

Pontificia Universidad Católica de Chile Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales

## LOS EFECTOS DE LA GEOGRAFÍA DE OPORTUNIDADES SOBRE LAS PREFERENCIAS DE MOVILIDAD RESIDENCIAL AL INTERIOR DE BARRIOS POPULARES CONSOLIDADOS EN SANTIAGO DE CHILE (1990-2010)

### **RODRIGO MILLÁN VALDÉS**

Tesis presentada al Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile para optar al Grado Académico de Magíster en Desarrollo Urbano

> Profesor Guía: Prof. Dr. Francisco Sabatini Downey

Santiago de Chile, Noviembre de 2010.

## INDICE

Agradecimientos	
Introducción:	
Objetivos y Desafíos	3
Aspectos teóricos:	
Conceptos y Debates	8
Aspectos Metodológicos:	
Cómo fue realizada la investigación	13
Desde el origen hasta la consolidación de las áreas pericentrales metropolitanas	
Nuevas demandas sobre la ciudad	15
Institucionalización de las políticas de vivienda	17
Gobierno militar: quiebre institucional y nuevo paradigma en las políticas de desarrollo habitacional y urbano	23
Acciones de mejoramiento y consolidación de áreas pericentrales durante la década de los ochenta	30
Gobiernos democráticos y políticas subsidiarias	35
Sistemas de transporte: beneficios para áreas pericentrales	42
Áreas comerciales como factor de mejoramiento de la geografía de oportunidades	47
Gobiernos locales y gestión municipal	
Expectativas y Posibilidades de Movilidad Residencial	
en 23 de Enero (Macul) y La Unión (Cerro Navia)	
Breve historia de los asentamientos	55
Cómo cambiaron los barrios en la década de los noventa	
Acceso a la vivienda propia	9
Expectativas y posibilidades de movilidad residencial	
Allegamiento como expresión de los atributos de localización	_
Integración al resto de la ciudad: atributos de movilidad cotidiana	69
Relevancia de las áreas comerciales en la conformación de la geografía de oportunidades del barrio	70
Gestión municipal como promotor del bienestar local	
Valor de la propiedad como activo patrimonial y espacio económico	
Experiencias de compra-venta de viviendas localizadas en los barrios	•
Conclusiones y Debates al Cierre	81
Referencias Bibliográficas	90
=	_

### **AGRADECIMIENTOS**

En primer lugar agradezco al Lincoln Institute of Land Policy por haberme concedido una de sus becas de apoyo de Tesis de Maestría y Doctorado de su Programa para América Latina y el Caribe. Gracias a sus recursos pudo destinar dedicación exclusiva a la investigación durante parte del periodo en que ésta fue realizada. Asimismo, le agradezco por su compresión a la petición de prórroga en la entrega de la investigación, ocasionados por los atrasos en la etapa de recolección de información tras el terremoto del 27 de Febrero de 2010 ocurrido en la zona centro-sur de Chile.

También agradezco a la Red de Investigación sobre la Tercera Generación de Políticas de Vivenda para Asentamientos Consolidados de Bajos Ingresos de Latinoamérica, a través de la cual pudo integrarme a una interesante discusión intelectual de alcance continental. Extiendo mis reconocimientos a Peter Ward, de la University of Texas at Austin, que lidera dicha red.

Quisiera extender mis reconocimientos al equipo de investigación del proyecto Anillos de Investigación en Ciencias Sociales "Barrios en crisis y barrios exitosos producidos por la política de vivienda social en Chile: influencia de la segregación residencial y lecciones de política", del cual esta tesis es tributaria. En especial extiendo mis agradecimientos a Francisco Sabatini, investigador responsable de dicha investigación, y tutor de la presente tesis. Sus recomendaciones, críticas y puntos de vista enriquecieron los enfoques teóricos y metodológicos que guiaron el presente estudio. Del mismo equipo, quisiera agradecer

a Carlos Sierralta por su apoyo en el diseño de la investigación, así como por importantes conversaciones acerca de los efectos de la geografía de oportunidades sobre la segregación residencial metropolitana.

Asimismo agradecer los múltiples aportes del investigador del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Universidad Católica de Chile Gonzalo Cáceres Q., quien colaboró con referencias historiográficas, discusiones teóricas y diversas revisiones a los distintos borradores de la presente tesis. Valoro sus excepcionales aportes, así como su disponibilidad para discutir los avances de este proyecto.

Por diversos aportes, conversaciones, críticas y cuestionamientos, agradezco también a Pablo Contrucci, Liliana De Simone, Vanessa Prado, Joel Stillerman, Gonzalo Recart, Alfredo Rodríguez y Ricardo Truffello. Agradezco también a Valentina Martelli por su inmensa ayuda con los aspectos de diseño y fotografía del presente manuscrito.

Agradezco a quienes trabajan en el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos de la Pontificia Universidad Católica de Chile, por sus colaboraciones, consejos y apoyos durante el transcurso del proceso de investigación, redacción y edición de la tesis que a continuación se presenta.

Por último, pero no menos importante, agradezco a cada uno de los entrevistados de los barrios 23 de Enero de Macul y La Unión de Cerro Navia, quienes estuvieron dispuestos a contar sus historias, expectativas y deseos respecto a su vida cotidiana.

### Introducción: OBJETIVOS Y DESAFÍOS

La presente tesis "Los efectos de la geografía de oportunidades sobre las preferencias de movilidad residencial al interior de barrios populares consolidados en Santiago de Chile (1990-2010)", se inserta en la "Red de Investigación sobre la Tercera Generación de Políticas de Vivienda para Asentamientos Consolidados de Bajos Ingresos de Latinoamérica" -liderada por Peter Ward (University of Texas at Austin)-, y patrocinada por el Lincoln Institute of Land Policy a través de su beca de apoyo para tesis de maestría y doctorado de su Programa para América Latina y el Caribe. La investigación tiene como propósito analizar los fenómenos de movilidad residencial en barrios populares consolidados (innerburbs) ubicados al interior de la ciudad de Santiago de Chile.

Continuador de las investigaciones desarrolladas en el proyecto Anillos de Investigación en Ciencias Sociales "Barrios en crisis y barrios existosos producidos por la política de vivienda social en Chile: influencia de la segregación residencial y lecciones de política" dirigido por Sabatini, Wormald y Salcedo (2006-2008), el estudio se enmarca dentro de la discusión sobre el presente y futuro de los barrios populares consolidados existentes en los centros de las metrópolis latinoamericanas. En línea con la tradición de debates acerca de los procesos de urbanización acelerada en América Latina, los patrones de localización residencial de las clases populares urbanas y las fuerzas de mercado que condicionan las posibilidades de movilidad residencial, el estudio analizará el impacto de la geografía de oportunidades sobre las motivaciones, expectativas y disposiciones a la movilidad residencial de los habitantes de la antigua periferia, que hoy se encuentran integrados a la ciudad consolidada.

El contexto actual de estas urbanizaciones está marcado por una doble condición: por un lado, una proporción importante de los barrios se encuentra integrada geográficamente a las redes de transporte y comunicaciones (transporte público, autopistas urbanas, Internet), de servicios básicos (agua potable, electricidad, alcantarillado, etc.), y de consumo (supermercados, centros comerciales, centros de pago de servicios, televisión pagada e Internet, etc.). Por otra parte, presentan cierto grado de deterioro físico de las viviendas y de los espacios públicos, así como una creciente disociación entre los espacios construidos y las necesidades contemporáneas de los núcleos familiares.

Tras seleccionar como ámbito de investigación a dos barrios populares ubicados en el área consolidada de Santiago (comunas de Macul y Cerro Navia), cuya diferencia radica en la localización respecto a la geografía metropolitana de oportunidades, se intentará dilucidar -más allá de las explicaciones que enfatizan en las dinámicas de los precios en el mercado del suelo y la vivienda-, los comportamientos no financieros de los propietarios de viviendas en las decisiones económicas que configuran la movilidad residencial. Tomando en consideración un set de fuerzas que actúan sobre estos asentamientos y sus entornos cercanos (propietarios, desarrolladores inmobiliarios, gobiernos locales y regionales, empresarios, organizaciones vecinales), comprenderemos el modo en que ellas actúan configurando dichos espacios.

En definitiva, la pregunta que se constituye como eje articulador del proyecto de tesis es la siguiente: ¿Cuál es el impacto de la geografía de oportunidades sobre las motivaciones y expectativas que sostienen la decisión y posibilidad de emigrar del barrio de los propietarios de viviendas de asentamientos populares consolidados? A través de la investigación se intentará responder a esta interrogante, buscando comprender la dimensión subjetiva detrás de los deseos y posibilidades de mudarse de vivienda y/o barrio, así como los efectos que tienen la geografía de oportunidades y la segregación, sea objetiva o subjetiva, sobre las condiciones de movilidad social y residencial de los habitantes de áreas populares consolidadas.

La investigación tomará dos líneas argumentativas: por un lado, los habitantes de los barrios populares consolidados de las áreas centrales metropolitanas tienen oportunidades desiguales, en función a su localización relativa al bienestar (Rosenbaum: 1995), lo que significa que la localización afecta a los modelos de decisión de los propietarios -si es que los tienen- respecto a mudarse a otra área en la ciudad. Por otra parte, los criterios de decisión de los propietarios se basan en cuestiones que desbordan lo puramente material (valor de uso), tales como percepción de segregación del barrio, sensación de (in)seguridad cotidiana, aspiración al ascenso en la escala social o la conformación de una nueva identidad.

Uno de los primeros desafíos que aparecieron en la investigación fue determinar si la satisfacción con el acceso a las oportunidades que ofrece la ciudad es inversamente proporcional a la disposición a la movilidad residencial de los habitantes de los hogares. En el caso de ser efectivo ¿por qué existe un grupo de propietarios que están dispuestos a abandonar un barrio favorecido por la geografía de oportunidades de la ciudad? Asimismo, ¿bajo qué forma influye la geografía de oportunidades sobre las decisiones de los propietarios de barrios desfavorecidos respecto a su localización? Si bien ambas preguntas nacieron suponiendo que la localización y la geografía de oportunidades relativa incidían y determinaban la proporción de personas que deseaba dejar el barrio, lo que las primeras pesquisas arrojaron, así como investigaciones previas desarrolladas en ambos asentamientos. fue que, antes que variar las magnitudes, lo que variaba fuertemente eran los motivos por los cuales un residente querría migrar del barrio.

A partir de la información recopilada se espera mejorar el conocimiento sobre la importancia que tiene la localización en las diferencias observadas en las expectativas y

posibilidades percibidas de movilidad residencial de los habitantes de los dos barrios estudiados. Una de las hipótesis con que se trabajará tiene relación con que en el barrio mejor localizado las razones aducidas por los que desean mudarse se justificarán en una movilidad social ascendente (nuevos hábitos y necesidades, reconfiguración propia identidad), así como a oportunidades de mercado convenientes en términos de precios de venta y acceso a créditos hipotecarios. Asimismo, reconocerán que las oportunidades de mercado no se encuentran tan fácilmente disponibles y que los costos familiares de tomar una decisión de este tipo pueden ser muy altos (adaptación a nuevos contextos sociales, riesgos asociados a la pérdida de patrimonio, en este caso, inmueble).

Por otra parte, las hipótesis de trabajo para el barrio peor localizado señalan que quienes manifiestan sus deseos de mudarse lo hacen en función de lograr mejores estándares de bienestar para la familia, a pesar de todos los costos implicados en la decisión (económicos, sociales, culturales). Se justifican en el agobio frente a una situación de segregación, exclusión y falta de oportunidades, de la cual difícilmente pueden desligarse, mayormente por la existencia de barreras reales y simbólicas que frenan la movilidad. Respecto al mercado inmobiliario, se establecerá el grado en que las decisiones de los propietarios están afectadas por los atributos de localización, las ofertas existentes en el mercado inmobiliario (posibilidad de venta y arriendo, acceso a crédito y subsidio para vivienda) y las motivaciones no financieras que inciden sobre las decisiones de movilidad residencial.

Una de las primeras aclaraciones antes de continuar avanzando está referida a pensar que toda mudanza al interior de grupos populares urbanos es signo de ascenso en la escala social; la movilidad residencial ascendente es una posibilidad, que se desarrolla en un escenario de creciente riesgo, vulnerabilidad e incertidumbre —al modo en que Beck (1998), Castel (1997) y Sennett (2000) lo han explicitado-, en el cual perma-

nece latente el peligro de descender en la escala social y volver al lugar de origen. Esta situación es corroborada por las investigaciones de Torche (2005; 2006) y de Torche y Wormald (2004) para el caso chileno, en las que se señala que, a pesar de la existencia de barreras al ingreso a la élite económica para sectores medios y medio-altos (clausura de la élite), en el amplio espectro restante de la jerarquía social existe una alta y fluida movilidad. Tal como quedó evidenciado dentro de las encuestas panel CASEN de 1996, 2001 y 2006, sólo un 4,4% de la población se mantuvo siempre en situación de pobreza en el periodo 1996-2006, mientras que un 29,8% de la población nacional estuvo bajo la línea de la pobreza en algún momento dentro del mismo intervalo de tiempo, lo cual demuestra la alta probabilidad de movilidad entre estratos sociales bajos contiguos.

Por lo tanto, esta investigación se interesa en uno de los posibles casos de movilidad residencial al interior de las ciudades chilenas, tal como podría haberse preguntado por la llegada de clases medias pauperizadas a barrios integrados por habitantes de clases sociales más bajas o por la entrada y salida de jóvenes populares a sus barrios de origen (aquellos en que se localiza la vivienda de sus familiares).

Esta pesquisa busca esclarecer algunas cuestiones referidas a la forma y los resultados del desarrollo urbano en el Gran Santiago, especialmente asociadas a las trayectorias de algunos territorios de la ciudad que en su origen tienen características similares -espaciales, económicas y socio-culturales-, pero que progresivamente se van diferenciando. Mientras una de las comunas (Macul) se vio beneficiada por su localización relativa a barrios de más altos ingresos, así como por la pre-existencia de barrios de sectores medios y altos en su interior, la otra (Cerro Navia), a pesar de la preeminencia de altos grados de pobreza y vulnerabilidad en su población residente, ha logrado cobijar en su interior barrios en donde de forma paulatina ha venido experimentándose movilidad social y residencial –que se traduce en la salida del barrio de las segundas y terceras generaciones con cierto nivel de ingresos y capacidad de endeudamiento-.

Es pertinente decir desde un comienzo que, lo que se pensaba iba a ser una diferencia radical, tras las sucesivas etapas de recolección de información fue entendiéndose como dos caminos que no fueron del todo distintos a lo que inicialmente se pensaba. Mientras que uno de los barrios (23 de Enero) rompió con la "profecía autocumplida" de convertirse en ghetto y devino en una población al interior de una comuna de clase media en donde se expresan voluntades y aspiraciones de movilidad social, el otro (La Unión), localizado en una comuna que en el imaginario urbano metropolitano del barrio alto es visto sólo como una gran comuna-ghetto, es menos parecido a su entorno próximo, expresando una movilidad residencial de otro ritmo, que a su vez es reflejo de algunas posibilidades abiertas de movilidad social.

En un artículo reciente, Ariztía (2009) analizaba el modo en que familias de clase media transforman, vía ornamentaciones, decoraciones y modificaciones funcionales, su vivienda recién adquirida en un nuevo desarrollo inmobiliario del sector norte de Santiago. Dentro de las justificaciones de su investigación toma una idea de Savage (2005), quien señala que "Es necesario invocar (...) un tipo de trabajo forense, de detective orientado a trazar las evidencias de clase en áreas donde aparentemente está escrito de forma muy sutil. Sobre todo, se trata de exponer y desarmar la inocente y poco estudiada normalidad de las clases medias." En línea con la investigación reseñada, la tesis busca comprender las transformaciones a las viviendas de la clase media ascendente como "un ámbito donde identidades y trayectorias sociales son producidas". Del mismo modo abordaremos las (im)posibilidades de las clases populares que podrían desplazarse hacia la clase media pero que encuentran una serie de barreras y desafíos al ascenso social. El análisis busca comprender las características espaciales de los

territorios que informan las pre-condiciones para la movilidad social ascendente, expresada como movilidad residencial.

La elección de esta particular movilidad residencial (tanto en el caso que sea efectiva o sólo exista una disposición a ella) responde a variados intereses. Por un lado, existe una preocupación sociológica por comprender la forma en que progresivamente se ha venido engrosando a la clase media en Chile y reduciendo la pobreza desde comienzos de los 90s (Agostini et al.: 2008; Sabatini et al.: 2010). Atendiendo a las decisiones espaciales de localización que toman o pretenden tomar los habitantes de barrios populares en proceso de movilidad social, se intenta añadir antecedentes a esta tendencia, que se sumen a los ya conocidos crecimientos en los ingresos percibidos y en el acceso a nuevos bienes de consumo por parte de esta población.

Durante los últimos años han existido esfuerzos importantes por comprender la movilidad residencial desde áreas céntricas a la periferia, así como desde el arrendamiento a la propiedad y la dinamización de mercados de compra de viviendas usadas (Gilbert: 1999), además de los estudios acerca de la localización de segmentos de altos y medios ingresos hacia áreas de la ciudad en donde se localizan predominantemente hogares de menores ingresos (Sabatini: 1997; Sabatini: 2000; Cáceres y Sabatini: 2004; Hidalgo: 2004; Sabatini y Brain: 2008). Tras un balance preliminar creemos que se ha prestado poca atención a las cuestiones territoriales que definen a las posibilidades y expectativas de movilidad ascendente de sectores populares y medios, existiendo un vacío acerca de las causas y probabilidades de movilidad residencial en barrios provenientes de iniciativas de autoconstrucción. Por otro lado, existe la preocupación por comprender el modo en que acciones desarrolladas sobre el hábitat residencial urbano (De la Puente et al.: 1990) por parte de distintas fuerzas sociales fomentan, o no, la disposición a la movilidad residencial. Las mejoras en la red de conectividad metropolitana, el desarrollo de proyectos inmobiliarios en altura, el despliegue de la industria del retail por la ciudad y/o los programas de bienestar municipales ¿frenan los deseos de salida? ¿aumentan las perspectivas de lo posible en cuanto a posibilidades de mudarse a otro barrio? Tomando en consideración éstas cuestiones la tesis busca explicar la conformación de la disposición de los jefes de hogar a mudarse de barrio en función de las oportunidades que brinde su barrio y su respectivo entorno.

La investigación lleva en su título un encuadre temporal específico, a saber, entre los años 1990 y 2010. Con el retorno a la democracia, los gobiernos de la coalición de la centro-izquierda chilena introdujeron un giro en las políticas públicas, apuntando a un rol distinto del Estado respecto a lo ejercido por éste desde, por lo menos, la crisis económica de 1981. Asociado a algunas políticas redistributivas y al crecimiento económico de la primera década de los 90s (Contreras: 2001), el proceso de reducción de la pobreza se ha consolidado en el periodo, pese a algunas inversiones en la tendencia asociadas a crisis económicas.

Otra de las razones para trabajar sobre este periodo fueron los incrementos en el stock de viviendas -tanto de interés social, como productos orientados a capas medias y altas- y en la inversión público-privada para la creación de sub-centros metropolitanos, así como el crecimiento sostenido en indicadores de riqueza, tales como el 6% anual del PIB per cápita durante quince años desde fines de la década de 1980 (Torche: 2005). Asimismo, en este intervalo de tiempo se ha asentado el proceso de fortalecimiento de los municipios como agentes del desarrollo local, lo cual a fines de la década de los 80s era más una responsabilidad estipulada en la ley que un ejercicio práctico (Raczynski y Serrano: 1987). Si bien existen diferencias importantes en las habilidades y capacidades de gestión instaladas en los distintos gobiernos locales -tanto en el Gran Santiago, como a nivel nacional-, puede advertirse que, en su conjunto, han ido fortaleciéndose progresivamente.

Por otra parte, el proyecto de tesis pretende entregar antecedentes, así como nuevos puntos de reflexión y discusión en torno al estado actual de las áreas pericentrales metropolitanas en América Latina. Al respecto, Rodriguez y Sugranyes (2005) afirman que "las poblaciones de Santiago, que se fueron consolidando con el apoyo de distintas intervenciones estatales y privadas, desaparecieron en los objetivos de la política habitacional tras las intervenciones de saneamiento en la década de los ochenta. Se volvieron la cantera de allegados que alimentó el registro de postulación a diferentes modalidades del subsidio habitacional para llegar a la casa propia nueva, sea en conjuntos de viviendas sociales SERVIU, en viviendas del Programa Especial para Trabajadores o de los distintos tramos del Subsidio General Unificado. Todas nuevas, y en la periferia de la ciudad".

Atendiendo a las áreas pericentrales de la antigua periferia y considerando la tendencia hacia la expansión en baja densidad de una proporción importante de las ciudades del sub-continente y la consecuente transformación de la distribución de las oportunidades a nivel metropolitano, se vuelve relevante estudiar la situación actual de áreas de la ciudad cuyos mercados inmobiliarios se encuentran deprimidos -políticas de suelo- o que están viviendo la llegada de habitantes de mayores ingresos -gentrificación-. Colocando la mirada sobre el proceso de conformación de los lugares, en cuanto resultado de políticas e instituciones –entendidas en el sentido amplio de la palabra, es decir, como relaciones sociales sostenidas en el tiempo-, se explicará la construcción de una particular disposición a la movilidad residencial de los habitantes de determinadas áreas de la ciudad.

Finalmente, dentro del proyecto comparece una preocupación por la segregación residencial. La movilidad residencial, como expresión de la movilidad social y de la disposición a cambiar las condiciones de residencia, y la geografía de oportunidades contienen al fenómeno de la segregación residencial. En el mejor de los casos, pareciera ser que para que esta ultima pueda

ser reducida es necesario que la geografía de oportunidades mejore. Al contrario, malos set de oportunidades disponibles a los habitantes de ciertas áreas de la ciudad tendería a confinarlos a peores condiciones de bienestar, las cuales alimentan la segregación percibida por parte de quienes las sufren.

El panorama para pensar, diagnosticar y desarrollar propuestas pareciera ser favorable hoy en día. Gracias a la reforma económica de la década de los ochenta en América Latina, e iniciada unos años antes en Chile, abrió un periodo de transformación y expansión de la industria inmobiliaria privada que paradójicamente no hizo más que modificar el patrón de segregación residencial al abrir nuevos mercados de suelo y vivienda, reduciendo la distancia física entre grupos sociales más allá de la consolidación de mecanismos de separación y diferenciación de clases sociales en el espacio (Caldeira: 2000; Svampa: 2001; Hidalgo y Arenas: 2004).

Sin embargo, en la medida en que las oportunidades disponibles para los pobres urbanos no aumenten, se seguirán acrecentando las tendencias a la pérdida de posibilidades de acumulación de capital social individual, capital social colectivo, capital cívico, así como de formación de recursos humanos (Kaztman: 2001), incrementando las posibilidades de una serie de problemas sociales, tales como malos resultados y deserción escolar (Sanhueza y Larrañaga: 2007), maternidad adolescente e inactividad juvenil (Sierralta: 2008) y violencia intrafamiliar (Rodríguez y Sugranyes: 2005), así como el debilitamiento de los vínculos con el mercado del trabajo y adhesión a prácticas delictivas (Arriagada y Morales: 2006) y el abandono y privatización de los espacios públicos (Dammert: 2004).

### ASPECTOS TEÓRICOS: CONCEPTOS Y DEBATES

Al interior del proyecto de investigación confluven distintas vertientes teóricas relativas tanto a la consolidación de barrios populares como a los esquemas de decisión de los pobres urbanos respecto a la vivienda y la movilidad residencial. Los patrones de localización y movilidad residencial de las clases bajas al interior de la ciudad latinoamericana, los cambios en la geografía de oportunidades en la ciudad contemporánea, los patrones y criterios de decisión personales respecto a la movilidad residencial al interior de la ciudad, así como la construcción física y simbólica del barrio y la vivienda, han presidido las discusiones académicas que han orientado la discusión.

En base a estos ejes, la investigación ha tomado dos líneas argumentativas: por un lado, los habitantes de los barrios populares consolidados de las áreas centrales metropolitanas tienen oportunidades desiguales, en función a su localización relativa al bienestar (Rosenbaum: 1995), lo que significa que la localización afecta tanto sus oportunidades reales (posibilidades) y expectativas de movilidad residencial, dándole forma a los modelos de decisión de los propietarios respecto mudarse a otra área en la ciudad. Por otra parte, los criterios de decisión de los propietarios se basan en cuestiones que escapan a lo puramente material (valor de uso), tales como la percepción de segregación del barrio, la sensación de inseguridad en vida cotidiana, la aspiración al ascenso en la escala social o la conformación de una nueva identidad.

El primer concepto que comparece dentro de este esquema explicativo es el de la *geografía de oportunidades*. La trayectoria de esta idea comienza en el cuestionamiento a la noción de igualdad de oportunidades, entendida como la posibilidad de todos los ciudadanos —sea cual sea su raza, origen, status socioeconómico— de acceder a la estructura de oportunidades socialmente

distribuidas. Esta conceptualización pasa por alto lo que se ha llamado la dimensión geográfica de la estructura de oportunidades (Galster y Killen: 1995), que no es más que la relevancia que tiene la distribución de los bienes y activos al interior de un territorio. El lugar donde viven los individuos afecta su set de oportunidades, así como las posibilidades de desarrollo en su ciclo vital (Rosenbaum: 1995; Musterd et al.: 2003), tales como sus logros educacionales, el acceso a empleo, las expectativas salariales o su exposición al crimen (Kearns: 2002; Friedrichs et al.: 2003; Briggs 2005), por nombrar algunos. Es desde esta premisa que se han levantado las preguntas por la desigual localización de mercados e instituciones dentro de las áreas metropolitanas, así como el confinamiento de sectores completos de la ciudad a bienes y servicios restringidos (Galster y Killen: 1995). La igualdad de oportunidades -ahora entendida en su dimensión geográficasostiene la posibilidad de movilidad social, entendida como el nivel de apertura dentro de la estructura de clases sociales (Torche: 2005).

La desigual distribución del bienestar se explica por la acción de distintos agentes, tales como las preferencias de localización residencial de los habitantes de determinada área de la ciudad, así como las políticas e instituciones que se vinculen con ella, tales como la provisión de educación, los sistemas de transporte, las restricciones en los usos del suelo, los sistemas de financiamiento de la vivienda y de carga impositiva, etc. (Briggs: 2005). Otros autores añaden que los barrios y los set de oportunidades de sus residentes han sido configurados por múltiples factores, tales como las condiciones físicas y materiales de sus viviendas; las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de alcance barrial, comunal y metropolitano; las características demográficas y socioeconómicas de sus habitantes; las redes sociales existentes tanto hacia el interior del barrio como al entorno; las organizaciones políticas existentes, así como los vínculos con el sistema político local, regional y nacional; el arraigo territorial de sus habitantes (Galster: 2001).

Sin embargo, la distribución de oportunidades no está representada solamente por la oferta de bienes y servicios disponibles en un área específica de la ciudad, sino que también está afectada por lo que aquí se denomina el efecto de contigüidad en sociedad clasistas, y que algunos autores han denominado "capital locacional" (Abramo: 2003). Éste último autor señala que, en el caso de algunas de las favelas de Rio de Janeiro, éstas se han visto favorecidas por la llegada de bienes y servicios que, en principio, estaban orientados a otro público objetivo, normalmente de mayores ingresos. A su juicio, "la aparición de una concentración de actividades de servicios, ocio y comercio (externalidades) en el barrio contiguo al conjunto residencial, y las favelas que lo circundan, es apropiada como una revalorización de su capital locacional, alterando, por tanto, el bienestar de esas familias. De la misma manera, podemos identificar áreas de la ciudad que se han deteriorado a lo largo del tiempo y promovido una devaluación del capital locacional de las familias pobres que residen en viviendas informales próximas a estas áreas. Como sabemos, las ciudades presentan cambios recurrentes en sus funcionalidades urbanas con reflejos inmediatos en el uso del suelo formal. Esas alteraciones en la funcionalidad de las áreas urbanas tienden a modificar las preferencias locacionales de los pobres. Un buen ejemplo de esa relación es el cambio en la localización de las unidades fabriles en el interior de la malla urbana. " (Abramo: 2003, 12)

Reflexionando sobre uno de los resultados encontrados en su análisis a los patrones de la segregación residencial en Santiago para el periodo 1992-2002, Sabatini et al. (2010, 39) señalan: "cuando hay "bolsones" de pequeñas áreas populares socialmente homogéneas en áreas más grandes de mayor condición social (áreas centrales de Santiago, áreas consolidadas en torno a los ejes de accesibilidad y el cono de alta renta), entonces la segregación espacial de los hoga-

res populares (su aglomeración) les ayuda a mejorar sus oportunidades de empleo. La conjetura sería que en esos barrios populares segregados a baja escala, la proximidad física entre hogares populares facilita la circulación de información sobre oportunidades laborales". Si bien su explicación toma la línea explicativa de los vínculos débiles (Granovetter: 1973) y de la transmisión de información facilitada por la localización contigua a zonas en donde las oportunidades están disponibles (Marques: 2009), acá se buscan entregar otras claves explicativas como la capacidad de los municipios de "gestionar bienestar", así como de la empresa privada de deslocalizar activos de las áreas en donde tradicionalmente lo hacían, hacia sectores de la ciudad que van volviéndose poco a poco más atractivos como potenciales mercados.

Tomando en cuenta que la configuración de la geografía de oportunidades depende de la acción de distintas fuerzas y actores, el proyecto de investigación trabaja considerando cinco líneas de acciones de configuración del espacio social y construido. En primer lugar están las políticas de inversión pública en infraestructura de nivel metropolitano (autopistas, metro, red transporte público) como mecanismos de vinculación y conectividad con el resto de la ciudad. En segundo lugar están las inversiones privadas en el ámbito comercial asociadas al consumo, entretenimiento y ocio (proliferación del mall y el retail, así como la expansión de artefactos urbanos como bombas de servicio, farmacias y strip centers). En tercer lugar aparece como relevante la acción de los desarrolladores inmobiliarios, quienes han venido generando nuevos productos y mercados dentro del área consolidada de la Región Metropolitana, posibilitando la llegada de habitantes de mayores ingresos. En cuarto lugar están las políticas de bienestar municipales, que son las acciones de los gobiernos locales para llevar activos y posibilidades a los barrios. Por último son las iniciativas concertadas de mejoramiento de las condiciones del barrio, muchas de ellas autogestionadas, otra de las fuerzas

que configuran la geografía de oportunidades barriales.

Es importante señalar que, por sí solas, las acciones de las distintas fuerzas y actores que configuran el espacio no son suficientes para responder las preguntas que se traza la investigación, pues por sí mismas son incapaces de explicar la atribución de sentido que otorgan los residentes a las acciones, políticas e instituciones que dan forma a su barrio y a sus condiciones cotidianas de vida. Tanto la movilidad social como la residencial dependen de la estructura de oportunidades y la cultura como matriz de orientaciones de la acción y la capacidad de los sujetos de construir y desarrollar procesos de individualización para transitar y valerse de esta estructura de oportunidades y soportes de la cultura (Márquez: 2007). La idea de la percepción subjetiva de las oportunidades (Kaztman: 1999) contiene dentro de sí la distinción entre lo factible y lo deseable. Como afirman algunos autores, las decisiones de localización, ya sea como deseo, necesidad y/o posibilidad, están construidas "en función de una serie de variables socioeconómicas y espaciales", y el lugar elegido "reporta una cierta utilidad a sus usuarios respecto a lo que empujó la decisión de mudarse, pero está sujeto tanto a la disponibilidad de espacio (vacancia) en el lugar de elección como a su capacidad de pago" (Suárez-Lastra y Delgado-Campos: 2010, p. 70).

Lo relevante de entender aquí es que los lugares, como espacios específicos significados por quienes los habitan (interior) y por quienes se vinculan a ellos (exterior), tienen una localización específica, un sentido atribuido y una forma física particular (Agnew y Duncan: 1989). Ellos son construidos social y culturalmente en la práctica en base a las articulaciones internas de sentido que hagan los distintos agentes. Bajo la categoría de espacio vivido -tematizada tanto desde el estructuralismo marxista francés de Lefebvre (1991) o de la teoría de la acción comunicativa de Habermas (1987), a su vez influenciada por el pensamiento fenomenológico- es posible explicar al espacio como ámbito de reproducción social, en el cual el cuerpo (reproducción biológica), la vivienda (reproducción de la fuerza de trabajo) y los espacios públicos de la ciudad (reproducción relaciones sociales) comparecen como distintas escalas espaciales que tienen efecto sobre la integración social y la mantención, consolidación o ruptura de los sistemas sociales (Hayden: 1997). Asimismo el espacio está siempre en proceso de formación porque es el resultado de las interacciones sociales: como afirma Massey, "precisamente porque el espacio es producto de las relaciones, relaciones que están necesariamente implícitas en las prácticas materiales que deben realizarse, siempre está en proceso de formación, en devenir, nunca acabado, nunca cerrado" (Massey: 2005, p. 105).

Otra categoría relevante dentro del proyecto de investigación es el barrio. Éste, como cualquier lugar, es una corporización de instituciones y políticas ejercidas por los distintos actores que influyen sobre ese determinado espacio (Zussman: 2004), al mismo tiempo que "una porción del espacio público en general (anónimo, para todo el mundo) donde se insinúa poco a poco un espacio privado particularizado debido al uso práctico cotidiano de este espacio" (Mayol: 2000). Saraví (2004, 35), señala que el barrio es "el locus donde tienen lugar los encuentros, interacciones y relaciones sociales locales", cuyos atributos están definidos por "las características de la vida pública local". Lo interesante de su definición es que en su interior anida tanto a los elementos físicos que corporizan al barrio -"la esquina, la placita, el parque, el quiosco o la tiendita, la puerta de la escuela o el club", como al clima social predominante que moldea las relaciones sociales - "de seguridad o inseguridad, violencia o amistad, reconocimiento mutuo o indiferencia"-. A esto hay que agregar que el clima social modifica las relaciones sociales, las que a su vez tienen la capacidad de afectar las características del barrio y que, casi por transitividad, son capaces de configurar al clima social, conformando así un círculo de posibilidades de co-modificaciones e implicaciones mutuas.

