

“Agregando piezas”: producción mercantil extralegal de viviendas en barrios obreros, un análisis cualitativo¹

“Attaching rooms”: extralegal mercantile production of housing in working class neighborhoods, a qualitative analysis

Paula Rodríguez Matta² 

RESUMEN

En las últimas décadas, la producción mercantil extralegal de viviendas se ha incrementado en Santiago, en especial en barrios obreros de la periferia histórica de la ciudad, muchos de los cuales fueron el resultado de luchas por el derecho a la vivienda. A fin de conocer este fenómeno, entre 2018 y 2021 se estudiaron dos barrios obreros, en Santiago de Chile, cuyos habitantes subdividen habitaciones o construyen viviendas de materiales ligeros en sus patios. Su objetivo es (sub)arrendar a trabajadores informales, inmigrantes e insolventes, quienes no pueden acceder a una producción mercantil formal de vivienda debido a los requisitos de bancarización. Por medio de un análisis cualitativo, con un diseño de investigación flexible y una interpretación contextual de los resultados, se caracterizó la informalidad de estas construcciones, los agentes de valor involucrados y sus prácticas creadoras de valor en sus dos magnitudes, de cambio y de uso. El resultado fue el reconocimiento de tres tipos de producción habitacional extralegal y de agentes que construyen para uso e intercambio, en el marco de una regulación urbanística y relaciones contractuales que permiten ignorar las normas y fijar precios monopolísticos de penuria.

Palabras clave: teoría social, informalidad urbana, viviendas obreras, producción de valor.

ABSTRACT

In the last decades, the extra-legal mercantile production of housing has increased in Santiago, especially in working-class neighbourhoods on the historic periphery of the city; many of them, the result of struggles for the right to housing. To understand this phenomenon, between 2018 and 2021, two groups of working-class housing were studied, in Santiago de Chile, where its inhabitants subdivide rooms or build houses of light materials in their backyards. Its objective is to (sub)lease to informal workers, immigrants, and insolvent, who cannot access a formal commercial production of housing, due to

¹ Agradezco al Fondo Nacional de Desarrollo Científico y Tecnológico (Fondecyt) por la beca posdoctoral 3180012 (2018-2021), auspiciada por la Universidad Alberto Hurtado; a Valentina Zanetta, Alonso Jara, Javiera Aliste, Moisés Godoy y Vanessa Boin, por su trabajo como ayudantes de investigación, en el trabajo en terreno.

² Investigadora independiente. Correo electrónico: paula.rodriguez.m@gmail.com

the requirements of bankarization. Through a qualitative analysis, with a flexible research design and a contextual interpretation of the results, the extra-legality of these constructions, the value agents involved, and their value-creating practices were characterized in their two magnitudes, use and change. The result was the recognition of three types of extra-legal housing production and of agents that build for use and exchange, within the framework of urban regulation and contractual relationships that make it possible to ignore norms and set monopoly prices of penury.

Keywords: social theory, urban informality, working-class housing, value production.

Introducción

En Santiago de Chile se privilegia el acceso bancarizado a la producción mercantil formal de viviendas nuevas, no usadas. Este es un mercado basado en la propiedad privada individual que restringe el acceso a los inmigrantes indocumentados, los trabajadores informales y los insolventes, quienes no pueden resolver los requisitos de bancarización que se les exigen (cf. Pérez, 2018; Vergara-Perucich & Boano).

No se trata de una situación marginal. En 2017, es decir prepandemia, el 25% de los hogares en la Región Metropolitana respondía a su necesidad de vivienda con formas inseguras de tenencia, en viviendas o en lotes inadecuados y con un alto índice de hacinamiento, por medio del (sub) arriendo o habitando en viviendas precarias en campamentos (Ministerio de Desarrollo Social y Familia, 2017; Rodríguez et al., 2018). Paradójicamente, esto ocurría en un contexto de alta producción de viviendas. Entre 2012 y 2019 se construyeron 32.238.375 metros cuadrados en el Gran Santiago, la mitad de los cuales se concentró en siete municipios de capas medias y altas (Rodríguez et al., 2019).

Las resoluciones informales de vivienda se encuentran en gran parte de la ciudad, si se las comprende como la (auto)producción habitacional desregulada o en la que se manifiesta un desajuste entre los tipos de tenencia, reglamentos urbanísticos y normativas relacionadas con el acceso al suelo y a la vivienda (Herzer et al., 2008).

En algunas ocasiones, las irregularidades se pueden referir a incumplimientos con respecto al Derecho Urbanístico; es decir, a la planificación urbana, los usos de suelo, los diseños de urbanización, derechos municipales, tipos de viviendas, diseños arquitectónicos y materialidades y los tipos de tenencia, entre otros (cf. Carbonnel et al., 2020; Imilán et al., 2020; Margarit & Bijit, 2014; Urrutia & Cáceres, 2019). Y en otras, al Código Civil, en lo relativo a relaciones contractuales (cf. Marín Toro et al., 2017; Ministerio de Justicia, 2020; Vassalli, 1993).

Las inobservancias a las normas legales pueden ser realizadas por un gran número de personas, lo que hace parecer que surgen zonas de anomia. No obstante, estas no implican, necesariamente, la abolición de alguna ley estatal. Más bien, se puede tratar de situaciones definidas como una tierra “entre el orden jurídico y la vida” (Agamben, 2014, p. 26). Lo que se interpreta como infracción puede ser un indicador de que se está de cara a cierta interlegalidad; es decir, frente a estructuras legales híbridas (De Sousa, 2018). De igual manera se puede tratar de situaciones ex-

tralegales, o que se ubican más allá de la ley, y que son permitidas por un ‘dejar hacer’ del Estado, sin que se trate de acciones ilegítimas (Cravino, 2008; Kowarick, 2009; Rodríguez et al., 2018b; Rolnik, 2017).

En consonancia con este anclaje teórico, en este artículo se analiza la producción extralegal de vivienda en dos barrios obreros, los que se ubican en la periferia histórica de Santiago (la vieja periferia), lo que De Ramón (1985, p. 220) denominó “‘islas’ que muchas veces permanecen dentro de áreas que han tenido otra evolución”. En otras palabras, franjas de terrenos que estuvieron en los límites urbanos, pero que fueron quedando cercadas por las sucesivas expansiones de la trama urbana, sin que por esto hayan quedado integradas o alcanzado el desarrollo urbano de los territorios que los circundan (Kapstein & Gálvez, 2017).

Si bien los dos conjuntos de viviendas populares seleccionados para su estudio fueron proyectos del Estado para dar vivienda a trabajadores, difieren en el año en que fueron levantados y en las modalidades de construcción. El primero, Población Zona Norte (de 1933), fue trazado por el Departamento de Habitación Barata, del Ministerio del Trabajo, y autoconstruido por sus habitantes. El segundo, Población Zona Sur (de 1954), fue construido delegadamente por la Corporación de la Vivienda (Corvi).³

Las comunas donde originalmente se construyeron los dos barrios no son las mismas donde se emplazan hoy en día. Población Zona Norte estaba en Conchalí; y Población Zona Sur, en San Miguel. En los años ochenta, las dos Poblaciones pasaron a pertenecer a Independencia y a Pedro Aguirre Cerda, respectivamente. La creación de estos municipios se realizó por medio del Decreto Ley 1-3260, del Ministerio del Interior (1981), que determinó los nuevos límites en la Región Metropolitana de Santiago, creó nuevas comunas, estableció y describió sus contornos. Así se cristalizó la aplicación del principio de la ‘homogeneidad social’ de los espacios comunales, promovido durante la dictadura civil-militar.

En Población Zona Norte y Población Zona Sur existen cuatro tipos diferenciados de producción habitacional, tres de los cuales son extralegales y se han incrementado en los últimos años. Estas producciones de viviendas tensionan el origen de estos antiguos barrios obreros, resultado de luchas por el derecho a la vivienda. Al mismo tiempo, permiten que los insolventes, los trabajadores informales y los inmigrantes internacionales indocumentados satisfagan su necesidad de vivienda, lo que no pueden hacer por medio de la producción mercantil legal, debido a los requisitos de bancarización que se imponen las economías neoliberales.

Unidades de estudio

En Población Zona Norte y en Población Zona Sur, los grupos socioeconómicos predominantes son el D y el E, definibles por sus ingresos mensuales, años de estudio, tipos de trabajo y

³ Se cambió el nombre de los barrios por pedido expreso de los entrevistados, quienes indicaron que querían evitar la estigmatización.

afiliación a sistemas de salud.⁴ En 2018, el ingreso mensual en el Grupo D era de 516.000 pesos;⁵ los estudios de la mayoría llegan a enseñanza media, pero no más; el 93% tiene un trabajo que no le exige estudios; y un 90% está afiliado al sistema público de salud, tramos A y B. Este Grupo corresponde al 30% de la población de la ciudad (GFK Adimark, 2020).

En cuanto al Grupo E, en 2018, su ingreso era de 297.882 pesos; la mayoría solo cursa enseñanza básica; el 98% de las personas tiene un trabajo que no requiere estudios; un 95% está afiliado al sistema público de salud, tramos A y B. Este Grupo corresponde al 7% de la población de la ciudad (CfK CHILE, 2020). A lo anterior se agrega que, de acuerdo con datos de Fundación SOL (2019), el 66,6% de los trabajadores gana menos de 550.000 pesos; en otras palabras, los Grupos D y E formarían parte del 66,6% del país.⁶

Descripción de la Población Zona Norte

Está ubicada en las cercanías del Hipódromo, fundado en los primeros años del siglo veinte, por lo que el barrio es conocido desde siempre como una “población hípica”.

En sus inicios, la construcción de la Población se financió por medio del Decreto con Fuerza de Ley (DFL) 33, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social (1987), el cual permitió entregar préstamos con distintos motivos: autoconstruir, reparar, ampliar, construir huertos familiares, llevar a cabo emprendimientos comerciales, entre otros. Lo novedoso del instrumento es que los sujetos beneficiarios no requerían contar con títulos de propiedad para postular a sus beneficios (Rodríguez & Rodríguez, 2017).

Los lotes iniciales, con una extensión de 576 m² (36 metros de fondo y 16 de frente), respondían al ideario de “ciudad lineal” (“a cada familia una casa, en cada casa una huerta...”),⁷ que en los inicios del siglo veinte buscaba solucionar problemas sociales, habitacionales y salubres (Hidalgo, 2019).

Los propietarios, los que actuaban como tales o los usuarios, construyeron lentamente habitaciones en los grandes lotes. Año tras año fueron ampliando sus casas para acoger a los nuevos integrantes de sus familias. Luego, techaron los pasillos entre las piezas y construyeron fachadas de barro, las que cubrieron con cemento. También sucedió que trabajadores asalariados y pequeños empresarios inmobiliarios compraron para subarrendar, dividir los lotes, hacer negocios.

Hoy en día casi no quedan lotes con las dimensiones originales: algunos se dividieron para pagar las cuotas de los préstamos del DFL 33 o los familiares subdividieron para repartir la herencia.

⁴ Se trata de una estratificación utilizada en los estudios de mercados, para agrupaciones a distintas escalas, que se basa en datos del Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (Casen), del Ministerio de Desarrollo Social; y la Encuesta de Presupuestos Familiares, del Instituto de Estadísticas (INE). Es un esquema clasificatorio compuesto por siete grupos, de acuerdo con distinciones basadas en la ocupación, la educación, los salarios, los tipos de trabajo y su estatus, los distintos accesos al sistema de seguridad social y de salud, los consumos (culturales, tecnológicos, entre otros) y los tipos de tenencia. Las categorías son AB, C1a, C1b, C2, C3, D y E.

