

Vivir en “territorios deseados”: análisis de las estrategias de producción de vivienda social en zonas de alta plusvalía

XENIA FUSTER-FARFÁN¹

Recibido: 24/12/2019 | Aceptado: 29/04/2020

Resumen

La vivienda social en Chile se ha vuelto un espacio de creciente interés en el contexto de profundización del capitalismo neoliberal y financiero, aun cuando históricamente se ha visto sometida a las lógicas del mercado inmobiliario. Una expresión de ello es la producción de viviendas sociales localizadas en “territorios deseados”. Se trata de zonas de alta plusvalía y de altos estándares urbanos que han sido históricamente restringidas para los hogares pobres. A partir del análisis de dos conjuntos de vivienda social en Santiago de Chile construidos en “territorios deseados”, se identifica cómo han surgido experiencias que podrían potencialmente posicionar a la vivienda social dentro de un circuito financiero. Los hallazgos presentan la creciente municipalización de la política de vivienda, la importancia que ha adquirido la producción de vivienda social en los “territorios deseados”, y el incipiente surgimiento de nuevos actores, procesos, negociaciones y dispositivos en las políticas habitacionales para expandir la participación del mercado inmobiliario.

Palabras clave: Política de la vivienda; vivienda social; territorios deseados; Santiago

Abstract

Living in “desired territories”: analysing of social housing production strategies in areas of high surplus value

Social housing in Chile has become a space of growing interest in the context of increasing neo-liberal and financial capitalism, even when historically it has been subjected to the logic of the real estate market. One expression of this is the production of social housing located in “desired territories”. These territories are areas of high surplus value and high urban standards that have historically been restricted to poor households. A mixed analysis of two social housing projects built in some of Santiago’s “desired territories” identifies how experiences have emerged that potentially position social housing within the financial circuit. The paper presents three findings; first, the growing municipalisation of housing policy; secondly, the importance acquired by the production of social housing in “desired territories”; finally, the early emergence of new stakeholders, processes, negotiations and mechanisms in housing policies to expand the participation of the housing market.

Keywords: Housing Policy; Social Housing; Desired Territories; Santiago

1. Centre de Recherche sur l’Habitat (CRH -LAVUE UMR CNRS), Université Paris VIII. xenia.fuster@gmail.com

1. Introducción

Hace cerca de 20 años los debates latinoamericanos subyacentes a las políticas de vivienda social se movilizaron desde la calidad y habitabilidad de las viviendas y barrios hacia su localización en sectores céntricos, conectados y estratégicos de las ciudades. En el caso de Europa, países como Francia, Holanda y Suecia, han materializado estas discusiones en leyes para la producción y protección de la vivienda social. De hecho, últimamente el debate sobre políticas de suelo y vivienda se ha tendido a municipalizar, siendo emblemáticas las experiencias de Barcelona, Montevideo, Berlín, entre otras. La evidencia ha demostrado que los municipios que concentran a la población de mayores ingresos han hecho esfuerzos por evitar aumentos en el parque de vivienda social (Desage, 2016) y así mantener el carácter homogéneo de sus barrios. Sin embargo, la reticencia no es generalizada pues depende del tipo de población que ocupará las viviendas, la cual tiende a pertenecer a las clases medias en la medida que las clases populares tienen poca presencia en este tipo de territorios (Chapelle y Ramond, 2018).

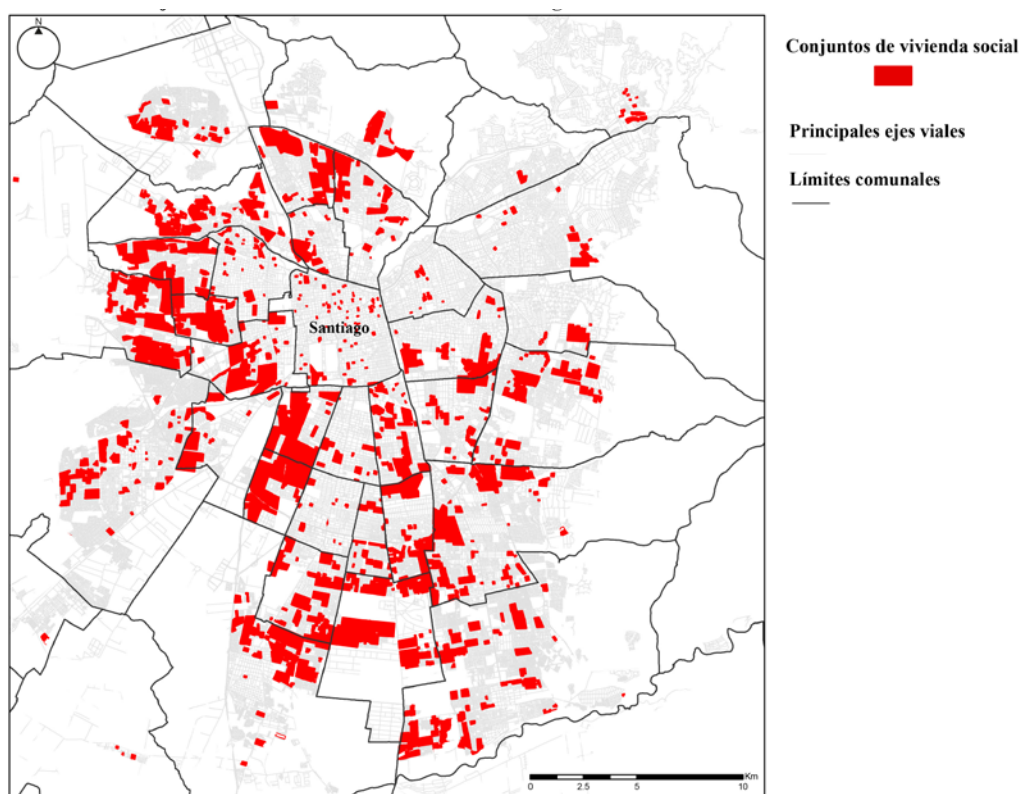
La vivienda social está constantemente en disputa pues es considerada un dispositivo que contribuye a luchar contra la desigualdad socioespacial, debido a su potencial para diversificar la composición socioeconómica de los territorios (Deschamps, 2001; Kirszbaum, 2008; Launay, 2010). Sin embargo, en Chile ha contribuido a la producción de territorios segregados. La evidencia ha demostrado que se trata de una política neoliberal de vivienda social (Hidalgo, Paulsen y Santana, 2016; Beswick, Imilan, y Olivera, 2019; Alvarado, 2019a), que ha transferido al mercado del suelo la localización de la vivienda, cuyo acceso es en propiedad a través de subsidios al mercado inmobiliario. Como se observa en la Figura 1, en las comunas del sector poniente y sur del Área Metropolitana de Santiago se localiza gran parte de la producción de vivienda social. Lo anterior evidencia las desigualdades al interior de la ciudad, teniendo en cuenta que las actividades económicas, políticas y culturales se concentran en el centro-oriente de la misma.

Iniciados los años 2000, académicos chilenos comenzaron a discutir sobre la segregación residencial (Sabatini et.al, 2001; Sabatini y Brain, 2008; Ruiz-Tagle y López-Morales, 2014). Los estudios sobre este fenómeno están fuertemente enraizados en territorios habitados por las clases populares, los que en gran parte son producto de la construcción de viviendas sociales, dejando de lado la observación hacia otros barrios donde se concentran las clases privilegiadas, a pesar de presentar aún más homogeneidad en su composición social (Préteceille, 2006). El desplazamiento hacia la observación de territorios acomodados surge masivamente al entrar los años 2010, cuando la crisis financiera de 2007-08 encontraba sus orígenes en la explosión de la “burbuja inmobiliaria”, promoviendo el cuestionamiento hacia las prácticas especulativas y la globalización del modo de financiarización capitalista. Así, se introducen discusiones sobre gentrificación, que interrogan este proceso desde la perspectiva de la economía política (López-Morales, Gasic y Meza, 2014; López-Morales, 2017; López-Morales y Orozco, 2019) y desde los micro procesos de transformación territorial (Inzulza y Galleguillos, 2014; Contreras y Venegas, 2016; Inzulza y Cárdenas, 2017). Sin embargo, estas reflexiones, a diferencia de lo desarrollado en el caso europeo, no consideran el rol que posee la vivienda social para cuestionar y revertir la relación territorio-clase (Lefebvre, 1974; Harvey, 2014).

La región Metropolitana de Santiago es la que más presenta niveles de especulación y encarecimiento del precio de suelo en Chile. De hecho, existen comunas donde los precios han aumenta-

do en 13 y 12 UF promedio el m^2 entre 2016 y 2017 (Las Condes y San Miguel respectivamente)², a pesar de los esfuerzos -excepcionales- de sus autoridades por regularlos. También, hemos evidenciado cómo el histórico movimiento de los “sin casa”, ha reconfigurado su identidad para pasar de personas sin techo y sin tierra, a personas con techo, sin vivienda propia y organizadas por el Estado (los llamados comités de *allegados*) (Angelcos y Pérez, 2017). Los *allegados* han sofisticado la demanda hacia la política habitacional, pues no sólo demandan una casa propia, sino condiciones de localización que han definido como “dignas” (Pérez, 2019a). No se trata solo de hogares pobres demandando vivir en los centros económicos, políticos y culturales de las ciudades, sino que tampoco están dispuestos a perder las redes sociales y familiares que han construido en sus territorios.