Otros autores han intentado salir de la imprecisa definición de barrio, optando por la denominación de "Hábitat Residencial Urbano" que apela tanto al ambiente físico como al social, referido este último a "las personas asentadas en ellos, las interacciones sociales que se producen, la prevalencia de armonía o conflicto entre vecinos, la generación de endogrupos y las pautas culturales que orientan el comportamiento individual y colectivo" (De la Puente et al.: 1990) El barrio está entendido a partir de decisiones de actuales y futuros "consumidores" de él, es decir de propietarios y residentes, comerciantes instalados con empresas y negocios en el barrio, propietarios del suelo y rentistas, y gobiernos locales y metropolitanos (Galster: 2001).

Uno de los conceptos sobre los cuales esta investigación se sustenta es el de movilidad residencial o habitacional, que ha sido definida como aquella acción a través de la cual ocupantes de una vivienda se trasladan a otra (nueva o usada), y nuevos ocupantes se instalan en la vivienda liberada, en donde las viviendas de origen y destino pueden ser tanto propias como usadas (Doña et al.: 2003). Sin embargo, explicar a la movilidad residencial como un concepto aislado es un trabajo trunco, en cuanto ella está intimamente ligada con la satisfacción residencial. En torno a esta última idea, una de los primeras categorizaciones vino desde la sociología norteamericana que intentaba modelar comportamientos al momento de toma de decisiones; en una de las explicaciones, la satisfacción se consideraba como influida por las escalas de valoración individuales, la posibilidad percibida de alternativas de acción y las normas sociales predominantes (Meeker: 1971). Nuevamente, tanto factores estructurales como subjetivos comparecen dentro uno de los conceptos relevantes, lo cual da cuenta que "las preferencias de los sujetos nunca son tan absolutas, permanentes y tangibles, no encontrándose estandarizadas debido a la multiplicidad de preferencias existentes tanto entre los diversos grupos demandantes como entre los componentes del grupo familiar" (De la Puente et al.: 1990, p. 10)

Teniendo en cuenta las características de la satisfacción residencial es posible analizar las configuraciones que ha tomado la movilidad residencial en América Latina. la cual difiere de lo ocurrido en Estados Unidos y Europa. Probablemente sea el trabajo de Alonso (1964) el que abre la discusión acerca de los patrones de localización de los habitantes populares de las ciudades latinoamericanas, al señalar que existe una curva de preferencias cuya función depende de localización y comodidad. Para él, quienes recién llegan a la ciudad optarán por localizarse allí donde tienen mayores ventajas de localización, es decir, cerca de puestos de empleo y redes sociales que los reciban bajo condiciones de allegamiento o arrendamiento, normalmente en las áreas céntricas de la ciudad. En la medida en que aumenta su capacidad de pago, ellos optarán por la compra de suelo en áreas menos centrales, dado que pueden solventar los costos de transporte.

La tendencia de localización de los grupos de mayores ingresos hacia la periferia, fue ratificada por J. Turner (1967) al examinar los asentamientos informales latinoamericanos, al señalar que en vista a maximizar sus oportunidades los recién llegados a la ciudad –en este caso los mineiros que se asentaban en las favelas cariocas- priorizaban la localización respecto a fuentes de empleo de baja calificación, antes que el confort y la estabilidad. En la medida en que aumentaban sus ingresos y solvencia económica -aumentando su grado de integración al empleo y la ciudad-, la propiedad de la vivienda se establecía como una fuente de seguridad frente a los riesgos (estabilidad social y vecinal). Es aquí cuando, en base a los bajos costos de construcción y la obtención del suelo gratuitamente (tomas de terreno) o a muy bajo precio (planes de ahorro para la vivienda), se asienta el modelo de autoconstrucción. Esta tendencia está determinada por los valores del suelo (Gilbert y Ward: 1982), en

cuanto, "teniendo en cuenta la duración de la jornada laboral, el paro y la inestabilidad del empleo, que afecta sobre todo a los inmigrados de origen rural, las exigencias relativas al valor de la vivienda se reduce a una única y esencial: acercar al trabajador a su lugar de trabajo y/o s los submercados de trabajo, donde la posibilidad de empleo es máxima para los jornaleros y cesantes" (Topalov: 1979, 103).

Lo interesante está, señala Turner, en que tras esta primera etapa migratoria, cuya dinámica suele ser bastante acelerada, comienzan a desarrollarse nuevas periferias, las cuales convierten a las antiguas en anillos interiores. Tal como en el caso de Ciudad de México la periferia de la década del 1950 se convirtió rápidamente en el anillo interior a mediados de la década del 1960 (Turner: 1967), comenzando así con la consolidación de asentamientos de bajos ingresos. En la última década, Abramo (2003) descubrió, para el caso de las favelas cariocas, la existencia de lógicas explicativas tras las preferencias de localización de sus residentes. Así, pudo encontrar tres grandes criterios: preferencia por accesibilidad (desde y hacia el resto de la ciudad), por vecindario y por estilo de vida.

La valoración de la propiedad del suelo y la vivienda tiene significaciones tanto económicas como simbólicas, en cuanto permite dejar de pagar arriendo y se convierte en un activo patrimonial (para la vejez y para los hijos), al mismo tiempo que el ser "dueño de algo" entrega sentido de ciudadanía (Gilbert: 1999)

Si bien hubo críticas al modelo de Turner en cuanto a la existencia de migraciones orientadas directamente a asentamientos periféricos (Vernez: 1973) y asentamientos interiores de bajos ingresos ya consolidados (Ward: 1976; Lomnitz: 1977), es posible advertir que estos procesos migratorios intra-urbanos dan cuenta de lo que Cravino (2006) ha denominado procesos de diferenciación socio-espacial, que no son más que mecanismos de distinción corporizados tanto en la vivienda como en el barrio.

Mejoras en las condiciones de la vivienda, construcción de nuevos espacios, habilitación de usos temporales, así como la mudanza definitiva del barrio, operan como dispositivos para aplicar la diferenciación social (ascendente o descendente dentro de la escala de estratificación) en un espacio acotado, cercano y conocido (Cravino, p.254).

Autores como Ortiz y Morales (2002) han afirmado que la direccionalidad de los flujos migratorios intra-urbanos han sido del tipo centro-periferia, motivados por tres razones principales, a saber, la presión de los nuevos allegados sobre la disponibilidad de viviendas de bajo status en el centro, la obsolescencia de las viviendas de grupos de mayores ingresos que deciden moverse hacia nuevos lugares dotados de amenidades en la periferia, y las exigencias de espacio de las distintas etapas en el ciclo de vida de una familia.

Sin embargo, los mercados inmobiliarios latinoamericanos al interior de asentamientos auto-construidos están bastante deprimidos en cuanto a la posibilidad de venta. Como señalan algunos autores, a pesar que la estructura familiar cambia a lo largo de los años y los deseos de cambiar de vivienda aumentan (necesidad de más o menos espacio, interés por vivir cerca de los hijos, etc.), la flexibilidad residencial es limitada en cuanto la demanda por estos inmuebles suele ser restringida, volviendo poco probable que este activo se "liquide" (Gilbert: 1999), promoviendo así al subarrendamiento y el allegamiento dentro de los barrios populares consolidados.

### ASPECTOS METODOLÓGICOS: CÓMO FUE REALIZADA LA INVESTIGACIÓN

La investigación trabaja mediante una metodología cualitativa sobre dos casos de estudio. Para su desarrollo fueron seleccionados dos barrios populares consolidados al interior de áreas centrales metropolitanas (unidades de análisis). La elección de los casos se realizó siguiendo los siguientes criterios:

a. Barrios que nacieron hace 40-50 años como fruto de intervención popular, ya sea como toma ilegal de terrenos o subdivisión predial privada al modo de un *loteo brujo*.

b. Perfil socioeconómico de la población similar en los comienzos de la urbanización.

c. Características sociodemográficas actuales similares entre ambos barrios: número de familias, perfil etáreo, estructuras familiares, etc.

d. Barrios que hayan sido objeto de intervención pública en términos de regularización del uso del suelo y urbanización del mismo.

e. Diferencias actuales en la localización respecto a la geografía de oportunidades desplegadas en Santiago, basado en la premisa de una dispersión desigual de lo moderno en el territorio.

En función de estos criterios fueron seleccionados dos barrios en las comunas de Macul (23 de Enero: 1961, toma de terreno regularizada en 1972) y Cerro Navia (*La Unión*: 1963, *loteo brujo*).

El proyecto, al ser parte de la red de investigación internacional, cumplió con algunos requisitos metodológicos: uno de ellos fue la aplicación de un cuestionario estandarizado cuyo objetivo fue caracterizar a los habitantes de los barrios en términos de tenencia y propiedad de la vivienda, organización de la vivienda en función de las necesidades del núcleo familiar y percepción

de la calidad de los servicios y atributos de su barrio. A éste fueron además añadidas nuevas preguntas enfocadas en la rotación de habitantes, las oportunidades objetivas que ofrece la ciudad al barrio, las oportunidades percibidas por los habitantes del barrio, y la percepción de segregación de los mismos respecto al territorio que lo circunscribe. Este cuestionario fue aplicado durante el primer semestre de 2009 por Del Pozo et. al. como parte de proyecto de titulación del Instituto de Sociología de la Universidad Católica de Chile. La presente investigación es tributaria de esa primera indagación en los casos de estudio, y sus resultados han sido utilizados como insumos para la caracterización de la geografía de oportunidades percibida por sus habitantes, así como para la selección de la submuestra entrevistada en profundidad.

En este proyecto de tesis, si bien la unidad de análisis son los barrios pericentrales, la unidad de observación utilizada fueron los jefes de hogar que en la encuesta aplicada en 2009 manifestaron intenciones de dejar sus barrios. Con este muestreo se pretende indagar en quienes podrían tomar una decisión inmobiliaria relevante: a pesar de ya haber hecho la inversión de sus vidas (compra de la vivienda, costos auto-construcción, regularización del sitio, ampliaciones), deciden arriesgarse e involucrarse en una nueva transacción inmobiliaria, que los involucra tanto a ellos como a su grupo familiar. A partir de este levantamiento de información se intentó indagar en las barreras objetivas y percibidas para la partida por quienes deseaban dejar el barrio y todavía no lo hacían, así como en los atributos que ellos consideraban como destacables al interior de sus barrios que constituían los aspectos positivos de su geografía de oportunidades.

Para lograr recopilar la información relevante se utilizaron entrevistas en profundidad aplicadas a jefes de hogar de ambas categorías. Adicionalmente, para recabar información acerca de la historia de intervenciones y políticas desarrolladas en ambos barrios se entrevistaron a funcionarios

municipales (Departamentos de Proyectos, Direcciones de Obras y Direcciones de Desarrollo Comunitario)

La muestra elegida fue entrevistada en profundidad, según una pauta semi-estructurada. Mientras en 23 de Enero se entrevistaron a 27 jefes de hogar, en La Unión fueron consultados 24 personas. Sus respuestas fueron sometidas a análisis de discursos, mediante herramientas de codificación, a partir de los cuales se obtuvo información relativa a las motivaciones y expectativas que configuran el deseo de un potencial cambio de barrio, tales como: a) los motivos que explican la partida de quienes abandonaron el barrio; las barreras a la movilidad existentes al momento en que se dejó el barrio; los *trade-off* en

términos económicos, sociales y culturales que debieron realizarse; las oposiciones y discrepancias existentes al interior de las familias; la existencia de contextos de oportunidad particulares y la modalidad de salida de algunos de los habitantes del barrio; b) las formas en que perciben y entienden la vida en el barrio (vivienda, vecinos, oportunidades que ofrece la ciudad) quienes desean abandonarlo; las barreras económicas, sociales y simbólicas existentes que impiden la materialización de su intención; las percepciones acerca de cómo otros, desde afuera, perciben el barrio; las esperanzas que perciben estos habitantes, respecto a aquellas oportunidades existentes en la ciudad que no están disponibles para los habitantes del barrio.

DESDE EL ORIGEN HASTA LA
CONSOLIDACIÓN DE LAS ÁREAS
PERICENTRALES METROPOLITANAS:
EL DESARROLLO URBANO DEL
GRAN SANTIAGO DESDE MEDIADOS
DEL SIGLO XX.

### Nuevas demandas sobre la ciudad

La movilidad residencial fue convertida en objeto de estudio por parte de las ciencias sociales y los estudios urbanos en América Latina a mediados del siglo XX, con el proceso de creciente urbanización que vivió una proporción importante de la población de la mayoría de los países que conforman la región. Este no es un fenómeno exclusivo de Latinoamérica, sino del Tercer Mundo en su conjunto; como señalan algunos autores, lugares tan distintos como Argelia, Irak, Turquía, Brasil, México e Indonesia estaban viviendo el mismo proceso, aunque con algunos diferencias en las intensidades y en las magnitudes respecto al total de sus respectivas poblaciones y las características específicas de sus ciudades (Turner: 1968; Dwyer: 1983).

Las migraciones sostenidas y masivas de habitantes de áreas rurales a la ciudad -en su mayoría provenientes de los estratos sociales más bajos de las sociedades de la época (Portes: 1975)- forzó una nueva configuración urbana. La aparición de los "pobladores" en la ciudad trajo consigo el crecimiento de la proporción de asentamientos espontáneos como residencias definitivas al interior de las áreas urbanas (Ward: 1976). Sean ya poblaciones callampas (Chile), villas miserias (Argentina), favelas (Brasil), barriadas (Perú) o ranchos (Venezuela), el común denominador en una proporción importante de estos emprendimientos fue la auto-construcción de las viviendas por parte de los mismos pobladores (Ward: 1982). Los asentamientos espontáneos fueron, durante la década de los sesenta en América Latina, el sector habitacional que creció más rápido, llegando a alcanzar índices de entre 10 y 15% al año, mientras el resto de la ciudad aumentaba entre 5 y 7% anualmente (Turner: 1967).

El caso de Santiago no se desvía demasiado de este panorama continental. A comienzos del siglo veinte, contaba con una población de aproximada de 330.000 hab. (De Ramón: 1990; Gilbert: 1993), cifra que dista expresivamente de los casi 6 millones de personas que se proyecta residen actualmente en la ciudad. Este largo proceso de urbanización sostenida ha tenido periodos de dinámica más acelerada, coincidentes con la migración a Santiago, tanto desde zonas rurales como de ciudades intermedias, entre las décadas de 1920 y 1970.

Desde la década de 1920, coincidente con el declive de la industria minera del salitre y la concentración administrativa y de servicios en la capital (Castells: 1973; Gross: 1990), la ciudad aumenta su población desde 600.000 habitantes hasta un millón (Espinoza: 1988) Tal como afirma De Ramón, a partir de la década de 1930 "nuevas oleadas de pobladores, provenientes del crecimiento vegetativo de la ciudad, o compuestas por migrantes, comenzaron a instalarse en terrenos eriazos y abandonados en diversos sectores de la ciudad" (De Ramón: 1990, 11).

Detrás de oportunidades de empleo en los sectores industriales, comerciales y públicos (engrosamiento del aparato estatal) en creciente expansión, un número importante de migrantes llega a la ciudad desde zonas rurales o de ciudades de menor tamaño (Gilbert y Ward: 1982). En primer término el fortalecimiento de una institucionalidad de la vivienda proveniente ya desde el Estado -no solamente de la actividad filantrópica de asociaciones religiosas o civiles- tiene su origen y dinamización en este periodo de llegada explosiva de habitantes, tomando forma en organismos estatales como la Junta Central de la Habitación Popular (1931) y la Caja de la Habitación Popular (1936) (Gross: 1990).

Si bien las tasas de crecimiento de la población de esta ciudad (4% por año para el

periodo comprendido entre 1950 y 1970) no fueron tan explosivas como en otras áreas metropolitanas de América Latina -tales como las de México D.F o de Caracas que alcanzaron tasas máximas de crecimiento anual de 6,3% y de 8,8% en 1950 respectivamente (Gilbert: 1993)-, la llegada de nuevos residentes a Santiago trajo consigo una serie de desafíos a las políticas habitacionales. No obstante lo que señalan algunos autores acerca de fenómenos migratorios de población flotante en metrópolis latinoamericanas (Roberts: 1980), en Santiago fue más común la llegada de nuevos habitantes que se instalaron definitivamente en la ciudad, antes que personas que buscaron trabajo en la ciudad en una etapa específica de su vida, pero que apenas tuvieron la posibilidad regresaron a su lugar de origen o a otro lugar en que se les presentó una oportunidad. Tal como señalan algunas estadísticas, el crecimiento derivado de la migraciones intra-urbanas y campociudad representó por lo menos el 40% del total del crecimiento de la población urbana entre las décadas de 1930 y 1960 (Gilbert, p.62).

El impulso migratorio de principios de la década de 1930 se expresó en la ciudad a través de la ocupación de terrenos eriazos –reinicio de la ocupación de los márgenes del Zanjón de la Aguada y del río Mapocho- y abandonados de distintas áreas de Santiago (De Ramón: 1990); sin embargo, luego de 1945, "habría comenzado un proceso de "tomas" de terreno en algunos casos por medios violentos, donde un grupo numeroso de familias, previamente concertadas, actuando de una sola vez y, por tanto, constituyendo un grupo compacto y homogéneo, realizaban esta "invasión" bajo el liderato de uno o varios partidos políticos" (Aguirre y Sabatini: 1981).

El engrosamiento de las ciudades a un ritmo mayor que el aumento de la tasa de creación de empleo, vino a aumentar el déficit habitacional desde 156.205 unidades habitacionales en 1953, hasta 592.324 en 1971 (Valdés: 1987), así como el estancamiento del modelo económico de sustitución de importaciones (Jocelyn-Holt: 1998), posibilitaron la aparición de un nuevo actor social -el poblador- con formas de organización y acción colectiva particulares. Probablemente, el hecho que define la nueva relación entre pobladores y Estado haya ocurrido en Octubre de 1957, cuando pobladores del Zanjón de la Aguada organizaron la toma que conformó la población La Victoria. Basados en una estrategia de negociación colectiva, "los pobladores piden al Estado una ayuda pues se negaban



Toma de La Victoria en Octubre de 1957 (Pedro Aguirre Cerda, Stgo.) Fuente: Grupo Identidad de Memoria Popular (2003) Memorias de La Victoria

a volver para El Zanjón. El objetivo es por lo tanto obtener el reconocimiento de la ocupación por las autoridades, a fin de obtener el apoyo a la construcción" (Espinoza: 1998, 74) Es durante este periodo que se agudiza la tensión en torno al problema de la vivienda; "la toma organizada de terrenos pasó a la ofensiva como medio de doblamiento urbano, mientras la planificación estatal se transformaba en un recurso que poco a poco debería subordinarse al ímpetu del movimiento social, al punto que en los años 60 los gobiernos harían de sus políticas de vivienda, prácticamente políticas de respuesta a las olas de tomas que, siendo ilegales, adquirían cada vez mayor legitimidad al interior del mundo popular" (Muñoz y Madrid: 2005, 16).

Institucionalmente organizados como comités de pobladores, las reivindicaciones de las clases populares logran que el Estado desarrolle grandes proyectos de urbanización -tales como las poblaciones José María Caro, Lo Valledor y Joao Goulart -, incrementando el volumen promedio de viviendas construidas desde siete mil en hasta 1959 a veinte mil en 1960 (Espinoza: 1998). Como señalan algunos autores durante el gobierno de Jorge Alessandri (1958-1964) se ratifica a la zona sur de Santiago como núcleo de la política habitacional (Castillo: 2006), en un "proceso de asentamiento definitivo de santiaquinos que comprometía a más de cien mil personas y que se verificaba, además, en un "tiempo corto" de no más de tres años entre 1959 y 1962" (Garcés: 2002, citado en Castillo: 2006).

# Institucionalización de las políticas de vivienda: implicancias del desarrollo habitacional sobre la forma urbana.

En la década de los sesenta, el Estado chileno buscó mecanismos capaces de responder al crecimiento dinámico de la demanda por vivienda y suelo urbano, para lo cual creó una institucionalidad acorde a aquellas necesidades, dándose origen así al Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), al Sistema de Ahorro y Préstamos (SINAP) y el Programa de Ahorro Popular (PAP) (Rojas: 2001), así como a otras corporaciones adscritas al ministerio, como la Corporación de Servicios Habitacionales (CORHABIT), la Corporación de Vivienda (CORVI), la Corporación de Mejoramiento Urbano (CORMU) y la Corporación de Obras Urbanas (COU), además de la División de Desarrollo Urbano, recién trasladada desde el Ministerio de Obras Públicas (MOP) (Fadda y Ducci: 1993).

Simultáneamente al desarrollo de los planes estatales de provisión de vivienda orientada a los sectores populares, algunos privados encontraron una oportunidad de mercado en la cada vez más creciente demanda por suelo y techo al interior del área metropolitana del Gran Santiago. Es así como proliferaron las prácticas de subdivisión predial privada (loteos brujos), a través de las cuales privados lograban rentabilizar el suelo –muchas veces aún tipificado como de uso agrícola- a cambio de pagos que la mayor parte de las veces no garantizaban hacerse propietario del bien.

Durante el periodo 1960-1967 el Estado chileno fue capaz de proveer 59% del total de unidades habitacionales construidas, llegando a una tasa de 4,5 unidades por cada 1.000 habitantes, que representaba sin embargo sólo la mitad de lo necesario para comenzar a reducir el déficit (Gilbert: 2002). Mientras que en el periodo 1943-1958 se construían en promedio menos de 6.000 unidades anuales, entre 1958-1970 la producción total aumentó a una tasa de 8.000 por año, aún insuficientes como para reducir el déficit, para lo cual se estima debiesen haberse construido 40.000 viviendas por año (Rojas: 2001).

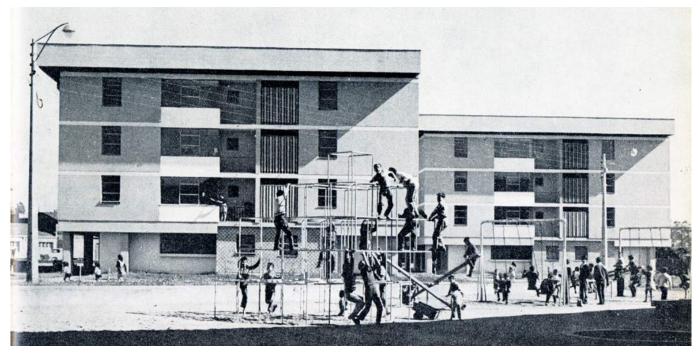
Es en esta época, durante el gobierno de Frei Montalva (1964-1970) que surge el programa habitacional Operación Sitio, que, intentando hacer frente a la proliferación de tomas de terreno, promueve la autoconstrucción por parte de los pobladores. A través de él se accede a créditos para la adquisición de lotes urbanos unifamilia-

res, dotados de servicios básicos de urbanización y de equipamientos comunitario (Haramoto: 1982). La lógica del programa era, previo ahorro de los beneficiarios, entregarle loteos semi-urbanizados (aunque en algunos casos no fue más que el suelo rayado) de 9m x 18m, en los cuales ellos desarrollarían planes de auto-construcción. Este sistema, si bien continuaba con la segregación espacial urbana de las clases populares promovida por los planes de erradicación precedentes, permitía que éstas se convirtieran en propietarias del suelo a través de su entrada a los sistemas financieros existentes (De Ramón: 1990).

Hay que señalar que en Chile, desde comienzos de la sistematización de políticas habitacionales motorizadas desde el Estado han existido fórmulas de ahorro y préstamos. La Caja de Habitación Popular (1936), así como los programas de Autoconstrucción y Ayuda Mutua (PRACAM) (1951), Erradicación a Terrenos Urbanizados (1953), Plan Habitacional Chile (DFL2) (1959), Operación Sitio (1965) Plan de Ahorro Popular (PAP) (1967), Operación 20.000/70 (1970), Plan de Emergencia (1971) y el Programa Habitacional (1972) integraron dentro de su diseño diversas fórmulas de pago por parte de los beneficiarios (MINVU: 2004).

Durante este gobierno además fueron instauradas políticas orientadas hacia el desarrollo social y comunitario, amparadas bajo la Consejería Nacional de Desarrollo Popular y la ley de Juntas de Vecinos (Vanderschueren: 1971). Como señala Portes (1975) el proceso de urbanización aplastó las estructuras tradicionales bajo el peso de su propia incapacidad para absorber y canalizar las decenas de miles de nuevos habitantes, obligando a la transformación institucional del Estado y sus políticas sectoriales.

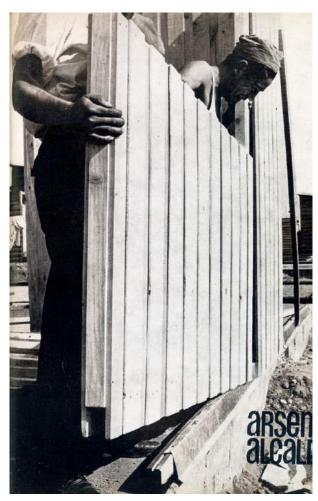
Vale advertir además que esta alternativa programática en el sector de la vivienda no fue la única desarrollada en los largos sesenta (1957-1973), sino que simultáneamente fueron desarrollándose grandes conjuntos habitacionales de arquitectura moderna bajo el alero dos instituciones: CORVI, que desarrolló proyectos como Unidad Vecinal Portales en Estación Central (Bonomo: 2009), Unidad Vecinal Providencia y Remodelación Inés de Suárez en Providencia, y las Villas Olímpica y Pdte. Frei en Ñuñoa (Gamez: 2001)), y CORMU, que proyectó la Remodelación San Borja en Santiago Centro y la Villa San Luis o "Compañero Ministro Carlos Cortés" en Las Condes (Raposo y Valencia: 2004; Lawner: 2007; Lawner: 2008). Como señala el propio ex



Remodelación CORVI (Paicaví) Concepción, Región del Bío Bío. Fuente: Revista AUCA (15), Junio-Julio 1969.

– director de CORMU Miguel Lawner, en el periodo del 1971-73, un factor que "colaboró a reducir la expansión urbana fue el propósito de intensificar la construcción en altura, ya que hasta entonces, los programas de vivienda social se concebían invariablemente en extensión" (Lawner: 2008, p. 289). Estos proyectos llegaron a concretarse en distintas ciudades del país como Iquique, Antofagasta, Concepción y Santiago.

Sin embargo, fue en este periodo que la auto-construcción fue promovida como una alternativa habitacional viable para las familias pobres por académicos (Gilbert: 1987), organizaciones vecinales e incluso gobiernos locales y nacionales, bajo la premisa que, dentro de los procesos habitacionales, el control por parte de los habitantes sobre las decisiones de diseño, construcción y administración estimulaba el bienestar individual y social, y lograba una mejor provisión de bienes y servicios que allí en donde la política habitacional



Sistema de prefabricación en Pobl. Barrancas I (Pudahuel, Stgo.) Fuente: Revista AUCA (4), Junio-Julio 1966. Santiago.

era dirigida y controlada por el Estado (Fichter et al.: 1972; Mac-Donald: 1984).

Para planificadores urbanos como Frankenhoff (1969) "la vivienda mínima no tiene que ser necesariamente un punto de partida, sino una etapa más avanzada del proceso habitacional. En este proceso todas las fuerzas del Estado, del sector privado y del sector popular deben colaborar para mejorar la vivienda. Este mejoramiento se debe relacionar con la familia misma y en él los planificadores deben preocuparse de distribuir los servicios habitacionales más equitativamente". Como señala Ballent, analizando retrospectivamente estas preconcepciones de la política habitacional, puede advertirse una "mirada reivindicativa de la construcción popular (...) [deteniéndose] en el mundo de saberes e instrumentos construidos por la pobreza y en las habilidades del pobre para poner esos instrumentos al servicio de su ascenso social" (2004, p.90). John F. Turner, quizá el más reconocido dentro de este grupo de académicos promotores de esta forma de solución habitacional, ve en este tipo de asentamientos una alternativa altamente organizada y que goza de una progresiva inversión sobre las viviendas mismas (Hall: 2002, p. 274).

La autoconstrucción entonces aparece como alternativa allí en donde existe una incapacidad estructural del mercado inmobiliario de satisfacer una demanda creciente y la capacidad de la política estatal de provisión de vivienda se vuelve insuficiente (De Ramón: 1990), sumado a que a través de ella es posible la entrega de soluciones habitacionales y el fomento de la participación comunitaria (Espinoza: 1988).

Influenciados ideológicamente por las teorías de la marginalidad de DESAL (Vekemans et al.: 1969), la Democracia Cristiana (DC) elaboró una estrategia de movilización de apoyo popular a su proyecto modernizador —conceptualizado luego como la "revolución en libertad"-, lo que expli-

ca las creaciones de las ya mencionadas Consejería Nacional de Promoción Popular y ley de Juntas de Vecinos y Centros de Madres, incorporando así "a la vida social y política a sectores hasta entonces carentes de organización: los jóvenes, mujeres y franjas de la fuerza de trabajo hasta donde la sindicalización no alcanzaba" (Espinoza: 1988, 294).

Analizando este proceso, Portes (1969), a partir de la encuesta realizada en cuatro poblaciones de la periferia santiaguina de 1968 —Parque Santa Mónica en Conchalí, Herminda de la Victoria en Cerro Navia, Villa Lo Arrieta en Peñalolén y Lo Valledor Norte en Pedro Aguirre Cerda-, describió a los residentes de distintos tipos de asentamientos populares de la ciudad y a sus aspiraciones como habitantes de la ciudad.

En primer lugar encontró una alta proporción de no migrantes nacidos en el Gran Santiago o en la provincia de Santiago (mitad de la muestra), cuyos niveles de cesantía no diferían en demasía de los niveles generales del promedio del Gran Santiago, aunque la mayoría de las ocupaciones se concentraban en los niveles más bajos de remuneraciones. Mínimamente educados en el sistema formal, pero altamente informados de la contingencia política nacional a través de la prensa escrita y la radio, los pobladores participaban activamente en organizaciones vecinales -no así masivamente en organizaciones políticas y/o religiosas- con la convicción que estas instancias podrían mejorar su situación habitacional, a través de la presión y negociación efectiva frente al gobierno. Consideraban su situación económica como insatisfactoria y negativa respecto a las aspiraciones económicas que tenían en el pasado, mientras que evaluaban su situación habitacional como medianamente mejor que en el pasado. La mayor parte de los entrevistados proyectaba en el mejoramiento de la vivienda o en la obtención de un sitio y/o casa propia aquello que gatillará el aumento del bienestar del núcleo familiar.

Uno de los hallazgos más relevantes encontrados en aquella investigación fue la existencia de asentamientos populares integrados a la red urbana que, antes que "vertederos de los residuos humanos" (Bauman: 2005), se establecen como espacios estables en donde es posible acercarse lentamente a la estructura de oportunidades metropolitana.

Como señala el mismo autor, "esta visión (...) se opone a la que ve en poblaciones periferales los albergues de último recurso de la miseria, habitados por migrantes recién llegados a la ciudad e incapaces de abrirse paso por sí mismos en el sistema urbano. Vemos en cambio que, aunque pobres e inadecuadas en el presente, estas áreas ofrecen promesas ciertas de estabilidad y



Campamento Che Guevara en 1971 (Lo Prado, Stgo.) Fuente: Turner, J.F.C.; Fichter, R. (1972) Freedom to Build. .

progreso para el futuro y que a ellas se dirigen grupos populares dotados ya de alguna estabilidad ocupacional y alguna experiencia con los mecanismos del sistema urbano para establecer viviendas definitivas donde radicarse. La imagen del poblador que emerge de estos resultados no es tampoco la de un individuo apático, indiferente a la colectividad y a las organizaciones vecinales, sin información ni participación en la vida urbana, pesimista y carente de aspiraciones para el futuro (...) Por el contrario, hallamos individuos esforzados por lograr una integración estable en la estructura urbana, en frecuente contacto con los medios de comunicación; interesados, participantes y creyentes en las organizaciones vecinales, y con claras aspiraciones para el futuro y confianza en su logro" (Portes: 1969, 49).

A finales de la década de los sesenta las reivindicaciones por la vivienda se integran dentro de la lógica de la política partidaria. Como señalase un equipo de investigadores del CIDU de la época, "lo que es significativo en Chile no es tanto la presencia de organizaciones populares en las tomas de terreno, sino el papel directamente político jugado por dichos actos y, recíprocamente, la determinación de su contenido por la especificidad de la coyuntura en que se da y de la intervención diferencial de los agentes políticos" (CIDU, E.: 1972, 56). Agrega De Ramón (2007, 250) que "las teorías de la promoción popular sobre la participación activa y pasiva de los llamados "margina-



Publicidad Cooperativa de Ahorro y Crédito SODIMAC Fuente: Revista CA (9) Mayo 1972.

les" y la promulgación de la ley sobre Juntas de Vecinos, (...) llevó a incorporar a la vida social y política a grandes masas que hasta entonces no habían tenido organización alguna".

Sin embargo el programa de lotes con servicios propuesto a través de Operación Sitio no contó con el apoyo y respaldo de todos los sectores del espectro político de la época, a pesar del volumen de soluciones entregadas por el Estado (50.881, según Hidalgo (1993)). Despectivamente denominada "Operación Tiza" – porque se entregaban sitios que tenían demarcados sus límites, pero que no contaban con las condiciones de urbanización mínimas-. Ya desde antes del triunfo de Allende existieron críticas. provenientes tanto desde el ámbito académico como de las organizaciones populares que reivindicaban el derecho a la vivienda propia, a los programas de viviendas progresivas. Como señalan Pastrana y Threlfall (1974), la contracción general de la economía del año 1967 -y el consecuente deterioro de las condiciones de vida de un segmento importante de la población-precipitó la organización y lucha por la vivienda definitiva de los pobladores, muchos de los cuales reclamaban por haber pagado el número de cuotas correspondientes para la obtención de una vivienda, sin que el gobierno se las hubiera entregado.

