

Infravivienda paralegal para migrantes en un barrio obrero del Gran Santiago

Paula Rodríguez M. Doctora en Ciencias Sociales,
Universidad de Buenos Aires. Proyecto 3180012,
ANID-Fondecyt, Universidad Alberto Hurtado.
paula.rodriguez.m@gmail.com |
www.ciudadconvalordeuso.cl

II Coloquio Internacional Conflictos Urbanos, Red
Iberoamericana de Investigación en Políticas Públicas, Conflictos y
Movimientos Urbanos. **Jerez de la Frontera, 5 y 6 de noviembre de 2020**

Eje 7: Ciudad y migraciones. "Experiencias migratorias en la
configuración del hábitat"



Eje 7: Ciudad y migraciones. "Experiencias migratorias en la configuración del hábitat"

Con esta ponencia busco reflexionar en torno a los **tipos de hábitat urbano generados por las migraciones**. Esta es una de las interrogantes que se plantearon en la convocatoria a la mesa. Me pareció muy motivante.

Para intentar una reflexión, presento algunos resultados parciales de la investigación posdoctoral que llevo a cabo desde 2018, n° 3180012, financiada por Agencia Nacional de Investigación y Desarrollo (ANID) - Fondo Nacional de Desarrollo Científico y Tecnológico (Fondecyt), con el auspicio de la Universidad Alberto Hurtado.



Santiago de Chile



©Paula Rodríguez M

El Área Metropolitana de Santiago (AMS) está compuesta por 34 municipios.

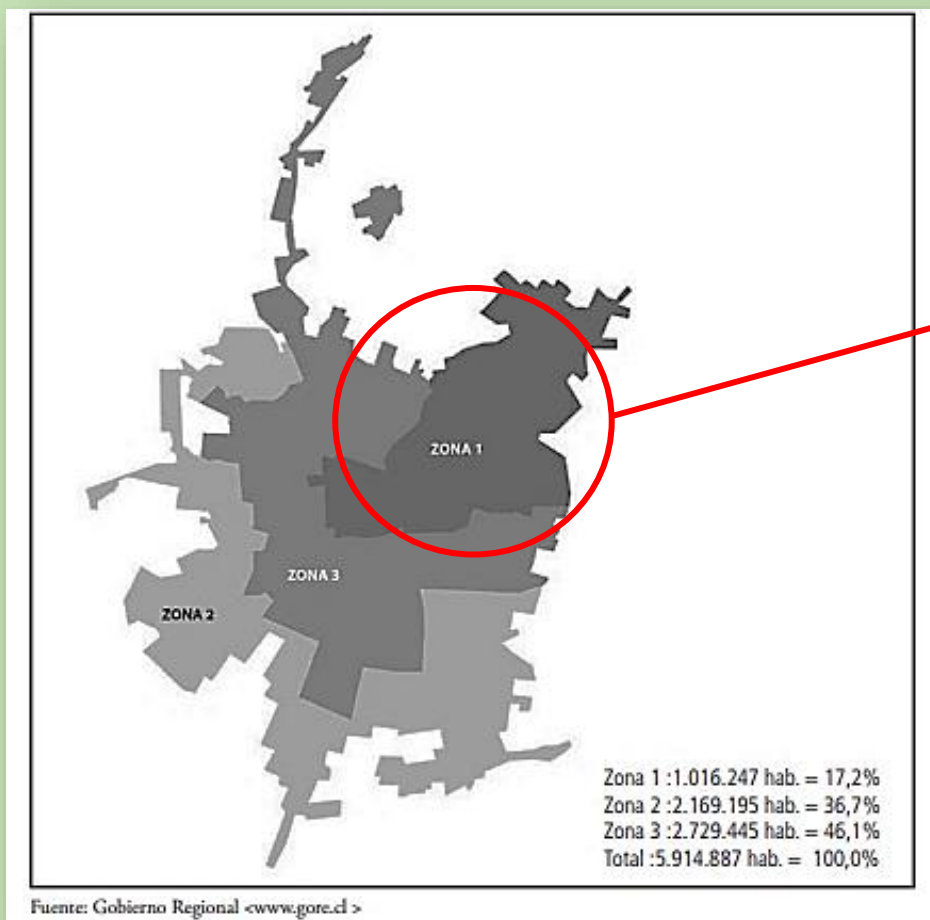
Este territorio, sus estructuras físicas y socioeconómicas han sido determinadas por un mercado inmobiliario y de construcción rentista.

El resultado es que la mancha urbana del Gran Santiago se expande, pero también se producen concentraciones en su interior (Rodríguez, Rodríguez, Salas, 2019).

Ya sea producción mercantil formal o paralegal, estas concentraciones pueden ser revisadas como el resultado de las políticas neoliberales urbanas que se implementan desde los años 70.

Dos tipos de concentraciones...

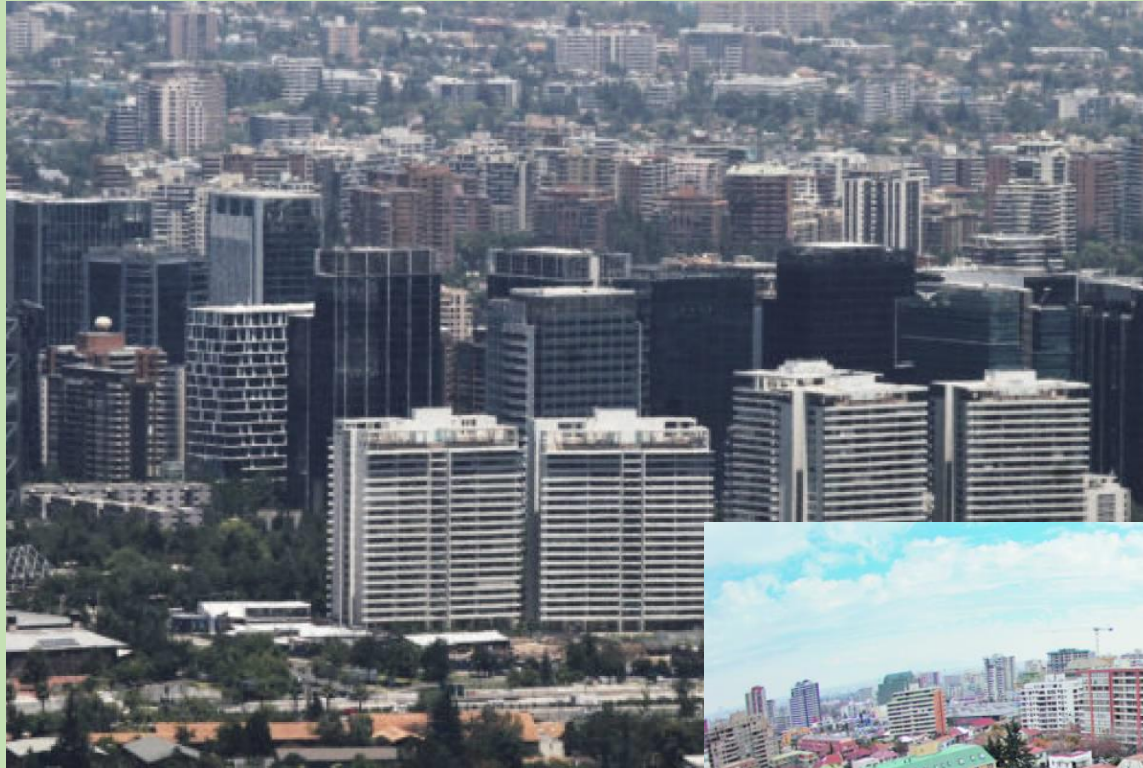
Concentración producción mercantil formal



Los mayores volúmenes de producción mercantil formal de vivienda se concentran en solo seis municipios de altos ingresos del Gran Santiago: Santiago, Providencia, Ñuñoa, Lo Barnechea, Las Condes, Vitacura (Rodríguez, Rodríguez, Salas, 2019).

FUENTE: Rodríguez, A.; Rodríguez, P.; Salas, X. (2019).

FUENTE: <https://www.publimetro.cl/>



Producto



FUENTE: <https://elsiglo.cl/>

Concentración de infravivienda, producción mercantil paralegal

Los grupos mayoritarios de migrantes, que provienen del Perú, Colombia, Venezuela y Haití, tienden a la concentración espacial en 6 de los 34 municipios del Gran Santiago:

- (1) Independencia,
- (2) Santiago,
- (3) Quilicura,
- (4) Recoleta,
- (5) Pedro Aguirre Cerda y
- (6) Estación Central.

Un hábitat que se concentra en algunos municipios del AMS.



©Paula Rodríguez M

→ En estos municipios, por una parte, se intensifican los patrones de auto-segregación de las estrategias migratorias; y por otra, los patrones de segregación por exclusión referidos a categorías como nacionalidad, tenencia, vivienda, ingresos económicos, años de estudio y actividad laboral.

7% de inmigrantes / 11% de hogares

En el Gran Santiago vive un 65,3% del total de migrantes.

Esto equivale al 7% del total de la población total del Gran Santiago (unas 6.962.102 personas).

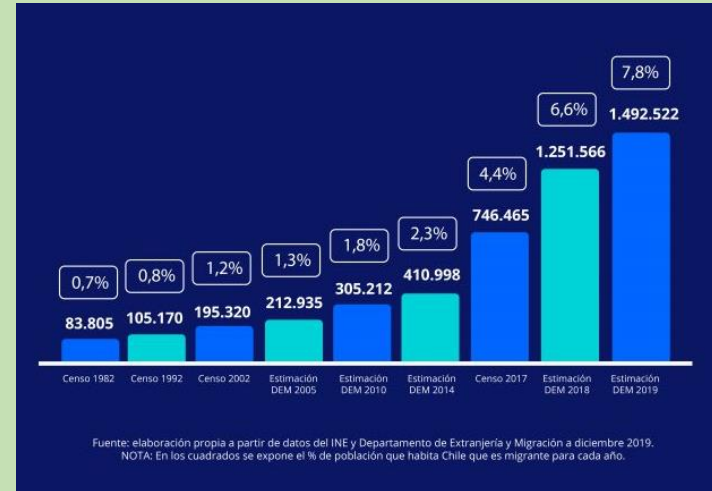
El 11% de los hogares el Gran Santiago tiene presencia de migrantes (Censo 2017).

Es decir, de un total de 2.238.179 hogares, 224.817 o están conformados por migrantes exclusivamente o se trata de hogares mixtos. En ellos, la tenencia predominante es el arriendo.

