



XIV SEMINARIO INTERNACIONAL  
DE INVESTIGACIÓN URBANO REGIONAL

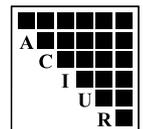


**uah** / Universidad  
Alberto Hurtado

# CAMBIOS EN LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA Y DESIGUALDAD EN UN BARRIO DE LA PERIFERIA HISTÓRICA DE SANTIAGO

Paula Rodríguez M. Doctora en Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires. Proyecto 3180012, ANID-Fondecyt, Universidad Alberto Hurtado. [paula.rodriguez.m@gmail.com](mailto:paula.rodriguez.m@gmail.com) | [www.ciudadconvalordeuso.cl](http://www.ciudadconvalordeuso.cl)

Organizan





# PREDOMINIO DE UNA PRODUCCIÓN MERCANTIL FORMAL DE VIVIENDA

Hoy en día, en Santiago de Chile, la **producción mercantil formal de vivienda** se orienta hacia quienes tienen la capacidad de pagar; mejor aún, de endeudarse (Lazzarato, 2015). Esto da cuenta de la hegemonía de una grilla de interpretación economicista, que impone patrones de comprensión mercantiles en asuntos extraeconómicos (Foucault, 2007). Se trata de principios neoliberales que se aplican desde hace cuatro décadas, y que han logrado permear distintos ámbitos de la vida social y política del país.

EL MENCIONADO  
MAYO DEL 2020 ECONOMÍA Y NEGOCIOS | LA PANDEMIA DEL CORONAVIRUS

Estudio de Enlace Inmobiliario revela fuerte alza en petición de preaprobaciones de préstamos para estas viviendas  
**Demanda por casas crece y solicitud de créditos hipotecarios se duplica en agosto**

FUENTE: [www.emol.cl](http://www.emol.cl)

Solo registraron una baja los préstamos a empresas:  
Tasas de los créditos de consumo e hipotecarios vuelven a subir en marzo, pese a medidas del Banco Central y del regulador financiero

- La tendencia contrasta con el hecho de que la tasa de política monetaria esté en su "mínimo técnico" de 0,5%.
- Asociación de Bancos e Instituciones Financieras afirma que las medidas de las autoridades han servido para que "la tasa de mercado no se dispare". | B3

FUENTE: [www.emol.cl](http://www.emol.cl)

Por ejemplo si pides: **UF 3.000**

Tasa: <b>1,85%</b> CAE: <b>2,33%</b>	Plazo: <b>20 años</b> Financiamiento: <b>hasta 80%</b>
--	---

FUENTE: [www.bancoestado.cl](http://www.bancoestado.cl)



FUENTE: <https://tramitesyrequisitos.com/>

**75%** DE LOS HOGARES ESTÁ ENDEUDADO

**82%** DE LOS MAYORES DE 18 AÑOS ESTÁ ENDEUDADO  
11,5 millones de personas

**casi 5 millones** SE ENCUENTRAN ENDEUDADAS MOROSAS.  
de personas

**635 mil** ENDEUDADAS CON LA BANCA POR ESTUDIAR EN LA EDUCACIÓN SUPERIOR  
personas

**Seguir recurriendo al endeudamiento para enfrentar esta profunda crisis es una bomba de tiempo.**

[www.fundacionsol.cl](http://www.fundacionsol.cl) - [contacto@fundacionsol.cl](mailto:contacto@fundacionsol.cl)



FUENTE: [www.fundacionsol.cl](http://www.fundacionsol.cl)



## FORTALECIMIENTO DE UN MERCADO PARALEGAL DE VIVIENDA, QUE IMPLICA UN ACCES DESIGUAL A LA CIUDAD

En este fortalecimiento se observa una doble tendencia: por un lado, la producción de vivienda paralegal se mercantiliza; y por el otro, se mantiene no mercantilizada (capital fijo, negado, improductivo), pero eventualmente podría cambiar.

¿Cómo se ha producido este fortalecimiento?



FUENTE:  
<https://www.facebook.com/Andha-Chile-Qu%C3%A9-El-Pueblo-Mande-Maipu>



FUENTE: <https://aluchar.es.tl/>



FUENTE: <https://aluchar.es.tl/>



---

Este mercado  
paralegal se  
puede  
caracterizar  
como:

- a) En su mayoría, los intercambios que en él se dan son reproducciones simples de capital (Marx, 1971). En este modo “los productos se cambian con arreglo a su valor” y “no se opera ninguna transformación de valor en cuanto a las partes integrantes del valor” (p. 351).
- b) Puede estar basado en acciones recíprocas de personas que dan y reciben equivalentes (forma mercantil simple). Los intercambios se objetivan en el trueque. En este, las personas se integran porque se necesitan mutuamente (Marx, 1971). Es una forma de relación en que aparece cierto valor, pero sin que se asocie a un signo precio. El valor de intercambio se determina por el valor de uso y las necesidades de las personas.
- c) Tiene una muy baja seguridad de la tenencia (Cravino, 2008). Pero no por esto se trata de un mercado informal. Más bien se está frente a cierta “interlegalidad”, que se expresa en la ausencia de documentación o en la opacidad en los datos de un bien raíz (De Sousa, 2018, p. 47).