⁵ El sueldo base o mínimo, en 2018, era de 288.000 pesos; es decir 418 USD (Servicio de Impuestos Internos, 2021/01/31).

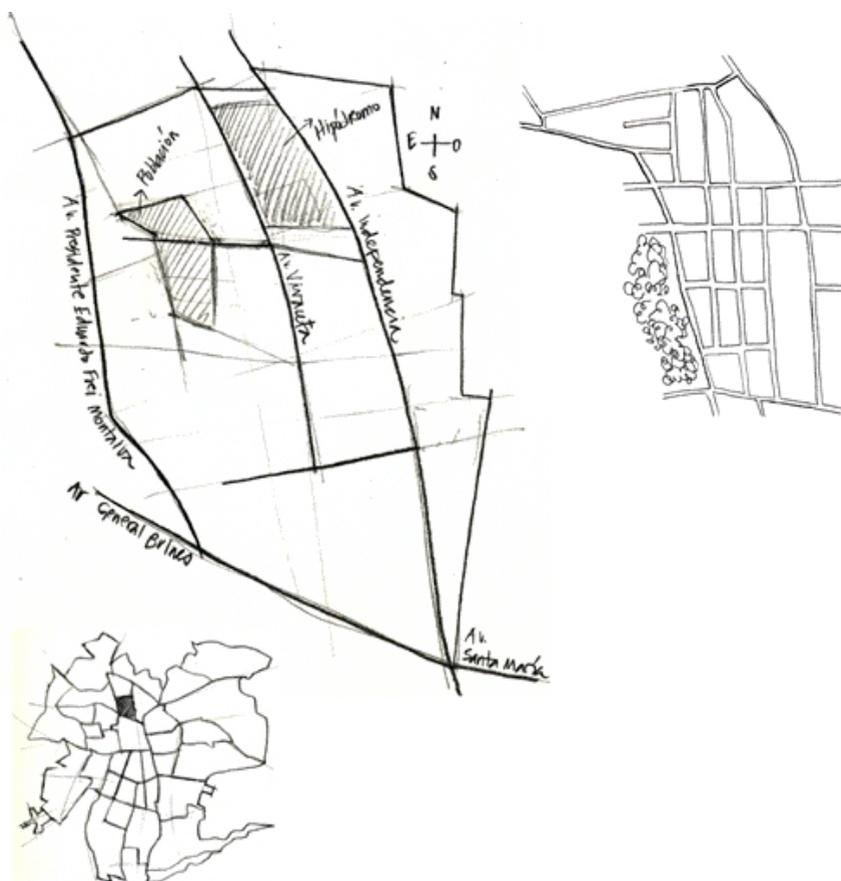
⁶ Los tipos de trabajo que tienen una remuneración más baja son las actividades de servicio doméstico, enseñanza, servicio de comida, comercio, servicios administrativos y construcción. El área de comercio es la que concentra la mayor cantidad de trabajos, también donde los salarios son más bajos. Un 70% de las personas que trabajan en esta área perciben salarios líquidos menores a 451.000 pesos.

⁷ Lema del urbanista Arturo Soria, quien pensó y concibió la ciudad lineal, en España (vid. Navascués Palacio, 1979).

Igualmente hubo residentes que compraron terrenos grandes y los compartieron con hermanos o que corrieron las estacas que delimitaban las superficies. Otros revendieron, midiendo con pasos. En estos casos, a veces “dependía de si tenías los pies grandes o los pies chicos” [009MN, PZN]⁸. Los terrenos irregulares distinguen a esta Población de otros conjuntos de viviendas obreras.

La actual superficie del barrio es de 14,89 hectáreas, lo que corresponde a un 2,1% del total del municipio (Figura 1). Está formado por 18 manzanas y 488 lotes. De acuerdo con datos de 2017, en la Población se contaban 700 hogares y 4.157 habitantes, que incluían 316 inmigrantes (7,6% del total).

Figura N°1.
Croquis de municipio de Independencia con la Población



Fuente: Elaboración propia, con base en información de Google Maps (2020).

A partir de mediados de los años ochenta, en el barrio se pasó de uso residencial a uno combinado, que permite pequeñas industrias y viviendas (Figuras 2, 3, 4 y 5). Actualmente, los usos del suelo son habitacional (viviendas, no edificios); comercial (comercios pequeños: tiendas, pelu-

⁸ Los nombres de los entrevistados han sido cambiados por códigos, para resguardo de sus identidades. Los códigos se formaron con el número correlativo de las entrevistas (001, 002, etc.); el género del o la entrevistada (NM, NH, SM, SH); y la sigla del barrio (PZN, PZS).

querías, botillerías, panaderías, carnicerías, arreglo de muebles, arreglo de artículos electrónicos, entre otros); industrial de bajo impacto (galpones de almacenaje, industrias de producción de plásticos); y de culto. Estos usos corresponden a los indicados en el instrumento de planificación territorial, el Plano Regulador del Municipio, señalados como A-1P (residencial mixta baja altura con actividades productivas inofensivas) y B-P (transición con actividades productivas inofensivas) (Ilustre Municipalidad de Independencia, 2014).

Figura N°2.

Calle en Población Zona Norte



Fuente: ©Valentina Zanetta (2019).

Figura N°3.

Calle en Población Zona Norte



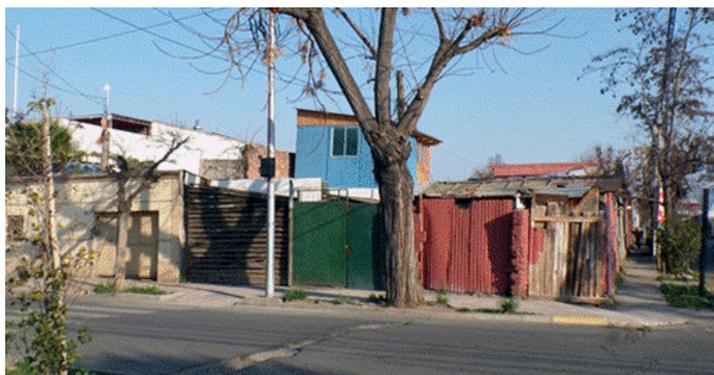
Fuente: ©Valentina Zanetta (2019).

Figura N°4.
Calle en Población Zona Norte



Fuente: ©Paula Rodríguez M. (2019).

Figura N°5.
Calle con pequeña industria en Población Zona Norte



Fuente: ©Valentina Zanetta (2019).

La aparición de industrias de bajo impacto ha provocado el aumento de vehículos en las calles y ruidos molestos; también, en algunos casos, plagas de ratones. Con respecto a la ausencia de construcción en altura en el barrio, ello obedece a la regulación promulgada en el ámbito municipal en 2014, cuando se puso en marcha el primer Plan Regulador de la Comuna (PRC), que permitió limitar la altura de las nuevas construcciones (Rodríguez & Rodríguez, 2017; Rodríguez & Zanetta, 2020).

Desde sus inicios, el barrio nunca ha contado infraestructura comunitaria; por ejemplo, sedes vecinales, centros para hacer deporte, consultas de atención primaria de salud o plazas. Desde

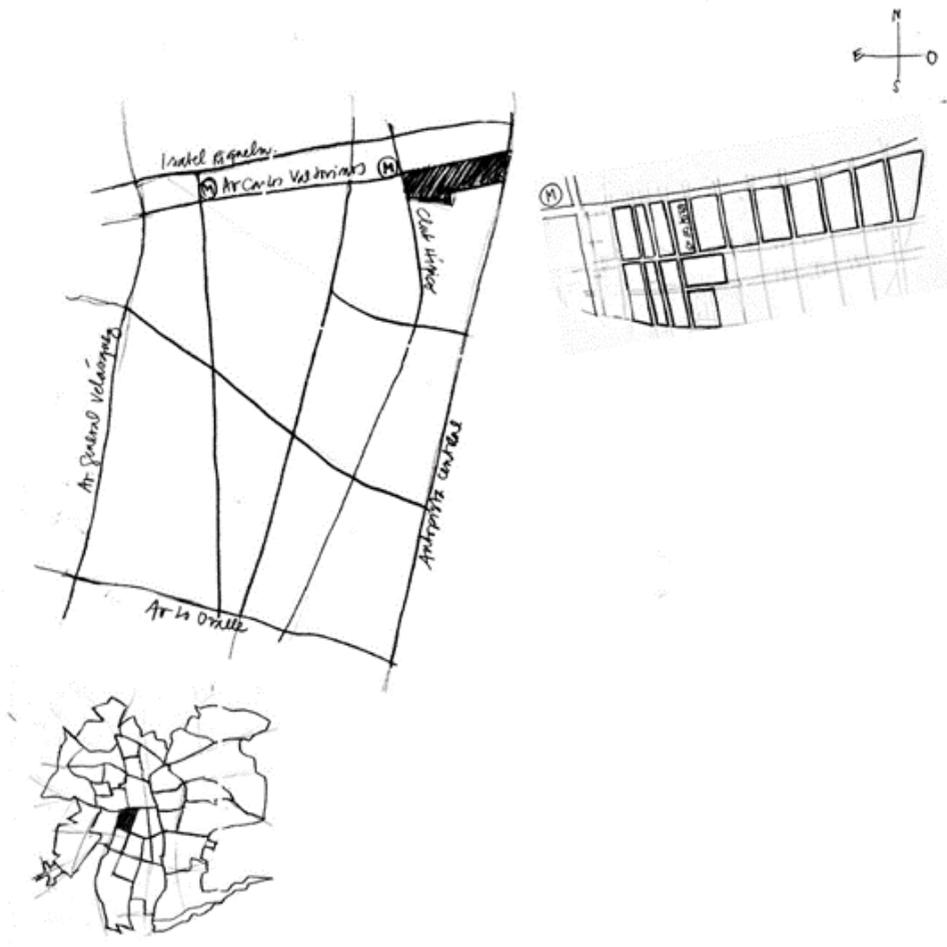
siempre, los habitantes utilizan el equipamiento comunitario de la comuna (Rodríguez & Rodríguez, 2017).

Descripción de la Población Zona Sur

Se ubica al norte del municipio de Pedro Aguirre Cerda (PAC), en las cercanías de la Estación de Metro del mismo nombre (Figura 6). Fue el logro de la Sociedad Cooperativa de la Fábrica y Maestranzas del Ejército (FAMAE) (Socofa), cuando la Fábrica se emplazaba en las cercanías de la Panamericana.

Figura N°6.

Plano de la Población Zona Sur

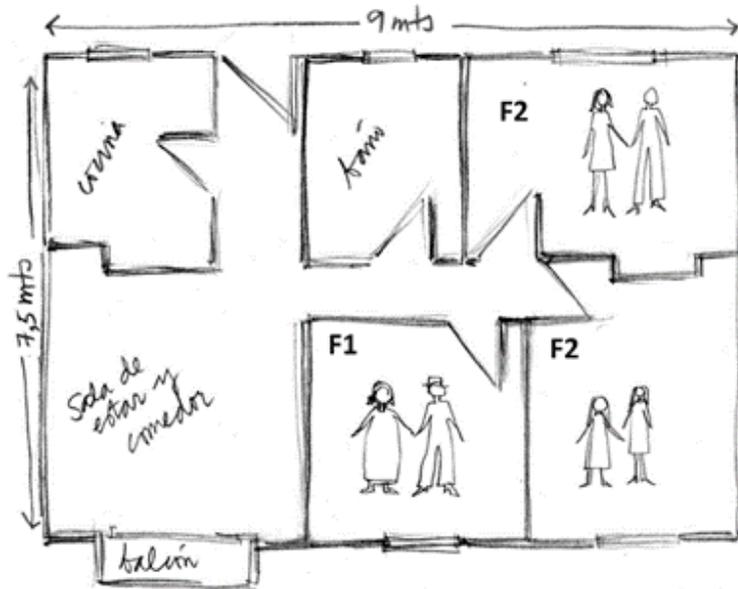


Fuente: Elaboración propia, con base en información de Google Maps (2020).