Ciertamente que la revisión de estas cifras podría dar cuenta de una realidad bastante marginal en el área metropolitana.

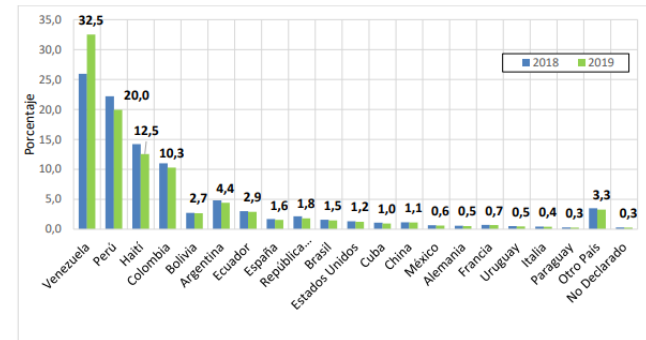
Pero no, es que no son tan pocos...

Un hábitat urbano con cifras aparentemente marginales.



FUENTE: <https://www.migracionenchile.cl/poblacion/>

Gráfico 16. Distribución porcentual de la población extranjera residente en la Región de Metropolitana según país, estimada al 31 de diciembre, años 2018 - 2019



Fuente: INE-DEM

<https://www.extranjeria.gob.cl/>

Un hábitat producido paralegalmente

Producción / consumo en lo que no se cumple alguna norma. Por lo mismo, se ha optado por el concepto de “extralegal”, que desarrolla Cravino (2008), y no “informal” o “ilegal”.

Rolnik (2017) también plantea que no se puede absolutizar la categoría ‘ilegal’, porque en muchas ocasiones ciertos actos pueden ser considerados:

“paralegales, semilegales o cuasilegales, tolerados o legitimados por leyes consuetudinarias o por simple uso o tradición, reconocidos o simplemente ignorados por las autoridades” (pp. 143-144).

Foto 5.2 – Migrantes haitianos en fábrica adaptada. Sector San Luis



Fuente: Bío Bío

FUENTE: <http://www.atisba.cl/>



FUENTE: www.hogardecristo.cl/noticias/si-no-fueran-mujeres-migrantes-ni-pobres/

Un hábitat con distintas formas de tenencia, pero un alto índice de allegamiento

Tabla 1: Modalidad de ocupación de vivienda en población migrante según país de nacimiento

	Haití	Bolivia	Perú	Venezuela	Colombia	Argentina	Otros
Propia	1,8%	21,4%	14,5%	2,3%	5,5%	55,3%	66,4%
Arrendada con contrato	39%	27,6%	44%	89,7%	68,4%	25,2%	11,7%
Arrendada sin contrato	55,7%	36,3%	36,4%	6,9%	23,3%	6,8%	5%
Cedida	3,4%	10,7%	4%	1,1%	1,9%	10,3%	14,4%
Otros	0,2%	4%	1,1%	0%	1%	2,4%	2,5%

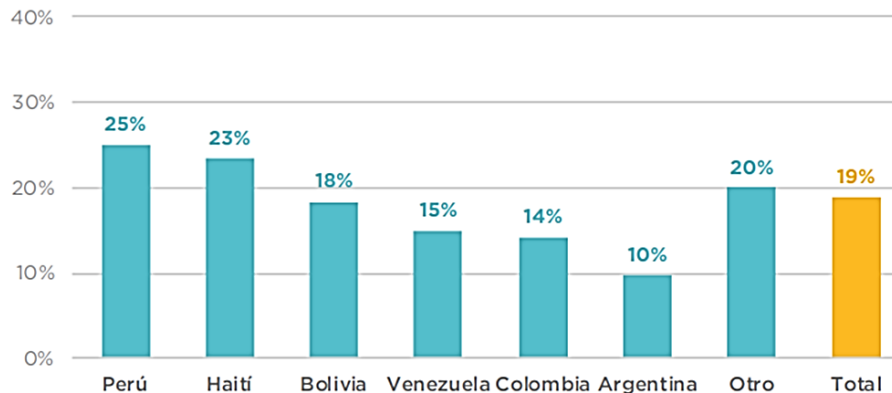
Fuente: Elaboración propia a partir de Casen 2017. Población de 18 años o más. Se consideran solo países con mayor prevalencia en Chile según estimación INE-DEM a 2018. Realizando test chi-cuadrado se observa asociación ($p=0,000$) entre modalidad de ocupación y lugar de nacimiento (dentro o fuera de Chile).

FUENTE: Servicio Jesuitas Migrantes (SMJ). (2020). Informe 3: Acceso a la vivienda y condiciones de habitabilidad de la población migrante en Chile, p. 24. Obtenido de <https://www.migracionenchile.cl/wp-content/uploads/2020/06/Informe-3-Vivienda-2020.pdf>



FUENTE: www.latercera.com/nacional/noticia/providencia-denuncian-pesimas-condiciones-vida-inmigrantes-vivienda-irregular-la-comuna/300066/

Gráfico 6: Presencia de hacinamiento según país de nacimiento



Fuente: Elaboración propia a partir de encuesta VM (2019) N=1.020.

FUENTE: Servicio Jesuitas Migrantes (SMJ). (2020). Informe 3: Acceso a la vivienda y condiciones de habitabilidad de la población migrante en Chile, p. 7. Obtenido de <https://www.migracionenchile.cl/wp-content/uploads/2020/06/Informe-3-Vivienda-2020.pdf>



FUENTE: www.ciperchile.cl/2018/06/12/fotoreportaje-el-lucrativo-negocio-del-subarriendo-a-inmigrantes-indocumentados/

Un hábitat urbano que se produce en un contexto de precariedad estructural.

Precariedad estructural

Tabla 3. Hogares urbanos, hogares en barrios marginales, hogares con tenencia insegura, Casen 2015, 2017, total y porcentaje

Hogares urbanos	2015		2017	
	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje
Total	4.774.112	100,0	5.061.012	100,0
Hogares en barrios marginales, asentamientos informales o viviendas inadecuadas)	871.554	18,4	1.107.829	21,9
Hogares con tenencia insegura (hogares principales en viviendas: arrendadas sin contrato, ocupación irregular, poseedor irregular)	344.533	7,3	363.455	7,2

Fuente: Ministerio de Desarrollo Social/Observatorio Social (2018). *Casen 2017. Síntesis de Resultados Viviendas y Entorno*. Lámina ODS 11.11. goo.gl/yPFVkp. Elaboración propia.

FUENTE: Rodríguez, A.; Rodríguez, P.; Godoy, M. (2018).

Paralegalidad estructural



Un hábitat con un producto particular....

Esta producción paralegal tiene como resultado un producto concreto: la casa que fragmenta hasta la unidad mínima, la que puede ser una habitación sin baño ni cocina, los que se comparten con otros subarrendadores.

infraviviendas

PRODUCTO MEDIÁTICO



Una investigación periodística elaborada por Fundación Carrere y la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Santiago, permitió identificar y describir este mercado irregular de habitaciones en cuatro unidades vecinales de la comuna. Tan sólo en esta zona, habría 1.502 personas afectadas, entre ellos niños, niñas y adolescentes. En total, se calcula cerca de 1.000 millones de pesos en ingresos anuales, a propietarios de inmuebles o intermediarios, por habitaciones sin acceso a agua caliente, sin aislamiento, sin calefacción y con instalaciones eléctricas irregulares.

FUENTE: www.eldesconcierto.cl/2019/05/24

Nacional

Baleados por no pagar el arriendo: El brutal desalojo a disparos de miembros de comunidad migrante

Por: Natalia Figueroa / Publicado: 25.05.2020

FUENTE: www.eldesconcierto.cl/2020/05/25/

Un hábitat urbano con gran frecuencia de aparición en los medios de comunicación, sobre todo referido a “abusos” en los contratos, en las relaciones contractuales y conflictos en la habitabilidad”.

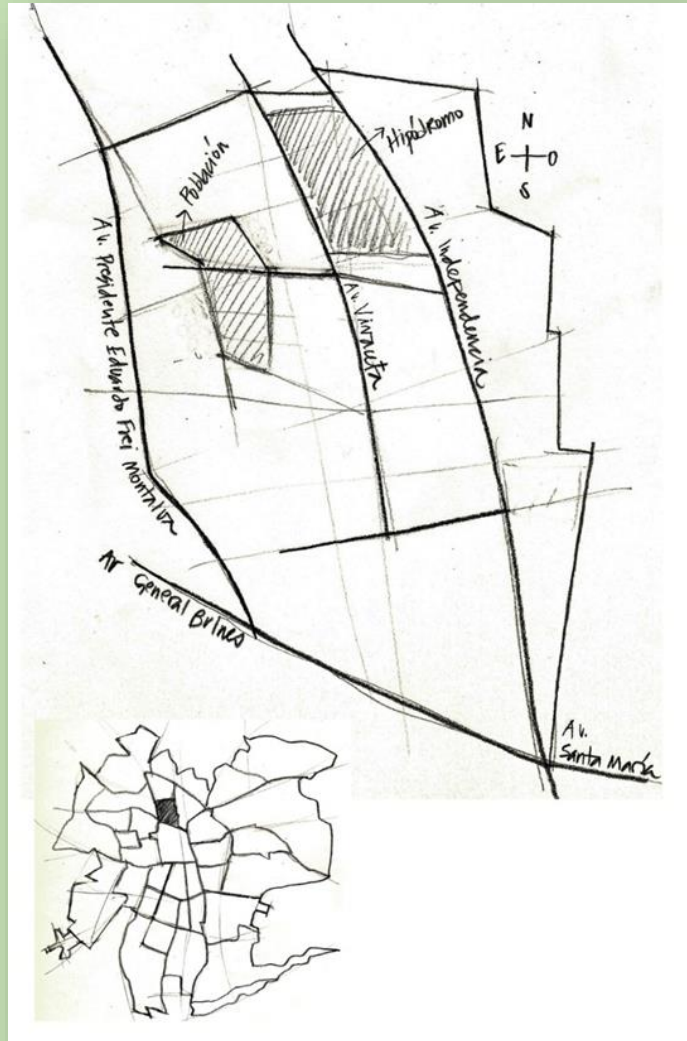
En los últimos años, las excepcionalmente malas condiciones de vivienda para migrantes han recibido gran publicidad en los medios de comunicación, porque, en la mayoría de las ocasiones, se trata de una oferta desregulada de estructuras de gran precariedad. Ahí lo paralegal puede implicar graves transgresiones (Aravena, 2015; Razmilic, 2019; Rodríguez, Rodríguez, Godoy, 2018).