---

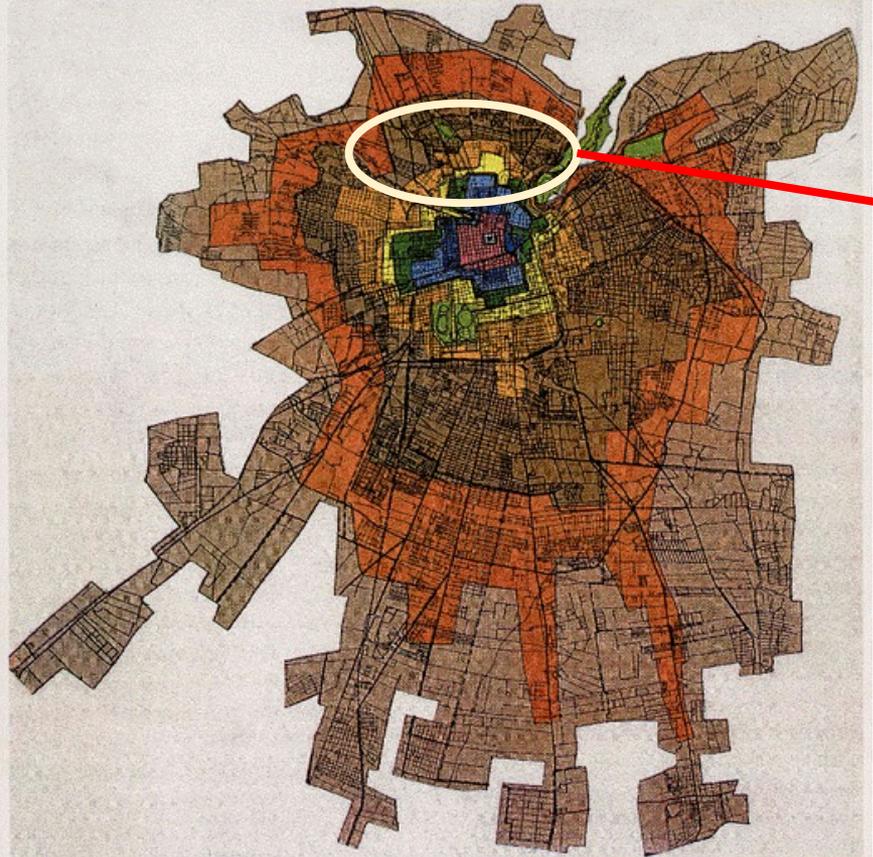
Este mercado  
paralegal  
TAMBIÉN se  
puede  
caracterizar por  
su ubicación:

Existe una producción de viviendas para insolventes no bancarizados en barrios obreros de la primera mitad del siglo 20.

Estos barrios, aunque se pueden ubicar a pocos kilómetros del centro tradicional, se configuran como “periferias históricas”, como aquellos “lugares [en] que el tiempo y la memoria se han arrinconado” (Solà-Morales, 2008, p. 32).

Desde la teoría espacial de Lefebvre (2013), las periferias no son tan solo un borde, una línea que relaciona dos espacios y que va desapareciendo con cada expansión del área urbana (Lynch, 2008). Son nodos densos, lugares en los que se puede habitar, son espacios intersticiales. En la ciudad se pueden encontrar franjas de terreno que estuvieron en los márgenes y que, por lo mismo, fueron llamadas periferia. Pero esa definición no da cuenta de “ciertas ‘islas’ que muchas veces permanecen dentro de áreas que han tenido otra evolución” (De Ramón, 1985, p. 220). Estos territorios también pueden ser denominados “periferias interiores [que] se forman por la unión en una misma zona de límites internos de distintos períodos” (Kapstein, 2017, p. 33). Son lugares que van quedando “cercados” por las sucesivas expansiones de la ciudad.

# CRECIMIENTO DE SANTIAGO 1541 - 1978



Crecimiento años 1911-1952

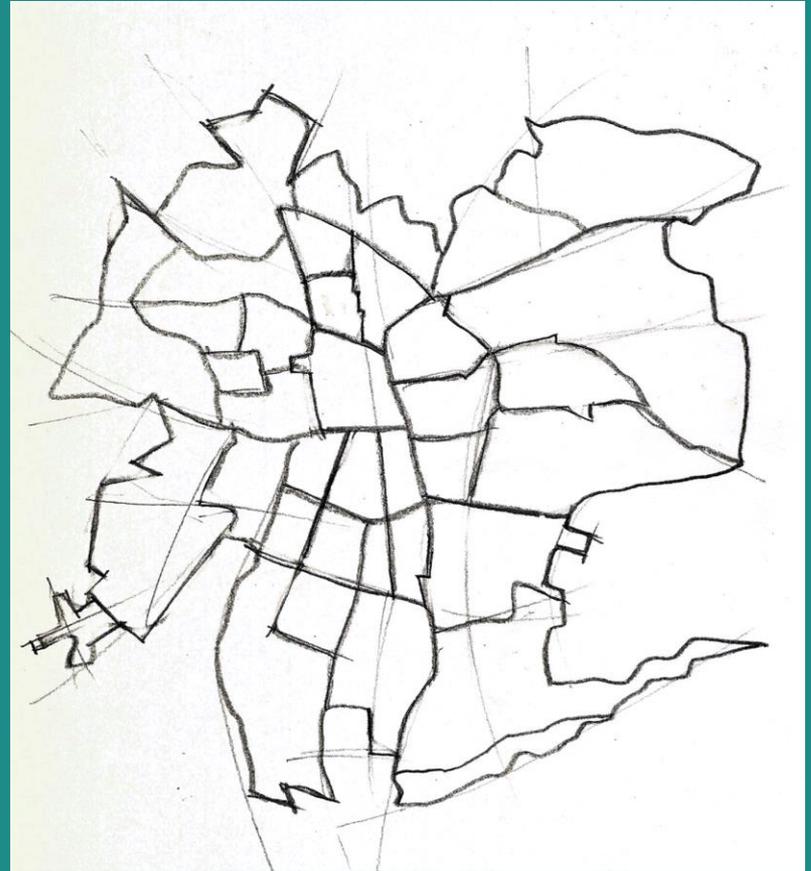
- |                |        |
|----------------|--------|
| ● 1541         | ● 1875 |
| ● 1712         | ● 1911 |
| ● 1793         | ● 1929 |
| ● 1841         | ● 1952 |
| ● 1864         | ● 1978 |
| ● AREAS VERDES |        |

Fuente: [Crecimiento de Santiago 1541-1978]. [material cartográfico] : Mapoteca. . Disponible en Biblioteca Nacional Digital de Chile <http://www.bibliotecanacionaldigital.gob.cl/bnd/635/w3-article-352945.html> . Accedido en 18/5/2020.



La hipótesis que aquí se plantea es que este fortalecimiento, que es la cara visible de la desigualdad, **se explica por cambios en la relación entre valor de cambio y de uso de las viviendas, en barrios obreros en la periferia histórica.**

## Santiago de Chile



Croquis elaborado sobre la base de información de la Biblioteca del Congreso Nacional. ©Paula Rodríguez M.