El fracaso en el cumplimiento de las expectativas creadas por el gobierno de Frei en cuanto a la reducción del déficit habitacional así como la inminente quiebra del PAP (Kusnetzoff: 1975), dinamizaron la aparición de los "comités sin casa" –según De Ramón (1990) cerca de 20 a finales del gobierno, agrupando a unas 5.000 familias- y propició la coordinación entre estas organizaciones de base y la institucionalidad partidaria.

La izquierda tradicional, cuyo programa se había enfocado en otras áreas de la vida social, encontró en esta coyuntura el momento para dar un giro a sus líneas de acción en vista de no perder influencia dentro de los sectores populares urbanos, donde una proporción importante de personas y organizaciones apoyaban la labor asistencialista de las teorías marginalistas de la DC. La organización de comités de pobladores –allegados, habitantes de callampas, migrantes recién llegados a la capital- por parte del Partido Comunista (PC), dinamiza el proceso de tomas ilegales de terrenos, consolidado tras la desarticulación paulatina de la influencia de la DC en el movimiento de pobladores y la masacre a familias recién instaladas en terrenos baldíos en la sureña ciudad de Puerto Montt (Castells: 1973).

A su vez, la aparición del Movimiento de Izquierda Revolucionaria (MIR) dentro de las luchas por el suelo y la vivienda potenciaron aún más al poblador como actor social dentro de la política nacional, ya que, a pesar de importancia cuantitativa, buscaban acentuar la conciencia de clase y el "temple revolucionario" (Castells: 1973, 25). Asimismo el campamento, como organización socio-política, no buscaba solamente exigir para los sectores populares igualdad de acceso a las oportunidades, sino además establecer formas alternativas de tratamiento de los problemas, lo cual quedaba demostrado en las organizaciones al interior de los mismos, en los "frentes" de salud, educación, empleo y vigilancia (CIDU: 1972; Mac Donald: 1982).

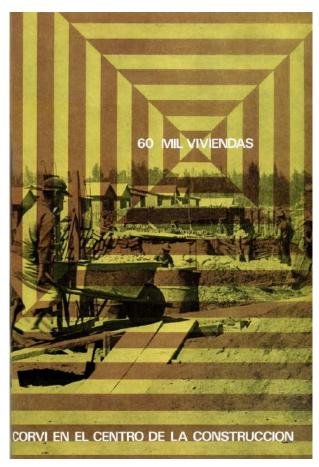
Las tomas de terrenos urbanos aumentaron progresivamente en Chile, desde 26 en 1969, hasta 352 en 1970 y 560 en 1971 (Pastrana y Threlfall: 1974). Frente a los problemas del Estado para proveer vivienda y la creciente movilización social, el gobierno de Frei, en su último año de gobierno (1970), desarrolló el plan Operación 20.000/70, que buscaba construir 20.000 unidades habitacionales en 14 ciudades del país, de las cuales 13.450 se localizarían en Santiago (Haramoto: 1982). Sin embargo, el creciente déficit junto a la explosión de organizaciones que reivindicaban el derecho a la vivienda propia hicieron de esta política un amago incapaz de frenar el torrente que se avecinaba.

Algunos autores denominaron al campamento, como resultante de las tomas de terrenos, como la operación urbana de mayor importancia en Santiago de principios de la década de los setenta (Santa María: 1973), tanto por la cantidad de residentes que albergaban, como por su localización y capacidad política de maniobra y negociación frente al gobierno central. En mayo de 1972, existen 275 campamentos localizados a lo ancho de toda la trama urbana del Gran Santiago, en los que residen 83.000 familias (456.500 personas aprox.; uno de cada seis habitantes de la ciudad reside en uno de ellos); a esto hay que agregar además que 2.700 hectáreas son ocupadas por este tipo de asentamiento, representando cerca de un 10% del área urbana de las 17 comunas que conforman la capital (Santa María: 1973). Otras estadísticas indican que entre enero de 1969 y mayo de 1971 se efectuaron 312 tomas, las cuales albergaron a 54.710 familias (Valdés: 1987), distribuyéndose homogéneamente por la ciudad.

El panorama que encontró el gobierno de Allende era, según Miguel Lawner (2008), a la sazón director ejecutivo de CORMU (1970-73), un desafío de enormes características, en cuanto 500.000 chilenos carecían de vivienda (o tenían una en pésimas condiciones), el suministro de agua potable era escaso en las áreas populares de expansión urbana y la red de alcantarillado inexistente, con un stock agotado de terrenos fiscales y con las arcas del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamos (SINAP) vaciadas en los días previos a la asunción de Allende. Sin embargo, el gobierno recién electo se propuso la meta de construir 95.000 viviendas durante el primer año de gobierno (1971), con lo cual dinamizaría la economía a través del sector del empleo en actividades asociadas a la construcción.

Tal como afirma Lawner, el objetivo principal que se planteó fue "otorgar prioridad a las familias sin casa, es decir a quienes estaban fuera de los sistemas habitacionales vigentes, forzados a vivir como allegados o a establecerse en un campamento" (Lawner: 2008, 282). Además, la política habitacional contemplaba la construcción de unidades habitacionales para sectores populares en áreas de altos ingresos, de modo de promover la integración social y maximizar los atributos de la geografía de oportunidades de la ciudad de la época.

En un comienzo, las políticas de vivienda de Allende intentaron desligarse del paradigma del habitar progresivo, en cuanto, bajo su perspectiva, la entrega de suelo por sí sola no se constituía como una política habitacional efectiva. Sin embargo, la explosión en la demanda por vivienda por parte de segmentos de la población no considerados en el diseño original de la política -asignatarios de Operación Sitio, parejas jóvenes recién constituidas, etc. -, hizo que se reconociese la imposibilidad de cumplir con las ambiciosas metas propuestas en un comienzo (Gilbert: 1993). El aumento en los ingresos reales de los sectores populares durante el primer año de gobierno (1971) como resultados de la aplicación de políticas redistributivas, la falta de materiales por el aumento de su



Publicidad Plan de Construcción de Viviendas CORVI en 1972 Fuente: Revista AUCA (23), Marzo-Abril 191972.

demanda por parte de hogares populares que, con ingresos frescos, comenzaban y terminaban de construir sus viviendas definitivas, y el aumento expansivo de la inflación obstaculizaron la expansión del plan estatal de provisión de vivienda.

Tras el golpe de Estado de Pinochet, la junta de gobierno intentaría implantar una nueva estrategia de desarrollo habitacional y urbano, la cual tendría sus complicaciones de implantación en un comienzo, como se detalla a continuación, pero que terminaría logrando sus principales objetivos: promover el acceso a la vivienda sólo a través de la participación en el sistema formal, estimular y dinamizar al sector privado de la construcción, y reducir la acción pública sólo a las funciones de control y regulación.

### Gobierno militar: quiebre institucional y nuevo paradigma en las políticas de desarrollo habitacional y urbano

El golpe de Estado de Pinochet de 1973 vino a dar un giro radical a la institucionalidad existente hasta ese momento, modificando sustancialmente las orientaciones pre-existentes. Conocida es la acción de la Escuela de Chicago en este giro programático, el cual también repercutió en las políticas de suelo y habitación. El campo de las políticas de vivienda y desarrollo urbano no escapó del nuevo orden, en cuanto fue reorganizado el marco institucional, los instrumentos de planificación territorial fueron modificados y nuevas fórmulas de provisión de vivienda propuestas. Del mismo modo, el movimiento de pobladores fue desarticulado tanto por los organismos de represión del régimen como por el rediseño de la organización comunitaria (Valdés: 1987), poniendo término a cualquier tipo de intento de ocupación ilegal del suelo.

Valdés (1987, 276) describe este proceso re-

marcando el modo en que "se desmantelan instancias intitucionales de procesamiento de las demandas y aspiraciones populares (...) la represión asume diversas formas: allanamientos de las casas con gran violencia, amenazas de bombardeo, detención de dirigentes, traslado de éstos a otras poblaciones, acusación de tener arsenales, etc.". Las organizaciones comunitarias pre-existentes, como Juntas de Vecinos y Centros de Madres, son intervenidas por los nuevos alcaldes designados, a través de la designación de personas de su confianza en los cargos directivos. Asimismo la red de organizaciones surgida durante el gobierno de la Unidad Popular es clausurada, terminando con JAPs (Juntas de Abastecimiento y Control de Precios, Comandos Comunales y Comités de Defensa.

Se ha señalado que en el primer periodo de ajuste de las políticas de vivienda, fijado entre 1974-84, se establecieron las bases para permitir el desarrollo de un mercado (en teoría) abierto de viviendas orientadas a todos los segmentos de la sociedad, tales como la reforma al sistema bancario y de previsión social (creación de Isapres y Administradoras de Fondos de Pensión (AFPs)) (Rojas: 2001) y la posterior creación del sistema de subsidio a la demanda habitacional, el cual fue incapaz de llegar por sí solo a los sectores más pobres de las ciudades chilenas (Navarro: 2005).

Durante los dos primeros años del gobierno militar (1974-75) la construcción de viviendas por parte del sector público se redujo a una mínima expresión—según datos de Rodríguez (1983), en ambos años fueron construidas menos de 3.800 unidades por año- como resultado de las políticas de reducción del déficit fiscal heredado—entre esas medidas está la devaluación de la moneda en un 300% como mecanismo de reducción de la inflación (Jocelyn-Holt: 1998) y la clausura de SINAP (Gilbert: 2002)-.

Sin embargo ya en 1976 el gobierno militar, como parte de su estrategia de recomposición de la economía de mercado, toma ciertas medidas dentro de las políticas de vivienda y suelo tendientes a liberalizar este último bien y a crear un mercado inmobiliario libre y abierto.

Las primeras medidas enunciadas en este periodo fueron la exención tributaria al suelo no urbanizado y la reducción de los impuestos a la compra y venta de lotes, la liquidación de las reservas estatales de suelo urbano (antes organizadas y controladas por CORMU), la entrega de títulos a 100.000 familias beneficiarias de Operación Sitio y el comienzo del plan de erradicación de campamentos en aquellas áreas de la ciudad cuyo valor del suelo era alto. (Kusnetzoff: 1987). Entre 1975-77 se completó la reestructuración de la institucionalidad de vivienda, "fundiéndose en organismos regionales las instituciones ya existentes (CORVI, COU, CORHABIT, CORMU), las que dieron origen a 12 Servicios Regionales de Vivienda y Urbanismo (SERVIU), más 1 Servicio Metropolitano y 12 Subsecretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo y la Secretaría Ministerial Metropolitana" (Morales y Rojas: 1987).

La reforma al sector de la vivienda de 1977 incorporó, fundamentalmente, según Rojas (2001), el reconocimiento por parte de los tomadores de decisión que el Estado era incapaz de hacerse cargo por sí sólo de la provisión de vivienda para todos quienes la necesitaban, entendiendo que aunque se embarcase en una tarea de esa índole lo haría de forma deficiente, descuidando otros ámbitos de la vida social de los chilenos. Es así como entre 1975 y 1978 es diseñada la política de subsidio habitacional, bajo una fórmula orientada a estimular a la demanda, asegurando al mismo tiempo la compra de suelo en condiciones altamente favorables a la oferta (Rojas: 2001), traspasando a privados las funciones de crédito y producción de la vivienda, y "desestatizando" la actividad reservando al Estado sólo las acciones normativas y subsidiarias mientras éstas sean necesarias (MINVU: 1979).

En su afán de reducir el déficit de viviendas y de fomentar la construcción -en ciclos de

alto desempleo-, las políticas ministeriales ajustaron sus instrumentos a las exigencias del lado de la oferta inmobiliaria, promoviendo el desarrollo de productos orientados más a sectores medios que a populares. Éstos últimos, al no tener opciones de inserción en el mercado de compra y venta de viviendas, quedan obligados a vivir en condiciones de allegamiento o de sub-arriendo (ya sean en la vivienda principal, o instalando habitaciones secundarias en los lotes).

El programa "Llave en Mano", promovido por el MINVU entre los años 1977-1979 es paradigmático en este sentido; descrito por sus promotores como el programa habitacional capaz de lograr que el Estado comprara la tecnología más conveniente a un precio determinado, en vez de contratar al menor precio posible a alguien para que desarrollase una tecnología dada por el sector público (MINVU: 1979), en la práctica funcionaba acordando el precio de venta de las viviendas en base a la capacidad proyectada de endeudamiento de los pos-

tulantes. El supuesto que los potenciales compradores acudirían directamente al mercado, sin la intermediación estatal, sólo se cumplió para compradores de sectores medios con capacidad de pago y endeudamiento, pero no para segmentos populares de la población, quienes fueron incapaces de demostrar ser fiables para el sistema financiero (Wilckens: 1986), quedando obligados a mantenerse como allegados.

Algunos estudios económicos de la época reafirman esta situación, al señalar que, para el periodo 1979-85 un 30% de la población más pobre de la sociedad chilena recibió el 36% de los subsidios, mientras que el 40% más rico recibió el 27% (Haindl y Weber: 1986, citado en Gilbert: 1993), lo cual refuerza la idea de problemas de selección de la población beneficiaria y de focalización del gasto social.

Respecto al allegamiento, algunos autores en la época afirmaron que las políticas de vivienda aplicadas –o no aplicadas- por el MINVU fomentaron el problema del alle-



Sistema Llave en Mano. Departamento Piloto Proyecto Las Amapolas (Providencia, Stgo.) Fuente: MINVU (1979) Sistema Llave en Mano. Viviendas contratadas 1977-1978

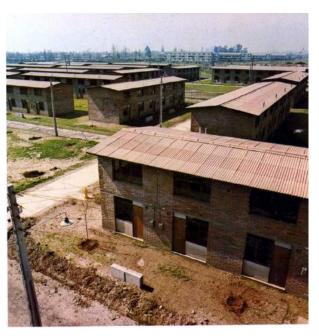
gamiento en Santiago, en donde a principios de los ochenta, hubo entre 135.000 y 200.000 personas viviendo en esta condición. (Rodriguez: 1983). Asimismo, estadísticas recogidas de una encuesta aplicada en distintos sectores populares santiaguinos en 1985, mostraron que en el periodo 1980-85 un 47% de los hogares recibió allegados, de los cuales casi la totalidad correspondieron a familiares -principalmente hijos casados o en pareja, y parientes no hijos-(Rodríguez y Tironi: 1987), lo cual promovió la co-existencia de dos hogares dentro de un lote. Esta situación no cambiaría mucho durante toda la década de los ochenta, cuando, según estadísticas de encuesta CASEN 1992, el 42% de los hogares del país se encontraba en condición de allegamiento (Cummings y Di Pasquale: 1997).

En el marco del desarrollo del rol subsidiario del Estado, la vivienda es definida como "un bien que se adquiere con el esfuerzo de la familia para el ahorro y aportes del Estado a través del subsidio" (Sugranyes: 2005, 29), a la cual se accede vía postulación a subsidio, previa verificación de capacidades de ahorro y endeudamiento. Conformándose una triangulación entre ciudadanos/postulantes, Estado y entidades financieras, que aglutina componentes de ahorro, subsidio y crédito (Sugranyes: 2005, 30), se esperaba garantizar la provisión de vivienda a la demanda de los sectores más pobres (primer y segundo quintil). Sin embargo la nueva política habitacional tardó en desplegarse con vigor, pues como han señalado distintos autores, tanto la crisis económica de 1981-82 como la lenta entrada de las empresas inmobiliarias -por la desconfianza en las condiciones contractuales y los márgenes de utilidad de las inversiones-, pusieron obstáculos a la construcción de viviendas para sectores populares (Kusnetzoff: 1987; Rojas: 2001; Sugranyes: 2005). Tal como señala Navarro (2005), mirando retrospectivamente, el modelo chileno de subsidio a la demanda es el primer programa en que el Estado juega el rol de dinamizar al mercado inmobiliario.

Si bien la administración de Pinochet aplicó sus principios y logró que el sector privado se convirtiera en el gran desarrollador inmobiliario metropolitano, se mantuvo la tradición subsidiaria. Soto (1988) señala que entre 1979 y 1985 el 79% de las viviendas construidas eran elegibles para postular a un subsidio estatal, lo cual fue calificado como algunos autores como el "triunfo del pragmatismo por sobre el principio teórico" (Gilbert: 1993, 72), en cuanto un gobierno de principios neoliberales funcionó como el principal garante y financista del acceso a la vivienda de familias de distintos estratos socioeconómicos.

Gilbert (1993) señala que lo que ayudó al gobierno militar a alcanzar a los hogares más pobres fue la decisión de reducir el tamaño de los bienes inmuebles -tanto el de los lotes, como el de las viviendas-, a lo que hay que agregar la opción de comprar suelo a bajo costo en la periferia, lo cual es consecuencia de la lógica desplegada por los desarrolladores inmobiliarios privados de la época.

En el periodo de expansión económica ocurrido entre 1976 y 1981, una proporción importante de inversores privados entraron al mercado del suelo, desarrollando estrategias de especulación inmobiliaria que congelaron al mercado de viviendas



Sistema Llave en Mano. (Quinta Normal, Stgo.) Fuente: MINVU (1979) Sistema Llave en Mano.

en áreas periféricas (en espera de una buena operación de rentabilidad del suelo). La retasación de los bienes raíces durante la crisis de 1975, así como modificaciones al régimen tributario de 1976, expresada en medidas como la reducción del impuesto a la compra-venta y la eliminación del impuesto a la ganancia proveniente de la valorización del suelo para personas fuera del rubro inmobiliario, funcionaron como incentivos a la especulación inmobiliaria (Kusnetzoff: 1987; Simioni y Arriagada: 2002).

Simultáneamente el sector inmobiliario se desplegó sobre el sector oriente de la capital, en áreas residenciales y comerciales destinadas a sectores de ingresos medios y altos (Sabatini: 1983; Geisse et. al.: 1984; Kusnetzoff: 1987), lo que queda evidenciado en los volúmenes de inversión pública y privada. Se ha señalado que en el periodo comprendido entre 1965 y 1975, la comuna de ingresos más elevados, Las Condes, "con sólo el 8% de la población metropolitana, concentró el 42% de las inversiones públicas en vialidad urbana local (interna de las

comunas) realizadas entre 1965 y 1975 (excluyendo carreteras regionales que cruzan la ciudad y anillos de circunvalación metropolitana) y el 20% del total de inversiones de vialidad de la ciudad". (Geisse y Sabatini: 1988, 674). Esto además quedó reflejado en el aumento de los precios promedio del suelo al interior de la comuna, los cuales pasaron de ser siete veces mayores a las comunas de bajos ingresos en 1965, a una relación 22 a 1 en 1975.

Acompañando el desarrollo inmobiliario residencial, se desplegó con fuerza la inversión en emprendimientos comerciales, sobre los cuales se profundizará más adelante. Potenciando la dispersión desigual de lo moderno por la ciudad, la instalación de centros comerciales en el sector oriente de la capital –tales como la proliferación de caracoles y la construcción del Shopping Los Cobres de Vitacura (1977), el Cosmocentro Apumanque (1981) y el Mall Parque Arauco (1982)-, se constituyeron como expresiones del éxito de la denominada "revolución silenciosa" (expresión tomada del título del libro de Lavín (1987), citada en



Centro Comercial Eve (Vitacura, Stgo.) Fuente: Revista ARS (4), Agosto 1981

Cáceres y De Simone (2009)).

Al mismo tiempo que esto ocurría, el gobierno militar desarrollaba una de sus políticas habitacionales más resonantes, criticadas y controvertidas. El programa de erradicación de residentes de áreas centrales y pericentrales de la ciudad hacia la nueva periferia configuró una movilidad residencial forzada de los sectores populares, vaciando paños de alto valor en áreas de mayores ingresos y entregando soluciones habitacionales en áreas alejadas del centro de la ciudad, la mayor de las veces desprovistas de bienes, servicios y amenidades.

El régimen definió a través del D.L. 2.552 de 1979 los programas de viviendas sociales referidos a resolver el problema de la marginalidad habitacional, distinguiendo entre programas de radicación y de erradicación. Los primeros apuntaban a campamentos sin problemas de propiedad en los títulos de dominio, así como aquellas urbanizaciones -aunque fuesen precariasbeneficiadas por el programa Operación Sitio una década antes. Mientras tanto, los programas de erradicación estaban destinados a allegados, así como residentes de conventillos y de campamentos con problemas de propiedad del suelo o que estuvieran en condiciones de insalubridad, y a arrendatarios por piezas (De la Puente et. al.: 1989).

Las cifras oficiales hablaban de 340 campamentos en la Región Metropolitana, de los cuales 273 serían erradicados -representando a 37.597 familias- y 67 serían radicados -14.200 familias- (Molina: 1985). Otras estadísticas cifraron, para 1979 en la Región Metropolitana, la existencia de 253 campamentos, que agrupaban cerca de 52.317 familias, de las cuales el 42,2% fueron radicadas, mientras que el 57,8% fueron erradicadas de sus lugares de residencia en el periodo 1979-85 (Ducci et al.: 1989). Otros datos hablan de la erradicación de 139 campamentos para el periodo 1980-87, y la construcción de 53.322 unidades habitacionales localizadas en su mayoría en comunas periféricas de Santiago (De la Puente et. al.: 1990). Las disparidades en las estadísticas muestran a los campamentos como una realidad dinámica, que experimentaban sucesivas modificaciones asociadas, por ejemplo, a la llegada de allegados por el conocimiento de una futura erradicación y la consecuente obtención de una vivienda definitiva.

En principio la erradicación de campamentos era decidida en función a criterios como la propiedad del suelo, la existencia de riesgos potenciales o la incompatibilidad con los planos reguladores. Sin embargo, en algunas áreas de la ciudad –sobretodo centrales y de residencia de sectores de ingresos medios y altos- los criterios que primaron fueron la imagen de la comuna y el valor del suelo, apuntando a futuras urbanizaciones comerciales y/o residenciales para segmentos medios y altos de la sociedad santiaguina de la época (Rodríguez e Icaza: 1993).

Si bien, las condiciones físicas de sus viviendas-estándares y calidad constructivamejoraron para una proporción importante de las familias erradicadas, la política de traslado masivo de habitantes de sectores populares hacia otras áreas de la ciudad potenció la diferenciación entre comunas ricas y pobres, como afirman Morales y Rojas (1987), generando una polarización en la situación socio-comunal. Estadísticas muestran que el 81,1% de los traslados (21.323 familias) fueron movimientos intercomunales, mientras que sólo un 18,9% de las familias (4.968) se mantuvieron en la misma comuna (Molina: 1985). Los programas de erradicación potenciaron la segregación residencial, ya detectada en la época, a través del incremento de áreas residenciales para "marginados". Al respecto Wilson (1988, 261) afirma que "los programas de radicación y erradicación de familias pobladoras que suman más de cincuenta y siete mil entre 1979 y 1985, (...) junto con legalizar la situación habitacional y mejorar algunos aspectos de la vivienda (caseta sanitaria, vivienda básica), ha significado la pérdida de oportunidades de trabajo, incremento de los gastos de locomoción y tiempo, y el desarraigo de la red de relaciones sociales en la cual la familia estaba inserta y les facilitaba la sobrevivencia en momentos de crisis económica".

Con el programa de erradicación – así como por la acción de la nueva división administrativa comunal de la Región Metropolitana llevada a cabo por CONARA (Comisión Nacional de Reforma Administrativa) a principios de la década de los ochenta - las principales comunas receptoras vieron agravados sus déficit en infraestructura y servicios municipales, tales como la salud primaria y la educación escolar, al mismo tiempo que se encarecían sus gastos en alumbrado público, recolección de basura, asistencia social y beneficios comunitarios.

Distintos investigadores de la época ejemplificaron esta situación, tal como el caso de Schkolnik (1986), quien afirmó que la división de la antigua comuna de La Cisterna en dos comunas segmentaría a los sectores residenciales de clases medias (La Cisterna) y las poblaciones de clases populares (los asentamientos José María Caro, Lo Sierra y Las Acacias formarían la nueva comuna de Lo Espejo), produciendo una disminución del gasto por habitante asignado a éstas

últimas. Del mismo modo Molina (1985) señaló que, mientras que los municipios más pobres de la ciudad (receptores) veían los incrementos de sus gastos fijos, los municipios más ricos (expulsores) subutilizaban su infraestructura ya consolidada, tal como los casos del cierre de la Escuela F-247 de Vitacura -que, al ser erradicado el campamento Tabancura, dejó de tener alumnos- y de los consultorios de Las Condes, que siguieron por largo tiempo siendo utilizados por los habitantes erradicados a distintas nuevas poblaciones localizadas en la comuna de La Pintana.

Uno de los problemas principales del programa de erradicación fue, según Wilckens (1986, 184), que agrupaban en una misma solución habitacional a estratos sociales con distintas capacidades y niveles socioeconómicos, "sin complementar estas medidas con acciones que permitan optar a soluciones más favorables en términos de accesibilidad y distancia a las fuentes laborales como en cuanto a la estructura social de los barrios". Esto queda en evidencia en la caracterización de la autora a las condiciones de los nuevos barrios de erradicación localizados en Cerro Navia, ubicados en el extremo sur poniente de la comuna -las poblaciones El Cambucho, Santa Elvira y Las Canchas fueron construidas fuera



Población José María Caro (Lo Espejo, Stgo.), Fuente: Schkolnik, M. (1986) Sobrevivir en la población José M. Caro y Lo Hermida

del límite del área construida-. Si bien la comuna tenía una situación aceptable en cuanto a la cobertura en educación básica, no disponía de educación pre-escolar, sus consultorios tenían su capacidad copada, y los residentes de estos nuevos barrios sufrían serios problemas de accesibilidad a los servicios públicos básicos de la comuna, así como a las áreas comerciales —situación remedada sólo en parte con la creación de emprendimientos comerciales por parte de los mismos vecinos al interior de las poblaciones-.

En las dos comunas donde se localizan ambos casos de estudio, ocurrieron cuestiones disímiles entre sí. Mientras que Macul erradicó a 823 familias fuera de la comuna, sin recibir a ninguna familia, Cerro Navia erradicó a 1.153 familias fuera de la comuna, y recibió a 1.164 (Molina: 1985). Este último dato es indicativo de la falta de planificación del programa, pues, erradicó fuera de la comuna a personas que podrían haber sido relocalizados al interior de terrenos del mismo municipio.

Tal como afirmaron investigaciones de la época (Molina: 1985; Wilckens: 1986), los programas de erradicación tuvieron consecuencias negativas a nivel de hogares para parte de la población afectada, en cuanto exigía adaptarse a un ambiente nuevo -en ocasiones hostil-, desconectarse de las redes de información, asistencia y empleo que disponibles en el barrio anterior, y añadir costos adicionales asociados

# Principales Comunas Receptoras al interior de Región Metropolitana (1979-1985)

J	1 (7/7 ) 3/		
COMUNA	Número de Familias	% Total Familias Erradicadas	
La Pintana	5.969	22,7	
Renca	3.012	11,5	
Puente Alto	2.907	11,1	
La Granja	1.982	7,5	
San Bernardo	1.743	6,6	
San Ramón	1.250	4,8	
El Bosque	1.217	4,6	
Cerro Navia	1.164	4,4	

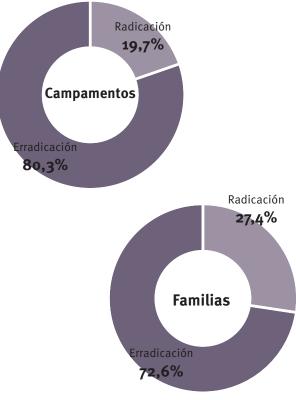
Fuente: Elaboración Propia en base a Molina (1985)

a los mayor cantidad de desplazamientos necesarios para asistir a empleos, escuelas o áreas comerciales.

# Acciones de mejoramiento y consolidación de las actuales áreas pericentrales durante la década de los ochenta

Sin embargo, el programa de erradicación no fue el único desarrollado en la época; simultáneamente a la ejecución de esta política al interior de la Región Metropolitana, el Estado chileno diseño y ejecutó programas de radicación y mejoramiento de barrios populares ya regularizados. De los 340 campamentos existentes en 1979, 67 de ellos fueron radicados (19,7%), en los cuales residían 14.200 familias (27,4% del total de familias residentes en este tipo de asentamientos irregulares) (Molina: 1985). El programa de radicación, en sus comienzos establecía el saneamiento de los campamentos, consistente en la entrega de

## Campamentos Erradicados y Radicados en la Region Metropolitana (1979-1985)



Fuente: Elaboración Propia en base a Molina (1985)

títulos de dominio de los terrenos —cuya superficie mínima era de 100 mt2- y en la urbanización de los mismos —alcantarillado, agua potable, electrificación e infraestructura vial mínima-, contemplando además la construcción de casetas sanitarias de no menos de 6 mt2 —baño con W.C., lavamanos y ducha, cocina con lavaplatos y lavadero exterior- (Molina: 1985). Suponiendo que las dos grandes barreras ya estarían levantadas —no posesión de terreno y falta de urbanización- las familias estarían ya en condiciones de construir por si mismas los espacios faltantes de sus viviendas.

Dentro de las políticas de mejoramiento urbano desarrolladas por el Estado chileno, el Programa de Mejoramiento de Barrios (PMB) ocupó un destacado rol dentro de los programas sociales orientados a consolidar definitivamente las unidades de viviendas —en su mayoría unidades autoconstruidas o de desarrollo progresivo- y dotar de infraestructura a áreas metropolitanas centrales cuyo principal atributo es la localización relativa a las oportunidades de la ciudad.

Desde 1982 los municipios fueron facultados "para elaborar, desarrollar y ejecutar programas de construcción de viviendas económicas y de infraestructuras sanitarias, destinadas a resolver problemas de marginalidad habitacional" (Greene et al.: 1991, 11), implementándose así desde el Ministerio del Interior distintos programas, tales como el Programa de Lote con Servicios, el de Saneamiento Básico y el de Mejoramiento de Barrios, que en conjunto dan forma al PMB, cuyo fin era dotar de bienestar individual a los hogares, a través del mejoramiento en las condiciones de la vivienda, y consolidar lugares de la ciudad que carecían de infraestructura mínima para así "elevar los niveles de servicios básicos fundamentales para lograr un desarrollo armónico de la ciudad y su población" (Hidalgo: 1993, 82).

Apuntando al déficit habitacional cualitativo, el programa buscaba así reducir las diferencias territoriales de infraestructura y consolidar los espacios ya urbanizados de la ciudad, aunque sin poner demasiado énfasis a otras cuestiones vinculadas al



Población Lo Hermida (Peñalolén, Stgo.), Fuente: Schkolnik, M. (1986) Sobrevivir en la población José M. Caro y Lo Hermida

habitar urbano, tales como la dotación de equipamiento y el efecto de contigüidad en sociedades clasistas.

En su origen los PMB nacen como solución a las 190.000 familias urbanas y 92.000 familias rurales que habitaban en situación de extrema pobreza. Estas familias carecían de "las condiciones sanitarias mínimas y en la gran mayoría de los casos, sin ser propietario del sitio en que vivían. Esta situación se reflejaba en una importante proporción de patologías, en especial enfermedades infantiles, a la que se añadía una situación de inseguridad respecto al futuro, por no existir una estructura de propiedad (...) Estos factores en conjunto a la carencia de trabajo, equipamientos comunitarios, educacionales, infraestructura vial mínima, etc., constituyen una parte importante del ciclo de la pobreza generando un marco de deterioro de la calidad de vida, que se refleja en consecuencias espaciales, tales como disfunciones familiares, carencia de filiación y autoestima, desorganización social, etc. y en consecuencias físico-espaciales, como un retardo del proceso de desarrollo progresivo, tanto de la unidad vivienda como del conjunto residencial" (Sepúlveda et al.: 1992, 18).

A esto último hay que agregar la lenta consolidación de áreas completas de la ciudad, cuya geografía de oportunidades estaba inmensamente menos dotada que aquellos sectores en donde habitaban los estratos sociales que percibían mayores ingresos y detentaban mayor patrimonio.

Como señala Hidalgo (1996, 32), el objetivo de los PMB "está relacionado con la solución sanitaria y la dotación de la infraestructura necesaria para consolidar en términos urbanos los lugares asociados a los campamentos y antiguas Operaciones Sitio". Para dar cumplimiento a estos objetivos el PMB permite instalar redes residenciales de agua, alcantarillado, electricidad y ocasionalmente de gas, regularizar loteos con pavimentación mínima, construir casetas sanitarias y entregar títulos de dominio a

los beneficiarios (Greene et al.: 1991). Las soluciones que brinda el programa están pensadas tanto a escala de viviendas –casetas sanitarias a las cuales se adosan las viviendas con el fin de consolidar la casa habitación-, como a escala de barrio y ciudad –redes de infraestructura urbana-, intentando mitigar el déficit habitacional cualitativo y brindar soluciones flexibles a las distintas necesidades familiares (Hidalgo: 1996).

Los programas de casetas sanitarias intentaron consolidar definitivamente las viviendas construidas en periodos anteriores —la mayoría de ellas autoconstruidas—y urbanizar sus respectivos emplazamientos. Como señala Hidalgo (1993, 57), "la urbanización asociada a los programas"

## Casetas sanitarias construidas en comunas del Gran Santiago (1979-1992)

COMUNA	Total Construido	% respecto al total Gran Santiago	
Peñalolén	5.392	10,92	
La Pintana	4-453	9,12	
San Bernardo	4.363	8,94	
Recoleta	4.232	8,67	
Maipú	3.573	7,32	
La Florida	3.474	7,12	
Renca	3.267	6,69	
El Bosque	2.973	6,09	
Cerro Navia	2.507	5,14	
San Ramón	2.289	4,69	
Huechuraba	2.135	4,37	
Puente Alto	2.053	4,21	
Lo Prado	1.906	3,91	
Pudahuel	1.549	3,17	
Conchalí	1.146	2,35	
Lo Espejo	771	1,58	
Macul	707	1,45	
La Granja	591	1,21	
Quilicura	568	1,16	
La Cisterna	532	1,09	
Quinta Normal	150	0,31	
Estación Central	132	0,27	
San Joaquín	71	0,15	
Independencia	30	0,06	
TOTAL	48.801	100	

Fuente: Elaboración Propia en base a Hidalgo (1993)

de casetas sanitarias, ha estado vinculada a la construcción de redes públicas que permitan dotar a cada sitio de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica. Además, dadas las características singulares de cada lugar, si las aguas lluvias no escurren en forma superficial se contempla la construcción de un alcantarillado pluvial. A su vez se dota al loteo de una infraestructura vial mínima, que según las condiciones naturales, va desde calzadas de tierra hasta de asfalto u hormigón".