Desde 2018, llevo a cabo una investigación posdoctoral cuyo objetivo principal es:

Conocer y caracterizar cómo se ha producido la asignación y gestión de los valores de cambio y de uso en el mercado inmobiliario en dos conjuntos de vivienda popular de la periferia del Gran Santiago, entre 1990 y 2016.

<https://www.ciudadconvalordeuso.cl/>

Barrio obrero, municipio de Independencia



Ubicación de Población Zona Norte con respecto al Municipio y el Gran Santiago. Croquis elaborado sobre la base de información de la Biblioteca del Congreso Nacional. ©Paula Rodríguez M.



Población Zona Norte. Croquis elaborado sobre la base de información de Google Maps. ©Paula Rodríguez M.

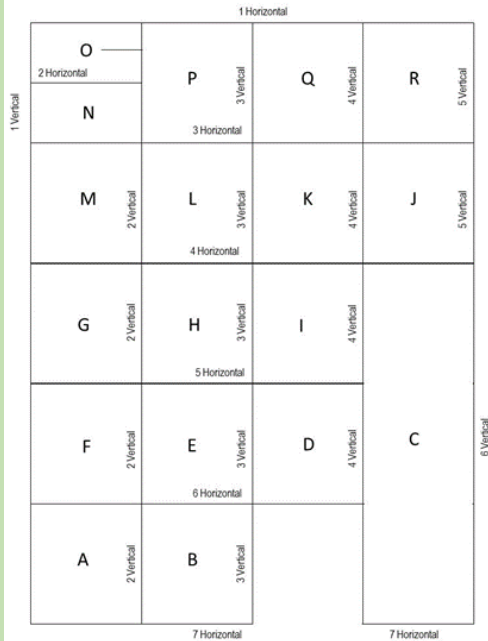
Independencia es un pequeño municipio al norte del Gran Santiago. Tiene una superficie de 7 km², lo que equivale al 0,13 por ciento del área metropolitana, y una población de 100.281 habitantes (Censo 2017).

Independencia es uno de los ‘nuevos’ municipios del área metropolitana. Fue creado en los años ochenta, durante la dictadura cívico-militar, con territorios que correspondían a municipios colindantes (Santiago y Conchalí). Esta reordenación territorial aumentó el “estatus social” de Independencia, porque eliminó mixtura social y produjo una concentración de capas medias.

En Independencia, el inicio del siglo veintiuno trajo consigo la visibilidad de una gran cantidad de infravivienda en el territorio, y también el deterioro de áreas residenciales por la llegada de industrias y bodegas. Esto quedó confirmado en su Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO) 2001-2004. Luego de diagnosticar grandes problemas de hacinamiento, deterioro de la infraestructura y desvalorización de la propiedad, entre otros, tuvieron que pasar algunos años, hasta 2012, para que se estableciera un conjunto de medidas correctoras, algunas dirigidas al desarrollo económico local, otras a la comunidad migrante. Una de estas ha sido el control, como actividad de arriendo temporal, sobre las viviendas colectivas.

El último dato de la Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN) indica que, en 2013, el ingreso monetario promedio de la comuna era de **502.783 pesos (633 USD en febrero de 2020)**.

PLANO DE LA POBLACIÓN



©Paula Rodríguez M.

Muy brevemente, Población Zona Norte comenzó a ser trazado en los años treinta, por el Departamento de la Habitación, del Ministerio del Trabajo. Este fue un período en que el Estado se preocupó por proporcionar vivienda social a los trabajadores asalariados y a sus núcleos familiares. Durante el período entre 1925 a 1936 se dictaron numerosas leyes y se estableció una primera institucionalidad pública encargada de la vivienda social.

En el caso de Población Zona Norte, las primeras viviendas fueron autoconstruidas y habitadas por asalariados formales e informales, a partir de 1933.

Hoy, la Población Zona Norte tiene una superficie de 14,89 hectáreas. Está formada por 18 manzanas, en las cuales se distribuyen 488 viviendas y donde habitan 4.157 personas (con 316 migrantes, un 7,6 por ciento del total) y 700 hogares (Censo 2017; Municipalidad de Independencia, 2015a; Observatorio de Barrios, 2015). Se compone mayoritariamente de personas mayores de 65 años, y en la actualidad predomina el grupo socioeconómico E, constituido por quienes perciben en promedio 158.000 pesos de ingreso mensual (Censo 2019). Aproximadamente 217,15 USD (22/10/2019).

Manzanas Población Zona Norte y Ocupación Histórica de sus Lotes

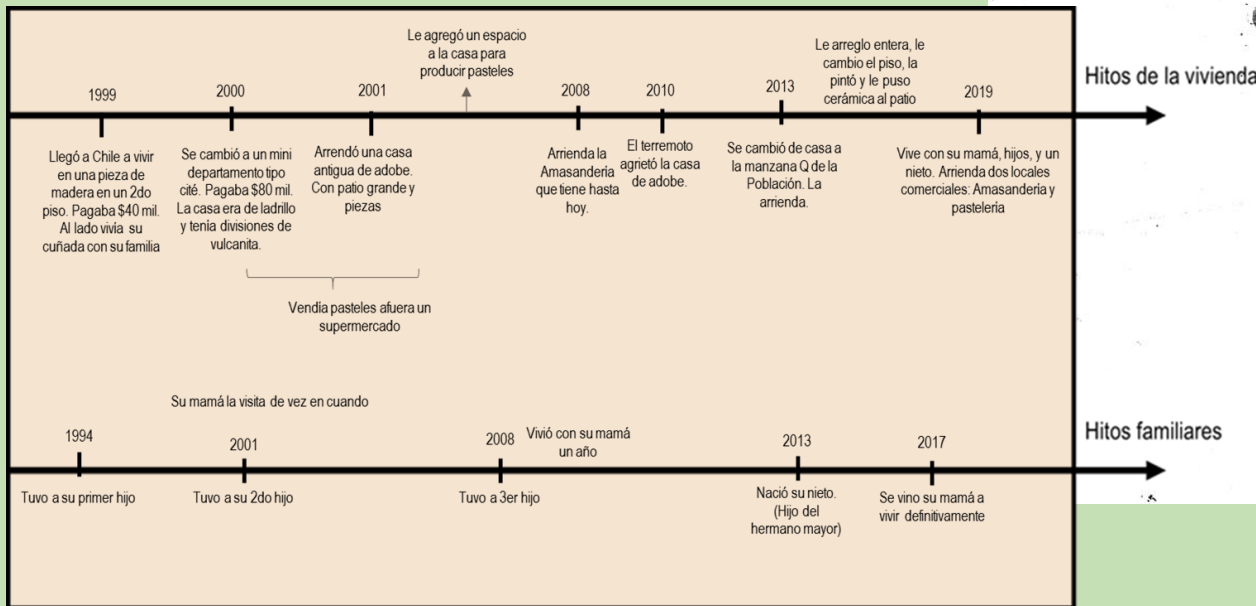
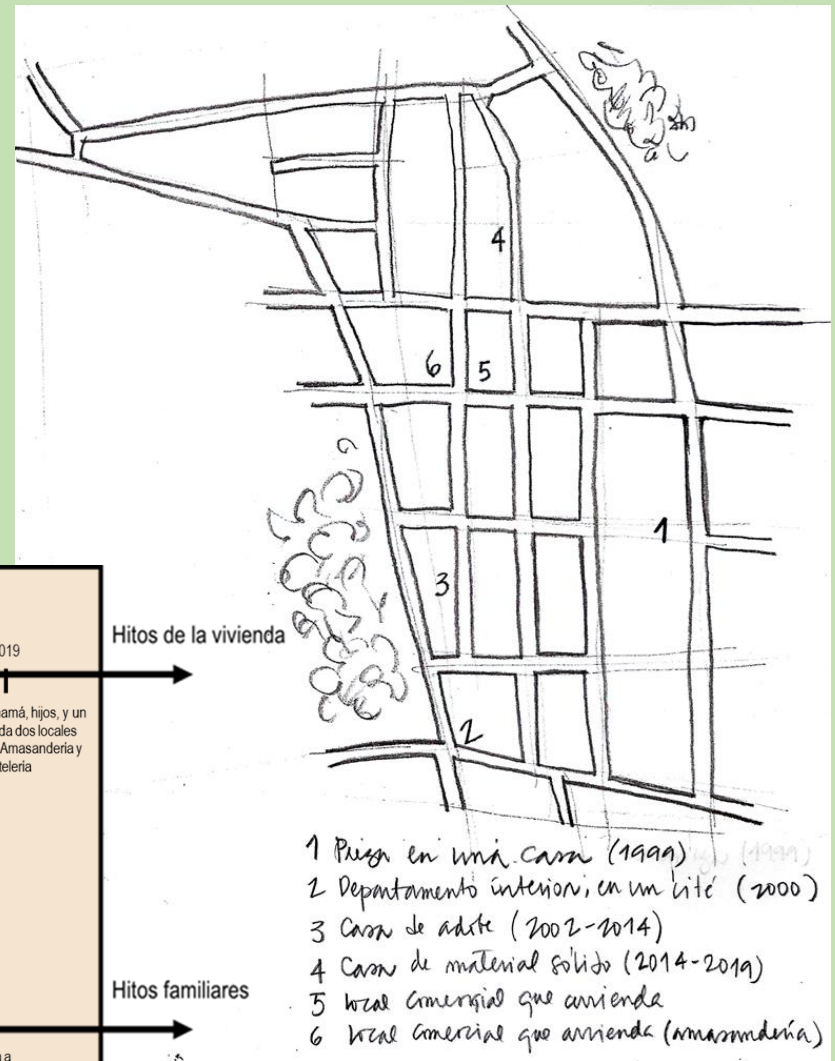


Leyenda

- Edificaciones y Construcciones Existentes en 1955
- Edificaciones y Construcciones Realizadas entre 1956 y 1999
- Edificaciones y Construcciones Realizadas entre 2000 y 2010
- Edificaciones y Construcciones Realizadas entre 2011 y 2018
- Límites Prediales

Basado en imágenes satelitales adquiridas al Instituto Geográfico Militar (IGM) Años 1955, 1999, 2010 y 2018. Elaborado por Alonso Jara

La llegada de Marta a la población se produjo en el marco de un incremento de la migración en el ámbito nacional (Aninat, Sierra, 2019; Aravena, 2015). De acuerdo con el Censo 1992, la comuna de Independencia registró 798 personas que nacieron en otro país. En el año 2002 esta cifra aumentó a 2.080 personas extranjeras; y en 2017, a 30.324 inmigrantes (31 por ciento de la población comunal). Esto se debió en gran parte a la inmigración peruana, la que en la comuna presentó un crecimiento de 78 casos en 1992, para llegar a 1.300 en 2002, y a 14.578 casos el año 2017.