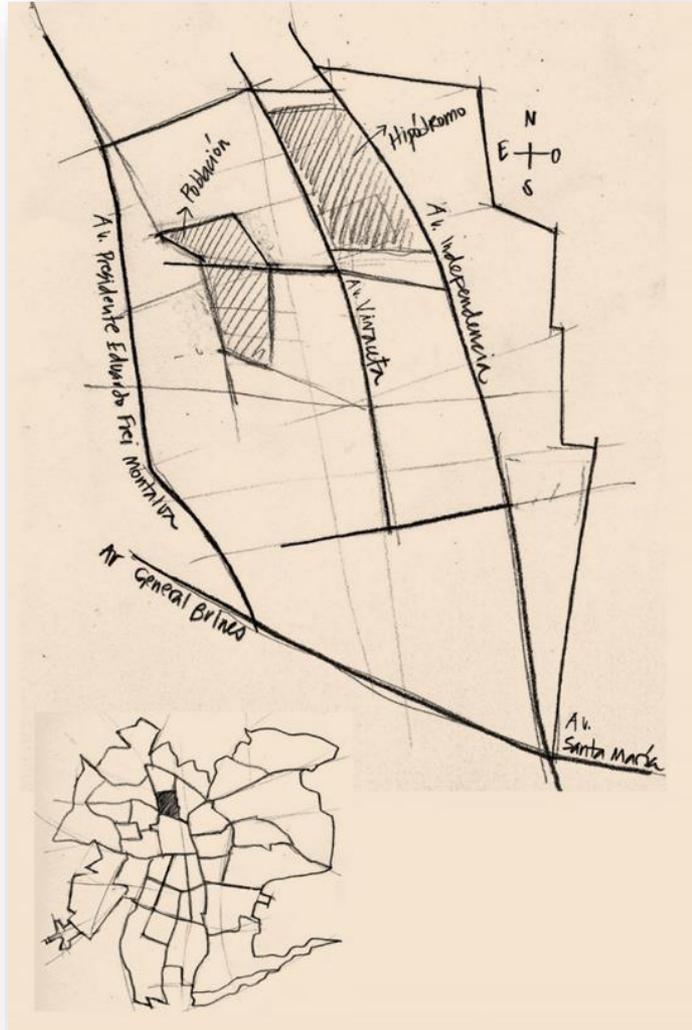


Como bien lo indicó Marx (2014), el valor no lleva escrito en la frente lo que es. De ahí la necesidad de interrogar las mercancías en sus dos magnitudes, inestables y cambiantes, como también las relaciones en pugna. **Esta revisión lleva implícita la necesidad de hablar de vida cotidiana, de conflictos cotidianos.** Esta relación dialéctica, histórica, social, entre ambos valores permite explicar el aumento de la producción paralegal de vivienda, en Santiago, hoy en día (Logan, Molotch, 2015). Ello porque, según señaló Lefebvre ya en los años setenta (2013, p. 389), los cambios en la relación entre ambos valores se pueden traducir espacialmente en la primacía de prácticas de “apropiación” o, por el contrario, en prácticas de “propiedad”... y, en este caso, las prácticas de “propiedad” van de la mano con un acceso desigual a los beneficios de la vida urbana.

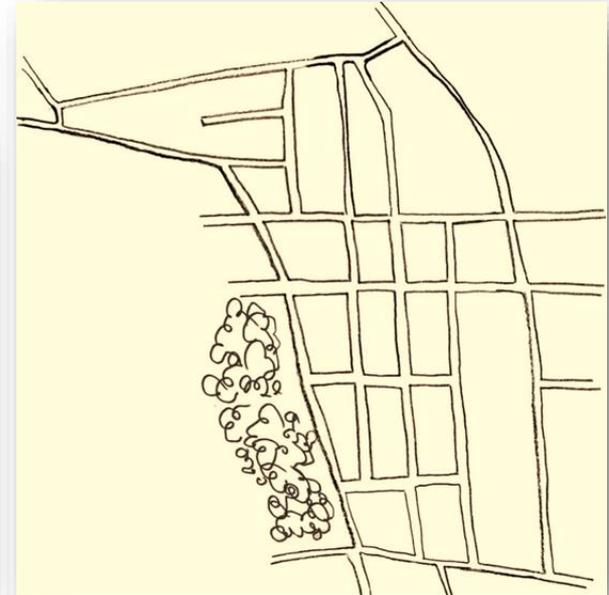




## Barrio obrero, municipio de Independencia



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  
km<sup>2</sup>, lo que equivale al 0,13 por  
ciento del área metropolitana, y una  
población de 100.281 habitantes  
(Censo 2017).





## Población Zona Norte



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

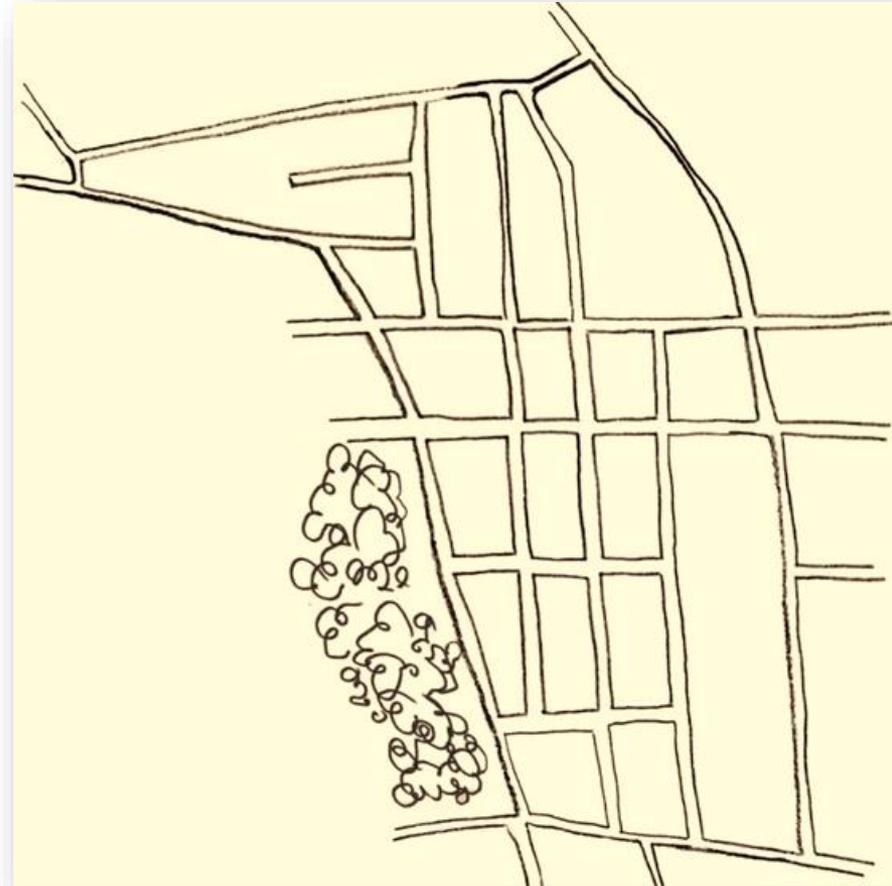
Muy brevemente, Población Zona Norte comenzó a ser trazado en los años treinta, por el Departamento de la Habitación, del Ministerio del Trabajo. Este fue un período en que el Estado se preocupó por proporcionar vivienda social a los trabajadores asalariados y a sus núcleos familiares. Durante el período 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).