El barrio está compuesto por casas de dos pisos y bloques de departamentos de cuatro pisos. Los departamentos son 682, distribuidos en 9 edificios, cada uno con una superficie de 67,5 m² (Figuras 7, 8 y 9).

Figura N°7.

Planta tipo de departamento, Población Zona Sur



F: Familia.

Fuente: Elaboración propia (2018).

Figura N°8.

Block de departamentos, Población Zona Sur



Fuente: ©Valentina Zanetta (2019).

Figura N°9.

Block de departamentos, Población Zona Sur



Fuente: ©Valentina Zanetta (2019).

Las casas son 618 en total. Hay dos tipos de lotes. La mayoría son de 120 m², con viviendas de 63 m²; y hay unos pocos de 192 m², con cocheras (Figuras 10 y 11). En el proyecto original, todas las construcciones tenían tres dormitorios, una sala de estar y comedor, un baño y una cocina; se incluía la posibilidad de trabajar un huerto en el amplio terreno posterior a las viviendas. La Población también contaba con una cooperativa de consumos, ubicada en el primer piso de uno de los bloques de departamentos.

Hasta el golpe de Estado civil-militar de 1973, la Población estuvo compuesta por dos grupos: los miembros de la Socofa y sus familias, propietarios de casas y departamentos; y miembros activos de las Fuerzas Armadas (FF AA), arrendatarios de departamentos. A mediados de los años setenta, las FF AA dejaron cuatro bloques de departamentos vacíos, los que el Servicio de Vivienda y Urbanismo (Serviu) vendió a erradicados forzados de la Villa San Luis, uno de los mejores conjuntos habitacionales construidos durante la Unidad Popular, en Las Condes (Rodríguez & Rodríguez, 2018).

Figura N°10.

Calle en Población Zona Sur



Fuente: ©Valentina Zanetta (2019).

Figura N°11.

Casa con cochera en Población Zona Sur



Fuente: ©Valentina Zanetta (2019).

Actualmente la Población tiene una superficie de 22 hectáreas, correspondiente a un 2,5% del total de la comuna.

En el 2019, el municipio de PAC aún no contaba con un Plan Regulador propio. Su normativa corresponde a los planes de Santiago, La Cisterna y San Miguel, porque el municipio es producto de la división de dichas comunas realizada en los ochenta. En esa década cambiaron los usos de suelo, de residencial a uno combinado, con pequeñas industrias y viviendas en la avenida principal del barrio. Desde entonces los usos permitidos en la Población fueron equipamiento viviendas, equipamientos a escala vecinal y comunal (Zona PAC1), y áreas verdes (Áreas verdes PRC) (Ilustre Municipalidad de Pedro Aguirre Cerda, 2021).

Solo a partir del 2000, los residentes vieron adelantos en la infraestructura barrial; por ejemplo, en la pavimentación de sus calles. Hasta ese año, la mayoría era de tierra. Estos cambios se produjeron al mismo tiempo que se construían servicios e infraestructura en el territorio sur de la comuna.

En 2016 se inauguró la Estación del Metro Pedro Aguirre Cerda, de la Línea 6. Si bien se incrementó la conexión de la comuna y la Población, ello afectó la vida de los habitantes, porque los trenes corren sobre rieles metálicos, lo que hace vibrar las casas notoriamente. Los vecinos se organizaron para protestar y solicitar que se solucionara el conflicto ambiental.

Metodología

Con el fin de conocer y caracterizar los modos extralegales de producción de viviendas, se eligió realizar una investigación cualitativa. Este tipo de estudios se caracteriza por su enfoque inductivo e interpretativo, porque su objetivo es estudiar el entorno de las cosas y los fenómenos,

dando sentido e interpretando los puntos de vista de las personas; utiliza varios marcos teóricos; se desarrolla a partir de preguntas iniciales que pueden estar 'vagamente' formuladas; no reduce a variables lo que se observa, sino que intenta comprender a las personas desde sus propios marcos interpretativos; y es sensible a los efectos que se causa en las personas que son sujetos de estudio (Denzin, 2001; Taylor & Bogdan, 1986).

Los resultados de las investigaciones de este tipo deben permitir generalizar a partir de los hallazgos y ayudar a comprender fenómenos más generales que el propio caso estudiado. Hay varias maneras de realizar una inducción/generalización; por ejemplo, analíticamente, esto es, por medio de una teoría que se define de manera previa a la investigación, o de una que se va trabajando a medida que avanza el trabajo (Gundermann, 2001).

En el trabajo de campo realizado en cada barrio obrero se intentó hacer al menos dos entrevistas en cada una de las manzanas, salvo en el caso de los blocks de departamentos (Figuras 12 y 13).⁹ El fin fue describir la mayor cantidad de viviendas por manzanas y edificios. Para ello se seleccionó a los entrevistados por su antigüedad en el barrio, aquellos cuyas familias residieran en el lugar desde hacía más de tres décadas; con cargos como dirigentes barriales o como administrativos de los condominios verticales; y a quienes los entrevistados sugirieran por sus conocimientos del barrio y de los residentes.

Las preguntas se organizaron en torno a cuatro bloques, destinados a caracterizar al informante, su conocimiento de la manzana, del barrio, de las viviendas y los vecinos; describir densamente la manzana donde reside el entrevistado en cuanto a la morfología material y social; tipificar el mayor número de tenencias, usos y tipos de propiedad de la manzana; e identificar a la mayor cantidad de vecinos, inmigrantes internacionales, transacciones mercantiles y relaciones contractuales en cada una de las manzanas, en ambos barrios.

La información obtenida se cotejó con observación a simple vista, información satelital, fuentes secundarias y conversaciones con expertos. En las entrevistas se realizaron croquis a mano alzada para representar tipos de tenencia, ocupación, uso, principales hitos y conflictos, entre otros que surgieran en el trabajo de campo.

⁹ En Población Zona Sur se realizaron 30 entrevistas; en Población Zona Norte, 48 entrevistas, de las cuales 10 fueron de profundización. No se pudo profundizar en Población Zona Sur, por la pandemia.

Figura N°12.

Ejemplo de sistematización de la situación de un bloque de departamentos, a partir de un croquis (Población Zona Sur)

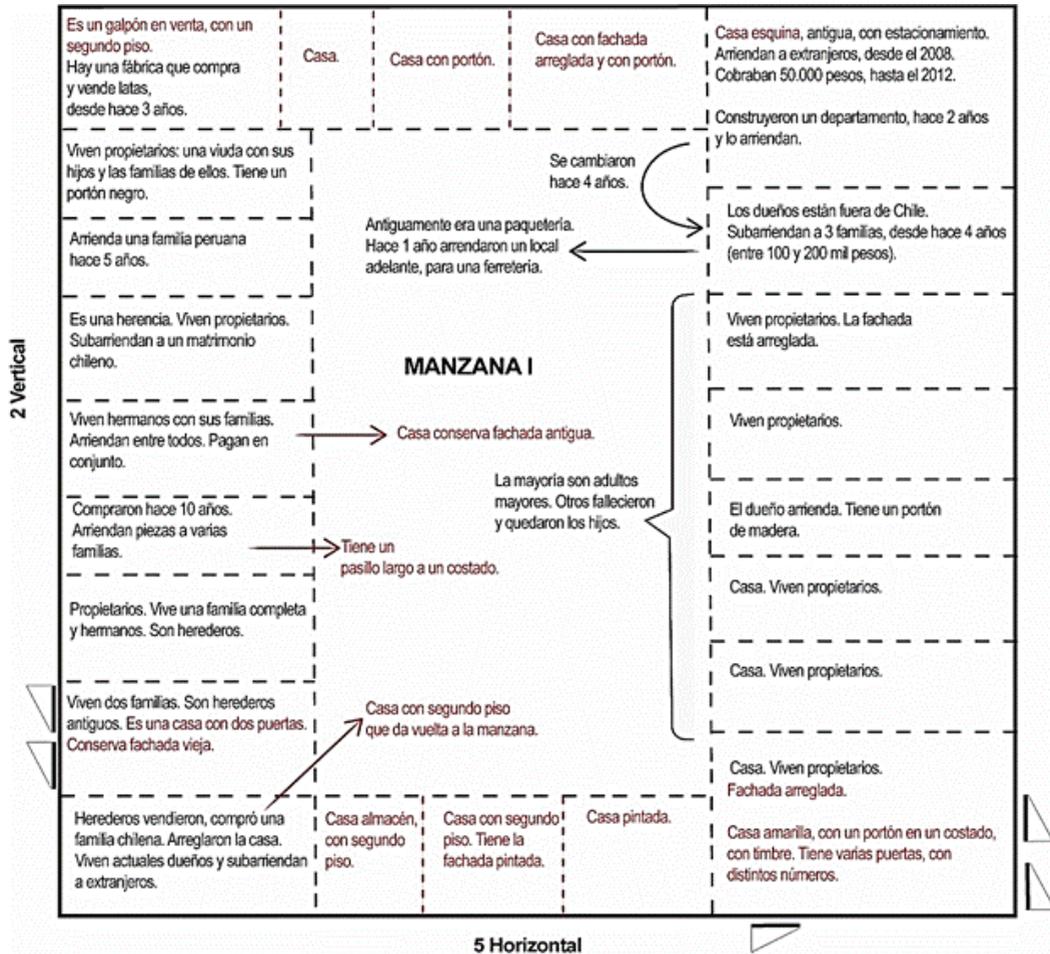
BLOCK DE LA MANZANA I

Cuarto piso	Proviene de Pob. El Esfuerzo. Arregló su depto. por su cuenta. Arregló el piso por programa de vivienda de la municipalidad.	Dueño militar. Hace 20 años arrendaba (a familiares). Luego vendió. Está deshabitado. Le arrendaron el depto. a supuesta corredora de propiedades.	Vivieron hijos mayores en el depto. Lo arreglaron con recursos propios.		Propietaria de Villa San Luis. Los hijos arreglaron la casa.	Propietaria de Villa San Luis.	Arriendan a cuñado del depto 1.5. El depto. antes se arrendaba a un pastor, que se fue en 2017 por aumento del precio (300.000 pesos). Relaciones comerciales.
Tercer piso	De Villa San Luis. Han hecho arreglos de manera particular. Hay relaciones de compadrazgo con depto. 4.1.	Propietario de Villa San Luis.	Señora mayor de Villa San Luis.		Departamento desocupado por trabajos. Los dueños hacen visitas periódicas.	Vive propietario de Pob. El Esfuerzo Villa San Luis.	Fue vendido hace menos de 1 año, en 15 millones. La viuda compró otra casa.
Segundo piso	Han hecho arreglos de manera particular. Hay relaciones de amistad con depto. 4.1.	Propietario de Villa San Luis.	Propietaria de Villa San Luis.		Vive señora mayor, sola.	Está arrendado desde hace 2 años a amigo del hijo del depto 4.1 Relaciones amicales.	Vive propietaria, de Villa San Luis y Pob. El Esfuerzo.
Primer piso	Propietario. De Villa San Luis y de El Esfuerzo. Vive con esposa, hijos y nietos.	Nieto. Vive con su familia. Vive hace 2 años. Arrienda.	Propietario. El dueño tenía una pieza arrendada. Lo compró esposa de tío en 1.5 millones (2002-03). Relaciones comerciales con depto. 4.1.		Viven un tío y sobrinos (herederos). Hubo problemas de balaceras y un auto quemado.	Vive propietaria con su familia.	Vive propietaria. Llegó de Pob. El Esfuerzo. Vive con su hijo y nuera.

