los objetivos son identificar las estrategias del modelo de urbanismo inmobiliario en la periferia de Santiago durante la década de los noventa, evaluar las prácticas de gobernanza urbana desde la ocupación de la vivienda en propiedad y las implicancias de este modelo en la conformación del espacio doméstico de las clases media. Las preguntas de investigación son las siguientes ¿Que lógicas urbanas de producción habitacional fueron aplicadas en la construcción de la periferia de Santiago en los noventa? ¿Cómo afectan estas estrategias urbanas en la gobernanza urbana y a las comunidades? ¿Cuáles son las ventajas y desventajas de este modelo de urbanismo en la organización del espacio doméstico de la clase media? Es importante recalcar que el foco de esta investigación está puesto en las urbanizaciones DFL-2 que se construyen la periferia de Santiago desde la década de los noventa, como patrón urbanizador que extiende la ciudad a través de un modelo suburbano de viviendas familiares.

La importancia de esta investigación en el contexto actual de discusión sobre el doble rol de la vivienda, como objeto económico y espacio doméstico, es aportar información sobre la relación entre urbanizaciones inmobiliarias masiva y la conformación de comunidades a través de la ocupación de la vivienda en propiedad. Esto beneficia al conocimiento que ya se tiene sobre las prácticas inmobiliarias, sumando información valiosa sobre el espacio construido de las clases medias, al narrar el proceso de construcción de las urbanizaciones DFL-2 y el desarrollo de sus tipologías edificatorias. Además de instar una discusión por el gobierno urbano desde las comunidades en los barrios de viviendas familiares ocupadas por sus propietarios. Este estudio posee la particularidad de instar una comprensión del espacio urbano como lugar de negociación y capaz de ser redefinido desde la ocupación de la vivienda a través de la proyección de nuevas formas de entender la propiedad como instancia política de participación de los individuos en la gobernanza de la ciudad a través de la producción habitacional.

Esta investigación también posee ciertas limitaciones dado el foco de estudio y la forma de abarcarlo desde la discusión bibliográfica. Una limitación importante es que al relacionar clase media a la ocupación de la vivienda en propiedad de la periferia, se deja de lado otras formas de habitar y ocupar la vivienda de la clase media en la ciudad. Limitaciones en la metodología, el levantamiento

del espacio construido da cuenta de los productos inmobiliarios y morfología barrial, pero sin el acceso a los espacios interiores de las viviendas, se pierde la escala arquitectónica de la planta. Las limitaciones en las fuentes de conocimiento debido al contexto de pandemia hacen desestimar la posibilidad de la entrevista, por ello falta información directa desde los habitantes, sus formas de pensar y habitar las urbanizaciones. También hay limitaciones en la generalización de los descubrimientos, quizás la información recabada de las urbanizaciones DFL-2 en la periferia y sus formas de ocupación, sea una especificidad contextual que no se extiende a la producción habitacional privada en general y al gobierno urbano en otros espacios de la ciudad. Bajo estas limitaciones, el diseño de la investigación intentara ser lo más preciso para dar a entender que son las urbanizaciones masivas para la clase media.

La investigación se estructura de la siguiente manera. En el capítulo introductorio, se presenta el tema y se identifican los objetivos y las preguntas de investigación, además de los aporte del estudio como de sus limitaciones. En el capítulo 1, se revisa la literatura existente para informar de los antecedentes históricos, políticos y económicos que guían el proceso de formación de la industria habitacional privada para la clase media. En el capítulo 2, se presenta la conjunción entre política habitacional, planificación urbana y gestión inmobiliaria que participan en la coordinación de la producción habitacional para la clase media en la periferia durante la década de los noventa y que han comandado su desarrollo hasta la actualidad. En el capítulo 3, a través de un caso de estudio, el Barrio Longitudinal de la comuna de Maipú, se indaga sobre el proceso de construcción de un barrio de urbanizaciones DFL-2, los efectos sobre el espacio social de la ocupación de la vivienda en propiedad y la reiteración de modelo nuclear familiar como tipología que construye la ciudad. Por último en la conclusión se señalan los principales descubrimientos de la investigación y se explican sus implicancias, además se ofrecen sugerencias para nuevos estudios interesados en este tema.

I

Hacia una Industria habitacional privada para la Clase media

1.1. La *Producción habitacional Estatal* y el problema de acceso al suelo

Investigar la producción habitacional para la clase media tiene varios problemas, el principal es que el término de clase media es bastante confuso y tiene muchas interpretaciones. La forma de clasificar a los grupos sociales al ordenar la población de menor a mayor por ingresos y definir a la clase media como centro en una distribución ingresos, es un corte arbitrario y poco operacional, así la clase media se ubica entre los extremos pobres y ricos, sin poseer una definición propia. Además existen diferencias históricas sobre su uso, la clase media actual a la que dicen pertenecer la mayoría de la población es distinta de la clase media que surge a comienzo del siglo XX asociada a grupos urbanos que trabajan como empleados estatales y privados¹. Es por ello que para iniciar la investigación por la producción habitacional para la clase media se parte por estudiar los cambios que sufre la ciudad de Santiago a través de su urbanización a finales del siglo XIX impulsada por la migración campo-ciudad, abordando el papel del Estado en la conformación de producción de viviendas para los sectores medios y la ordenación de la ciudad en la primera mitad del siglo XX.

En el siglo XIX la ciudad de Santiago experimenta una serie de cambios que cambian su configuración de ciudad colonial. Hasta ese momento Chile era una sociedad agrícola, esta actividad productiva concentraba al 80% de la población y a diferencia de los países europeos, aquí nunca hubo una clase media rural en el país, debido a la concentración desigual de la propiedad de la tierra que ha estado siempre en pocas manos². Pero esto cambia con la migración masiva de la población desde el campo a la ciudad, atraída por las oportunidades laborales en las obras públicas y en la minería³. La llegada masiva de nuevos habitantes a la ciudad impulsa el proceso de urbanización, este término acuñado por Cerdá diferencia la ciudad, espacio central simbólico, de la urbanización, el proceso de extensión de las infraestructuras hacia los suburbios, *ruralizar la ciudad y urbanizar el campo*⁴. Es así que se inicia un proceso de expansión de la ciudad más allá de la trama colonial hacia el campo que la rodea, organizando una oferta habitacional para sectores populares en la Periferia de Santiago.

¹ Espinoza and Barozet, “De Qué Hablamos Cuando Decimos ‘Clase Media’? Perspectivas Sobre El Caso Chileno.”

² Llorca-Jaña et al., “La Agricultura y La Élite Agraria Chilena a Través de Los Catastros Agrícolas 1830-1855.” el 14% de la población controla la totalidad de la propiedad de la tierra, mientras un 86% restante, no poseían nada

³ Geisse, *Economía y Política de La Concentracion Urbana En Chile*.

⁴ Aureli, *The Possibility of an Absolute Architecture*.

El término de Periferia urbana, se torna habitual en las descripciones de la ciudad durante la segunda mitad del siglo XIX, allí los nuevos habitantes venidos del campo encontrarán habitación en los rancheríos y conventillos que surgen como forma de arrendamiento del suelo y habitación¹. Entre 1872 y 1915, la ciudad de Santiago duplica su espacio urbano, extendiéndose más allá de su límite fijado por el Camino de Cintura, expandiéndose a través de los brazos de calles existentes hacia las subdelegaciones rurales que rodeaban la ciudad colonial. Este proceso de urbanización es precario, todas estas obras y planes de loteamiento son realizados por privados y al estar fuera de los límites de la ciudad no respetan las ordenanzas de urbanismo, derivando en problemas de infraestructuras y servicios, desde la condición de las calles y el acceso a agua². La Periferia, se refiere así a la parte empobrecida de la extensión urbana, de escasa inversión y de insalubridad para los más pobres. Las pésimas condiciones de vida bajo este modelo de organización habitacional se hace una preocupación recurrente por los constantes focos de transmisión de enfermedades, por las pésimas condiciones de salubridad provocadas por el hacinamiento y la escasa ventilación en los cuartos redondos desprovistas de aberturas.

Los inicios de una oferta habitacional accesible para los sectores populares del país se dan a través de la caridad. La influencia de la Cuestión social en la elite capitalina propagará las ideas de la higienización como modelo de urbanismo y ordenación de la ciudad, promoviendo la construcción de habitaciones para obreros. Obras de caridad llevadas a cabo por Iglesia, quien levanta conventillos y ofrece en propiedad a los obreros, quienes pagan a través del arrendamiento con la posibilidad de propiedad al paso de los años, pero bajo una serie de requisitos éticos, como ser hombre de familia y sin vicios. La vivienda, ligada a la propiedad sirve como un mecanismo de “regeneramiento moral” y mitigación del conflicto social latente³. El rol del Estado en este periodo concierne solo a la demolición por insalubridad, siendo excluido de la discusión habitacional al ser un tema entre privados bajo el régimen liberal de la época. El Estado recién con la promulgación de la ley 1838 de Habitaciones Obreras de 1906, da un primer paso en las políticas públicas para enfrentar el problema habitacional en el país.

¹ De Ramón, “Estudio de Una Periferia Urbana. Santiago de Chile, 1850-1900.”

² Ramón, “Santiago de Chile: Vivienda.”

³ Hidalgo and Cáceres, “Beneficiencia Católica y Barrios Obreros En Santiago de Chile En La Transición Del Siglo XIX y XX. Conjuntos Habitacionales y Actores Involucrados.”

La Ley de Habitaciones Obreras impulsa la construcción de viviendas higiénicas y baratas para la venta y arriendo, además la demolición de aquellas declaradas inhabitables¹. Pero desde 1906 – 1943 se construyeron en el país un promedio de 640 viviendas económicas controladas como promedio anual, siendo aún un sistema artesanal incapaz de resolver las necesidades habitacionales en continuo crecimiento por la llegada masiva de migrantes venidos del campo y de las extintas salitreras del norte. El Estado se esfuerza por subsanar las necesidades habitacionales y es por ello que en 1936 se crea La Caja de Habitación Popular como parte del proceso de modernización del Estado y la configuración de un aparato burocrático capaz de planificar a través del conocimiento técnico la toma de decisiones de las distintas instituciones gubernamentales. La Caja de Habitación Popular tenía como misión la construcción de viviendas higiénicas y baratas, la concesión de préstamos, estímulos a la iniciativa privada, urbanización de barrios obreros y la entrega de subsidios, entre otros. En el periodo transcurrido entre 1936 y 1952, la Caja de Habitación Popular estuvo presente en la Construcción de 43.410 viviendas².

La Agencia estatal es reorganizada en 1943 bajo la Ley 76000, con el nombre Caja de Habitación, dando inicio a la industrialización de la construcción de viviendas. Bajo esta ley se atrae por obligación y por fomento a la economía privada hacia la vivienda social, mediante la inversión obligada producto de los impuestos a las utilidades de las empresas industriales y mineras, convirtiendo el sistema de financiamiento, en uno mixto³. Los procesos de industrialización llevados a cabo en el país permitirán que en 1956 a través del DS 1.100 se creó la CORVI, una empresa del Estado capaz de expropiar, comprar, urbanizar, remodelar, subsidiar, vender y permutar terrenos, otorgar créditos, construir y proyectar las viviendas por cuenta propia o de terceros⁴. La CORVI será la responsable del desarrollo de prototipos experimentales de viviendas, a través del llamado a concurso para exponer diseños y técnicas, lo que incentiva la industrialización y prefabricación de los procesos constructivos en pos de mejorar la productividad de la vivienda. Bajo el alero de la CORVI, la vivienda se torna una cuestión social siendo un tema de discusión en las universidades e industrias siendo esta la época más productiva en proyectos del Estado.

¹ Hidalgo, *La Vivienda Social En Chile y La Construcción Del Espacio Urbano En El Santiago Del Siglo XX*.

² Hidalgo, “Continuidad y Cambio En Un Siglo de Vivienda Social En Chile (1892-1998). Reflexiones a Partir Del Caso de La Ciudad de Santiago.”

³ Bravo, “Vivienda Social Industrializada: La Experiencia Chilena (1960- 1995).”

⁴ Aguirre and Rabi, “La Trayectoria Espacial de La Corporacion de La Vivienda (CORVI).”

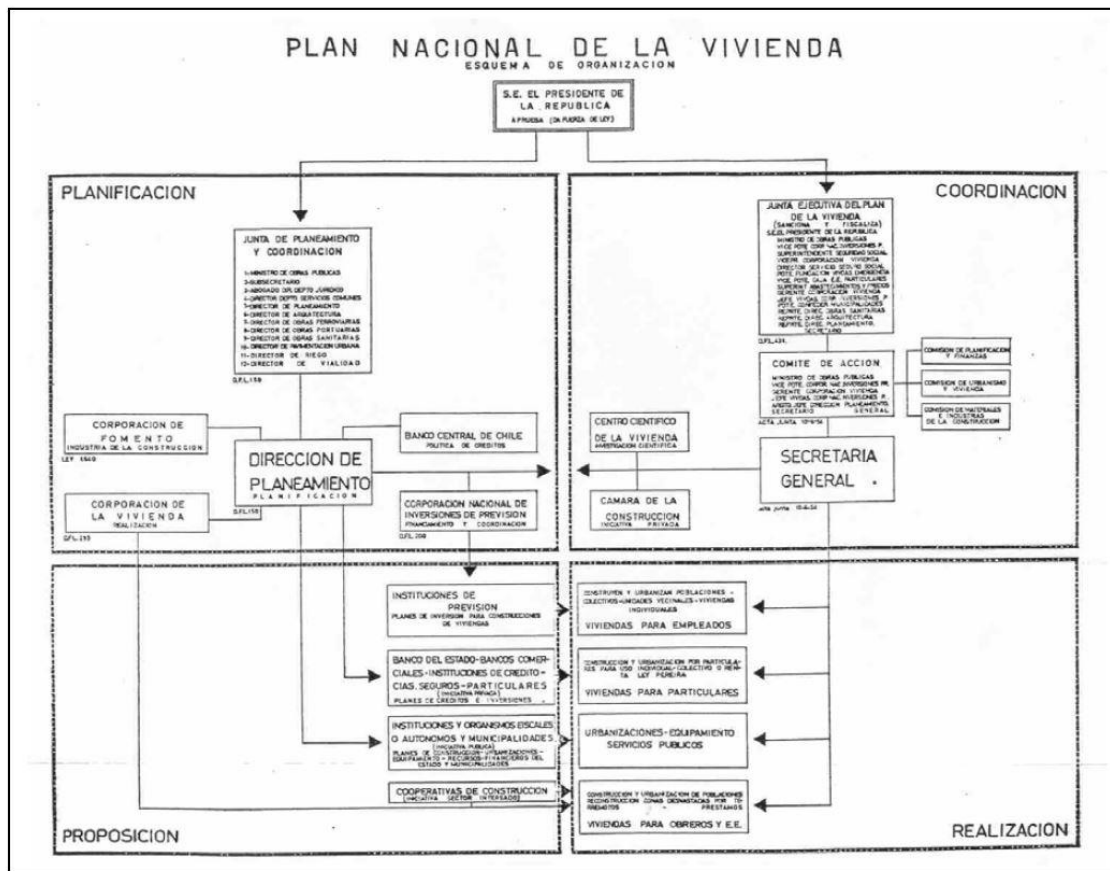


Fig. 1 _ Esquema de organización Plan Nacional de Vivienda 1959. Fuente: memoriachile.gob.cl

En 1959 a través del primer Plan Habitacional presentado por el Gobierno de Alessandri, la CORVI es reestructurada y dotada de mayores facultades, siendo la institución rectora y administradora de los fondos de ahorro públicos y privados lo que le permite llevar adelante el programa de acción planteados por el Plan Habitacional. Al controlar el ahorro del Estado y las cajas previsionales será la encargada de otorgar créditos hipotecarios y llamara a concurso de proyectos. A pesar de los esfuerzos estatales por solucionar los problemas habitacionales de la población, estos son insuficientes para enfrentar el déficit habitacional en la ciudad. Los movimientos de pobladores impulsan la toma de terrenos para así poder acceder al suelo en la ciudad. Las poblaciones callampas proliferan en la periferia urbana, y bajo la lucha por la vivienda se transforman en espacios de organización política. En oposición a este proceso de ocupación de terrenos, el Estado inicia durante el gobierno de Videla las primeras Erradicaciones. Los pobladores de las tomas comienza a ser erradicados en nuevos loteos o urbanizaciones en terrenos baratos ubicado en la periferia¹.

¹ Ramon, "La Población Informal: Poblamiento de La Periferia de Santiago de Chile. 1920-1970."

En Santiago entre 1964-1970 se realizan cerca de 65.000 “Operaciones sitios”. Este programa de entrega de terrenos en propiedad para la autoconstrucción, será la respuesta estatal al acceso al suelo más que a la vivienda. Este sistema suponía la entrega de un terreno demarcado con tiza y podía incluir o no una caseta sanitaria¹. Que luego bajo una construcción tutelada les permitiría a los pobladores acceder a una solución habitacional definitiva y en propiedad. El Estado a través de esta política de vivienda social se transforma en el principal impulsor de la expansión de la ciudad en la década del 60s y contribuiría a llevar el crecimiento de la ciudad hacia fuera del límite urbano, especialmente hacia la periferia sur. El PRIS de 1960, dotaba a Santiago de un sistema de planificación y definiendo el límite urbano para evitar con ello la expansión de la ciudad, pero este fue transgredido constantemente por el propio Estado². Entre los años 1960 y 1975, el Estado a través del Ministerio de la Vivienda (Minvu) fijaba un límite que iba ocupando con viviendas sociales por unos años y cuando este el espacio se le agotaba, ampliaba el límite, y así de forma sucesiva la ciudad se expande. La periferia se transforma en el lugar de la vivienda social para los sectores popular que solo podían acceder a la vivienda mediante la oferta Estatal.



Fig. 2 _ Operación San Gregorio 1959. Fuente: Quintana, *Urbanizando con Tiza*

¹ Quintana, “Urbanizando Con Tiza.”

² Petermann, “¿Quién Extendió a Santiago? Una Breve Historia Del Límite Urbano, 1953-1994.”

La producción habitacional estatal durante el gobierno de la unidad popular de Allende, transforma la vivienda en un derecho irrenunciable e impulsará a través de sus planes nacionales la industrialización de su producción en pos de disminuir el déficit habitacional. Junto con ello se descarta la autoconstrucción como posibilidad manifestando que esta no cumplía con los estándares mínimos de constructibilidad y ocupaba el tiempo libre de los pobladores. Los planes nacionales no cumplen su misión y las necesidades habitacional se acrecientan, entre 1968 – 1972 se asentaron casi medio millón de habitantes en las poblaciones Callampas¹. Los movimientos de pobladores toman cada vez más fuerza en la ciudad, y son espacios políticos activos que promueven una forma de gobernanza de la ciudad construida desde las bases populares y la coordinación territorial². Sin embargo, el debate por la propiedad instaurado por el gobierno socialista de la unidad popular termina de forma abrupta con la ruptura de la democracia a manos del ejército y apoyado por los grandes propietarios que buscan resguardar y defender la propiedad privada³. Con ello también, llega a su final el desarrollo de una producción habitacional estatal que es desmantelada con la instauración de un modelo neoliberal de promoción de la empresa privada.

En resumen, la ciudad de Santiago experimenta un proceso de expansión impulsado por la llegada masiva de población venida del campo, lo que promueve una urbanización precaria de la periferia urbana para organizar una oferta habitacional para los sectores populares. El Estado tiene un rol central a inicios del siglo XX como constructor de viviendas impulsado por el proceso de modernización e industrialización del aparato estatal. La CORVI, será la encargada de financiar y llevar adelante proyectos de viviendas para la población, a través de una oferta habitacional para los sectores medios de conjuntos habitacionales destinados a empleados públicos y gremios de trabajadores. Para los sectores de menores ingresos, promoverá el acceso al suelo y a la vivienda autoconstruida en la periferia, con la intención de contrarrestar el aumento de las tomas de terrenos. A pesar de todos los esfuerzos estatales por suplir la demanda habitacional de la población, estos son insuficientes y se detiene el proceso de producción habitacional estatal directa con el ascenso al poder de la Dictadura militar. El Estado pasara a un rol secundario en materia de vivienda, dando paso al desarrollo de una creciente industria habitacional privada, quien será en adelante, la nueva encargada de la construcción de viviendas para los sectores medios y pobres en el país.

¹ Castillo-Couve, “Producción y Gestión Habitacional de Los Pobladores.”

² Castells, “Movimiento de Pobladores y Lucha de Clases: Balance y Perspectivas.”

³ Gómez Leyton, “Democracia versus Propiedad Privada Los Orígenes Político-Jurídicos de La Dictadura Militar Chilena.”

1.2. *La Producción habitacional privada de “viviendas económicas”*

Durante la década del 50s se dan los primeros intentos de reorganización del modelo de desarrollo keynesiano de un Estado industrial, hacia una economía abierta de mayor participación de la empresa privada. La industria privada que producía viviendas para la clase alta, comienza a mostrar un interés por participar de la producción de viviendas para sectores medios y bajos. El traspaso de una producción estatal hacia el desarrollo de una industria privada de viviendas para la clase media, tiene su primer antecedente en el Plan Habitacional de 1959. A través de la promulgación del DFL-2 se promueve la industria habitacional privada de viviendas económicas para los sectores medios en el país. Luego con la instauración de un modelo neoliberal de mercado se desensambla el aparato estatal de construcción de viviendas y se reorganiza bajo un nuevo rol, subsidiario de la empresa privada. Además, el Estado llevara a cabo una serie de reformas administrativas y de planificación en la ciudad de Santiago que tendrá consecuencias en la futura configuración de la oferta habitacional.

El Decreto con Fuerza de Ley N°2, DFL-2, es el cuerpo legal del Plan Habitacional de 1959, en él se promueve el desarrollo de una industria privada de viviendas económicas. El DFL-2 otorga una serie de franquicias y exenciones tributarias a la industria habitacional a las viviendas de menor tamaño y extienden la inversión obligada a otros rubros, siendo sin duda la ley que más beneficios a otorgados a la empresas privadas, lo que demuestra del rol decisivo que tuvo en su elaboración la Cámara Chilena de la Construcción¹. Además, la ley empieza a incentivar el ahorro previo de los postulantes a las viviendas sociales antes de acceder a ellas y se permiten las asociaciones privadas de Ahorro y Préstamo para que compitan con la CORVI que hasta entonces monopolizaba el sistema de ahorro para la vivienda². El DFL-2 al estar contenida dentro de la Ley General de Construcción y Urbanismo queda por sobre los Planes Reguladores municipales, otorgando autonomía a este tipo de proyectos de viviendas, dando libertad de organización y de planificación, pero restringiendo el proyecto a solo viviendas económicas. Esta ley establece así una normativa laxa sobre el tipo de urbanización ofreciendo un amplio margen de libertad a los promotores inmobiliarios.

¹ Cheetham, “El Sector Privado En La Construcción: Patrón de Dominación.”

² Bravo, “Chile: El Problema de La Vivienda a Través de Su Legislación.”

El DFL-2, define la “vivienda económica” como aquellas que tiene una superficie menor a 140 m² edificados. La superficie mínima edificada es de 35 m² de obra gruesa. Se establece la superficie máxima por persona de 17,5 m² siendo el tope la vivienda de 140 m² para 8 personas o más. El programa mínimo de la vivienda queda compuesto por la sala de estar, cocina, servicios higiénicos (W.C. lavatorio y ducha) y dos dormitorios. Las condiciones de emplazamiento están permitidas en cualquier zona urbana existente o aquellas futuras extensiones urbanas según los planos reguladores¹. Los proyectos de urbanización están obligados a respetar las vías existentes dentro de los planes reguladores y el sistema de agrupamiento de las viviendas queda supedita a la mera exigencia de cada una ella le corresponda un patio. Se establecen las dimensiones mínimas de las vías vehiculares y la noción de porcentajes de espacios comunes libres que era de 37% del total urbanizable, cambia por la de cuota de espacios comunes libre de 1 m² por habitante, que incluye los pasajes como espacios de esparcimiento. No se establecen superficies mínimas de locales, tampoco alturas mínimas, ni condiciones mínimas de asoleamiento y ventilación. El DFL-2 a través de los incentivos a la empresa privada y la definición de la “vivienda económica” conforma el cuerpo legal que regirá el desarrollo de las urbanizaciones privadas para los sectores medios.