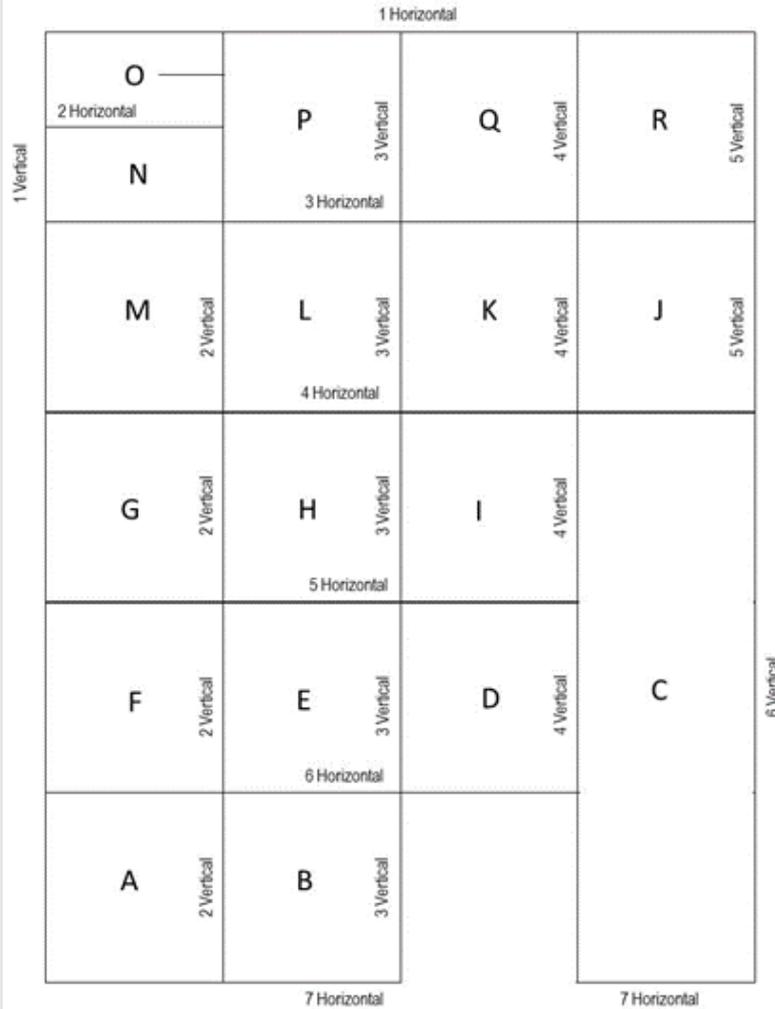
Para conocer la situación con respecto la producción, uso y consumo de viviendas, se realizaron 46 entrevistas semiestructuradas entre 2018 y 2019, a habitantes de la Población. También se llevaron a cabo caminatas y conversaciones informales (Rodríguez, Zanetta, 2020). En la siguiente figura se observa el resultado de levantamiento de información, con respecto a una de las manzanas.