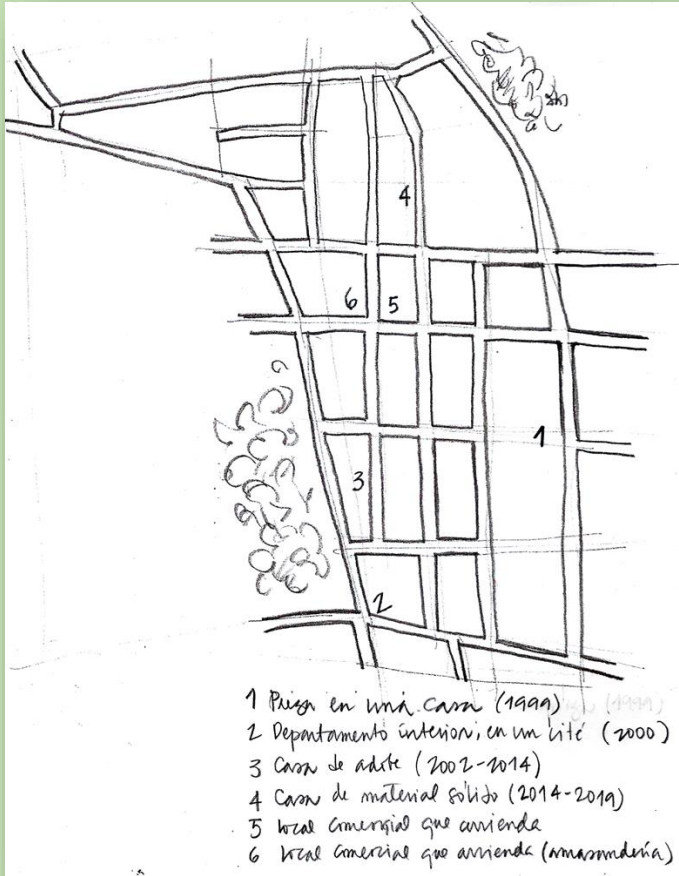
©Paula Rodríguez M.

La historia de Marta

La experiencia social

Lévi-Strauss (1979), en la Introducción de Sociología y Antropología, de Mauss, indica que el hecho social total “no es solo una reintegración de aspectos discontinuos” (p. 24).

Para que se produzca un hecho social total deben reintegrarse aspectos distintos (familiar, técnico, jurídico, etc.) y encarnarse en la experiencia individual. Y esto se debe producir de dos maneras. La primera, en una historia individual en la cual se pueda observar el comportamiento social. Y la segunda, en un sistema de interpretación que permita la comprensión de conductas sociales.



- 1 Placa en una casa (1999)
- 2 Departamento interior, en un hité (2000)
- 3 Casa de adobe (2002-2014)
- 4 Casa de material sólido (2014-2019)
- 5 local comercial que arrienda
- 6 local comercial que arrienda (maquinaduría)

©Paula Rodríguez M.

Marta y su familia han vivido en cuatro casas en el barrio, desde fines de los años noventa a la fecha. Al menos 2 de las casas donde vivieron Marta y su familia han sido producidas mercantilmente de modo paralegal y son el resultado de prácticas de reconversión de estructuras en malas condiciones. El fin de esta producción llevada a cabo por particulares, como en otros municipios, ha sido la obtención de rentas (Cf. Atisba, 2018).

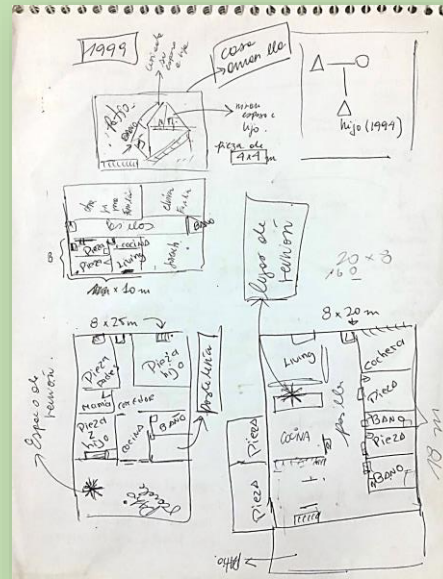
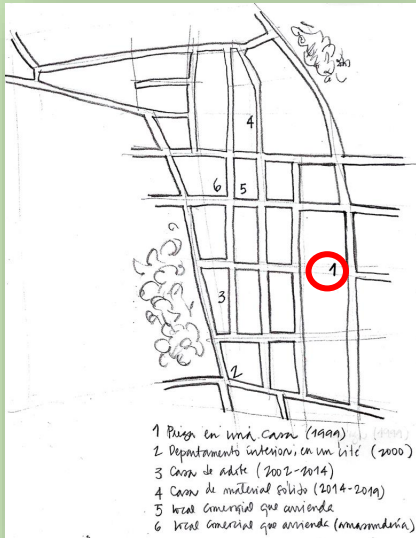
“ Pero, ¿sabe cuándo se encarecieron las propiedades? Para serle bien sincera, cuando llegaron los extranjeros, porque la gente empezó... Le cobraron tanto a esta gente. Ellos pagan porque cómo se van a quedar en la calle. Entonces cobraban, por ejemplo, en ese tiempo, 50 o 100 lucas por una pieza. Chuta, entonces es mejor. No la vamos a vender. Entonces empezamos a hacer piezas y le sacamos una cachada de plata. Claro, imagínese, usted tiene una propiedad así y hace por los dos lados piezas, y baños ni hablar, 1 o 2 baños. Ahí va todo el mundo al mismo baño (Anita, com. pers., 2018)

Marta y su familia han arrendado sin contrato

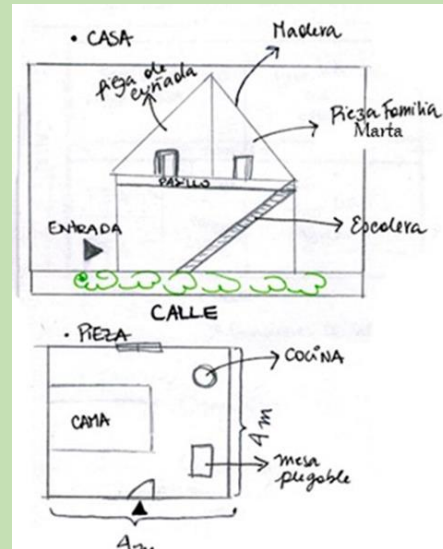
escrito. Esto no quiere que decir que sean arriendos ilegales, como habitualmente se indica desde el sentido común. Muchos inmigrantes arriendan sin contrato.

Al respecto, la ley señala explícitamente que no es necesario un documento para formalizar los arrendamientos de propiedades. En el Código Civil (libro cuarto, 3, artículo 1915) (Ministerio de Justicia, 2020) se reconoce que los arriendos siempre son contratos consensuales que no necesitan de documentos escritos (López, 2015). Esto es así porque se trata de acuerdos entre partes, una de las cuales cede a la otra un bien para su uso y goce. Si una persona usa y goza de una vivienda sin que se intente su desalojo, se comprende que hay un acuerdo entre ambas partes.

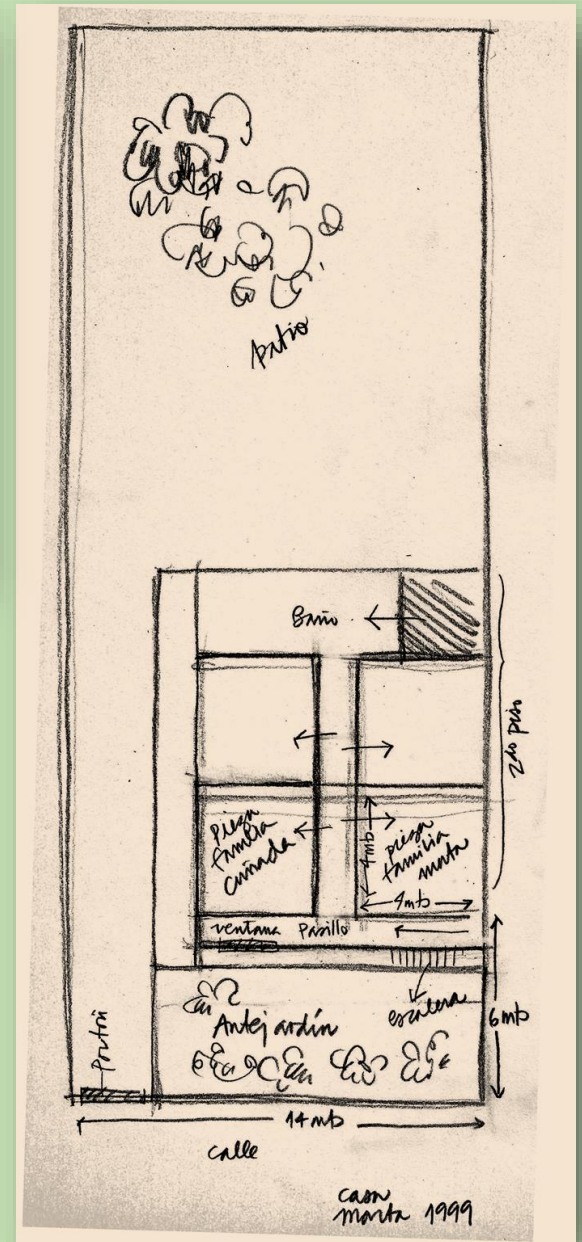
1999 primera vivienda



©Marta (2019).



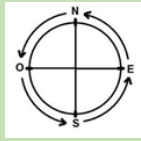
©Valentina Zanetta (2019).