Con el apoyo financiero del Banco Interamericano del Desarrollo (BID), el Ministerio del Interior alojó dentro de su estructura este programa de mejoramiento barrial—en parte por la negativa del Ministerio de Vivienda de desarrollar programas de mejoramiento en desmedro de viviendas definitivas (Gilbert: 2002)-, cuyo impacto alcanzó a 48.801 soluciones en el Gran Santiago entre 1979 y 1992, las cuales apuntaron primero, en el periodo 1979-87, a la solución sanitaria de los campamentos, y luego, entre 1988 y 1992 a la construcción de casetas en antiguas Operaciones Sitio (Hidalgo: 1993).

Según Prado (2010) el BID financió entre 1982 y 1998 cuatro grandes préstamos al Estado chileno destinados al mejoramiento de barrios. El primero de ellos (1982-86) fue de \$USD 120,5 MM, destinados a vialidad urbana, habilitación de sistemas de agua potable y lotes con servicio para población urbana. El segundo de ellos (1987-90) fue de \$USD 90 MM, destinados también a infraestructura urbana y adicionalmente a la construcción de casetas sanitarias (40.000 lotes). El tercer préstamo (1990-1994) fue de \$USD 100 MM y continuó con las tareas comenzadas en el periodo anterior, mientras que el cuarto y último préstamo (1994-1998) sirvió para urbanizar 50.000 lotes con servicio básico, tanto recién construidos, como ya consolidados.

Atendiendo primero a la periferia creada en la década de los ochenta con las políticas de producción de vivienda social (Programa de Vivienda Básica) —han existido fuertes críticas a este programa de mejoramiento, pues habría servido a consolidar las planes de erradicación de personas residentes en áreas donde el valor del suelo era alto (Gilbert: 2002)-, luego el progra-

### Saneamiento en antiguas Operaciones Sitio

Comunas del Gran Santiago (1979-1982)

COMUNA	Total Soluciones	% respecto a total del Gran Santiago	Soluciones saneadas	% saneadas respecto al total comunal
Cerro Navia	8.802	17,3	5.593	63,54
Peñalolén	6.420	12,62	1.980	30,84
La Pintana	5.439	10,69	2.489	45,76
San Ramón	5.299	10,41	2.867	54,1
Huechuraba	4.364	8,58	2.038	46,7
Lo Prado	4.184	8,22	748	17,88
La Florida	3.801	7,47	1433	37,7
Renca	3.470	6,82	2346	67,61
El Bosque	3.249	6,39	2056	63,28
Pudahuel	2.067	4,06	595	28,79
Conchalí	1.055	2,07	305	28,91
La Cisterna	1.014	1,99	701	69,13
Maipú	746	1,47	99	13,27
Macul	467	0,92	106	22,7
Recoleta	418	0,82	263	62,92
Independencia	86	0,17	62	72,09
TOTAL	50.881	100	23.676	46,53

Fuente: Elaboración Propia en base a Hidalgo (1993)

ma se enfocó en dotar de infraestructura a las áreas pericentrales de la capital, allí en donde sólo se había desplegado la habitación autoconstruida y los municipios habían sido incapaces de financiar la construcción de infraestructura sanitaria. Esta incapacidad municipal puede entenderse en parte por la falta de recursos disponibles así como por las capacidades de gestión instaladas en cada gobierno local, en parte por las desigualdades presupuestarias e inequidades en el manejo de recursos a nivel metropolitano.

Algunos años luego de la ejecución de los programas de radicación y erradicación en Santiago comenzaron las evaluaciones a ambas políticas. De la Puente et al. (1990) encontraron que en ambos casos existe insatisfacción por parte de los beneficiarios respecto a las viviendas asignadas, aunque menor entre quienes recibieron casetas sanitarias y casas pareadas, en cuanto dentro de su diseño permitían ser ampliadas. La mayoría de los erradicados evaluó su situación positivamente respecto a lo que tenían antes, sin embargo, se declararon dispuestos a cambiarse de residencia si es que esto hubiera sido posible.

La política de provisión de vivienda dirigida desde el Estado sufrió un giro desde 1985. Desde 1975 el gobierno había reducido sostenidamente su gasto en el sector de vivienda, llegando a ser en 1983 el 42,1% del gasto de 1970, y el déficit de vivienda se había acrecentado a finales de 1984 a 840.000 viviendas, lo que representaba a cerca del 30% del total de familias del país (Castañeda y Quiroz: 1986). Como se describió anteriormente, el problema de la asignación de recursos y la focalización del gasto no se intentó de resolver sino hasta después de la recesión de 1982, cuando el 30% más pobre de la población recibió el 50% de los subsidios disponibles, derivados de los programas de viviendas básicas y de lotes con servicios, así como por el término del "sistema de postulantes" que beneficiaba especialmente a los estratos medios (Castañeda y Quiroz: 1986). Tras el nombramiento de Collados, ex-ministro de Vivienda de Frei Montalva y presidente de la Cámara Chilena de la Construcción, como ministro de Vivienda y Urbanismo, la promulgación de la nueva política de desarrollo urbano de 1985 (Bravo: 1993) y el terremoto de la zona central ocurrido en el mismo año, se replanteó el modelo de construcción de viviendas, enfocándolo hacia la reducción del déficit.

Este proceso tuvo fuertes implicancias tanto para la forma urbana metropolitana como para los modos del habitar de las familias populares. Skewes (2005, 103) señala que la política de vivienda significó "el éxodo masivo de personas desde asentamientos irregulares a viviendas sociales, una verdadera colonización de la periferia urbana por ciudadanos trasplantado desde viviendas precarias, patios traseros y campamentos (...) pero no es sólo un flujo espacial, es también el tránsito desde una forma de sociedad a otra que se expresa de modo irregular, impreciso y matizado por las vicisitudes de historias personales desarraigadas de sus mundos de vida y trasplantadas a nuevos escenarios".

La nueva política habitacional, sostenida en el sistema de subsidios a la demanda, logró construir cerca de 220.000 unidades desde principios de los ochenta en un área de 2.500 hectáreas, en las cuales reside aproximadamente un millón de personas, con una densidad de 400 personas por hectárea (lo que representa cinco veces el promedio de la ciudad) (Rodríguez: 2004). Si bien el problema del déficit tendió a reducirse progresivamente y la calidad de la construcción de las viviendas fue mejorando gradualmente durante los gobiernos democráticos -probablemente el punto de inflexión sea la inundación de las casas Copeva en el invierno de 1997, que dejó al descubierto las fallas de fiscalización en el aseguramiento de la calidad de la construcción de viviendas sociales-, la localización se mantuvo como un problema sin resolver hasta entrada ya la presente década (Poduje: 2000; Rodríguez y Sugranyes: 2005). Así, la instauración de barrios de bajos recursos, pobremente equipados y socialmente

segregados, en donde el paisaje está formado por "viviendas pequeñas, hacinadas, de mala calidad, con un diseño que no contempla su ampliación, en terrenos desvinculados de la trama urbana de su entorno inmediato, sin mantenimiento" (Rodríguez: 2004), radicalizó la inseguridad económica y laboral de una proporción importante de sus residentes, trayendo consigo una serie de patologías sociales asociadas (Smolka y Sabatini: 2000).

En definitiva, tal como han afirmado diversos autores, las vastas zonas homogéneamente pobres han limitado la disponibilidad de oportunidades para sus residentes, las viviendas, en su mayoría de mala calidad, no han tenido mercados de compraventa dinámicos para aquellos núcleos familiares que han aumentado sus recursos y desean cambiarse de vivienda y barrio, y el acceso individual a los subsidios habitacionales ha dificultado la construcción de redes sociales vecinales y de mecanismos de control social internos (Salcedo et al.: 2009).

Gobiernos democráticos y políticas subsidiarias: ¿recuperación del rol activo del Estado en el desarrollo urbano? ¿Fortalecimiento de la acción privada sobre la configuración del territorio? ¿Todas las anteriores?

Dentro del periodo en el que está circunscrita la presente investigación (1990-2010) ocurrieron cambios significativos en la dinámica inmobiliaria de las áreas centrales de Santiago, relacionadas con la creación de nuevos productos orientados a segmentos de mercado que antes no se constituían como una demanda consolidada. Sin embargo, por lo menos hasta mediados de la década de los noventa en las áreas próximas al centro de la ciudad se mantuvieron bajos los precios del suelo y deprimidos los mercados de compra-venta de propiedades inmuebles (Harms: 1997). La excepción a esto fue el cono de alta renta ubicada en el sector nor-oriente de la capital, donde aumentaron los precios del suelo tanto por las expectativas de reconversión del suelo para usos comerciales y financieros -en



Condominios Cerrados en Maipú (Santiago), Octubre 2009. Fuente: Elaboración Propia

lo que algunos autores han denominado el efecto ciudad global (Harms: 1997)-, vía densificación en altura de los proyectos residenciales —que ya venía desplegándose desde la década anterior-.

Asimismo la acelerada construcción de viviendas sociales y la rápida expansión residencial en baja densidad -barrios cerrados- en la periferia de la ciudad modificaron el patrón residencial. Ambos casos estuvieron presente en distintas comunas de la capital (Pudahuel, Lo Barnechea, Maipú, Huechuraba, La Florida, Puente Alto, San Bernardo y Quilicura), en las cuales el parque habitacional se expandió en más de un 30% entre 1992 y 1998, y la llegada de nuevos residentes -en algunos caso explosiva- propició la diferenciación interna de los precios medios del suelo como expresión de las demandas de grupos sociales de distinto nivel de ingresos percibidos (Arriagada: 2004). Una serie de cambios apoyaron la expansión de la industria inmobiliaria, tanto por el lado de la oferta como por el de la demanda; reformas financieras y flexibilizaciones en las políticas cambiarias, así como la consolidación del sistema crediticio orientado a la compra de bienes inmuebles reforzaron "la aspiración histórica de la familia chilena por poseer una casa propia y la preferencia generalizada por viviendas unifamiliares en baja densidad, [que] ha llevado consecuentemente al aumento en la demanda por casas aisladas" Stockins: 2004, 86).

Dentro del Gran Santiago se ha venido modificando progresivamente el patrón de segregación metropolitano, en base a "la ruptura del confinamiento de los grupos altos y medio-altos en los "barrios altos" (Brain et al.: 2007, 2-3), ya sea a través de la construcción de condominios cerrados en otras áreas de la ciudad, inclusive de la periferia popular, como por la densificación en altura en torno a algunos ejes corredores de las comunas pericentrales de la ciudad. La llegada de residentes con un poder adquisitivo promedio mayor que el pre-existente atrajo inversiones de otro tipo, asociadas tanto a servicios (clínicas y servicios de salud privados, colegios particulares, sucursales bancarias) como a centros de consumo (supermercados, shopping centers y últimamente strip centers).



Centros comerciales, línea de Metro y edificación en altura en eje consolidado de Gran Avenida (San Miguel, Santiago) Fuente: Revista Foco 76 (3) Ene.-Feb.-Mar. 2007.

Residentes de distintas comunas de las áreas pericentrales de la capital –así como los de áreas periféricas- se han visto beneficiados por la llegada de la inversión privada, tanto por la instalación de algunas de estas instituciones en forma aislada dentro de la trama urbana, como por la creación de mega-complejos urbanos, que como centros comunales sustitutos, han logrado proveer de bienes, servicios e infraestructura a lugares desprovistos de ellos. Ejemplos de esto son algunos centros comerciales que en su interior han instalado galerías de arte y salas de concierto, y supermercados en los que existen farmacias y centros de pago. Si bien esto no significa que la población de menores ingresos del Gran Santiago participe activamente de estos escenarios de consumo -la persistencia de los mercados persas y las ferias libres son explicativos de esto-, si puede afirmarse que la expansión del crédito los ha acercado al consumo, al mismo tiempo que han encontrado en algunos de estos artefactos urbanos (De Mattos: 2002) espacios de esparcimiento y desenvolvimiento de prácticas y culturas alternativas a las que a primera vista se esperaría encontrar (Stillerman y Salcedo: 2010).

Respecto a la acción estatal de mejoramiento urbano, es posible advertir que desde comienzos de los noventa los sucesivos gobiernos, a través de los Ministerios Sectoriales, han intentado invertir con fuerza en políticas urbanas que dotasen de equipamiento, áreas verdes, vialidad y pavimentación (Simioni y Arriagada: 2002). Programas urbanos, tales como el de Pavimentos Participativos (1994), nacen en este periodo, al igual que el Fondo Nacional de Desarrollo Regional (FNDR) cuyo objetivo es focalizar el gasto público en los sectores más vulnerables de la población, a través de proyectos de vialidad e infraestructura educacional, médica y sanitaria.

Este aumento en el gasto público fue pensado muy probablemente como manera de equiparar las condiciones de bienestar de las distintas comunas del territorio nacional, las cuales no lograban equilibrarse solamente con la acción del Fondo Común Municipal. Este último, creado en 1979 como parte del paquete de reformas asociadas a la Ley Orgánica Municipal, buscaba, a partir de aportes de las comunas de mayores ingresos, generar una redistribución horizontal de los recursos.

Simioni y Arriagada (2002), en su investigación acerca de la dinámica de valorización del suelo al interior del Gran Santiago, analizan las disparidades en la distribución geográfica del gasto y la inversión municipal para el periodo 1992-1997. Mientras que en comunas en donde los precios del suelo son más altos (Las Condes, Vitacura, Providencia, Ñuñoa, Santiago) los ingresos propios derivados de impuestos prediales aumentaron en un 79%, en las comunas interiores donde se localizan los casos de estudio los incrementos fueron menores, viéndose incluso Macul (19,4%) menos favorecido que Cerro Navia (22,1%), aunque con la densificación de la primera en los últimos años probablemente la tendencia se haya revertido.

Sin embargo, si se observan las cifras absolutas puede destacarse que las diferencias entre los municipios ricos y los pobres es abismante; mientras que Cerro Navia aumentó sus ingresos por este ítem desde 5.387 UF hasta 6.578 UF, la municipalidad de Las Condes lo hizo desde 363.590 UF hasta 898.266 UF. Así, mientras que en 1992 los ingresos de Las Condes eran 67,4 veces los de Cerro Navia, en 1997 lo eran 136,5 veces. Este aumento en la brecha diferencial también fue sufrido por Macul, que en 1992 percibía 9,2 veces menos ingresos por contribuciones (39.457 UF) y en 1997 su diferencia con Las Condes era de 19,07 veces.

Si se observan las tendencias inmobiliarias de la década de los noventa en el Área Metropolitana del Gran Santiago pueden observarse disparidades similares a las encontradas en los diferenciales de gasto e inversión municipales. Como señalan

Rodríguez y Winchester (2004) para el período 1990-98, la distribución de la inversión inmobiliaria tendió a concentrarse en menos de la mitad de las comunas de la Región, ya que en cuatro comunas (Las Condes, Santiago, Puente Alto y Maipú) se concentraron casi el 50% de los metros cuadrados construidos, y en quince de ellas casi el 90%. Siguiendo dos modelos arquetípicos –densificación en altura, extensión en baja densidad-, el mercado inmobiliario descreyó de las áreas pericentrales como zonas en donde podrían construir productos atractivos que les asegurasen la rentabilidad de su inversión. Macul, Recoleta, Independencia, Lo Prado, Quinta Normal y Cerro Navia -todas comunas pericentrales-

## EDIFICACION APROBADA: Cerro Navia, Macul y Gran Santiago.

Permisos autorizados por comunas (1984-2008)

Permisos autorizados por comunas (1984-2008)			
	Cerro Navia	Macul	Total Gran Santiago
1984	9	42	6.488
1985	178	114	27.399
1986	791	988	22.096
1987	1.255	296	27.160
1988	315	1.005	31.940
1989	2	145	2.503
1990	174	293	28.690
1991	25	35	36.988
1992	44	474	44.747
1993	310	401	49.790
1994	126	182	38.724
1995	19	311	49.586
1996	11	196	46.642
1997	507	66	43.491
1998	0	36	34.806
1999	0	7	32.805
2000	146	384	21.561
2001	5	6	25.162
2002	6	151	22.537
2003	26	82	32.863
2004	10	634	38.442
2005	20	1.143	48.224
2006	63	1.325	56.302
2007	92	1.272	49.054
2008	8	552	45.546
Total periodo	4.124	10.140	863.546

Fuente: Elaboración Propia en base a Boletín Estadístico CChC (1984-2002) y En Concreto (2002-2008).

representan cada una por sí sola menos del 1% de los metros cuadrados construidos en el Gran Santiago.

Sin embargo, como se ha venido observando en los últimos años, la aparición de proyectos inmobiliarios en altura ubicados en comunas fuera del cono de alta renta, la mayor parte de las veces sobre vías principales con buena conectividad con el resto de la ciudad y/o siguiendo los vectores de modernidad pre-existentes, como son los casos de densificación de la avenida Vicuña Mackenna en su tramo entre avenida Matta por el norte y Plaza Vespucio por el sur y la misma avenida Macul en el municipio del mismo nombre, el de la avenida Perú en la comuna de Independencia, el de la Gran Avenida en San Miguel -cuyo desarrollo ha estado asociado tanto a la línea 2 del Metro como al mejoramiento de la Avenida Norte-Sur (Autopista Central tras el proyecto de concesión como autopista urbana) y el centenario parque Llano-Subercaseaux- y el del sector de El Parrón en La Cisterna.

Valencia (2010) señala, en base a estadísticas censales, que dentro del periodo 1982-2002 existió un crecimiento sostenido de las comunas ubicadas en las zonas radiales y extra-radiales de la ciudad, al mismo tiempo que una marcada tendencia al decrecimiento poblacional en las zonas pericentrales y centrales -existió una disminución de 140 mil residentes en ellas entre 1992 y 2002, lo que representó un decrecimiento del 5,66% del total de población residente a comienzos del periodo (Moris: 2008)-, consolidando así un crecimiento horizontal en expansión. Mientras los anillos centrales y pericentrales mantuvo tasas anuales de crecimiento de población negativas entre los años 1992 y 2005 (-1,66% promedio anual entre 1992-2002 y -0,82 anual entre 2002-2005), el anillo periférico presentó crecimientos sostenidos para el mismo periodo (3,49% en 1992-2002 y 4,87% en 2002-2005), al igual que las comunas suburbanas del anillo exterior, las cuales han visto agudizado su incremento poblacional en los últimos años (4,38% en 1992-2002 y 17,63% en 2002-2005) (Moris: 2008).

Si bien las tendencias a la extensión en baja densidad, el desarrollo de condominios cerrados y la suburbanización parecen bien enrieladas y sostenidas en el tiempo, hay que advertir que en los últimos quince años también han existido intentos por utilizar el suelo existente en las áreas interiores de la ciudad. Para esto se desarrollaron distintas estrategias, desde el uso de suelos previamente normados, hasta la reutilización de suelos ya urbanizados mediante cambios de uso de suelo, densificación e intensificación (Contrucci: 2008). Remanentes de reserva en áreas ya planificadas (según cálculos de este último autor, unas mil hectáreas son urbanizadas dentro de este remanente planificado), proyectos inmobiliarios desarrollados en zonas que son re-cualificadas (cambios normativas de altura, aumentos en las valorizaciones sociales de sectores particulares de la ciudad) y programas de repoblamiento y renovación de áreas residenciales.

Uno de los proyectos de mejoramiento urbano que impactó sobre las áreas pericentrales fue el Programa de Pavimentos Participativos. En 1994 el MINVU constató que en vastas zonas urbanas del país existía déficit en la pavimentación de pasajes y calles locales, lo cual traía aparejados un sinnúmero de problemas, tanto para las propias comunidades que se veían afectadas -dificultad en acceso a equipamiento comunitario, así como a la red de locomoción pública- así como a las ciudades en su conjunto -daños ambientales por el polvo en suspensión en la atmósfera-. En búsqueda de soluciones a esta problemática, nació el Programa de Pavimentos Participativos.

El espíritu detrás de éste fue " a) mejorar la calidad de vida de los habitantes de barrios y poblaciones cuya urbanización se encuentra incompleta por carecer de pavimentos; b) mejorar la calidad ambiental del área en que dichos barrios están emplazados; c) fa-

cilitar el acceso a equipamientos comunitarios y a medios de transporte colectivo; y d) conectar o completar pavimentos existentes para permitir el normal escurrimiento de las aguas lluvia" (Gramsch: 2003, 73). La decisión que está detrás de la promulgación de éste decreto es dotar a vastas zonas metropolitanas de mejor equipamiento vial, así como de facilitar la conexión de estas zonas con el resto de la ciudad. Así, con la pavimentación de calles y pasajes, se busca potenciar la geografía de oportunidades de estos lugares, lograr completar la urbanización del lugar, así como de mayor status—y valor del suelo- a estas zonas.

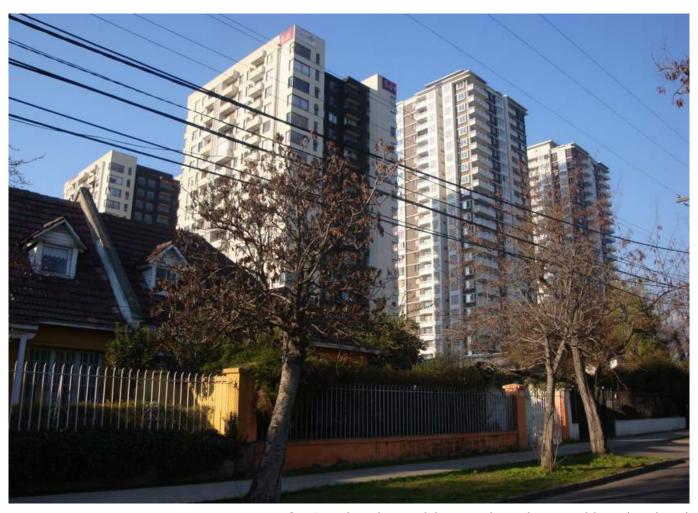
Más allá de las sucesivas modificaciones a aspectos operativos del programa, el cambio más importante vino el año 2006, en el cual -a través del DS 205- se amplió la cobertura del programa a la repavimentación de calles, pasajes y aceras, cuando éstas no admiten acciones de mantenimiento por el nivel de deterioro que presentan. Con esto se intenta recuperar barrios y zonas de las ciudades del país que están en procesos de obsolescencia de la infraestructura disponible, así como de deterioro en su imagen pública, es decir, en cómo se muestran y figuran para el resto de la ciudad. La ampliación del programa llega a barrios centrales, y no puramente periféricos -como es el caso de la pavimentación de zonas recientemente urbanizadas ganadas a terrenos baldíos o agrícolas-, con lo cual se busca revitalizar zonas que cuentan con buena ubicación respecto a la geografía de oportunidades metropolitana, así como con disponibilidad de amenidades y servicios en sus entornos más próximos.

En cuanto a las políticas de renovación urbana, es posible tomar al Programa de Repoblamiento de la Municipalidad de Santiago como el primer hito dentro de la preocupación pública por el estado de las áreas centrales en cuanto áreas residenciales. Si bien el municipio de Santiago había creado en 1985 su entidad encargada de la recuperación urbana de la comuna (Valenzuela: 2003), no fue hasta comienzos de la

década siguiente, en el periodo edilicio de Ravinet, que se intentó sistemáticamente la recuperación habitacional a través del Programa. Asociado a la creación de un subsidio estatal (Subsidio de Renovación Urbana) que invectaba recursos adicionales a los compradores de viviendas en las Zonas de Renovación Urbana definidas por Seremis de Vivienda y Urbanismo, el programa se instaló como un incentivo al desarrollo inmobiliario en altura y la densificación mediante usos residenciales del suelo de la comuna de Santiago. Como señala Rojas (2004, 163), el objetivo del programa era "cambiar la imagen urbana del área transformándola de un área deteriorada de usos mixtos en una zona atractiva para vivienda de clase media".

La magnitud de los esfuerzos por densificar en altura a la comuna de Santiago por parte de la Corporación de Desarrollo de Santiago y los desarrolladores inmobiliarios -utilizando una proporción importante de suelo destinado previamente a usos industriales (pequeña industria, bodegaje, antiguos terrenos ferroviarios) así como residenciales (cités, viviendas aisladas)-, queda en evidencia al analizar las cifras de construcción de viviendas para el periodo 1990-2000, en el cual se construyeron 21.000 viviendas vendidas a un ritmo mensual que varió entre un 15% y un 2,3% del acervo ofertado. Si en 1989 la construcción de viviendas en la comuna de Santiago representaba el 1,1% de las unidades y el 1,16% de los metros cuadrados construidos en la Región Metropolitana, en 2001 representaba al 13,8% de las unidades y al 11% de los metros cuadrados construidos. (Rojas: 2004)

Este proceso sirvió como experiencia piloto para los desarrolladores, en cuanto se comprobó la factibilidad de llevar a cabo proyectos de edificación en altura destinados a sectores medio-altos, medios y medio-bajos fuera del cono de alta renta,



Densificación en altura al interior de la comuna de Macul. Proyectos del 2009 (Macul, Stgo.) Fuente: Elaboración Propia

en una ciudad en que, hasta ese entonces, había primado la vivienda aislada de uno o dos pisos como el producto privilegiado por el mercado. Asimismo, la creación del subsidio de renovación urbana sirvió a otras comunas, tanto pericentrales como periféricas, a capitalizar fondos estatales destinados al repoblamiento de áreas bien servidas y equipadas.

Este subsidio, que en la práctica funciona para la adquisición de viviendas nuevas ubicadas en zonas de renovación urbana o de desarrollo prioritario definidas por el MINVU, logró promover la densificación y la disponibilidad de viviendas adecuadas a distintos tipos de familias. En el periodo pre-crisis económica de 1997-98, la comuna de San Miguel fue pionera en este sentido creando una corporación de desarrollo orientada a la actividad inmobiliaria desde la cual se activó la densificación en altura sobre el eje de Gran Avenida, seguida luego por las comunas de Recoleta, Independencia. Tras la crisis se lograron activar proyectos de renovación en comunas pericentrales como las ya mencionadas, así como en Quinta Normal, Estación Central, Ñuñoa y Cerrillos, así como en áreas periféricas de las comunas de Maipú, Puente Alto y San Bernardo. (Contrucci: 2008)

El Estado chileno se percató hace unos años que dentro de los segmentos populares también existe la presión por cambiarse de domicilio, en base a una serie de distintos cuestiones, asociadas tanto a motivos personales y familiares, como a características del sector o barrio donde se localiza su vivienda. Como afirman Brain et al. (2006) el mercado de compra-venta de viviendas sociales usadas es relativamente nuevo, pues sólo desde 1996 con el levantamiento de la prohibición a la compra y arriendo para viviendas de menos de cinco años ejecutada por el Programa de Movilidad Habitacional. La creación del subsidio a la compra de vivienda usada apoya a quien demanda el inmueble, y obliga a quien lo ofrece a utilizar los dineros obtenidos en otra vivienda. Como el subsidio ha estado destinado a viviendas compradas a través

de FSV y SGU (Subsidio General Unificado consiste en tramos de aporte según valor de la vivienda a la que se está postulando), y la política de vivienda social de los últimos veinticinco años ha tendido a concentrar los proyectos de vivienda social en la periferia, no parece extraño que la mayor concentración de ventas a través del subsidio a la vivienda usada haya tendido a darse en éstas áreas.

Esto queda evidenciado en el estudio de Brain et al. (2006) para el periodo 2004-05, en el que pudo observarse que las comunas de Puente Alto (16,2%), La Pintana (13,1%) y Maipú (8%) concentran el mayor número de transacciones, al mismo tiempo que el 71,4% de las compra-ventas se hace sobre inmuebles localizados a más de 10 kilómetros del centro, el 26,8% en el área entre 5 y 10 kilómetros del centro y sólo el 1,8% en áreas localizadas a menos de 5 kilómetros.

En la misma investigación pudo advertirse que la rentabilidad de la vivienda está definida en función del tipo de inmueble (vivienda o departamento) y su localización respecto al centro, aunque además otras variables de localización, como el la calidad del barrio y su grado de segregación percibida podrían también intervenir en el precio dado. Esto último puede entenderse como una derivación de los aspectos más valorados por vendedores y compradores de viviendas usadas; mientras que dentro de los primeros un 43% arguyó motivos de localización para tomar la decisión de vender (cambiarse de barrio y/o comuna, problemas en barrio/vecinos) y casi el 60% señaló que el ambiente del barrio, la inseguridad y la delincuencia se constituían en las motivaciones principales para querer irse, entre los compradores fueron las características físicas de la vivienda (comodidad, tamaño) y la posibilidad de estar cerca de familia y amigos los aspectos más valorados.

Si bien el Estado se ha esforzado por potenciar la movilidad residencial en los sectores populares, lo ha hecho en la periferia de *los con techo*, aquella constituida tras

las erradicaciones y vía subsidios SERVIU, desconociendo en parte las necesidades y características de movilidad existentes al interior de las áreas pericentrales, de la antigua periferia de hace cuarenta años. Sin embargo algunas de las programas y subsidios han estado orientados a servir a estas áreas.

Como anteriormente se mencionó, el Subsidio de Renovación Urbana ha repercutido en áreas pericentrales, atrayendo en ocasiones a residentes de mayores ingresos que el de los antiguos vecinos del barrio. Pero además se han creado subsidios especiales para mejorar la localización y promover la integración social en los nuevos proyectos de vivienda de interés social. Para promover este objetivo, y el de optimización del uso de la infraestructura existente a nivel metropolitano, la Nueva Política Habitacional lanzada por el gobierno de Bachelet (2007) incluyó un subsidio a la localización, cuyo fin es aportar dineros extras para el desarrollo de viviendas sociales (Fondo Solidario de Vivienda (FSV)) en terrenos mejor servidos, y por ende, de mayor valor. Con el aporte adicional se busca que las familias postulantes de una comuna –por ejemplo hijos de propietarios o allegados- puedan permanecer en la comuna donde viven. Los proyectos que postulen a este subsidio deberán acreditar sus virtudes de localización según una pauta de evaluación, al mismo tiempo que un 60% del grupo postulante deberá provenir de la comuna donde se localiza el proyecto, o de las comunas aledañas a él.

Por otra parte el Estado desarrolló durante el gobierno de Bachelet, cuando apareció con más fuerza el problema de la calidad en la discusión sobre el hábitat popular, el programa de recuperación de barrios en áreas urbanas Quiero mi Barrio. Como planteaba su sitio web institucional, el objetivo del programa desde sus comienzos fue "mejorar la calidad de vida en barrios deteriorados, a través de políticas combinadas que mejoren el entorno urbano y promuevan el fortalecimiento de la participación social [buscando] generar un modelo

de regeneración urbana que logre combinar varios criterios: integralidad de la intervención, intersectorialidad y sinergia con la red de instituciones públicas y privadas existentes en el territorio".

Bajo un enfoque participativo se buscaba, en el diseño del programa, mejorar las características físicas de los barrios (infraestructura, equipamiento, imagen ambiental degradada, problemas de conectividad e integración vial) y ayudar a revertir las condiciones de vulnerabilidad social (deserción escolar, desempleo juvenil, embarazo adolescente). Tanto como estrategia de regeneración urbana como de seguridad pública, el programa se desarrolló en áreas metropolitanas y ciudades intermedias. En la Región Metropolitana ha sido desplegado en 86 barrios tanto de comunas periféricas como pericentrales de la capital. Antes focalizado que masivo, el programa, en su diseño, ha buscado integrar a la población residente de los asentamientos al bienestar social, a través del mejoramiento del entorno construido y la habilitación de la población beneficiaria.

## Sistemas de transporte: beneficios para las áreas pericentrales a partir de los planes destinados a la periferia

Como se señaló en un comienzo, el proceso migratorio acelerado desde la década del treinta en adelante desafiaron a los planificadores urbanos, en cuanto debían plantearse soluciones que lograsen asegurar ordenar el desarrollo de la ciudad, asegurando, en principio, conectividad que hiciera posible la realización de los trayectos funcionales de los ciudadanos (residenciatrabajo-residencia, agregando progresivamente la variable consumo).

En este contexto de expansión de la ciudad hacia la periferia, tanto por el crecimiento de los asentamientos regulares y de las residencias de los segmentos más ricos de la escala social, como por el engrosamiento de la industria nacional (generalmente localizada en torno a la estructura ferrovia-

ria, tanto del cinturón de hierro que rodea al área céntrica de la ciudad, como de las vías interurbanas que conectan con la costa, los pueblos circundantes, el sur del país y el extranjero), se hizo cada vez más necesario otorgarle movilidad efectiva —entendida como desplazamiento- a personas, insumos y productos.

Hasta principios de los cincuenta, la vialidad nacional, se encontraba mínimamente desarrollada, siendo el ferrocarril el medio de transporte predominante, en contraste con la escasa red de caminos, en su mayoría no pavimentada, en mal estado y con escaso equipamiento para vehículos motorizados (Silva: 2001). Sin embargo, con el Plan Regulador Intercomunal de Santiago (PRIS) de 1960 contempló la habilitación de vías de distinta jerarquía: seis vías definidas de acceso al Gran Santiago, un anillo de circunvalación, un sistema de distribución interna compuesto por cuatro grandes avenidas, vías radiales intercomunales de acceso al centro histórico de la ciudad y un sistema central de distribución acorde a definir por el plan regulador de la comuna de Santiago (Vial: 1990).