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



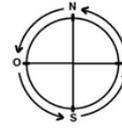
# PLANO DE LA POBLACIÓN



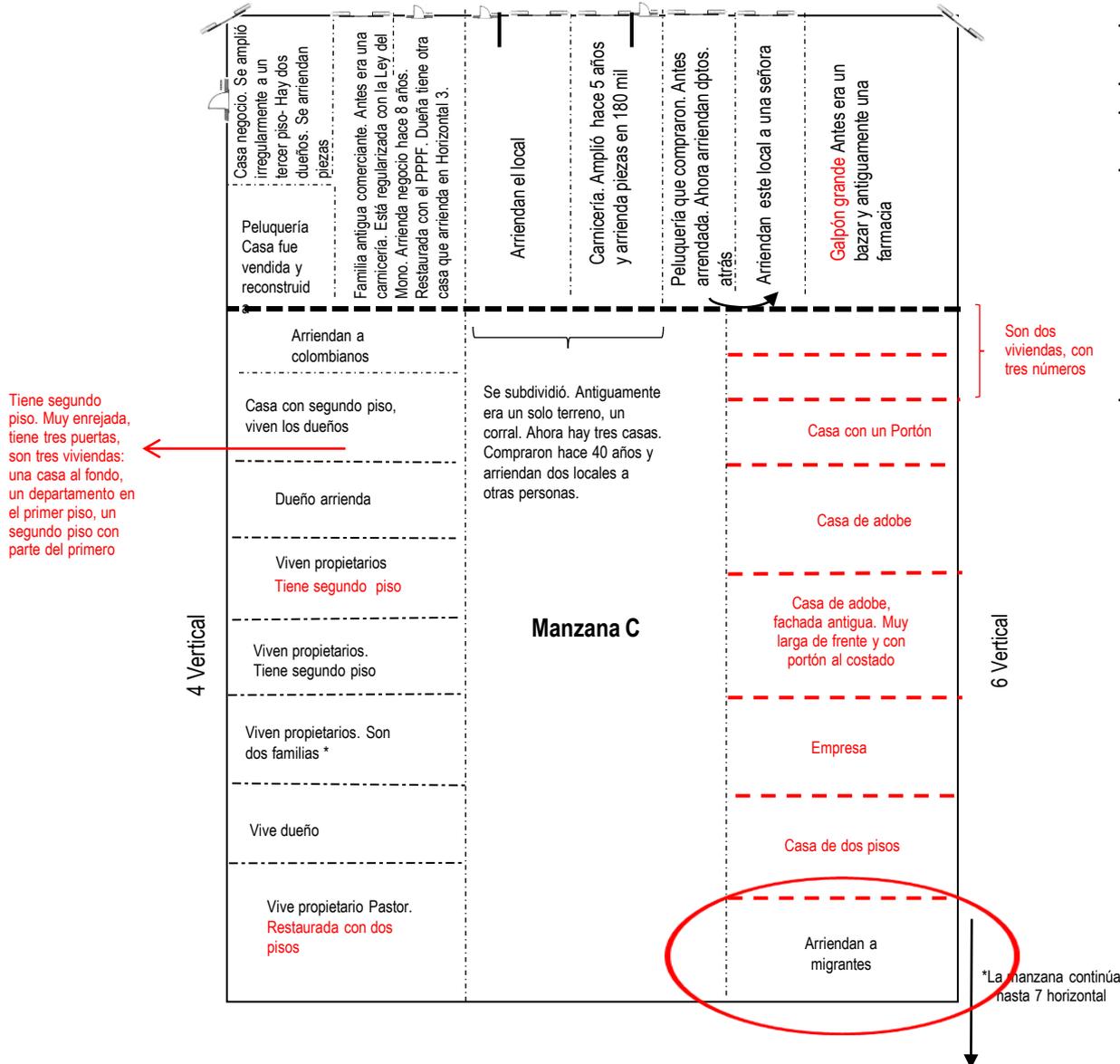
# CARACTERIZACIÓN

## 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 las 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.



Tabla 1. Prácticas muy frecuentes y con menor frecuencia en Población Zona Norte, relacionadas con el valor de uso y de cambio

Prácticas	Valor de uso	Valor de cambio
<b>Muy frecuentes</b>	Fragmentación, subdivisión de viviendas. Construcción de piezas, densificación de loteos (allegamiento). Subdivisión de loteos paralegales.	Fragmentación, subdivisión de loteos y viviendas (arriendo o compra y venta). Pueden ser frecuentes los subarriendos paralegales de piezas.
<b>Menos frecuentes</b>	Ocupación de viviendas sin autorización. Cesión de viviendas para su uso.	Despilfarro del patrimonio familiar, herencia o capital económico. Aparición de agentes de valor.



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

Elaboración propia sobre la base de información obtenida en la investigación.

Estas prácticas dan cuenta de la acción de agentes de valor en la producción de capital constante (viviendas para el uso, no el intercambio). Pero, también, de capital circulante. Los habitantes del barrio compran y venden bienes raíces, subdividen para alquilar, sobre todo para inmigrantes; arreglan sus viviendas y arriendan piezas o las casas.





En esta producción de capital circulante (arriendo, subarriendo o compra y venta de piezas y viviendas) todo puede ser ganancia, aún si bien se trate de **reproducción simple**. Ello tomando en cuenta el bajo costo de los medios de producción (materiales para las subdivisiones con un bajo acatamiento de las normas de construcción), los bajos salarios de los trabajadores informales o de los familiares con conocimientos de construcción. El precio de los materiales para las subdivisiones se traspaasa por completo al costo de los arriendos o la venta; es decir, se transfiere al valor de cambio de las piezas o viviendas. Por ejemplo, esto es lo que ocurre cuando se arriendan en habitaciones construidas en garajes, sin ventanas; o ex almacenes reconvertidos para uso habitacional.