Fig. 3 _ Publicidad Vivienda DFL-2. Fuente: Revista Paula N° 15, Julio 1968

¹ Ministerio de Hacienda, “Decreto Con Fuerza de Ley 2.”

Con el ascenso al poder de la Dictadura militar y la adopción de una visión neoliberal de mercado se llevaron a cabo una serie de reformas estructurales en pos de la disminución del aparato estatal. Bajo las directrices dadas por los asesores de gobierno, los Chicagos Boys, fervorosos seguidores de la teoría liberal de mercado impartida en la escuela Norteamérica, que promulga una confianza en el papel del mercado en la asignación de recursos en un contexto de disciplina fiscal y monetaria, como forma de reorganización de la economía del régimen keynesiano-fordista¹. Es en este contexto que en 1976 a través del Decreto Ley N° 1.305 se reestructura el MINVU, y se descentralizan la CORVI, CORMU, CORHABIT y COU, en oficinas regional bajo su sucesor el SERVIU². El Estado benefactor constructor de viviendas es disuelto dando paso a una forma de gobernanza a través de los mercados y este como marco regulatorio³. El Estado que tenía hasta ese momento el control de los créditos hipotecarios para el acceso a la vivienda, traspasa esta función al sector privado, instando la bancarización del sector de la vivienda como una de las medidas que tenían la finalidad de dar forma a un mercado de capitales en una economía abierta⁴.

Se impulsa una política de Subsidio a la oferta que le permite a las empresas constructoras acceder a financiamiento para asegurar su participación en el desarrollo de proyectos de viviendas económicas. Bajo el “sistema llave en mano” que funcionó entre 1977 y 1984, se delega a las empresas constructoras la responsabilidades del proyecto como un todo, ante lo que el MINVU queda solo con el rol de contratista y financista de la obra para luego llevar a cabo su comercialización. A través de este método de licitación, las empresas constructoras debían disponer de terrenos dentro de los precios para viviendas económicas, lo que significó a larga la urbanización en terrenos baratos de la periferia y le permitió a las empresas constructoras maximizar su rentabilidad en el proceso. En 1978 se instauro el sistema de Subsidio a la Demanda. Este programa consistía en la entrega de un subsidio único con un tope de 200 UF para la adquisición de una vivienda nueva entre la oferta del sector privado. El subsidio debía ser complementado con ahorro y crédito hipotecario de la banca. Así la vivienda queda determinada como un “bien capital y de consumo” que “es adquirido con el esfuerzo de cada familia, y la ayuda del Estado cuando su capacidad de ahorro es insuficiente para dicho fin⁵. A

¹ Sergio de Castro, *El Ladrillo: Bases de La Política Económica Del Gobierno Militar Chileno*.

² MINVU, “Decreto Ley 1305.”

³ Larroult, “Chicago y El Rol Del Estado En La Microeconomía.”

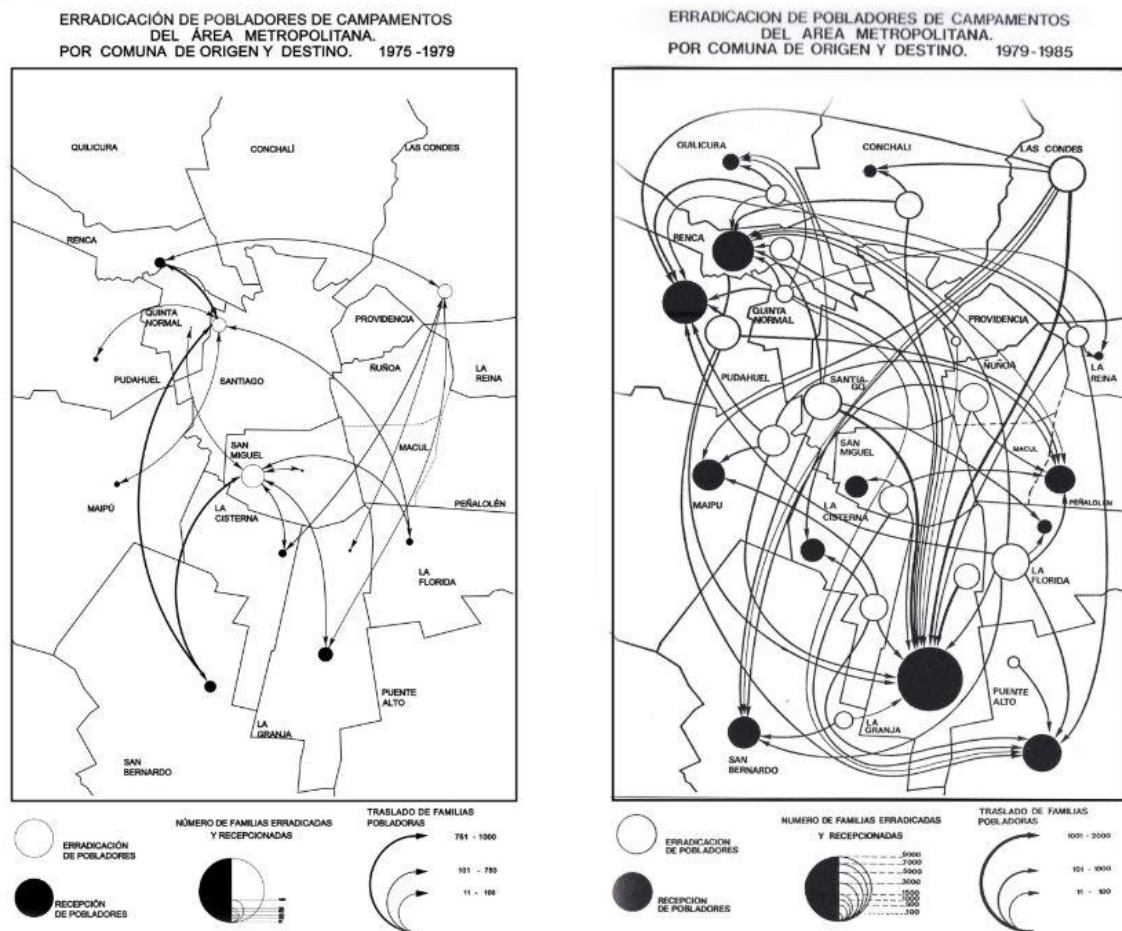
⁴ Fontaine, *La Construcción de Un Mercado de Capitales: El Caso de Chile*.

⁵ Henoch, “Historia de La Política Habitacional En Chile.”

través de la asociación público-privada, para la atracción de financiamiento al sector de la construcción, el sector privado recoge los beneficios y el sector público la externalidades o el riesgo.

La dictadura militar también dará inicio a una reorganización de la ciudad. La contrarreforma agraria en el campo que rodea a la ciudad, a través de la serie de políticas que devolvieron la tierra a sus propietarios anteriores, la entrega de títulos de propiedad a los beneficiarios del proceso original de reforma y la subasta de terrenos estatales, generaran un atractivo mercado de tierras para la especulación de del suelo en la periferia¹. Además se lleva a cabo una reorganización de la población en la ciudad de Santiago, se llevan a cabo erradicaciones de las tomas de terrenos en el sector oriente,

Fig. 4 _ Erradicaciones de pobladores en Santiago 1975 -1985. Fuente: Celedon, *Operación Piloto: Santiago en tres actos*



trasladando a sus pobladores a urbanizaciones en terrenos de la periferia. Esta medida sirve para consolidar el cono de alta renta para la clase acomodada. Finalmente a través de la reforma

¹ Valdes and Foster, *La Reforma Agraria En Chile: Historia, Efectos y Lecciones*.

administrativa de Santiago, se dividen las comunas existentes en una nueva política de organización del poder administrativo a través de la atomización y homogeneización de las comunas, bajo el análisis que de esa forma se podía administrar mejor la ciudad. Formula que en definitiva supuso una forma de control y represión que anhelaba el poder militar¹. Así se termina por dibujar la ciudad segregada, de comunas para pobres y sectores medios en la periferia.

En 1979, el DS N° 420 del MINVU modifica el Plan Intercomunal de Santiago. Se suprime el límite urbano de la ciudad a través de la Liberalización del suelo, determinando que el suelo no es un bien escaso. Esta política de liberalización estipula que el mercado es el único indicador válido, es por ello que el crecimiento de la ciudad queda en manos de las fuerzas del mercado y estos son los mejores asignadores de uso para la tierra². Se define una zona de expansión urbana donde los privados podían desarrollar proyectos de urbanización, y donde el estado no tenía la obligación de desarrollar las infraestructuras de conectividad, lo que no sucedió y el Estado a través de subsidios ocultos siguió la expansión de la ciudad impulsada por los privados. Una de las razones para esta reforma era el sostenido aumento de los precios del suelo que afectaba a la industria de la construcción, pero tras la liberalización en vez de bajar los precios, al contrario siguieron en aumento. Esta política solo benefició a los dueños de tierras que no dudaron en especular con el precio de sus chacras a costa del suelo agrícola.

A pesar de que esta política se revierte para el año 1985, la ideología detrás de esta perdura y guiara el comportamiento del mercado de tierra urbano. Como señala Gross, este mercado presenta serias imperfecciones por las externalidades, la especulación con el precio del suelo y su marcado carácter monopólico³. La expansión de la ciudad perdurara con los años impulsada por las urbanizaciones privadas que transforman el suelo agrícola que rodea a la ciudad de Santiago, consolidando la periferia urbana como el lugar de la clase media. Las políticas estatales dentro del contexto neoliberal estimulan una planificación del desarrollo urbano bajo una marcada visión económica, siendo el mercado el principal rector de la expansión de la ciudad⁴.

Las reformas al aparato estatal sientan las bases de un modelo de gobernanza empresarialista. Según Harvey, esta modalidad de gobernanza se posiciona como un mecanismo de atracción de flujos

¹ Hardy, *La Ciudad Escindida*.

² Daher, "Neoliberalismo Urbano En Chile."

³ Gross, "Santiago de Chile (1925-1990): Planificación Urbana Y Modelos Políticos."

⁴ Trivelli, "Reflexiones En Torno a La Política Nacional de Desarrollo Urbano."

de capitales hacia el espacio¹. La industria privada es incentivada a participar de la producción de viviendas económicas a través del DFL-2, que le ofrece un marco regulatorio para su desarrollo. Pero es con la adopción de un modelo neoliberal y la definición del rol subsidiario del Estado que la producción habitacional pasa completamente a manos de la empresa privada, a través del sistema de subsidio a la demanda. La planificación urbana de esta forma da libertad de desarrollo a la industria privada que extenderá la ciudad. La suma de todas estas variables ofrecieron el escenario propicio para la explosión cuantitativa de soluciones habitacionales, que comenzó en 1985 y se extendió hasta los gobiernos de la Concertación².

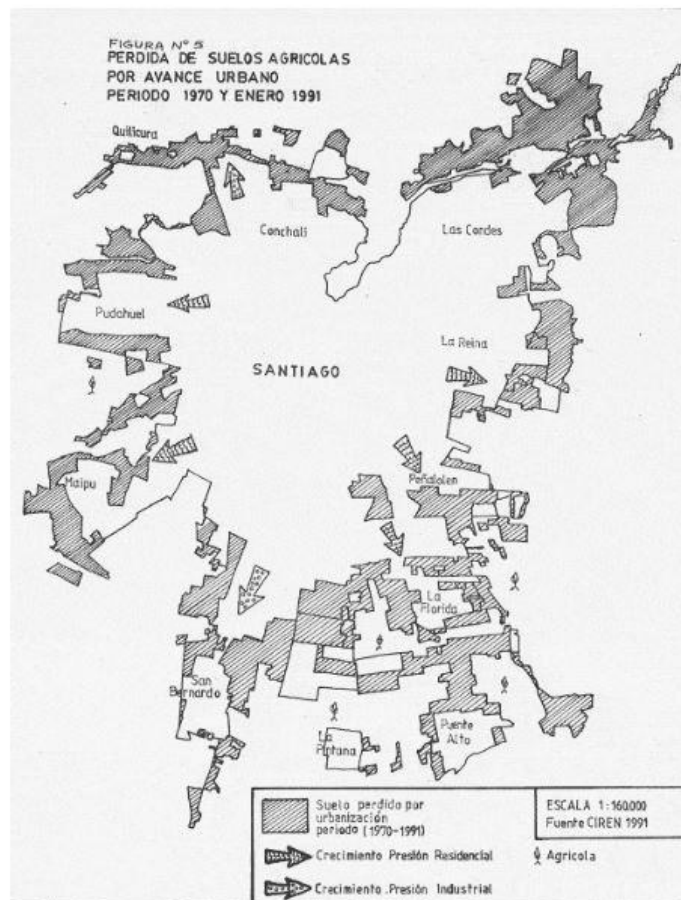


Fig. 5 _ Pérdida de Suelos Agrícolas en Santiago 1970-1991. Fuente: Armijo, *La urbanización del campo metropolitano*

¹ Harvey, *A Brief History of Neoliberalism*.

² Rivera, "Historia de La Política Habitacional En El Área Metropolitana de Santiago."

1.3. *La Financiarización de la vivienda chilena*

La Financiarización es el proceso económico de transferencia de los excedentes producidos por las industrias a instrumentos financieros que ha impulsado la acumulación de capital e incrementado el valor de los mercados financieros en las últimas décadas. Las reformas de tendencia liberal han procurado expandir este proceso en la economía chilena y en materia de vivienda han promovido la transformación del sector inmobiliario en un atractivo circuito para la inversión financiera y ha permitido la diversificación de los instrumentos de financiamiento a la industria de la construcción. De esta manera el mercado de viviendas se ha transformado en un circuito secundario para la reinversión de los excedentes de capital¹, privilegiando a una clase rentista que invierte en instrumentos financieros por sobre la producción de mercancías. Los gobiernos empresariales, promueven la propiedad de la vivienda como sistema de ocupación habitacional, a través de la “socialización del crédito”, que permite la inclusión de las clases pobres y medias a los circuitos financieros. La bancarización de la población a través en la compra de viviendas y la emisión de la deuda de los créditos hipotecarios han diversificados los instrumentos de inversiones financieras. Como señala Harvey de esta forma la vivienda se transforma en un sector para la acumulación de capital, permitiendo la libre circulación del valor a través virtualmente de todo el espacio urbano².

La canalización de los excedentes otros sectores de la economía encuentran en el sector inmobiliario un gran atractivo para la valorización de capital. En 1977 se crea el sistema de financiamiento de la vivienda con el surgimiento de las Letras Hipotecarias y Mutuos Hipotecarias. Estas corresponden a préstamos bancarios de largo plazo, 12 meses a 20 años, y su valor está expresado en Unidad de Fomento (UF), unidades reajustables con la intención de mantener en el tiempo el valor real del monto dado en préstamo³. El sistema de indexación tiene como objetivo incentivar el ahorro, proteger el valor real de los fondos invertidos con la reajustabilidad, así evitar la desvalorización de lo invertido y que el sistema no caiga si hubiese incapacidad de pago de los deudores. De esta forma se estimula la inversión en el sector de la vivienda al garantizar a los inversionistas un retorno positivo de lo invertido.

¹ Lefebvre, *The Urban Revolution*.

² Harvey, *Urbanismo y Desigualdad Social*.

³ Araya, “Esquemas de Indexación Tradicionales En El Sector de La Vivienda: El Caso de Chile.”

El Letras de Crédito Hipotecarios son préstamos emitidos por los bancos para el financiamiento del pago de las viviendas. Estos créditos no exceden el 75% del valor del inmueble, por lo que el resto del valor se cancela por el ahorro del comprador y el subsidio complementario entrega por el Estado. Las Letra hipotecarias son títulos financieros, para ser tranzados en el mercado de capitales, ofrecidas a inversionistas en la bolsa de comercio, incorporando un mercado secundario que financia los prestamos emitidos por los bancos. Los Mutuos hipotecarios Endosables, surgen en 1988 y son emitidos por las Administradoras de Mutuos Hipotecarios o Sociedades Mutuarias, son entidades que a través de fondos propios otorgan créditos directos. Estos cubren el 80% del valor y apuntan a sectores medios y altos al tener un valor mínimo mayor. Con esto se atrae a inversores institucionales como los fondos de pensiones y compañías de seguros¹. Las Letras hipotecarias y Mutuos hipotecarios han sido la forma de aportar liquidez a los sectores bajos y medios para la compra de viviendas al incorporarlos al sistema financiero.

La conformación del sistema financiero chileno es posible a través de la introducción de nuevos tipos de inversores institucionales, como los fondos de pensiones, fondos de inversión compañía de seguros, entre otros. La reforma al sistema de pensiones de 1980, cambia el antiguo régimen de reparto a un sistema de capitalización individual como mecanismo de financiamiento, de esta forma las pensiones dejan de ser financiadas por los imponentes activos y pasan a ser financiadas por el ahorro individual de cada contribuyente. Se crean así, las Administradoras de Fondos de Pensiones (A.F.P), entidades privadas que administran las cotizaciones de los afiliados, ahorros que son invertidos para obtener rentabilidad en el mercado de capitales. Estas entidades tienen un papel fundamental en el desarrollo de la vivienda en Chile, al ser uno de los principales inversores institucionales de Letras hipotecarias. Las carteras de inversiones de las AFP, en la década de los ochentas estaban compuesta en un 40% por letras hipotecarias, y en década siguiente, entre el 14 y el 16% de sus portafolios. Las AFP permitió solventar dos de las falencias históricas del mercado de capitales nacional: un ahorro de largo plazo modesto y una canalización insuficiente de los recursos hacia la inversión real²

¹ Alvayay and Schwartz, "Housing and Mortgage Market Policies in Chile."

² Uthoff, *La Reforma Del Sistema de Pensiones En Chile: Desafios Pendientes*.

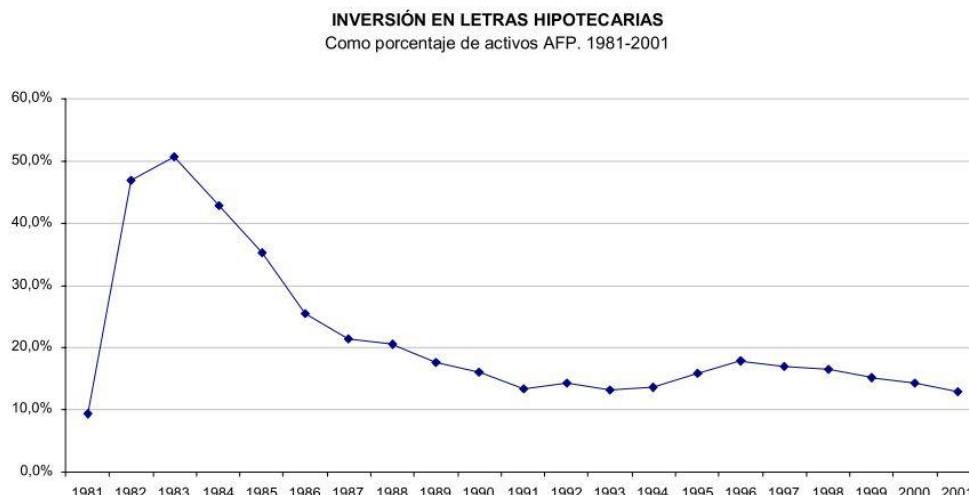


Fig. 6 _ Inversión en Letras Hipotecarias por las AFP entre 1984-2001.

Fuente: Morandé y García, *Financiamiento de la vivienda en Chile*

En 1989 mediante la promulgación de la Ley n° 18.815 se crean los Fondos de Inversión con cuota transable y se autoriza la inversión en sociedades anónimas del negocio inmobiliario. Se ofrece la posibilidad a los inversores institucionales de acceder de forma directa a los mercados de suelos y de vivienda. Entre sus instrumentos de inversión están la participación en sociedades inmobiliarias, compra de bienes inmueble para arriendo y la compra de terrenos en la periferia de la ciudad para la especulación de su valor para la captura de su plusvalía. Las AFP son el principal inversor en la primera generación de los fondos de inversión inmobiliaria, repartiéndose el 72% de sus cuotas. Pero este reduce al mínimo, con el surgimiento de nuevos fondos inmobiliarios durante los 2000s, para el financiamiento de proyectos de viviendas nuevas y destinadas a inversionistas particulares menores pero en mayor número¹. La importancia del sistema financiero para el desarrollo de la vivienda en Chile durante los años ochenta, se expresa en que más del 60% de la inversión privada en viviendas proviene de la adquisición de Letras y Mutuos Hipotecarios, y el resto de los ahorros de los propietarios. Porcentajes que disminuyen al 44% a principio de los 2000, debido al incremento de las tasas de interés y la diversificación por ley que permitió la inversión en instrumentos extranjeros de los fondos de pensiones².

¹ Cattaneo, "Los Fondos de Inversión Inmobiliaria y La Producción Privada de Vivienda En Santiago de Chile: ¿Un Nuevo Paso Hacia La Financiarización de La Ciudad?"

² Morandé and García, "Financiamiento de La Vivienda En Chile."

La privatización de las entidades sociales ha promovido la interdependencia entre la vivienda y el sistema financiero, a través los mecanismos de financiamiento de las primeras. El Estado empuja a la población al acceso a la vivienda mediante el endeudamiento y a la propiedad como sistema de ocupación habitacional¹. La propiedad, consagrada como pilar en la Constitución ha sido uno de los argumentos principales de desarrollo social durante la Dictadura. La expansión de los programas de subsidios han permitido acceder a la propiedad de las viviendas a los sectores bajos y medios, y con ello sostener el relato neoliberal de crecimiento económico y ascenso social. La libertad de elegir, el mantra neoliberal de la ideologización del consumo y la utopía del ingreso a la modernidad para los sectores populares serán encauzados a través de la propiedad de la vivienda como símbolo de progreso². La transición al modelo neoliberal necesitara de la generación de propietarios como medio de contención social frente a las reformas estructurales al Estado y la represión hacia las poblaciones que resisten al régimen.

POBLADOR DE OPERACION SITIO: ¡PROPIETARIO!

Acto en Estadio Nacional; Sábado 29; 9 hrs.



Sin tramitaciones, sin papeleos burocráticos, serás propietario del sitio que ocupas al firmar el sábado la escritura que te acreditara como auténtico dueño.

En adelante vivirás en la propia. Tu mujer y tus hijos serán más felices.

RECOMENDACIONES:

- Llévate al Estadio Nacional la invitación que se te repartió a través de tu dirigente de la Junta de Vecinos; es intransferible.
- Llévate la cédula de identidad (carnet), sin la cual no podrás firmar la escritura.
- Ubica tu lugar en el Estadio Nacional atendiendo estrictamente a la señalización de comuna, población, sector y mesa que te corresponderá.

Amigo Poblador: Nos encontramos en el Estadio Nacional este sábado 29 de septiembre en el ESTADIO NACIONAL.

POBLACIONES CUYOS ASIGNATARIOS OBTENDRAN EL TÍTULO DE DOMINIO DEFINITIVO EN EL ACTO DEL SÁBADO 29 DE SEPTIEMBRE EN EL ESTADIO NACIONAL.