Fuente: Elaboración propia con base en croquis de Javiera Aliste (2018).

Figura N°13.

Ejemplo de sistematización de la situación de una manzana, a partir de un croquis (Población Zona Norte)



Fuente: Elaboración propia (2018).

Las aproximaciones graficadas en las figuras señaladas permiten resolver la falta de documentación y registros de formas de propiedad y normas, que define lo que está fuera de lo formal y que suele dificultar enormemente el análisis de las producciones extralegales (vid. Trivelli, 2016). El análisis de la producción mercantil que no cumple con alguna norma estatal solo es posible por medio de herramientas flexibles para el levantamiento de información, las que son provistas por técnicas cualitativas (vid. Cravino, 2008).

Se utilizó el software Atlas.ti para sistematizar las entrevistas, las que se trabajaron como un texto único. El análisis de contenidos se organizó en tres momentos: se asignaron códigos descriptivos e interpretativos a la información recopilada; el listado de códigos se reagrupó a partir de categorías descriptivas de mayor abstracción, lo que permitió la aparición de temáticas; y estas dieron paso a 'núcleos de sentido', los que llevaron a la construcción de grandes categorías

(Sautu, 2007). Se seleccionaron y citan extractos de las entrevistas, con el fin de ejemplificar el tipo de información recopilada que sustenta la elaboración de las categorías analíticas.

En el estudio de las entrevistas se recurrió al principio de caridad de Davidson, "que otros prefieren llamar, el principio de coherencia, o de racionalidad, sin duda el principio de humanidad" (Lenclud, 2004, p. 182). Este enfoque teórico supone que, primero, las personas que se interpretan, sus prácticas, sus creencias, etc., son 'criaturas racionales'; es decir, que llevan a cabo acciones en el marco de ciertos principios y con un objetivo. Ello porque, de lo contrario, no podríamos interpretarlas. Y, segundo, que se debe tomar en cuenta que siempre hay algo de verdad en lo que las personas dicen (el principio de veracidad).

El principio de caridad reconoce la autoridad de la primera persona, distinguiendo grados y clases. Por ejemplo, entre la potestad de las creencias y deseos de las personas (lo que saben y desean contar), sus intenciones (lo que dicen saber) y su memoria (lo que recuerdan de lo que saben). Este prisma no busca eliminar el desacuerdo, las diferencias entre el investigador y las personas que se interpretan, sino "dar un significado al desacuerdo, a la diferencia" (Davidson, 2003, p. 182).

Resultados y discusión

Los resultados de la investigación se organizan en torno a dos grandes temas: los modos de producción de viviendas y las prácticas de los agentes creadores de valor en sus dos magnitudes (uso y cambio). La relación lógica que vincula y sustenta el análisis proviene de la teoría social crítica, que aporta "un concepto de experiencia menos restringido, menos estrecho y cosificado" (Adorno, 2001, p. 100). Con anclaje en esta teoría general se desarrollan tres teorías sustantivas: la teoría de producción social del espacio (De Mattos, 2015; Lefebvre, 2013), la teoría crítica del valor (Jappe, 2016; Lohoff, 2019; Marx, 2014) y la teoría de las prácticas sociales (Bourdieu, 2012; Lefebvre, 2013).

La teoría de producción social del espacio indica que el espacio es un constructo social, el cual, en los actuales sistemas capitalistas de producción, deviene mercancía. Este producto mercantil es el resultado del trabajo de agentes creadores de valor; en otras palabras, del tiempo socialmente reconocido para producir el valor y que posee un carácter dual (trabajo concreto y trabajo abstracto). En el análisis de las acciones de los agentes creadores de valor, la proposición teórica lefebvriana consiste en matizar las relaciones entre capital e ingreso, y localización o distribución. El interés es explicar cómo se produce valor, pero a partir del estudio de las prácticas sociales de los agentes que permiten comprender el carácter de mediación social del trabajo abstracto.

Los modos de producción de viviendas

En ambos barrios se llevan a cabo cuatro modos de producción: autoproducción no mercantil extralegal, autoproducción mercantil extralegal, producción mercantil delegada extralegal, producción mercantil delegada legal (Cuadro 1). Esta clasificación se construyó tomando en cuenta

los productos, los usuarios, las ubicaciones, las formas mercantiles, los tipos de tenencias, la seguridad en la tenencia y la inserción laboral de los propietarios y de los usuarios.

Cuadro N°1.
Tipos de producción de vivienda

	Autoproducción no mercantil, extralegal	Autoproducción mercantil extralegal	Producción delegada mercantil extralegal	Producción delegada mercantil legal
Producto	Mediagua, choza, carpa.	Mediagua, choza, carpa.	Pieza, departamento interior, habitación subdividida, mediagua.	Departamento, casa.
Usuarios	Insolventes, indocumentados, trabajadores informales.	Insolventes, indocumentados, trabajadores informales.	Insolventes, indocumentados, trabajadores informales.	Solventes, trabajadores formales.
Ubicación	Espacios intersticiales, terrenos desocupados.	Espacios intersticiales, terrenos desocupados.	Centro histórico, periferia histórica.	Indistinta.
Forma mercantil	Simple.	Compleja.	Compleja	Compleja.
Reproducción del capital	Simple.	Simple.	Compleja.	Compleja.
Tenencia	Cesión (arriendo gratuito), ocupación, trueque.	Cesión (arriendo gratuito), ocupación, (sub)arriendo, propiedad.	Cesión (arriendo gratuito), ocupación, (sub)arriendo, propiedad.	(Sub)arriendo, cesión (arriendo gratuito), propiedad.
Seguridad de la tenencia	Baja.	Baja.	Baja, alta.	Alta.
Inserción laboral de los usuarios, propietarios	Informal.	Informal.	Informal, formal.	Formal.

Fuente: Elaboración propia sobre la base de comunicaciones personales (2018, 2019), Abramo (2013), Conservador de Bienes Raíces de Santiago (2020), Herzer et al. (2008), Instituto Nacional de Estadísticas (2017), Marx (2014), Ministerio del Desarrollo Social y la Familia (2017), Ministerio de Justicia (2020), Pérez (1999, 2013), Rodríguez et al. (2018b).

- a) *Autoproducción no mercantil*, que no se comercializa (no se vende ni arrienda), extralegal. Sus productos habituales son chozas construidas con materiales ligeros, carpas o mediaguas. La función es responder necesidades de reproducción social. Los usuarios son insolventes, indocumentados, trabajadores informales. La seguridad de la tenencia es baja, las formas de propiedad son ocupación o cesión (un ocupante cede a otro suelo o habitación o lo ofrece en trueque). Esta es una forma mercantil y una reproducción del capital simple. Se trata de acciones recíprocas de personas que dan y reciben equivalentes, intercambios

que quizá no se expresen en dinero.¹⁰ Este tipo de producción se ubica al interior de los lotes, en los patios de las viviendas o en espacios intersticiales o en terrenos desocupados:

“Me casé súper chica, tuve a mi hija súper chica. (...) La familia mía me regaló esa mediagua y la dejé ahí. La verdad es que nunca me he ido. O sea, (...) me he cambiado a la pieza de afuera”. [006SM, PZS]

“El hermano, que se quedó cuidando la propiedad. Se fue al fondo en una cuestión, una mediagua que tiene. Y le cedió la casa principal a su hermano con la familia, porque venía con su señora e hijo”. [003NM, PZN]

- b) *Autoproducción mercantil extralegal*. Sus productos pueden ser chozas, carpas y mediaguas, departamentos de interior, habitaciones construidas en patios, piezas subdivididas o las primeras casas de Población Zona Norte, levantadas con adobe (Figura 10). El objetivo de estas construcciones es obtener una ganancia, por pequeña que sea, para permitir la reproducción social y biológica; también, cubrir alguno que otro gasto en la producción de la vivienda. Las formas de propiedad son variadas, tales como ocupación, (sub)arriendo, cesión (arriendo gratuito), posesión, propiedad. Los usuarios son trabajadores informales, insolventes, indocumentados. La seguridad de la tenencia es baja. Se trata de una reproducción mercantil simple; pero es una forma mercantil compleja porque aparecen precios y estos no se estancan si se trata de la compra y venta. En cuanto a los (sub)arriendos de este tipo de construcciones, las rentas se incrementan año tras año.
- c) *Producción delegada mercantil extralegal*. Es similar a la autoproducción mercantil extralegal, pero la construcción se delega y no es asumida por los usuarios o familiares. Se puede construir para obtener excedente (Figura 11). Se contrata a trabajadores informales para la producción de las viviendas:

“Contratamos un maestro. Compramos entre todas los materiales, porque no salía más barato”. [007SM, PZS]

Comparte con los dos primeros modos de producción el que las formas de tenencia no son reconocidas por el Estado y así se impide que los usuarios y propietarios (o quienes actúan como tales) puedan postular a programas y a fondos gubernamentales para el mejoramiento de sus viviendas.

- d) *Producción delegada mercantil legal*. Las construcciones pueden ser departamentos o casas. Los usuarios son trabajadores formales, solventes, personas con documentos. Se trata de una reproducción compleja (producción capitalista en escala ampliada) y de una forma mercantil compleja (aparecen precios y dinero) (Marx, 2014). Las formas de tenencia son (sub)arriendo, cesión (arriendo gratuito), propiedad. La seguridad de la tenencia es alta (se

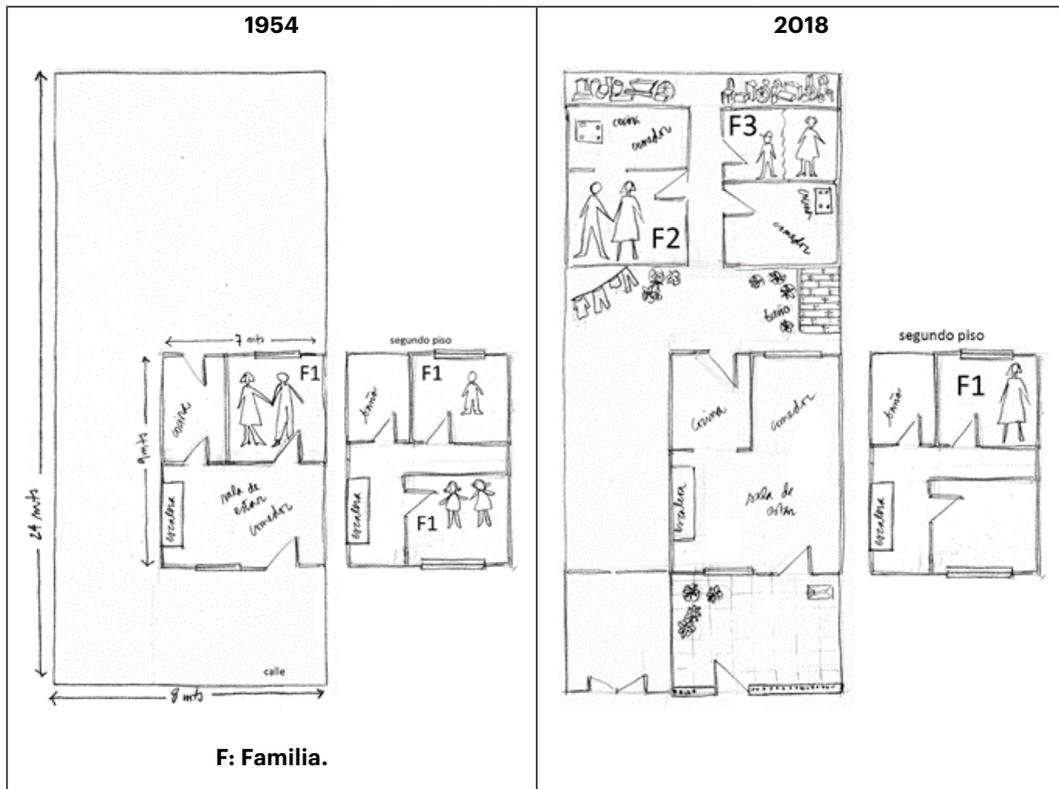
¹⁰ En esta forma, las personas se integran porque se necesitan mutuamente, establecen relaciones en las que aparece valor, pero sin que se asocie a un signo precio, y determinan el valor de intercambio de los objetos por su valor de uso y por sus necesidades; por ejemplo, el trueque en los movimientos okupas.

cuenta con documentación del Estado que acredita la tenencia) (Abramo, 2013; Cravino, 2008). Se puede producir para obtener excedente.