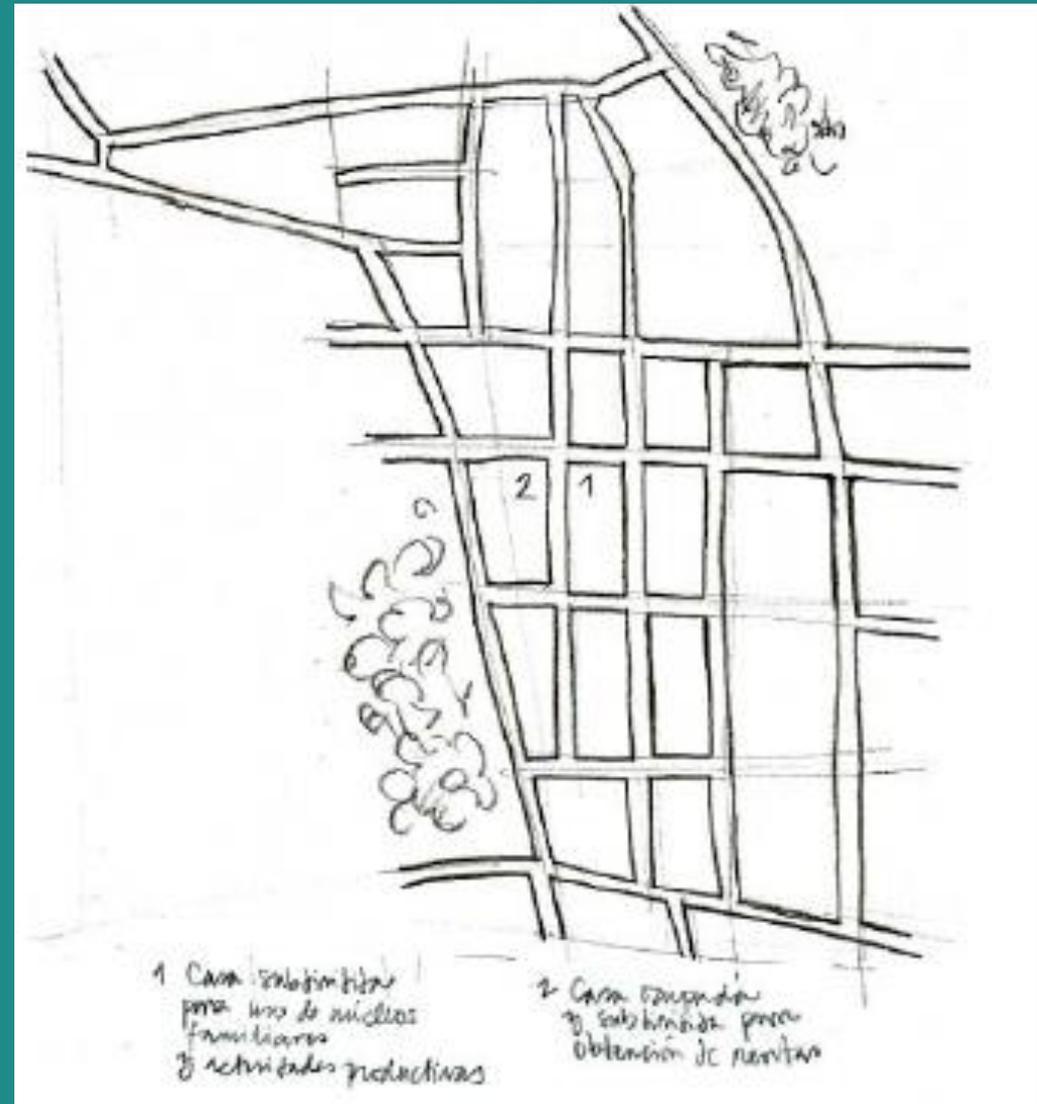


## ¿Qué pasa con las relaciones entre los valores de uso y de cambio?

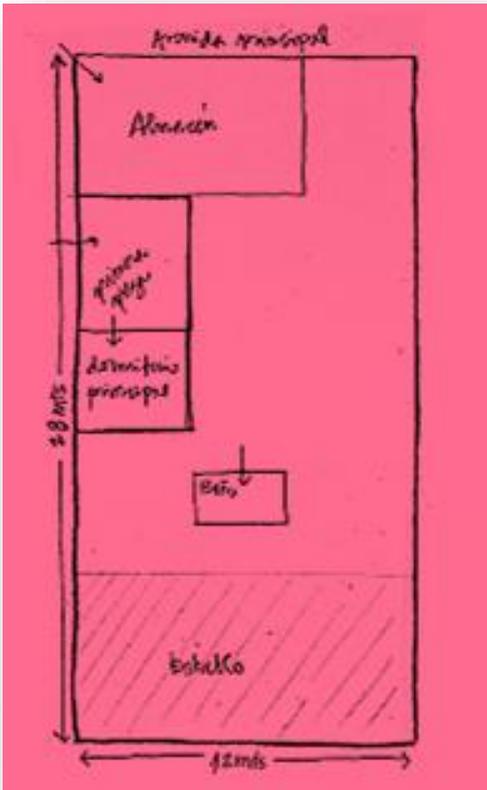
Las relaciones entre valor de cambio y de uso se expresan espacialmente. Cuando se modifican, cambian tanto la materialidad de las viviendas y la correspondencia con el entorno construido (Smith, 2020). Esto se comprueba en la Población Zona Norte, como se verá a continuación.

Se revisan dos casas de gran valor, en las que se condensan las prácticas de la Tabla 1:

- Una usada y subdividida para reproducción social y actividades productivas a pequeña escala;
- Una ocupada y subdividida para obtención de rentas.

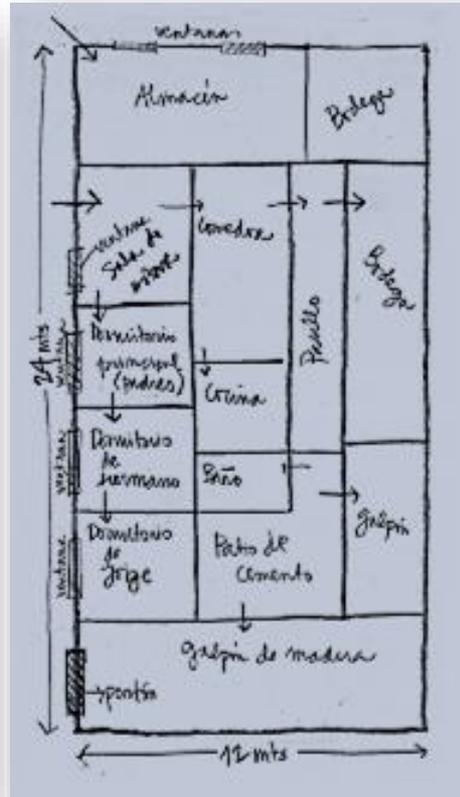


# CASA 1: Agentes de valor producen valor de uso activo y valor de cambio negado



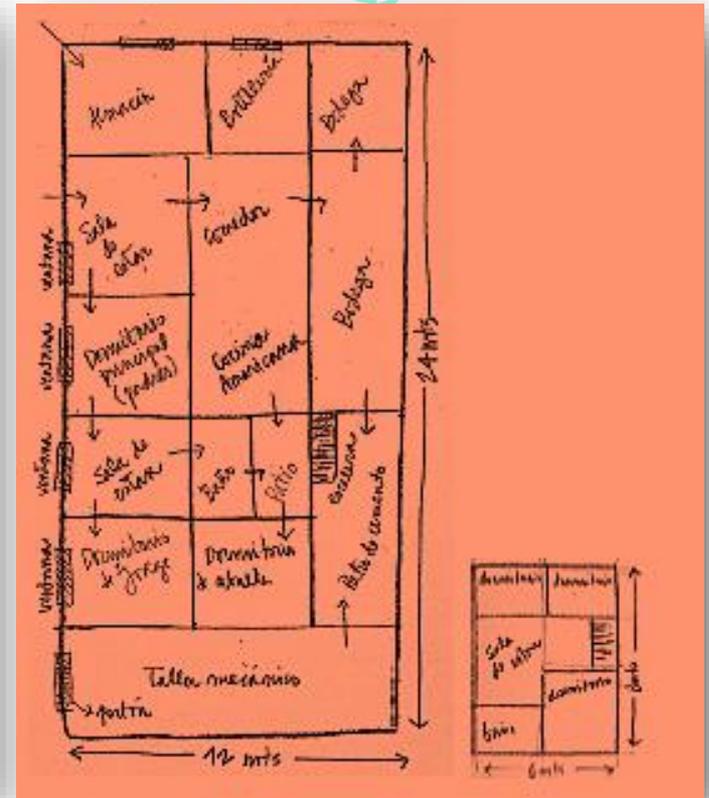
1930

©Paula Rodríguez M.