COMUNA	POBLACION	SECTOR	COMUNA	POBLACION	SECTOR
Concepción	Provincia	1	Valparaíso	Valparaíso	1
—	—	2	—	—	2
—	—	3	—	—	3
—	—	4	—	—	4
—	—	5	—	—	5
—	—	6	—	—	6
—	—	7	—	—	7
—	—	8	—	—	8
—	—	9	—	—	9
—	—	10	—	—	10
—	—	11	—	—	11
—	—	12	—	—	12
—	—	13	—	—	13
—	—	14	—	—	14
—	—	15	—	—	15
—	—	16	—	—	16
—	—	17	—	—	17
—	—	18	—	—	18
—	—	19	—	—	19
—	—	20	—	—	20
—	—	21	—	—	21
—	—	22	—	—	22
—	—	23	—	—	23
—	—	24	—	—	24
—	—	25	—	—	25
—	—	26	—	—	26
—	—	27	—	—	27
—	—	28	—	—	28
—	—	29	—	—	29
—	—	30	—	—	30
—	—	31	—	—	31

Poblador de Operación Sitio: HOY EN EL ESTADIO NACIONAL ¡PROPIETARIO!

Entrada 8.30 a 9.30 horas (por Av. Grecia)



Hoy, sin tramitaciones, serás propietario del sitio que ocupas al firmar —junto a miles de compatriotas del Área Metropolitana— la escritura que te acredite como auténtico y definitivo dueño.

RECOMENDACIONES:

- Llévate al Estadio Nacional la invitación que se te repartió a través de tu dirigente de la Junta de Vecinos; es intransferible.
- Llévate la cédula de identidad, sin la cual no podrás firmar la escritura.
- Ubica tu lugar en el Estadio Nacional atendiendo estrictamente a la señalización de comuna, población, sector y mesa que te corresponderá.

La entrada al Estadio es entre las 8.30 y las 9.30 horas. No te atrases. (Si llueve se posterga el acto hasta nuevo aviso).

Amigo Poblador: Hoy nos encontramos en el Estadio Nacional.

Ministerio de
Vivienda
y Urbanismo
Servicio Metropolitano

"LA TERCERA de La Hora" sábado 29 de septiembre de 1979 Pág. 1

Fig. 7 _ Publicidad Evento entrega de título de propiedad 1979. Fuente: Celedon, *Operación Piloto: Santiago en tres actos*

¹ Aalbers, *The Financialization of Housing: A Political Economy Approach*.

² Hidalgo, Peterson, and Arenas, “¡Aquí Está La Llave de Su Casa! La Utopía de La Propiedad En La Vivienda Social En Santiago de Chile.”

La Casa propia será durante la Dictadura un instrumento para la construcción del relato neoliberal. La ideología de la Casa propia sirve para situar la ocupación en propiedad de la vivienda como el espacio seguro para la población, ya que vivir en la casa de otro es vivir en una casa alienada, y vivir bajo el control de otro no es confortable ni seguro¹. La seguridad es promovida como un valor privado, que se obtiene a través de la propiedad y asociado con ello al consumo. La privatización de los servicios sociales y del estado como conjunto refuerza el valor comunicacional de que lo privado ofrece mayor seguridad y beneficios al ser impulsado por el esfuerzo personal. Los programas habitacional de postulación individual y conducentes a la propiedad de la vivienda fueron para la dictadura en un vehículo ideológico y propagandístico. Para Celedón a través del gobierno del ámbito doméstico biopolítico, la administración de la casa se convierte en un instrumento para la administración de la ciudad².

Las políticas habitacionales desde la implantación de un modelo de libre mercado en el país han transformado a la vivienda en un bien de consumo. La vivienda es producida por una industria habitacional privada, siendo el mercado el único indicador válido de las tendencias urbanas, mientras que Estado queda relegado a un rol subsidiario del empresariado, consolidado el modelo de gobernanza empresarial. Las reformas a los mercados de capitales y los instrumentos financieros que surgen en la década de los ochentas transforman el modelo de financiamiento de la vivienda en un atractivo circuito financiero para la especulación de actores privados. En resumen, la Dictadura a través de la consolidación de las lógicas financieras en la producción habitacional ha contribuido al aumento de la incidencia del sector inmobiliario y la industria de la construcción en la mercantilización de la producción del espacio urbano³. Así la promoción de la ocupación de la vivienda en propiedad se convierte en un vehículo ideológico para contener la magnitud de las reformas de privatización y promover la transición a una sociedad de consumo.

¹ Madden and Marcuse, *In Defense of Housing*.

² Celedón, "Operación Piloto: Santiago En Tres Actos."

³ de Mattos, "Financiarización, Valorización Inmobiliaria Del Capital y Mercantilización de La Metamorfosis Urbana."

II

La Gestión urbana empresarial en las nuevas periferias

2.1. *La Masificación subsidiada de la vivienda propia*

El retorno a la democracia en la llamada “transición” durante la década de los noventa, fue un proceso de renovación de las figuras en el gobierno, pero no así de las políticas de libre mercado. Este periodo marcado por altos índices de crecimiento y el alza de los ingresos por hogar, influyen en el aumento en la auto-identificación con la clase media en el país. En materia de vivienda los gobiernos de la concertación asumen la difícil tarea de disminuir el déficit habitacional, es por ello que dan continuidad y amplían el programa de subsidios a la demanda que ha impulsado la construcción masiva de soluciones habitacionales desde mediado de los ochentas. La política habitacional promoverá a través del sistema de subsidios el acceso a la vivienda en propiedad, con la intención de consolidar un país de propietarios.

La Política habitacional durante la década de los noventa continuara en sintonía con el avance del proyecto neoliberal impuesto al país en Dictadura. La neoliberalización que suele pensarse como un paquete de reformas en un momento histórico específico, es al contrario un proceso en curso, una transformación constante del pasado y el presente, que va continuamente horadando el antiguo régimen estatal y a la vez, va creando nuevas formas de participación de los mercados a nivel global y local. La urbanización en el neoliberalismo es la materialización local de las formas de gobernanza mercantiles, es por ello que las ciudades son lugares estratégicos y centrales para el avance de sus proyectos¹. La doctrina neoliberal en teoría opuesta al Estado, necesita de la activa intervención estatal para la implantación de sus lógicas. El Consenso como fórmula política oficializara un discurso apaciguador entre pasado y presentes, evitando los antagonismos y reduciendo lo político al ejercicio técnico-administrativo de la planificación y el orden, haciendo prevalecer el mercado como motor del progreso². La transición, que se inicia con el retorno a la democracia y se extenderá durante los gobiernos de la concertación, fue un periodo de continuidad y no de ruptura con el régimen militar. Así los gobiernos de la concertación buscaran activamente sostener la participación de los mercados a través de nuevas formas de gobernanza.

¹ Theodore, Peck, and Brenner, “Urbanismo Neoliberal: La Ciudad y El Imperio de Los Mercados.”

² Richard, *Crítica De La Memoria: (1990-2010)*.

La Política habitacional durante los gobiernos de la concertación está enfocada en disminuir el déficit habitacional. Para el año 1992 el déficit habitacional en el país era de 803.243 unidades habitacionales¹. Es por ello que se incrementa el gasto público en el sector y se da continuidad a los programas habitacionales inaugurados en Dictadura, que desde mediados de los años ochenta han reducido progresivamente el déficit habitacional en relación al stock total de viviendas. Entre 1982 – 1992 el aumento de la vivienda duplica al aumento de la población a un ritmo de expansión de 3% del stock habitacional producto del crecimiento económico y el subsidio a la demanda que impulsaran la masiva construcción de viviendas en el país. Crecimiento del stock habitacional que disminuirá entre 1992 -2002 a la mitad de la velocidad pero se mantendrá por sobre las 100.000 unidades por año, alcanzado el peak de 150.000 para el año 1996². De esta forma se reduce el nivel de nacimiento por hogares a la mitad entre 1992 y 2006, y se logra aumentar el número de habitaciones disponibles por persona. La política habitacional chilena es sin duda un modelo exitoso en la construcción de viviendas.

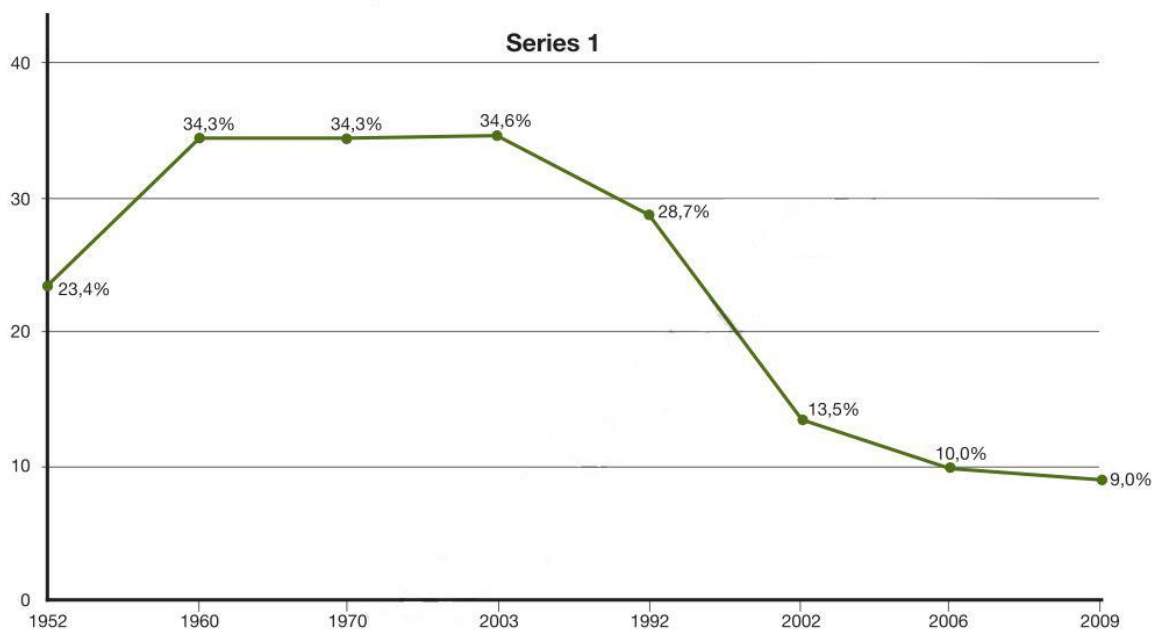


Fig. 8 _ Evolución del Déficit Habitacional como porcentajes del Stock entre 1952 -2009.

Fuente: Henoch y Horst, *Evolución del Déficit Habitacional, una deuda pendiente*

¹ Henoch and Horst, “Evolución Del Deficit Habitacional, Una Deuda Pendiente.”

² Simian, “Logros y Desafíos de La Política Habitacional En Chile.”

El crecimiento económico que vive el país durante la década de los noventa a un ritmo anual promedio del PIB del 6,5%, mantendrá en alza la construcción de viviendas en el país hasta 1997, cuando los efectos de la crisis asiática golpeen fuertemente la industria. Mismo año que son publicadas las modificaciones a Ley General de Urbanismo y Construcción con la intención de elevar los estándares de calidad de las viviendas. Estos factores llevan a una fuerte caída en los permisos de edificación de viviendas. Por tal razón que para reactivar el sector, en 1999 se implementa una Ley de descuentos tributarios a las viviendas DFL-2¹. Junto con la reactivación económica en 2002, se vuelve a un incremento en la producción habitacional. La consolidación del programa de subsidios durante los gobiernos de la concertación permite que 2 de cada 3 viviendas construida entre 1976-2007 estuviesen amparadas bajo algún tipo subsidios. Mecanismo que permitirá la adquisición de viviendas de hasta 2000 UF para los sectores de clase media². Aumenta el tamaño de las viviendas de hasta 140m² con respecto a la década anterior, a la par que disminuyen las viviendas de hasta 35m². El mecanismo de fomento de la vivienda a través del subsidio a la demanda es sin lugar dado uno de los pilares de la Política habitacional chilena.

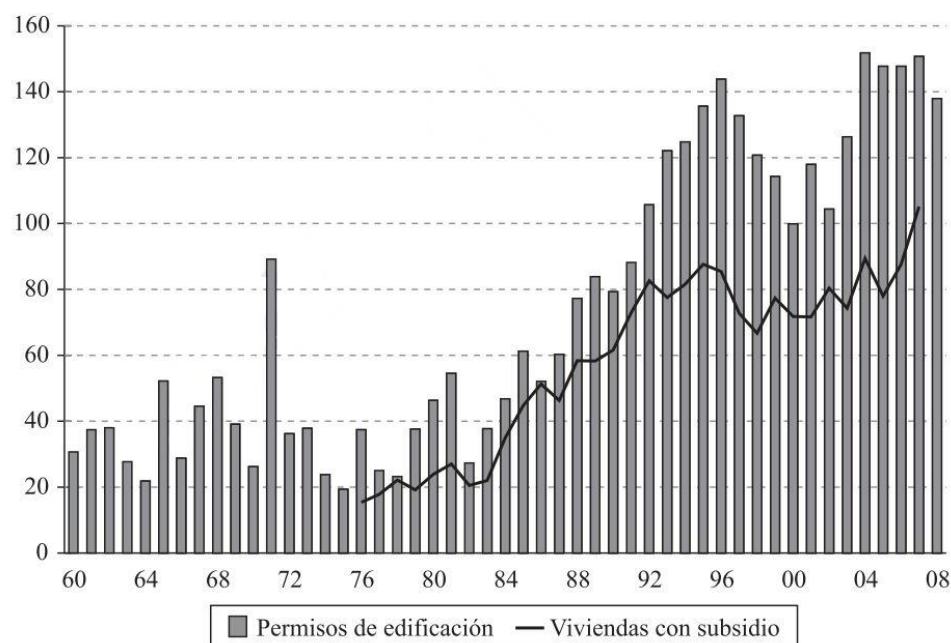


Fig. 9 _ Permisos de Edificación (miles) entre 1960-2008. Fuente: Simian, *Logros y Desafíos de la Política Habitacional*

¹ CCHC, *Balance de La Vivienda En Chile Agosto 2011*.

² Rivera, "Historia de La Política Habitacional En El Área Metropolitana de Santiago."

El programa de subsidio a la demanda funciona a través de dos modalidades de aporte a las familias con la entrega de un monto complementario para cubrir una parte del valor de vivienda que va desde las 90 a 280 UF, mientras la otra parte se cubre con el ahorro o crédito¹. El primer programa, para los hogares más pobres y sin capacidad de ahorro, el programa de Vivienda Básica y de Vivienda Progresiva, donde el SERVIU está a cargo de la construcción de las viviendas y asignación de estas con un valor tope de las viviendas de 230 y 140 UF respectivamente. El segundo mecanismo para los hogares con capacidad de ahorro y de crédito hipotecario, el subsidio para la Vivienda Básica de Libre Elección para viviendas tope de 400 UF y Adulto Mayor de hasta 230 UF. El Programa Especial de Trabajadores (PET) para viviendas de hasta 400 UF. El Subsidios General Unificado, para los sectores de clase media y que se divide en tres tramos por valores tope de vivienda, de 500, 1000, 1500 UF. Vivienda Progresiva de Libre Elección de hasta 140 UF. Subsidio Rural con sitio propio de 260 / 400 UF. En el año 2004, en el gobierno de Lagos lanza una Nueva Política Habitacional, implementado el Subsidio Habitacional (DS 40) que reemplaza al SGU, para vivienda de valor entre 600 / 1000 UF.

El sistema de subsidios estuvo enfocado hasta 1995 en la adquisición de viviendas nuevas, pero desde 1996 se abrió a la posibilidad de comprar viviendas usadas, con la política de subsidios neutros. El programa de Movilidad habitacional, busco con ello potenciar y facilitar la transacción de las propiedades con la formación de un mercado secundario de viviendas usadas y aportar liquidez a los propietarios de viviendas de bajo costo². El Leasing Habitacional o Sistema de Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa, que surge en 1995 con la Ley 19.281. Este mecanismo de adquisición de viviendas de 1000 a 2000 UF y subsidios de 90/140 UF, el interesado en comprar no requiere ahorro previo y debe cerrar un contrato con una sociedad inmobiliaria con giro exclusivo de leasing habitacional, quien le arrendará la vivienda con la obligación de comprarla al término de la duración del contrato, de esta forma la vivienda se paga con el arriendo. Estas reformas dan cuenta de la necesidad de ampliar la oferta y accesibilidad a la vivienda que mejor se acomode a las necesidades de los diversos hogares³. Pero a pesar de los esfuerzo por enfocar los recursos estatales en los más pobres, muchos de estos programas terminan llegando a estratos medios y medio-alto.

¹ Ministerio de Vivienda y Urbanismo, “La Vivienda Social En Los Gobiernos de La Concertación de La Década de Los Noventa 1990 - 2000.”

² CChc, “Evaluación de Los Resultados de La Política Habitacional y La Movilidad Habitacional.”

³ Almarza, “Elementos Innovadores En La Política Habitacional Chilena Desde La Perspectiva Del Financimiento.”

El subsidio habitacional no está concebido para los hogares de muy bajos ingresos de la población debido a que éstos prácticamente no tienen capacidad de ahorro y no son sujetos de crédito, sino que apunta más bien a los sectores de ingresos medios, beneficiarios pertenecientes principalmente al tercer quintil de ingresos. El acceso a créditos hipotecarios castiga a los de menores ingresos debido a las lógicas de racionamiento en el mercado crediticio, y la estimación que los costos en caso del cese de pagos no sean recuperados por ser casas de muy bajo valor. El sistema bancario tiene pocos incentivos para destinar créditos a los más pobres. Los requisitos como el nivel de ahorro los transforma inaccesibles para los de menores ingresos, beneficiando a quienes ahorran más, hogares de mayores ingresos y estabilidad para mantener en el tiempo el pago de los créditos¹. Para los sectores de menos ingresos, los créditos hipotecarios son otorgados con recursos públicos a través del MINVU y por el Banco Estado en el primer tramo de SGU. Uno de los grandes problemas de este sistema es que estos créditos entregados por las entidades estatales presentan a lo largo del tiempo una severa morosidad de cuotas impagas.

La masiva construcción de viviendas en el país soportada por el amplio programa de subsidios permitirá que el acceso a la vivienda a través de la propiedad alcance su máximo histórico. La tasa de ocupación de vivienda propia se estima en 76% para el año 2002, aumentando 20 puntos porcentuales entre 1970 – 2002. En Chile, 3 de cada 4 hogares son ocupados por sus propietarios². Ser propietario es estimulado como la forma normal de ocupación de la vivienda para todos los sectores de la población. El debate por otras formas de ocupación no ha sido parte de la política habitacional, aceptando que la casa propia es un progreso material y un aumento del capital financiero de las familias³. La propiedad de la vivienda ha funcionado como un medio para canalizar los esfuerzos estatales por disminuir la pobreza y consolidar la clase media como representación simbólica predominante de la sociedad en el país. Un país de propietarios, es uno de clase media.

La ocupación de la vivienda en propiedad acelera los procesos de privatización y comodifica las relaciones sociales, material e ideológicamente, lo que sirve a los intereses de la economía neo-liberal. Este régimen de mono ocupación de las viviendas, ha sido clave en la reorganización social y en la distribución de responsabilidades y riesgo entre el estado y los individuos. El impacto en la sociedad donde es dominantes define lo que es normal, apropiado o la forma ideal de organizar la vida

¹ Gonzales, “El Crédito Hipotecario y El Acceso a La Vivienda Para Los Hogares de Menores Ingresos En América Latina.”

² Simian, “Logros y Desafíos de La Política Habitacional En Chile.”

³ Salcedo, “The Last Slum: Moving from Illegal Settlements to Subsidized Home Ownership in Chile.”

doméstica, y como el espacio privado se intersección con el público. La privatización e individualismo como fenómenos producto de las propiedades de la vivienda tiene efectos en la sociedad completa, desde la forma urbana, los estilos de vida, la definición de los roles de género, seguridad privada, entre otros. La ideología de la ocupación de la vivienda estimula prácticas de mercado, refuerza la dependencia a los salarios y con ello promueve un conservadurismo político¹. Las lógicas del consenso político que le dan continuidad a los programas habitacionales de la dictadura, tendrán gran responsabilidad en la conformación de una sociedad privatizada a través de la ocupación de la vivienda en propiedad como factor clave dentro del avance del proyecto neoliberal.

Las primeras críticas a la política habitacional surgirán a finales de la década de los noventa, que a pesar de los resultados exitosos en la producción de viviendas y en esparcir la propiedad privada, presenta varios problemas. El principal de todos es que la materialización de los programas habitacional generan bolsones de pobreza, poblaciones que a través de la estratificación de los programas de acceso a la vivienda se conforman ghettos de viviendas económicas. Acumulación de conjuntos habitacional que construyen un paisaje homogéneo caracterizados por las carencias de sus habitantes. Terrenos y viviendas de tamaño reducido para el número de ocupantes, pésima calidad de construcción bajo los estándares mínimos, y espacios públicos abandonados que rápidamente serán capturados por la delincuencia. La metodología de postulación y asignación de las viviendas, sumada a la localización de los proyectos en terrenos de bajo valor en la periferia tendrán un impacto negativo en el capital social de los hogares, al romper lazo familiares y comunitarios con la expulsión a las periferias de los más pobres². La Política habitacional centrada en la producción masiva y la reducción del déficit habitacional, crea un nuevo problema urbano, un enorme stock habitacional de viviendas económicas de baja calidad, el problema habitacional de “los con techo”³.

¹ Ronald, *The Ideology of Home Ownership: Homeowner Societies and the Role of Housing*.

² Ducci, “Chile: El Lado Oscuro de Una Política de Vivienda Exitosa.”

³ Rodríguez and Sugranyes, *Los Con Techo: Un Desafío Para La Política de Vivienda Social*.

2.2. *La expansión Suburbana de Santiago en los 90s*

El crecimiento económico impulsado por la globalización de la actividad económica y de los capitales financieros promoverá la metropolización de Santiago. Las ciudades en las economías globales actúan como nodos de una red global de capitales, que a través de la concentración de actividades financieras contribuyen a triangular la hipermovilidad y liquidez de los capitales. La metropolización de las ciudades responde a la conformación de circuitos espaciales para la instalación de operaciones económicas, entre centralidad-aglomeración de actividades, recursos a nivel local y la dispersión geográfica de los capitales a nivel global¹. El área metropolitana de Santiago, que tras la desindustrialización de su aparato productivo se enfoca en las operaciones financieras y de servicio, se configura como el punto de concentración de la población a nivel nacional, y con ella una intensificación en el crecimiento de su forma urbana. La nueva fase de metropolización de la capital, está marcada por la acentuación incontrolable de las suburbanizaciones y de bordes difusos en sus periferias, que prologan el espacio urbano en todas las direcciones posibles². El crecimiento de la ciudad producto de la suburbanizaciones, impactara en la reorganización de los esquemas de poder y la experiencia urbana, a través de los cambios que imponen en las rutinas urbanas.

La mancha urbana de Santiago experimenta un fuerte crecimiento en la década de los noventa, superando la tendencia de los periodos anteriores. Si entre 1970-1982 crecía a 853 hectáreas anuales y entre 1982 y 1992, lo hace a un promedio anual de 719 hectáreas. Durante la década de los noventas se acelera este fenómeno, y casi se duplica el ritmo anual de los periodos anteriores, a un promedio de 1.339 hectáreas anuales, sumando un crecimiento total de la mancha urbana de 12.050 hectáreas entre 1991-2000³. La expansión de la ciudad de Santiago se da en todas las direcciones en forma de una “mancha de aceite” impulsadas por el desarrollo inmobiliario privado. A pesar de que en 1994, el nuevo Plan Regulador Metropolitano de Santiago PRMS intenta contener esta tendencia, con el retorno a ideas racionalistas y el restablecimiento de los límites de la ciudad, las fuerzas del mercado que la llevaron a su expansión continuaran actuando sobre el espacio urbano, haciendo imposible el

¹ Sassen, “Ciudades En La Economía Global: Enfoques Teóricos y Metodológicos.”