Estos cuatro modos de producción habitacional han permitido que, década tras década, los habitantes ocupen los lotes donde se emplazan sus casas (Figuras 14, 15 y 16). Con respecto al estatus legal de las construcciones, de acuerdo con la información de las entrevistas, los residentes, en muy pocas ocasiones, han solicitado u obtenido permisos de construcción.¹¹

Figura N°14.

Densificación tipo de un lote, hermanos enemistados, expulsados de la vivienda familiar, viviendo en mediaguas en el patio (Población Zona Sur)



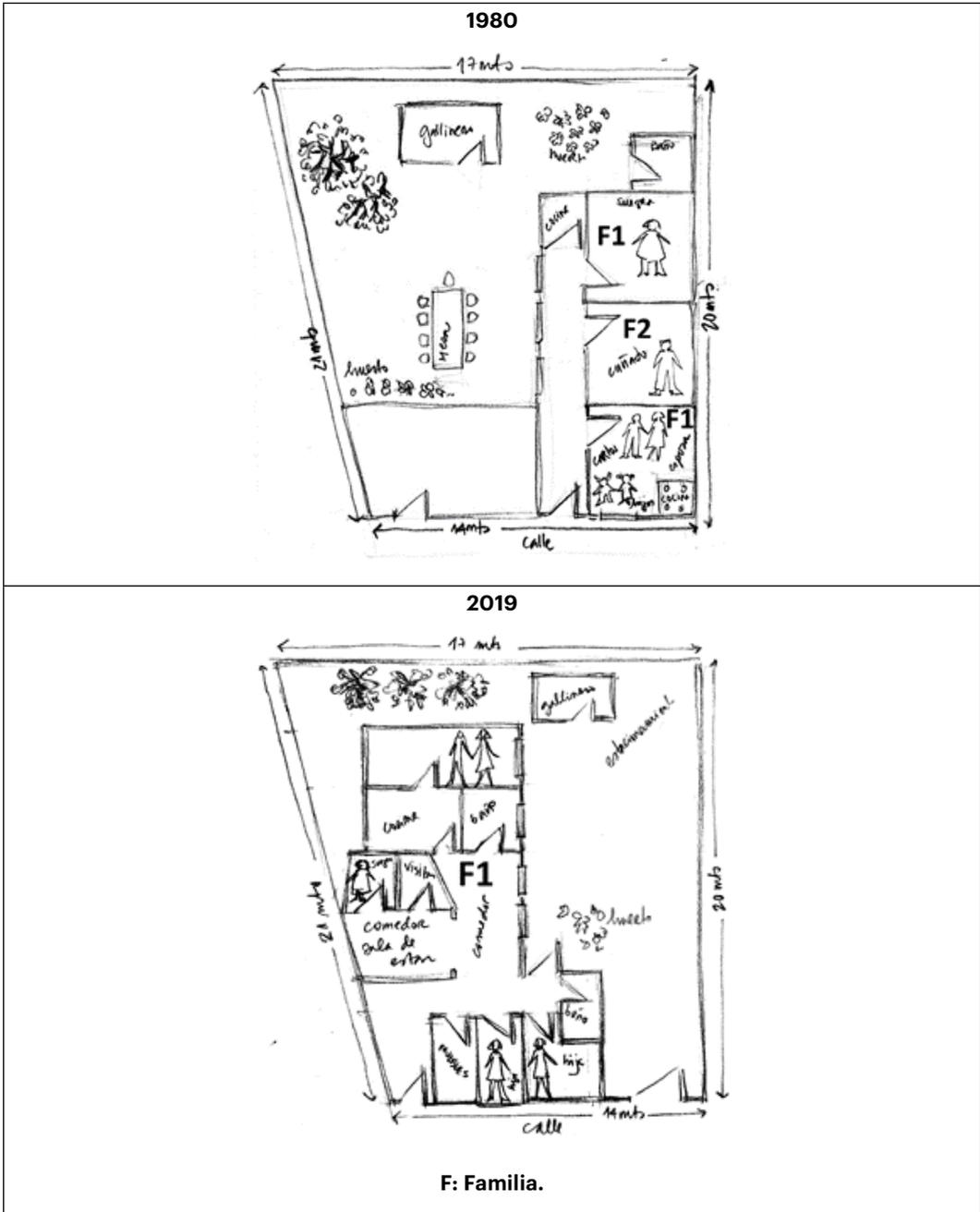
F: Familia.

Fuente: Elaboración propia con base en comunicaciones personales (2019).

¹¹ Información triangulada, desde 1985 a la fecha, en las Direcciones de Obras Municipales de ambos municipios, por medio de datos obtenidos por la ley de transparencia.

Figura N°15.

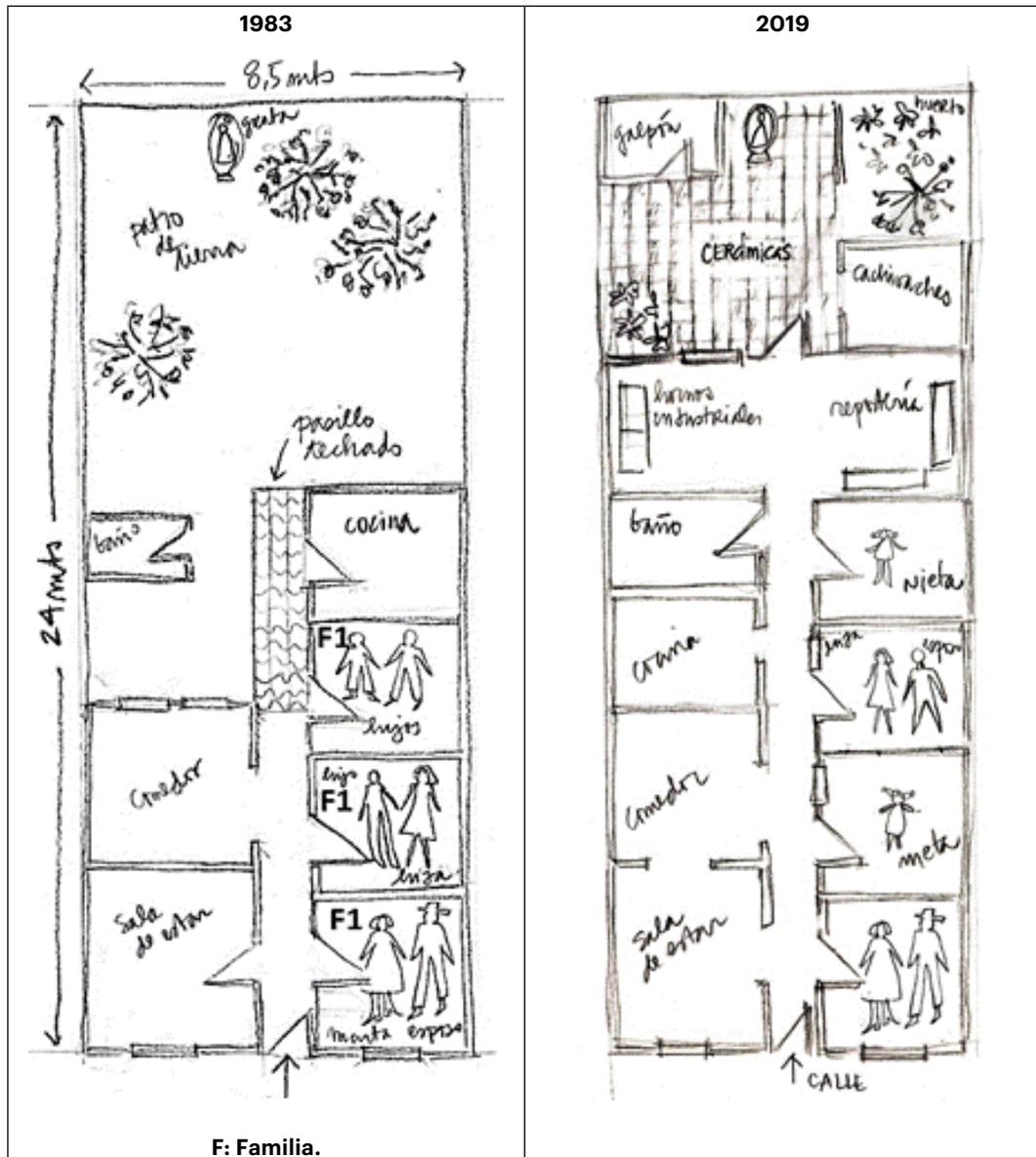
Densificación tipo de un lote, con unidad productiva (venta de patos y gallinas), Población Zona Norte



Fuente: Elaboración propia sobre croquis de Valentina Zanetta (2019), corregido con Google Maps y comunicaciones personales (2019).

Figura N°16.

Densificación tipo de un lote, familia con allegamiento, con agregado de pequeña unidad productiva (pastelería), Población Zona Norte



Fuente: Elaboración propia sobre croquis de Valentina Zanetta (2019), corregido con Google Maps y comunicaciones personales (2019).

En los sitios, por medio de alguna o una combinación de las cuatro modalidades de producción descritas, los residentes han trabajado para crear valor en sus dos magnitudes, de uso y de cambio.

De acuerdo con la RAE (2021/01/31), valor es el "grado de utilidad o aptitud de las cosas para satisfacer las necesidades o proporcionar bienestar o deleite"; y la "cualidad de las cosas, en virtud de la cual se da por poseerlas cierta suma de dinero o equivalente".

La distinción entre valor de uso y valor de cambio a veces parece una distinción dicotómica que involucra dos términos que no se concilian. Se dice que un objeto o tiene valor de uso (porque permite responder necesidades, la reproducción social) o tiene valor de cambio (porque se expresa en dinero y permite el intercambio con otras mercancías). El valor de cambio no niega al de uso, y viceversa. Las viviendas son un muy buen ejemplo de lo anterior.