Probablemente, el anillo de Circunvalación sea la muestra más relevante de las ambiciosas perspectivas del plan, con el cual se planteaba generar conectividad hacia la periferia residencial y las nuevas áreas de uso industrial. Con estas últimas, ahora reclasificadas bajo las categorías de peligrosas, molestas e inofensivas, se buscaba crear parques industriales de fácil accesibilidad en áreas de bajo riesgo -potenciando economías de aglomeración- y eliminar los factores de incertidumbre en los valores del suelo asociados a la potencial llegada de industrias a áreas residenciales. Asimismo el anillo se planteó como estrategia de conducción del desarrollo inmobiliario de la ciudad, a través del cual se lograría frenar la extensión en baja densidad y potenciar los 16 centros comunales, en donde los municipios concentrarían su inversión en bienes y servicios y atraerían la instalación de privados en sus proximidades.

Como señala Lagos (2010) la misión de unir la periferia de la ciudad estuvo apoyada por un segundo anillo interior, conformado por las avenidas Departamental, Pedro de Valdivia y Las Rejas, y por un proyecto de anillo de mayor radio que rodeara el valle de Santiago que vinculase los pueblos rurales de la Región Metropolitana.

En 1969, es aprobado el Plan Regulador de Transporte Metropolitano para Santiago, que contenía el ante-proyecto del Metro de Santiago (planificado con cinco líneas, a ser construidas en el transcurso de treinta años), el plan de reestructuración de la red de líneas de microbuses y los planes de desarrollo de la estructura vial fundamental (Parrochia: 1979). El Metro quizá haya sido el proyecto de infraestructura urbana más ambicioso desarrollado en la época, cuyas expectativas proyectadas fueron bastante más altas de lo que finalmente terminó ocurriendo en términos de expansión de su uso. Como señala la cita que se presenta a continuación, el proyecto buscaba generar cambios de largo plazo al interior de la ciudad, en especial medida en los hábitos y costumbres de los residentes de las áreas



Construcción Línea 1 del Metro (Estación Central, Santiago) Fuente: DGOP MOP (1972) Metro de Santiago.

centrales y peri-centrales capitalinas: "El Metro (...) está destinado en gran medida a remediar situaciones deficitarias en el corto y mediano plazo. Sin embargo, en el largo plazo pretende lograr un mejor aprovechamiento de la inversión (actual) en servicios, instalaciones industriales, comerciales, administrativas, educacionales, culturales, etc. pasando a ser una inversión prioritaria en todas las actividades económicas y sociales de la metrópolis" (Escudero: 1975, 67).

Las construcciones de la línea 1 del Metro de Santiago entre 1969 y 1975, así como de los tramos iniciales de la línea 2 entre 1973 y 1978, respondieron en principio a "absorber parte de la demanda que se concentra en los corredores más cargados, liberando espacio para la expansión de los otros modos; también se considera el problema del crecimiento del parque automotriz privado, que se aqudiza en estas ciudades desde principios de los sesenta. Se trata en esencia, de remediar los síntomas de sofocamiento de los sistemas de transporte y de la capacidad de las infraestructuras viales" (Figueroa y Henry: 1988, 10). Buscando descongestionar los tránsitos en superficie desde oriente y poniente hacia el centro histórico de la ciudad, así como la aproximación desde el área sur más próxima, el Metro se planteó además dinamizar áreas no consolidadas de la ciudad que podrían tener mayor relevancia como núcleos comerciales, administrativos e industriales que la que hasta ese entonces tenían.

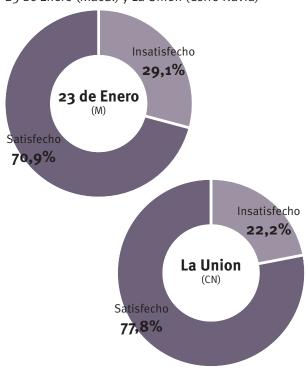
Si bien la proporción de viajes realizados en metro era minoritaria dentro del espectro global de traslados realizados a finales de los ochenta (según Figueroa y Henry, en 1988, tras la última ampliación de la Línea 2 sucedida en 1987, los viajes en Metro representaban al 16% del total de los realizados en el Gran Santiago), algunos sectores residenciales de las áreas peri-centrales de Santiago se vieron beneficiados casi desde el comienzo del proyecto por la existencia del sistema. Si bien existió un filtro económico, en cuanto para muchos residentes significaba un pago adicional por transpor-

te, pareciera ser que el Metro no fue sólo un medio de transporte para los segmentos de altos ingresos de la población santiaguina, sino también para sectores medios y populares, en la medida en que no significase un costo extra a su presupuesto acotado para movilizarse por la ciudad.

Al parecer residentes del barrio de La Unión de Cerro Navia se beneficiaron desde los inicios del proyecto pues, a diferencia de otros sectores del área poniente de la capital e incluso de la misma comuna, utilizaron frecuentemente el servicio de transporte subterráneo desde la década de los ochenta, cuando se conectaban vía microbús (o caminando) con la Estación Neptuno. Probablemente esto explique que Del Pozo et al. (2009) no hayan encontrado diferencias significativas en el grado de satisfacción respecto al acceso al resto a la ciudad entre La Unión de Cerro Navia (77,8% declaró estar satisfecho) y 23 de Enero de Macul (70,9%).

## Satisfacción respecto al acceso al resto de la ciudad

23 de Enero (Macul) y La Unión (Cerro Navia)



Fuente: Elaboración Propia en base a Del Pozo et al. (2009)

Es interesante esto último, pues a fines de los ochenta, algunos analistas señalaron que el Metro carecía de integración con el transporte de superficie, en parte porque las políticas de transporte vigentes en la época fomentaban la competencia entre ambos sistemas y desincentivaban la coordinación, en parte por su dependencia al gobierno central y su consecuente falta de flexibilidad en la toma de decisiones (Morales: 1988), lo cual había puesto en entredicho los supuestos altamente sobreestimados con que se iniciaron las obras a fines de la década de los sesenta y comienzos de la de los setenta (Thomson: 1985). Probablemente la subutilización del tren subterráneo se explique más por la incapacidad de vincular el Metro con la periferia recién habitada y urbanizada, que con la movilidad de los residentes de las áreas pericentrales hacia el centro de la ciudad y el cono de alta renta del sector oriente, en sus trayectos hacia puestos de trabajo, áreas comerciales, equipamientos y servicios varios.

Hasta bien entrada la década del noventa, Santiago no supo de proyectos construidos de ampliación y/o creación de nuevas líneas de Metro. Sin embargo en 1997, durante el gobierno de Frei Ruiz-Tagle, es inaugurada la línea 5 que, siguiendo el crecimiento de la ciudad hacia el sector suroriente, crea una conexión entre el centro histórico y la comuna de La Florida, atravesando en su trayecto las comunas de Ñuñoa, y la frontera entre Macul y San Joaquín. Saltándose los proyectos de Línea 3 y 4, y modificando el trazado de la original Línea 5 proyectado en el Estudio del Sistema de Transporte Metropolitano de Santiago de 1968, que cubría una ruta paralela al Zanjón de la Aguada –área cuyo desarrollo residencial inmobiliario había sido generado en su mayor parte a partir de tomas de terrenos y planes de viviendas estatales desarrollados en distintas épocas de la segunda mitad del siglo XX- hacia la comuna de Cerrillos.

Así la línea 5 fue construida sobre el eje de la avenida Vicuña Mackenna, entre Plaza Italia –luego hasta la misma Plaza de Armas- y la zona de Bellavista de La Florida (en donde está la entrada principal al Mall Plaza Vespucio). Uniendo la centralidad metropolitana con la comunal, la línea del metro ayudó a dinamizar los mercados in-



Densificación en altura de antiguas áreas industriales contiguas a línea 5 de Metro. Sector Rodrigo de Araya (Macul-Sn. Joaquín, Santiago). Fuente: Elaboración Propia

mobiliarios de dos áreas: por el lado norte la densificación de Vicuña Mackenna. en las cercanías de la estación Santa Isabel, y por el lado sur de la densificación de los terrenos aledaños al centro comercial. Durante la última década del siglo pasado se dio un nuevo impulso al transporte público urbano, lo cual en la zona se plasmo principalmente con el desarrollo de la red de Metro y la concreción de las obras de renovación de la carpeta vial de Vicuña Mackenna realizadas a la par del Metro. En los años siguientes ha venido generándose lentamente un desarrollo similar en el área intermedia, lo cual está impactando progresivamente en la composición familiar y socioeconómica de las comunas de Santiago, San Joaquín y Macul.

.

El crecimiento de la periferia sur-oriente de la capital obligó al Estado a desarrollar un nuevo proyecto de ampliación de las líneas del Metro de Santiago. Así en 2005, bajo el gobierno de Lagos, se inaugura la primera parte de la Línea 4, entre la estación Tobalaba (Providencia, conexión con Línea 1) y la plaza de Puente Alto, sirviendo así a las comunas de Providencia, La Reina, Ñuñoa, Peñalolén, Macul, La Florida y Puente Alto. Luego, a mediados de 2006, se inauguraría

la Línea 4A que une directamente, mediante vía expresa, a las comunas de La Granja, San Ramón y La Cisterna con las líneas que vinculan hacia el centro histórico (Línea 2) y el cono de alta renta (Línea 4).

Asimismo, la ampliación de la línea 5 hacia Maipú, a ser inaugurada a fines del presente año, y los recientes anuncios de construcción de dos nuevas líneas (Línea 3 que unirá La Reina con Conchalí atravesando las comunas de Ñuñoa, Santiago e Independencia, y Línea 6 que unirá Providencia con Cerrillos, atravesando Pedro Aguirre Cerda, Santiago y Ñuñoa) potenciarán los flujos de residentes de áreas pericentrales, tanto en sus tránsito hacia las zonas céntricas, como hacia la periferia poblada.

El sistema de transporte público Transantiago, inaugurado en febrero de 2007, contempló en su diseño la mayor preeminencia del Metro dentro del sistema global de transporte. La reorganización del plan contempló un sistema integrado de transporte, con nuevos buses que contasen con vías segregadas y con el Metro como su eje estructural, por lo que el tren urbano inmediatamente aumentó su peso específico como medio de movilidad urbana.



Mall Plaza Vespucio, Estación Bellavista La Florida y Edificación en Altura (La Florida, Stgo.) Fuente: Liliana De Simone

En cuanto al efecto del Metro sobre el valor del suelo y la vivienda no se han desarrollado investigaciones respecto a su impacto en las áreas pericentrales, aunque si sobre la capitalización anticipada de viviendas. Agostini y Paulucci (2005) analizaron el grado de capitalización anticipada que ocurre en las viviendas producto de los beneficios futuros asociados a la nueva línea 4, a partir de 6.907 transacciones de departamentos realizadas en las comunas de Providencia, Las Condes, La Reina, Peñalolén, Macul, Ñuñoa y La Florida entre diciembre de 2000 y marzo de 2004. A partir de ella pudo observarse que el valor promedio de los inmuebles aumentó entre 3,3% y 4,4% tras el anuncio de construcción de la línea, y entre 4,4% y5,7% luego del conocimiento público del proyecto de ingeniería básica que fijó la localización de las estaciones del Metro.

En cuanto a investigaciones sobre las valoraciones de inmuebles asociadas a líneas en funcionamiento, Agostini y Paulacci (2008) mostraron que al interior de las comunas de Santiago, Las Condes, Ñuñoa y Providencia -centro histórico y cono de alta renta- el Metro tuvo un efecto positivo sobre el valor de las viviendas. Así, las líneas de Metro 1, 2 y 5 han tenido un efecto de capitalización de los departamentos de un valor promedio del de 8,84%, 27,16% y 6,72% respectivamente, aunque el grado de capitalización al interior de una comuna no sea homogéneo, sino que dependiente de la distancia al paradero del medio de transporte y de la línea de Metro que provea el servicio.

Durante la última década el Estado chileno, a través de la implementación de su modelo de concesiones desarrolló una serie de autopistas urbanas metropolitanas, cuyo objetivo ha sido mejorar los flujos motorizados al interior de la ciudad. Tanto en proyectos de mejoramiento de obras existentes -como son los casos de la Avenida Norte Sur reconvertida en Autopista Central y los distintos tramos concesionados de la orbital Américo Vespucio tales como Vespucio Express y Vespucio Sur- como de creación de nuevas vías –Costanera Norte, Túnel San Cristóbal y Radial Nor-Oriente-, el desarrollo de estos proyectos ha servido para mejorar la conectividad desde y hacia zonas periféricas de la ciudad, aunque con fuertes críticas desde sectores de la opinión pública a los beneficios sociales de ellas.

Más allá de las críticas al incentivo al crecimiento del parque automotriz y los problemas ambientales que esto conlleva, la reflexión que abre este tipo de proyectos apunta a su capacidad de propiciar el crecimiento en expansión como modelo predominante de desarrollo urbano, descuidando las potencialidades de las áreas centrales y pericentrales de la ciudad.

Sin afán de adelantar en demasía en las conclusiones de las entrevistas realizadas en los dos barrios estudiados, pudo advertirse que estas autopistas no aparecen dentro de la cotidianeidad de los residentes, por la sencilla razón que una proporción importante de los hogares no posee un automóvil privado, y quienes si son dueños de uno no las utilizan en sus flujos cotidianos para evadir los costos asociados. Asimismo, los barrios pericentrales, al estar insertos en la red de transporte público consolidada, suelen estar servidos por microbuses que no transitan por las autopistas concesionadas, sino que por la trama tradicional de la ciudad.

Áreas comerciales como factor de mejoramiento de la geografía de oportunidades: la explosiva acción privada al interior de las áreas pericentrales capitalinas

Desde principios de los noventa que algunos economistas nacionales han venido hablando de las tendencias de expansión de la industria del *Retail* hacia áreas de la ciudad cuyos mercados no habían sido abastecidos por las grandes cadenas hasta ese entonces. Como afirma Palacios (1995) el crecimiento del poder de compra de los consumidores (ingresos percibidos y facili-

dades de crédito), así como la existencia de una población de mayor edad que considera como conveniente la localización de negocios que se ubiquen más cercanos a sus hogares, cuyos horarios de atención sean más largos y en un ambiente más resguardado, han ayudado ha expandir mercados a través de la sobreoferta de centros comerciales y detallistas en el territorio, tanto a nivel metropolitano como nacional.

La expansión del comercio -y particularmente de la figura del supermercado -dentro de la Región Metropolitana creó nuevos nodos dentro de la red urbana, configurando nuevos tránsitos por la ciudad. Si bien dentro de Santiago, así como en el resto de las concentraciones urbanas del país, los almacenes de barrio, como microempresas nacidas espontáneamente al interior de viviendas, juegan un rol clave como fuentes de empleo y puntos de abastecimiento de bienes y servicios para sus entornos próximos (Villalba: 2008), han sido los supermercados los que han alterado la geografía de oportunidades en términos comerciales durante los últimos años. Si bien compiten contra centros comerciales consolidados en la ciudad popular, como son los mercados persas y las ferias libres, su modelo de negocios les ha asegurado una masa crítica de consumidores (Stillerman: 2006).

Proliferando los formatos de mayor escala, los supermercados, dentro de sus programas, incluso han superado su función netamente comercial -venta minorista de productos-, agregando negocios asociados, tales como servicios de pago de cuentas, cajeros automáticos, pequeños centros médicos, farmacias, peluquerías, lavanderías, librerías y restaurantes, por nombrar sólo a los que ocupan mayor superficie al interior de las dependencias. Así, el hipermercado se ha constituido como "una suerte de contenedor urbano, poseedor de una presencia dominante en la ciudad y eslabón de una estructura mayor de redes y sistemas programáticos y publicitarios" (Crispiani y Silva: 2006).

Desde los primeros supermercados surgi-

dos a finales de la década de los sesenta en el sector oriente de la capital –en donde estas empresas aseguraban una demanda creciente vinculada a los segmentos de mayores ingresos de la sociedad-, el número de locales ha aumentado progresivamente, al mismo tiempo que los tipos predominantes han sido modificados. Esta última afirmación, señalada por Cerda (2001), se explica por la transición desde los supermercados menores, asociados a tiendas familiares y de pequeña escala, hacia la emergencia de las cadenas de supermercados ("cadenización"), con las que comienzan a primar los formatos de mayor escala (super, hiper y mega-mercados). El mismo autor señala, describiendo a finales de la década de los noventa la cronología del desarrollo de la industria supermercadista: "La primera zona en que surge el Supermercado es en Providencia, a la cual siquen Santiago, Ñuñoa y Providencia. Tanto en Santiago como en Providencia, el número de Supermercado se ha mantenido relativamente estable en el tiempo. Vitacura, Las Condes y Ñuñoa han experimentado crecimientos a partir de 1985 en forma continua. Las zonas de crecimiento reciente son La Florida, Maipú, La Granja y Conchalí." (Cerda: 2001, 88). Si bien en 2004 los almacenes de barrio vendieron más de USD 2.400 MM, equivalente a las ingresos por ventas de las grandes cadenas de supermercados (Villalba: 2008), la tendencia de la "cadenización" se ha acrecentado en los últimos quince años, en cuanto los supermercados han ganado más de veinte puntos del total del negocio minorista, pasando desde el control del 49% de las ventas del mercado en 1995 a un 75% aprox. en el presente año (Troncoso: 2010).

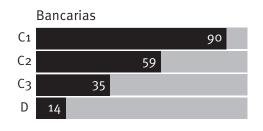
En un proceso de nacimiento, desarrollo y saturación de mercados específicos, las cadenas de supermercados han sofisticado su oferta allí en donde tienen menores oportunidades de apertura de nuevos locales (oferta copada), al mismo tiempo que ha explorado nuevos nichos de mercado, asociados tanto áreas de expansión urbana –donde, en función de la densidad, se asegure una masa crítica- como a sec-

tores consolidados de la ciudad en donde los ingresos promedios de los hogares han aumentado sostenidamente durante los últimos veinte años. Esto queda graficado en el análisis de Cerda (2001) para el periodo 1987-1999, según el cual los supermercados del área central (Providencia y Santiago) redujeron en promedio un 1,1% sus ventas anuales, los del cono de alta renta (Las Condes y Vitacura) crecieron en un 9% promedio anual, mientras que los ubicados en sectores de explosivo crecimiento poblacional y alta densidad (La Florida y Maipú) lo hicieron en promedio en un 23% anual.

Apuntando hacia segmentos de la demanda que antes no participaban activamente de este mercado específico, gracias a la expansión de los ingresos por hogares, el aumento de la capacidad de endeudamiento y el acceso al crédito -en muchas ocasiones brindado por las mismas cadenas de supermercados-, territorios de la ciudad se vieron beneficiados por la instalación de nuevos locales, los cuales progresivamente fueron convirtiéndose, en mayor o menor medida, en sub-centralidades urbanas. La expansión hacia áreas de menores ingresos –en muchas ocasiones marcadas por el estigma territorial de la inseguridad y la delincuencia-, llegó incluso a comunas de la Región Metropolitana en las que años

## Tenencia de tarjetas de credito bancarias y de casas comerciales

según Nivel Socioeconómico (% sobre N muestral)



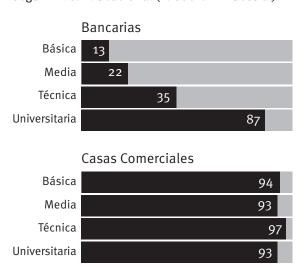


atrás no se habría considerado como rentable ni sostenible en el corto y mediano plazo el negocio de instalar un supermercado, como son los casos de La Pintana, Pedro Aguirre Cerda o la misma Cerro Navia. Probablemente hasta comienzos de la década de los noventa fueron los habitantes de las áreas pericentrales advacentes al cono de alta renta y los de aquellas de fácil acceso al casco histórico de la capital quienes se vieron beneficiados por los bienes y servicios provistos por la industria supermercadista. Sin embargo, en los últimos años han sido nuevos sectores de la ciudad los que han visto en la llegada de este tipo de inmuebles la creación y habilitación de nuevos centros de escala barrial, municipal e incluso inter-municipal.

Sea siguiendo proyectos residenciales para sectores de ingresos medios y medio altos en áreas de la ciudad no servidas previamente por la industria, sea por la apertura hacia nuevos mercados de compradores cuya capacidad de crédito ha sido potenciada tanto por el sistema financiero bancario como por los mismos supermercados —los supermercados y casas comerciales dan crédito a personas a las que el sistema financiero bancario no considera buenos pagadores—, la propagación de centros de consumo por la ciudad ha alterado la geografía de oportunidades de una pro-

## Tenencia tarjetas de credito bancarias y de tiendas

según Nivel Educacional (% sobre N Muestral)



Fuente: Cámara de Comercio de Santiago (2005) Retail en Chile. Respuesta al nuevo consumidor chileno

porción relevante de las áreas pericentrales de la ciudad, siendo capaz de constituir espacios que proveen una amplia gama de otros servicios distintos a la mera oferta de los supermercados.

La historia de la proliferación del mall al interior del Gran Santiago también es indicativa del proceso de modificación de la geografía de oportunidades de santiaguinos residentes en áreas localizadas fuera del cono de alta renta. La implantación de los primeros malls fuera del cono de alta renta, antes pericentral que periférica (Cáceres y Farías: 1999), tendió a localizarse en zonas donde convivían clases medias emergentes y sectores populares en la periferia de los sesenta. Como afirmaron algunos autores, la localización de los primeros malls sobre la orbital Américo Vespucio –contorneados por grupos medios y populares- fue el primer símbolo de la modernidad y el crecimiento desplegado por la ciudad, en una suerte de versión urbana del chorreo de oportunidades, que se constituyó como anticipo del despliegue de obras en zonas antes desconsideradas por la inversión privada (Cáceres et al.: 2006), construyendo lo que Farías denominó un "nudo de historias públicas y privadas, comunales e íntimas" (2007, ).

La liberalización de los mercados del suelo permitió que desarrolladores inmobiliarios ejecutasen sus proyectos de centros comerciales, que, combinados con la sofisticación e internacionalización de la industria del marketing y la publicidad -mas la expansión de los créditos de consumo-, permitieron expandir una masa crítica de consumidores que vieron en este nuevo centro comercial un lugar en donde es posible satisfacer funciones materiales (espacio de socialización y entretención) y simbólicas (espacio de distinción identitaria), y en donde puede continuamente reafirmarse una identidad social emergente (Stillerman: 2010), como parte del llamado proceso de moyenización, que no es más que la internalización de valores de clase media por parte de clases populares (Salcedo y Stillerman: 2010).

Desde la apertura de Apumanque y Parque Arauco en el sector oriente de la capital a comienzos de los ochenta, el mall se ha expandido tanto al interior del Gran Santiago como en las otras áreas metropolitanas y ciudades intermedias del país. La Cámara de Comercio de Santiago (CCS) (2005) señala que mientras a inicios de los noventa menos del 10% del comercio minorista se realizaba en el comercio minorista, quince años después el 21% de las ventas eran llevadas a cabo en estos lugares de venta. Hoy en día existen, por lo menos 18 centros comerciales en funcionamiento, de los cuales 12 están fuera del cono de alta renta del Gran Santiago.

Este proceso comenzó con la construcción e inauguración del mall Plaza Vespucio en la comuna de La Florida en Agosto de 1990, y continuó con los malls Arauco Maipú (1993) y Plaza Oeste (1994) ubicados en la comuna de Maipú, lo que demuestra cómo la industria del retail, siguiendo los mismos patrones de localización de los supermercados explicados anteriormente, tendió a desarrollar nuevos productos inmobiliarios allí donde la ciudad crecía con mayor velocidad y la mezcla social tendía a darse con mayor frecuencia.

Como señala el mismo estudio de la CCS, las alzas en las ventas están vinculadas con la capacidad del mall de ofrecer múltiples bienes y actividades en un ambiente seguro y controlado: "al ofrecer nuevas formas de esparcimiento, tales como cines, restaurantes y cibercafés, ha tenido la capacidad para modificar las costumbres más tradicionalmente arraigadas en las familias e individuos, acercándolos a estos grandes ejes comerciales, en actividades que antes fueron prerrogativa en otras áreas urbanas" (CCS: 2005, 54).

Encaminados hacia la conversión en subcentralidades urbanas multi-servicios, hoy en día los centros comerciales acogen institutos profesionales (centros de formación técnica), salas de exposiciones y teatros, centros médicos, compra-ventas de automóviles y oficinas del Registro Civil, convirtiéndose en espacios adonde acuden distintos grupos sociales, diferenciados entre si tanto por su nivel socioeconómico, como por su edad, sexo o prácticas culturales.

Gobiernos locales y gestión municipal: inequidad en la distribución de capacidades para "gestionar bienestar"

Dentro de la conformación de la geografía de oportunidades de un área de la ciudad, el rol que ejercen los gobiernos locales es relevante, en cuanto ellos, de acuerdo a la ley orgánica que los rige, deben "satisfacer las necesidades de la comunidad local y asegurar su participación en el progreso económico, social y cultural de las respectivas comunas" (SUBDERE: 2004). Éstas instituciones están mandatadas para elaborar los planes de desarrollo comunal (PLADECO); planificar y regular los usos del suelo (Plan Regulador Comunal (PRC)), así como aplicar las disposiciones sobre construcción y urbanización (Dirección de Obras); promover el desarrollo comunitario (Dirección Desarrollo Comunitario (DIDECO)); aplicar las disposiciones sobre tránsito y transporte público (Dirección de Tránsito) y velar por el aseo y ornato de la comuna (Dirección Aseo y Ornato).

Asimismo, dentro de su territorio, los municipios desarrollan directamente -o con apoyo de otras instituciones del Estadofunciones vinculadas a educación (escolar primaria y secundaria) y cultura; salud pública (atención primaria) y protección del medio ambiente; asistencia social y jurídica; capacitación, promoción del empleo y fomento productivo; turismo, deporte y recreación; urbanización y vialidad; construcción de viviendas sociales e infraestructuras sanitarias; transporte y tránsito público; prevención de riesgos y prestación de auxilio en situaciones de emergencia; apoyo y fomento de medida de prevención en materia de seguridad ciudadana; promoción de igualdad de oportunidades para hombres y mujeres; desarrollo de actividades de interés común en el ámbito local (SUBDERE: 2004)

Si bien la municipalización de la educación pública y de la atención de salud primaria han sido de las funciones municipales más analizadas dentro de la literatura —en cuanto a las desigualdades territoriales asociadas al manejo de presupuestos y capacidades de gestión disímiles-, lo que acá interesa es indagar en las políticas de bienestar (programas asistenciales, planes recreacionales, bolsas de trabajo, etc.) territorializadas a nivel comunal y activadas en ámbitos barriales.

Además de las funciones que por ley deben desarrollar los municipios—que por las características de su financiamiento están en condiciones de alta inequidad entre sí-, éstos, en su gestión, han añadido, con mejores o peores resultados, una batería de servicios y medios de apoyo a los residentes de sus comunas, que en la práctica han ayudado a reducir o a incrementar las diferencias territoriales al interior de la ciudad.

Larrañaga (2007, 37-38) señala que "la política social ha contribuido a la reducción de la pobreza a través de la formación de recursos humanos, facilitando así la inserción laboral de grupos vulnerables en el contexto de las oportunidades que genera el crecimiento económico. Asimismo, la protección de ingresos de los grupos cubiertos por los programas de seguridad social, y la provisión de servicios sociales a grupos mayoritarios de la población, configura una mejor distribución del bienestar en relación a una situación sin política social. Sin embargo, la estructura de la actual política es insuficiente para reducir las fuertes desigualdades de oportunidades y de ingresos que siguen caracterizando al país". Los municipios han visto en el vacío de las políticas sectoriales –en parte por la misma municipalización de los servicios- una oportunidad de entregar bienes y servicios a partir de la conformación de una red de prestaciones clientelares, a través de la cual logran cooptar una base de votantes, tal como queda evidenciado en el testimonio de uno de los funcionarios municipales de Macul entrevistados:

"Para el alcalde es claro que la elección se gana en 23 de Enero, en la Santa Julia, allá en Las Estrellas... Para eso ha armado toda una batería de servicios de asistencia destinados a los sectores populares de la comuna, que en el año de elección se agudiza y salimos todos a participar de los planes, sobretodo en las sedes, ahí es donde se cocina la elección"

Como señala Barozet (2003) no es extraño que los líderes locales instrumentalicen cierto tipo de vínculo sociales -organizaciones vecinales y comunitarias, tales como clubes deportivos, clubes de adulto mayor o de jóvenes, juntas de vecinos, grupos religiosos, etc.- allí donde prima la inestabilidad económica y social, para conseguir votos en una relación de arriba hacia abajo ("top-down"), a cambio de contraprestaciones conformadas normalmente por bienes y servicios. La misma autora asegura que, pese a las enormes reducciones en las tasas de pobreza al interior de la sociedad chilena, aún existe una importante proporción de chilenos de clase mediabaja -laboral y económicamente vulnerables a las fluctuaciones del mercado- y de sectores populares que se mantienen en una relación de dependencia respecto a la ayuda pública, situación que establece las condiciones de posibilidad para la perdurabilidad de caudillos y dirigentes hegemónicos en la política local y regional.

La abundancia de "autoridades todopoderosas que establecen reglas políticas personalizadas, con escasa fiscalización, y con un fuerte impacto en la vida de los más pobres pues para ellos (Barozet: 2008), se explica porque el acceso a los beneficios sociales se logra generalmente, a través de los planes de empleo y de bienestar implementados por los servicios municipales, antes que por los grandes programas sociales sectoriales de nivel nacional. Esta situación ha sido aprovechada por las au-

toridades municipales –así como por los aspirantes a esos cargos-, desde la vuelta de las elecciones para gobiernos locales a comienzos de los años noventa, para implementar prácticas clientelísticas con sus electores (Rehren: 1999).

Tras la reforma de CONARA de 1976 -con la cual se crearon 13 regiones (actualmente 15), 52 provincias y 325 comunas (actualmente 341)- y la implementación de la municipalización de los servicios de la salud primaria (postas y consultorios generales, urbanos y rurales) y de la educación escolar (básica y media), los municipios fueron ganando en atribuciones y obligaciones de entregar beneficios sociales a la población, no así necesariamente en recursos para llevar a cabo esas tareas. En diferente grado, los distintos municipios que conforman al Gran Santiago –así como en las comunas de ciudades intermedias y de otras metrópolis nacionales- han creado y habilitado una amplia gama de planes de desarrollo social y de proyectos de infraestructura, orientados a los residentes de sus comunas, modificándoles su geografía de oportunidades mediante la disponibilidad de bienes, servicios y atributos en sus barrios y entornos.

Si bien la educación escolar y la salud primaria han sido cuestiones de responsabilidad de los gobiernos locales desde la ley de municipalización, distintos gobiernos locales han complejizado su oferta de servicios, llegando a crear incluso, en el ámbito de la salud, incluso servicios clínicos de propiedad municipal (Clínica Cordillera en Las Condes), nuevos consultorios, laboratorios clínicos y cursos vecinales de autocuidado en salud. Asimismo, en el campo educacional, han implementado becas municipales de acceso a la educación universitaria, servicios de traslado para escolares matriculados en educación municipal, talleres extraprogramáticos adicionales a la oferta educacional de los establecimientos municipales y particular-subvencionados. Los municipios también se han encargado de promover y dinamizar el empleo en sus comunas, a través de la oferta de puestos

de trabajo (a cargo de las Oficinas Municipales de Intermediación Laboral (OMIL)), programas de capacitación y de fomento productivo.

A estas líneas de trabajo tradicionales dentro del hacer de los gobiernos locales en Chile, se han sumado, durante la última década con relativa velocidad los planes y programas municipales de seguridad y vigilancia. Lo que comenzó como una táctica de los municipios en donde residen predominantemente hogares de ingresos altos, ha sido replicado a lo largo del Gran Santiago, bajo la fórmula de vigilancia móvil, planes cuadrantes y tele-vigilancia.

En la línea de lo que Inglehart (1991) denominó como la aparición de valores postmateriales como síntoma del cambio cultural de las sociedades avanzadas, las administraciones municipales han integrado a su parrilla programática planes y acciones que van más allá de la provisión de empleo, pan y techo. Como parte de las tendencias contemporáneas de añadir nuevos

campos de bienestar, algunos gobiernos locales han ido más lejos y han desarrollado líneas de provisión de infraestructura cultural al interior de sus jurisdicciones, creando centros de creación, exhibición y educación para públicos que exceden los límites de sus comunas. Si bien esto fue una iniciativa desarrollada originalmente por los gobiernos locales de mayores recursos -como el caso de Las Condes, Providencia, Santiago o Ñuñoa-, lentamente ha sido replicado en comunas, tanto pericentrales como periféricas, en donde residen predominantemente sectores medios y populares, como es el caso de La Granja (Espacio Matta), Peñalolén (Centro Cultural Chimkowe), San Joaquín con su nuevo Centro Cultural a ser inaugurado a finales de 2010, o los intentos de recuperación de la casona Ochagavía por parte del municipio de Pedro Aguirre Cerda.

Del mismo modo ha aparecido con fuerza, durante el mismo periodo, el desarrollo de infraestructura deportiva destinada para los residentes de las respectivas comunas.



Centro Cultural y Deportivo Chimkowe (Peñalolén, Stgo.) Fuente:www.claudioorrego.cl [sitio web personal de Claudio Orrego (Alcalde de Peñalolén)]

Gimnasios, centros polideportivos, piscinas, canchas y camarines se han establecido como acciones relevantes dentro de la gestión de los gobiernos locales. Además se han integrado proyectos de mejoramiento del entorno bajo los preceptos de la sustentabilidad urbana y la ecología. Así planes

de arborización, recuperación de espacios con usos no deseados (como el programa de reconversión de microbasurales de Peñalolén) y programas de control canino han tendido a masificarse dentro de las acciones municipales de promoción y bienestar.