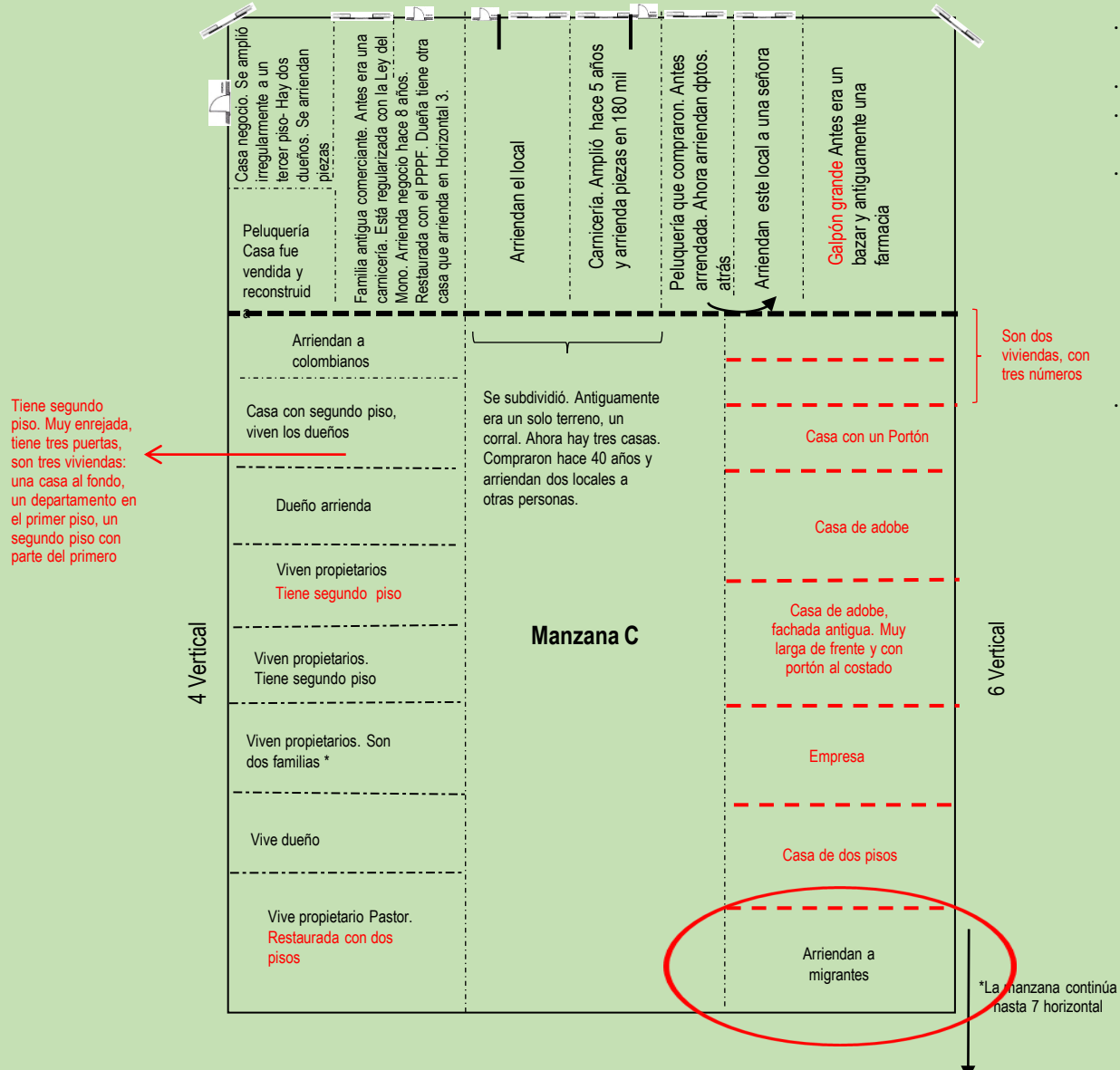
©Paula Rodríguez M.

CARACTERIZACIÓN

Manzana C (Zona Norte)



4 Horizontal



- **Tipos de tenencia:** Propiedad, arriendo formal e informal, sub-arriendo.
- **Tipos de ocupación:** Ocupadas y desocupadas
- **Tipos de uso:** Residencial, comercial, taller e industria inofensiva, para el sub-arriendo.
- **Principales hitos del funcionamiento del mercado inmobiliario:** Se comenzó a subdividir la casas hace como 10 años, ampliaciones irregulares (algunas regularizadas con Ley del Mono), construcción de casa en los terrenos para los herederos. Llegada de empresas, bodegas e industrias 10 a 5 años atrás). Llegada de migrantes al barrio. Restauración de casa con el 3 PF.
- **Conflictos asociados a la tenencia, ocupación, uso, hitos:** Ampliación de casas irregulares que impiden la privacidad en los patios; Allegamiento externo e interno; Llegada de empresas y bodegas a la zona que ocupan las veredas para estacionar; cambios en el avalúo fiscal.

LEYENDA

Negro: entrevistas.

Rojo: caminata, observación, conversaciones informales.

2012



2014

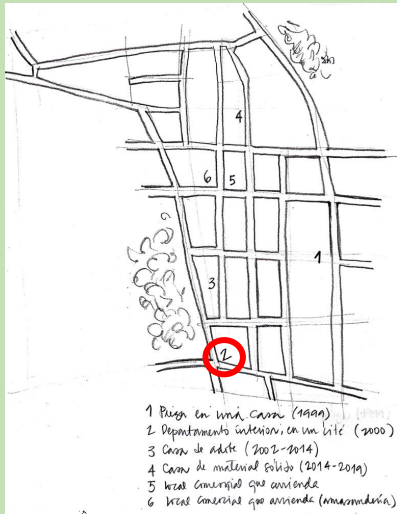


FUENTE: Google Maps.

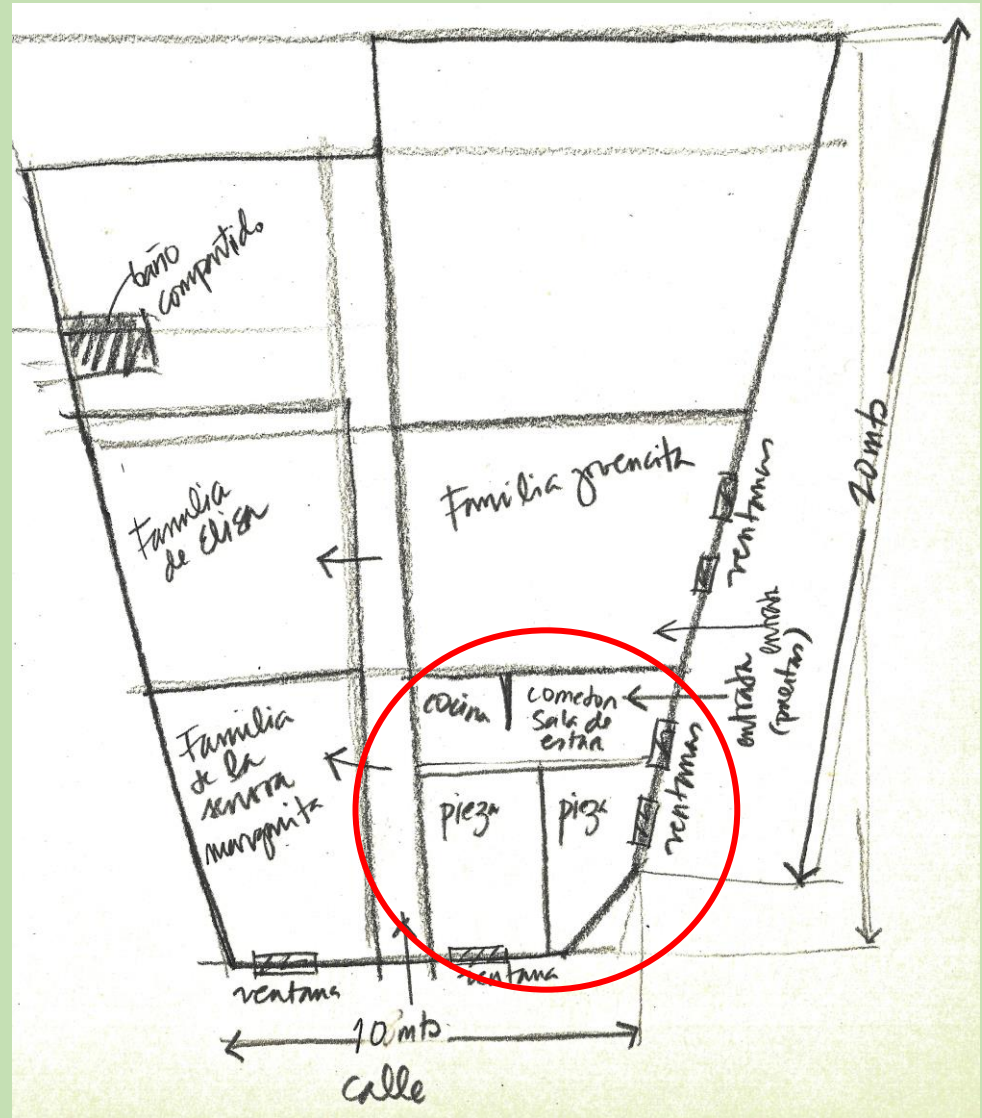
Marta se mudó de la casa en el año 2002. Pero esta continuó siendo subarrendada a inmigrantes.

“ Yo estuve haciendo unas pegas como 5 años antes del 2010, ahí la levantaron la casa porque esa casa era una casa de adobe y un poquito antes del terremoto se empezó a levantar sólida, 5 años antes del terremoto se empezó a levantar sólida para que viviera la señora esa, se la construyeron los hijos de la señora para que viviera bien ahí y tuviera una casa bonita cachai con balcón y todo el cuento y tenía cualquier patio con árboles, unos árboles inmensos (Roberto, com. pers., agosto de 2019)

En el 2013, la vivienda se modificó. Se conservó el exterior en forma de A de madera y se agregó una parte adelante de material ligero con el objeto de tener más habitaciones, lo que terminó por eliminar el antejardín. Como resultado, la vivienda pasó a tener más habitaciones (4 por piso) y 2 baños por piso, además de un pasillo amplio que conectaba todas las habitaciones. La vivienda, en 2019, tiene 5 piezas arriba y 5 abajo, más 1 baño en cada piso.



2002 segunda vivienda





FUENTE: Google Maps.

A esta casa “tipo conventillo” Marta llegó embarazada de su segundo hijo. Su mamá viajó desde el Perú para acompañarla durante todo ese periodo. En una pieza dormían Marta y su marido; y en la otra, la madre de Marta con su nieto mayor. En esta casa vivieron un año. Le arrendaban a una persona de la tercera edad.

La casa estaba dividida en 4 ‘departamentos’, en cada uno de los cuales vivía una familia. El departamento de Marta y su familia, de 4 metros de ancho por 8 de largo, tenía 2 habitaciones, una cocina y un espacio para usar como estar-comedor. El baño estaba al fondo del pasillo y lo compartían entre todos los habitantes de la casa. Los muros exteriores de la vivienda eran de cemento y las divisiones interiores, de vulcanita (planchas o placas de yeso y cartón).