Por una parte, el valor de uso de las viviendas se inscribe en un conjunto de relaciones espaciales. Se vincula con el trabajo necesario y socialmente reconocido para producir la materialidad, para responder a algunas necesidades (ya sean reales o imaginarias) y con cómo (de qué manera) permite la reproducción biológica y social de sus habitantes (Heller, 1996; Jappe, 2016; Marx, 2014; Smith, 2020):

“Eran casas (...) entre adobe y ladrillo, madera. Iban agregando piezas. (...) Generalmente era así. Se casaba uno y agregaban una pieza pa’ atrás, pa’ que viviera y así iban las piezas”. [001NM, PZN]

Y por otra, el valor de cambio se define como la relación de intercambio de las mercancías, la que posee una forma común, el dinero; al contrario, el valor de uso posee diversas formas (Jappe, 2014). Cuando prepondera la magnitud de cambio, los habitantes intercambian, venden, arriendan o compran viviendas, contra un pago:

“Al caballero de aquí a la vuelta le están cobrando. por una casa chica sin patio. 150 mil pesos. Y yo creo que aquí por familia 120, 150 mil pesos por pieza tienen que arrendar aquí al lado. Y cada uno paga su luz, su agua y todo eso”. [002NM, PZS]

La primacía del valor de cambio puede ir aparejada de una baja apreciación de los habitantes sobre los atributos materiales de las viviendas (del valor de uso), de las tecnologías constructivas y del tiempo empleado en las construcciones que comercializan. Esto ocurre de modo paralelo al establecimiento de formas mercantiles complejas; de la fijación de precios, muchas veces especulativamente; y de la aparición de dinero, un elemento que unifica relaciones diversos e intercambios de diferentes tipos mercancías (Marx, 2014; Topalov, 1984).

En ambos barrios obreros, la extralegalidad en las relaciones contractuales que se establecen en las transacciones (y también en las construcciones) no quiere decir que sean acciones ilegales, sino que son prácticas sociales que demuestran creatividad social y competencias culturales (De Sousa, 2018). La carencia de formalidades es significada positivamente por los habitantes de Población Zona Norte y Población Zona Sur, quienes la asocian con honor o con amistad:

“No, así no más, ‘de palabra’ en esos años. Ellos eran toda gente responsable. (...) Como le digo, no creo que hayan hecho contrato”. [005SH, PZS]

“Nada de contrato. Nada. La señora venía y yo le pagaba. De hecho, yo con la niña que vive ahora fuimos compañeras de colegio, somos amigas hasta ahora. Es que es como familiar el cuento por aquí”. [001NM, PZN]

El incumplimiento de formulismos y la ausencia de documentos no es ilegal. La revisión de lo que indican Atria (2017), Ministerio de Justicia (2020), Conservador de Bienes Raíces de Santiago (2020) y Espinoza (2005), permite indicar que:

- a) La ley reconoce explícitamente que los (sub)arriendos siempre son relaciones contractuales en las que no son indispensables los documentos escritos (si un usuario no es desalojado, se entiende que hay un acuerdo con el propietario o quien actúa como tal):

“Este sitio era esta casa (...) y la arrendaban como por pieza. Vivían varias familias. Después, con el tiempo, la persona que les arrendaba dejó de venir a cobrar el arriendo. Las familias se fueron yendo, los hijos fueron creciendo. (...) Mi abuela fue la última que se quedó”. [004NM, PZN]

- b) No se permite fiscalizar la relación entre arrendador y arrendatario, puesto que no admite interferir en una relación ‘entre privados’.
- c) La denominación de ‘arriendo temporal’, en el Servicio de Impuestos Internos, solo implica dotar de algún mobiliario a la vivienda y un servicio (el más habitual, acceso a televisión e Internet por medio de una antena parabólica). Ello ocurre aunque muchas de las viviendas obreras no pueden ser destinadas a uso comercial, de acuerdo con la ley de arrendamiento.¹²
- d) La mayoría de las viviendas que se subdividen no tienen avalúo fiscal, porque las viviendas populares no lo tienen; en otras palabras.
- e) La legislación señala que es posible no inscribir un bien raíz en el Registro de Propiedades. La única sanción es que no se aplica la ley y que no se puede traspasar el bien, usarlo como garantía, hipotecarlo o destinarlo para el pago de una deuda bancaria, y no puede ser sujeto de programas y subsidios estatales para el mejoramiento de viviendas y lotes.
- f) Los terrenos o viviendas se pueden dar en comodato, como lo hace el Servicio de Vivienda y Urbanismo a ocupantes de viviendas sociales.
- g) Es posible levantar una construcción fuera de la norma (Figura 17):

“La ‘ley del mono’¹³... No hay ninguna casa que está regularizada. No hay ni una, ni esa de al frente está regularizada, porque todas tienen... tú te das cuenta al tiro, porque todas tienen un puro número” [se refiere a la numeración del bien inmueble que es entregado por la Dirección de Obras Municipales]”. [005NH, PZN]

¹² Vassalli (1993) registró la infracción a esta norma que prohíbe arrendar vivienda obrera, en el caso del submercado de conventillos en el municipio de Santiago.

¹³ La Ley 20.251, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2008), permite regularizar viviendas sociales con una tasación menor a 520 Unidades de Fomento (UF) y una superficie que no sobrepase los 140 m².

Figura N°17.

Patio delantero construido en ocupación de terreno del primer piso, block de departamentos
(Población Zona Sur)



Fuente: ©Valentina Zanetta (2018).

Las prácticas sociales de los agentes creadores de valor

La producción mercantil extralegal de viviendas es el resultado del trabajo efectivo de agentes productores, quienes crean valor en sus dos magnitudes (uso y cambio). Ellos combinan recursos (económicos, sociales, materiales, simbólicos) para producir chozas, carpas, mediaguas, departamentos de interior, habitaciones en patios o piezas subdivididas, entre otras construcciones precarias o de materiales ligeros. En este proceso creativo, los agentes conforman redes primarias (familiares, amicales y de compadrazgo), en las que participan los padres, los tíos, los abuelos, los yernos, los cuñados, los sobrinos, los hermanos, los amigos, los compañeros de trabajo, los compadres y los vecinos.

Los miembros de las redes primarias cambian de acuerdo con sus ciclos vitales, lo que se manifiesta en el espacio construido. Por ejemplo, los padres deciden levantar nuevas piezas cuando nacen los hijos o los nietos (el padre, la madre, se han convertido en abuelos y en abuelas); o cuando algún hermano se divorcia y se hace necesario levantar una mediagua en el patio para la excuñada, entre otros.

El modelo de viviendas que acoge a las familias ampliadas es estudiado por Urrutia & Cáceres (2019), en el caso del pericentro de Santiago. De acuerdo con los autores citados, las estrategias de co-residencia involucran prácticas que "se filtran en el sistema" (p. 108), permitiendo que los usuarios de las viviendas obtengan libertad y autonomía, al mismo tiempo que mantienen redes familiares en un contexto de fuertes restricciones económicas, las que son impuestas por el mercado formal habitacional.

Algunos eventos de las vidas de los habitantes se traducen en modificaciones de las construcciones habitacionales, pero tensionando o quebrando las dinámicas solidarias de la co-residencia. Por ejemplo, la jubilación de los jefes de hogar y la necesidad de incrementar las pensiones los lleva a arrendar una habitación o construir viviendas de material ligero en los patios; o la privatización de la salud pública y la imposibilidad de cubrir los altos gastos de salud de familiares de la tercera edad, los hace construir departamentos de interior para el (sub)arriendo.

Finalmente, cuando los propietarios fallecen, aparecen nuevos agentes, los 'herederos'. Ellos pueden o quedarse en la vivienda, en el loteo, o vender o arrendar la propiedad, o demolerla. Lo común es que permanezcan en las viviendas por conflictos asociados con los títulos de propiedad y las posesiones efectivas:

"Los que no han arreglado son los [...], que son varios herederos y no han hecho posesión efectiva. Por eso no pudieron postular a un proyecto.". [003NM, PZS]

"Él quedó de heredero. No está aquí en Chile, pero arrienda. (...) Le arrienda a peruanos". [008NM, PZN]

En ambas poblaciones, los agentes creadores de valor establecen redes secundarias, las que superan los límites geográficos de sus barrios. Por medio de ellas se articulan con instituciones y organismos, tales como las iglesias evangélicas y las católicas; las organizaciones de ayuda benéfica, de caridad; los bancos; distintos ministerios, como el del Trabajo, de Vivienda y Urbanismo, de Defensa; las municipalidades, los consejos municipales; las cooperativas, los sindicatos; las Fuerzas Armadas, entre otros. En estas redes, los conflictos surgen con las profesiones, tales como abogados, notarios, arquitectos y ejecutivos de bancos, entre otros:

"Me tocó hacer contrato con mi arrendatario. En la notaría me explicaron todas las cosas que corresponden. Y acá mucha gente no entiende, no tiene ese concepto". [004SH, PZS]

Los agentes crean valor por medio de prácticas sociales; en otras palabras, mediante acciones con un sentido que son generadas por el *habitus*, una capacidad creativa, una subjetividad social (Bourdieu, 2012). El *habitus* da cuenta de la historia de las personas, de lo que trasciende las experiencias particulares; habla de ciertos consensos, de la armonización de experiencias, lo que permite que las prácticas sean legibles, comprensibles.

Lefebvre (2013) distingue las prácticas espaciales; en otras palabras, aquellas que permiten una continuidad y cohesión espacial en la reproducción social y biológica de las personas. Estas prácticas se remiten a la dimensión material y sensible de las interacciones sociales; no solo hacen referencia a cómo las personas se relacionan con el espacio social, sino a cómo se relacionan socialmente para la producción social del espacio.

En ambos barrios, las prácticas más frecuentes son construir, botar, comprar y vender, arrendar, subdividir, inscribir, pagar, arreglar, heredar, despilfarrar (el patrimonio, el dinero), ampliar, densificar, deteriorar, ocupar, tomarse, ceder. Salvo comprar, vender, arrendar, pagar, el resto de las acciones con sentido se puede referir tanto a la producción de valor de uso como a valor de cambio de las viviendas; es decir, el significado de la práctica depende del contexto de enuncia-

ción del sujeto. Esto es así porque en las viviendas, como en todas las mercancías, están presentes las dos magnitudes del valor, de cambio y de uso; las viviendas son fuente de valor y poseen más valor de las que ellas tienen en sí; pueden realizar su valor de cambio y enajenar su valor de uso (Harvey, 2014; Lefebvre, 2013; Marx, 2014).

En los orígenes de los dos territorios, las prácticas espaciales de los agentes se orientaban a la construcción de las viviendas: trabajaron para levantar piezas, dormitorios, cocinas, baños, muros; fraccionar patios, subdividir casas, construir pasillos para separar a las familias que se iban multiplicando; modificar lotes; entre otros. El fin fue acoger a los nuevos integrantes de las familias y las nuevas relaciones. Las viviendas fueron una inversión afectiva que estuvo relacionada con proyectos, sueños y planes (Bourdieu, 2001).

La orientación de las prácticas no ha permanecido inamovible, porque pueden cambiar y tender a la obtención de rentas (Figura 18):

“El otro día conversábamos con una señora que es peluquera. Ella tiene un departamento allá atrás. Y lo arrienda. Ella dice que todavía lo tiene en 150.000 pesos”. [003SM, PZS]

Se trata de una producción habitacional orientada a la comercialización, lo que tiene como producto viviendas de muy bajo estándar, construidas de materiales ligeros, problemas graves de habitabilidad y una ausencia de formalidades en las relaciones contractuales.

El resultado es que las personas que arriendan solo pueden acceder al valor de uso “por medio de la transformación del propio producto en valor de cambio, en dinero” (Jappe, 2014, p. 67).

Figura N°18.

Vivienda con piezas autoconstruidas para arrendar a inmigrantes (Población Zona Sur)



Fuente: ©Valentina Zanetta (2018).