Figura 1. Localización de conjuntos de vivienda social en el Gran Santiago



Fuente: Base de datos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2015; 2019). Elaboración propia

Las razones antes expuestas explican la creciente demanda de los *allegados* por permanecer en sus comunas de origen, aun cuando sean comunas gentrificadas (o en vías de gentrificarse), no cuenten con grandes reservas de suelo disponible o los precios del suelo hacen imposible la intervención de los dispositivos públicos “regulares”. Llamamos a estas zonas los “territorios deseados” por la vivienda social. Sin embargo, y a pesar de este escenario, existen experiencias consideradas emblemáticas por la opinión pública, que han hecho posible la producción de vivienda social en “territorios deseados”. Si bien son casos que son regulados por la política habitacional y sus lógicas, sus procesos nos advierten que la sola intervención de la política “regular” no es suficiente.

2. La Unidad de Fomento (UF) es una unidad informativa de precios, especialmente de las viviendas. Una UF equivale a 39 dólares. La equivalencia de los montos señalados en dólar es de 507 y 468 a la fecha. Los datos corresponden al mercado de departamentos informado por la Cámara Chilena de la Construcción (2017).

Hemos estudiado, a través de estrategias metodológicas mixtas, a dos comunas que son consideradas “territorios deseados” para la vivienda social: Las Condes y Santiago Centro. Siguiendo la lógica de municipalización actual, ambas comunas llevan un poco más de 10 años desarrollando políticas, discursos y proyectos de vivienda social sin la necesaria atención por parte de la academia. Al constatar que no son proyectos aislados nos preguntamos ¿cómo emergen y se consolidan estos proyectos en “territorios deseados”? El objetivo de este trabajo será analizar los tejidos de redes, procesos, instrumentos y actores presentes en esta -aparente- nueva generación de política habitacional.

El artículo se divide en tres partes. Primero se analiza el rol de la vivienda, y en particular la vivienda social, en el contexto del capitalismo global y neoliberal, el cual introduce las contradicciones entre su rol social y de mercancía. Se discute el concepto “vivienda social negociada”, el cual busca identificar las contradicciones entre la ciudad al servicio del mercado y al servicio de sus habitantes. En la segunda y tercera sección se presenta la metodología y los casos de estudio, donde se identifican las relaciones y negociaciones entre el mercado inmobiliario, la acción política y los habitantes en “territorios deseados”. Finalmente, el artículo moviliza dos hallazgos: la atracción política y económica por producir vivienda social en “territorios deseados” y la incipiente creación de nuevos dispositivos en las políticas habitacionales para expandir la participación del mercado inmobiliario.

2. La vivienda social en el corazón del capitalismo neoliberal

2.1. *El lugar de la vivienda en la economía política global y nacional*

Hace algunas décadas la vivienda era considerada un bien patrimonial que cumplía la misión de proveer abrigo, habitabilidad y refugio de quienes la ocupaban. Sin embargo, hoy la adquisición y mantenimiento del poder y la riqueza están asociados al sistema de propiedad, haciendo que la vivienda posea un lugar privilegiado en la economía política global (Aalbers, 2019). El lugar de refugio pasa a ser parte de un circuito financiero, donde el sector inmobiliario es considerado un activo para las inversiones institucionales, tales como las compañías de seguro, los fondos de pensión, la banca, etc., dejando en evidencia la superioridad que tiene el valor de cambio por sobre el valor de uso (Fields, 2017). Según Nappi-Choulet (2012), este contexto desencadena la “crisis de la vivienda”, cuyas consecuencias son sociales, económicas y políticas. Esta crisis evidencia la multiplicidad de negociaciones y actores implicados en el circuito financiero de la vivienda (Estado, gobiernos locales, organizaciones privadas con y sin fines de lucro, entidades bancarias y financieras) (Gimat y Pollard, 2016). Además de sus efectos en la economía política del espacio urbano y de la vivienda: la acelerada desaparición de suelo en zonas centrales, el aumento excesivo de los precios inmobiliarios para compra y arriendo, la consolidación del mercado de la vivienda y suelo como espacio de especulación, y el aumento de la deuda pública de los Estados que han decidido financiar este sistema.

Según Aalbers y Christophers (2014), a menudo la vivienda es secundaria en los estudios de economía política, y para revertirlo analizan tres roles que ésta juega en el capitalismo: el capital como proceso de circulación, como relación social y como ideología.

El primero va mucho allá de la producción básica como consecuencia del trabajo (materiales, trabajo, producción, venta y reinversión en la producción). Se trata de la acumulación y alma-

cenamiento del valor, cuya expresión material comúnmente es el dinero, pero también lo es la vivienda. Entonces, a diferencia de otros bienes que se devalúan en cuanto se adquieren, la vivienda y la tierra reservan su valor, el cual no disminuirá a largo plazo. Es por ello que la tierra y la vivienda, en tanto reserva de valor, son claves para comprender la circulación del capital en el mundo contemporáneo. Por otro lado, la vivienda adquiere diversas facetas en el llamado proceso de especulación: el especulador que la compra y la vende por un valor más alto según los “precios de mercado”; el especulador que no pretende habitarla, sino adquirirla para arrendarla o revenderla; y los especuladores que la compran en un segmento del mercado y la venden en otro (ejemplo originario de los procesos de gentrificación), beneficiándose y contribuyendo a las desigualdades socioespaciales.

El capital como relación social refiere a que propiedad residencial, en la mayoría de las sociedades, es considerada un tipo de riqueza o activo individual. Por tanto, las diferencias entre quienes poseen y concentran estas riquezas y quienes no, evidencian las desigualdades y relaciones de clase en el seno de la sociedad. Así, “el acceso asequible a la vivienda es una condición *sine qua non* de la reproducción del capitalismo y sus relaciones sociales. Sin la saludable reproducción social del trabajo, después de todo, la circulación se detiene” (Aalbers y Christophers, 2014, p.381).

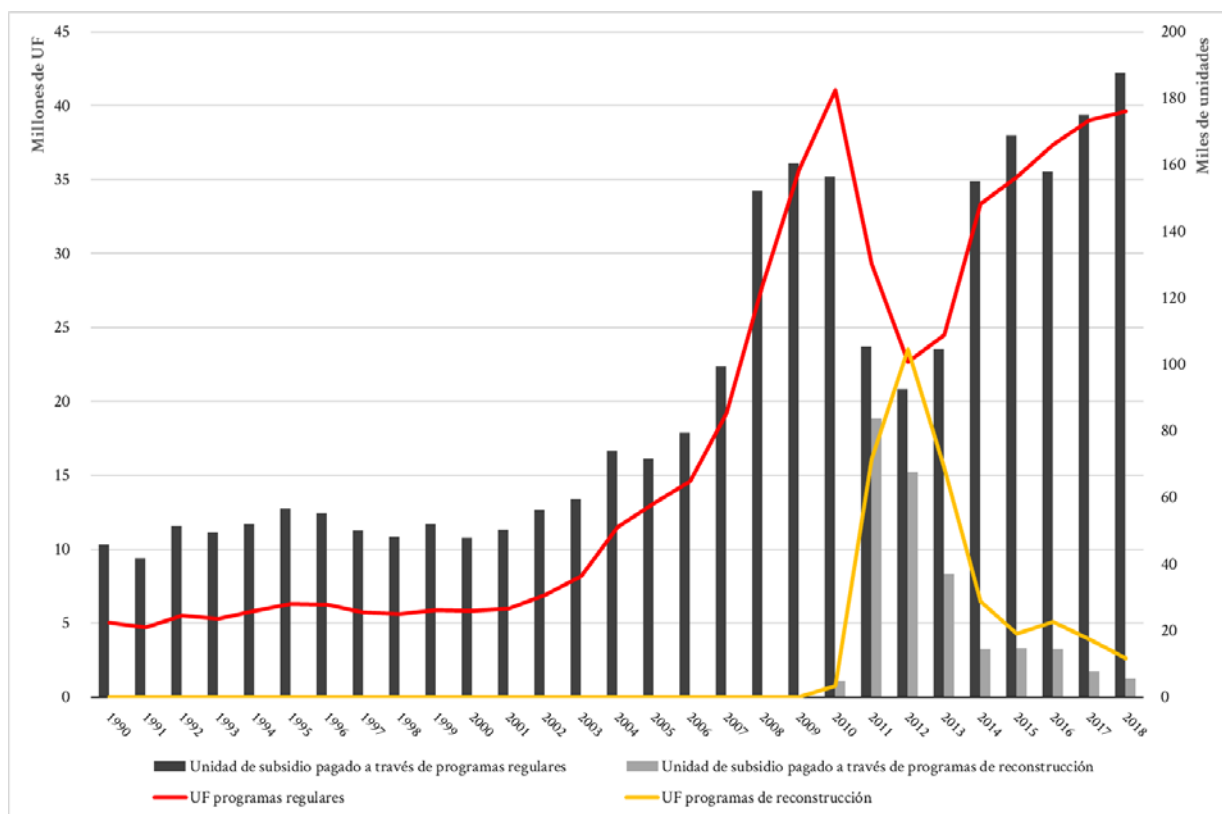
Por último, la vivienda es una ideología en tanto representa las bases ideológicas del capitalismo: la importancia de la propiedad privada, de los mecanismos de asignación del mercado y de las estrategias de acumulación. A su vez, la vivienda refuerza la ideología capitalista más amplia en el sentido que “es en y a través de la vivienda que se realiza gran parte del trabajo político de reproducir y reforzar la ideología del capital” (Aalbers & Christophers, 2014, p.384), fortaleciendo uno de los pilares del capitalismo que es el derecho a la propiedad privada, el cual permite la circulación y la reproducción de la vida y de las relaciones económicas y sociales.