Se denomina “tipo conventillo” a viviendas con una organización interna similar a la de las casas comunitarias, los inquilinatos, que se replica al interior: un pasillo interior que articula habitaciones que se alquilan por separado. En la Población Zona Norte, son casas que se “arriendan por habitación y con baños compartidos, casas antiguas; entonces, como que no les han hecho mucha remodelación” (Omar, citado en Rodríguez, Rodríguez, 2016: 129). O como indicó un vecino del barrio, son casas que son habitadas:

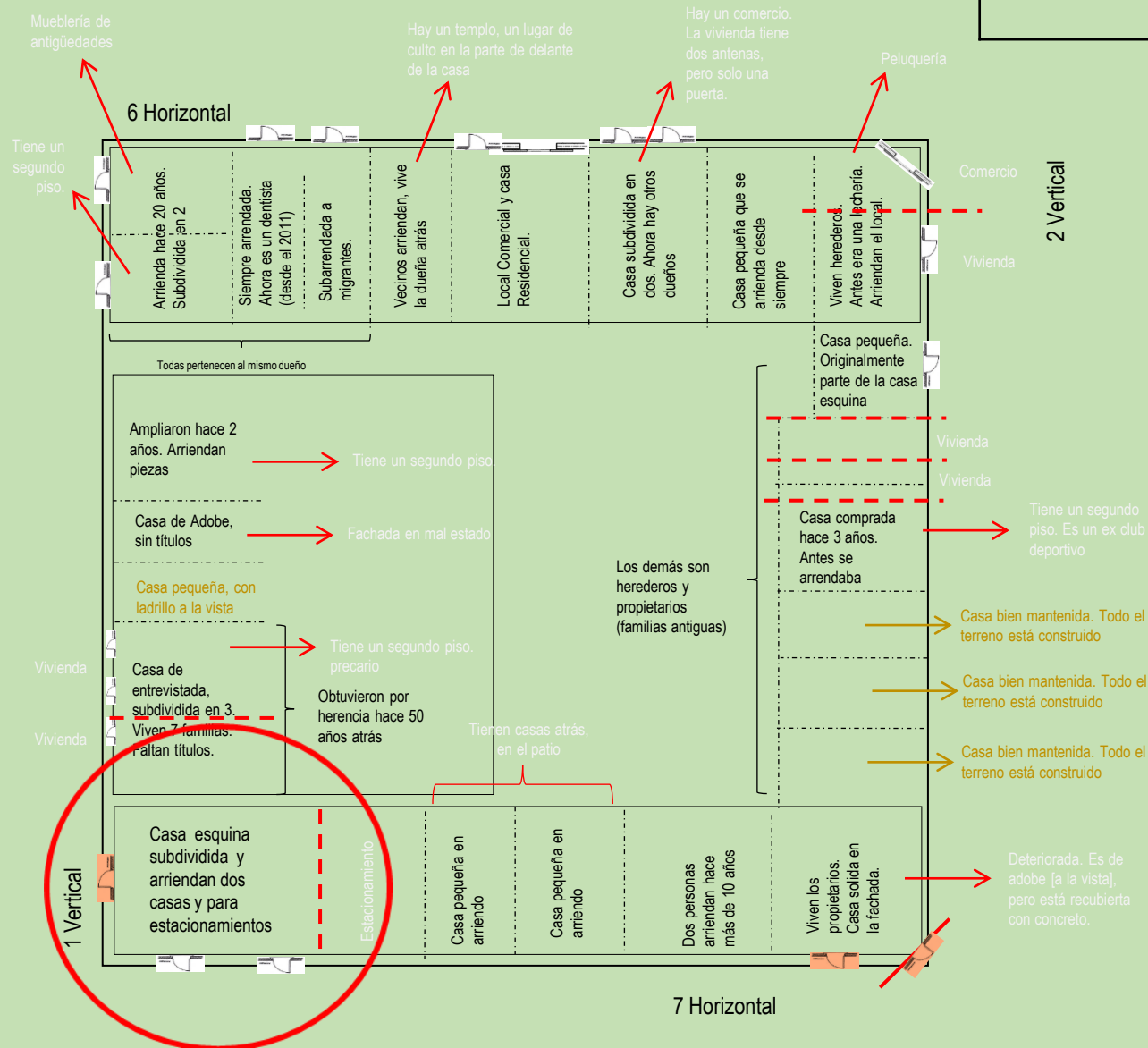
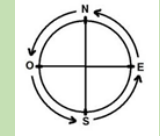
“ por distintos grupos familiares, que, claro, comparten el baño. Por ejemplo, hay una casa en una calle que se llama [nombre eliminado]... Hay una casa verde y entonces en un cuarto vive una familia, el cuarto que sigue vive la otra. El baño puede que esté afuera de la casa. ¿Cachai? Y son familias distintas, porque no es que cocinen. O sea, cada uno ahí tiene un espacio en común... y cada uno va a cocinar. No comparten todo. ¿Cachai? Si van a comprar el pan, va a comprar esa familia pa’ ellos. Se alimentan así. [Waldo, com. pers., 2018]

CARACTERIZACIÓN

Manzana A

LEYENDA

Negro: entrevistas.
 Blanco: caminata, observación,
 conversaciones informales.
 Amarillo: Google Maps.



- **Tipos de tenencia:** Propiedad, arriendo, sub-arriendo.
- **Tipos de ocupación:** Ocupadas.
- **Tipos de uso:** Residencial y comercial formal e informal (2 almacenes y una peluquería), para el subarriendo.
- **Principales hitos del funcionamiento del mercado inmobiliario:** llegada de migración, ampliaciones y subdivisiones irregulares de las casas, venta de casas cuando subieron los precios.
- **Conflictos asociados a la tenencia, ocupación, uso, hitos:** Allegamiento externo, falta de documentación de los títulos de propiedad (problemas para declarar sucesión).

Luego de que nació el segundo hijo, en 2002, Marta y su familia se mudaron a una casa de adobe a maltraer. El lote donde se encuentra esta casa de adobe (masa de barro) mide 8 metros de ancho por 25 de fondo.

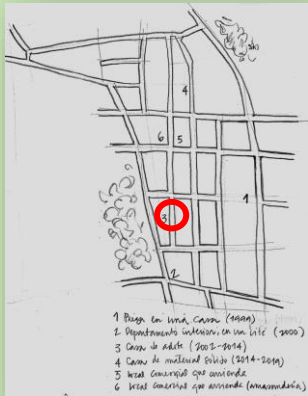
Se enteraron de este alquiler por una vecina muy cercana. La misma que a veces les cuidaba al niño más pequeño para que Marta trabajara con su marido en la amasandería. Marta señala a esta vecina como su primera amiga y apoyo al interior de la Población.

La casa había estado vacía bastante tiempo porque estaba vieja y sucia. Lo primero que hicieron al llegar fue limpiarla, botar tierra y tapar hoyos de las paredes. Con el tiempo también la pintaron y “amononaron”.

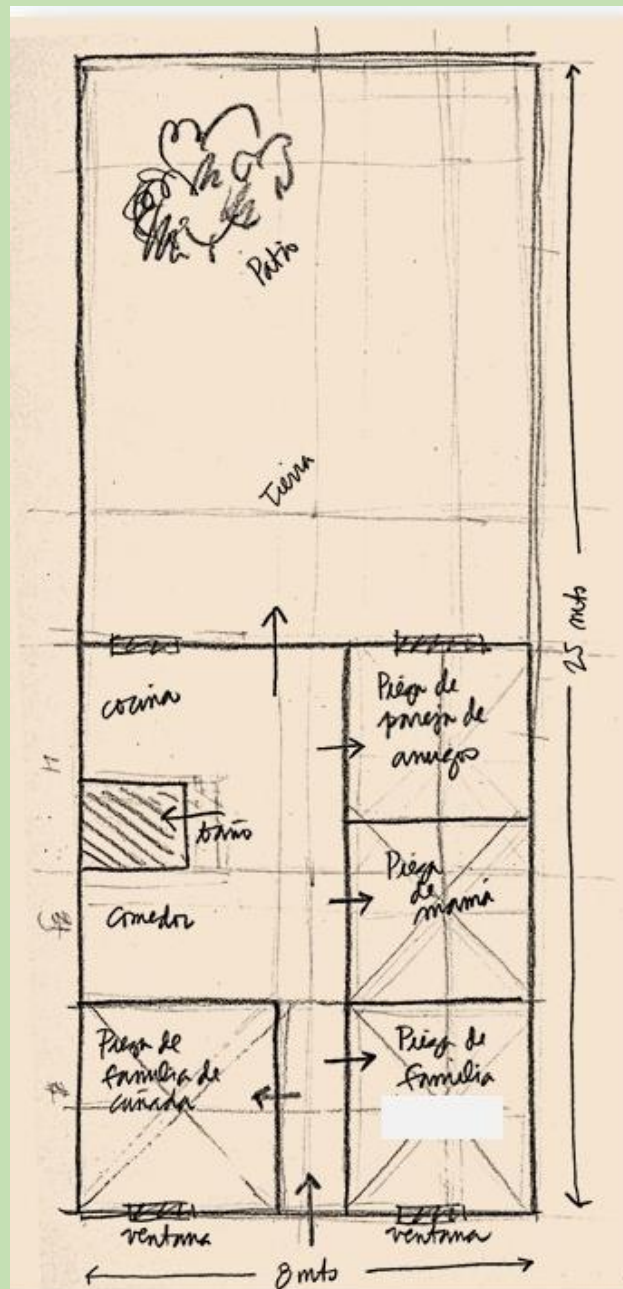
La casa de adobe de Marta y su familia se organizaba de acuerdo con las distintas funciones que cumplió durante los quince años que vivieron en ella. Tenía 4 habitaciones, un cuarto de estar-comedor pequeño y una cocina de muy buen tamaño. En el patio, más grande que la casa, había una gran higuera.

La familia de Marta vivió el primer año con la familia de su cuñada y una pareja amiga. Marta pagaba el arriendo de la vivienda y las cuentas se las dividían entre las 3 familias. Luego su cuñada y amigos se independizaron, pero se siguieron reuniendo todos en la casa. En el verano instalaban una cama elástica y una piscina en el patio, que era tan grande que aún quedaba espacio para almorzar o reunirse a pasar el rato, celebrar eventos importantes, como la navidad, el año nuevo o los distintos cumpleaños.