Estas construcciones también han sido detectadas por Carbonnel et al. (2020), quienes constatan la aparición de piezas levantadas para el arriendo en el municipio de Estación Central:

“Pequeñas habitaciones construidas en el patio interior de la casa. Estas nuevas habitaciones poseen dimensiones que van desde los 9 a los 12 m² y muchas veces se complementan con modificaciones interiores, a modo de subdivisiones de la construcción original”. (p. 23)

Una práctica que da cuenta del predominio del valor de cambio, de la creación de valor en términos marxistas, es el establecimiento de precios de (sub)arriendos y de las compras y ventas.

Lo primero que se debe indicar es que, en ambos barrios obreros, no siempre se fijan costos de (sub)arriendos y compras y ventas. En algunos periodos, los agentes retienen el valor de cambio de las viviendas y lo niegan (cf. Harvey, 2019); en consecuencia, se rehúsan a comercializar:

“Yo he hecho eso atrás, todo este adelanto. He trabajado tanto en esta casa, porque, yo digo... nunca esta casa va a ser vendida, a nadie”. [002SM, PZS]

“Mi tata, (...) él se fue hace como cuatro años atrás. Él siempre dijo que la casa tenía que pasar de generación en generación, (...) [por eso] como familia hemos decidido no venderla” [0011SM, PZS]

En las ocasiones en que se produce para el intercambio, los agentes creadores de valor establecen precios por medio de cálculos comparativos de mercado o tomando en cuenta las restricciones y las barreras para acceder a una producción mercantil formal, con fuertes requisitos de bancarización (cf. Margarit & Bijit, 2014). Son dos modos de evaluar distintos. En el primer caso se está frente a un modo de tasación que se fundamenta en la búsqueda de aproximaciones en los costos entre productos y barrios con características similares. Y en el segundo, al establecimiento de “precios monopólicos de penuria” (Topalov, 1984, p. 169).

Los dos son mecanismos especulativos, en los que se busca la valorización del valor; es decir, que el valor se valore así mismo:

“Este departamento lo compré hace 4 años, en 22 millones. Hoy día, después de estos arreglos lo podría vender en 40, 42 millones”. [0010SH, PZS]

La consecuencia es que, a diferencia de municipios de altos ingresos, en los barrios obreros las discrepancias entre avalúos fiscales y tasaciones comerciales son amplias, y que los precios de (sub)arriendos se incrementan por encima de los costos de producción (materiales y trabajo informal o autoconstrucción). Los precios se elevan, sin que esto se traduzca en un mejoramiento del valor de uso:¹⁴

¹⁴ Margarit y Bijit (2014) registran que, en el municipio de Santiago, “son los mismos autóctonos quienes lucran con este negocio del arriendo y subarriendo de habitaciones” (p. 57).

“Si yo te hablo del valor fiscal, están entre los 8 millones y 8 millones y medio y el valor al que lo están vendiendo son 35 y 40 millones, que para mí es mucho”. [008SM, PZS]

“Si habrá costado 200 [mil pesos] la casa, más o menos 50 [mil pesos] por pieza. Se podría dar el equivalente a la casa. Pero ahora no, ahora la pura pieza vale esa cantidad”. [009NM, PZN]

En ambas Poblaciones, de acuerdo con las entrevistas, la producción mercantil extralegal se puede orientar, en la mayoría de los casos, a (sub)arriendos. En los siguientes cuadros se indica el precio de los (sub)arriendos de piezas y departamentos de interior con relación al porcentaje de sueldo mínimo necesario para cubrir el gasto.

La inexistencia de series históricas de alquiler, en Santiago, impide realizar comparaciones entre precios de producciones legales y extralegales. No obstante, en Ministerio de Desarrollo Social y Familia (2017) y en Trivelli (2016) se indica que, entre 2015 y 2017, los precios más bajos de arriendos de departamentos (en edificios) en la Región Metropolitana se ubicaban entre 158.000 y 200.000 pesos. Por su parte, en 2018, los costos de arrendar departamentos de interior, en Población Zona Norte, de acuerdo con las entrevistas, alcanzaba los 120.000 pesos; y piezas, entre 100.000 y 250.000 pesos. Por su parte, en Población Zona Sur, los departamentos se arrendaban entre 120.000 y 160.000 pesos; y las piezas, entre 80.000 y 150.000 pesos.

Cuadro N°2.

Precios de arriendos de piezas y departamentos de interior en Población Zona Norte (1990-2018)

Años	Sueldo mínimo, en miles \$*	Piezas		Departamentos de interior	
		Costo, en miles \$*	% sueldo mínimo necesario para cubrir costo de vivienda	Costo, en miles \$*	% sueldo mínimo necesario para cubrir costo de vivienda
1990	26	20	76	25 a 30	42 a 50
2000	100	50	50	70	70
2012	193	70	36	80	41
2018	276	100 a 250	36 a 90	120	43

Fuentes: Elaboración propia con base en: (*) Derechopedia (2022/01/31), portal donde se encuentra el compilado de leyes por medio de las cuales se establece el sueldo mínimo; y (**) comunicaciones personales (2018, 2019). El cambio del dólar para los años señalados fue: 1 USD = 334 pesos (diciembre 1990); 1 USD = 572 pesos (diciembre 2000); 1 USD = 472 pesos (diciembre 2012); y 1 USD = 681 pesos (diciembre 2018) (Servicio de Impuestos Internos, 2021/01/31).

Cuadro N°3.

Precios de arriendos de piezas y departamentos de interior en Población Zona Sur (2011-2018)

Años	Sueldo mínimo, en miles \$*	Piezas		Departamentos de interior	
		Costo, en miles \$**	% sueldo mínimo necesario para cubrir costo de vivienda	Costo, en miles \$**	% sueldo mínimo necesario para cubrir costo de vivienda
2011	181	-	-	40 a 70	28 a 49
2014	225	-	-	120	53
2017	270	70 a 80	27	180	59
2018	288	80 a 150	26 a 54	120 a 160	41 a 55

Fuentes: Elaboración propia con base en: (*) Derechopedia (2022/01/31), portal donde se encuentra el compilado de leyes por medio de las cuales se establece el sueldo mínimo; y (**) comunicaciones personales (2018, 2019). El cambio del dólar para los años señalados fue: 1 USD = 334 pesos (diciembre 1990); 1 USD = 572 pesos (diciembre 2000); 1 USD = 472 pesos (diciembre 2012); y 1 USD = 681 pesos (diciembre 2018) (Servicio de Impuestos Internos, 2021/01/31).

Como se observa en los cuadros, los costos han aumentado con el transcurso de los años, como ha sucedido en toda la ciudad. Se debe notar que, en el caso de Población Zona Sur, el incremento de los precios de los arriendos de los departamentos de interior se debió, en parte, al anuncio de la construcción de la Línea del metro Pedro Aguirre Cerda, que se concretó en 2017.

Los precios volvieron a bajar por los ya mencionados problemas con las ruedas de los carros de los trenes. Esto deja de manifiesto que los agentes creadores de valor fijaron costos por una resignificación del valor de uso del tiempo y el espacio social, que quedaron reducidos (por breves meses) a vacíos “signos de prestigio” (Lefebvre, 1976, p. 110).

En ambas Poblaciones, el motivo del incremento sostenido de precios ha sido la llegada de inmigrantes internacionales (peruanos, colombianos, haitianos, venezolanos y bolivianos):

“Van en alza, han ido en alza estos últimos cinco años, los arriendos se han ido por las nubes. (...) No son grandes piezas. (...) Yo le hablo con cuento porque sé, porque yo entré a esa casa y me tocó arreglarla y sé todo el cuento. Una pieza de ellos vale 150 lucas. Pero usted dice una pieza, pero es una pieza que tiene 3x2 [metros]. (...) Tiene su cama, comedor, y tiene como un espacio como para estar, como un living-comedor, una cosa así”. [005NH, PZN]

Con el paso de los años, en los barrios obreros de la periferia histórica se han ido conformando submercados de vivienda autónomos (Topalov, 1984). Esto también fue observado por Vassalli (1993) con relación a los conventillos del centro tradicional de la ciudad, en el municipio de Santiago. Ahí:

“Los propietarios de estas grandes residencias deterioradas consideran que pueden obtener una mejor renta por medio del fraccionamiento de la propiedad y su arriendo por piezas, en vez de un arriendo único”. (p. 15)

En estos submercados de arriendos, los agentes determinan precios que se pueden independizar de los precios reguladores; es decir, de los costos de arriendos de la producción mercantil formal. Esta autonomía implica que la relación entre valor de uso y de cambio no se define tan solo a partir de los salarios o del costo del trabajo y los materiales de producción, sino, además, por los intereses especulativos de los propietarios, o de quienes actúan como tales, en las producciones extralegales.

Conclusión

En este artículo se realiza un aporte al corpus de estudios que interroga la existencia de formas informales en la resolución de la necesidad de vivienda para la reproducción social y biológica. En este caso, en la periferia histórica de Santiago.

A partir de la definición de 'informal' como un desajuste entre la multiplicidad de tipos de propiedad y las reglas urbanísticas y leyes que norman el acceso a la vivienda, se revisaron producciones de viviendas en las que agentes creadores de valor negocian diferentes normas. El resultado son producciones mercantiles extralegales (interlegales) que no se realizan de acuerdo con las normativas del Estado, porque se trata de producciones basadas en la necesidad (Abramo, 2013). Estos procesos involucran una capacidad creativa de los agentes de valor para interpretar normas; también, un 'dejar hacer' por parte de las instituciones estatales.

Las posibilidades que se abren con este tipo de estudios son diversas y muy ricas. Entre ellas, comprender las formas concretas en que, hoy en día, se produce viviendas informales para quienes no pueden satisfacer los requisitos de bancarización en las economías neoliberales; cómo han cambiado las relaciones mercantiles entre residentes e inmigrantes; cuál es el rol de los agentes que, por medio de un conjunto de prácticas, crean eficazmente valor con lógicas mercantiles, pero, tensionando la historia y el carácter no mercantil de sus antiguos barrios obreros. También, cuáles son las políticas de Estado que deben ser revisadas, a fin de que el título de propiedad no sea un tope para que los residentes puedan ser sujetos de programas de mejoramiento urbano y de otros fondos que les permitirían mejorar la habitabilidad de sus viviendas, los lotes y la infraestructura comunitaria de sus barrios.

Referencias

ABRAMO, P. Mercado informal y producción del hábitat: la nueva puerta de acceso a los asentamientos populares en América Latina. En: BOLÍVAR, T. y ERAZO, J. Los lugares del hábitat y la inclusión. Quito: FLACSO, 2013, p. 29-58.

ADORNO, T. Epistemología y ciencias sociales. Madrid: Cátedra, 2001.

AGAMBEN, G. Estado de excepción. Buenos Aires: Adriana Hidalgo Editora, 2014.

ATRIA, F. El sistema de acciones reales, parte especial: la acción de precario. Revista de Derecho (Valdivia), 2017, N° 2. Disponible en Internet: <https://bit.ly/3ibexre>

BOURDIEU, P. La distinción. Madrid: Prisa editores, 2012.

BOURDIEU, P. Las estructuras sociales de la economía. Buenos Aires: Manantial, 2001.