Lo anteriormente descrito ha repercutido en las políticas urbanas y de vivienda. Tal y como lo demuestra Rolnik (2017), la confianza en la autorregulación del mercado para la distribución de los recursos y los productos financieros experimentales y “creativos” asociados al financiamiento del espacio construido, ha generado que la vivienda y la ciudad abandonen su rol social y público. De este modo, “las políticas habitacionales y urbanas renunciaron a la función de redistribuir riqueza, bien común que la sociedad coincide en dividir o proveer a aquellos que tienen menos recursos, para transformarse en mecanismos de extracción de ingreso, ganancia financiera y acumulación de riqueza. Ese proceso derivó en la desposesión masiva de territorios, en la creación de pobres urbanos “sin lugar”, en nuevos procesos de subjetivación estructurados por la lógica del endeudamiento, además de haber ampliado significativamente la segregación de las ciudades” (Rolnik, 2017, p.15).

Chile ha evidenciado la expansión del capitalismo a través de la neoliberalización de su política de vivienda. El modo principal de acceso a la vivienda es en propiedad a través de la provisión del mercado (y por lo tanto a través del endeudamiento *vía* la banca), reservando sus viviendas sociales sólo para aquellos que no pueden participar de los precios, demandas y lógicas del mercado. El Estado asume un rol de “otorgador” y “pagador” de subsidios de vivienda para su construcción (privada) o compra (a privados). Como los precios del suelo no están regulados, los hogares pobres se limitan a utilizar su subsidio solo en lugares donde el precio se los permite (en las periferias de las ciudades, en lugares con escasa dotación y calidad de servicios, en territorios

poco o mal conectados). En la Figura 2 se puede observar el aumento de subsidios otorgados³ entre los años 1990 y 2018. Debido al aumento del precio del suelo en el país durante ese período y la acentuación de la demanda por mejoras en la localización, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) ha debido aumentar sostenidamente la inversión pública en el sector. La curva de inversión en vivienda (UF) crece exponencialmente a partir de la incorporación formal del programa sin deuda en el año 2005.

Figura 2. Subsidios entregados y gasto público asociado entre los años 1990 y 2018



Fuente: Base de datos Observatorio Urbano MINVU. Elaboración propia

En base a lo anteriormente expuesto, no son sorpresa los desequilibrios financieros del sector público en materia de vivienda. En efecto, un 72% del presupuesto del MINVU en 2018 estuvo dirigido a programas de vivienda. Solo ese año se estimó un déficit de US\$260 millones. Para acentuar más esta situación, el actual gobierno (que representa a los partidos de la centro-derecha chilena), propuso una modificación extremadamente relevante en las políticas de vivienda en el país, aumentando el presupuesto 2019⁴ para programas de “integración social”, favoreciendo a la “clase media” (población con capacidad de deuda) y otorgando mayor participación al mercado inmobiliario y bancario en las políticas de vivienda social.

Así, el Estado ha sido fundamental a la hora de extender y profundizar el capitalismo neoliberal en el sector de la vivienda social (Aalbers, Van Loon y Fernandez, 2017).

3. En los datos están contenidos los subsidios para sectores vulnerables, sectores emergentes y clases medias; los subsidios de mejoramiento y mantención a la vivienda; y los subsidios de arriendo.

4. La inversión en programas de viviendas y subsidios fue en 2019 fue de M\$1.471.870.055 (US\$1.800 millones). El gasto en programas de integración social representa el 25% de dicha inversión.

2.2. Una vivienda social ¿negociada?

Para analizar la posición que ocupa la vivienda social en un contexto de capitalismo neoliberal como el chileno, se interpretará y adaptará la noción de ciudad negociada (*negotiated city*).

Theurillat (2011a; 2011b) introduce el concepto de ciudad negociada como principio explicativo, analítico e interpretativo de la producción urbana. Para el autor, el proceso global de financiarización induce una transformación en esta producción, tanto en términos funcionales como espaciales, mediante la introducción de una lógica de inversores financieros en los mercados de la construcción. Sin embargo, estas inversiones no se realizan en un “vacío social”, pues deben estar articuladas al contexto local, el que demanda cada vez más sostenibilidad urbana, social y económica. De este modo, la ciudad negociada conjuga dos modelos de ciudad: la ciudad financiarizada (establecimiento de condiciones-contextos favorables para la atracción de actores privados y capital financiero) y la ciudad sostenible (disminución de los efectos negativos –sociales, económicos, medioambientales- de la transformación del “paisaje urbano”) (Theurillat y Crevoisier, 2014). En otras palabras, se trata de la tensión entre la ciudad al servicio del mercado y la ciudad al servicio de sus habitantes.

Sus análisis del contexto suizo proponen a la ciudad negociada como un modelo híbrido que se encuentra en un espacio intermedio entre los otros dos modelos, y que se caracteriza principalmente por: asegurar la sostenibilidad de la ciudad financiarizada, combinar criterios financieros y sostenibles para el diseño de sus proyectos urbanos, su gobernanza urbana se basa en la existencia de actores ancla que desarrollan mecanismos de coordinación basados en la negociación (y no en contratos o en participación), el anclaje del capital es en la ciudad (y no como flujo entre ciudades), entre otras. En palabras del autor, la ciudad negociada representa un “formato de coaliciones con actores privados del mercado y, según las ciudades, con actores locales públicos y privados. Ellos (*los actores ancla*) están en el centro de las nuevas formas de negociación las que consisten en aprehender, por un lado, el anclaje del capital en un contexto local con inversionistas que actúan a una escala cada vez más global, y por otro, ciertos desafíos de sostenibilidad con la sociedad local” (Theurillat, 2011a, p.227). Para que los proyectos urbanos se puedan concretizar, los actores privados deben (imperativamente) negociar con los actores locales, y estos proyectos deben (también imperativamente) responder a las necesidades locales colectivas, tanto comerciales, residenciales y de servicios públicos.

La ciudad negociada pone en relieve la relación entre actores, cuya acción colectiva se traduce de forma más específica en valor económico y monetario. Sin embargo, en este proceso también están integrados los valores socioculturales, tales como la estética, la sostenibilidad y la innovación, los cuales también deben traducirse en ganancias. Desde esta perspectiva, el valor urbano es resultado de la negociación entre múltiples participantes, los cuales requieren comprender situadamente el contexto local (Theurillat, Vera-Büchel y Crevoisier, 2016).

La vivienda y la ciudad para los más pobres nunca antes fueron tan negociados como lo son actualmente en Chile. La crisis del modelo neoliberal ha obligado, tanto al Estado como a los privados, a buscar formas de contener el creciente descontento social. Si se analiza el contexto actual de las políticas urbano-habitacionales chilenas bajo la perspectiva de la ciudad negociada, se pueden destacar tres principales elementos.

Primero, las políticas de vivienda productoras de un modelo de ciudad segregada y desigual (Rodríguez y Sugranyes, 2005) pierden cada vez más fortaleza debido a los graduales cambios de

paradigma impulsados por el mundo social, político, institucional e intelectual (Fuster-Farfán, 2019). Es así como los discursos conducentes a la ciudad sostenible comienzan a legitimarse en la arena política. En concreto, deja de ser “deseable” –más nunca prohibitivo–: la urbanización de suelo no-urbano para la construcción de vivienda social, su concentración masiva, su desconexión o dificultades en el acceso a servicios públicos y bienes básicos, su homogeneidad social y económica. En ese contexto, el mercado inmobiliario y de suelo ha debido adaptarse a estos diversos requerimientos políticos, ya sea acomodando su funcionamiento o diversificando su participación en estas políticas.