² de Mattos, “Santiago de Chile, Globalización y Expansión Metropolitana: Lo Que Existía Sigue Existiendo.”

³ Ducci, “Área Urbana de Santiago 1991-2000: Expansión de La Industria y La Vivienda.”

retorno a un modelo racional de planificación intercomunal¹. La densidad cae desde 96,5 hab/ha en 1992 hasta 85,1 hab/ha en 2002, densidad que se había mantenido constante en Santiago durante cincuenta años. Las fuerzas del mercado y una regulación urbana permisiva, consolidan el modelo de ciudad horizontal y suburbana de las periferias.

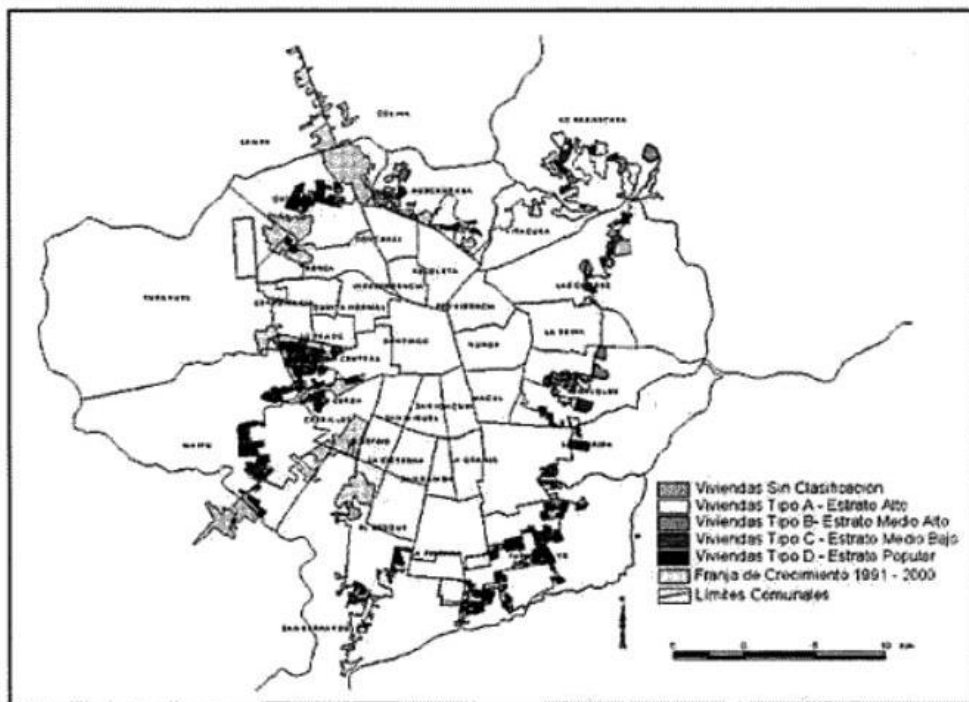
La producción habitacional masiva que se vive en la ciudad, impulsara el crecimiento y consolidación de nuevas periferias urbanas. Las comunas de Puente Alto y Maipú concentran casi el 40% del crecimiento habitacional y se transforman en las dos comunas más pobladas del país. Estas comunas ubicadas en el borde la ciudad, en los límites de la mancha urbana o corona exterior. La corona exterior represento durante los noventa el 64% de la edificación de la vivienda, cifra que disminuye al 40% en los 2000s con la tendencia a la verticalización en los centros de la ciudad, pero de todas formas aún contiene el porcentaje más alto del parque habitacional². Las tendencias de crecimiento de la ciudad empujan los bordes urbanos hacia las periferias en un fenómeno suburbano que configuran la baja densidad de la corona exterior, en simultáneo a uno de dispersión periurbano y de verticalización de centralidades. Los patrones de urbanización desigual, generan un poblamiento segregado a través modelo estratificado que coincide con los mecanismo de organización de la oferta habitacional y acceso a financiamiento para la vivienda propia.

Los vectores de expansión habitacional hacia la periferia de la ciudad se organizan de manera estratificada según la clasificación económica de sus ocupantes. Hacia el sur y el poniente predominan los estratos medios-bajos y bajos, por otra parte, hacia el oriente y nor-oriente se localizan los estratos altos y medios-altos. Entre 1991-2000 la oferta habitacional en Maipú, para sectores medios concentra el 38%, y en Puente Alto de un 28% del total de este tipo de viviendas. Mismo periodo las viviendas sociales de estratos bajos se concentran en Maipú con 18% y en Puente Alto con un 37%³. Estas dos comunas lideran la captación de la migración de familias de estratos medios y bajos en la década de los noventa. Estratos que cohabitan estas nuevas periferias que surgen por la acumulación de conjuntos habitacionales amparados bajo los programas de subsidios.

¹ Vicuña, "El Marco Regulatorio En El Contexto de La Gestión Empresarialista y La Mercantilización Del Desarrollo Urbano Del Gran Santiago, Chile."

² de Mattos, Fuentes, and Link, "Tendencias Recientes Del Crecimiento Metropolitano En Santiago de Chile. ¿Hacia Una Nueva Geografía Urbana?"

³ Ducci, "Área Urbana de Santiago 1991-2000: Expansión de La Industria y La Vivienda."



Cuadro 7. Comunas de localización de viviendas por tipo

TIPO DE VIVIENDA	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO D
Comunas de localización principal	Lo Barnechea, Las Condes, Peñalolén, Vitacura, Huechuraba	Peñalolén, Puente Alto, La Florida, Las Condes, Huechuraba, Lo Barnechea.	Maipú, Puente Alto, Quilicura, Pudahuel, Cerrillos, La Florida, Estación Central, San Bernardo. Huechuraba, Peñalolén	Maipú, Puente Alto, Quilicura, Pudahuel, San Bernardo, Cerrillos, Huechuraba, Padre Hurtado, Renca.

Fig. 10 _ Superficie habitacional por tipo en la franja de crecimiento 1991-2000.

Fuente: Ducci, *Área urbana de Santiago 1991-2000: expansión de la industria y la vivienda*

El gran problema de la estratificación en el proceso de expansión de la ciudad es la segregación que actúa de forma multi-escalar, nivel metropolitano, comunal y barrial. La segregación en Santiago aumento entre 1992-2002, estas dinámicas de segregación residencial son impulsadas por la acción inmobiliaria y la política habitacional. La localización de los distintos estratos económicos está organizada por el patrón socioeconómico del sector, en una agrupación entre pares y separación de los otros. De esta forma se consolidan los perfiles socioeconómicos de las comunas del gran Santiago, que es parte de la conformación de los productos inmobiliarios. La segregación residencial tiene

efectos regresivos para la descentralización y afecta severamente a los gobiernos locales. Los municipios de las comunas de estratos populares tienen menor ingreso proveniente del pago de contribuciones generándose una disparidad enorme entre comunas con residentes de ingresos altos con las de ingresos medios y bajos. Esto se refleja en la escasa disponibilidad de fondos municipales para la inversión pública en educación, salud, áreas verdes, entre otras tareas a cargo de los municipios¹.

A nivel comunal la segregación presente un grado mayor de heterogeneidad, influenciado por la regulación urbana basada en la zonificación y uso de suelo, y que a través de la definición de la superficie predial mínima y máxima densidad, afecta la oferta habitacional por sector. La segregación local está presente a nivel de proyecto, donde la diferencia promedio entre la casa más cara de un proyecto, es tan solo 39% más cara que la más barata². La segmentación de la oferta les permite a los promotores inmobiliaria apuntar a un comprador específico y otorgar una imagen unificada a la forma de ocupación de los conjunto mediante la capacidad de consumo de las familias. La segregación, se incrementa con la proliferación de los proyectos habitacionales tipo condominios, modelo de urbanización que a través de la delimitación de un espacio común privado y la exclusión del “otro”, construyen un artefacto urbano cerrados y controlados, atractivo para una demanda aspiracional que busca separarse del resto, mediante muros y una imagen unitario. Modelo de urbanismo que por sus cualidades le permite ubicarse en sectores económicos diversos ya que funcionan separado al entorno y asociado generalmente a grandes infraestructuras viales y dependiente de los vehículos³.

La morfología urbana de las nuevas periferias de estratos medios y bajos que surgen en los noventa está determinada por las lógicas inmobiliarias y las normativa de urbanismo centralistas. En primer lugar son zonas homogéneas, cohabitan solo dos estratos económicos contiguos, por ejemplo los conjuntos habitacionales en Maipú, corresponden a viviendas de un valor que oscila entre las 230UF hasta las 1500UF. Mientras que al interior de estos conjuntos solo existe un tipo de vivienda, la oferta inmobiliaria es focalizada en cada conjunto a un estrato específico. Así, la forma de urbanización se transforma en una manera de estratificación de la capacidad adquisitiva de las

¹ Agostini et al., “Segregación Residencial de Ingresos En El Gran Santiago, 1992-2002: Una Estimación Robusta.”

² Cox and Hurtubia, “Vectores de Expansión Urbana y Su Interacción Con Los Patrones Socioeconómicos Existentes En La Ciudad de Santiago.”

³ Hidalgo, “De Los Pequeños Condominios a La Ciudad Vallada: Las Urbanizaciones Cerradas y La Nueva Geografía Social En Santiago de Chile (1990-2000).”

familias. Estos conjuntos contruidos con la zonificación y la estructura predial como base normativa de los Planes Reguladores, funcionan con miras a lograr una máxima rentabilidad del uso del predio, siendo el trazado de las urbanizaciones el resultado de una operación maximización de los coeficientes de constructibilidad y porcentajes de ocupación predial que el Plan Regulador permite, para hacer más competitivo el proyecto¹.

Los conjuntos habitacionales que se construyen para sectores medios, en su mayoría están amparados bajo el DFL-2 de construcción simultánea. Este tipo proyectos contruidos bajo una norma que está contenida en un instrumento de planificación territorial de alcance nacional como es la O.G.U.C., se superpone a los instrumentos de planificación locales, exacerbando el interés inmobiliario. La regulación chilena en materia urbana está compuesta por normas verticales, como por ejemplo los Decreto con Fuerza de Ley, que emanan desde un gobierno central y no son materia de discusión, con la cualidad de superponerse a las normativas locales de menor jerarquía como los Planes Regulador². Los conjuntos habitacionales bajo esta lógica hacen primar los interés inmobiliarios y ante la carencia de una planificación urbana, el tejido urbano se construye como una sumatoria de individualismo o especificidad de cada predio, carentes de una visión del conjunto de manzanas y de barrio. La morfología urbana resultante es una plantilla extensa de viviendas distribuidas en una infinidad de pasajes que se superponen de forma homogénea en el territorio bajo una lógica inmobiliaria y sin visión de ciudad.

La localización masiva de las sub-urbanizaciones trajo consigo varios problemas, la escasez de servicios y una dependencia de los shopping mall y grandes cadenas de supermercados que se desarrollan a la par y se transforman en los espacios públicos en un proceso de privatización y consumo de la experiencia urbana. A la vez la lejanía con los lugares de trabajo conlleva a la necesidad de inversión del Estado en la generación de estructuras viales, lo que fue considerado un subsidio encubierto, ya que el modelo de expansión urbana hacia periferias cada vez más lejanas supuso que el Estado tuviese que llevar las calles y la vialidad hasta donde el privado estuviese desarrollo un proyecto³. Es así que el Estado tiene que desarrollar una inversión en el desarrollo de un

¹ Cardenas, "Urbanismo vs Urbanización: Distintas Modalidades de Hacer Ciudad. / Town Planning versus Urbanization. Different Ways of Doing City."

² Sierra, "Urbanismo Por Decreto: Centralismo y Confusión Institucional En La Ciudad Chilena."

³ Montes, "A 20 Años de La Liberalización de Los Mercados de Suelo."

sistema de transporte a través del Metro y del subsidio del sistema de buses¹. Esto supone el traslado diario de los habitantes de la periferia a los centros con un gran costo económico y de tiempo lo que genera bastantes problemas en cuanto a la poca presencia de los padres y el agotamiento que esto genera en la salud física y mental para la población.

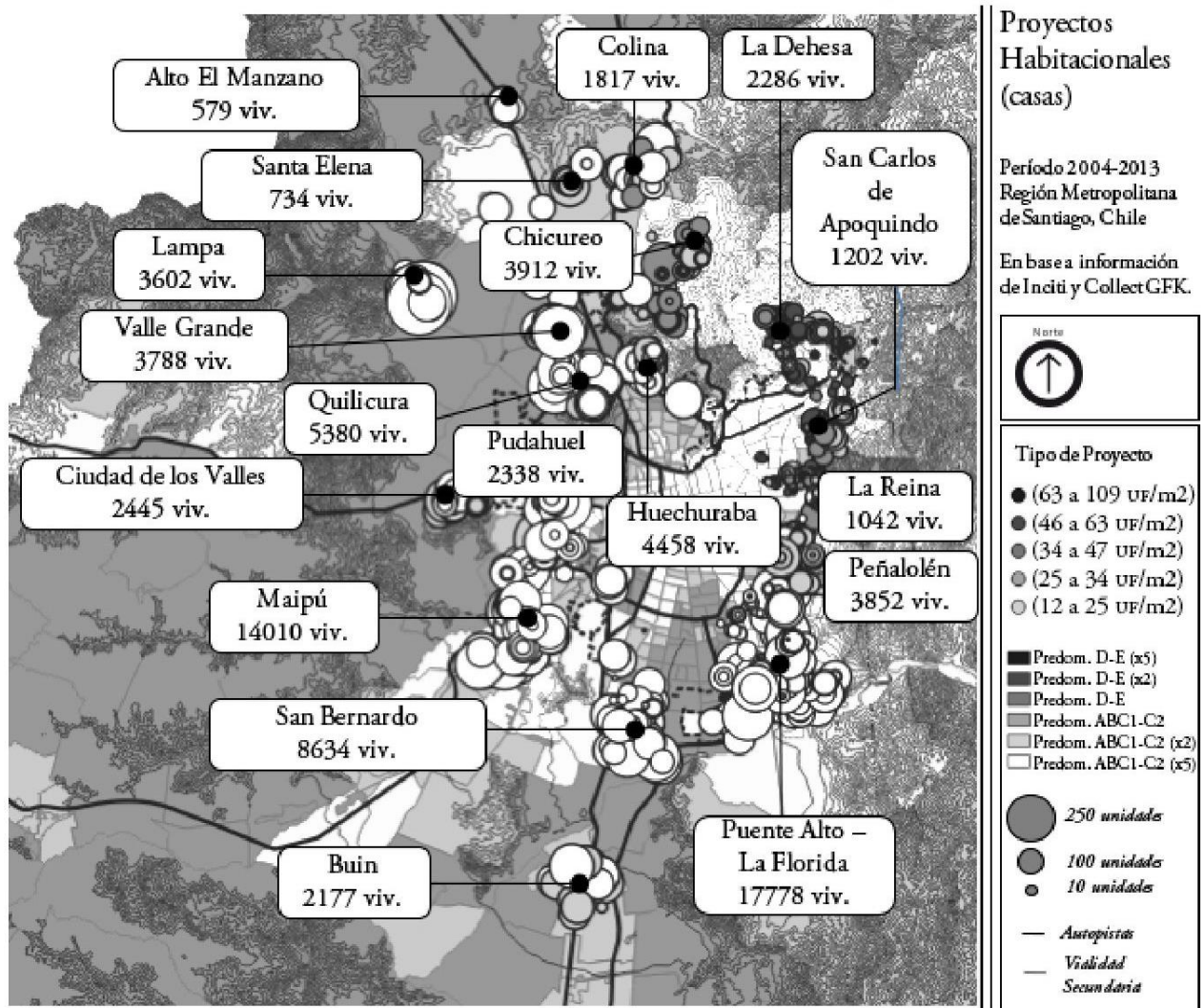


Fig. 11 _ Proyectos habitacional en áreas suburbanas y periurbanas 2004-2013. Fuente: Cox y Hurtubia, *Vectores de expansión urbana y su interacción con los patrones socioeconómicos existentes en la ciudad de Santiago*

¹ Garreton, "City Profile: Actually Existing Neoliberalism in Greater Santiago."

2.3. *El panorama actual de acceso a la vivienda para la Clase Media*

La política habitacional chilena, exitosa en la masificación de la vivienda y la propiedad de manera transversal en los distintos estratos económicos, está fuertemente cuestionada debido al incremento sostenido del déficit habitacional en el país. Las cifras entregadas por la Cámara chilena de la construcción señalan la existencia de un déficit habitacional de 739 mil viviendas, afectando a 2,2 millones de personas en el país. Cifra que aumenta explosivamente, tan solo entre 2015-2017, el incremento fue de un 13%, motivado principalmente por el allegamiento. Los problemas de acceso a la vivienda es provocada por un oferta habitacional localizada cada vez más lejana a los centro urbanos, poco atractiva para las nuevas familias, que prefieren el allegamiento y compartir un techo que emigrar a las afueras de la ciudad. El precio de las viviendas es otro factor importante, el aumento del valor de suelo urbano y de materiales de la construcción han incidido en el costo de las viviendas, que en Santiago se ha triplicado en la década pasada. Por último, el acceso a financiamiento mediante un crédito hipotecario es imposible para el 52% de los hogares en Chile que optan por viviendas de hasta 1.500¹. El panorama actual de la vivienda en el país es precario para muchos hogares.

El aumento de los precios de las viviendas es señalado como la principal causa de la imposibilidad de acceder a la compra de una solución habitacional. En los últimos 15 años el precio de las viviendas han aumentado considerablemente en Santiago, entre los años 2009 y 2017 estos aumentaron a una tasa anual promedio de 8%, y los arriendo en un 4% anual. En este periodo casi duplican los precios de casas y departamentos en venta. En el año 2013, el incremento de precios de venta y arriendo se desacoplan, de esta forma el valor de las viviendas continua en alza, el de arriendo logra estabilizarse y crecer a un ritmo de 1% entre 2014-2017. Las razones tras este desacople son asociadas a la reforma tributaria que entra en vigencia en 2016 y afecta a los bienes raíces al pago del IVA, probablemente transferido al valor de la vivienda². Pero en términos generales el aumento sostenido de los precios estaría impulsado por la oferta habitacional inmobiliaria motivada por la disponibilidad de suelo en la ciudad, y la demanda habitacional de una población con un mayor poder adquisitivo, la llegada de inmigrantes y las viviendas compradas para inversión.

¹ CChC, “Balance De La Vivienda Y Entorno Urbano 2019.”

² Espinoza and Urzúa, “La Evolución de Los Precios Del Mercado Inmobiliario : Santiago 2009-2017.”

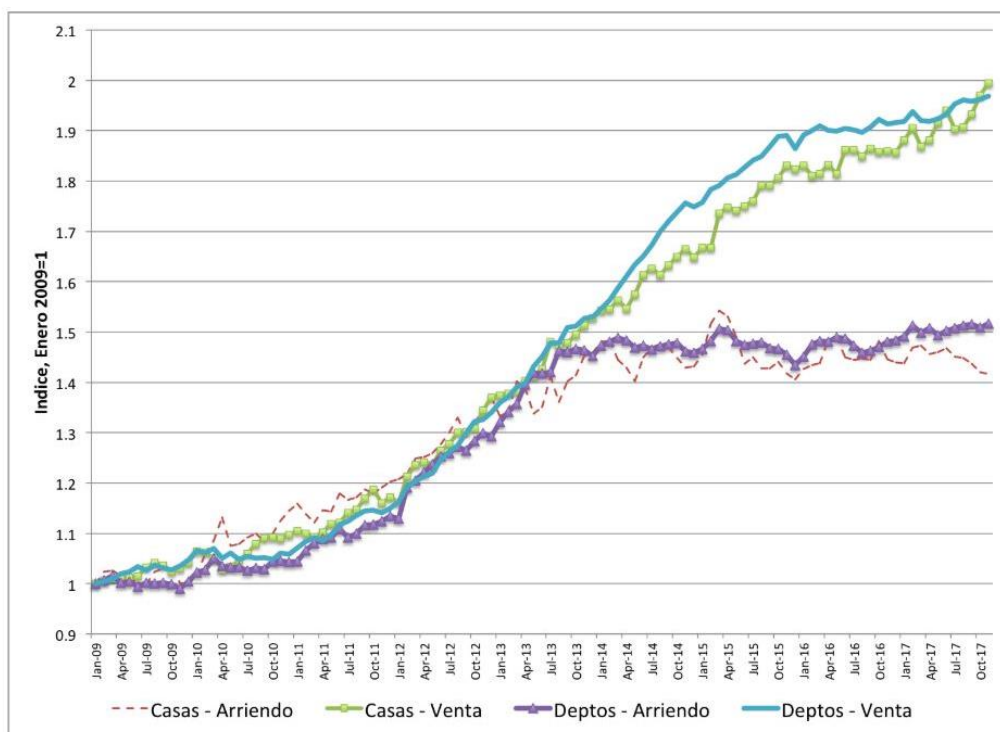


Fig. 12 _ Índice de precios 2009-2017. Fuente: Espinoza y Urzúa, *La evolución de los precios del mercado inmobiliario Santiago 2009-2017*

La oferta habitacional presenta una clara tendencia alcista de los precios. La Cámara chilena de la Construcción, gremio que agrupa a los productores inmobiliarios del país argumentan que el aumento en el valor de las viviendas se debe a las restricciones a la densificación y uso de suelo, incidiendo en la oferta habitacional por la escasez de suelo capaz de ser edificado. Con ello se incrementa el precio del suelo y en definitiva el costo de construcción del proyecto. Los edificios de departamentos lideran en cuanto a superficie construida, y las exigencias sísmicas de las nuevas normativas encarecen los proyectos¹. El aumento en costo de los materiales de construcción también contribuye al alza de los precios, y se debería a una demanda de materiales para construcciones menores. El mercado laboral en la construcción también estaría afectando al rubro, porque se detecta una tendencia mayor al trabajo independiente, restando disponibilidad de mano de obra a las empresas constructoras². Claramente el gremio de la construcción advierte el encarecimiento de la vivienda, pero no da cuenta de todos los factores que organizan la oferta habitacional.

¹ CChC, “Informe MACH 50.”

² CChC, “Informe MACH 56.”

El valor del suelo, es sin duda uno de los factores que más incide en el precio de la vivienda. La escasez de suelo urbano en Santiago como señala el gremio de la construcción empujaría el alza en sus precios, pero el caso de la ciudad de Santiago enseña que existen otros factores y tienen relación con la composición del mercado de tierras. Cuando se produce la liberalización el límite urbano y se incorpora una gran cantidad de suelo urbano, 64 mil hectáreas, para hacer descender los precios, estos al contrario solo continuaron subiendo. De la misma forma que tampoco fueron afectados con la reforma de 1994 que restó 40 mil hectáreas de suelo urbano a la ciudad por motivos ambientales. Los precios del suelo no desciende con la expansión de la oferta de suelo, y el aumento de los precios estimula la cantidad de tierra que se oferta en el mercado. La composición del mercado de suelo está influenciado por el comportamiento de los propietarios y sus expectativas sobre el valor lo que impulsaría a los propietarios a vender cuando el precio sube y a contraer la oferta cuando los precios bajan. La racionalidad especulativa inherente a la propiedad privada del suelo, que puede hacer actuar a miles de propietarios no concertados como si fueran uno solo, es crucial en producir y reproducir las condiciones de escasez que, en definitiva, empujan los precios al alza¹.