CARBONNEL, A., CARRÈRE, C. & ESCOBAR, D. Arriendo informal. Estación Central. Santiago: Editorial Universidad de Santiago de Chile, 2020. Disponible en Internet: <https://www.nlibros.com/libro/migrantes>

CfK CHILE. Estilos de vida de los grupos socioeconómicos de Chile, 2019. Disponible en Internet: <https://bit.ly/3qKUXDT>

CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES DE SANTIAGO. Información CBRS. En portal web del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, 2020. Disponible en Internet: <https://www.conservador.cl>

CRAVINO, M. C. Relaciones entre el mercado inmobiliario informal y las redes sociales en asentamientos informales del área metropolitana de Buenos Aires. Territorios, 2008, Nº 18-19. Disponible en Internet: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=35711626006>

DAVIDSON, D. Subjetivo, intersubjetivo, objetivo. Madrid: Cátedra, 2003.

DE MATTOS, C. Lefebvre, producción del espacio, revolución urbana y urbanización planetaria. En: DE MATTOS, C. y LINK, F. Lefebvre revisitado: capitalismo, vida cotidiana y el derecho a la ciudad. Santiago: RIL Editores, 2015, p. 37-56.

DE RAMÓN, A. Historia de una periferia. Historia (Santiago), 1985, Nº 20. Disponible en Internet: <https://bit.ly/35XKVLq>

DE SOUSA SANTOS, B. El derecho de los oprimidos: la construcción y la reproducción. En MENESES, M. P.; ARRISCADO NUNES, J.; LEMA AÑÓN, C.; AGUILÓ BONET, A. y GOMES, N. L. (Comp.). Construyendo las Epistemologías del Sur (Vol. 2). Buenos Aires: Consejo Latinoamericano en Ciencias Sociales (CLACSO), 2018, p. 33-58. Disponible en Internet: <https://bit.ly/3n1iGif>

DENZIN, N. The reflexive interview and a performative social science. IRQR International Review of Quality Research, 2001, Nº 1. Disponible en Internet: <https://bit.ly/3i6Typq>

DERECHOPEDIA. Portal dedicado al derecho chileno, 2022/01/31. Disponible en Internet: https://derechopedia.cl/P%C3%A1gina_principal

ESPINOZA, E. M. El Conservador de Bienes Raíces: funciones y funcionamiento. Santiago de Chile: Editorial Jurídica, 2005.

FUNDACIÓN SOL. Los Verdaderos Sueldos de Chile Panorama actual del Valor de la Fuerza de Trabajo usando la Encuesta Suplementaria de Ingresos ESI. Santiago de Chile: Fundación SOL, 2019. Disponible en Internet: <https://bit.ly/3CO1g1d>

GUNDERMANN, H. El método de los estudios de caso. En: TARRÉS, M. (Coord.), Observar, escuchar y comprender sobre la tradición cualitativa en la investigación. México: El Colegio de México, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (Flacso) - México, 2001, p. 231-264.

HARVEY, D. Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo. Madrid: Traficantes de Sueños, 2014.

HARVEY, D. Valor y antivalor. En SIERRA CABALLERO, F. (Ed.), Teoría del valor, comunicación y territorio. Madrid: Siglo XXI, 2019, p. 19-34.

HELLER, A. Una revisión de la teoría de las necesidades. Barcelona: Editorial Paidós, 1996.

HERZER, H., DI VIRGILIO, M. M., RODRIGUEZ, M. C. & REDONDO, A. ¿Informalidad o Informalidades? Hábitat popular e informalidades urbanas en áreas urbanas consolidadas (Ciudad de Buenos Aires). PAMPA, 2008, Nº 4. Disponible en Internet: <https://bit.ly/3JgzuN8>

HIDALGO, R. La vivienda social en Chile. Santiago: RIL Editores, 2019.

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE INDEPENDENCIA. Plan Regulador Comunal, 2014. Disponible en internet: <https://www.independencia.cl/plan-regulador/>

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PEDRO AGUIRRE CERDA. Plan Regulador Comunal, 2021. Disponible en internet: <https://bit.ly/3KHgXdm>

IMILÁN, W., OSTERLING, E., MANSILLA, P. & JIRÓN, P. El campamento en relación con la ciudad: informalidad y movilidades residenciales de habitantes de Alto Hospicio. Revista INVI, 2020, Nº 99. Disponible en Internet: <https://bit.ly/37xkEEe>

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS (INE). XIX Censo Nacional de Población y VIII de Vivienda o Censo de Población y Vivienda 2017, 2017. Santiago. Disponible en Internet: <https://www.censo2017.cl/>

JAPPE, A. Las aventuras de la mercancía. Logroño: Pepitas de calabazas, 2016.

JAPPE, A. Las sutilezas metafísicas de la mercancía. En: JAPPE, A.; KURZ, R. y ORTLIEB, C. P. El absurdo mercado de los hombres sin cualidades. Logroño: Pepitas de calabazas, 2014, p. 31-40.

KAPSTEIN, P. & GÁLVEZ, M. Identificación de una franja de periferias interiores de escala metropolitana en el sur de Madrid. ZARCH, Nº 8, 2017. Disponible en Internet: <https://bit.ly/3ir82AR>

KOWARICK, L. Viver en risco. Sao Paulo: editora 34, 2009.

LEFEBVRE, H. , El derecho a la ciudad II. Barcelona: Ediciones Península, 1976.

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

LENCLUD, G. "Lo empírico y lo normativo en la etnografía". ¿Derivan las diferencias culturales de la descripción? En: BOIVIN, M., ROSATO, A. y ARRIBAS, V., Constructores de Otredad. Una introducción a la Antropología Social y Cultural. Buenos Aires: Eudeba, 2004, p. 179-185.

LOHOFF, E. La mercancía general y su misterio. Sociología histórica, 2019, N° 9. Disponible en Internet: <https://revistas.um.es/sh/article/view/350881>

MARGARIT SEGURA, D. & BIJIT ABDE, K. Barrios y población inmigrantes: el caso de la comuna de Santiago. Revista INVI, 2014, N° 81, Disponible en Internet: <https://bit.ly/3w25ctW>

MARÍN TORO, A., LINK, F. & VALENZUELA, F. Arriendo en propiedad: arraigo y vulnerabilidad residencial en el barrio Puerto de Valparaíso. Revista INVI, 2017, N° 90. Disponible en Internet: <https://bit.ly/3q2RGm1>

MARX, K. El Capital. Crítica de la Economía Política (Vol. I). Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica, 2014.

MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL Y FAMILIA. Resultados de la Encuesta Caracterización Socioeconómica Nacional (Casen) de 2017, 2017. Disponible en Internet: <https://bit.ly/3livNFn>

MINISTERIO DE JUSTICIA. Código Civil. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, 2020.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO. Ley 20.251, establece un procedimiento simplificado para los permisos de edificación de viviendas sociales, 2008. Disponible en Internet: <http://bcn.cl/2kp0a>

MINISTERIO DEL INTERIOR. Decreto Ley 1-3260, determina límites en la Región Metropolitana de Santiago; crea nuevas comunas, establece y describe sus límites, 1981. Disponible en Internet: <http://bcn.cl/2n6cq>

MINISTERIO DEL TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL. Decreto con Fuerza de Ley (DFL) 33, establece normas para el traspaso de los créditos de carácter habitacional de las cajas de previsión que indica a la Asociación Nacional de Ahorro y Préstamo, 1987. Disponible en Internet: <http://bcn.cl/2mt8k>

NAVASCUÉS PALACIO, P. La Ciudad Lineal de Arturo Soria. Villa de Madrid, 1979, N° 28. Disponible en Internet: <https://oa.upm.es/6635/>

PÍREZ, P. La urbanización y la política de los servicios urbanos en América Latina. Andamios, 2013, N°10. Disponible en Internet: <https://bit.ly/3swYPwy>

PÍREZ, P. Gestión de servicios y calidad urbana en la ciudad de Buenos Aires. EURE, 1999, N°25. Disponible en Internet: <https://bit.ly/347v1gF>

PÍREZ, P. Distribución, insolvencia y urbanización popular en América Latina. Revista de Geografía Espacios, 2018, N° 8. Disponible en Internet: <https://bit.ly/3oU3vub>

RAE - REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. Valor. En Diccionario de la lengua española, 2021/01/31. Disponible en Internet: <https://www.rae.es/>

RODRÍGUEZ MATTA, P. & ZANETTA, V. Apuntes de trabajo de campo: El mercado inmobiliario en la periferia norte del Gran Santiago. En: HIDALGO, R., ALVARADO, V. PAULSEN-ESPINOZA, A. & SANTANA, D., *Vivienda y ciudad para todos: la utopía neoliberal en tensión*. Santiago: Instituto de Geografía de la Pontificia Universidad Católica de Chile, 2020, pp. 166-194.

RODRÍGUEZ, A. & RODRÍGUEZ, P. Historia oral de la Población Alessandri. Programa de Recuperación de Barrios Quiero Mi Barrio. Santiago: Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2018.

RODRÍGUEZ, A. & RODRÍGUEZ, P. Historia oral de la Población Chorrillos. Programa de Recuperación de Barrios Quiero Mi Barrio. Santiago: Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2017.

RODRÍGUEZ, A. RODRÍGUEZ, P. & GODOY, M. "De insolventes e indocumentados 'No puedes darte el lujo de vivir en la ciudad'". *Barómetro de Política y Equidad*, Vol. 14. Santiago: Ediciones SUR, 2018, pp. 195-215.

RODRÍGUEZ, A., RODRÍGUEZ, P. & SALAS, X. "Cómo se pierde el valor de uso de la ciudad y de la vivienda: tendencias de edificación en Santiago, 1990-2011". En CARRIÓN MENA, F. y DAMMERT-GUARDIA, M. *Derecho a la ciudad: una evocación de las transformaciones urbanas en América Latina*. Buenos Aires: Consejo Latinoamericano en Ciencias Sociales (CLACSO), 2019, pp. 359-379.

RODRÍGUEZ, M. C., RODRÍGUEZ, M. F. & ZAPATA, M. C. Mercantilización y expansión de la inquilinización informal en villas de Buenos Aires, Argentina. *Revista INVI*, 2018b, N°33. Disponible en Internet: <https://bit.ly/3I9CxW8>

ROLNIK, R. *La guerra de los lugares*. Santiago de Chile: LOM, 2017.

SAUTU, R. (Comp.). *Práctica de la investigación cuantitativa y cualitativa. Articulación entre la teoría, los métodos y las técnicas*. Buenos Aires: Ediciones Lumiere, 2007.

SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS (SII). Dólar observado, 2021/01/31. Disponible en Internet: https://www.sii.cl/valores_y_fechas/dolar/dolar2022.htm

SMITH, N. *Desarrollo desigual. Naturaleza, capital y la producción del espacio*. Madrid: Traficantes de sueños, 2020.

TAYLOR, S. & BOGDAN, R. *Introducción a los métodos cualitativos de investigación. La búsqueda de significados*. Buenos Aires: Paidós, 1986.

TOPALOV, C. *Ganancias y rentas urbanas. Elementos teóricos*. Madrid: Siglo XXI, 1984.

TRIVELLI, P. *Estimación y análisis de precios de arriendo residencial para las capitales regionales. Informe final*. Santiago de Chile: Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2016. Disponible en Internet: <https://bit.ly/2UEKM8V>

URRUTIA, J. P. & CÁCERES LEDESMA, M. Co-residencia: independencia en la restricción. ARQ (Santiago), 2019, N° 101. Disponible en Internet: <https://bit.ly/3lpPzab>

VASSALLI, C. Los conventillos: un mercado de la vivienda en plena actividad. Revista INVI, 1993, N° 18. Disponible en Internet: <https://bit.ly/2Vmcbxw>

VERGARA-PERUCICH, J. F. & BOANO, C. (2020). El derecho a la ciudad financierizada. Bitácora Urbano Territorial, 2020, N° III. Disponible en Internet: <https://bit.ly/3tci2nx>