Segundo, la multiplicidad de actores que se han incorporado en los procesos de negociación de la vivienda social son cada vez más diversos y responden a intereses variados. Esto se debe principalmente al aumento de recursos por parte del Estado para la construcción de vivienda social y a la creciente demanda por suelo céntrico (subsidiado o de propiedad pública). Hace algunos años, el territorio donde se construía vivienda social cobraba importancia solo cuando sus atributos mantenían bajo el valor del suelo o permitían altos niveles de rentabilidad para las empresas constructoras e instituciones intermediarias. Sin embargo, las demandas antes descritas requieren que la negociación entre actores sea situada territorialmente, especialmente integrando a alcaldes u otras autoridades locales y regionales, los que hace algunos años eran invisibilizados por las políticas habitacionales.

Por último, como el acceso a la vivienda social en Chile es en propiedad, una vez culminados los tiempos legales (5 años) ésta puede ingresar al mercado como un bien transable⁵. Es decir, el Estado subsidia a los privados para la gestión y producción de viviendas para los más pobres, las que después pueden venderse a precio de mercado sin que el Estado recupere ningún tipo de ganancias. En este sentido, el potencial ingreso de estas viviendas al mercado inmobiliario ha obligado a sofisticar sus atributos más allá de la construcción del inmueble. Estos atributos van desde la incorporación de nuevas tecnologías en la construcción de las viviendas, hasta la disminución de la escala de construcción, la localización en suelos centrales o bien conectados y las oportunidades de mixtura o encuentro con otras clases sociales. Los atributos de localización, que posteriormente se definirán como “territorios deseados”, aumentan el valor de las viviendas ante una futura transacción. Esto podría generar que las viviendas sociales se conviertan en un núcleo de acumulación y de inversión no sólo para el consumo actual, sino también como una base de activos que reportan ingresos recurrentes y plusvalía de reventa (Allon, 2010; Nappi-Choulet, 2012).

La construcción de vivienda social en “territorios deseados” es un ejemplo de esta negociación entre actores y atributos. Por ello a continuación se analizarán dos casos de estudio en la Región Metropolitana de Santiago.

3. Metodología

Anteriormente se evocaron las características y desigualdades que produce la vivienda social en Chile, lo cual ha desencadenado un aumento en las demandas por vivir en “territorios deseados”.

Un “territorio deseado” puede ser comprendido desde su dimensión cuantitativa y cualitativa. Desde la perspectiva cuantitativa, existen diversos índices e indicadores que establecen la “calidad de vida”, el “bienestar”, la “confortabilidad” en un territorio. Todos coinciden en la necesidad

5. Este proceso, según establece el MINVU, es la Movilidad Habitacional.

de contar con espacios bien conectados, dotados de oportunidades y de pleno acceso a los derechos urbanos. Por su parte, la dimensión cualitativa releva el valor que los habitantes otorgan al territorio. Esto supone dimensiones tales como la comodidad, la proximidad y acceso a redes sociales y comunitarias, el estatus, la percepción de vivir en un lugar seguro, bello y de fácil acceso. Sin embargo, los lugares que poseen estos atributos son costosos pues están capturados por las lógicas de mercado antes descritas. El precio y valor del suelo son impagables para los hogares pobres (incluso para las clases medias) (Vergara-Perucich y Aguirre, 2019). De hecho, para quienes se benefician de la vivienda social, hasta hace algunos años era inimaginable considerar la posibilidad de elegir dónde vivir, incluso a pesar de los anhelos de las familias por quedarse en sus comunas de origen.

Sin embargo, en los últimos 10 años se evidencia un paulatino, y hasta hoy excepcional, surgimiento de viviendas sociales en “territorios deseados”. Se analizaron dos casos de estudio para identificar aquellas variables que hacen posible esta situación a pesar de la adversidad económica del contexto. Siguiendo las propuestas de la ciudad negociada, se realizará un análisis en tres escalas: el contexto urbano e inmobiliario de ambos casos, el surgimiento de nuevos actores, sus negociaciones y percepciones sobre el origen y las implicancias de vivir en un “territorio deseado”.

Los casos de estudio corresponden a dos conjuntos de vivienda social ubicados en las comunas de Las Condes y Santiago Centro (ver su localización en la Figura 3). Ambas comunas, con trayectorias sociopolíticas distintas, son las que perciben la mayor cantidad de ingresos municipales de la Región Metropolitana (US\$566 millones la primera y US\$352 millones la segunda) y a la vez reciben el mayor monto de impuestos territoriales a nivel regional (US\$76 millones la primera y US\$36 millones la segunda)⁶.

Figura 3. Localización casos de estudio



Fuente: Elaboración propia

6. Montos calculados según los datos del Balance de Ejecución Presupuestario (BEP) publicados por el Sistema Nacional de Información Municipal (SINIM) actualizados al año 2020.

El artículo presenta dos tipos de resultados. El primero, desde una perspectiva descriptiva, identifica las características que hacen que estas dos comunas sean territorios deseados para la vivienda social. Se analizaron datos secundarios que pudiesen dar cuenta de los atributos, los costos y el contexto de la vivienda social en cada comuna.

Se recurrió al Índice de Calidad de Vida Urbana (ICVU)⁷, que evalúa y establece un ranking de 99 comunas ubicadas en 11 áreas metropolitanas de Chile. El índice se construye en base a las condiciones de trabajo, entorno comercial, condiciones sociales y culturales, conectividad y movilidad, salud y medio ambiente, y viviendas y barrios de las comunas. La calidad de vida se clasifica en tres rangos: superior, promedio e inferior. Estos datos se contrastaron con el valor comercial de los departamentos. Por otro lado, se georrefenciaron las viviendas sociales presentes en ambas comunas por periodo de construcción. Cada periodo representa un paradigma en la política de vivienda en Chile.

En el segundo, desde una perspectiva exploratoria, se construyen los casos de estudio gracias al material producido durante el trabajo de campo, cuya duración fue de 8 meses. Las técnicas de producción de información movilizadas fue la aplicación de entrevistas semiestructuradas y abiertas en profundidad a habitantes, dirigentes, funcionarios municipales, miembros de instituciones intermediarias⁸ y profesionales y técnicos asociados a los proyectos. En total se aplicaron 45 entrevistas en ambos casos de estudio, cuyo objetivo fue recabar antecedentes del caso, indagar sobre el vínculo y negociaciones con actores que habitualmente no participan de la política de vivienda, y conocer la percepción de los actores sobre vivir en un “territorio deseado”. Los datos fueron procesados y categorizados en el software NVIVO. Todo lo anterior fue complementado con observación directa en los conjuntos habitacionales y con el análisis de documentos, archivos de prensa y notas de campo.

4. Resultados

4.1. Las Condes y Santiago como “territorios deseados” por el mercado inmobiliario

En Las Condes y en Santiago habitan 297.337 y 404.49 personas respectivamente. Las Condes es una de las comunas donde se concentra gran parte de la riqueza de la región y del país. Allí se congrega una porción importante de los servicios de salud (especialmente privados), de educación (escuelas y universidades privadas), de espacios de recreación, centros comerciales y de consumo (grandes malls y supermercados), de parques y espacios verdes, de servicios de bus, metro, bicicleta, entre otros. También se localiza la zona comercial más grande de Chile que porta el nombre de “*Sanhattan*” (un ensamblaje entre Santiago y Manhattan), y una parte importante de los puestos de trabajo de la región.

Santiago, por su parte, es una comuna más mixta al ser el centro cívico de la capital. Allí se concentran servicios públicos, oficinas, viviendas, restaurants, mercados, comercio, escuelas y universidades privadas y públicas. De hecho, producto de una alianza público-privada que se cristaliza en el Programa de Renovación Urbana y de Desarrollo Prioritario, Santiago se vuelve

7. Elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción (entidad que agrupa al gremio inmobiliario y de la construcción) y la Pontificia Universidad Católica de Chile (PUC).