La demanda por suelo urbano está marcada por la especulación con el precio del suelo y el desarrollo de una clase capitalista rentista. La demanda especulativa por tierras está orientada a la captura de la “plusvalía” y se compone de dos agentes financieros, los inversionistas de tierra y los promotores inmobiliarios. El precio del terreno para los promotores inmobiliarios en el desarrollo no tiene relación con el precio del espacio construido, más bien, el precio de suelo no es un costo, sino una parte de la ganancias. La teoría de renta de la tierra explica que los precios de los terrenos, son particularmente sensible a las expectativas de la capacidad de pago por los productos inmobiliarios a través el ingreso y capacidad de deuda de los compradores finales. De esta forma mientras más alto es el precio de venta del producto inmobiliario, mayor es la renta de la tierra y mayor el precio que paga el promotor por el suelo². El precio del suelo que al ser un tipo de mercancía sin costo de producción y reposición, posee alta volatilidad a las expectativas de precios finales al consumidor. La inversión en tierras para la especulación con su valor es parte de la financiarización del mercado de tierras y promueve el alza en los precios del suelo.

¹ Sabatini and Arenas, “Entre El Estado y El Mercado: Resonancias Geográficas y Sustentabilidad Social En Santiago de Chile.”

² Sabatini, “Reforma de Los Mercados de Suelo En Santiago, Chile: Efectos Sobre Los Precios de La Tierra.”

El mercado de suelo en Santiago está marcado por la presencia de las entidades financieras, quienes son los mayores compradores de terrenos. Entre 2010- 2015, el 40% de suelo urbano fue comprado por entidades financieras, mientras tanto los desarrolladores inmobiliarios lo hicieron en un 31%¹. Las entidades financieras están representadas por sociedad de inversión, bancos y compañías de seguros de vida. Las adquisiciones de entidades financieras superan incluso la participación del conjunto de sociedades del rubro inmobiliario lo que revela la importancia que adquieren las lógicas de valorización del capital financiero en el mercado de suelo urbano. Estos actores son responsables de la especulación en el precio del suelo urbano y de la tendencia alcista. Las regulaciones laxas y la incapacidad del Estado de participar en el mercado de tierras han permitido la escasez artificial del suelo urbano en la ciudad de Santiago. La política habitacional subsidiaria, ha sido un garante de esta tendencia alcista, y a través de los incrementos de los subsidios a tendido a cumplir las condiciones del mercado. El subsidio de localización es una muestra de esto, ya que el aumento del subsidio ha cubierto el incremento histórico del valor del suelo y de algunos materiales de construcción². Así bajo la política habitacional se ha complacido continuamente a la especulación de una clase rentista del suelo urbano.

La oferta habitacional promovida por los promotores inmobiliarios busca las mayores ganancias por el pago del suelo. Las tendencias a la densificación y gentrificación son las practicas urbanas que mayores redito le ofrecen al promotor inmobiliario. La densificación de la ciudad tiene relación a la renovación de los centros urbanos y la importancia que adquieren las lógicas financieras en el desarrollo de los proyectos inmobiliarios. Los fondos inmobiliarios por su capacidad de inyectar capital y financiamiento a la industria de la construcción han sido uno de los motores de la verticalización de la ciudad. Estos fondos de inversión tienen gran participación en el desarrollo de proyectos inmobiliarios en altura, que por su duración de construcción corta, inferior a dos años se acomoda a los tiempos de este tipo de fondos de una duración general de cinco años. Santiago centro representa el 31% de sus operaciones y el 47% de la vivienda financiada localizada en este perímetro, los fondos inmobiliarios de desarrollo son uno de los motores de este proceso y de su extensión a

¹ Gasic, "Inversiones e Intermediaciones Financieras En El Mercado Del Suelo Urbano. Principales Hallazgos a Partir Del Estudio de Transacciones de Terrenos En Santiago de Chile, 2010-2015."

² Castillo and Forray, "La Vivienda, Un Problema de Acceso Al Suelo."

comunas aledañas¹. Fondos inmobiliarios que han favorecido la inversión en zonas centrales con mercados consolidados en función de los tiempos de mercados, que inciden en un desarrollo desigual de los territorios.

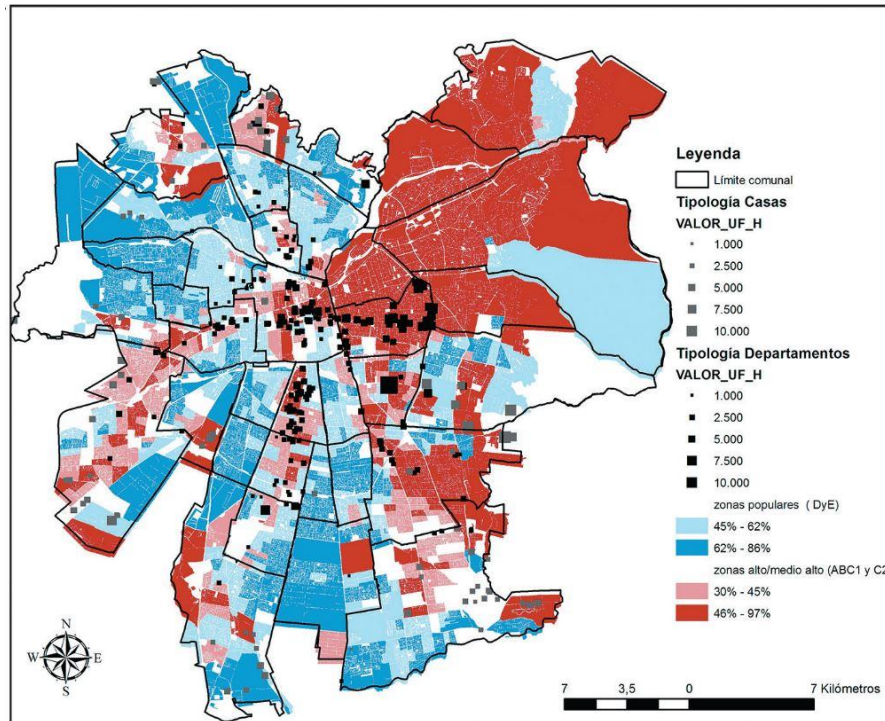


Fig. 13 _ Proyectos inmobiliarios Gran Santiago 2014. Fuente: Sabatini, *Promotores inmobiliarios, gentrificación y segregación residencial en Santiago de Chile*

La gentrificación es el fenómeno del cambio de la composición socioeconómica de un barrio, con la llegada de nuevos residentes con mayores ingresos. Este es inducido por los promotores inmobiliarios que buscan la mayor rentabilidad de sus proyectos enfocados en una clase media y alta a través de la colonización de sectores populares, cuyos residentes originales serían desplazados a la larga por los cambios en la configuración de los barrios. La verticalización de los barrios centrales y periféricos responde a esta lógica, con ello el promotor busca generar valor y capitalizar una “brecha de renta”, estrategia de gentrificación constante que tras la búsqueda de compradores de mayores ingresos genera una diferencia entre la renta efectiva del suelo y la renta potencial. Incrementando el valor de los proyectos mediante las sucesivas etapas de desarrollo. Esto provoca en un primer

¹ Cattaneo, “Los Fondos de Inversión Inmobiliaria y La Producción Privada de Vivienda En Santiago de Chile: ¿Un Nuevo Paso Hacia La Financiarización de La Ciudad?”

momento una reducción de la segregación socio espacial en una menor escala, pero que a la larga trae como consecuencia el aumento de los precios a escala regional y la exclusión y expulsión de las viviendas sociales como un todo de la ciudad¹. La oferta habitacional bajo las lógicas de rentabilidad inmobiliaria ha impulsado y sostenido la constante alza en el precios de las viviendas.

La demanda habitacional por su parte también juega un papel en el alza de los precios de la viviendas. La ocupación habitacional de las viviendas en Chile ha vivido un descenso del porcentaje de ocupación de la vivienda en propiedad desde 2003, disminuyendo de un 70% a un 60% en 2017. Mientras que en el mismo periodo el arrendamiento de la vivienda ha crecido a nivel nacional de un 17 a 22%. Desde 2009 las tasas de crecimiento de los hogares propietarios crecen a un 1%, los arrendatarios lo hacen al 5,7%². Las razones parecen ser diversas, entre ellas el aumento del flujo migratorio, cambios demográficos y composición de hogares, aumento del nivel de ingresos y compra como forma de inversión. La demanda de viviendas por inversores de menor escala que se benefician de la plusvalía y los arriendos ha aumentado de un 13% a un 20% entre 2010-2018. Junto con los anteriores, se suman a la demanda de los fondos de inversión de renta inmobiliaria, cuya principal inversión es la intervención indirecta en bienes raíces construidas o por construir para el arriendo, entendiendo esto como un negocio profesional y de gran escala³. Esta demanda de viviendas, se centra principalmente en tipología de departamentos. Demanda de inversión que podría afectar en el precio de las viviendas para compra, pero a la vez aumenta la oferta de arriendos y suaviza sus precios de arriendo.

La política habitacional impulsada desde los años ochenta en el país basada en la vivienda como propiedad como base del progreso ha perdido eficacia en la actualidad. La propiedad de la vivienda ha incrementado su valor como bien capital en la provisión de seguridad ante la privatización en fondos individuales del ahorro de pensiones. El valor de la vivienda constituye para el propietario una potencial reserva, suplemento o quizás una alternativa a la pensión. Es pasar de un sistema de seguridad social de reparto a uno de individualización, en lo que se define una “seguridad basada en la propiedad”, para mantener el estándar de vida y reducir el riesgo de la pobreza⁴. El aumento de los precios y la incapacidad de acceder a créditos hipotecarios para muchas personas ha significado una

¹ Sabatini et al., “Promotores Inmobiliarios, Gentrificación y Segregación Residencial En Santiago de Chile.”

² Simian, “El Crecimiento Del Mercado de Arriendo En Chile.”

³ Larraín and Razmilic, “Precios de Vivienda: ¿quién Tiene La Razón?”

⁴ Doling and Ronald, “Home Ownership and Asset-Based Welfare.”

mayor dependencia de los lazos y patrimonio familiares para poder acceder a algún tipo de solución habitacional¹. Estos dos fenómenos asociados a las consecuencias del actual panorama de acceso a la vivienda han reforzado en vez de compensar las desigualdades existentes, siendo los pobres, siempre los más perjudicados ante este escenario.

La política habitacional en un modelo neoliberal ha subordinado los programas y regulaciones públicas de acuerdo a la prosperidad de un mercado financiero. La vivienda como un bien de capital y la retirada del rol de los estados parecer ser la norma a nivel global, reinstalando la pregunta por la cuestión habitacional². La excesiva confianza y rol subsidiario de la política habitacional chilena al mercado habitacional privado solo ha incrementado las desigualdades sociales en el país. Ya que la desigualdad en el sistema inmobiliario, no es una consecuencia, sino que es más bien intencional dentro de la fórmula de rentabilidad inmobiliaria³. El panorama actual de la vivienda en Chile luce desalentador para una clase media que tiene que optar por una oferta habitacional excesivamente cara producto de la especulación que la financiarización de la vivienda ha inducido al espacio urbano.

¹ Begley, "Parent Housing Wealth, Credit Constraints, and Homeownership Transitions."

² Bohle and Seabrooke, "From Asset to Patrimony: The Re-Emergence of the Housing Question."

³ Martin, "Real Estate Agency."

III

El Espacio Doméstico de la Clase media

3.1. *La Urbanización del Barrio Longitudinal de Maipú*

A través de este capítulo se despliegan los descubrimientos de la investigación sobre el caso de estudio, un barrio de clase media de la década de los noventa. El Barrio, tiene la ventaja de ser una unidad territorial identificable, el espacio de intercambio de información entre habitantes, el lugar donde el espacio es negociado, y se construye el imaginario colectivo¹. Es por ello, que a través del mapeo del Barrio Longitudinal de la comuna de Maipú, se construye una narrativa sobre el espacio domestico de las clases medias. La metodología usada es la descripción de su proceso de construcción mediante la composición de cartografías. El mapa permite señalar diferencias en el territorio y a través de la reproducción se accede al territorio que se describe, ya que la información al ser una diferencia que hace una diferencia, es también una práctica que reconfigura nuestra concepción del territorio². Con ello se busca navegar los flujos de información de las actividades en el espacio y reconstruir la historia de la construcción de una pieza urbana, el espacio domestico de la clase media.

El Barrio Longitudinal es un barrio residencial de clase media y es uno de los 21 barrios de la comuna de Maipú. Comuna creada en 1891 y que fue por largo tiempo una zona agrícola organizada en fundos, para tras un breve periodo de poblamiento asociado a la instalación de fábricas, en la década de los 80s se transformaría en una comuna dormitorio con el poblamiento masivo organizado a través de la oferta habitacional privada de viviendas económicas y sociales. La comuna de Maipú en 1970 tenía tan solo 49.075 habitantes, pero como consecuencia del rápido y sostenido aumento de la población que se inicia en los años 80s, en la actualidad tiene alrededor de 521.627 habitantes, siendo la segunda comuna más poblada del país, solo por detrás de Puente Alto³. El Barrio Longitudinal según los datos entregados por el último censo, tiene una población estimada es de 53.000 habitantes, albergando más de 14 mil viviendas, compuestas por hogares perteneciente a los grupos socioeconómicos C2 y C3⁴. El Barrio Longitudinal está formado en su mayoría por conjuntos habitacionales DFL-2, “Villas” de vivienda unifamiliares pareadas, a las que se suman algunos condominios y edificios departamentos.

¹ Greene et al., “De La Casa Al Barrio.”

² Ponte, “Maps and Territories.”

³ Ilustre Municipalidad de Maipú, “Atlas Comunal de Maipú 2015.”

⁴ INE, “Síntesis de Resultado Censo 2017.”

El Barrio Longitudinal está emplazado en límite norte de la comuna de Maipú, en un sector que antes de su urbanización en los 80s, era un espacio productivo agrícola organizado en haciendas. Ubicado a un costado de la Avenida Pajaritos, calle que une el centro histórico de la comuna con la ciudad de Santiago, y que debe su nombre a que antiguamente las carretas que transportaban trigo, atraía a las aves que se apostaban a alimentarse del trigo que caía a largo del camino. De este pasado agrícola aún se puede apreciar la antigua casona del fundo Santa Teresa, que en la actualidad alberga al Colegio Internacional El Alba. Casas de antiguos inquilinos ubicadas a un costado de los canales ahora subterráneos, como también del pasaje de inquilinos, que tiene por nombre Carlos Aldunate en honor al dueño del fundo El Descanso. También de un antiguo Galpón levantado durante el periodo de la Unidad Popular, en el proceso de la Reforma Agraria, para la producción cooperativa del campesinado beneficiado por la subdivisión de los fundos¹. (Fig. 14). Pero el movido mercado de tierras posterior al proceso de contrarreforma y la liberalización del suelo urbano de '79, transformaran este espacio agrícola, en uno de especulación con el valor de los terrenos y la propiedad. La ciudad avanzara sobre los campos que la rodean, y Maipú se unirá a la mancha urbana metropolitana, como parte de la periferia poniente.

La ciudad se expande por sobre el espacio agrícola que rodea la ciudad, configurando un nuevo paisaje a través de la reiteración de viviendas económicas. La urbanización del Barrio Longitudinal se inicia a mediados de los 80s a un costado de Avenida Pajaritos y junto al rápido desarrollo de los barrios vecinos, Lo Errazuriz y La Farfana. El modelo de urbanización es de viviendas económicas DFL-2 “construcción simultánea”, fórmula de urbanismo estandarizado, uniforme y monótono que ordena el desarrollo de los barrios de la periferia (Fig. 15). Luego en la década de los noventa este proceso se intensifica, el triángulo que dibuja el barrio, se ocupa casi en su mayoría. Las “Villas” parten desde la avenida pajaritos y se extiende al poniente, al interior del barrio. Una vista aérea de la misma casa en un campo de otras viviendas iguales, enseña que la vivienda es un producto repetible o nuevas hipotecas cultivadas en la industria financiera y de trabajo en la industria de la construcción². El impulso a la construcción y la expansión de la oferta de subsidios, promoverá una gran producción privada de “Villas” de viviendas económicas unifamiliares y consolidan a Maipú como un polo de atracción para las familias de clase media en la Periferia poniente.

¹ Henríquez, *El Poder Del Campo*.

² Easterling, “Take-Away.”

La morfología del Barrio es el resultado de la sumatoria de patrones distintos de “Villas” que se aglomeran sin una lógica o planificación. Las “Villas” son productos espaciales de iniciativa privada, y su diseño es dirigido para rentabilizar la ocupación del terreno, es por ello que cada “Villa” es un sistema aislado que se construye desde los bordes hacia el interior del paño, a través de la disposición de hileras de viviendas desplegadas en pasajes, y el espacio verde es el remanente de esta operación. De esto resulta que las “Villas” se adosan de espaldas entre ellas, solo respetando la vialidad dispuesta por el Plan Regulador Comunal, pero como forma urbanismo individual no se conforman vialidades o espacios que permeen el intercambio entre “Villas”. Maximizar ganancias y reducir riesgo es el motor de la configuración del paisaje urbano de los barrios de clase media¹. Este modelo de urbanismo masivo está asociado a un tipo de consumo masivo de grandes cadenas que configuran las dos escalas, la vivienda y el centro comercial (Fig. 16 - 17). Las “Villas” son aparatos de rentabilización inmobiliaria, urbanismo monótono que reproduce un patrón de viviendas ensambladas en una trama de pasajes, iniciativas privadas que de forma aislada construyen un espacio urbano fragmentado, carente de centralidades que organicen un espacio social a escala barrial.

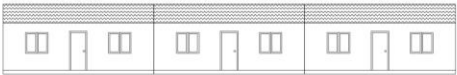
La dispersión en el territorio de la tipología de urbanización DFL-2 que extiende la ciudad hacia la nueva periferia desde mediados de los años ochenta, es en apariencia un paisaje desorganizado, una aglomeración de proyectos privados de urbanización sin planificación. Pero esta forma de urbanismo representa una infraestructura del espacio, un producto espacial de especulación del suelo y maximización de las ganancias. Según Keller Easterling, la producción habitacional en masas vende en apariencia una casa única pero esta es parte de una organización, la vivienda no es solo un objeto construido, es un multiplicador de actividades. Arreglos espaciales que están activamente codificando y dirigiendo las rutinas urbanas. Son tecnologías que poseen disposición, potencialidad latente o tendencia a como una organización lidia con el paso del tiempo, la que no es constante, sino más bien un set mutable de acciones que están constantemente entregando información de las cosas que se pueden y las que no se pueden hacer². Las urbanizaciones DFL-2 son un producto espacial de la industria inmobiliaria y conforman el paisaje doméstico de las clases media, una ciudad suburbana y familiar.

¹ Cardenas and Mawromatis, “Forma Urbana En La Periferia Del Área Metropolitana de Santiago (Chile). ¿El Resultado de Un Plan Normativo o de Rentabilidad?”

² Easterling, *Extrastatecraft. The Power of Infrastructure Space*.



0



Pasaje Carlos Aldunate
Viviendas en hilera



A) CASONA SANTA ELENA B) GALPÓN REFORMA AGRARIA C) GALPÓN FUNDO EL DESCANSO

1



Conjunto Viviendas Sociales Los Alamos de Maipu
Viviendas pareadas, 52 m2



Conjunto Viviendas Sociales Los Alamos 2
Viviendas aislada, 49 m2

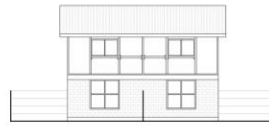


Conjunto Viviendas Sociales Los Alamos 3
Viviendas pareadas, 52 m2

2



Conjunto Viviendas Jorge Dahm
Viviendas pareadas, 58 m2

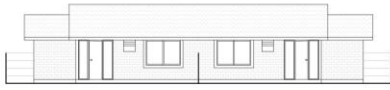


Conjunto Viviendas Jorge Dahm
Viviendas pareadas, 58 m2



A) SUPERMERCADO EKONO

3



Conjunto Habitacional Jardín Versalles
Viviendas pareadas, 64 m²



Conjunto Habitacional Jardín Versalles
Viviendas pareadas, 50 m²



Conjunto Habitacional Jardín Versalles
Viviendas pareadas, 70 m²

4



Conjunto Monte Tabor
Viviendas pareadas, 41 m²

5



Conjunto Habitacional Los Claveles
Viviendas pareadas, 45 m²



A) MALL ARAUCO MAIPU

B) MOTEL

6



Conjunto Habitacional Los Claveles
Viviendas en hilera, 50 m2

7



Conjunto Habitacional Parque Metropolitano
Viviendas pareadas, 54 m2

8



Conjunto Habitacional Parque El Golf
Viviendas pareadas, 53 m2

9



Conjunto Habitacional Pajaritos
Viviendas pareadas, 58 m2

10



Conjunto Habitacional Hugo Bravo
Viviendas pareadas, 58 m2

11



Conjunto Habitacional Parque Versalles
Viviendas pareadas, 100 m2



A) SUPERMERCADO LIDER B) HOMECENTER SODIMAC C) FRIGORIFICO D) COLEGIO BOSTON COLLEGE E) CENTRO RECRACIONES



Condominio Los Fundadores
Viviendas pareadas, 100 m2



Condominio Los Fundadores
Viviendas pareadas, 100 m2



Conjunto Habitacional Nuevo mundo
Viviendas pareadas, 82 m2



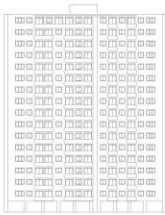
Condominio Las Palmas de Maipu
Viviendas pareadas, 126 m2



A) SUPERMERCADO LIDER B) COLEGIO ALICANTE C) COLEGIO REINA SUECIA D) CESFAM DR. FERRADA E) COPEC F) METRO L5

EDIFICIOS 2010 - 2021

15



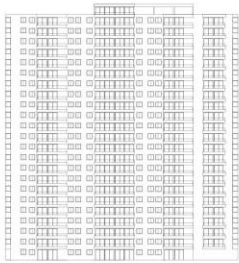
Edificio City
Departamentos, 45 - 73 m2

16



Condominio Parque Vespucio
Departamentos, 58 m2

17



Edificio Alto Pajaritos
Departamentos, 60 - 78 m2

18



Condominio San Antonio 1
Departamentos, 62 - 68 m2



Condominio San Antonio 2
Departamentos, 62 - 68 m2

19



Condominio El Descanso
Departamentos, 68 m2



A) STRIP CENTER

La disminución en la disponibilidad y tamaño de los paños vacantes, junto a la consolidación del barrio y nuevas infraestructuras de transportes tienen un efecto en la oferta habitacional inmobiliaria. En los inicios del nuevo milenio arriba la copropiedad al barrio, al concluir las obras de la Autopista Vespucio, y se construyen a su costado varios condominios cerrados. Modelo de urbanismo que se desmarca de la trama urbana, funcionando como unidades autónomas y se conectan directamente con la autopista, dando una preferencia al uso del vehículo. Estas Urbanizaciones cerradas corresponden a conjuntos de viviendas de mayor superficie, con perímetro cerrado y acceso controlados, y pueden estar amparadas a la ley de copropiedad o lograr la legalidad a partir de la aplicación de las ordenanzas locales de cierre de calles y pasajes¹ (Fig. 18). La llegada de la línea 5 del Metro de Santiago y la proliferación de centros comerciales atraerán nueva inversión inmobiliaria en altura, la verticalización es parte del proceso de consolidación de la renta del suelo² (Fig. 19). La oferta habitacional se desmarca del modelo de “Villas”, y se enfoca a grupos medios de mayor capacidad económica, a través de los condominios cerrados y edificios en altura.