## EXPECTATIVAS Y POSIBILIDADES DE MOVILIDAD RESIDENCIAL EN 23 DE ENERO (MACUL) Y LA UNIÓN (CERRO NAVIA)

#### Breve historia de los asentamientos

Interesados en comprender el recorrido histórico de ambos barrios se preguntó por la manera en que se había adquirido la propiedad de la vivienda. Mientras que en 23 de Enero la mayor proporción de encuestados afirmó haber conseguido su vivienda a través de una toma de terrenos posteriormente regularizada, en La Unión la mayor parte señaló haberla comprado al propietario de un gran paño de suelo subdividido, bajo la modalidad de loteo irregular.

Para el caso de 23 de Enero, distintas fuentes -tanto residentes como funcionarios municipales- señalaron que ésta tuvo su origen en 1961 como una toma ilegal de terrenos, al igual que otras poblaciones de Santiago y de la entonces comuna de Ñuñoa (que jurisdiccionalmente comprendía las actuales Ñuñoa, Peñalolén y Macul). El lugar donde se instalaron los primeros habitantes era parte del lecho del Zanjón de la Aguada, área utilizada tanto para la extracción de áridos como para botadero de basura. 23 de Enero se localiza en el sector de Camino Agrícola, caracterizado por algunos autores a finales de la década de los ochenta como un "núcleo de poblaciones donde, en distintas épocas y con la suma de pequeños loteos, se ha conformado un barrio de aproximadamente 50 ha. Viviendas construidas a partir de loteos, otras ampliadas o modificadas desde una casa tipo original, pasajes de distintos anchos y perfiles." (Vergara y Palmer: 1990, 54).

Tras completar unos meses de primera ocupación, los pobladores decidieron lotear y formalizar el uso del suelo a una medida similar a lo que posteriormente implementaría el programa de vivienda Operación Sitio (1965), subdividiéndolo en lotes de 10 metros de frente por 20 de fondo para las cerca de 270 familias originales (Del Pozo y Jeldes: 2009). Un estudio de la Consejería Nacional de Promoción Popular sobre poblaciones marginales en el Gran Santiago (1968), advierte que en 1968 en la población 23 de Enero existían 302 viviendas construidas de madera, con techos de fonola y zinc. Contaba con abastecimiento de agua potable a través de dos arranques (llaves) por calle, así como con luz eléctrica. En cuanto a servicios sanitarios, las viviendas disponían de pozos negros (letrinas).

Al menos hasta 1972 las familias habitaron en viviendas livianas e irregulares. Sin embargo, ese año, la Corporación de Vivienda (CORVI), muy probablemente a través del sub-departamento de campamentos (Haramoto: 1982) apoyados por la fábrica de viviendas populares ubicada en la vecina Villa Jaime Eyzaguirre (San Martín: 1972), ofreció soluciones habitacionales definitivas a las familias residentes en el área, mediante una fórmula de ahorro y préstamo. El golpe militar encontró el proyecto a medio camino, siendo terminado en los primeros años del régimen, probablemente a través de la misma CORVI hasta el momento de su transformación en SERVIU (1976).

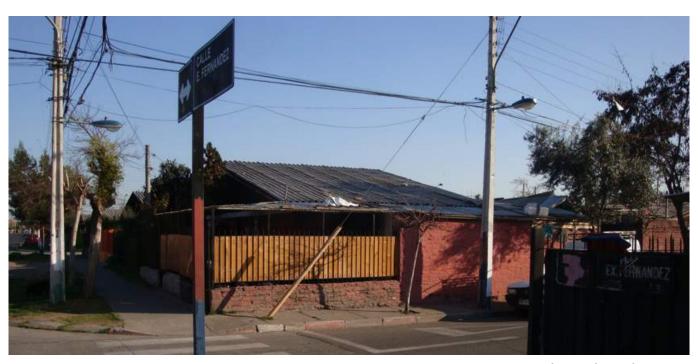
En el año 1978 la población 23 de Enero fue objeto de intervención pública, al igual que las poblaciones Don Camilo y Los Plátanos de Macul (Vergara y Palmer: 1990, 36). La urbanización contempla, la regularización de los títulos de propiedades. Es en estos años que, según testimonios de entrevistados, algunas calles de la población son pavimentadas, las veredas construidas y el alumbrado público instalado. Tras esa intervención en infraestructura urbana tuvieron que pasar más de quince años para una siguiente acción de mejoramiento urbano. Fue el Programa de Pavimentos Participativos el que financió la pavimentación de las vías secundarias -pasajes- que atraviesan la población en dirección oriente -poniente.

Desde esa época hasta ahora la población

ha sido objeto de inversión municipal – fondos propios y públicos apalancados desde Gobierno Regional- tanto en términos de infraestructura como de asistencia social. Como señaló un funcionario de la Dirección de Proyectos de la Municipalidad de Macul, se han construido y remodelado plazas y juegos infantiles (1997-98), se ha habilitado una sede social (1999-2001), un club de adulto mayor (2007-08), una cancha de fútbol con pasto sintético (2006), y se han desarrollado múltiples proyectos de mejoramiento del alumbrado público (el último en 2008).

Fiel a su proyecto clientelar, el municipio postdictatorial ha desplegado una batería de planes de ayuda social, consistentes en canastas con mercadería y acceso a bolsas de trabajo. Pero tal vez lo más interesante sea la batería de programas que buscan impulsar a que la población residente del barrio se acerque a la red de servicios e infraestructura de escala municipal y metropolitana. Ejemplos de esto son los servicios de transporte diarios para residentes a centros de salud correspondientes (Hospitales El Salvador (Providencia) y Luis Tisné (Peñalolén), los de transporte escolar para estudiantes de la educación municipal, y los de traslado hacia el Centro del Adulto Mayor de la comuna.

El caso del acceso a la propiedad de la vivienda en La Unión de Cerro Navia es distinto, no por los motivos que movilizan a los agentes –el derecho a la vivienda-, sino por la forma en que activan su deseo. Según datos recogidos desde la Dirección de Obras de la comuna, la población surge en 1963, como resultado de una subdivisión predial privada (Del Pozo et al.: 2009). El "loteo brujo" es resultado de la subdivisión en 263 partes de la chacra Las Lomas (suelo de uso agrícola), propiedad de Miguel Borras. Tal como señalan algunos documentos oficiales de la época, el Municipio de Barrancas (que concentraba a las actuales comunas de Pudahuel, Cerro Navia y Lo Prado) dio comienzo al plan de urbanización del asentamiento sólo un años después de la subdivisión del suelo (1964), el cual contemplaba "dotación de agua potable, instalación de grifos, servicio de alcantarillado público y privado, instalación de energía eléctrica para servicio público y domiciliario, obras de pavimentación (aceras y soleras), y plantación árboles". Sin embargo estas mejoras no fueron completadas -como advierte una resolución municipal de 1978- en cuanto "por convenio de la promesa de venta, los adquirientes se comprometieron a ejecutar por cuenta de ellos la urbanización de la población".



Barrio 23 de Enero de Macul, Junio 2010 Fuente: Elaboración Propia

La creación de la población La Unión es parte de un proceso más amplio sucedido en el oeste de Santiago y que incluyó tomas ilegales de terreno, loteos brujos y proyectos habitacionales dirigidos por el Estado. Similar en su historia, la población Liberación (1961) nació como resultado de la subdivisión predial privada, mientras que la organización de pobladores de los campamentos y conventillos de la zona ("Comité Sin Casa" de Barrancas) presionó al gobierno de la época a la construcción a través de CORVI de la población Neptuno (1962), compuesta por 820 viviendas de madera y ladrillo (Hernández: 1990). Asimismo, ya como parte del proceso acelerado de ocupaciones ilegales del suelo, surgieron las poblaciones Intendente Saavedra (1967), Herminda de la Victoria (1967), Lo Amor (1969), Violeta Parra (1969) y Villa Santa Anita (1970), todas ellas localizadas al interior de la actual Cerro Navia (Farías et al.: 1992; Muñoz y Madrid: 2005).

Debido al incumplimiento del plan de desarrollo de las obras de urbanización de la población, esta última, al igual que muchas otras en el área nor-poniente de la ciudad, debió absorber el crecimiento de la población vía allegamiento y sub-arriendo de los lotes adquiridos previamente. Tal como afirman algunos autores para el periodo

1975-1981, esto puede ser explicado por la combinación de subsidios habitacionales "sólo aplicables para la compra de viviendas terminadas de precios inalcanzables" para los segmentos populares, y la demanda especulativa por parte de inversionistas que congelaron las áreas de extensión de la comuna de Barrancas (Geisse et. al.: 1984). Sin embargo, durante el mismo periodo, el gobierno militar se propuso regularizar las antiguas Operaciones Sitio en la comuna. Según estadísticas oficiales de 1982, Cerro Navia fue el municipio con el mayor número de soluciones habitacionales saneadas (5593), y con la mayor proporción de regularizaciones respecto al total de soluciones existentes en el área (63,54%) (Hidalgo: 1993). Es en este periodo, en que, según algunos entrevistados, ellos -o sus padres- recibieron los títulos de dominio de sus viviendas.

Tras el periodo de regularizaciones ocurrido en la primera mitad de la década de los ochenta, el gobierno militar no desarrolló casi ninguna otra intervención en La Unión, ni menos en algunos sectores aledaños, como Herminda de la Victoria, marcados como bastiones de la resistencia a la dictadura. Tras la crisis de 1982 y las protestas del año siguiente, se agudizó la represión en distintos lugares de la comuna,



Barrio La Unión de Cerro Navia, Abril 2010 Fuente: Elaboración Propia

lo que llevó a que fuera la Iglesia Católica, y no el Estado, quien desarrollara un rol asistencial dentro de los sectores populares. El desarrollo de "estrategias de sobrevivencia" (Schkolnik y Teitelboim: 1988) se desplegó a lo ancho de la mayor parte de la periferia y el pericentro popular santiaguino.

"Mira acá en la dictadura fue duro, acá en el barrio no tanto porque no teníamos mala fama, pero imagínate acá al lado en la Herminda... la gente estaba muy mal, ollas comunes, sin pega, con los allanamientos de los pacos, fue súper duro, porque la mayoría vivíamos al justo" (Oscar, 64 años, taxista, La Unión)

Bajo el precepto que la propiedad de la vivienda era la última barrera para el acceso al bienestar a través del mercado, el gobierno militar dejó de lado la realización de planes sociales, salvo algunos medidas pro-empleo temporal (Plan de Empleo Mínimo (PEM) y Programa de Ocupación para Jefes de Hogar (POJH)).

Con la llegada de los gobiernos democráticos se desplegó una batería de planes asistenciales dirigidos tanto desde el gobierno central como desde el municipio. El rol de la municipalidad es clave dentro de este proceso, pues sólo hasta hace dos años (2008) los alcaldes pertenecieron siempre a la misma familia. Desarrollando una serie de medidas asistenciales, muchas de las cuales calzarían en la clasificación prototípica del líder populista -aquel que en base a prácticas clientelísticas provee prebendas, privilegios y dádivas ad hoc a las necesidades del momento de su masa de electores, pero sin políticas sostenibles en el tiempo-, lograron una red de apoyo tan fuerte como la de rechazo a sus prácticas/ políticas sobre el territorio, que podrían ser resumidas como asistencias monetarias directas y servicios municipales de mala calidad. Si bien se reconoce en las entrevistas mejoramiento en las condiciones de infraestructura del barrio, también se afirma con fuerza que los servicios municipales son de tan mala calidad que comúnmente se ocupan servicios privados o los de otros municipios aledaños.

"Con mi hermano cuando éramos chicos estudiamos en un colegio de Quinta Normal. A mis papás les cargaban los de acá, son malos, los profes, las salas, piensa que una vez estuvieron como dos meses parados... yo ahora que tengo mi hija también la matriculé en Quinta Normal. Es un particular-subvencionado, es mejor, el nivel es mejor" (Daniela, 29 años, trabajadora independiente, La Unión)

"Allá en el Consultorio por años no había nada, ni un paracetamol [analgésico], yo soy hipertensa y partía al de Quinta Normal. Como tengo mi hermana que vive allá, daba la dirección si me la preguntaban... ya me conocían al final. Ahora con el nuevo alcalde mejoró la cosa, yo voy acá al lado al Albertz, está mejor, por lo menos está más ordenado, y hay más cosas" (Laura, 70 años, jubilada, La Unión)

# Cómo cambiaron los barrios en la década de los noventa

Antes de avanzar en la comparación entre ambos barrios, es pertinente caracterizar a los habitantes de ambos asentamientos con base en los datos recogidos por los censos de 1992 y 2002.

En ambos barrios el nivel de consumo aumentó progresivamente, volviéndose la posesión de algunos bienes antes exclusivos en cotidianos y corrientes. Teléfonos, refrigeradores, televisores a color y lavadoras figuran en una proporción importante de los hogares de ambos barrios, del mismo modo que la tasa de motorización (posesión de automóvil privado) también experimentó un aumento, pese a que se mantiene debajo de lo que ocurre en otras áreas de la ciudad. El aumento en los ingresos promedio de los hogares chilenos, así como el incremento de su capacidad de endeudamiento, han permitido la acumulación de bienes en hogares populares, tendencia que probablemente experimente un alza todavía más pronunciada en los

próximos años.

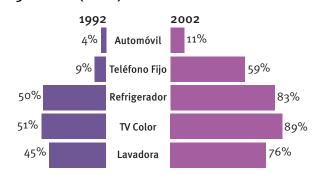
De acuerdo a los estudios longitudinales realizados por Moser y Felton (2004) la acumulación progresiva de activos, especialmente la propiedad de la vivienda y la posesión de bienes durables, es una de las variables relevantes para propiciar la movilidad ascendente de los núcleos familiares, tanto para quienes invierten en ellos (primera generación) como para quienes luego heredan o hacen uso de ese patrimonio (segunda generación).

Una de las tendencias marcadas dentro de El paisaje demográfico de cada asentamiento también es importante. Al respecto, una de las tendencias advertibles se refierea la reconfiguración de sus respectivas pirámides demográficas. En términos generales es posible advertir que las mayores mudanzas dentro del periodo se verifican en los extremos de la curva, es decir, en la proporción de menores de 6 años y

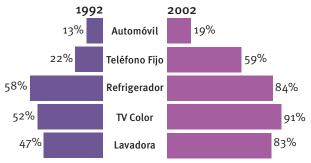
## Acumulación de bienes por hogar (Censos 1992, 2002)

% sobre el total de hogares

#### 23 de Enero (Macul)



#### La Union (Cerro Navia)



Fuente: Elaboración Propia en base a Censos 1992 y 2002.

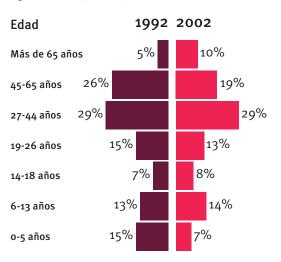
mayores de 65 años residentes en ambos asentamientos. Mientras que en 23 de Enero y en La Unión la proporción de menores de 6 años se redujo desde un 15% a un 7% y de un 14% a un 9% respectivamente, el peso relativo de los adultos mayores aumentó desde un 5% a un 10% y 11% respectivamente. Sin embargo, observando con mayor detenimiento pudo advertirse que en ambos barrios descendió la proporción de residentes cuya edad se ubica entre los 45 y 65 años, desde un 26 a un 19% en 23 de Enero y de un 28 a 17% en La Unión.

Aunque no es posible explicar los motivos de este descenso, la razón más plausible pareciera ser el acceso a la vivienda propia

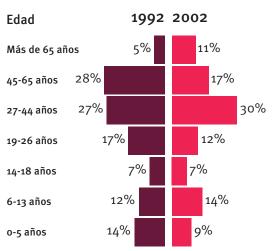
#### Distribución Demográfica

(Censos 1992, 2002)

#### 23 de Enero (Macul)



#### La Union (Cerro Navia)



Fuente: Elaboración Propia en base a Censos 1992 y 2002.

por parte de personas ubicadas en el rango de edad entre 35 y 45 años, probablemente hijos de los propietarios originales, que decidieron establecer un nuevo hogar. Esta situación queda revelada en tres testimonios entregados por residentes de ambos barrios, aunque añaden otras variables que podrían estar influyendo en la configuración socio-demográfica de ambos barrios.

"Mis dos hijas postularon con sus parejas a un subsidio... una debe haber sido como hace diez años, la otra un poco más, creo que el '95. Las dos lograron conseguir su casa, una partió a Puente Alto, la otra a unas casas bonitas de La Florida" (Lucía, 63 años, dueña de casa, 23 de Enero)

"Acá hubo una época en que había harta gente arrendando, ahora ya no tanto, yo supongo porque a varios les salió la casa... es que acá no era malo vivir, como le decía antes, buen acceso al centro, los vecinos siempre han sido tranquilos, no como en otros lados de Cerro Navia..." (Paulina, 55 años, vendedora tienda de ropa, La Unión).

"Acá pasó algo importante hace unos años. Con la resolución de gobierno de sacar las fábricas de acá de Pedro de Valdivia y algunas de Vicuña Mackenna, usted sabe, por lo de la contaminación, hubo varios cabros

que trabajaban allá que siguieron a las empresas y se fueron a Quilicura, cerca del Parque Industrial, allá a unos condominios nuevos que hicieron... como las empresas no pagaban tan mal, varios ya tenían ahorrado y pidieron un crédito... yo tengo un sobrino que partió para allá... Eso no pasó solo en mi villa [él es dirigente de la población Las Estrellas, aledaña a 23 de Enero] sino que pasó con los de la 23, con la gente del frente..." (Hector, 68 años, jubilado, 23 de Enero)

La interpretación de los testimonios recogidos corrobora lo descrito por Raczynski (2010) respecto a la elección de establecimientos de educación pública-municipal básica y media por parte de familias populares urbanas. Según su investigación las familias con más información disponible, que cuentan con mayores medios económicos y que aspiran a una mejor calidad educacional, buscan distanciarse de "los que tienen estilos de vida "no adecuados" para sus hijos" (Raczynski: 2010, 112),. Su capital cultural, sintomático de su proceso de acumulación de activos y de potencial movilidad social, habilita a estos grupos familiares para actuar más selectivamente en la selección de colegios para sus hijos.



Campamento Froilán Roa, 28 Abril de 1988 (Macul, Stgo.) Fuente: Archivo Fortín Mapocho

#### Acceso a la vivienda propia

En los tres extractos elegidos hay explicaciones que están vinculadas entre sí: el crecimiento de la oferta de viviendas a nivel metropolitano, el acceso a subsidios habitacionales públicos y la disponibilidad de créditos hipotecarios privados. La primera y segunda explicación grafican la posibilidad de optar a la vivienda propia por parte de sectores populares que, aunque habían tenido acceso a "soluciones habitacionales" durante la primera mitad de la década de los ochenta –unidades básicas de 25 mt2, "casas económicas" de 18 mt2 y casetas sanitarias de 6mt2, entre otros (Gilbert: 1993)-, la oferta les había sido insuficiente.

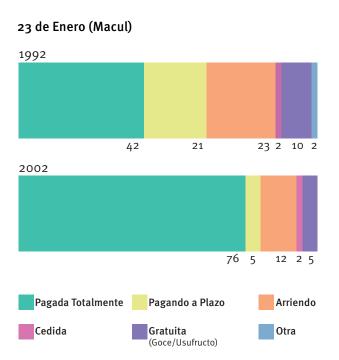
Privilegiando cantidad por calidad, la producción masiva de viviendas sociales tuvo su mayor intensidad entre 1985 y 1997. El fenómeno, en la interpretación que realiza Sugranyes fue de tal magnitud que "(...) en su apogeo de los años noventa, esta producción nacional de viviendas superó la cantidad de nuevos hogares al año y alcanzó el promedio anual de diez viviendas por cada mil habitantes, que corresponde a las tasas

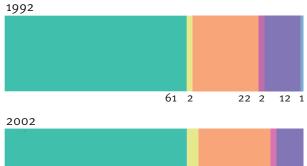
de la fase de reconstrucción después de la Segunda Guerra Mundial en Europa" (2005, 39)

Como parte del proceso de crecimiento económico, la homogénea oferta de subsidios a la demanda hizo que parte de los residentes de nuestros casos de estudio –aquellos que estaban formando sus propias familias, así como arrendatarios y allegados- postularan a comprar viviendas, en ubicaciones generalmente deslocalizadas de sus barrios de referencia.

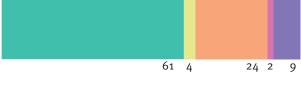
Precisamente, las entrevistas realizadas acreditan que muchos de los hijos de los propietarios originales compraron una vivienda a través de alguno de los distintos tramos de subsidio (Fondo Solidario I; Fondo Solidario II; Decreto Supremo 40), y que exigen distintas capacidades de ahorro y endeudamiento. Si bien no es posible hablar con validez estadística acerca de las diferencias entre ambos barrios -por el número de entrevistas realizadas y el tipo de pregunta seleccionada-, si pudo detectarse un patrón de migración intraurbana entre las nuevas generaciones: mientras que en Macul la mayor parte los hijos había com-

## Tipo de tenencia de la vivienda (Censos 1992, 2002) % sobre el total de hogares





La Unión (Cerro Navia)



Fuente: Elaboración Propia en base a Censos 1992 y 2002.

prado una vivienda en La Florida, Peñalolén o Puente Alto, los de Cerro Navia lo habían hecho en Puente Alto, San Bernardo y los más afortunados en Pudahuel Sur y Maipú, aunque algunos de ellos se habían acercado al centro y al microcentro, en un proceso que se explicará posteriormente.

La segunda de las respuestas da cuenta de un proceso particular y relativo a la localización de predios de uso industrial. A partir del DS4 del Ministerio de Salud (1992) y de la discutida vigencia del Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica de la Región Metropolitana (1998), se les exigió a las industrias más contaminantes reducir sus emisiones en un plazo determinado en cinco años, quedando las mismas sujetas a un sistema de compensaciones (O`Ryan y Larraguibel: 2000; Covarrubias: 2003). La re-zonificación de usos por parte de algunas municipios hizo que, en la práctica, una proporción importante de industrias calificadas como contaminantes se trasladaran hacia áreas periféricas.

En el caso de la comuna de Macul, se desarticularon los agrupamientos industriales emplazados en las avenidas de Vicuña Mackenna, Rodrigo de Araya y Pedro de Valdivia, los cuales ya venían de capa caída como parte del proceso completo de desindustrialización de la economía nacional y apertura económica hacia los mercados externos. Sin tener la certeza si fue antes o después, ni si uno es causa o consecuencia del otro, la creación de parques industriales deslocalizados en las proximidades de rutas de alta velocidad promovió este proceso, tal como en el caso del Parque Industrial de Quilicura, del Puerto Seco de Lo Espejo y posteriormente del Parque Industrial ENEA de Pudahuel.

Lo interesante de la respuesta dada por el dirigente vecinal de Macul está en haber descubierto que hubo capacidad, al interior de los sectores populares de la ciudad de tomar la decisión de cambiarse de casa siguiendo al trabajo. Si bien tampoco es medible la magnitud de esta migración in-

tra-urbana, vale la pena describir este proceso experimentado muy probablemente por los trabajadores más calificados —de mayores ingresos, capacidad de ahorro y endeudamiento- alojados al interior de barrios populares pericentrales.

Al interior de ambos barrios la vivienda propia representa la opción predominante de tenencia del inmueble en el que se reside. Sin embargo, en el periodo 1992-2002, ésta sólo aumentó en 23 de Enero, donde al mismo tiempo se redujo la cantidad de personas que estaban pagando a plazo y la de los arrendatarios. En cambio en La Unión la proporción de propietarios y arrendatarios se mantuvo casi idéntica. Esta tendencia fue ratificada en la encuesta de aplicada en 2009, en la cual pudo observarse que la proporción de arrendatarios es mayor en La Unión (21,1%) que en 23 de Enero (6,9%).

**Tipo de tenencia de la vivienda** Propietarios vs. Arrendatarios





Fuente: Elaboración Propia en base a Del Pozo et al. (2009)

# Expectativas y posibilidades de movilidad residencial

Estas primeras explicaciones a algunas decisiones tomadas por residentes de los barrios estudiados abre la discusión acerca de las expectativas y posibilidades de emigrar de barrio. En la encuesta aplicada en 2009 en ambas poblaciones se interrogó a los residentes acerca de su disposición a cambiarse de domicilio a partir de dos preguntas que distinguiesen entre los deseos y las posibilidades efectivas de movilidad residencial. En el primer caso, se preguntó "Si pudiera irse a una casa igual a la que tiene ahora, pero en otro barrio ¿lo haría?" se comprobó que en ambos casos casi la mitad de la población no tiene intenciones de cambiarse de barrio (49,1%). Sin embargo, si existen diferencias al interior de las sub-muestras, pues prácticamente están invertidas las tendencias. Mientras que en 23 de Enero un 17,5% afirmó desear partir fuera de la comuna y un 35,1% mantenerse dentro de ella, en La Unión la proporción de respuestas fue de 33,3% y 15,8% respectivamente. Como afirman los autores del estudio, esta diferencia radica principalmente en las oportunidades percibidas por los residentes en cada uno de sus barrios y sus entornos comunales próximos.

A partir de la encuesta no puede apreciarse que una mejor o peor localización incida en la proporción de personas que quiere irse, pero sí lo hace respecto a dónde se desearía ir. Pero lo que pudo descubrirse a partir de las entrevistas fue que la localización si define y configura los motivos porqué querer dejar o quedarse en un lugar.

"yo sé que acá hay varios jóvenes que les gustaría irse por acá cerca, es increíble, incluso los que viven de allegados con las parejas en las casas de los papás y que tu sabes que andan cortos de plata, les gustaría quedarse por acá... Cómo no les va a gustar si están al lado de todo, tienen a la familia y a los amigos cerca, saben que por acá van a vivir mejor que en una población como las que están allá por Santa Rosa, en La Pinta-

na, o unas que hicieron por Lo Espejo... esas son las que yo conozco, son complicados esos lugares" (Manuel, 50 años, empleado bancario, 23 de Enero)

"mira yo ahora he estado buscando casa, y lo que más me gusta es la Villa Macul, es bonita, tranquila, segura, me encanta, igual es un poco cara para lo que estoy dispuesta a pagar, pero entre la venta de esta casa, algunos ahorros y un crédito quizá me pueda comprar una casa mas chica allá" (Ana, 33 años, trabajadora independiente, 23 de Enero)

"yo si me pudiera ir, yo creo que me cambiaría o más hacia el centro, quizá Quinta Normal, o en el mismo centro, en un departamento, sin preocuparme que me pase algo cuando vuelvo de la pega en la noche, o hacia Maipú, allá están mis hijas, una casa en un barrio nuevo" (Teresa, 54, La Unión)

# Si pudiera irse a una casa igual a la que tiene ahora, pero en otro barrio ¿lo haría?





Fuente: Elaboración Propia en base a Del Pozzo et al. (2009)

En los tres fragmentos seleccionados aparece la idealización de un lugar, más o menos próximo, dependiendo del lugar desde donde se provenga. En los primeros dos casos se habla de lugares localizados a cuadras de 23 de Enero, y en ambos comparece la idea de querer vivir allí a pesar de los costos que ello implica. Mientras en el primer caso se recalca que a pesar de la condición de bajos ingresos de los potenciales migrantes ellos desean quedarse en la comuna, pues saben los beneficios que significa vivir allí. En el segundo fragmento incluso se menciona un lugar particular, que, sorprendentemente fue nombrado más de diez veces por los entrevistados como allí adonde les gustaría ir a vivir. Visto en el imaginario como el lugar en donde reside la clase media, la Villa Macul carga con una serie de atributos positivos revelados por los entrevistados, como la tranquilidad, la decencia, la seguridad, la buena convivencia entre vecinos, y la comodidad de las viviendas. Sin embargo, al intentar verificar porqué existían esas consideraciones respecto a ese barrio, las respuestas tendieron a ser más superficiales de lo que se esperaba, tal como pudo apreciarse en la conversación sostenida con Manuel:

"[hablas con mucha seguridad, ¿conoces bien la Villa Macul? ¿tienes algún parien-

te, algún amigo?] No tanto, o sea, he pasado siempre por ahí, siempre han sido el vecino rico del barrio, pero no tengo nadie allá, pero me gusta harto... igual no conozco a nadie que viva allá, es que las casas son caras, y entre nosotros quien se va a ir pa' allá" (Manuel, 50 años, empleado bancario, 23 de Enero)

La proximidad entre 23 de Enero y Villa Macul puede entenderse como un caso de integración social espacial que data de hace más de 40 años. La Villa Macul es percibida en el imaginario de algunos de los residentes de 23 de Enero como el mejor lugar al que se puede aspirar. El vecino rico, constituido en sus comienzos (1957) por aproximadamente 1.400 familias que habían accedido a la vivienda a partir de sus ahorros y el financiamiento de la Caja de Empleados Particulares (EMPART), siempre tuvo mayores ingresos –probablemente de clase media y media-alta- que los vecinos llegados después a través de tomas ilegales de terrenos o mediante viviendas sociales construidas por la CORVI. Si bien el entrevistado advierte la dificultad de poder vivir allí –entre nosotros quién se va a ir pa' allá-, el desearlo puede entenderse como la reafirmación del querer seguir ligado a una particular área de la ciudad. Si bien algunos entrevistados de 23 de Enero hablaron



Villa Macul a comienzos de los sesenta (Macul, Stgo.) Fuente: Antonio Quintana en Muñoz, D. (1962) La Villa de Ñuñoa.

de cambiarse de comuna, otros afirmaron que aunque pudieran cambiarse a una donde de hogares con mayores ingresos promedio, no lo harían por el apego y la comodidad que les resulta vivir en Macul.

La Villa Macul aparece como la opción en el horizonte de lo deseable antes que los nuevos departamentos en edificios de más de ocho pisos. Una de las preconcepciones iniciales de esta investigación estaba vinculada a la idea que la aparición de la densificación en altura traería, a ojos de los sectores populares que estuvieran expuestos directamente a ellos, un producto moderno, seguro y confortable, que introduciría una nueva opción dentro de las idealizaciones. Sin embargo, la mayoría de los entrevistados, manifestó no sentirse especialmente interesados en ese producto. Si bien el efecto del terremoto del 27 de Febrero puede haber estado interviniendo -un par de proyectos de la comuna tuvo serios problemas estructurales-, pareciera ser que el habitar en una casa aislada con un terreno de casi 180 mt2 de superficie de terreno hace que la opción de reducir terreno y compartir espacios comunes sea, incluso en el ámbito de los deseos, una opción descartable.

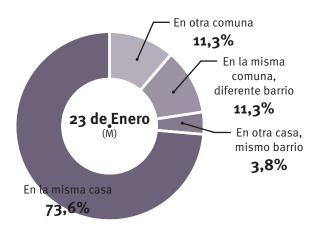
Respecto al fragmento seleccionado para el barrio de La Unión de Cerro Navia es posible advertir cómo el trabajo (empleo) comparece como una variable relevante dentro de las prácticas de movilidad cotidiana por la ciudad. Para la entrevistada el peligro está en el trayecto nocturno de vuelta a la casa, pues en él puede ser víctima de algún tipo de delito. Como no es posible dejar de trabajar la solución que le gustaría poder realizar es cambiarse de casa. ¿Dónde? Más cerca del trabajo o más cerca de la familia. Si se vuelve sobre los datos de la encuesta puede observarse que a nivel agregado el 45% de los encuestados trabaja en una comuna distinta a la que vive. Sin embargo, en términos relativos, esta proporción es mayor para quienes viven en Cerro Navia (50%), respecto a quienes residen en Macul (37,5%). Asimismo, la proporción de residentes que trabajan fuera del barrio pero dentro de la comuna es proporcionalmente mayor en 23 de Enero (31,3%), que en Cerro Navia (12,5%), lo que fortalece el argumento de una distribución desigual de oportunidades dentro de Santiago.

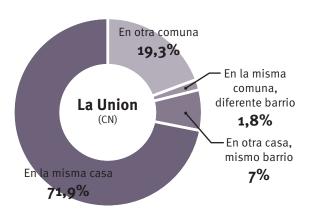
Pareciera ser entonces que las diferencias de localización determinan los posibles lugares dónde mudarse. Esto es bastante intuitivo por un lado, en el sentido en que el lugar dónde se vive es también aquel que más se conoce. Sin embargo, es interesante ver que en uno de los casos (23 de Enero) la referencia espacial de movilidad residencial y social, es decir aquel lugar que aparece como deseable para vivir, esté sólo a cuadras del lugar donde actualmente se vive, a diferencia de lo que ocurre en el otro caso (La Unión), en donde las referencias apuntan incluso fuera de la comuna, ya sea acercándose o alejándose de las áreas céntricas de la ciudad. La percepción subjetiva de la ciudad es distinta, en cuanto en un caso se reconoce y advierte que las oportunidades están al lado de donde actualmente se vive, mientras que en el otro caso éstas están en otra parte.

Cuando se contrastan estas respuestas con los resultados de la pregunta "¿Dónde se ve viviendo en cinco años más?", se clarifica porqué hay que distinguir entre deseos y posiblidades. A nivel general la respuesta graficó que no existen muchas oportunidades reales de cambiarse de domicilio. En ambos barrios la respuesta predominante fue estar viviendo en la misma casa (cerca de un 70% en los dos casos), lo cual da cuenta del reconocimiento de una imposibilidad real de dejar el barrio por parte de una proporción importante de sus residentes. Morley (2001) afirma que la clase social es un factor relevante en la definición de las opciones de movilidad de un individuo, lo que ejemplifica con una interesante anécdota del vocalista del grupo británico de punk y ska The Specials, Terry Hall: "No sé mucho de clase, pero creo que pertenecíamos a la clase trabajadora. O sea, nunca íbamos a ninguna parte". En estos dos barrios se logró capturar un poco esa atmósfera: la del deseo de mudarse de barrio, sin que existan posiblidades reales de hacerlo. Sin embargo, entre quienes señalaron estar viviendo en un lugar distinto al que actualmente residen, la proporción de jefes de hogar que manifestaron querer salir de la comuna fue mayor en Cerro Navia que en Macul, lo cual habla de un disgusto respecto a las oportunidades y activos de esa comuna, lo que queda recalcado en la mayor preferencia por cambiarse de casa al interior del barrio que mudarse a otra vivienda al interior de la misma comuna.