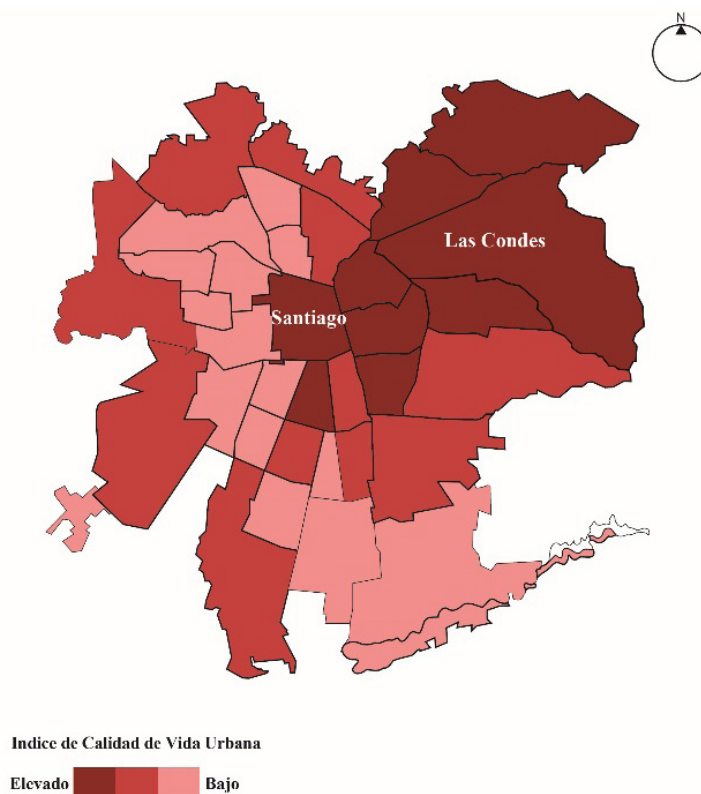
8. Las Entidades Patrocinantes (EP) son instituciones intermediarias entre la política de vivienda social y las familias. En ellas recae la responsabilidad de todo el proceso de gestión del proyecto, desde la organización de las familias y sus subsidios hasta su construcción.

un “territorio deseado” a principios de los años 90. Su principal objetivo fue repoblar la comuna a través de la atracción inmobiliaria y de clases medias. Así, durante el periodo 1990 y 2008, se construyeron 99.146 viviendas, representando 6.184.083 mt² (Contreras, 2011), impactando, en gran medida, en el paisaje urbano, el valor del suelo y la composición socioeconómica de la comuna.

El último informe ICVU (2019), le otorga a Las Condes el segundo lugar de calidad de vida urbana, mientras que a Santiago el dieciseisavo (de un universo de 99 comunas). En la Figura 4 se puede observar la distribución del ICVU en el Gran Santiago, donde se evidencia una concentración en el centro-orientado de la capital, comunas que concentran a las clases medias y altas. Esta información es relevante para los inversores en tanto expone aquellos territorios que concentran atributos que suscitan el interés general de las personas para vivir o invertir, lo que las convierte en las comunas más caras para comprar o arrendar una vivienda.

Según los datos de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Santiago y Las Condes fueron las comunas con más actividad en el mercado inmobiliario durante el 2019. De hecho, si observamos solo las ventas de departamentos (CChC, 2020), Santiago y Las Condes ocupan los primeros puestos en el ranking. La primera concentró el 12,6% de las ventas mientras que la segunda el 5,6%. Además, el valor promedio de los departamentos por metro cuadrado aumentó respecto del año 2018, siendo Las Condes la comuna más cara del Gran Santiago, representando un valor promedio de 105UF el mt² (+6,1UF respecto a 2018). Santiago, por su parte, mostró un valor promedio de 68,7UF el mt² (+5,1UF respecto a 2018).

Figura 4. ICVU en el Gran Santiago



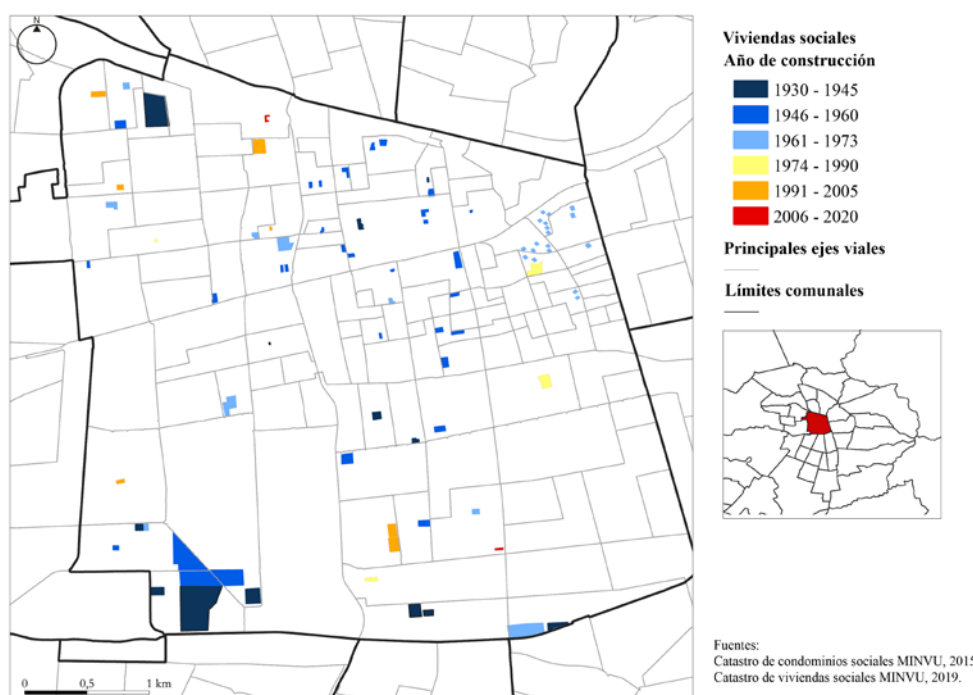
Fuente: ICVU, PUC-CChC (2019). Elaboración propia

Si se asocian estos datos a la realidad de la vivienda social, se presenta el siguiente panorama: el presupuesto de cada subsidio que otorga el MIVU es principalmente dirigido a la compra del suelo y a la construcción de vivienda. En efecto, según los datos de Alvarado (2019b) el Estado ha otorgado de manera directa (a través de subsidios) más de 2 mil millones de dólares al mercado inmobiliario solo en Santiago entre 1990 y 2006.

Uno de los elementos diferenciadores entre ambas comunas es la producción de vivienda social. Como se puede observar en la Figura 5, en Santiago los conjuntos están relativamente distribuidos en los distintos barrios de la comuna. Una gran parte de ellos concentra su construcción en los periodos de apogeo del Estado de Bienestar chileno (1946-1973). Se observa cómo después de la dictadura (1974 en adelante), la construcción de viviendas sociales prácticamente desaparece en la comuna. Solo dos casos datan después de los años 2000, y uno de ellos es estudiado en este trabajo. Por su parte, Las Condes muestra escaso desarrollo de vivienda social (ver Figura 6), la que se concentra en un sector específico de la comuna, el cual es considerado un barrio “popular” dentro de los estándares territoriales. Una parte importante de la vivienda subsidiada se desarrolló en el periodo de dictadura, atribuidas en su mayoría a funcionarios de las fuerzas armadas y policiales. El único caso construido después de los 2000 es el analizado en este trabajo.

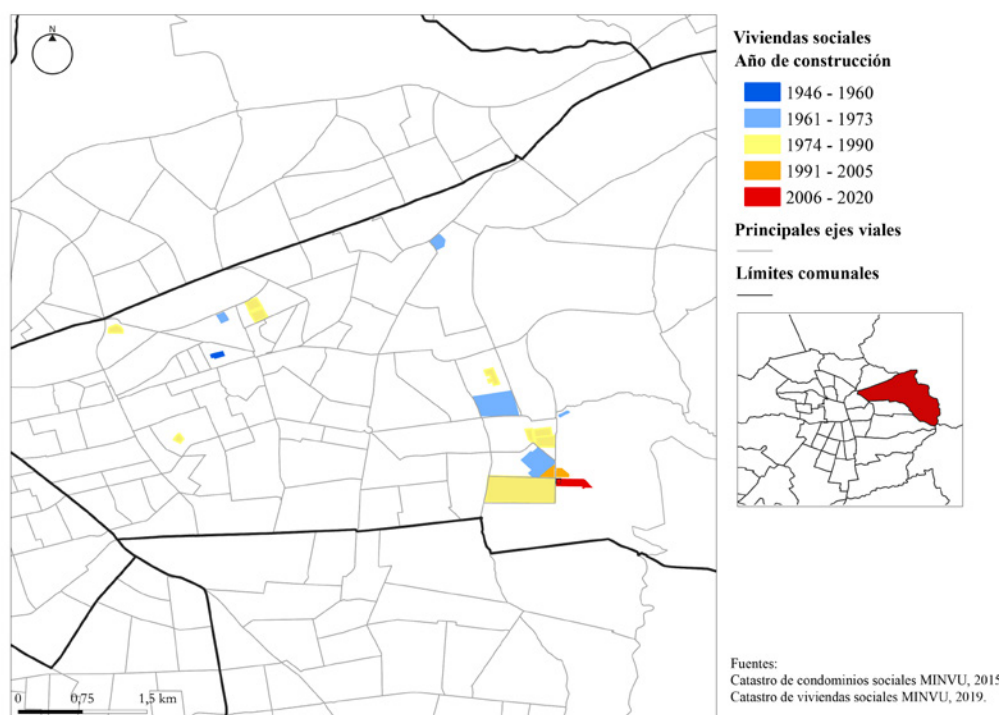
Tanto la desregulación del mercado inmobiliario como la flexibilidad normativa en materia de vivienda social han mermado la posibilidad de las clases populares de localizarse en el suelo de las clases acomodadas (o en el suelo donde deseen estar). De este modo, ambas comunas se vuelven “territorios deseados” en la medida que se van produciendo constantemente nuevos atributos urbanos que aumentan el valor del suelo (y viceversa), donde la posibilidad de vivir ahí (para nuevos habitantes) o de quedarse ahí (para habitantes antiguos) se vuelve cada vez más difícil. Esta situación a su vez ha gatillado la proliferación de demandas ciudadanas ya no tan solo por la vivienda, sino también por su localización (Pérez, 2019b).