En resumen, la construcción del Barrio Longitudinal informa de tres fases de producción inmobiliaria sobre el territorio. La primera etapa, dominada por el modelo de “Villas” DFL-2 que consolidan el barrio, a través de una operación de maximización de la ocupación del suelo de iniciativas privadas aisladas, sin una planificación enfocada en la creación de un espacio urbano barrial. Una segunda etapa impulsada por la infraestructura vial, donde surgen los condominios como producto espacial que rentabilizan el encerramiento y la privatización del espacio público. Y en los últimos años, una tercera etapa de verticalización del barrio en los paños vacantes como parte de la consolidación de la renta del suelo. La urbanización del barrio Longitudinal es producto de los intereses inmobiliarios y de especulación del valor del suelo. La oferta habitacional ha ido progresivamente generando productos habitacionales de mayor valor, a medida que disminuye el espacio disponible y se consolida el barrio como pieza urbana conectada a los centros. La lógica inmobiliaria de maximización de las ganancias gobierna la oferta habitacional en los barrios de la periferia, estos productos espaciales de viviendas esparcen la propiedad privada y la familia como forma de gobernanza en el territorio.

¹ Alvarez Correa, Salazar Barrows, and Hidalgo Dattwyler, “Los Condominios y Urbanizaciones Cerradas Como Nuevo Modelo de Construcción Del Espacio Residencial En Santiago de Chile (1992-2000).”

² López-Morales et al., “Verticalización Inmobiliaria y Valorización de Renta de Suelo Por Infraestructura Pública: Un Análisis Económico Del Gran Santiago, 2008-2011.”

3.2. La discusión por la propiedad privada en los pasajes

La oferta habitacional en la periferia de la ciudad a través de productos espaciales de viviendas familiares subsidiada ha sido una forma de esparcir la propiedad privada como forma de ocupación de la vivienda. El Barrio Longitudinal es un sector residencial donde la ocupación de la vivienda propia es la regla, pero surge la duda por las implicancias de este fenómeno en la forma que se piensa y ocupa el espacio. Es por ello que se indaga en el papel de la planificación en la configuración a través de la zonificación de barrios habitados por propietarios. La creencia de la propiedad de la vivienda, como forma idónea de ocupación, y que beneficios tendría en el funcionamiento del barrio. Las diferencias conceptuales entre propiedad como institución, y el modelo de propiedad privada que prima en la actualidad, y como se organizan las comunidades bajo este modelo. Por último, que información entrega la propiedad privada en el espacio, de qué forma se materializa sus bordes y qué preocupaciones mueven a los propietarios a definir los límites de su propiedad. Con esto se pretende analizar el fenómeno de la ocupación de la vivienda propia y animar la discusión por la función de la propiedad privada en el gobernanza urbana del espacio doméstico de las clase media.

La planificación urbana mediante la zonificación en las comunas periféricas ha instado una trama urbana de uso habitacional de escasa mixtura de actividades. En el barrio Longitudinal, el uso principal es el habitacional, viviendas unifamiliares, y el resto es comercio de consumo masivo, escuelas, centros de salud, ferias y negocios de menor escala en viviendas. La planificación a través de la definición del uso de suelo tiene un rol importante en producir arreglos particulares de propiedad, ya sea a través de incentivos o prohibiciones¹. En la ciudad dormitorio, el espacio urbano está condicionado a una rutina diaria familiar, se sale a trabajar en la mañana y se vuelve por las tardes, en ella se desarrollan las actividades para la mantención de la vida. La planificación de uso de suelo puede ser una forma de bio política, al actuar sobre usos, se gobierna a los individuos². La planificación tiene un rol importante al organizar las actividades que se dan en el espacio, modulando la intensidad urbana de las interacciones, lo que afecta la propiedad de las comunidades.

¹ Jacobs and Paulsen, "Property Rights: The Neglected Theme of 20th-Century American Planning."

² Blomley, "Land Use, Planning, and the 'Difficult Character of Property.'"

Que la vivienda sea ocupada por su propietario es percibido como algo positivo, y sería la forma correcta de organizar el espacio habitacional, ya que los propietarios estarían más involucrados en la mantención de su propiedad. Al ser propietario se es parte de una comunidad, la propiedad permite el acceso a bienes sociales y redes vecinales, por ende motivarían un mayor interés de participar en la organización comunitaria y construir un sentido de comunidad¹. Además, el propietario no solo tendría un interés de uso sino que también uno económico. Para el propietario la vivienda concentra la mayor parte de sus ahorros de vida, la casa es una inversión, por lo que estaría también interesado en mantener el valor de intercambio de la propiedad. Así el comportamiento de los propietarios juega un rol en la gobernanza de los barrios². El propietario ya sea por los beneficios de uso o por mantener el valor de intercambio, estaría más dispuesto que los no propietarios a realizar actividades que mantengan o mejoren las condiciones del barrio. Los propietarios tienen un interés en el desarrollo del barrio y participan activamente en la gobernanza del espacio urbano.

La participación de los propietarios en la gobernanza del espacio urbano estaría otorgada por la posesión de los derechos de propiedad, y en cómo se entiende que esta funciona. La mayoría de las personas tiene una comprensión general de que es la propiedad y como funciona, sin la necesidad de tener conocimientos legales. La propiedad es una institución y a la vez un concepto, que se influyen el uno al otro a lo largo del tiempo, y se fundamenta en el derecho individual a la vida, que a través de la propiedad las personas puedan desarrollar una “buena vida”³. La propiedad suele ser confundida con la cosa, pero es el puñado de derechos que se poseen sobre una cosa, es más bien la relación entre individuos sobre los beneficios del uso de una cosa, una relación política entre personas. Pero al hablar de propiedad se suele referir a una forma particular de entenderla, la propiedad privada, el modelo dominante en la actualidad. Modelo de propiedad, que define que el uso de la propiedad es mera decisión de sus propietarios, invitados a usar su propiedad sin tener que pensar en el resto, visión que tiene un rol innegable en cómo nos construimos a nosotros y el mundo⁴. La propiedad privada, el

¹ Rohe and Stewart, “Homeownership and Neighborhood Stability.”

² Peñalver, “Land Virtues.”

³ Macpherson, *Property: Mainstream and Critical Positions*.

⁴ Singer, *Entitlement: The Paradoxes of Property*.

modelo de propiedad que prima la actualidad, determina que el uso y los beneficios de una propiedad son materia que concierne a solo a su propietario, quien por sus propios intereses sabrá mejor que nadie como gobernar su propiedad.

La propiedad privada soluciona el problema de uso de cada recurso en las sociedades capitalista al ser esta materia de los propietarios. En este sistema, el propietario tiene el derecho de excluir al resto y tomar las decisiones de cómo se usa un recurso, amparado bajo la idea que este actuara de acuerdo a una lógica económica y racional¹. Así, los propietarios no requieren perseguir ningún bien particular, lo que resuelve el problema moral de desacuerdo sobre el uso de los recursos y el estado solo actúa como ente regulado y garante de esos derechos. La propiedad privada en términos de la soberanía, le otorga solo al propietario la autoridad de tomar decisiones de uso, de desplegar una serie de decisiones que definan las actividades y agenda de la propiedad. Los propietarios están absueltos de buscar cualquiera virtud moral o razón pública, es más todos están obligados a respetar las decisiones del propietario². Los propietarios son responsables de instaurar una agenda que gobierne las relaciones privadas con respecto a una cosa, pero también tienen obligaciones, deben cumplir cierto servicios que transfiere el Estado, como pagar impuesto, mantener limpio el espacio público inmediato al ser el propietario mejor ubicado para hacerse cargo, entre otros. Los propietarios a través del gobierno de su propiedad, despliegan un sistema de reglas que administran el acceso y control de los recursos materiales, pero también asumen obligaciones.

El modelo de propiedad privada tiene una visión de los sujetos como personas interesadas solo en su propio beneficios, pero los propietarios también conforman comunidades. La propiedad privada concede demasiado al propio interés humano, ya que para el racionamiento económico, es el egoísta y no el santo, quien produce la riqueza. Pero de cierta forma la propiedad privada acepta a las personas como son en general, interesadas pero capaces de cooperar³. La propiedad siempre está en la intersección entre el individuo y la comunidad, porque los sistemas de propiedad son siempre la creación de cierta comunidad. Pero el individuo esta antes de la comunidad, y esta solo sirve como

¹ Waldron, "What Is Private Property?"

² Katz, "Property's Sovereignty."

³ Rose, "The Moral Subject of Property."

una asociación de individualidades que persiguen un fin convergente¹. Bajó esta lógica la copropiedad en comunidades cerradas permitiría satisfacer mejor las preferencias individuales, al permitir decidir sobre la comunidad que uno pertenece, al limitar el acceso y coordinar intereses o estilo de vida comunes. Los propietarios estarían interesados en perseguir sus intereses particulares y la comunidad sería solo un medio, la cooperación será valiosa en tanto contribuye a la satisfacción de las preferencias individuales.

A través de las comunidades, los propietarios se organizan con sus comunes con la finalidad de excluir al resto. Las comunidades se caracterizan a sí mismas por excluir a los otros, levantar rejas o patrullar fronteras son formas para mantener a los otros afuera, lo comunitario funciona inherentemente bajo la lógica “nosotros/ellos”, una tendencia a definirse por contraste con el otro². Las comunidades se pueden movilizar para excluir a otros, al mismo tiempo que lo hacen como comunidad, en solidaridad y apoyo mutuo. En el barrio, abundan los carteles que señalan la presencia de comunidades organizadas en contra la delincuencia. La comunidad dentro de la trama urbana está enfocada en la seguridad de la propiedad, ya sea cerrando pasajes, poniendo portones, instalando cámaras, participando en grupos de WhatsApp, todo ello con el propósito de señalar la presencia de una comunidad activa por la defensa de la propiedad. La comunidad agrupa a los propietarios y refuerza el límite entre “nosotros/ellos”, para ello materializan en el espacio una serie de señales que informen de su presencia.

La propiedad privada actúa en el mundo definiendo una cosa, la exclusión, pero esta funciona con el territorio, no simplemente en él. El propietario tiene la función de salvaguardar su propiedad, esta práctica diaria construye los límites de la propiedad y la belleza del sistema de la propiedad es que corta la discusión. Simples señales le dan a entender que ellos son libres de elegir como usar su propiedad y expulsar a los no propietarios. Los límites de la propiedad envían un simple mensaje al mundo exterior, “de no entrar”. Un borde espacial construye un complejo mundo de información, de encendido y apagado, en componentes semi autónomos para permitir comunicaciones más sencillas.

¹ Alexander and Peñalver, “Properties of Community.”

² Waldron, “Community and Property - For Those Who Have Neither.”

La ventaja de la propiedad espacializada por sus límites es que esta genera paquetes estandarizados que las personas pueden entender a bajo costo. Los derechos de propiedad necesitan coordinar el comportamiento de grandes números de personas desconectadas, entonces deben ser fácilmente comprendidos y resistir posible mal interpretaciones¹. De esta forma el límite de la propiedad no es una línea, es una superposición de espacios, sitios de interacción o zonas híbridas que entrelazan privado con lo público. Los propietarios gobiernan en el espacio a través de la exclusión en la materialización de los límites de la propiedad, que actúan en el territorio generando sistemas de información que entreguen un simple mensaje al resto, no entrar.

La gobernanza del espacio urbano desde la propiedad privada pareciera tener una materia de preocupación, asegurar la propiedad de la delincuencia. El barrio presenta claros rasgos de este fenómeno, el paisaje de inseguridad es visible, la mayoría de los pasajes han sido cerrados y su acceso controlado, o a los menos disuadidos por la instalación de portones. La presencia de cámaras de vigilancias es común en los pasajes y casas, mientras que las rejas de las viviendas son cada día más altas y tienen más púas. Las causas de este miedo estarían en el aumento de la criminalidad a inicio de la década de los noventa, que derivó en una masiva difusión del terror al delito, fenómeno de inseguridad que fue creciendo a lo largo de los años, a pesar que los índices de criminalidad no siguieron en aumento. El miedo a la delincuencia denotaría más una indefensión social que el delincuente haría objetiva. Así, el espacio público se torna un espacio peligroso, lo que conlleva a la modificación de las rutinas diarias y relación con el barrio, los individuos organizan sus cotidianidad marcada por el miedo. Este temor es construido socialmente y redefine las formas de socialización, cuando la percepción de inseguridad es alta, la confianza interpersonal e institucional se reduce, el individualismo se radicaliza y el capital social se debilita generando mayores barreras para la construcción de ciudadanía, mermando la calidad de la democracia². La inseguridad es un fenómeno social que aumenta la desconfianza entre las personas y afecta la percepción del espacio público, reforzando el rol de la propiedad de excluir al resto bajo el temor al otro.

¹ Blomley, "The Boundaries of Property: Complexity, Relationality, and Spatiality."

² Dammert, *Inseguridad, Crimen y Política: Desafíos de La Democracia En Chile*.

















La ocupación de la vivienda en propiedad tiene un efecto importante en cómo se gobierna el espacio y esta reducida a como los propietarios entienden y actúan con la propiedad. En primera instancia, la planificación a través de la zonificación ha sido una herramienta de gobierno de los sujetos, al definir los usos de las actividades del suelo ha organizado arreglos particulares de propiedad. Luego, el modelo de propiedad privada, define que el uso de los recursos es una decisión privada, los propietarios tienen el derecho a excluir al resto y definir la agenda de su propiedad de acuerdo a sus propios intereses. Esta visión individual de la propiedad, determina que la comunidad sería solo un medio, para coordinar estos intereses individuales. La propiedad privada es interesada, cooperar sería solo por beneficio propio. Así las comunidades se definirían por la exclusión, y demarcación clara del “nosotros/ellos”, cooperar es separarse, para acercarse mejor a la satisfacción de los intereses individuales. Para ello se gobierna el espacio a través de la espacialización de los límites de la propiedad mediante sistemas de información que entreguen un simple mensaje, no entrar.

Esta práctica de exclusión en un fenómeno social de inseguridad, refuerza el temor al otro y afecta las rutinas diarias en un espacio público que se torna peligroso. La precarización de las instancias urbanas redirigidas a una sola materia la delincuencia, da cuenta de la indefensión social de los sujetos. La normalización del gobierno a través de la inseguridad es cuando la precarización se democratiza. El sistema neoliberal, que insta al deterioro de la seguridad social y disminución del estado, empuja a los sujetos un estado constante de inseguridad, allí lo precario es relacional, son personas que comparte una vida precaria¹. La extensión de la ocupación de la vivienda en propiedad genera un arreglo particular de gobernanza sobre el espacio urbano, uno dominado por los propietarios, quienes suelen actuar motivados por sus intereses individuales. Solos o en comunidad, los propietarios a través de la propiedad privada promoverán la exclusión del resto como forma de salvaguardar su propiedad, alentados por una sensación de inseguridad generalizada, aunque con ello se menoscaba las nociones de lo público.

¹ Lorey, *State of Insecurity: Government of the Precarious*.

3.3. *Las Arquitecturas familiares y otras no tanto*

La oferta habitacional inmobiliaria ha construido los barrios de la periferia a través de la reiteración en el territorio de una tipología edificatoria, el modelo de vivienda familiar nuclear. Por tal razón, es necesario indagar en los orígenes de este modelo nuclear como espacio diseñado para albergar el hogar y construir la privacidad familiar. Para ello se ahonda en el proceso de definición del espacio doméstico como proyecto arquitectónico moderno y sus implicancias en la organización de la vida cotidiana en la vivienda y construcción de la ciudad. También se investigan los nuevos registros de formas de convivencia, co-residencia y arrendamiento en el barrio en busca de nuevos diagramas sociales de ordenamiento de lo doméstico que insten una evolución tipológica del modelo nuclear de vivienda. A través de tres casos de estudio se da cuenta de estos hallazgos y se discute el rol de los elementos arquitectónicos que permiten estos cambios y que surgen del conocimiento común de la modificación de las viviendas. El estudio de la tipología de vivienda nuclear es relevante, ya que permite preguntarse por el rol del diseño arquitectónico en la organización de las coreografías diarias del espacio doméstico de la clase media.

La tipología de vivienda nuclear está diseñada para albergar un hogar familiar en su interior. El hogar, tiene su origen en la palabra griega Oikos, el espacio privado, y opuesto a la polis, el espacio público. El hogar es lugar de la familia, es la cohabitación del amor, sexo y procreación con una unidad productiva. Es el espacio de producción y la reproducción de la vida y además de su administración, donde cada uno de sus miembros cuenta en la economía familiar. El hogar es además un espacio jerárquico, organizado en torno al poder de la propiedad y la familia heterosexual con el padre a la cabeza. Un aparato distribuidor usado no solo para mantener la vida misma pero también la integridad de la propiedad y el desarrollo ordenado de sus miembros. El hogar y la nación coinciden en el ascenso del fordismo, naturalizados como sujetos políticos-económicos, formas modernas de ordenación de la vida que despliegan prácticas económicas específicas, donde lo político está determinado por el cálculo y decisiones económicas orientadas a la producción capitalista¹. La vivienda nuclear es un aparato pensado para un hogar, la unidad económica moderna de ordenación

¹ Mitropoulos, "Oikopolitics and Storms."

del espacio doméstico, que tiene un papel político en la administración de los cuerpos para la producción y reproducción ordenada de los sujetos en las sociedades capitalistas.

La consolidación de la propiedad privada y el ascenso del capitalismo en Europa, motiva a la urgencia por el diseño de la vivienda para la administración de la vida. El diseño del espacio doméstico se transforma en un proyecto arquitectónico moderno, y se acepta que la vivienda de todas las clases sociales debiesen ser diseñadas, con ello se intenta reforzar las diferencias de clases para asegurar la reproducción de la vida de la forma más ordenada y segura. Lo doméstico está marcado por la privacidad, y su construcción es parte de la tarea arquitectónica para la invisibilización de las asimetrías de poder dentro del espacio privado. La privacidad fue inventada para naturalizar el trabajo doméstico y hacer del trabajo femenino una obligación bajo la idea del trabajo del amor. Una malinterpretación de la vivienda es que cuando entramos en ella dejamos el mundo laboral atrás, el mundo productivo, pero en ella se esconde detrás de la privacidad del hogar, el trabajo reproductivo y del cuidado de las mujeres, que sin reconocimiento ni pago sostienen y reproducen los cuerpos productivos¹. La arquitectura se hará cargo del diseño del espacio doméstico, construyendo la privacidad y naturalizando el trabajo doméstico a través de la organización de los roles al interior de la vivienda.

El diseño del espacio doméstico crea un patrón de organización tipológica de la vivienda de forma de institucionalizar y naturalizar el trabajo doméstico. A través del desarrollo de la composición, la comprensión de que cada espacio individual puede ser modulado para armar una coreografía, la tarea arquitectónica será agregar habitaciones desconectadas y definir usos para cada habitación. Esto permitirá naturalizar y darle aceptación social, además de forma estética a la separación de usos en el espacio doméstico, componiendo rutinas separadas y específicas en la gestión de la vida privada. El “Modelo de vivienda para familias” de Henry Roberts, es uno de los primeros modelos que insta claramente a la división de los roles, reforzada en la subdivisión de la vivienda en habitaciones específicas con funciones distintas. La habitación ligada a uno uso correcto, señalado por su diseño y proporciones; será la estrategia para dividir los géneros, las edades y las actividades de forma de institucionalizar el trabajo doméstico, separando y encerrando a las mujeres en las labores domésticas². Este modelo de vivienda nuclear es uno de los primeros intentos en institucionalizar el

¹ Dogma, “The Home at Work: A Genealogy of Housing for the Laboring Classes.”

² Giudici and Aureli, “Familiar Horror: Toward a Critique of Domestic Space.”

trabajo doméstico, separando mundo privado del mundo laboral y con ello instaurar las bases de la producción capitalista sobre el trabajo doméstico no remunerado de las mujeres. El hogar representa uno de los primeros espacio donde el concepto de típico fue transformado en un dispositivo técnico para modelar la vida con definiciones marcadas, a través de la composición de un diagrama de usos, el tipo sirve como una herramienta para producir sujetos específicos.

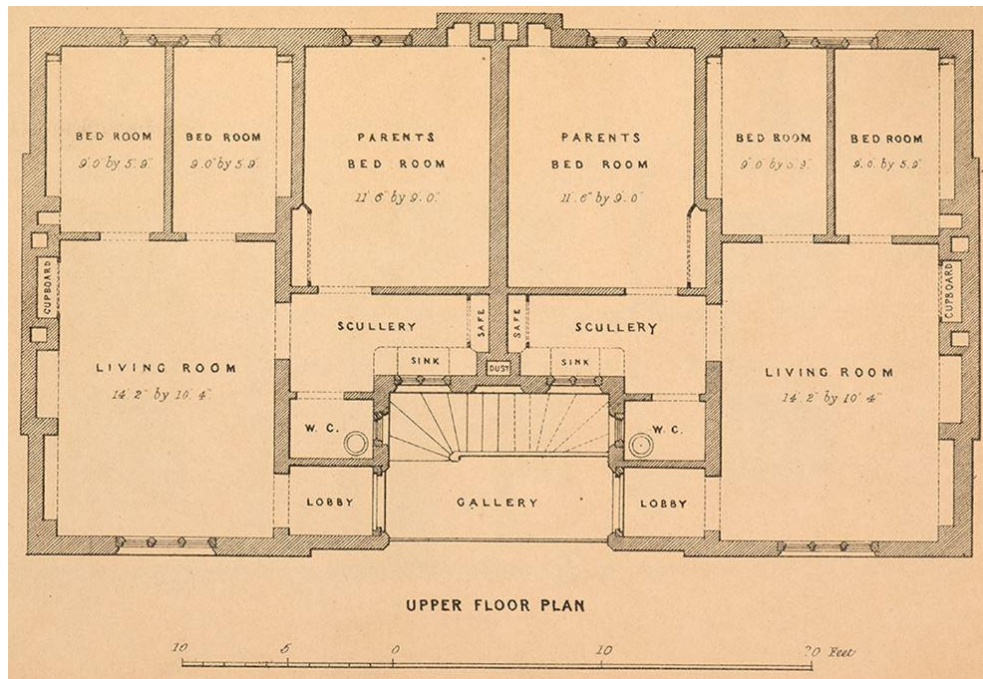


Fig. 19 _ Modelo de vivienda para familias de Henry Roberts. Fuente: Giudici, *Counter-planning from the kitchen*

El uso del tipo en la vivienda ha sido una forma instrumentalizada para producir comportamientos específicos en el espacio doméstico y con ello de sujetos estandarizados. La arquitectura a través del tipo tendría esta capacidad, modelar nuevas subjetividades. El modelo de Roberts no es un invento después de todo, es una lógica que existía, pero que este modelo ofrece como un diagrama repetible, no diseña solo una tipo espacial es un set de tipos de humanos. Sugiere que todas las familias felices *deberían* ser así, una organización espacial que funciona como un diagrama social. Este modelo instaure una tipología, no solo un producto espacial uno social, la familiar nuclear para ser reproducida al infinito. La aplicación de un pensamiento tipológico en la producción de la vivienda, y el modelo nuclear repetido se transforma en la forma construir ciudad. Esta forma de concebir la vivienda construye la ciudad contemporánea, no tanto solo por cantidad sino porque

produce la subjetividad de los constructores de la ciudad contemporánea¹. Sin importar la clase, la vivienda para una familia, es un estándar, que permite dormir, vivir y trabajar bajo un patrón que damos por sentado como la forma correcta de organizar el espacio doméstico, pero el tipo no es finalmente del todo estático y es capaz de ser alterado.