1980

©Paula Rodríguez M.



2019

©Paula Rodríguez M.

Los cambios al interior de una casa, de una misma familia, durante 90 años...  
para conocer estos cambios se realizaron trayectorias de vida y entrevistas semiestructuradas.

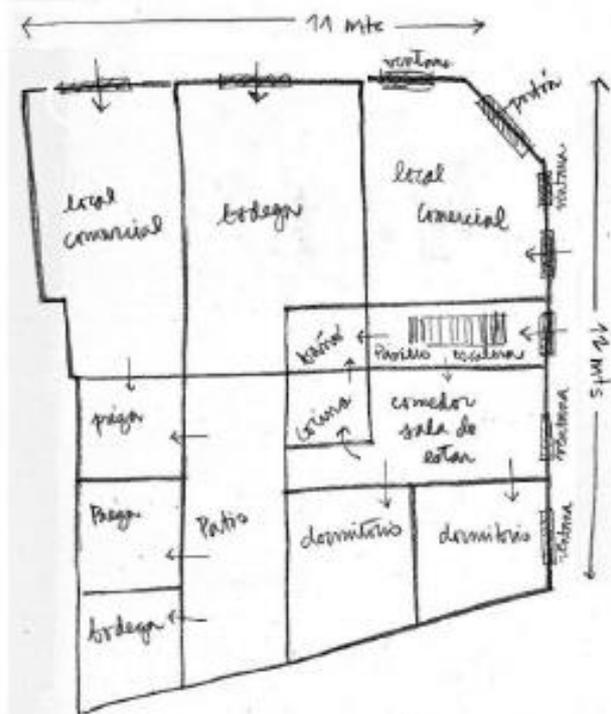


FUENTE: Google Maps.



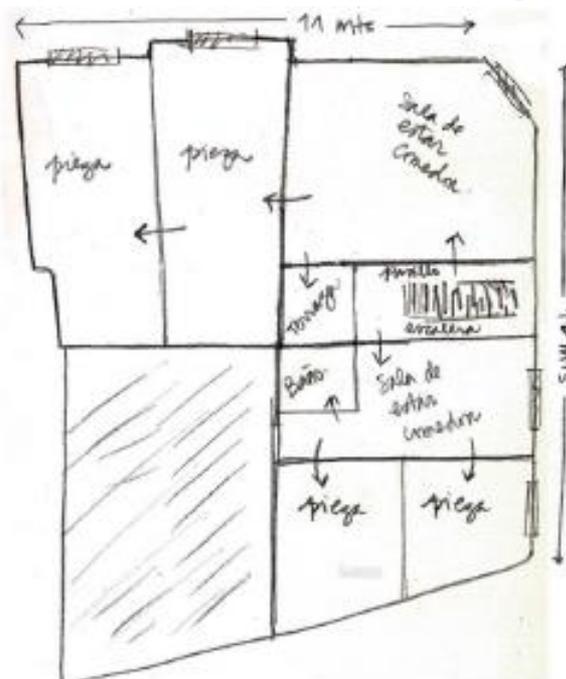


## CASA 2: Agentes de valor producen valor de cambio activo paralegalmente, en una casa tomada y ocupada sin permiso de los propietarios



©Paula Rodríguez M.

1° piso



©Paula Rodríguez M.

2° piso

Desde 2019, la familia ocupante subarrienda 4 piezas para la obtención de rentas, a migrantes peruanos y dominicanos. El costo es calculado en 200.000 pesos mensuales (264 USD) por cada una de las habitaciones (1 USD = 755 pesos). Son subarriendos sin contrato, porque la familia ocupante no puede hacerlos. Este cambio produjo un conflicto con los propietarios.





El 50% de los trabajadores chilenos gana menos de \$401.000, 2 de cada 3 trabajadores menos de \$550.000 líquidos y solamente el 19,4% gana más de \$800.000 líquidos. Esa es la cruda verdad de la realidad de los salarios en Chile, que da cuenta del “considerable atraso salarial” y el bajo valor de la fuerza de trabajo en nuestro país, según señalan Gonzalo Durán y Marco Kremerman en el estudio “Los Verdaderos Sueldos de Chile”, elaborado por la Fundación Sol.

FUENTE: <https://www.elmostrador.cl/mercados/2020/11/09/la-cruda-realidad-de-los-salarios-en-chile-el-50-de-los-trabajadores-gana-menos-de-401-000-y-las-mujeres-perciben-un-281-menos-que-los-hombres/?fbclid=IwAR3OqcfonARNEKddmVgl6diFvqAVDf32Qas1ETuGtyu8FjJDHAPGa2J0f7o>



**Nuevo Estudio Fundación SOL:**

**“La cruda realidad de los salarios en Chile: el 50% de los trabajadores gana menos de \$401.000 y las mujeres perciben un 28,1% menos que los hombres**

*El 50% de los trabajadores gana menos de \$401.000, 2 de cada 3 trabajadores menos de \$550.000 líquidos y solamente el 19,4% gana más de \$800.000 líquidos. Esa es la cruda verdad de la realidad salarial en Chile, que da cuenta del “considerable atraso salarial” y el bajo valor de la fuerza de trabajo en nuestro país, según señalan Gonzalo Durán y Marco Kremerman en el estudio “Los Verdaderos Sueldos de Chile” elaborado por la Fundación SOL.*



**ACCEDA AL ESTUDIO COMPLETO EN [WWW.FUNDACIONSONOL.CL](http://WWW.FUNDACIONSONOL.CL)**

Fuente: Fundación SOL, en base a nota publicada en El Mostrador el 9 de noviembre 2020

[www.fundacionsol.cl](http://www.fundacionsol.cl) — [contacto@fundacionsol.cl](mailto:contacto@fundacionsol.cl)



FUENTE: [www.fundacionsol.cl](http://www.fundacionsol.cl)



transformando el trabajo

[www.fundacionsol.cl](http://www.fundacionsol.cl)  
[contacto@fundacionsol.cl](mailto:contacto@fundacionsol.cl)

[lafundacionsol](https://www.instagram.com/lafundacionsol)  
[fundacionsolchile](https://www.facebook.com/fundacionsolchile)  
[lafundacionsol](https://www.twitter.com/lafundacionsol)

## ¿SALARÍO MÍNIMO PARA QUÉ?



En Chile el  
**Salario Mínimo** es de  
**\$319.000**  
**BRUTO**



Mientras la **Línea de la Pobreza** para un hogar de **4 personas** es de  
**\$446.910**

Para que **una** persona que trabaja y recibe el salario mínimo pueda sacar a su hogar de la pobreza el monto **BRUTO** del **salario mínimo** debería ser:

## \$550.970

Fuente: Fundación SOL, en base a Ministerio de Desarrollo Social. Canasta básica de alimentos y Líneas de la Pobreza. Enero de 2020.