Figura 5. Localización y año de construcción de conjuntos de vivienda social, comuna de Santiago



Fuente: Base de datos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2015; 2019). Elaboración propia

Figura 6. Localización y año de construcción de conjuntos de vivienda social, comuna de Las Condes



Fuente: Base de datos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2015; 2019). Elaboración propia

4.2. Estrategias de producción de vivienda social en “territorios deseados”: el caso de Las Condesas y “Neo-Cité”

Teniendo en cuenta las dinámicas del valor y precio del suelo en ambas comunas, la posibilidad de construir viviendas sociales solo será posible a través de acciones excepcionales a lo que la política regular permite. Así, se han observado dos casos donde se han desplegado procesos de negociación que permitieron la construcción de conjuntos de vivienda social en ambas comunas. Tal es el caso de Las Condesas (Las Condes) y del “Neo-Cité” (Santiago).

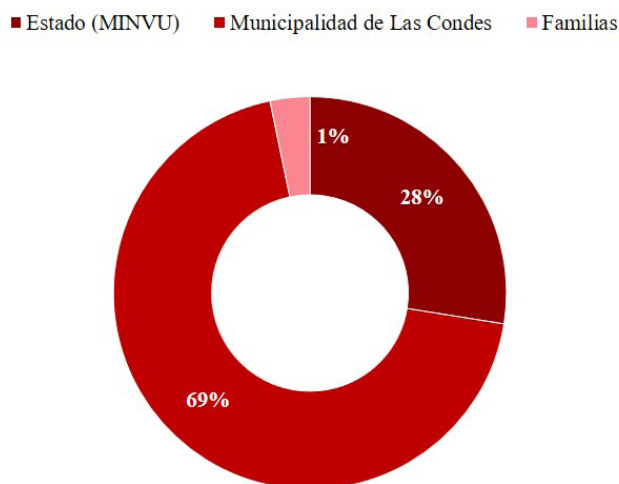
Las Condesas es un conjunto del año 2009 que alberga a 645 familias. Muchas de ellas vivían en asentamientos irregulares o *campamentos*, de *allegados* o en condiciones precarias. El requisito mínimo para optar por vivir en este conjunto fue contar con residencia permanente en la comuna. Para su concreción, fue necesario negociar en distintos niveles.

Primero, a diferencia de lo que ocurre regularmente donde las Entidades Patrocinantes que gestionan todo el proceso son privadas, fue el municipio el que asumió este rol. Esto se debió, en gran medida, a los recursos humanos e institucionales con los que cuenta el municipio, además de la voluntad política de las autoridades por involucrarse en la gestión de la vivienda social.

Segundo, el municipio donó uno de sus terrenos que era utilizado como bodega (función debieron subcontractar una vez hecha la operación), cuya inversión fue calculada en US\$34500 por grupo familiar. Tercero, debido al bajo monto del subsidio y al alto estándar que se esperaba de la construcción, el municipio entregó subvenciones complementarias, otorgando un total de US\$5550 por familia. Se calcula que en la totalidad del proyecto, el municipio invirtió cerca del

69% del costo, mientras que el Ministerio solo un 28% (ver la distribución presupuestaria en la Figura 7).

Figura 7. Distribución porcentual de contribución monetaria por grupo familiar de Las Condesas



Fuente: Trabajo de campo. Elaboración propia

Cuarto, para aprobar la construcción, el terreno debía contar con todos los requisitos de seguridad dispuestos por la normativa. Como el terreno se localiza en un sector cercano a un centro de estudios nucleares, a 1 kilómetro de una quebrada que expone a la zona a peligros de derrumbes y deslizamientos de tierra, y en un sector de construcción de baja densidad y de uso de bodega, fue necesario negociar y modificar ciertos aspectos normativos para su aprobación. Para disminuir el radio ante exposición nuclear, el municipio debió contratar a una entidad privada para desarrollar un estudio, el que permitió bajar el rango de exposición de 600 a 350 mt. Para cumplir con el requerimiento de seguridad ante riesgos por la quebrada dispuestos en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), el municipio contrató un estudio y posteriormente trabajos para la protección y mitigación ante los efectos de la quebrada. Por último, fue competencia del municipio cambiar los usos de suelo y densidad del Plan Regulador Comunal (PRC) para autorizar construir en esa zona.

En las entrevistas, los habitantes refuerzan la importancia que ha tenido para ellos quedarse en la comuna, debido a las redes sociales y los servicios que ofrece el municipio. También por el estatus y por el valor social y simbólico que representa Las Condes. Fabio, habitante del conjunto, relata esta situación: “yo sé que somos diferentes. Es por eso que somos exigentes. Por ejemplo, los sistemas de cerramiento de los balcones son muy específicos. Nada de colores, nada de cosas extravagantes. De lo contrario vamos a terminar como los conjuntos que están en la zona poniente... Por eso nosotros estamos bien conscientes que este conjunto no es igual a esos de la periferia. Incluso, comenzamos por el nombre de la comuna: Las Condes. Sabemos que Las Condes es de un nivel alto, y usted sabe que eso es un estatus social”. Como se puede observar en la Figura 8, estas viviendas sociales se localizan a los pies del cerro, en un sector dotado de áreas verdes y de conjuntos residenciales cerrados para clases altas. Esta realidad es excepcional respecto de las condiciones urbanas y sociales habituales de la vivienda social en el país.

Figura 8. Imagen aérea de Las Condesas



Fuente: Fotografía propia

Tanto es el valor de suelo de esta comuna que sus habitantes, en pleno ejercicio de sus derechos, han comenzado a vender sus departamentos.

El “Neo-Cité” es un conjunto de vivienda social construido el año 2014 y ubicado en el sur de la comuna de Santiago donde viven 48 familias. Al igual que Las Condesas, es una iniciativa impulsada por el municipio. Este donó un terreno que era de propiedad de su corporación privada (a pesar de las resistencias internas según indican los entrevistados). Su concreción, según diferentes actores involucrados en el proyecto, fue gracias a un estrategia llamada “zona de no interés inmobiliario”. Estas zonas se pueden encontrar frecuentemente en la comuna debido a dos características urbanas que hacen que el mercado inmobiliario presente poco interés de inversión: las tipologías de sus predios (angostos de frente y alargados de fondo; y en otras ocasiones irregulares) y la protección de inmuebles y zonas patrimoniales que norman el tipo de construcción y densidad. Bajo estos atributos, existen “trazos” de suelo en la comuna donde el mercado inmobiliario no muestra –aun- interés debido a las altas restricciones y la baja posibilidad de obtener ganancias. Por esta razón es que las zonas son consideradas “perfectas” o “idóneas” para construir vivienda social (ver su localización en la Figura 9). Esto obliga a buscar técnicos que logren diseñar una tipología adaptada al contexto, a diferencia de lo que ocurre regularmente donde se construyen edificios relativamente estandarizados. Por ello el conjunto es llamado “Neo-Cité”, debido a que es una versión renovada de una tipología de construcción llamada “cité”. El cité es un conjunto cerrado cuyas vivienda o habitaciones comparten un pasillo exterior común.

Figura 9. Imagen aérea del “Neo-Cité”



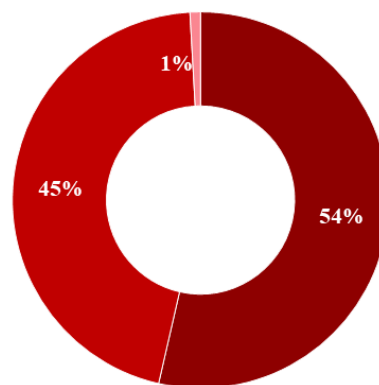
Fuente: Fotografía propia

Gracias a la aplicación de diversos subsidios especiales, la contribución que hizo el MINVU por familia fue de US\$27900, mientras que la municipalidad otorgó subsidios complementarios que, sumados con la donación del terreno, supuso una inversión de US\$23700 (ver la distribución porcentual en la Figura 10). Por tanto, este caso no hubiese existido sin la participación excepcional del municipio.

La concreción de estas viviendas las hizo objeto de diversos premios nacionales e internacionales en materia de arquitectura y urbanismo, así como de diversos artículos de opinión y de divulgación especializada, donde se destaca la oportunidad de integración al construir viviendas sociales en el centro de la ciudad.

Figura 10. Distribución porcentual de contribución monetaria por grupo familiar del “Neo-Cité”

■ Estado (MINVU) ■ Municipalidad de Santiago ■ Familias



Fuente: Trabajo de campo. Elaboración propia

La mayoría de los habitantes entrevistados coinciden en la importancia de poder quedarse en la comuna pues, al igual que Las Condesas, fue requisito demostrar residencia en Santiago. La mayoría de ellos trabaja ahí y destacan a Santiago como un territorio donde se puede acceder a distintos bienes y servicios sin importar el nivel de ingresos.