El Barrio Longitudinal construido a partir de la repetición de viviendas nucleares familiares, da cuenta de variadas modificaciones del espacio construido y desde allí el interés por posibles transgresiones al modelo nuclear familiar. Es posible apreciar la presencia de la cohabitación de familias extensas o co-residencia, lo que induce a generar nuevas tipologías habitacionales que permitan sostener este estilo de vida. Este fenómeno asociado al allegamiento era percibido como una carencia, pero en la actualidad es entendida una estrategia positiva de co-residencia y facilitación de cooperación familiar que tiene un rol clave en la economía del grupo ante sus limitados recursos financieros². También es posible apreciar la extensión del arrendamiento de apartamentos en las viviendas como parte de la transformación de las viviendas en activos económicos. Ocupación de las viviendas en arrendamiento que agrega nuevas formas de interacciones sociales y el surgimiento de evoluciones tipológicas de las viviendas modificadas para albergar varios hogares al interior de una propiedad. Es por ello que a continuación se examinarán tres casos presentes el barrio que dan cuenta de estas nuevas formas de ocupación habitacional y que plantean un cambio en las relaciones de convivencia, densidades y uso de elementos arquitectónicos. Con ello se busca extraer conocimientos espaciales sobre las comunalidades de las intervenciones tipológicas y acerca del devenir espacial del barrio bajo nuevas interacción en el espacio doméstico que se desvían del modelo nuclear familiar de vivienda.

El primer caso de estudio es una vivienda que compatibiliza la habitación del propietario y su familia con el arrendamiento de departamentos. Esta vivienda ubicada en una esquina, pertenece a la “Villa Jardín Versalles”, originalmente de un piso pero ampliada en un segundo piso para dar cabida a dos departamentos. La casa se divide de la siguiente forma, el primer piso sigue ocupado por el propietario y su familia, mientras que el segundo piso alberga dos departamentos independientes. Estos departamentos están pensados para ser ocupados por estudiantes, jóvenes y personas solteras. Aprovechando la condición esquina de la vivienda se distribuyen los accesos de forma que se

¹ Giudici, “Counter-Planning from the Kitchen: For a Feminist Critique of Type.”

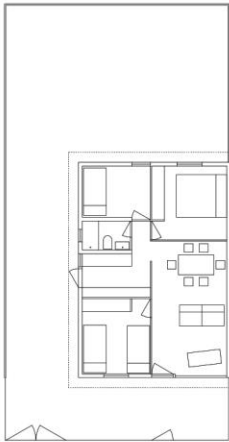
² Urrutia Muñoz and Cáceres Ledesma, “Estrategias De Co-Residencia En El Área Pericentral De Santiago De Chile.”

mantenga el acceso principal del propietario, mientras que el otro lado es destinado al acceso de los departamentos. Para acceder a los departamentos en el segundo piso, se dispone de dos escaleras en semi caracol, una lleva directo desde la reja a una puerta en el segundo piso, mientras que al otro departamento se accede por un portón enrejado tras el cual, otro portón de madera permite acceder a un pequeño patio que sirve como espacio de antesala, y donde se encuentra una escalera que lleva a la puerta de acceso al departamento (Fig. 20). La estrategia usada en esta vivienda para organizar los espacios es a través del uso de escaleras externas que permiten dar accesos independientes a cada departamento y señalar la subdivisión de los espacios comunes en torno a este elemento.

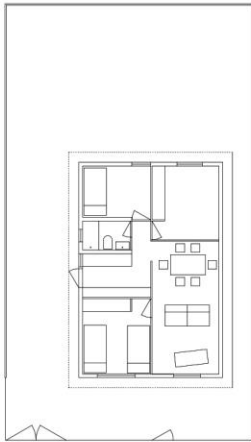
El segundo caso de estudio es una vivienda que compatibiliza la habitación del propietario y su familia con otras familias a través del arrendamiento de departamentos. Esta vivienda ubicada en la esquina de un pasaje es parte de la “Villa los Claveles”, viviendas de dos pisos, el segundo originalmente en mansarda, la que tras ampliaciones y máxima ocupación del suelo permite agregar dos departamentos. A diferencia del caso anterior, el arriendo aquí está dirigido a familias pequeñas. La vivienda al encontrarse en la esquina de un pasaje cerrado, le permite mantener el acceso principal del propietario en el pasaje, mientras los accesos para los departamentos se dan hacia la calle a través de dos puertas en el primer nivel (Fig. 21). Esta estrategia hace que los departamentos den inmediatamente a la calle, lo que cambia la relación de mediación entre público privada que ofrecen los jardines, restando privacidad pero intensificando la relación con la calle y las instancias urbanas.

El tercer caso de estudio es una vivienda destinada a uso médico junto con el arrendamiento de departamentos. Esta vivienda pertenece a la “Villa Jardín Versailles” en la tipología B, de viviendas de un piso, que es ampliada en un segundo piso y ofrece tres departamentos en arriendo. Esta vivienda se diferencia de los dos casos anteriores, al albergar un centro médico, un uso público, que configura un espacio de convivencia entre visitantes del centro médico y personal, con los arrendatarios de los departamentos ubicados en el segundo nivel. El acceso a los departamentos es a través de una escalera que lleva a una terraza techada que sirve de antesala y espacio de rellano para los ocupantes de los departamentos (Fig. 22). La estrategia espacial usada en este caso es el uso en conjunto de una escalera y balcón, para separar el espacio del centro médico con el espacio común de los arrendatarios. El balcón sirve como antesala y espacio funcional para labores domésticas, además sirve como espacio de recreación y contemplación.

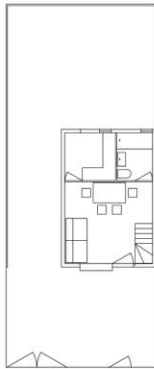
PLANTAS TIPO DE URBANIZACIONES DFL 2



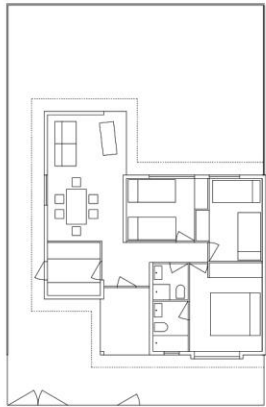
VILLA LOS ALAMOS



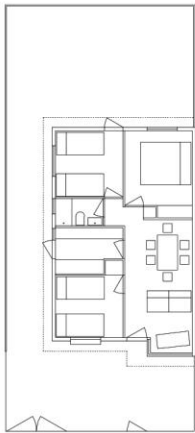
VILLA LOS ALAMOS 2



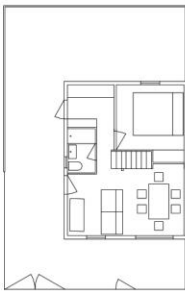
VILLA MONTE TABOR



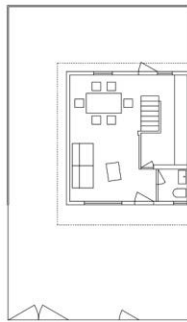
VILLA JARDÍN VERSALLES



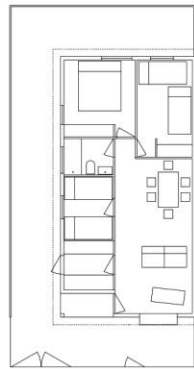
VILLA JARDIN VERSALLES 2



VILLA LOS CLAVELES 1



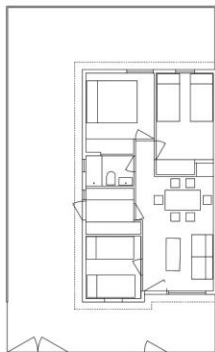
VILLA LOS CLAVELES 3



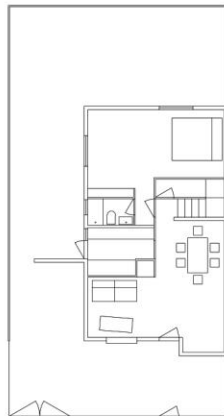
VILLA PARQUE METROPOLITANO



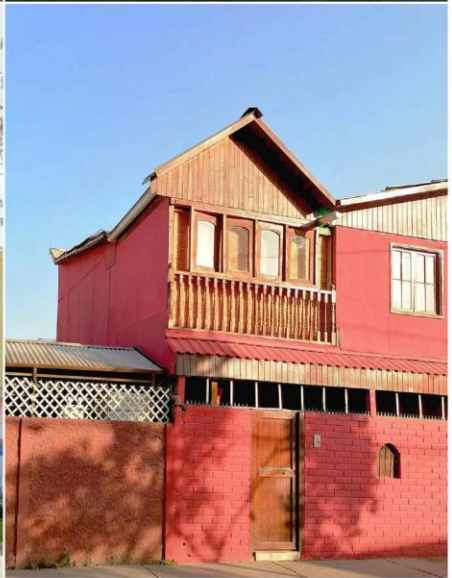
VILLA PARQUE EL GOLF



VILLA HUGO BRAVO



VILLA PARQUE VERSALLES









Los tres casos estudiados representan formas distintas de habitar las viviendas nucleares. Cada día es más común apreciar dentro del barrio, viviendas que no solo han sido ampliadas sino que presenten una reorganización de usos en el espacio. Los fenómenos de Co-habitación y el arrendamiento de departamentos se han extendido como formas de habitación que proponen nuevas formas de ocupación de la vivienda y de interacción entre propietarios y arrendatarios. La integración de nuevos elementos arquitectónicos al paisaje construido del barrio ha permitido organizar de otra forma los accesos a los interiores y la generación de nuevos espacios comunes. Las escaleras exteriores han aumentado como forma de demarcar accesos independientes a las viviendas y separa los distintos hogares que conviven en la propiedad. El balcón, ha permitido generar espacios de acceso a departamentos, como también de generar espacios comunes separados de los jardines, destinados a un uso doméstico y recreativo, pero también sirve como lugar exposición que aumenta los encuentros visuales y de reconocimiento. Los casos informan del dinamismo y variaciones de ocupación de las viviendas y a la vez de una intensificación de la urbanidad en el barrio.

El modelo familiar nuclear, como patrón de la organización y su repetición en la ciudad tiene un papel importante en la construcción de las subjetividades en el espacio doméstico. Como se presentó el modelo de vivienda familiar nuclear y su dispersión ha generado una forma de ciudad y de subjetividades que han servido en la separación entre espacio productivo y reproductivo en las sociedades capitalistas. El rol de la arquitectura a través del desarrollo de modelos tipológicos ha sido parte en naturalizar e institucionalizar este diagrama social de comportamiento, que jerarquiza las relaciones de poder e insta la división de los roles de géneros, de acuerdo al patrón de heterosexual de familia. La idea del tipo es construir comunales, en la vivienda esa comunales es la rutina diaria impuesta por el modelo nuclear, pero el tipo no es un concepto estático, sino que está en evolución y contiene constantes posibilidades de reinterpretación, perversión y cambio.¹ La búsqueda de nuevas estructuras tipológicas es también la forma de pensar nuevas subjetividades. Como señala Paul Preciado en su manifiesto *Contrasexual*, esta no sería la creación de una nueva naturaleza sino más bien el fin de la naturaleza como orden que legitima la sujeción de unos cuerpos a otros². Indagar en la posibilidad de otros modelos de organizar lo doméstico a través de la tipología habitacional es también una forma de pensar en nuevas subjetividades y otras maneras de hacer ciudad.

¹ Giudici, "Counter-Planning from the Kitchen: For a Feminist Critique of Type."

² Paul B. Preciado, *Manifiesto Contrasexual*.

Conclusiones

*

He argumentado a través de esta investigación que las urbanizaciones DFL-2 se transforman en el principal modelo de urbanización en la expansión de la trama urbana hacia la periferia desde la instauración de la actual política habitacional a mediados de los ochenta. En particular, he demostrado que las urbanizaciones masivas DFL-2 para la clase media, es una estrategia de rentabilización inmobiliaria y especulación del suelo de la industria habitacional privada en la periferia de Santiago. Este modelo de urbanismo construye la trama del espacio doméstico de la ciudad suburbana, una sumatoria de “villas” de viviendas familiares reiteradas que esparcen la ocupación de la vivienda en propiedad como forma de gobernanza urbana. Además, he mostrado que la expansión de la ocupación de la vivienda en propiedad tiene un rol ideológico en el gobierno urbano, en primer lugar mediante el endeudamiento al acceder a la vivienda se incorpora a la clase media a los circuitos financieros. Además ser propietario de la vivienda es un estatus social que se asocia a la pertenecer a la clase media y a través de la propiedad privada se promueve la gobernanza urbana basada en los intereses individuales, la inseguridad y la exclusión.

He explorado los orígenes de este modelo de urbanizaciones a través de la formación de una producción habitacional privada para la clase media. En primer lugar he presentado el desarrollo de una producción habitacional estatal para la clase media a través de la construcción directa de viviendas por parte del Estado en un sistema de producción social y experimental, que sin embargo es insuficiente para suplir la demanda habitacional de la población y que al seguir la disponibilidad de suelos baratos consolida la periferia como el lugar de la vivienda económica en la ciudad. Luego he presentado los incentivos a la industria habitacional privada para atraerla a la producción de viviendas para sectores medios, primero a través de los incentivos dispuestos en el DFL-2 y la definición de la “vivienda económica”, para después transformarse con la instauración del modelo neoliberal en el principal constructor de viviendas, al pasar el Estado a un rol subsidiario y con la creación del sistema de subsidio a la demanda que funciona hasta el día de hoy.

Además, he estudiado las reformas que incorporan la vivienda a los circuitos financieros y entrelaza la vivienda al desarrollo de una economía financiera y con ella la expansión de la propiedad

como pilar ideológico de las ideas de progresos. La vivienda ligada a la propiedad se transforma en una forma de administración de la ciudad, al esparcir la deuda e implantar la propiedad privada como forma de ocupación, la propiedad sirve de vehículo ideológico y de contención frente a las reformas de privatización que horadan los tejidos sociales. La trayectoria de la producción habitacional da cuenta del triunfo de la razón neoliberal a través de la idea del homo económico, el agenciamiento humano queda en el mercado y con ello se destruye las prácticas y el imaginario democrático al eliminar al sujeto que se gobierna a sí mismo¹, así el mercado se transforma en el único indicador válido para la producción habitacional y con ello de la construcción de la ciudad.

He precisado las claves de la producción habitacional privada para la clase media desde el retorno a la democracia. La política habitacional de la transición marcada por la construcción masiva de viviendas y la expansión histórica de la propiedad consolida el sistema de subsidios, sin embargo este al ordenar a la población por ingresos promoverá la estratificación de los productos inmobiliarios, teniendo como consecuencia un aumento en la segregación y deterioro de lo urbano. La expansión de la ciudad durante la década de los noventa está impulsada por la oferta habitacional inmobiliaria que bajo una planificación urbana laxa, extiende la mancha a través de las urbanizaciones DFL-2 capaces de superponerse a los planos reguladores comunales, siendo el patrón de expansión urbana que construye las nuevas periferias de clase media de los noventa. Este modelo exitoso en la construcción de viviendas con el tiempo ha derivado en una serie de problemas como el alza del precio de las viviendas, motivados por la especulación del valor de suelo y las lógicas inmobiliarias de rentabilización, lo que ha motivado el incremento del déficit habitacional en el país, lo que afecta fuertemente a los sectores medios. La jerarquía y centralización del aparato estatal, junto a la práctica público-privada de cooperación le permite obtener mucha influencia sobre el desarrollo urbano a los privados². Los problemas habitacionales en Santiago son el reflejo de un gobierno deficiente, en particular sobre orientado por el mercado.

He explorado a través de un caso de estudio, el Barrio Longitudinal de Maipú, el proceso de construcción de una pieza urbana a través del modelo de urbanizaciones DFL-2. Este proceso guiado por la falta de una planificación central, conduce a que la forma urbana sea el resultado de una aglomeración de “Villas” o conjuntos DFL-2, diseñados de forma aislada. Estos paños de iniciativas

¹ Brown, *Undoing the Demos: Neoliberalism's Stealth Revolution*.

² Hölzl and Nuissl, “Urban Policy and Spatial Planning in a Globalized City-A Stakeholder View of Santiago de Chile.”

privadas actúan por separado y se organizan para maximizar las ganancias inmobiliarias, de esta manera su distribución es la reiteración de una vivienda alineadas en pasajes, sin una idea barrial que inste a la creación de centralidades o de espacios públicos para la conformación de una comunidad. Además investigue las implicancias de la ocupación en propiedad de la vivienda, y como esta entendida desde el modelo de propiedad privada hace actuar a los propietarios desde los intereses personales buscando mantener el valor de su vivienda lo que es positivo en la mantención de los barrios. La inseguridad surge así como la principal preocupación de los propietarios, lo que impulsa un gobierno urbano a través de la propiedad privada mediante la definición de límites marcados y la instalación de artefactos de seguridad que refuercen la seguridad de la propiedad. La exclusión es importante en la definición de bordes funcionales que informen de la propiedad, pero no puede ser la única estrategia¹, ya que sumada a la creciente percepción de inseguridad conlleva a un deterioro de las relaciones comunitarias y un deterioro de la noción de lo público en la ciudad.

También estudie el modelo nuclear familiar, la unidad que construye el territorio domestico de la clase media en la periferia. Este modelo convertido en un diagrama social ha ordenado y jerarquizado las relaciones de género al interior de la vivienda, al separar a cada familia en un hogar bajo la norma de la familia heterosexual, así se construye la privacidad que invisibiliza y separa el trabajo reproductivo de las mujeres al interior de la casa. Este modelo es un dispositivo técnico para modelar la vida como si fuese una coreografía a través de la composición de un diagrama de usos específicos para cada habitación y sirve como herramienta para producir sujetos específicos. Sin embargo a través de estudiar las formas de ocupación en el barrio, es posible argumentar que este modelo domínate esta siempre abierto a perversiones y cambios. Los casos de estudios analizados dan cuenta de la existencia de otras formas de ocupar la vivienda que instan modificaciones a este modelo familiar de acuerdo a nuevas formas de convivencias, que siguen surgiendo día a día.

La relevancia de este proyecto es instar el debate por el rol de la vivienda desde su función económica y política a través de la propiedad. Al hacerlo esta tesis revisa las formas en que la vivienda convertida en un producto espacial se integra al desarrollo de las economías financieras y como activo patrimonial, es la principal inversión de la población y le ofrece una seguridad frente a la privatización de los servicios sociales. La razón detrás de discutir la relación entre vivienda y propiedad es la creencia de que el dialogo y las narrativas sobre las formas de ocupar y habitar el

¹ Fennell, "Property Beyond Exclusion."

espacio domestico nos permite imaginar y proyectar mundos posibles. La posibilidad de las narrativas de hablar, impulsa la conformación de una comunidad moral, y urge a las comunidades a pensar y cambiar sus formas de ser¹. Las implicaciones del trabajo y su impacto están en promover una discusión sobre el desarrollo urbano de la periferia a través de nuevas maneras de pensar el comportamiento de la vivienda ligada a la propiedad en pos de un acceso igualitario a las virtudes y beneficios de la vida urbana.

Si, se puede decir que las urbanizaciones DFL-2 son una operación inmobiliaria que construyen sin planificación una ciudad genérica hacia las periferias. Mientras muchos han abarcado este espacio desde las políticas urbanas y el carácter elitista de las prácticas de gobierno empresarial y desde una mirada de la propiedad como elemento ideológico. Una perspectiva a la propiedad de la vivienda desde las prácticas de gobernanza urbana de sus propietarios en el espacio domestico permite atestiguar las capacidades de actuación de las comunidades y el poder que estas poseen de intervenir en la esfera común, ampliando el horizonte de posibilidades e instando a nuevos modos de pensar la gobernanza barrial. El modelo de la propiedad privada no es solo una construcción social, sino que una performance que permite al mundo de forma más o menos exitosa ensamblar ideas, prácticas y cosas. Pero de la misma forma, lo performativo de la propiedad también encierra la capacidad de expresar formas alternativas de economías y buscar un nuevo espacio político de la propiedad para recuperar lo común². Como sugerencias para nuevas investigaciones, todavía queda mucho por investigar sobre las prácticas comunitarias y falta todavía más información valiosa por recopilar sobre los modelos de participación y ejercicio de poder ciudadano que surge en las urbanizaciones DFL-2 e impulsan la propiedad a modelos más inclusivos y de cooperación de las comunidades.

La práctica arquitectónica en su interacción con las comunidades ha tendido a una relación jerárquica, a través del conocimiento técnico. La participación suele ser entendida como un concepto romántico de la comunidad donde todos están de acuerdo y ha instado el funcionamiento de un sistema tecnocrático donde la voz participativa es solo una parte de un arreglo ya establecido de arriba hacia abajo. Esto impide un modelo de participación activo que empodere a las comunidades, y sirva como modo operativo de generar otro espacio, abierto a las posibilidades de imaginar y construir desde el poder popular la ciudad para todos. La intervención de la práctica arquitectónica y su forma

¹ Rose, "Property as Storytelling: Perspectives from Game Theory, Narrative Theory, Feminist Theory."

² Blomley, "Performing Property: Making the World."

de acercarse siempre con la idea de solucionar un problema, se vuelve innecesaria y apela a un rol elitista distante donde el problema de los otros es capaz de ser resuelto desde un modelo preconcebido por el conocimiento técnico. Como plantea Marcus Miessen, esta forma de operar impide avanzar en un diálogo fructífero, ya que no siempre es necesario resolver las cosas, es más llama a lidiar con las complejidades y urge una práctica arquitectónica dispuesta a complicar las cosas¹. La propiedad de la vivienda está llena de complejidades, pero es allí donde reside su capacidad de reinventarla, de imaginar y proponer nuevos modos de gobierno urbano que involucren la acción de las comunidades para avanzar hacia un modelo de desarrollo que permita un progreso y acceso equitativo a la ciudad.

¹ Miessen, “Crossbenching: Towards a Proactive Mode of Participation as a Critical Spatial Practice.”

Bibliografia

- Aalbers, Manuel. *The Financialization of Housing: A Political Economy Approach*. New York: Routledge, 2016.
- Agostini, Claudio A., Daniel Hojman, Alonso Román, and Luis Valenzuela. “Segregación Residencial de Ingresos En El Gran Santiago, 1992-2002: Una Estimación Robusta.” *Eure* 42, no. 127 (2016): 159–84. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612016000300007>.
- Aguirre, Beatriz, and Salim Rabi. “La Trayectoria Espacial de La Corporacion de La Vivienda (CORVI).” *Diseño Urbano y Paisaje* 6, no. 18 (2009): 73.
- Alexander, Gregory S., and Eduardo M. Peñalver. “Properties of Community.” *Theoretical Inquiries in Law* 10, no. 1 (2008). <https://doi.org/10.2202/1565-3404.1211>.
- Almarza, Sergio. “Elementos Innovadores En La Política Habitacional Chilena Desde La Perspectiva Del Financiamiento.” *INVI* 8, no. 18 (1993).
- Alvarez Correa, Lily, Alejandro Salazar Barrows, and Rodrigo Hidalgo Dattwyler. “Los Condominios y Urbanizaciones Cerradas Como Nuevo Modelo de Construcción Del Espacio Residencial En Santiago de Chile (1992-2000).” *Scripta Nova. Revista Electronica de Geografia y Ciencias Sociales* 7, no. 7 (2003): 123. <https://doi.org/10.1344/sn2003.7.762>.
- Alvayay, Jaime, and Arthur Schwartz. “Housing and Mortgage Market Policies in Chile.” *Journal of Real Estate Literature* 5, no. 1 (1997): 47–55. <https://doi.org/10.1023/A:1008605721528>.
- Araya, Pablo. “Esquemas de Indización Tradicionales En El Sector de La Vivienda: El Caso de Chile.” Santiago de Chile, 1993.
- Aureli, Pier Vittorio. “Means to an End The Rise and Fall of the Architectural Project of the City.” In *The City as a Project*, edited by Pier Vittorio Aureli, 344. Berlin: Ruby Press, 2013.
- . *The Possibility of an Absolute Architecture*. Cambridge, Massachusetts: MIT Press, 2011.
- Barozet, Emmanuelle, and Vicente Espinoza. “Current Issues on the Political Representation of Middle Classes in Chile.” *Journal of Politics in Latin America* 8, no. 3 (2016): 95–123. www.jpla.org.
- Begley, Jaclene. “Parent Housing Wealth, Credit Constraints, and Homeownership Transitions.” *Journal of Housing Research* 28, no. 1 (2019): 51–79. <https://doi.org/10.1080/10835547.2019.12092158>.
- Blomley, Nicholas. “Land Use, Planning, and the ‘Difficult Character of Property.’” *Planning Theory and Practice* 18, no. 3 (2017): 351–64. <https://doi.org/10.1080/14649357.2016.1179336>.
- . “Performing Property: Making the World.” *Canadian Journal of Law and Jurisprudence* 26, no. 1 (2013): 23–48. <https://doi.org/10.1017/S0841820900005944>.
- . “The Boundaries of Property: Complexity, Relationality, and Spatiality.” *Law and Society Review* 50, no. 1 (2016): 224–55. <https://doi.org/10.1111/lasr.12182>.
- Bohle, Dorothee, and Leonard Seabrooke. “From Asset to Patrimony: The Re-Emergence of the Housing Question.” *West European Politics* 43, no. 2 (2020): 412–34. <https://doi.org/10.1080/01402382.2019.1663630>.
- Bravo, Luis. “Chile: El Problema de La Vivienda a Través de Su Legislación,” 1960.
- . “Vivienda Social Industrializada: La Experiencia Chilena (1960- 1995).” *Revista INVI*, 1996. <https://doi.org/10.4067/invi.v11i28.206>.
- Brown, Wendy. *Undoing the Demos: Neoliberalism’s Stealth Revolution*. New York: Zone Books,

2015.