FUENTE: [www.fundacionsol.cl](http://www.fundacionsol.cl)





FUENTE: Google Maps.





## BREVES COMENTARIOS FINALES...



Las viviendas, consideradas como mercancías, portan ambos valores: valor de uso y valor de cambio. Esto se observa en la variedad de usos de una vivienda, múltiples e incontables. Por el contrario, el valor de cambio es uniforme y homogéneo.





El fortalecimiento de la producción paralegal se explica por cambios en la relación entre valor de cambio y de uso de las viviendas, en barrios obreros en la periferia histórica.

## PRIMER ÁMBITO DE MODIFICACIÓN:

---

Valor de uso → prácticas de apropiación.

Valor de cambio → prácticas de propiedad

Marx (1971, 2014) indica que el valor aparece primeramente como valor de uso, como “lo cotidiano” (1971: 106), con aquello que implica relaciones naturales, con lo que hacemos todos los días.

*Las mercancías tienen que acreditarse como valores de uso antes de poder realizarse como valores. (Marx, 2014: 57)*

En este ámbito, se aprecia lo que ayuda a resolver las necesidades cotidianas, lo que permite la reproducción social. En el día a día, lo que se produce tiene una función, satisface alguna necesidad o deseo (Jappe, 2016: 161), por más banal e incomprensible que pueda parecer a otros. Así, la necesidad se convierte en una categoría para analizar el valor: “La satisfacción de la necesidad constituye la *conditio sine qua non* para cualquier mercancía”, señala Heller (1996: 21). Esta resolución debe tener un soporte material, tomar forma y representarse en “objetos reales” (Jappe, 2016: 21).

Como lo indica Smith (2020), el valor de uso es una relación que se inscribe en un conjunto de relaciones espaciales. El ejemplo que Smith sugiere para comprender esto es una casa: “pensemos, por ejemplo, en el valor de uso de una casa, que es determinado no solo por sus dimensiones en metros y centímetros, sino también por su diseño interno, su cercanía a las rutas de transporte, al drenaje, al trabajo, a los servicios, etc.” (pág. 121).



## SEGUNDO ÁMBITO DE MODIFICACIÓN:

---

### PRÁCTICAS DE APROPIACIÓN:

Valor de uso activo, valor de cambio negado.

### PRÁCTICAS DE PROPIEDAD:

Valor de cambio activo.

CASA 1: Se ha mantenido el valor (de cambio) improductivo, negado. Por tal razón, dicho valor se ha transferido a los usuarios durante su ciclo de vida, generación tras generación.

En cuanto al valor de uso de las viviendas, se ha visto que se construye y reproduce en el tiempo; además, que permite aumentar la productividad de los usuarios de las viviendas. Con el trabajo objetivado en la Casa 1, los agentes de valor han resuelto las necesidades de cada generación con soltura, de una manera que no podrían hacerlo las actuales políticas de vivienda. Los agentes, usuarios, han levantado muros, habitaciones y departamentos espaciosos para responder a sus requerimientos de cuidado, producción e intimidad.

CASA 2: Algo distinto sucede cuando el valor de cambio tiende a la autoexpansión, porque lo hace enfocado a la búsqueda de beneficios y plusvalor. En la Casa 2 sí está presente la magnitud de uso del valor, pero la calidad de su respuesta a las necesidades de los habitantes se ve opacada por el deseo o la necesidad de obtener rentas.



# REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS



De Ramón, A. (1985). Historia de una periferia. *Historia (Santiago)*(20), 199-294.

De Sousa Santos, B. (2018). El derecho de los oprimidos: la construcción y la reproducción. En CLACSO, *Construyendo las Epistemologías del Sur* (Vol. 2, págs. 33-58). Buenos Aires: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales (CLACSO).  
Obtenido de [http://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/se/20181203040448/Antologia\\_Boaventura\\_Vol2.pdf](http://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/se/20181203040448/Antologia_Boaventura_Vol2.pdf)

Foucault, M. (2007). *El nacimiento de la biopolítica*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.

Heller, A. (1996). *Una revisión de la teoría de las necesidades*. Barcelona: Editorial Paidós.

Jappe, A. (2016). *Las aventuras de la mercancía*. Logroño: Pepitas de calabazas.

Kapstein, P.; Gálvez, M. (2017). Identificación de una franja de periferias interiores de escala metropolitana en el sur de Madrid. *ZARCH*(8), 120-131.

Lazzarato, M. (2015). *Gobernar a través de la deuda*. Buenos Aires: Amorrortu.

Lefebvre, H. (2013). *La producción del espacio*. Madrid: Capitán Swing.

Logan, J.; Molotch, H. (2015). *La ciudad como máquina de crecimiento*. En Observatorio Metropolitano de Madrid (Ed.). Madrid: Traficantes de sueños.

Lynch, K. (2008). *La imagen de la ciudad*. Barcelona: Gustavo Gili.



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

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 (Eds.), *Vivienda y ciudad para todos: la utopía neoliberal en tensión* (págs. 166-194). Santiago: Instituto de Geografía de la Pontificia Universidad Católica de Chile.

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

Solà-Morales, M. (2008). *Cosas urbanas*. Barcelona: Gustavo Gili.





XIV SEMINARIO INTERNACIONAL  
DE INVESTIGACIÓN URBANO REGIONAL

# GRACIAS