2013 tercera vivienda

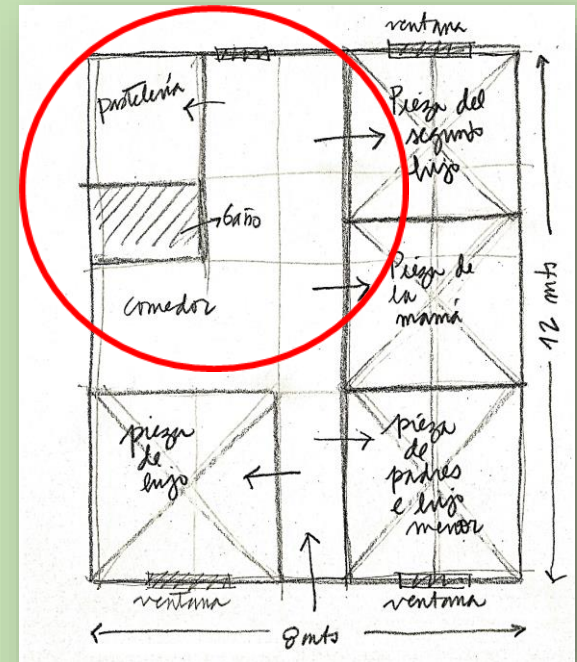


- 1 Pieza en forma de casa (1950)
- 2 Piezónicamente calcinados en un lote (1950)
- 3 Casa de adobe (1950-1960)
- 4 Casa de mampostería (1914-1924)
- 5 Casa construida que sobrevive
- 6 Casas construidas que sobreviven (mampostería)



Un hábitat urbano con una producción de “casas piel”. construcciones flexibles de “casas piel” (Gómez, Busquets y Solà-Morales, 1976), que permiten acoger, fuera de norma y durante años, las necesidades de los usuarios.

modificación



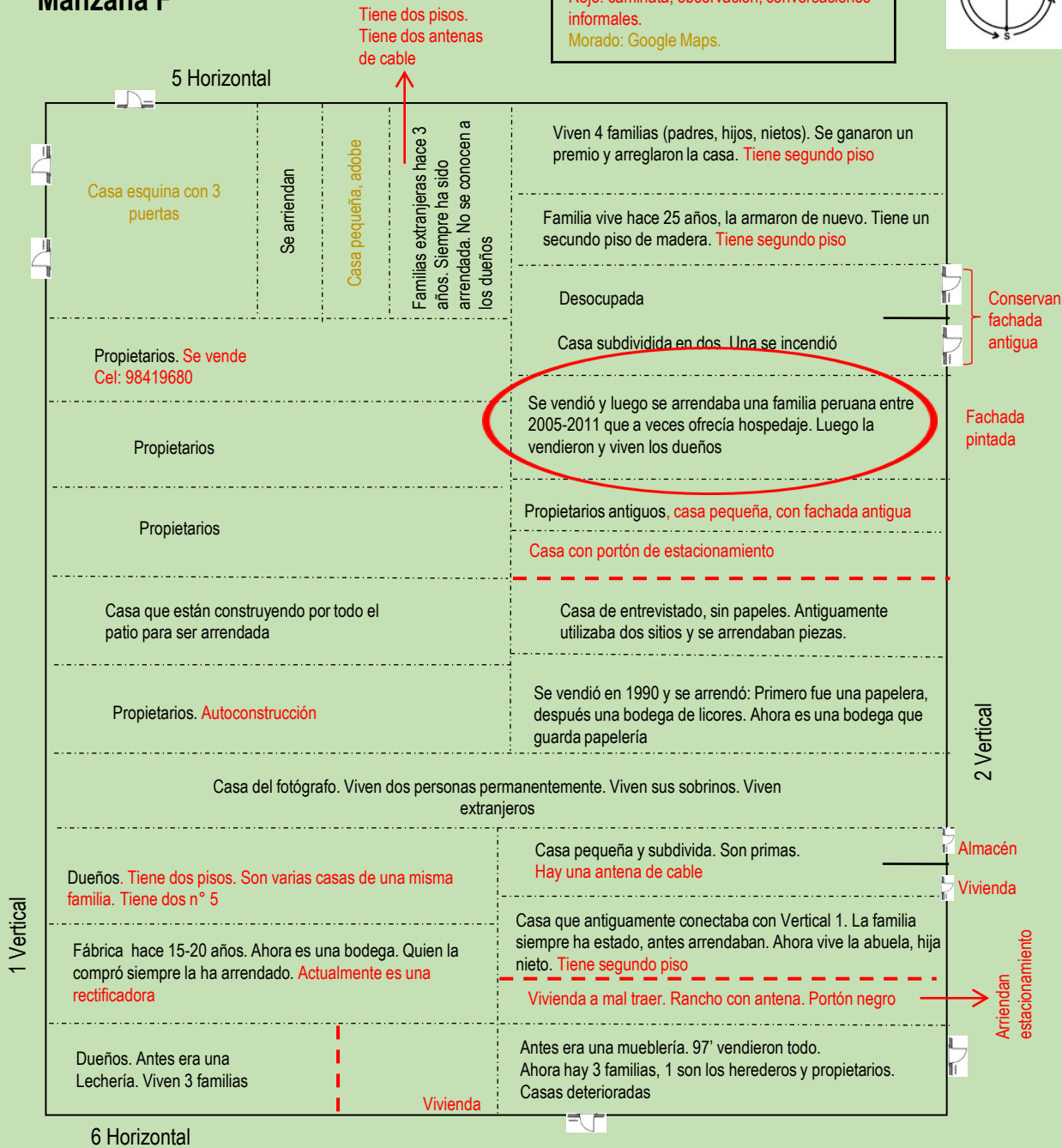
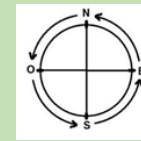


FUENTE: Google Maps.

CARACTERIZACIÓN Manzana F

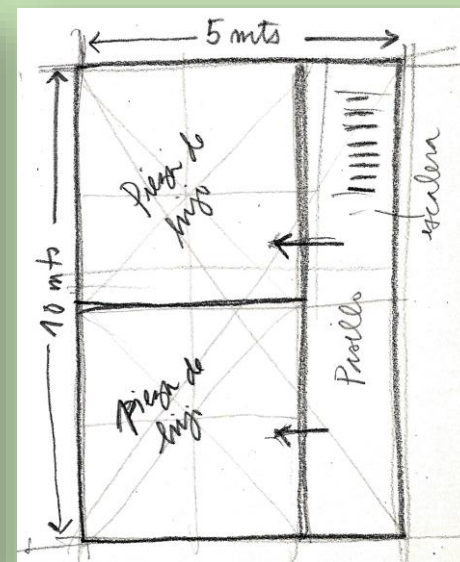
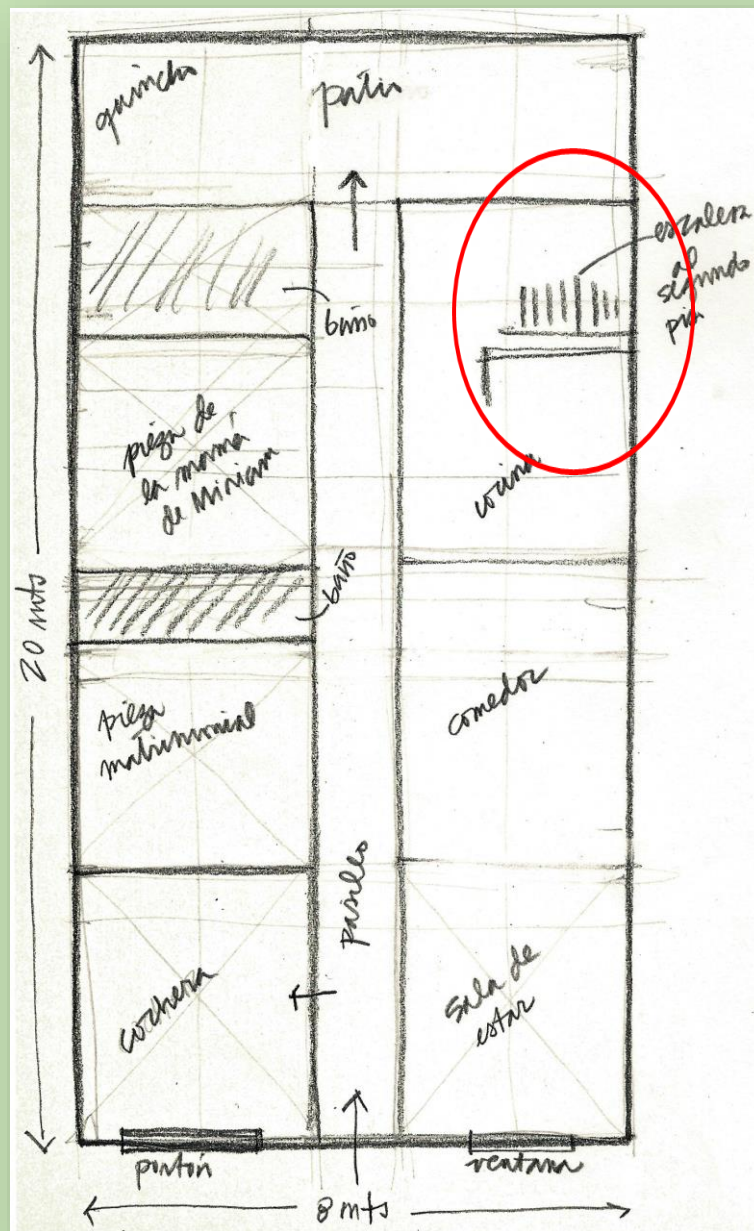
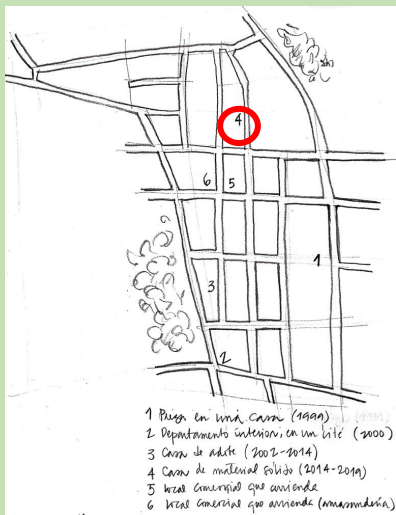
LEYENDA

Negro: entrevistas.
Rojo: caminata, observación, conversaciones informales.
Morado: Google Maps.