Marcia señala la importancia de permanecer en el centro y el empobrecimiento que significaría cambiarse de comuna: *“nosotros pensamos en postular para irnos a Renca [comuna ubicada en la periferia de Santiago], y a pesar que Renca no es tan lejos, el lugar donde nos iban a construir era muy a la periferia. Entonces al final tú te empobreces más. Al final no puedes salir adelante porque ya necesitas más recursos. No había ningún supermercado cerca, no había ningún colegio cerca, ¿me entiendes? Cosas súper básicas. Aquí ni siquiera necesito supermercado. Pero en esos lugares no hay nada. Entonces, ¿qué tienes que hacer? Gastar plata yendo al mismo almacén, más la locomoción, más el tiempo. Entonces la calidad de vida baja inmediatamente. Entonces, al final una persona que gana el mínimo, ese va a quedar más pobre”*. El caso del “Neo-Cité” es igual de excepcional que Las Condesas: se inserta en un barrio céntrico, consolidado y mixto, portando atributos que los otros conjuntos de vivienda social no tienen. Al igual que en Las Condesas, estos atributos hacen que las viviendas sean atractivas para su reventa.

5. Discusión

“Producir las viviendas que sean necesarias, donde sea necesario y al precio que sea necesario” (Renard, 2012, p.51). Esta cita expresa la importancia que tiene la vivienda en todas las sociedades y se vuelve prácticamente una condición *per se* de la ciudad y del urbanismo. La dimensión clave y básica para la producción de vivienda es el suelo, y ha quedado de manifiesto cómo éste se vuelve no sólo un bien de intercambio y acumulación, sino también un problema para justicia territorial. En momentos de crisis o estancamientos económicos nacionales y globales, el mercado inmobiliario se puede ver afectado e, incluso, ralentizado. A pesar de ello, la necesidad de producir u otorgar acceso a la vivienda social, especialmente en países tan desiguales como Chile, existirá siempre, incluso ilimitadamente. Topalov, a partir del análisis de la producción capitalista de la vivienda en Francia (Topalov, 1974), lograba afirmar en los años 70 que la vivienda social asegura beneficio económico, incluso en momentos de bajo dinamismo del mercado. Esto porque la vivienda social descansa sobre financiamiento público, lo que la hace menos sensible -en relación a otros bienes- a fuertes cambios económicos.

Chile no es la excepción, cuya producción de vivienda social se adapta a las transformaciones del capitalismo global. Este nuevo escenario no solo evidencia el arribo del municipio como un nuevo actor en las políticas de vivienda social, sino también como un actor que posee alta capacidad de inversión, de negociación y de interés por participar o encabezar estas acciones. Debido a las sumas presupuestarias a las que logran llegar, proyectos de este tipo llaman la atención de promotores inmobiliarios, Entidades Patrocinantes y comercio y servicios para invertir. De hecho, gracias a la existencia de Las Condesas se creó en el mismo terreno un conjunto de “integración”, donde un porcentaje está destinado a hogares más pobres, mientras que el resto se dirige a la población con capacidad de deuda. Por lo tanto, en un barrio considerado “popular” de la comuna comienza a llegar incipientemente nueva población, generando que la vivienda social sea un núcleo de nuevos polos de inversión inmobiliaria.

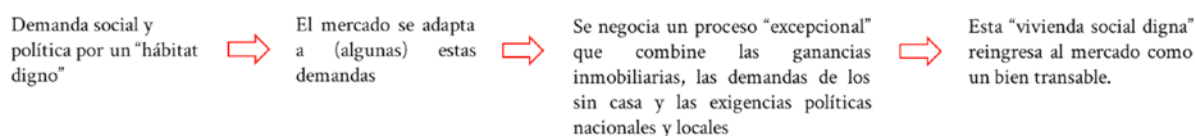
Como se pudo observar, ambos casos representan la noción de vivienda social negociada. Ellos son portadores de atributos que el mercado inmobiliario y el mundo público-político han debido

incorporar, ya sea por presión social o política. Por ello, se puede afirmar la existencia de una naciente nueva generación de viviendas sociales, cuyo estándar (material e inmaterial) ha debido alcanzar los límites que los sin-casa van estableciendo.

Para que lo anterior funcione en un sistema que no está originalmente pensado así, es necesaria la participación de nuevos actores y recursos. Estos actores portan nuevos lenguajes y discursos, tales como el desarrollo sostenible, la integración social, el derecho a la ciudad y a la vivienda, entre otros. Así, para que las negociaciones cursen efecto, es necesario conocer el contexto local, ampliar y restringir presupuestos, instrumentos y mecanismos según el contexto lo requiera.

Finalmente, cabe destacar la rapidez con que la vivienda social ingresa al mercado inmobiliario, considerando que hasta hace algunos años era una acción poco conocida/divulgada o incipiente en el país. A pesar de las ganancias que las personas adquieren en relación a la inversión, el precio de estas viviendas está muy por debajo del precio del mercado inmobiliario, lo que las convierte potencialmente en un polo de inversión, acumulación y especulación. En la Figura 11 se esquematiza el proceso de negociación de vivir en un territorio deseado:

Figura 11. Proceso de negociación en “territorios deseados”



Fuente: Elaboración propia

6. Conclusiones

En este artículo se describió y analizó la producción de vivienda social en “territorios deseados”. Se trata de una incipiente nueva generación de política habitacional en Chile, donde las crecientes desigualdades en la economía del suelo y de la vivienda han impulsado la emergencia de estrategias para hacer frente a las críticas y fracasos del sistema. Las características y “habilidades” de esta política la transforman en una “revolución silenciosa”, con gran capacidad adaptativa y creativa para la expansión del capital. La vivienda social es uno de estos espacios de expansión, sea esta en arriendo o en propiedad.

Por esta razón es que en los últimos años se han creado y perfeccionado mecanismos de acceso y adquisición de suelo por parte de organismos públicos para la construcción de vivienda social. Esto da cuenta de las nuevas y excepcionales estrategias estatales para hacer más atractivo este tipo de producción para el mercado inmobiliario. Donde el suelo, aspecto siempre problemático para la producción de vivienda social en sectores de alta plusvalía, deja de ser un problema para el privado y es el aparato público el que ha debido expandir su capacidad de negociación para su acceso. De este modo, el privado sólo debe invertir en los costos de construcción aumentando sus ganancias pudiendo, posteriormente, re-adquirir las viviendas (bien localizadas y con un entorno urbano de alto estándar), comenzando un circuito financiero de la vivienda social.

Se constituye entonces una nueva interrelación entre el mundo público y los actores inmobiliarios, la que se vuelve cada vez más recíproca. Los primeros necesitan de los segundos para desarrollar sus políticas de vivienda, mientras que los segundos requieren al mundo público por

su voluntad política para que los procesos, instrumentos y reglamentos se flexibilicen o adapten dependiendo del contexto. Se puede considerar entonces que las promesas de mixtura e integración social destinadas a la población más pobre son cada vez más estrategias de marketing y de responsabilidad social empresarial.

”Vivir en territorios deseados” se posiciona en el corazón de la negociación entre la ciudad del mercado y la ciudad de los habitantes. Hasta el momento el rol de los actores políticos y económicos ha sido contener las crisis de la primera a través de concesiones a la segunda, siendo casos de estudio prueba de ello.