Cuando en la encuesta se preguntó por el lugar de residencia de los hijos independizados, en ambos barrios pudo verificarse que la mayoría vivía en otra comuna lejos del centro de la ciudad (62% del total de respuestas), seguida muy de lejos por quienes se habían mudado a otra comuna cerca del centro (16,5%). Si bien en ambos casos la mayoría había partido a comunas lejos

#### ¿Dónde se ve viviendo en cinco años más?

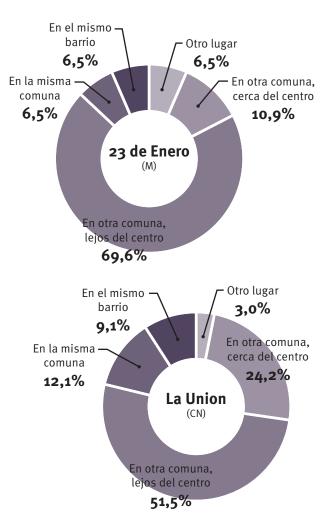




Fuente: Elaboración Propia en base a Del Pozo et al. (2009)

del centro, o a la compra de viviendas usadas en la misma área –lo que puede ser leído como la dificultad de estos segmentos de acceder a los productos ofrecidos en el mercado a os programas de repoblamiento y densificación de las áreas centrales de la capital- en el caso de 23 de Enero (69,6%) esto fue mucho mayor que en La Unión (51,5%). Asimismo, la proporción de hijos independizados que se mudaron cerca del centro fue proporcionalmente mayor en La Unión (24,2%) que en 23 de Enero (10,9%). Como anteriormente se dijo, en ambos casos los hijos partieron a comunas periféricas, algunos cerca de sus comunas de origen, otros lejos de ellas, gracias a la posibilidad de acceder a subsidios habitacionales que exigían distintos niveles de ahorro y endeudamiento. Es conocido que las áreas de mayor crecimiento inmobiliario en los últimos veinte años fueron la periferia y el anillo suburbano exterior, así como

#### ¿Dónde viven sus hijos independizados?



Fuente: Elaboración Propia en base a Del Pozo et al. (2009)

que la vivienda social tendió a localizarse allí donde el valor del suelo era mas bajo. Ambas tendencias explican que para los sectores populares hubiera sido más fácil obtener una vivienda en la periferia que en el pericentro y el centro.

Sin embargo existe otra variable interviniente dentro de la decisión de dónde vivir: mientras que para los residentes de La Unión el centro más relevante es el centro histórico de la ciudad, para los habitantes de 23 de Enero existen más subcentros al interior del área metropolitana cerca de los cuales se puede residir, lo que queda claro en estos dos fragmentos:

"Acá yo si tengo que hacer un trámite en el banco voy acá al lado [hace referencia a sucursales ubicadas en Av. Macul], sino, parto para Irarrázaval que me demoro diez minutos. Quiero comprar algo, lo hago allá también, si quiero ir al mall tengo al lado el Florida [Center] y el Plaza Vespucio, está el Lider [supermercado] de Rodrigo de Araya, acá cerca está el Lider y el Homecenter, ahí en Departamental... antes incluso iba seguido al Persa de Franklin, ahora menos... imagínate, todo al lado acá, tenemos locomoción fácil para todos lados, están los metros a los dos lados, yo no los ocupo, pero mucha gente del barrio si" (Marcela, 49 años, vendedora, 23 de Enero)

"Mis nietos van un montón al mall, van al Plaza Vespucio, van al cine, se juntan con amigos allá... creo que hace poco abrieron una consulta médica, alguien de acá del barrio me dijo que había ido... yo salgo poco, pero cuando tengo que hacer algo parto acá a Macul, o por último, si es muy importante a Ñuñoa, allá hay de todo también". (Patricia, 64 años, jubilada, 23 de Enero)

El eje de Irarrázaval (Ñuñoa), la avenida Macul, los *malls* Plaza Vespucio y Florida Center, e incluso el área aledaña a la municipalidad de La Florida son hitos significativos dentro de la geografía de oportunidades de los residentes de 23 de Enero, en cuanto a bienes y servicios se refiere. En ellos pueden realizarse trámites, acudir a

una consulta médica, comprar bienes para la casa o disfrutar de alguna actividad recreativa. Todos ellos les proveen funciones alternativas al dormitorio del barrio.

Mientras que la mayoría de las referencias a las que aludieron los residentes de 23 de Enero estaban en un radio de entre diez y quince minutos de distancia en transporte público de sus hogares, los entrevistados de La Unión señalaron puntos más lejanos de la ciudad respecto a sus domicilios. El primero de ellos, por su peso tradicional, sigue siendo el centro histórico de Santiago:

"para mi es cómodo porque yo trabajo en el centro, pero por ejemplo mi prima, que también es de acá del barrio [aunque en realidad se refiere a la población Herminda de la Victoria], también le gusta ir allá, encuentra que hay más cosas que en otros lados a los que va... por ejemplo ella va cerca de la Estación Central, también cerca del terminal de buses, pero es feo, las cosas son malas (...) En el centro se distrae, a veces cuando va al mediodía la invito a almorzar por ahí... además que conocemos lo que hay allá, sabemos donde comprar, donde no meternos" (Teresa, 54, La Unión)

Sin embargo, en el último tiempo han aparecido nuevas centralidades que se han vuelto relevantes para los residentes del barrio. La consolidación del comercio en Estación Central -tanto por los hipermercados de General Velázquez como por los malls ubicados al lado de los terminales de buses de San Borja y de la Estación Central de trenes- y el vuelo que ha adquirido Maipú como el gran nodo del sector poniente de Santiago han favorecido a los residentes de La Unión como artefactos de urbanidad. (Cáceres et al.: 2004). Es posible avizorar cómo la pronta inauguración de la línea 5 del metro hacia Maipú potenciará aún más a esta comuna como la referencia del área poniente de Santiago, alterando aún más el patrón de movilidad cotidiana de los residentes de esta parte de la ciudad y volviéndola cada vez más relevante dentro del imaginario de la movilidad residencial de sus habitantes.

## Allegamiento como expresión de los atributos de localización

La encuesta de 2009 mostró que la proporción de hogares que habían recibido a allegados era mayor en 23 de Enero (58,1%) que en La Unión (43,1%), lo cual, a partir de los fragmentos de entrevistas aquí revisados, puede ser explicado en base a las diferencias en los atributos de localización de ambos barrios, que hacen más atractivo a uno por sobre el otro en cuanto a las posibilidades de empleo, consumo, movilidad cotidiana y de servicios sociales disponibles.

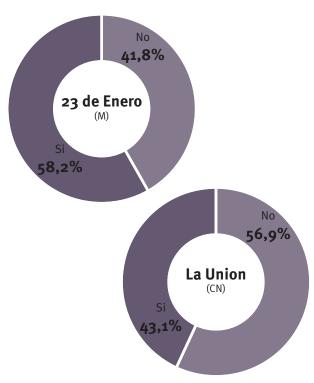
Tal como Del Pozo et al. (2009) señalan, en 23 de Enero existe una mayor tendencia por parte de los hijos a quedarse en el hogar habiendo ya formado una familia, lo cual está vinculado con los altos costos de oportunidad que conllevaría dejar el barrio, a diferencia de los asociados a tomar esa decisión en La Unión de Cerro Navia, en donde la geografía de oportunidades es menos favorable. Para entender la diferencia, los autores advierten que la clave de análisis está en la composición de los hogares de ambos barrios; mientras que en La Unión los hogares de tipo nuclear aparecen como mayoritarios (58% del total, mientras que la proporción de hogares extendidos alcanza un 30%), en 23 de Enero los hogares extendidos son predominantes (65% del total, mientras que los hogares nucleares alcanzan sólo al 30%).

Las aspiraciones de las segundas o terceras generaciones de residentes de 23 de Enero de quedarse en la comuna de Macul choca con las posibilidades reales de hacerlo. Históricamente el valor del suelo ha sido más alto que en otras áreas de la ciudad en donde residen sectores populares —la contigüidad a la comuna de Ñuñoa además ha dotado a la comuna de prestigio, así como los atributos urbanos que tiene por sí misma-, y la tendencia de los desarrolladores inmobiliarios a construir proyectos al interior de la comuna destinados a sectores medios y altos acrecentará el proceso. En

este escenario, las familias jóvenes deben salir hacia comunas periféricas, en donde puedan convertirse en propietarias, o, en su defecto, quedarse como allegadas en los terrenos originales (la mayoría de los cuales tiene una superficie aprox. entre 160 y 180 mt2).

El caso de La Unión difiere, pues para las familias jóvenes residentes los costos asociados de dejar el barrio son mucho menores que en el caso de 23 de Enero, pues los atributos de localización asociados a la geografía de oportunidades del barrio son menores, lo que explica la mayor percepción de segregación del barrio, la menor participación en organizaciones vecinales capaces de movilizar recursos y beneficios, y las peores evaluaciones de la calidad de la urbanización del barrio y de los bienes y servicios disponibles en el área (Del Pozo et. al: 2009). Así, los costos de dejar el barrio son menores, pues lo que se está perdiendo, en cuanto a la geografía de oportunidades, es de lo peor existente al interior de las áreas pericentrales metropolitanas, y los beneficios asociados a ser propietarios en la periferia para las familias jóvenes supe-

## Durante su vida como residente de esta vivienda, ¿ha tenido allegados?



Fuente: Elaboración Propia en base a Del Pozo et al. (2009)

ran los costos de localizarse más lejos del centro. Esto queda claro con la afirmación de una de las hijas de una de las entrevistadas:

"yo no tendría problema de dejar el barrio e irme más lejos del centro, la cosa es poder hacerlo. Primero tengo problemas de plata, no he podido ahorrar con mi pareja todavía, tenemos unas deudas que pagar primero... la cosa es que vo me iría feliz más lejos, no se, por ejemplo a Maipú, o a Quilicura, no tengo problemas con andar más rato en micro, la cosa es que me gustaría un barrio mejor, que tuviera más cosas, que el consultorio funcionara bien, que hubiera un supermercado cerca, que no hubiera que tener que pegarse el pique [ir] especialmente a pagar una cuenta la centro... no se, obvio que me gustaría estar más cerca del centro, si acá iqual estamos cerca, pero adonde... con lo caro que es una casa, yo sin subsidio imposible, entonces tenemos que partir más lejos del centro no más... pero no nos queremos quedar acá en Cerro Navia, queremos algo mejor" (Sandra, 28 años, cajera supermercado, La Unión).

# Integración al resto de la ciudad: atributos de movilidad cotidiana

Una de las hipótesis iniciales que buscó comprobar Del Pozo et al. (2009) apuntaba a la relación inversamente proporcional entre el grado de satisfacción respecto al acceso al resto de la ciudad y la disposición a la movilidad residencial por parte de los jefes de hogar. Tras la aplicación de la encuesta descubrieron que, a nivel agregado, aquellas personas que se encontraban insatisfechas con las posibilidades de acceso al resto de la ciudad se encontraban más dispuestas a mudarse a otra área de la ciudad. Sin embargo, al analizar las respuestas por barrio, puede observarse que las diferencias no fueron significativas según el lugar de residencia, ya que, mientras en 23 de Enero de Macul, supuestamente el favorecido por la accesibilidad e integración al resto de la ciudad, el 71% se manifestó satisfecho, en La Unión de Cerro Navia la tasa de respuesta positiva se alzó hasta un 78%.

Para explicar la mayor proporción de personas insatisfechas en el barrio supuestamente mejor servido por la red de transporte urbana respecto, los autores de esa investigación hipotetizaron que la reciente modificación al sistema de transporte de superficie (Transantiago) podría haber disminuido el grado de satisfacción en 23 de Enero, pues la reorganización de las líneas de servicio habría perjudicado a los residentes, o habría hecho que los residentes de La Unión se hubieran beneficiado por el aumento en el número y la frecuencia de los recorridos.

Dentro de las entrevistas realizadas en ambos barrios no se encontraron especiales diferencias respecto al grado de satisfacción respecto a la accesibilidad al resto de la ciudad, ya sea en relación al centro histórico de la ciudad como a los sub-centros cercanos correspondientes –en el caso de 23 de Enero los sectores de Irarrázaval y de Plaza Vespucio, en el de La Unión las áreas de Las Rejas-Estación Central y Maipú-. En ambos casos hubo satisfacción con el transporte de superficie (microbuses y colectivos), así como con la red de metro. Esto es bastante evidente para 23 de Enero, que tiene en su radio de influencia cercano (1,5 km) dos estaciones de metro de dos líneas distintas. Sin embargo, para el caso de La Unión es bastante más sorprendente; como ya se dijo anteriormente, los residentes del barrio utilizan la línea 1 desde hace ya bastante tiempo –en sus trayectos hacia el centro de la ciudad-, y proyectan positivamente las posibilidades de accesibilidad hacia Maipú que abrirá la extensión de la línea 5.

Esto es positivo en cuanto expresa de condiciones favorables de movilidad al interior de los barrios pericentrales estudiados. Sin embargo no hay que creer que esta condición es característica de todas las áreas pericentrales metropolitanas, pues en varias de ellas existen problemas de conectividad y servicio de transporte público, los cuales

vienen de antes como después del inicio de Transantiago. Algunas áreas de Estación Central y Cerrillos, así como de Conchalí e Independencia han tenido serios problemas de conectividad, y, coincidentemente, serán de las comunas más favorecidas con los últimos anuncios de ampliación de la red del metro de Santiago (líneas 3 y 6).

Respecto a las autopistas urbanas, como se dijo anteriormente, en la conversación con los distintos entrevistados éstas no aparecieron como un aspecto relevante dentro de la geografía de oportunidades en ambos barrios pericentrales. Tanto la menor tasa de motorización existente al interior de los casos de estudio respecto al promedio de la ciudad, como el uso de transporte público cuyos recorridos no transitan por las autopistas de alta velocidad, complotan contra la posible evaluación que se tenga de ellas.

Si bien esto puede ser un problema con la selección de los casos de estudio ("en este sector nadie toma las micros que van por la Costanera, pa`que las vamos a tomar si tenemos acá JJ. Perez-Mapocho, después está San Pablo, la Alameda y el Metro (...) pero la gente que vive más cerca del río, igual que la

de Renca yo creo que se demora un poco menos con las micros que van por la autopista" (Juan, 46 años, gásfiter, La Unión)), pues barrios localizados en áreas pericentrales pueden haberse visto beneficiados con los recorridos de Transantiago que utilizan las vías concesionadas (especialmente con Autopista Central y Vespucio Sur). Sin embargo, también es probable que para una proporción relevante de habitantes de estos sectores de Santiago las demandas por integración y movilidad cotidiana estén vinculada más con reformas a la calidad del servicio de transporte público que con la creación de nuevas infraestructuras que dinamicen los flujos hacia la periferia.

## Relevancia de las áreas comerciales en la conformación de la geografía de oportunidades del barrio

Las áreas comerciales, refiriendo a la industria del retail- localizadas en las cercanías de los barrios estudiados fueron consideradas por los entrevistados como elementos centrales en la conformación de su geografía de oportunidades. Si bien la disponibilidad de locales de distinto tipo son desigua-



Supermercado Santa Isabel cercano al barrio La Unión (Cerro Navia, Stgo.) Fuente: Elaboración Propia

les entre ambos casos, en los dos se pudo observar que la existencia de este tipo de inmuebles son relevantes y significativos en la medida en que en ellos se ofrece acceso a bienes, servicios y experiencias que antes eran de uso exclusivo para los sectores de más altos ingresos de la sociedad.

En el caso de 23 de Enero esto es más evidente con la presencia de distintos emprendimientos que han re-configurado las dinámicas de consumo y ocio tanto en la comuna de Macul, como en los municipios aledaños de La Florida, Peñalolén, Ñuñoa, e incluso Puente Alto y San Joaquín. La consolidación del binomio Plaza Vespucio-Florida Center así como el despliegue de distintas cadenas de hipermercados han restado importancia relativa de áreas céntricas de la ciudad –así como a espacios comerciales tradicionales ubicados en sectores de ingresos altos y medios-, girando el eje de gravitación hacia el área oriente y sur-oriente de la capital.

"Yo antes partía por cosas chicas incluso, te digo trámites o pagar una cuenta, al centro o a Irarrázaval, que me quedaba más cerca, pero que no tenía de todo. Como yo trabajo acá en la casa, siempre me quitaba tiempo salir para esos lados. Hace unos años ya dejé de ir allá, los bancos abrieron sucursales más cerca de acá, los supermercados grandes tienen Servipag o Sencillito [empresas de pago de cuentas], y para comprar otras cosas, no se, te digo ropa, algo pa' la casa, partimos al mall, en general al Plaza Vespucio, hay más variedad y es más barato que el Florida [Center]" (Lidia, 54 años, dueña de almacén, 23 de Enero)

"Mis hijos y sus amigos [adolescentes] se juntan a veces en las casas de ellos, y después parten al mall... una película a veces, pero en general van a dar una vuelta allá, vitrinean, se comen una hamburguesa, van a pasear, en general mi hija no compra nada, salvo esas tonteras (...) lo bueno de ese lugar es que yo lo veo como seguro, a veces pasan toda la tarde allá, y no les pasa nada, está lleno de guardias" (Marcela, 49 años, vendedora, 23 de Enero)

Como puede advertirse en ambos fragmentos, la importancia relativa que han venido adquiriendo los centros comerciales próximos a 23 de Enero están asociados a funciones que no sólo remiten al consumo de



Mall Plaza Vespucio (La Florida, Stgo.) Fuente: Liliana De Simone

bienes, sino que además a estilos de vida y prácticas de uso del tiempo libre, en espacios cuyo acceso es relativamente nuevo-dentro de las dinámicas consumo y entretenimiento- para los segmentos populares nacionales. En la medida en que estos lugares han comenzado a ampliar su oferta de bienes y servicios han modificado algunas prácticas de los residentes de 23 de Enero, respecto a las que tenían hasta hace algunos años.

El caso de La Unión de Cerro Navia es distinto, tanto por las características iniciales, como por la cantidad de centros comerciales disponibles en el área. En primer lugar, dentro de los ciclos de expansión del sector comercial al interior de la Región Metropolitana, el área nor-poniente de la capital fue uno de los más tardíamente servidos, dado el bajo poder adquisitivo de la población allí residente. Si bien desde hace décadas han existido ferias libres y el mercado persa San Francisco, así como algunas distribuidoras mayoristas en el área, la llegada del supermercado Santa Isabel hace un par de años cambió por completo la dinámica de compras y pagos a nivel barrial.

"Para nosotros, como para un montón de gente de la comuna, era difícil ir al supermercado, en general comprábamos en el almacén y en la feria que se pone acá a unas cuadras, mi mujer sigue yendo a los dos lados, pero también va al súper, se encuentran cosas más baratas, hay más variedad, hay ofertas... además sirvió que llegara porque se puso con un Sencillito, lo que le ahorra un montón de viajes a otros lados, casi siempre iba cerca de Estación Central" (Rubén, 58 años, empleado bancario, La Unión)

La llegada del supermercado al barrio modificó las dinámicas de movilidad al interior de La Unión de Cerro Navia, sobretodo para las mujeres dueñas de casa, algunas de las cuales dejaron de realizar trayectos hacia otras áreas de la ciudad, afincando su vida cotidiana al barrio. Esto es considerado por algunas entrevistadas como uno de los mejoramiento más significativos, en cuanto es visto como símbolo del mejora-

miento y progreso del barrio, así como de la mejor connotación que tiene la comuna hacia el resto de la ciudad, a pesar de los reconocidos estigmas territoriales que otros residentes aseguran cargar como residentes de la comuna de Cerro Navia.

"antes acá nadie se metía [refiriéndose a medianas y grandes empresas comerciales], sólo estaban los almacenes que armaron algunos vecinos, los locales chicos de acá de la avenida [avenida J.J. Perez, límite norte del barrio] y las fábricas que le daban pega a los de las poblaciones. Ahora ha cambiado harto, yo creo que nos miran con otros ojos, si iqual ahora la gente de acá tiene más plata que antes, no te digo que todavía no exista gente que vive con lo justo, pero por lo menos ahora vivimos un poco más holgados, aunque los más viejos siguen igual de complicados, tu sabes, nunca juntaron para la pensión, vivieron siempre llegando justo a fin de mes..." (Antonio, 47 años, operario mecánico, La Unión)

Sin embargo entre los entrevistados de La Unión persiste la idea que las áreas comerciales disponibles en los sectores cercanos al barrio son insuficientes, pues en ellos aún falta una gama importante de servicios por ofrecer -sucursales bancarias, otros supermercados, farmacias, bombas de servicio (gasolineras), etc.-. A pesar que algunos no tengan muchas expectativas que esto ocurra, "después de cómo veinte años recién llegó un supermercado, es difícil que llegue algo más, sobretodo por cómo está creciendo Estación Central" (Teresa, 54, La Unión), otros son más optimistas, en cuanto creen que el barrio está mejorando progresivamente tanto por algunos mejoramientos públicos, como por las inversiones privadas que lentamente se están verificando.

"Yo se que hay lugares que pueden ser mejores en Santiago, que tengan más cosas, te hablo de supermercados, tiendas, que sean más seguros, mas bonitos, pero yo vivo tranquilo acá, creo que está mejorando el barrio, en el sentido que cada vez hay más cosas... llegó el Santa Isabel [supermercado], hace poco supe que el alcalde había dicho que iba a llegar una farmacia, además han mejorado la iluminación, esa cancha del frente la dejaron impecable... Pero te hablo de esta área de Cerro Navia, no del resto de la comuna, allá es más fea la cosa [más complicada]" (Marta, 70 años, jubilada, La Unión).

#### Gestión municipal como promotor del bienestar local

Dentro de las fuerzas que configuran la geografía de oportunidades de un área específica de la ciudad, la gestión que realicen los gobiernos locales como promotores del bienestar social es relevante e irremplazable. Por sus atribuciones, son capaces de crear ofertas programáticas flexibles y dinámicas, capaces de atender nuevas cuestiones que antes no parecían relevantes o que no eran lo suficientemente demandadas por la población residente. Hoy en día los municipios, con mayor o menor facilidad, en base a sus restricciones presupuestarias, pueden abrir líneas programáticas de corta, mediana o larga duración destinadas a promover beneficios en la población, y, de paso, conseguir adhesiones en las próximas elecciones, a partir de prácticas clientelísticas.

Los municipios han desplegado, como práctica ya establecida desde hace años, una batería de ayudas sociales, consistentes en ayudas directas -tales como canastas de mercadería, medicamentos, sillas de ruedas, anteojos o equipamiento deportivo para los clubes de barrio, tal como descubrió la investigación de Luna (2008)- y acceso a las bolsas de trabajo locales -coordinadas desde OMIL-. Además de la serie de inversiones en infraestructura ya descritas anteriormente, los municipios han desarrollado acciones/programas territorializados de asistencia, cuyo foco está puesto en hacer posible el acercamiento de la población residente de los distintos barrios de las comunas a las redes de servicios e infraestructura, tanto de escala local como metropolitana.

Lo que parece estar ocurriendo dentro de los municipios metropolitanos de Santiago es una disparidad en las capacidades de gestión y movilización de recursos—creación de alianzas público-privadas, coordinación actores locales, problemas de focalización del gasto y de lectura de las demandas, etc.-, la cual a su vez define las diferencias en la configuración de la geografía de oportunidades metropolitana, lo que de cierta forma queda graficado en las diferencias de los productos entregados por los municipios de Macul y Cerro Navia a los residentes de 23 de Enero y La Unión, respectivamente.

En primer lugar, al analizar la oferta de servicios básicos de los municipios -educación, salud, empleo- podemos observar tanto rasgos comunes como diferencias ostensibles en la evaluación que hacen los residentes de ellos. En ambos casos, coincidentemente con la tendencia de buscar espacios de diferenciación que ratifiquen los deseos y posibilidades de movilidad social, existe una mala evaluación de la educación escolar municipalizada, en cuanto se la considera de mala calidad, tanto por los contenidos que entrega como por las relaciones de convivencia que allí se generan. Malas relaciones entre los alumnos, problemas de socialización en ambientes de agresividad y violencia, y deficiencias en los cuerpos docentes fueron las críticas más recurrentes entre los entrevistados. varios de los cuales habían sido o actualmente son apoderados en colegios particu-



Servicio municipal de transporte hospitalario (Macul, Stgo.) Fuente: Elaboración Propia

lar- o, si en casos excepcionales, de la educación pública de prestigio.

Muchos de ellos localizados fuera de la comuna, lo cual no es extraño, si es que uno piensa que los liceos emblemáticos santiaguinos reciben alumnos de todas partes de la ciudad, en estos establecimientos se proyectan las oportunidades de movilidad social futuras para los hijos de los residentes de estos barrios de clase media-baja. En el caso de los estudiantes o ex-estudiantes de 23 de Enero, repitiéndose las referencias urbanas, estos establecimientos se localizan en la misma Macul o en las comunas aledañas de Ñuñoa o La Florida. En cambio. en el caso de La Unión, los establecimientos nombrados se encontraban en la contigua Quinta Normal -destacada por la calidad de sus colegios por los entrevistados- o en Santiago Centro.

Respecto a los servicios de salud existen críticas tanto a la labor de los municipios como a las políticas sectoriales dirigidas y gestionadas desde el Ministerio de Salud. Sin embargo, la localización y la geografía de oportunidad también tamiza el nivel de descontento o molestia respecto a la calidad de los servicios. En el caso de La Unión de Cerro Navia existe una disconformidad por la distribución de los hospitales por la ciudad, a la cual le reprochan la inexistencia de un hospital que esté en condiciones de atender a toda la población del área nor-poniente de la ciudad.

Tras el terremoto de Febrero esta situación se agravó, pues el Hospital Félix Bulnes sufrió una destrucción importante de sus instalaciones, derivando así la mayor parte de sus servicios a otros recintos capitalinos, tales como el Hosp. Salvador o el Hosp. Metropolitano. De todas formas, durante la segunda parte del presente año, se ha suscitado una discusión en los medios de prensa por la localización del nuevo Hospital Félix Bulnes, liderada por los alcaldes de Cerro Navia, Quinta Normal, Renca y Lo Prado, quienes, a diferencia de lo que ocurre en otras ocasiones con este tipo de inmuebles, no ven en la instalación de un

hospital la llegada de un uso no deseado. Esto último da cuenta de la concepción que las autoridades de áreas pobremente servidas tienen acerca de qué tipo de activos necesita una comuna para comenzar a compensar las desigualdades en las oportunidades geográficamente distribuidas.

El caso de 23 de Enero en relación a su localización respecto a la red de salud metropolitana es diametralmente distinto; de fácil accesibilidad al complejo hospitalario Salvador (Providencia) y al Hospital Luis Tisné (Peñalolén), los residentes cuentan además con servicios diarios de transporte gratuito hacia ambas dependencias, como parte de un programa de acercamiento a la red de servicios proporcionado por el municipio de Macul. La existencia de este servicio, al igual que el que traslada hacia los consultorios de la comuna es fuertemente reconocido por los residentes de 23 de Enero -especialmente por los adultos mayores-, quienes ven en este tipo de cuestiones una de los grandes fortalezas del actual alcalde:

"las micros al consultorio y al hospital deben llevar ya unos cuatro años, yo desde que comenzó que la ocupo, como tengo controles periódicos por al diabetes... este es el tipo de cosas por las que la gente quiere a Puyol [alcalde Sergio Puyol], nos consigue que las cosas diarias se nos hagan mucho más fáciles, lo mismo todas las cuestiones que tiene destinadas al adulto mayor, ha hecho talleres, cursos, viajes a la playa, todo pagado" [Graciela, 72 años, jubilada, 23 de Enero]

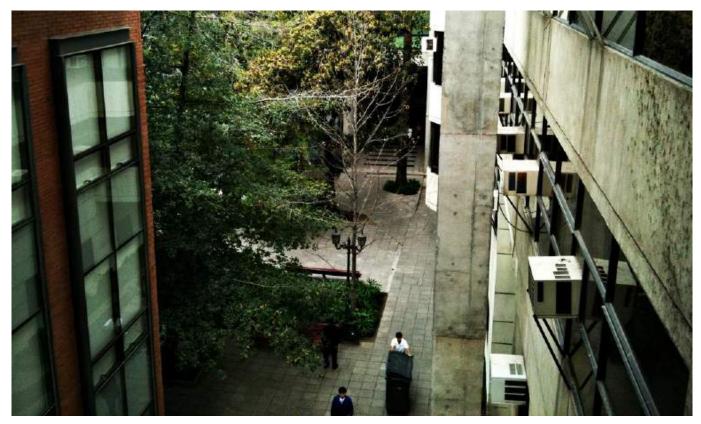
Dentro de Macul, ha alcanzado tal nivel el desarrollo de planes para el adulto mayor que, tal como señala un funcionario municipal, el alcalde tiene planeado "comprar una casa en el litoral, está viendo en Cartagena o Las Cruces, para tener su espacio vacacional para los adultos mayores de la comuna" (Funcionario Municipal Macul).

Diversificando su oferta programática el municipio además ha desarrollado una serie de inversiones destinadas a la población joven residente en los barrios populares de la comuna. Así, ha mejorado canchas de fútbol –instalación de pasto sintético, camarines, iluminación co-gestionada con Chilectra- y ha apoyado la creación de centros de Internet al interior de las sedes sociales existentes.

Sobre este último punto es preciso subrayar un punto para el caso de 23 de Enero: su proximidad respecto al campus San Joaquín de la Universidad Católica ha hecho posible que estudiantes de distintas facultades se vinculen con las asociaciones vecinales existentes al interior del barrio. trayendo programas de educación y desarrollo comunitario. Si bien esto puede considerarse como excepcional –en cuanto son pocos los campus universitarios localizados fuera del centro histórico y el cono de alta renta santiaguino-, es interesante considerar dentro del proceso de configuración de la geografía de oportunidades a las relaciones virtuosas que puedan darse entre organizaciones vecinales y la red de actores institucionales -universidades, empresas privadas, organizaciones no gubernamentales, corporaciones, etc.-.

Por último, la comuna ha desarrollado, desde mediados de los noventa, con apoyo de fondos de inversión regionales y nacionales, planes de mejoramiento urbano de distinta escala e impacto al interior de 23 de Enero. Sucesivos mejoramientos del alumbrado público (último proyecto en 2008), pavimentación (último pavimento participativo fue en 2003) y mejoramiento de veredas (la última de 2004), habilitación de plazas e instalación de juegos infantiles (1997-1998), construcción de sedes sociales (1999-2001), y apertura de calles que aseguren continuidad de la trama urbana y vinculación con los condominios de clase media localizados por el sector sur (2001). Si bien algunas de estas infraestructuras han tenido problemas de mantenimiento, la mayoría de ellas ha perdurado en buenas condiciones en el tiempo.

El caso de La Unión de Cerro Navia es distinto, tanto por la diferencia en la cantidad de proyectos de mejoramiento y beneficios sociales disponibles para la población, como por las prioridades programáticas del municipio. Respecto a lo primero, como testimonian varios de los entrevistados,



Campus San Joaquín, Pontificia Universidad Católica de Chile (Macul, Stgo.) Fuente: Vida de Campus en la UC [http://www.flickr.com/groups/uc/]

durante los últimos veinte años hubo cambios importantes pero no significativos del entorno construido, ya que, si bien fueron mejorados el alumbrado público, las calles fueron pavimentadas y las veredas reconstruidas, la mantención de estos bienes públicos ha sido mínima. Asimismo se critica la pobre oferta de programas sociales que ofrezcan "más que el mínimo" (Teresa, 54 años, La Unión), es decir, algo más que el consultorio y la oficina de empleo. Indicativo de este malestar fue la elección del actual alcalde, quien rompió la hegemonía del clan familiar Girardi, que había gobernado desde principios de la recuperación de la democracia.

Si bien existen programas de capacitación, empleo y de apoyo al adulto mayor, a juicio de distintos jefes de hogar entrevistados, la mayoría les son desconocidos, pues el público objetivo de estos beneficios no son ellos, sino las áreas más empobrecidas de la comuna, a saber los campamentos ribereños al río Mapocho, así como las viviendas sociales construidas durante la década de los noventa y los barrios autoconstruidos del sector norte de la comuna.

"mira, si acá la plata de la comuna, no te estoy hablando ni de consultorio ni los colegios claro, todo el resto se va a las zonas más pobres de la comuna, las poblaciones cerca del río... allá hay montones de necesidades, es verdad, pero acá también hay y no ha llegado mucho, sobretodo cuando estaba la alcaldesa anterior... con el alcalde nuevo han mejorado algunas cosas, pero falta mucho todavía... por ejemplo la basura, acá hay hartos problemas con los camiones, que no pasan nunca" (Pedro, 52 años, transportista, La Unión)

Las diferencias en la cantidad y calidad de beneficios sociales propuestos por los gobiernos locales definen las disparidades de las geografías de oportunidades de los distintos asentamientos. Las diferencias en disponibilidad de bienes públicos, accesibilidad a infraestructura pública, atención primaria en salud, escuelas públicas de calidad, e infraestructura cultural

y deportiva a disposición de marcan diferencias sustantivas en el bienestar de los residentes –en la medida en que reciben beneficios observables y medibles-, y en la percepción de integración a la ciudad, sostenida en el sentimiento de sentirse reconocidos y apoyados por parte de sus autoridades, y participando de un proyecto colectivo compartido con otros residentes de la comuna.