- **Tipos de tenencia:** Propiedad, arriendo.
- **Tipos de ocupación:** Ocupadas y una desocupada.
- **Tipos de uso:** Residencial, bodega e industria inofensiva.
- **Principales hitos del funcionamiento del mercado inmobiliario:** Llegada de las industrias y bodegas al barrio en los años noventa; Llegada de migrantes; Ampliación y reconstrucción de viviendas; Venta de casa para arrendar.
- **Conflictos asociados a la tenencia, ocupación, uso, hitos:** allegamiento interno, subarriendo, deterioro de las viviendas antiguas; falta de títulos de propiedad; plaga de ratones y mal olor por el uso industrial, Incendio de casas.

2013 cuarta vivienda



©Paula Rodríguez M.

modificación



©Valentina Zanetta (2019).

CARACTERIZACIÓN Manzana Q

LEYENDA
 Negro: entrevistas.
 Rojo: caminata, observación, conversaciones informales.



*Cada 3-4 lotes, hay un lote más pequeño (1/2 sitio)

Fue ocupada por unos suecos años atrás con autorización del dueño

- **Tipos de tenencia:** Propiedad, arriendo, arriendo informal y subarriendo
- **Tipos de ocupación:** Ocupadas.
- **Tipos de uso:** Residencial, Industrial inofensivo
- **Principales hitos del funcionamiento del mercado inmobiliario:** Ocupación de casas; Subdivisión y ampliación irregular de las casas; Llegada de migración a la manzana/barrio; Llegada de empresas hace 20 años a la manzana/población
- **Conflictos asociados a la tenencia, ocupación, uso, hitos:** deterioro de casas por la falta de documentación de la propiedad; allegamiento interno,

Un resumen...

Cuál es el tipo hábitat urbano generado por las migraciones:

- Un hábitat **mercantilizado**.
- **Producido paralegalmente** en un contexto de precariedad estructural.
- Es un hábitat **con gran frecuencia de aparición en distintos medios de comunicación**.
- Un hábitat que da cuenta de una **producción capitalista de viviendas**.
- Es **producido por habitantes de barrios para la obtención de rentas**.
- Implica la **reconversión** de viviendas existentes o la construcción de nuevas viviendas de y serios problemas de habitabilidad. **gran precariedad**
- Es un hábitat donde encontramos **un tipo de precios** con algunas características importantes...

¿Qué pasa con los precios?

Un hábitat urbano con precios monopólicos

TABLA 1. Costo de las viviendas arrendadas por Miriam y relación con sueldo mínimo.

Año	Vivienda	Dimensiones (m2)	Costo (pesos)	Sueldo mínimo (pesos)
1999	Pieza	16	50.000	90.500
2000	Departamento interior en casa tipo conventillo	32	80.000	100.000
2002-2014	Casa de barro (adobe)	120	120.000 a 180.000	110.000 a 225.000
2014-2019	Casa "sólida" (cemento)	160	250.000	301.000

FUENTE: Elaboración propia (2019).

Se trata de precios monopólicos, que se fijan a partir de acuerdos entre agentes.

El precio de los arriendos aumenta sin que tenga relación con el valor de las mercancías.

Estos precios se fijan por restricciones o limitaciones en el acceso a la vivienda por parte de migrantes.

Un hábitat urbano con restricciones o limitaciones en el acceso a la vivienda...

En cuanto a vivienda, en la mayoría de los casos los inmigrantes acceden a la producción mercantil paralegal, en sus primeros años en el país. Ello debido, entre otros, a la bancarización de la producción mercantil formal de vivienda, a los altos precios que alcanzan las viviendas, los bajos salarios de trabajos sin contratos, los requisitos ilegales que se solicitan para el arriendo formal y el recargo por la condición de migrante: en torno al 12% de acuerdo con Razmilic (2019).

“

Pues bien, la propuesta que avanza Marx para sostener que la **Renta Absoluta** es estructural al capitalismo y, por tanto, compatible con la Ley del Valor de manera plena, es la siguiente: si bien en este caso el Precio de Mercado debe ser superior al Precio de Producción como requisito para que la renta sea positiva, el Precio de Mercado sigue siendo articulado por la Ley del Valor en un nivel más profundo: **este nivel es el de los valores**. Esto es posible cuando el Precio de Mercado (...) superando el Precio de Producción, es, sin embargo, inferior o igual a su Valor.

Jaramillo, S. (2010: 23).

Sin embargo, en estas circunstancias sí se observa prevalencia del valor de uso en este tipo de hábitat...

CASA



Producción

Valor económico. La casa como mercancía:
Se construye
Se subdivide
Se le cambia el uso
Se destruye
Se modifica
Se vende
Se arrienda, se subarrienda
Se lucra con ella
Se abusa con ella
Cambia su uso
Se traspasa

Valor de cambio activo

El valor de cambio se define como una relación cuantitativa determinada por relaciones sociales (Marx, 1971: 4). Es la relación de cambio de las mercancías y que posee una forma común, el dinero (al contrario del valor de uso, que posee diversas formas).

Sin embargo, en estas circunstancias sí se observa prevalencia del valor de uso en este tipo de hábitat...

CASA



Uso/ consumo

Valor afectivo. La casa como el lugar de los afectos:
Tienen historia
Permanecen
Se modifican
Desaparecen
Cambian
Se producen (des)apegos con la casa y el barrio



Uso/ consumo

Valor material. La casa en cuanto morfología material:
Se levanta
Se construye
Se bota
Se destruye
Desaparece
Cambia su uso
Se traspasa
(No) cambia en el tiempo
Se subdivide
Se mejora
Se deteriora
Cambia sin que lo haga el entorno (o viceversa)
Se modifica
Se llueve

Valor de cambio activo, valor de uso activo

Como valor de uso, una vivienda es un lugar donde nos reunimos, donde descansamos, estamos en privado (Harvey, 2014). Siguiendo a Smith (2020), el valor de uso es una relación que se inscribe en un conjunto de relaciones espaciales.

Referencias bibliográficas

Aninat, I., Sierra, L. (2019). Regulación inmigratoria: propuestas para una mejor reforma. En I. Aninat, L. Sierra (Edits.), *Inmigración en Chile* (págs. 31-63). Santiago de Chile: Fondo de Cultura Económica.

Aravena, S. (2015). Migrantes en Santiago de Chile. En A. Rodríguez, P. Rodríguez, A. Sugranyes (Edits.), *Con subsidio, sin derecho* (págs. 187-202). Santiago: Ediciones SUR.

Atisba Monitor. (2018). Reporte Atisba Monitor – Mapa de la Inmigración en Santiago. El mapa de la inmigración en Santiago. Localizaciones espacial inmigrantes Censo 2017. Santiago. Obtenido de <https://bit.ly/2DUusr7>

Cravino, C. (2008). Relaciones entre el mercado inmobiliario informal y las redes sociales en asentamientos informales del área metropolitana de Buenos Aires. *Territorios*(18-19), 129-145. Obtenido de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=35711626006>

Gómez, J. L.; Busquets, J. y M. Solà-Morales (1976). “La transformación de Torre Baró y Vallbona en Barcelona. En Laboratorio de Urbanismo, *La urbanización marginal I*. Barcelona: Escuela Superior de Arquitectura, Universitat Politècnica de Barcelona, pp. 93-118.

Harvey, D. (2014). *Guía de El Capital de Marx. Libro primero*. Madrid: Akal.

Instituto Nacional de Estadísticas (INE) (2017). XIX Censo Nacional de Población y VIII de Vivienda. [En línea]. <https://www.censo2017.cl/>

Jaramillo, S. (2010). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Universidad de Los Andes, Facultad de Economía, CEDE, Ediciones Uniandes, p. 23.

Lévi-Strauss, P. (1979). Introducción a la obra de Marcel Mauss. En M. Mauss, *Sociología y Antropología* (págs. 13-42). Madrid: Editorial Tecnos.

López, C. (2015). *Arrendamiento de inmuebles urbanos*. Santiago de Chile: Metropolitana.

Marx, K. (1971). *Elementos Fundamentales para la crítica de la economía política (borrador) 1857-1858*. (Vol. 1). Buenos Aires: Siglo XXI.

Ministerio del Desarrollo Social. (2015, 1017). Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN). [En línea]. <http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/>

Ministerio de Justicia (2020). *Código civil*. [En línea]. <http://bcn.cl/2f6t3>

Municipalidad de Independencia. (2015). Organizaciones comunitarias. Municipalidad de Independencia. datos.gob.cl [En línea]. <http://datos.gob.cl/dataset/organizaciones-comunitarias> / <https://bit.ly/2LDHwSM>

Observatorio de Barrios. (2015). Presentación de avances y planes, agosto 2015. [En línea]. <https://goo.gl/JpPF6N>

Razmilic, S. (2019). Inmigración, vivienda y territorio. En I. Aninat, R. Vergara (Edits.), *Inmigración en Chile* (págs. 101-147). Santiago de Chile: Fondo de Cultura Económica.

Rodríguez, A., Rodríguez, P. (2017). Historia oral de la Población Chorrillos. Programa de Recuperación de Barrios Quiero Mi Barrio. Santiago: Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU).

Referencias bibliográficas

Rodríguez, A., Rodríguez, P., Godoy, M. (2018). De insolventes e indocumentados. "No puedes darte el lujo de vivir en la ciudad". *Barómetro de Política y Equidad*(5), 195-215.

Rodríguez, A.; Rodríguez, P.; Salas, X. (2019). "Cómo se pierde el valor de uso de la ciudad y de la vivienda: tendencias de edificación en Santiago, 1990-2011". En Fernando Carrión Mena, Manuel Dammert-Guardia (Eds.), *Derecho a la ciudad: una evocación de las transformaciones urbanas en América Latina*. Buenos Aires: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales (CLACSO), pp. 359-379.

Rodríguez Matta, P.; Zanetta, V. (2020). Apuntes de trabajo de campo: El mercado inmobiliario en la periferia norte del Gran Santiago. En R. Hidalgo, V. Alvarado, A. Paulsen-Espinoza, D. Santana (Edits.), *Vivienda y ciudad para todos: la utopía neoliberal en tensión* (págs. 166-194). Santiago: Instituto de Geografía de la Pontificia Universidad Católica de Chile.

Rolnik, R. (2017). *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Santiago de Chile: LOM.

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

**Muchas gracias
por su atención...**

<https://www.ciudadconvalordeuso.cl/>