7. Bibliografía

- Aalbers, M. (2019). Financialization. In D. Richardson, N. Castree, M. Goodchild, A. Kobayashi, & R. Marston, *The International Encyclopedia of Geography: People, the Earth, Environment, and Technology* (pp. 1-14). Oxford: Wiley.
- Aalbers, M., & Christophers, B. (2014). Centring Housing in Political Economy. *Housing, Theory and Society*, 31(4), 373–394. doi: <https://doi.org/10.1080/14036096.2014.947082>
- Aalbers, M., Van Loon, J., & Fernandez, R. (2017). The Financialization of A Social Housing Provider. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(4), 572-587. doi: <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12520>
- Allon, F. (2010). Speculating on Everyday Life: The Cultural Economy of the Quotidian. *Journal of Communication Inquiry*, 34(4), 366–381. doi: <https://doi.org/10.1177/0196859910383015>
- Alvarado, V. (2019a). El bienestar en el Estado neoliberal: escenarios de la propiedad en el Gran Santiago. *Cultura, Hombre, Sociedad*, 29(2), 13-35. doi:DOI 10.7770/0719-2789.2019.CUHSO.04.A02
- Alvarado, V. (2019b). *La faceta espacial del Estado neoliberal chileno : estructura subsidiaria residencial y propiedad en la región urbana central (1990-2016)* (Tesis de doctorado) Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago.
- Angelcos, N., & Pérez, M. (2017). De la “desaparición” a la reemergencia: Continuidades y rupturas del movimiento de pobladores en Chile. *Latin American Research Review*, 52(1), 94–109. doi: <http://doi.org/10.25222/larr.39>
- Beswick, J., Imilan, W., & Olivera, P. (2019). Access to housing in the neoliberal era: a new comparativist analysis of the neoliberalisation of access to housing in Santiago and London. *International Journal of Housing Policy*, 19(1), 1-24. doi: <https://doi.org/10.1080/19491247.2018.1501256>
- Chapelle, G., & Ramond, Q. (2018). Un parc social, des parcs sociaux. Analyse des stratégies de production et de gestion en Ile-de-France. *Sciences Po LIEPP Working paper n°77(77)*, 1-33.
- CChC. (2020). *Actividad del sector inmobiliario del Gran Santiago*. Santiago: CChC.
- CChC & Pontificia Universidad Católica de Chile. (2019). *Indice de calidad de vida urbana*. Santiago: CChC-Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales. Retrieved from <http://icvu.observatoriodeciudades.com/resultados?year=2019>
- Contreras, Y. (2011). La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. *EURE*, 37(112), 89-113. doi: <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612011000300005>
- Contreras, Y., & Venegas, V. (2016). Entre la consolidación y la latencia: Gentrificación en barrios centrales de Santiago. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 9(18), 194-211. doi: <https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu9-18.eclg>
- Desage, F. (2016). « Un peuplement de qualité ». Mise en œuvre de la loi SRU dans le périurbain résidentiel aisé et discrimination discrète. *Gouvernement et action publique*, 83-112. doi: 10.3917/gap.163.0083
- Deschamps, E. (2001). La politique urbaine du logement : l'objectif de mixité sociale. *Revue française des affaires sociales*(3), 81-97. doi: <https://doi.org/10.3917/rfas.013.0081>
- Fields, D. (2017). Unwilling Subjects of Financialization. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(4), 588-603. doi: <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12519>
- Fuster-Farfán, X. (2019). Las políticas de vivienda social en Chile en un contexto de neoliberalismo híbrido. *EURE*, 45(135), 5-26. doi: <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612019000200005>

- Gimat, M., & Pollard, J. (2016). Un tournant discret : la production de logements sociaux par les promoteurs immobiliers. *Lavoisier* | « Géographie, économie, société », 18(2), 257-282. doi: <https://doi.org/10.3166/ges.18.257-282>
- Harvey, D. (2014). *Diecisiete contradicciones del capital y el fin del capitalismo*. Quito: IAEN.
- Hidalgo, R., Paulsen, A., & Santana, L. (2016). El neoliberalismo subsidiario y la búsqueda de justicia e igualdad en el acceso a la vivienda social: el caso de Santiago de Chile (1970-2015). *Andamios*, 13(32), 57-81. Recuperado de http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-00632016000300057&lng=es&nrm=iso. ISSN 1870-0063.
- Inzulza, J., & Cárdenas, A. (2017). Desplazamiento subsidiario: efectos de gentrificación contemporánea en barrios céntricos en reconstrucción post-terremoto. El caso de Talca, Chile. *Cuadernos Geográficos*, 56(3), 268-291. Recuperado de <https://revistaseug.ugr.es/index.php/cuadgeo/article/view/5483/5854>
- Inzulza, J., & Galleguillos, X. (2014). Latino gentrificación y polarización: transformaciones socioespaciales en barrios pericentrales y periféricos de Santiago, Chile. *Revista de geografía Norte Grande*, (58), 135-159. doi: <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022014000200008>
- Kirszbaum, T. (2008). *Mixité sociale dans l'habitat. Revue de la littérature dans une perspective*. Paris: La Documentation française, Etudes.
- Launay, L. (2010). De Paris à Londres : le défi de la mixité sociale par les « acteurs clés ». *Espaces et sociétés*, 140-141(1), 111-126. doi: <https://doi.org/10.3917/esp.140.0111>
- Lefebvre, H. (1974). *La production de l'espace*. Paris: Anthropos.
- López-Morales, E. (2017). Vivienda, mercado de suelo y gentrificación de barrios metropolitanos centrales de Santiago. In I. W., J. Larenas, G. Carrasco, & S. Rivera, *¿Hacia dónde va la vivienda en Chile? Nuevos desafíos en el hábitat residencial* (pp. 183-197). Santiago: Adrede.
- López-Morales, E., & Orozco, H. (2019). Ni proletarios ni propietarios: especuladores. Una radiografía a los agentes de mercado de la gentrificación inmobiliaria en Santiago de Chile. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 23, 1-33. doi: <https://doi.org/10.1344/sn2019.23.21710>
- López-Morales, E., Gasic, I., & Meza, D. (2014). Captura desigual de renta de suelo y desplazamiento excluyente. Indicadores generales del proceso de gentrificación en Santiago de Chile, 2000-2012. *Cadernos Metrópole*, 16(32), 565-586. doi: <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3212>
- MINVU. (2015). *Catastro Nacional de Condominios Sociales*. Santiago: Gobierno de Chile.
- Nappi-Choulet, I. (2012). Le logement, laissé-pour-compte de la financiarisation de l'immobilier. *Esprit*, 1(381), 84-95. doi: <https://doi.org/10.3917/espri.1201.0084>
- Pérez, M. (2019a). El derecho a la vida digna: luchas por la vivienda y vida cotidiana en Santiago de Chile. *Chungará*, 51(3), 497-508. doi: <http://dx.doi.org/10.4067/S0717-73562019005001304>
- Pérez, M. (2019b). "Uno tiene que tener casa donde nació". Ciudadanía y derecho a la ciudad en Santiago. *EURE*, 45(135), 71-90. doi: <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612019000200071>
- Préteceille, E. (2006). La ségrégation sociale a-t-elle augmenté ? La métropole parisienne entre polarisation et mixité. *Sociétés contemporaines*, 62(2), 69-93. doi: <https://doi.org/10.3917/soco.062.0069>
- Renard, V. (2012). Une politique du logement devenue illisible. *Esprit*, 1(381), 49-55. Recuperado de <https://esprit.presse.fr/article/renard-vincent/une-politique-du-logement-devenue-illisible-introduction-36580>
- Rodríguez, A., & Sugranyes, A. (2005). *Los con techo: Un desafío para la política de vivienda social*. Santiago: Ediciones SUR.
- Rolnik, R. (2017). *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Santiago: LOM ediciones.
- Ruiz-Tagle, J., & López-Morales, E. (2014). El estudio de la segregación residencial en Santiago de Chile: revisión crítica de algunos problemas metodológicos y conceptuales. *EURE*, 40(119), 25-48. doi: <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612014000100002>
- Sabatini, F., & Brain, I. (2008). La segregación, los guetos y la integración social urbana: mitos y claves. *EURE*, 34(103), 5-26. doi: <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612008000300001>
- Sabatini, F., Cáceres, G., & Cerda, J. (2001). Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. *EURE*, 27(82), 21-42. doi: <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612001008200002>
- Theurillat, T. (2011a). La ville négociée : entre financiarisation et durabilité. *Géographie, économie, Société*, 13, 225-254. Recuperado de <https://www.cairn.info/revue-geographie-economie-societe-2011-3-page-225.htm>

- Theurillat, T. (2011b). *The negotiated city: between financialisation and sustainability*. Neuchâtel: Research Group on Territorial Economics (GRET), University of Neuchâtel, Switzerland.
- Theurillat, T., & Crevoisier, O. (2014). Sustainability and the Anchoring of Capital: Negotiations Surrounding Two Major Urban Projects in Switzerland. *Regional Studies*, 48(3), 501-515. doi: <https://doi.org/10.1080/00343404.2013.787160>
- Theurillat, T., Vera-Büchel, N., & Crevoisier, O. (2016). From capital landing to urban anchoring: The negotiated city. *Urban Studies*, 53(7), 1509–1518. doi: <https://doi.org/10.1177/0042098016630482>
- Topalov, C. (1974). *Les promoteurs immobiliers. Contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*. Paris: Ecole Pratique des Hautes Etudes et Mouton & Co.
- Vergara-Perucich, F., & Aguirre, C. (2019). Inversionistificación en América Latina: problematización del mercado de arriendo para el caso chileno. *Hábitat y Sociedad*(12), 11-27. doi: <http://dx.doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2019.i12.02>

Sobre la autora

XENIA FUSTER-FARFÁN

Doctorante en estudios urbanos en el Centre de Recherche sur l'Habitat (CRH) –LAVUE UMR 7218 CNRS y la Université Paris VIII. Particularmente interesada en las problemáticas vinculadas a la vivienda social, la producción del hábitat popular, el estado de excepción y las políticas sociales en Chile y América Latina. Ha desarrollado investigaciones sobre: la pertinencia territorial de las políticas sociales en contextos metropolitanos-urbanos y no metropolitanos-rurales, los efectos y reacciones ante políticas habitacionales y urbanas post catástrofe, la producción social del hábitat, la vivienda indígena urbana, entre otras. Actualmente desarrolla una tesis doctoral sobre las configuraciones contemporáneas de la política de vivienda social en Chile.