- Cardenas, Luz. "Urbanismo vs Urbanización: Distintas Modalidades de Hacer Ciudad. / Town Planning versus Urbanization. Different Ways of Doing City." *Revista de Urbanismo* 01, no. 01 (1999): 8–25. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.1999.11754>.
- Cardenas, Luz, and Constantino Mawromatis. "Forma Urbana En La Periferia Del Área Metropolitana de Santiago (Chile). ¿El Resultado de Un Plan Normativo o de Rentabilidad?" *Revista de Urbanismo* 0, no. 1 (1999): 1–13. <https://doi.org/10.5354/ru.v0i1.11755>.
- Castells, Manuel. "Movimiento de Pobladores y Lucha de Clases: Balance y Perspectivas." *Eure*, 1973, 9–35.
- Castillo-Couve, Maria José. "Producción y Gestión Habitacional de Los Pobladores." Universidad Politécnica de Madrid, 2012.
- Castillo, María José, and Rossana Forray. "La Vivienda, Un Problema de Acceso Al Suelo." *Arq*, no. 86 (2014): 48–57. <https://doi.org/10.4067/S0717-69962014000100007>.
- Cattaneo, Rodrigo. "Los Fondos de Inversión Inmobiliaria y La Producción Privada de Vivienda En Santiago de Chile: ¿Un Nuevo Paso Hacia La Financiarización de La Ciudad?" *Eure* 37, no. 112 (2011): 5–22. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612011000300001>.
- CChc. "Evaluación de Los Resultados de La Política Habitacional y La Movilidad Habitacional," 1997, 1.
- CChC. "Balance De La Vivienda Y Entorno Urbano 2019." *Cámara Chilena de La Construcción*, 2019, 91.
- . "Informe MACH 50." *Cámara Chilena de La Construcción* 50 (2019).
- . "Informe MACH 56." *Cámara Chilena de La Construcción* 56 (2021).
- CCHC. *Balance de La Vivienda En Chile Agosto 2011*, 2011.
- Celedon, Alejandra. "Operación Piloto: Santiago En Tres Actos." *Revista 180*, 2019, 1–12.
- Cheetham, Rosemond. "El Sector Privado En La Construcción: Patrón de Dominación." *EURE: Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos y Territoriales* 1, no. 3 (1971): 125–48.
- Cox, Tomás, and Ricardo Hurtubia. "Vectores de Expansión Urbana y Su Interacción Con Los Patrones Socioeconómicos Existentes En La Ciudad de Santiago." *Eure* 42, no. 127 (2016): 185–207. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612016000300008>.
- Daher, Antonio. "Neoliberalismo Urbano En Chile." *Estudios Públicos*, 1991, 281–99.
- Dammert, Lucía. *Inseguridad, Crimen y Política: Desafíos de La Democracia En Chile*. Santiago de Chile: RIL editores, 2013.
- Dogma. "The Home at Work: A Genealogy of Housing for the Laboring Classes." *Harvard Design Magazine* 46 (2018).
- Doling, John, and Richard Ronald. "Home Ownership and Asset-Based Welfare." *Journal of Housing and the Built Environment* 25, no. 2 (2010): 165–73. <https://doi.org/10.1007/s10901-009-9177-6>.
- Ducci, María Elena. "Área Urbana de Santiago 1991-2000: Expansión de La Industria y La Vivienda." *EURE (Santiago)* 28, no. 85 (2002): 1–16. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612002008500010>.
- . "Chile: El Lado Oscuro de Una Política de Vivienda Exitosa." *Eure* 23, no. 69 (1997): 99–115.

- Easterling, Keller. *Extrastatecraft. The Power of Infrastructure Space*. London, UK: Verso Books, 2014.
- . *Subtraction*. Edited by Markus Miessen. Moscú: Strelka Press, 2014.
- . “Take-Away.” *Perspecta* 45, no. Agency (2012): 153–60.
- Espinoza, Ricardo., and Sergio Urzúa. “La Evolución de Los Precios Del Mercado Inmobiliario : Santiago 2009-2017.” Santiago de Chile, 2018.
- Espinoza, Vicente, and Emmanuelle Barozet. “De Qué Hablamos Cuando Decimos ‘Clase Media’? Perspectivas Sobre El Caso Chileno.” In *El Arte de Clasificar a Los Chilenos*. Santiago de Chile: Expansiva UDP, 2009.
- Fennell, Lee Anne. “Property Beyond Exclusion.” *William and Mary Law Review* 61, no. 521 (2019): 521–72.
- Fontaine, Juan Andrés. *La Construcción de Un Mercado de Capitales: El Caso de Chile*. Materiales de Aprendizaje Del IDE. Banco Mundial, 1996.
- Garreton, Matias. “City Profile: Actually Existing Neoliberalism in Greater Santiago.” *Cities* 65 (2017): 32–50. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2017.02.005>.
- Gasic, Ivo. “Inversiones e Intermediaciones Financieras En El Mercado Del Suelo Urbano. Principales Hallazgos a Partir Del Estudio de Transacciones de Terrenos En Santiago de Chile, 2010-2015.” *Eure* 44, no. 133 (2018): 29–50. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612018000300029>.
- Geisse, Guillermo. *Economía y Política de La Concentracion Urbana En Chile*. Mexico: PISPAL El Colegio de México, 1983.
- Giudici, Maria, and Pier Vittorio Aureli. “Familiar Horror: Toward a Critique of Domestic Space.” *Log* 1, no. 38 (2016): 105–29.
- Giudici, Maria S. “Counter-Planning from the Kitchen: For a Feminist Critique of Type.” *Journal of Architecture* 23, no. 7–8 (2018): 1203–29. <https://doi.org/10.1080/13602365.2018.1513417>.
- Gómez Leyton, Juan Carlos. “Democracia versus Propiedad Privada Los Orígenes Político-Jurídicos de La Dictadura Militar Chilena.” In *Sujetos Sociales y Nuevas Formas de Protesta En La Historia Reciente de America Latina*, edited by Gerardo Caetano, 171–212. Buenos Aires: CLACSO, 2006.
- Gonzales, Gerardo. “El Crédito Hipotecario y El Acceso a La Vivienda Para Los Hogares de Menores Ingresos En América Latina.” *SERIE Financiamiento Del Desarrollo*. Santiago de Chile, 2002.
- Greene, Margarita, Felipe Link, Rodrigo Mora, and Cristhian Figueroa. “De La Casa Al Barrio.” *Arq*, no. 86 (2014): 78–87. <https://doi.org/10.4067/S0717-69962014000100012>.
- Gross, Patricio. “Santiago de Chile (1925-1990): Planificacion Urbana Y Modelos Politicos.” *EURE (Santiago)* XVII, no. 52 (1991): 27–52.
- Hardy, Clarisa. *La Ciudad Escindida*. Santiago de Chile: Programa de Economía del Trabajo (P.E.T.), 1989.
- Harvey, David. *A Brief History of Neoliberalism*. Oxford, UK: Oxford University Press, 2007.
- . *Urbanismo y Desigualdad Social*. Madrid, Spain: Siglo Veintiuno Editores, 1977.
- Henoch, Paulina. “Historia de La Política Habitacional En Chile.” In *Construyendo Chile: Políticas Públicas En Viviendas Sociales*, edited by Paulina Henoch. Santiago de Chile: Libertad y Desarrollo, 2012.

- Henoch, Paulina, and Bettina Horst. "Evolución Del Deficit Habitacional, Una Deuda Pendiente," n.d.
- Henriquez, Renzo. *El Poder Del Campo*. Santiago de Chile: Londres 38, 2014.
- Hidalgo, Rodrigo. "Continuidad y Cambio En Un Siglo de Vivienda Social En Chile (1892-1998). Reflexiones a Partir Del Caso de La Ciudad de Santiago'." *Revista de Geografía Norte Grande* 77 (1999): 69–77. http://www.icp.puc.cl/html/revista/PDF/RGNG_N26/art08.pdf.
- . "De Los Pequeños Condominios a La Ciudad Vallada: Las Urbanizaciones Cerradas y La Nueva Geografía Social En Santiago de Chile (1990-2000)." *Eure* 30, no. 91 (2004): 29–52. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612004009100003>.
- . *La Vivienda Social En Chile y La Construcción Del Espacio Urbano En El Santiago Del Siglo XX*. Santiago de Chile: Instituto de Geografía Pontificia Universidad Católica de Chile, 2005.
- Hidalgo, Rodrigo, and Gonzalo Cáceres. "Beneficiencia Católica y Barrios Obreros En Santiago de Chile En La Transición Del Siglo XIX y XX. Conjuntos Habitacionales y Actores Involucrados." *Scripta Nova Revista Electronica de Geografía y Ciencias Sociales* VII, no. 146 (2003).
- Hidalgo, Rodrigo, Alvarado Peterson, and Federico Arenas. "¡Aquí Está La Llave de Su Casa! La Utopía de La Propiedad En La Vivienda Social En Santiago de Chile," 2016, 2–7. http://www.ub.edu/geocrit/xiv_hidalgo_alvarado.pdf.
- Hölzl, Corinna, and Henning Nuissl. "Urban Policy and Spatial Planning in a Globalized City-A Stakeholder View of Santiago de Chile." *Planning Practice and Research*. Taylor & Francis, 2014. <https://doi.org/10.1080/02697459.2013.872895>.
- Ilustre Municipalidad de Maipú. "Atlas Comunal de Maipú 2015," 2015, 221.
- INE. "Síntesis de Resultado Censo 2017," 2018. <https://www.censo2017.cl/descargas/home/sintesis-de-resultados-censo2017.pdf>.
- Jacobs, Harvey M., and Kurt Paulsen. "Property Rights: The Neglected Theme of 20th-Century American Planning." *Journal of the American Planning Association* 75, no. 2 (2009): 134–43. <https://doi.org/10.1080/01944360802619721>.
- Katz, Larissa. "Property's Sovereignty." *Theoretical Inquiries* 18, no. 299 (2017): 299–328.
- Larraín, Clemente, and Slaven Razmilic. "Precios de Vivienda: ¿quién Tiene La Razón?" *Centro de Estudios Públicos Chile*, 2019.
- Larroult, Cristián. "Chicago y El Rol Del Estado En La Microeconomía." In *Escuela de Chicago*, edited by Francisco Rosende. Santiago de Chile: Ediciones UC, n.d.
- Lefebvre, Henry. *The Urban Revolution*. Minneapolis: University of Minnesota Press, 2003.
- Llorca-Jaña, Manuel, Claudio Robles, Juan Navarrete-Montalvo, and Roberto Araya Valenzuela. "La Agricultura y La Élite Agraria Chilena a Través de Los Catastros Agrícolas 1830-1855." *Historia* ii, no. 50 (2017): 597–639.
- López-Morales, Ernesto, Claudia Sanhueza, Sebastián Espinoza, and Felipe Órdenes. "Verticalización Inmobiliaria y Valorización de Renta de Suelo Por Infraestructura Pública: Un Análisis Económico Del Gran Santiago, 2008-2011." *Eure* 45, no. 136 (2019): 113–34. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612019000300113>.
- Lorey, Isabell. *State of Insecurity: Government of the Precarious*. London, UK: Verso Books, 2015.
- Macpherson, C B. *Property: Mainstream and Critical Positions*. Oxford, UK: Basil Blackwell, 1978.

- Madden, David, and Peter Marcuse. *In Defense of Housing*. London, UK: Verso Books, 2016.
- Martin, Reinhold. "Real Estate Agency." In *The Art of Inequality: Architecture, Housing, and Real Estate*, edited by Reinhold Martin, Jacob Moore, and Susanne Schindler. New York: Columbia University Press, 2015.
- Mattos, Carlos A. de. "Financiarización, Valorización Inmobiliaria Del Capital y Mercantilización de La Metamorfosis Urbana." *Sociologías* 18, no. 42 (2016): 24–52.
<https://doi.org/10.1590/15174522-018004202>.
- . "Santiago de Chile, Globalización y Expansión Metropolitana: Lo Que Existía Sigue Existiendo." *EURE (Santiago)* 25, no. 76 (1999): 43–62. <https://doi.org/10.4067/s0250-71611999007600002>.
- Mattos, Carlos de, Luis Fuentes, and Felipe Link. "Tendencias Recientes Del Crecimiento Metropolitano En Santiago de Chile. ¿Hacia Una Nueva Geografía Urbana?" *Revista INVI* 29, no. 81 (2014): 266. <https://doi.org/10.4067/s0718-83582014000200006>.
- Miessen, Markus. "Crossbenching: Towards a Proactive Mode of Participation as a Critical Spatial Practice." *Phd*. Goldsmiths College, University of London, 2017.
<http://research.gold.ac.uk/id/eprint/20980>.
- Ministerio de Hacienda. "Decreto Con Fuerza de Ley 2." *Diario Oficial de La República de Chile*, 1959.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. "La Vivienda Social En Los Gobiernos de La Concertación de La Década de Los Noventa 1990 - 2000." *Chile. Un Siglo de Políticas En Vivienda y Barrio*, 2000. http://www.minvu.cl/opensite_20070525102930.aspx.
- MINVU. "Decreto Ley 1305," no. 1975 (1976): 1–19.
- Mitropoulos, Angela. "Oikopolitics and Storms." *The Global South* 3, no. 1 (2014): 66–82.
- Montes, Carlos. "A 20 Años de La Liberalización de Los Mercados de Suelo." *Eure* 26, no. 77 (2000): 137–41.
- Morandé, Felipe, and Carlos Garcia. "Financiamiento de La Vivienda En Chile." Documento de Trabajo, 2004.
- OECD. *Under Pressure: The Squeezed Middle Class. Under Pressure: The Squeezed Middle Class*, 2019. <https://doi.org/10.1787/689afed1-en>.
- Paul B. Preciado. *Manifiesto Contrasexual*. Barcelona: Editorial Anagrama, 2002.
- Peñalver, Eduardo M. "Land Virtues." *Cornell Law Review* 94, no. 4 (2009): 821–88.
- Petermann, Alexandra. "¿Quién Extendió a Santiago? Una Breve Historia Del Límite Urbano, 1953-1994." *Santiago. Dónde Estamos y Hacia Dónde Vamos.*, 2006, 207–30.
- Ponte, Alessandra. "Maps and Territories." *Log* 30, no. 4 (2014): 60–65.
- Quintana, Francisco. "Urbanizando Con Tiza." *Arq*, no. 86 (2014): 30–43.
<https://doi.org/10.4067/S0717-69962014000100005>.
- Ramon, Armando de. "La Población Informal: Poblamiento de La Periferia de Santiago de Chile. 1920-1970." *EURE (Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos y Regionales)* 16, no. 50 (1990): 5–17.
- Ramón, Armando De. "Estudio de Una Periferia Urbana. Santiago de Chile, 1850-1900." *Historia*, 1985, 199–296.

- <http://scholar.google.com/scholar?hl=en&btnG=Search&q=intitle:Estudio+de+una+periferia+urbana:+Santiago+de+Chile+1850-1900#0>.
- Ramón, Armando De. "Santiago de Chile: Vivienda." In *Santiago de Chile: Características Histórico Ambientales, 1891-1924*, edited by Armando De Ramón and Patricio Gross. London, UK: Nueva Historia, 1985.
- Richard, Nelly. *Crítica De La Memoria: (1990-2010)*. Edited by Ediciones Universidad Diego Portales. Santiago de Chile, 2010.
<http://catalogo.bcn.cl/ipac20/ipac.jsp?uri=full=3100001~!238184~!16&profile=bcn>.
- Rivera, Álvaro. "Historia de La Política Habitacional En El Área Metropolitana de Santiago." *Revisita CIS* 16, no. 16 (2012): 27–44.
- Rodríguez, Alfredo, and Ana Sugranyes. *Los Con Techo: Un Desafío Para La Política de Vivienda Social*. Edited by Alfredo Rodríguez and Ana Sugranyes. Santiago de Chile: Ediciones SUR, 2005.
- Rohe, William M., and Leslie S. Stewart. "Homeownership and Neighborhood Stability." *Housing Policy Debate* 7, no. 1 (1996): 37–81. <https://doi.org/10.1080/10511482.1996.9521213>.
- Ronald, Richard. *The Ideology of Home Ownership: Homeowner Societies and the Role of Housing*. New York: Palgrave Macmillan, 2008.
- Rose, Carol M. "Property as Storytelling: Perspectives from Game Theory, Narrative Theory, Feminist Theory." *Yale Journal of Law and the Humanities* 2, no. 1 (1990): 37–58.
- . "The Moral Subject of Property." *William and Mary Law Review* 48, no. 5 (2007): 1897–1926.
- Sabatini, Francisco. "Reforma de Los Mercados de Suelo En Santiago, Chile: Efectos Sobre Los Precios de La Tierra." *Revista EURE* 26, no. 77 (2000): 1–30.
- Sabatini, Francisco, and Federico Arenas. "Entre El Estado y El Mercado: Resonancias Geográficas y Sustentabilidad Social En Santiago de Chile." *EURE (Santiago)* 26, no. 79 (2000): 1–15.
<https://doi.org/10.4067/s0250-71612000007900006>.
- Sabatini, Francisco, Alejandra Rasse, Gonzalo Cáceres, María Sarella Robles, and María Paz Trebilcock. "Promotores Inmobiliarios, Gentrificación y Segregación Residencial En Santiago de Chile." *Revista Mexicana de Sociología* 79, no. 2 (2017): 229–60.
<https://doi.org/10.22201/iis.01882503p.2017.2.57662>.
- Salcedo, Rodrigo. "The Last Slum: Moving from Illegal Settlements to Subsidized Home Ownership in Chile." *Urban Affairs Review* 46, no. 1 (2010): 90–118.
<https://doi.org/10.1177/1078087410368487>.
- Sassen, Saskia. "Ciudades En La Economía Global: Enfoques Teóricos y Metodológicos." *Eure* 24, no. 71 (1998): 5–25. <https://doi.org/10.4067/S0250-71611998007100001>.
- Sergio de Castro. *El Ladrillo: Bases de La Política Económica Del Gobierno Militar Chileno*. Santiago de Chile: Centro de Estudios Públicos, 1975.
- Sierra, Lucas. "Urbanismo Por Decreto: Centralismo y Confusión Institucional En La Ciudad Chilena." In *Santiago, Donde Estamos y Hacia Donde Vamos*, edited by Alexander Galetovic. Santiago de Chile: Centro de Estudios Públicos, 2006.
- Simian, Jose Miguel. "Logros y Desafíos de La Política Habitacional En Chile." *Estudios Públicos*

- 117, no. verano (2010).
- Simian, José Miguel. “El Crecimiento Del Mercado de Arriendo En Chile,” 2018, 6.
<http://www.andi.com.co/Home/Noticia/1064-se-consolida-el-crecimiento-del-mercado>.
- Singer, Joseph William. *Entitlement: The Paradoxes of Property*. New Haven: Yale University Press, 2000.
- Theodore, Nik, Jamie Peck, and Neil Brenner. “Urbanismo Neoliberal: La Ciudad y El Imperio de Los Mercados.” *Temas Sociales SUR*, no. 66 (2009): 1–11.
- Trivelli, Pablo. “Reflexiones En Torno a La Política Nacional de Desarrollo Urbano.” *EURE: Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos y Territoriales* 8, no. 22 (1981): 43–64.
- Urrutia Muñoz, Juan Pablo, and Michelle Elizabeth Cáceres Ledesma. “Estrategias De Co-Residencia En El Área Pericentral De Santiago De Chile.” *Revista 180*, no. 45 (2020).
[https://doi.org/10.32995/rev180.num-45.\(2020\).art-697](https://doi.org/10.32995/rev180.num-45.(2020).art-697).
- Uthoff, Andras. *La Reforma Del Sistema de Pensiones En Chile: Desafios Pendientes*. Cepal, 2001.
- Valdes, Alberto, and William Foster. *La Reforma Agraria En Chile: Historia, Efectos y Lecciones*. Santiago de Chile: Ediciones UC, 2015.
- Vicuña, Magdalena. “El Marco Regulatorio En El Contexto de La Gestión Empresarialista y La Mercantilización Del Desarrollo Urbano Del Gran Santiago, Chile.” *Revista INVI* 28, no. 78 (2014): 181–219.
- Waldron, Jeremy. “Community and Property - For Those Who Have Neither.” *Theoretical Inquiries in Law* 10, no. 1 (2008). <https://doi.org/10.2202/1565-3404.1212>.
- . “What Is Private Property?” *Oxford Journal of Legal Studies* 5, no. 3 (1985): 313–49.
<https://doi.org/10.1093/ojls/5.3.313>.



Enero 2022,
Santiago de Chile
©2022, Pablo Andrés Espinosa Figueroa



PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CHILE
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS
DIRECCIÓN EL COMENDADOR 1916, PROVIDENCIA

CARTA DE AUTORIZACIÓN PARA DISTRIBUIR/PUBLICAR TRABAJOS DE TITULACIÓN

Yo, Pablo Andrés Espinosa Figueroa, RUT Nº 18.461.782 - K, detento todos los derechos patrimoniales sobre mi obra LA PRODUCCION HABITACIONAL PARA LA CLASE MEDIA EN LAS URBANIZACIONES DFL-2. y no he otorgado autorizaciones de uso a terceros que restrinjan mi facultad de ejercer estos derechos sobre ella. A mayor abundamiento, me obligo a mantener indemne a la UC de todo reclamo y acción legal de un tercero alegando que mi obra infringe su derecho de autor.

Autorizo a la UC para reproducir mi obra, publicarla y almacenarla en su sistema digital. Autorizo a los usuarios del sistema digital UC para utilizar, publicar, reproducir y distribuir mi obra al público, sin solicitar mi autorización, bajo las siguientes condiciones:

- Que el uso, publicación, reproducción y distribución al público sea gratuito;
- Que la reproducción de la obra, aun cuando sea parcial, siempre incluya el título y mi nombre como autor;
- Que bajo ninguna circunstancia la obra sea adaptada, modificada o traducida.

Todo lo anterior, a partir de (día y mes) 22 de Mayo. de 2023.

(Firma)

Santiago, 22 de Mayo de 2023.