## Valor de la propiedad como activo patrimonial y espacio económico

Afincada en el valor patrimonial como activo heredable, las familias han tomando la decisión de mantener la propiedad de la vivienda como un bien no liquidable, pero que funciona como elemento estabilizador dentro de los vaivenes en la escala social y en las estrategias ocupacionales de los miembros de las familias. Dos entrevistadas, una de cada barrio, afirmaron, por distintos motivos, lo relevante que es, para un núcleo familiar popular, mantenerse como propietarios de una vivienda:

"Mi papá pudo haber vendido hace algunos años, creo que tuvo una oferta de un pariente de un vecino que le gustó para acá, pero él no quiso... siempre nos dijo que la casa hasta que se muriera no la iba a vender, cosa que quedara para nosotros los hermanos [hijos del propietario original]... yo pienso igual, Cerro Navia puede no ser lo mejor, pero para nosotros el barrio es tranquilo, mucho mejor que otras zonas de la comuna... y pa' los chiquillos [refiriéndose a sus hijos y sobrinos] puede servirles después" (Silvia, 48 años, dueña de casa, La Unión)

"Te digo, yo tuve un hijo que ha tenido varios problemas estos últimos años, estuvo emparejado, se separó, le dejó la casa a ella y su hija, y ha tenido hartos problemas para conseguir una pega estable... ¿cómo no va a ser bueno que nos hallamos mantenido acá? Yo nunca tuve una gran oferta para vender la casa, igual hubo un caballero acá al lado, te digo dos casas más allá, que vendió caro, yo podría haberlo hecho, pero ¿qué hubie-

ra pasado con mi hijo ahora, dónde estaría viviendo?" (María, 66 años, jubilada, 23 de Enero)

Sea como un bien cuya utilidad es redituable en el largo plazo (potencial herencia), o como activo cuya función está proyectada en el corto y mediano plazo (aquel lugar al que siempre se puede volver), la vivienda es aquello que "pase lo que pase siempre vamos a tener" (Carlos, 50 años, trabajador independiente, La Unión), y que está, en la mirada de algunos residentes, por encima de las crisis y desequilibrios económicos que pueda sufrir el núcleo familiar, ya sea por ciclos de cesantía, alza en los costos de vida, crisis personales, etc.

Para algunos de ellos la vivienda se constituye como un activo económico en el cual desplegar oficios independientes, tales como peluquerías, almacenes, panaderías, talleres mecánicos o pequeños talleres textiles. Sin embargo, la proporción de jefes de hogar que optan por reconvertir parte de las dependencias de sus viviendas en áreas comerciales y/o semi-industriales es distinto según la localización relativa del barrio respecto a sus potenciales nichos de mercado. Como puede advertirse de las respuestas obtenidas en la encuesta, en 23 de Enero la tasa de respuestas afirmativas a la existencia de negocios al interior de las viviendas fue proporcionalmente mayor (17,2%) que la obtenida en La Unión (8,8%).

Como afirmaron algunos entrevistados durante la etapa de entrevistas en profundidad a quienes habían manifestado en la encuesta la intención de dejar el barrio, estar ubicados cerca de barrios de mayores ingresos abre la puerta a un número mayor de ventas/transacciones, siempre y cuando se logre superar la barrera del prejuicio respecto a la seguridad del lugar y la calidad del servicio/bien entregado.

Uno de los casos más interesantes de analizar es el de Érika, residente de 23 de Enero. Ella decidió instalar un salón de belleza (peluquería y *manicure*) hace tres años al interior de Macul, pues consideraba que en

esa área de Santiago, además de ser el lugar donde había vivido más de veinte años, podría armar una base de clientes importante. Viviendo fuera de Santiago decidió mudarse de vuelta a la comuna en la que toda su familia seguía residiendo, ya fuera en la casa de sus padres, o en propiedades adquiridas o arrendadas por sus hermanos (as). Buscando una vivienda en que pudiese desarrollar usos residenciales y comerciales, encontró una casa ubicada en Camino Agrícola (la principal avenida, junto a Exequiel Fernández, de la población, que a su vez es el límite norte de la población). Pese a las críticas de su familia por su decisión de irse a uno de los barrios con peor fama de la comuna, ella consideró que el bajo precio de arriendo y la ubicación podría permitirle hacer un buen negocio.

"mira, yo al principio tuve que pelear contra mi familia, toda me decía, pero cómo te vas a la 23 de Enero, allá hay droga, la gente no es buena, tu me entiendes, seguro ya te lo ha dicho otra gente... la cosa es que me vine acá primero porque me sale super barato, \$140.000, nada, si piensas que es local y casa... piensa que averigüé cuanto salía al mes un local cerca de Irarrázaval y allá me salía \$350.000, el puro local... no había donde perderse" (Érika, 35 años, peluquera, 23 de Enero)

En la decisión por la localización no sólo entraron los cálculos financieros del valor del suelo y los costos de arrendamiento, sino que además hubo otros raciocinios involucrados. Por un lado, fue la búsqueda de áreas de mercado en que fuese posible ofertar un producto a los residentes del barrio, pero a su vez a los habitantes de barrios —e incluso- comunas contiguas. Invirtiendo una suma importante en insumos y en la readecuación del local, su dueña estaba apuntando a un público de mayores ingresos que optase por su servicio.

"al principio yo repartí volantes en los edificios de Macul, esos nuevos, también acá en los condominios de al lado, en la Villa Macul, además del boca en boca... hoy día tengo clientas que vienen de Ñuñoa, de La

Florida, de Providencia, incluso tengo unas que son de Las Condes, porque saben que acá es buena la atención y es mucho más barata que allá arriba... yo acá no puedo cobrar por un corte de pelo lo que cobraría en otra parte [refiriéndose al barrio alto], pero yo les cobro un poquito más que las otras peluquerías que hay acá en el barrio, pero saben que acá es bueno de verdad" (Érika, 35 años, peluquera, 23 de Enero).

Lo interesante es que ella misma reconoce que al estar en una comuna que en el imaginario de los santiaguinos es considerada como de clase media, las posibilidades de conseguir clientes de mayores ingresos que los residentes de 23 de Enero aumentan. El temor de sus familiares se anula para los potenciales clientes de afuera de la comuna, para quienes 23 de Enero no significa nada —no está considerado socialmente como un barrio conflictivo, a diferencia de otros del área sur-oriente-.

"Mis clientes de otros lados no se hacen problema para venir acá, salvo para estacionarse, pero les hacemos un espacio... la referencia que les doy yo es Macul con Agrícola, nunca la población, a pesar que la gente de afuera de la comuna no tiene idea de la historia de 23 de Enero, porque es feo pa`alguien de más plata decirle que su peluquería queda en una población. Eso es lo bueno de estar en el borde de la población, si estuviera adentro no lo podría hacer, ¿me entiendes?" (Érika, 35 años, peluquera, 23 de Enero).

La misma lógica de la localización y estigmas territoriales es explicativa para comprender la instalación de la industria de la droga en Macul. Ubicados en una localización central para compradores de altos ingresos, los dealers gozan de los beneficios del fácil acceso—sea o no en vehículo privado, medio a través del cual llegan varios de los compradores—y de su localización intermedia entre el área sur de Santiago, en donde se localizan sus proveedores (quienes distribuyen la droga a los microtraficantes residentes en distintos sectores de la ciudad), el cono de alta renta del sector

nor-oriente y áreas de mayores ingresos de La Florida y Peñalolén, las cuales acaparan una porción importante de sus áreas de demanda. En una conversación informal mantenida con uno de los residentes de la población que se dedica a este negocio, señaló:

"nosotros acá estamos dados, vienen locos de todo Santiago, de allá de arriba [del barrio alto, cono de alta renta], y de acá cerca también, caleta son de La Florida... además que estando acá hacemos hartas manos [ventas] pal estadio los días que hay partido [referencia al Estadio Monumental, del Club de fútbol Colo Colo, ubicado a unas diez cuadras (un kilómetro aprox.)] " (Esteban, 20 años aprox., 23 de Enero)

Como el entrevistado señala, su localización otorga una ventaja competitiva dentro de la industria santiaguina de la droga, en cuanto es de fácil acceso y se ubica en un área con baja estigmatización a nivel metropolitano —a diferencia de otros barrios pericentrales de la capital de alta tradición delictiva, que incluso cuentan con policía militarizada en su interior-, lo cual atrae a más potenciales compradores que se sienten seguros de comprar en un lugar de bajo riesgo.

Desde este fragmento puede desprenderse una interesante cuestión vinculada a los estigmas territoriales: mientras que dentro de Macul la población 23 de Enero carga con el estigma de la droga y la delincuencia –ya internalizado por los mismos vecinos, convirtiéndose en su principal motivo de rechazo al barrio-, a nivel metropolitano no figuran, a nivel de imaginario, como un lugar vinculado a la industria delictiva, lo cual juega a favor de los residentes del barrio que están dentro del negocio.

Dentro de las entrevistas realizadas en La Unión de Cerro Navia se pudo advertir que los usos comerciales al interior de las viviendas también han estado presentes, aunque han decaído en los últimos años, tal como testimoniaron algunos residentes. Si bien no es clara la razón por la cual se redujo la masividad de personas que destinaban espacios de sus viviendas a usos comerciales y/o pequeño industriales, lo más plausible pareciera ser tanto la entrada de algunos de los residentes al mercado formal del trabajo, así como la jubilación de adultos mayores, algunos de los cuales se mantienen mediante pobres pensiones y el aporte que puedan hacer sus hijos -algunos de ellos profesionales- via ingresos adicionales. En La Unión prevalecen como actividades económicas domésticas almacenes y pequeños talleres -textiles y trabajo en madera-, aunque la proliferación de estos no es tan pujante como en el caso de 23 de Enero.

Es interesante levantar este punto, pues, paradójicamente, allí en donde la ciudad provee de más y mejores servicios, como es el caso de Macul. la economía local se vuelve más fuerte, a diferencia de donde la competencia comercial es mínima, como sucede en Cerro Navia, pero los residentes no aprovechan las oportunidades de mercado. A modo hipotético, los costos de instalación de un local pueden ser muy altos para los residentes de Cerro Navia, aunque también puede estar operando lo que ha sido denominado en la literatura especializada como el red lining en el sistema financiero, es decir, la aplicación de medidas de discriminación según condición socioeconómica predominante al interior de un sector de la ciudad.

### Experiencias de compra-venta de viviendas localizadas en los barrios

Ana tiene 33 años, es madre de dos hijos, y está en proceso de separación de su actual pareja. Junto a él decidieron poner en venta su vivienda como una manera de liquidar el activo compartido y dividir las utilidades asociadas a la transacción. Para ella la decisión es difícil, no sólo por lo que implica su ruptura matrimonial, sino porque significa dejar el barrio en el que nació y en el que ha vivido la mayor parte de su vida.

"Yo siempre he vivido acá, mis abuelos, mis

tíos, mis papás se fueron recién pa' Las Torres [sector ubicado en la misma comuna, a una distancia de un kilómetro aprox.], hasta mis suegros viven acá... Yo sólo viví una vez fuera de acá, cuando recién me casé, nos fuimos a Puente Alto, pero era complicado pa' mi, porque yo como trabajo independiente me muevo por acá y pa' arriba, me quedaba muy lejos todo... eso si, ahora me quiero ir cerquita de acá" (Ana, 33 años, trabajadora independiente, 23 de Enero)

El barrio se establece en su relato como un espacio de seguridad, frente a la incertidumbre, tal como para otros entrevistados lo era la vivienda. Muy probablemente el barrio sea para ella el espacio de las certezas, pues en él reside su familia extendida. Su familia cuida de sus hijos cuando ella no está en la casa, cuando no tiene ganas de cocinar va a almorzar donde sus tíos, y las veces que ha necesitado dinero se lo ha pedido a alguno de ellos. Para ella las relaciones de cooperación son recíprocas, lo cual activa establece vínculos de dependencia al interior del barrio.

"uno le devuelve la mano a la familia, sobretodo en ese tipo de cosas chicas, cotidianas, como cuidarle la hija a una de mis primas, lo hago siempre, no tengo problemas, si yo también se los pido... eso va a ser complicado cuando me vaya de acá" (Ana, 33 años, trabajadora independiente, 23 de Enero)

Sin embargo, este vínculo cooperativo y recíproco no lo establece con sus vecinos más próximos, a quienes critica sus hábitos y conductas cotidianas, las cuales le molestan predominantemente por el efecto que puedan tener sobre sus hijos:

"nunca ha sido así con una vecina, acá los de la cuadra no son muy buena gente, cómo te explico... son pencas, no te saludan, son ordinarios, andan a puro garabato... pa' mis niños no es muy bueno eso... yo acá en el barrio, aparte de mi familia, tengo una pura amiga, la Erika... a ella le pasa lo mismo, de hecho las dos tenemos a nuestras hijas en un colegio de La Florida, es mucho mejor que los que hay por acá cerca" (Ana, 33 años, tra-

bajadora independiente, 23 de Enero)

Esto es corroborado por la mencionada amiga, quien advierte que en algunos sectores del barrio la convivencia es complicada, sobretodo por la tensa relación entre los denominados "vecinos normales" y quienes están involucrados en la industria de la droga.

"acá a la Ana le pasa que, como ella vive adentro, no como yo que vivo acá en Agrícola, le da miedo que le pase algo a uno de sus hijos [pregunta: ¿pero qué le puede pasar?] que le llegue una bala perdida, que un drogado le haga no se qué... algunas veces se ha puesto complicado el ambiente acá" (Érika, 35 años, peluquera, 23 de Enero)

La desconfianza, como el clima en que se desenvuelven las relaciones sociales barriales, es visto por la mayoría de los entrevistados de 23 de Enero como el principal detractor para la llegada de nuevos residentes al barrio, bajo la modalidad de compra de vivienda. Dentro de sus respuestas existe una sensación de incapacidad de acción frente a quienes "nos están echando pa abajo el barrio" (Inés, 73 años, jubilada, 23 de Enero). Es este fenómeno uno de los cuales incide en la falta de dinamismo del mercado de compra-venta de viviendas. Tal como declara Ana:

"yo empecé vendiendo la casa como en 40 millones, tu la ves, está impecable, recién remodelada y pintada, tiene un terreno grande, el barrio está súper bien localizado... el problema es que cuando la gente ha venido a verla el entorno me ha matado la posible venta. La encuentran muy cara para los vecinos que tiene... yo no me quiero bajar mucho más en el precio, porque una señora que vivía acá a la vuelta vendió su casa apenas en 25 millones, imagínate, bajarme quince palos [millones]... Pero seguro me voy a tener que bajar un poco, porque nadie ha venido a verla las últimas semanas" (Ana, 33 años, trabajadora independiente, 23 de Enero)

Expectativas de pago sobredimensionadas de una probable venta conforman un pa-

trón que se repite al interior de 23 de Enero, por lo menos en base a lo que manifestado por los entrevistados. Algo similar ocurre en La Unión de Cerro Navia, en donde se reconoce que, si es que se llega a concretar la venta de un inmueble, ésta sea realizada a alguien ya vinculado con el barrio, es decir, un descendiente directo de algún propietario original, un cuñado, algún primo o un amigo cercano a la familia. Tanto por los mecanismos de difusión de la información -donde lo que prima es el cartel pegado en la ventana de la casa y el boca en bocacomo por el desconocimiento del lugar dentro de la amplia oferta de inmuebles en el Gran Santiago, hacen que sea menos probable la llegada de alguien de fuera del barrio que del círculo más cercano a él.

"yo llegué acá arrendando, porque tengo una amiga que ha vivido acá toda la vida, sus papás son de los que llegaron primero... la cosa es que yo buscaba algo mejor por acá en Cerro Navia porque toda mi familia está en la comuna... el problema es que yo no quería en el mismo barrio que donde yo vivía cuando chica, era muy malo el barrio, la gente no es muy decente, y yo como tengo mis niñas quería un lugar mejor, acá es tranquilo, piensa que allá no podrían salir a jugar a la calle (...) no se si me compraría acá igual, me gustaría algo más nuevo, estamos postulando con mi pareja a un subsidio de unas casas nuevas en Renca o en Pudahuel Sur, estamos viendo... la cosa es que hay que dar el salto, salir de Cerro Navia, a algo mejor" (Karen, 35 años, secretaria, La Unión)

En ambos casos los mercados inmobiliarios internos están deprimidos, aunque sus situaciones de entorno difieren bastante entre sí, lo cual explica la presión inmobiliaria sobre algunas sectores de los barrios y las diferencias en las velocidades percibidas de valorización de los inmuebles por parte de sus dueños. En posiciones distintas respecto a los vectores de desarrollo inmobiliario de las áreas pericentrales, las expectativas de concretar una posible venta difieren, en la medida en que se considera, o no, como viable la llegada de un posible oferente en el mediano plazo.

# CONCLUSIONES Y DEBATES AL CIERRE

A partir de la información recabada de las entrevistas realizadas en ambos casos de estudio fue posible corroborar la importancia de los atributos de localización dentro de la configuración del set de oportunidades de los habitantes de las áreas pericentrales populares del Gran Santiago. Uno de las interrogantes iniciales con que se inició la presente investigación preguntaba por el impacto de la geografía de oportunidades sobre las motivaciones y expectativas que sostienen la decisión y posibilidad de emigrar del barrio de residencia. En primer término es posible afirmar que los atributos de localización inciden directamente sobre los deseos y posibilidades de emigrar, así como sobre la satisfacción que se tenga respecto a las condiciones de un barrio y su entorno.

Si bien no puede creerse que todas las posibilidades de emigrar dependen exclusivamente de la configuración espacial metropolitana, pues como en la mayoría de los fenómenos sociales intervienen una serie de variables de distinto tipo y alcance, si es cierto que las diversas fuerzas que dan forma y posibilitan a las oportunidades están haciendo que la movilidad residencial aparezca, o no, dentro del horizonte de lo posible. La movilidad residencial, sea como reflejo de movilidad social incipiente, sea como una ilusión sin respaldo real para ser llevada a cabo, se manifiesta por diversos motivos.

En algunos casos el deseo viene motivado por la lógica de "asegurar un futuro mejor para los hijos", en donde caben una serie de acciones y tácticas cotidianas que reflejan un proceso de ascenso en la escala social y de moyenización (asimilación de los valores y prácticas de clase media), como la matrícula de los hijos en colegios particulares, el acceso a espacios públicos de consumo seguros, controlados y tranquilos

como los shopping centers, la no autorización de los hijos a jugar en la calle, la desconfianza en los vecinos de la casa del lado, etc. En otras ocasiones, como en el caso en que los jefes de hogar que son adultos mayores, la movilidad residencial es un deseo en la medida en que la vivienda, como unidad habitacional, quedó grande, o cuando ya se desea estar más cerca de los hijos que ya se independizaron.

Ciertamente, una proporción importante de los entrevistados se encontraban en esta última condición y manifestaron su resignación respecto a la imposibilidad de vender sus viviendas, en cuanto ellas estaban insertas en mercados de compra-venta deprimidos. Si bien es cierto que en ambos barrios concretar una venta -a no ser que sea a un familiar o a alguien vinculado al barrio- presenta una serie de barreras, también es cierto que las condiciones de entorno –lo que podría denominarse como vectores de desarrollo inmobiliario- hacen que las expectativas de venta y la valoración subjetiva de la vivienda como producto de mercado varíen de un lugar a otro.

El desarrollo inmobiliario bajo la forma de edificación en altura que ha venido experimentando Macul desde 2004 ha hecho que los residentes de 23 de Enero, especialmente los que habitan en los bordes de la población, estén esperando la llegada de los agentes inmobiliarios con una potencial oferta. Este hecho fue reconocido por distintos entrevistados, quienes además añadieron que a mediados de 2009 el alcalde de la comuna se juntó con ellos para convencerlos de no vender sus viviendas a cualquier precio y de unirse para obtener condiciones de venta más favorables. En la medida en que se avizora la aparición del mercado inmobiliario a la puerta, una proporción de los residentes siente que sus expectativas pueden llegar a cumplirse, lo cual puede hacer que ahora se tengan en mente estrategias de negociación de la venta de la vivienda, antes que una transacción apurada y en malas condiciones de negociación respecto al primer postor.

Opuesto a esto es lo que ocurre en La Unión de Cerro Navia, en donde existe cierto grado de resignación respecto a las posibilidades de vender la vivienda para mudarse a otro lugar de la ciudad. Si bien en ambos barrios, según la encuesta aplicada en 2009, existe una proporción similar de personas que cree estará viviendo en el mismo lugar en cinco años más, parece ser que en La Unión de Cerro Navia esto estaría ocurriendo más por la inexistencia de alternativas que por el deseo real de quedarse allí.

Tal como pudo advertirse en los distintos análisis del capítulo anterior, la percepción subjetiva de las oportunidades de la ciudad fue bastante más positiva entre los entrevistados de 23 de Enero que entre los de La Unión, en la medida en que en el primero la presencia del Estado y del Mercado, así como la contigüidad respecto a hogares de mayores ingresos, posibilitan mayores cuotas de bienes, activos y bienestar.

Si a esto agregamos que en la comuna de Macul durante los últimos sesenta años han convivido clases medias, medias altas y populares, podemos advertir que la tradición de mixtura social al interior de esta área de la ciudad ha beneficiado a los residentes de los barrios autoconstruídos, pues se han beneficiado a lo largo del tiempo de un sinnúmero de bienes y activos que no están disponibles en otras áreas de la ciudad en donde lo que prevalece es el aislamiento social de los pobres.

Tal como señala Morley (2001) lo relevante no es si es mejor ser nómade que sedentario, sino que cómo está distribuido el poder relativo de las personas sobre la determinación de sus condiciones de vida. Tal como hemos dicho de distintas formas a lo largo del presente manuscrito, las expectativas y posibilidades de movilidad residencial están influenciadas por la localización de las personas respecto a la geografía urbana de oportunidades, cuya conformación está vinculada a distintas fuerzas sociales que actúan sobre el territorio.

¿Cuáles fueron, a vista de los entrevistados,

los actores y fuerzas determinantes en la configuración de su geografía de oportunidades? Al comienzo de esta investigación se dijo que se analizaría a cinco fuerzas que configuran los set de oportunidades de los residentes de áreas populares pericentrales de Santiago, a saber, políticas públicas de inversión en infraestructura de conectividad, inversiones privadas comerciales, acción de los desarrolladores inmobiliarios, políticas de bienestar municipales e iniciativas autogestionadas por parte de las organizaciones barriales. Para realizar un análisis más claro se presentarán a continuación algunos comentarios respecto a cada una de estas fuerzas.

En primer lugar, respecto a las inversiones en conectividad, se descubrió que las líneas del Metro son bastante más preponderantes dentro de la movilidad cotidiana de los residentes de los casos de estudio, rompiendo la idea que este servicio, por tener una tarifa más cara, tendría menos consideración por parte de los usuarios del transporte público. Probablemente con el rediseño del sistema y la adopción del sistema de conexiones Microbus-Metro pagando un solo boleto, éste medio se haya vuelto mucho más popular, en la medida en que fue pensado como una vía troncal al interior del sistema. Puede advertirse entonces que el Metro, pensado más como una inversión cuyo foco está puesto en atender la demanda del crecimiento periférico, sirve a una proporción importante de residentes de comunas pericentrales, tales como Macul, Ñuñoa, Providencia, Recoleta, Estación Central, San Miguel, La Cisterna La Granja y San Joaquín.

Si bien no es generalizable para todos los áreas pericentrales metropolitanas, en su mayoría están además bien servidas por el servicio de transporte en superficie –tanto microbuses como colectivos- lo cual les asegura movilidad relativamente confiable y expedita hacia distintas áreas de la ciudad, a diferencia de lo que ocurre en varios sectores periféricos, en los cuales, a pesar de las reformas hechas por Transantiago siguen experimentándose problemas de

conectividad respecto al resto de la ciudad, tal como muestra la última investigación de Lazo Corvalán y Jouffe (2010).

Una de las hipótesis de trabajo de Del Pozo et al. (2009) vinculaba en una relación inversamente proporcional el grado de satisfacción con el acceso al resto de la ciudad y la disposición a la movilidad residencial, la cual se corroboró con los datos recabados a través de su encuesta. Al interior de quienes estaban satisfechos con el acceso al resto de la ciudad se encontró una baja disposición a la movilidad residencial significativamente mayor que en el caso de los insatisfechos. Por lo tanto en las políticas de transporte y movilidad cotidiana se desarrollan importantes debates sobre la posibilidad de dotar a los residentes de barrios populares pericentrales de bienestar sin expulsarlos a la periferia.

Respecto a la acción de la inversión comercial privada es posible afirmar que dentro de la mayor parte de las entrevistas las áreas comerciales son percibidas como activos constitutivos de las oportunidades que ofrece un lugar de la ciudad, así como reflejo del progreso y desarrollo que experimenta toda un área. En oposición al facilismo del no-lugar (Cáceres et al.: 2006) para los residentes de ambos barrios el mall es una referencia ineludible al hablar de consumo, entretención y vida social. Tal como han descubierto los investigadores del proyecto FONDECYT "No hay mall que por bien no venga" (Stillerman y Salcedo: 2010) estos espacios se han vuelto progresivamente en los espacios públicos sustitutos de los que las políticas públicas urbanas han sido incapaces de producir, en los cuales existe un ambiente de tranquilidad, control y regularidad, con múltiples panoramas que realizar, y en donde es posible reafirmar una identidad social emergente de nueva clase media. Asimismo, estos espacios están sirviendo como medios de integración al bienestar y como espacio privado de compensación a la desigual distribución de las oportunidades, fundado en el consumo y el endeudamiento.

Es interesante comparar los procesos de implantación de espacios comerciales en los entornos próximos de los casos de estudio; mientras que en el caso de 23 de Enero Plaza Vespucio llegó ya hace más de veinte años y una serie de mega e hipermercados durante la última década -sin contabilizar la importancia tradicional de los ejes de Irarrázaval y Macul-, La Unión de Cerro Navia recién está verificando los beneficios de la proximidad respecto a un supermercado de tamaño medio, al cual están asociados una serie de otros servicios menores pero fundamentales en la vida cotidiana de algunos de sus habitantes, como ocurre con las oficinas de pagos de servicios.

Probablemente en los próximos años la industria del retail continúe con su estrategia de ampliación de mercados hacia zonas donde predominan hogares de menores ingresos –amparándose en la liberalización de las posibilidades de endeudamiento ofrecidas en el mercado- como es el caso del escasamente explorado sector nor-poniente santiaguino.

A pesar de esto último, los residentes de La Unión siguen teniendo como referencia urbana predominante al centro histórico de la ciudad, ya que es en este espacio en donde pueden satisfacer sus necesidades de consumo, pagos, entretenimiento, sociabilidad, etc. Esto es relevante para comprender las características actuales de las áreas pericentrales metropolitanas de Santiago, pues en este fenómeno está contenida una de las claves para la movilidad residencial, que es el arraigo territorial.

Por lo visto tanto en la encuesta aplicada por Del Pozo et al. (2009) como en las entrevistas realizadas a los jefes de hogar que manifestaron intenciones explícitas de dejar sus barrios de residencia, allí en donde existe una subcentralidad fuerte, lo suficientemente consolidada para atender las necesidades funcionales y simbólicas de sus residentes más próximos, existe una valoración mayor de las oportunidades que ofrece el contexto que en donde las referencias urbanas están puestas a una dis-

tancia que no es percibida como cercana, tal como ocurre al interior de La Unión de Cerro Navia.

Si bien el arraigo hacia un lugar no está definido sólo porque éste tenga o no una serie de activos —evidentemente las historias personales, así como las redes sociales que se establecen en un lugar particular condicionan y dan forma a ese sentimiento de pertenencia-, sí afecta las expectativas de movilidad residencial, en la medida en que las decisiones de localización están íntimamente ligadas con la maximización del bienestar del grupo familiar.

La lógica de los atributos de localización y las referencias urbanas sirve también para analizar cuáles son las áreas de la ciudad que un residente de un barrio pericentral con expectativas de mudarse está considerando como potencial destino. Más allá de los problemas de representación que tiene el generalizar a partir de un par de casos, el estudio en profundidad mostró que allí en donde existen referencias urbanas próximas -como en el caso de 23 de Enero- ya no sólo comerciales, sino también residenciales, los deseos de permanencia al interior de esa área de esa área de la ciudad sean mayores, pues quienes están dispuesto a mudarse saben y conocen los beneficios asociados a ellas.

Así, en donde existe una mejor geografía de oportunidades los deseos de partir hacia un barrio próximo son mayores que en donde los atributos de localización son menores. Las recurrentes apelaciones a Villa Macul y los condominios de La Florida entre los entrevistados de 23 de Enero da cuenta de este fenómeno, en cuanto ambos espacios son percibidos como lugares en los cuales se puede no estar envuelto en los problemas particulares y microsociales en los que actualmente se está. Esto se diferencia de lo que ocurre en La Unión, en donde se considera que toda el área -en este caso comunal- dispone de malos bienes y servicios, pobres inversiones y estigmas territoriales importantes, por lo que la estrategia de movilidad debe estar dirigida más a dejar la zona que a mudarse al interior de ella.

Mientras que en 23 de Enero los grandes detractores a la permanencia en el barrio son la droga y el deterioro de las relaciones sociales -en algunos casos idealizadas con el paso del tiempo- en La Unión son las condiciones generales del contexto en que se inserta el barrio: áreas pobremente servidas por los servicios sociales, cuya infraestructura es considerada mediocre en relación a la existente en otras áreas de la ciudad –en un índice construido por Del Pozo et al. (2009) la calidad de la urbanización es considerada como mala por el 35% de los entrevistados del barrio-, y estigmatizadas como ghettos de pobreza y delincuencia.

Probablemente este sea uno de los hallazgos más significativos de esta investigación, en cuanto muestra que las motivaciones a la salida de un barrio están fuertemente determinadas por las características de las oportunidades geográficamente distribuidas por la ciudad. Mientras que en un caso los motivos obedecen a lo que podríamos denominar cuestiones microsociales, como el deterioro de las relaciones vecinales y las crisis de confianza al interior de barrios en donde la industria de la droga ha penetrado modificando las dinámicas cotidianas de convivencia, en el otro están vinculadas con cuestiones estructurales de la disponibilidad de bienes y activos al interior del área metropolitana del Gran Santiago.

En tercer lugar, se planteó que el desarrollo inmobiliario generaría impactos sobre la geografía de oportunidades de los habitantes de los barrios populares consolidados metropolitanos. Esto ha resultado ser cierto, en la medida en que la llegada de residentes de mayores ingresos a áreas predominantemente populares ha atraído tanto inversiones privadas como mayor gasto público, obtenido a partir de impuestos territoriales y otros gravámenes. Para el caso de Santiago, existe una desarrollada literatura acerca del desarrollo de barrios cerrados durante los últimos veinte años, y en menor medida, acerca de la densificación

(edificación en altura) de áreas centrales y pericentrales.

En cuanto a los barrios estudiados pudo verificarse que la presencia de un mercado inmobiliario de producción de nuevas viviendas -así como la ausencia de él- influye sobre las expectativas y decisiones de mudarse de sus habitantes. La localización respecto a los vectores de desarrollo inmobiliario afecta las expectativas de venta de los inmuebles, así como las velocidades de valorización de los mismos. Esto es lo que explica que al interior de 23 de Enero se espera la llegada de ofertas de compra por parte de desarrolladores inmobiliarios que decidan construir en los predios, siguiendo la verticalización exitosa de Av. Macul, Av. Vicuña Mackenna y Camino Agrícola. No por nada al interior del barrio los precios de venta están sufriendo una sobre-estimación importante -en conversaciones informales se supo de viviendas que partieron en un precio inicial de cuarenta millones de pesos, pero que fueron vendidas en cerca de veinticinco-, la cual, paradójicamente, le quita dinamismo a un área de la ciudad en que, por sus atributos y activos, las condiciones de compra-venta debieran ser favorables.

En un barrio localizado desfavorablemente respecto a la geografía de oportunidades metropolitana, como es el caso de La Unión de Cerro Navia, la situación es radicalmente opuesta. Sin la entrada de los desarrolladores inmobiliarios y en condiciones de estigmatización de alcance metropolitano, la venta de viviendas se restringe a personas que residen en el barrio –como el caso de segundas o terceras generaciones que desean convertirse en propietarias- o habitantes de la misma comuna, que ven en el barrio el lugar en donde puede concretarse su máxima movilidad social y residencial posible.

Uno de los puntos de análisis que abre la presente tesis está referido a la capacidad de los instrumentos de subsidio a la compra-venta ofrecidos por Estado de dinamizar los mercados inmobiliarios existentes

al interior de las áreas pericentrales metropolitanas. Tal como mostró Brain et al. (2006), la mayor concentración de subsidios a la compra de viviendas usadas está localizadas en áreas periféricas, especialmente allí en donde hubo construcción masiva de viviendas sociales durante las décadas de 1980 y 1990. Asimismo los subsidios de renovación urbana, cuyo diseño busca renovar barrios deteriorados e incentivar la permanencia de futuros propietarios en áreas centrales de la ciudad, han tendido a concentrarse, tal como señaló Arriagada et al. (2007) para el periodo 1991-2006, en la comuna de Santiago, seguidas muy de lejos por San Bernardo y San Miguel.

El problema está en que allí en donde no existen atractivos de localización (conectividad, servicios de salud, infraestructura, programas municipales de bienestar, áreas comerciales, establecimientos educacionales de calidad) ni *identidad de clase media emergente* (Arriagada et al.: 2007, 100), los desarrolladores inmobiliarios no está entrando por cuenta propia a segmentos de mercado localizados en áreas pericentrales, y los subsidios hoy día existentes están siendo incapaces de promover la dinamización de esos mercados a través de la llegada de nuevos residentes e inversiones.

La expectativa de salida de una importante proporción de los habitantes de ambos barrios —cerca de la mitad de los entrevistados de la encuesta aplicada en 2009 manifestó que le gustaría mudarse—no está pudiendo ser cumplida, al mismo tiempo que en algunas áreas pericentrales de la ciudad la inversión pública y privada no está brindando el bienestar suficiente para los residentes, lo cual se está traduciendo en problemas de integración social y ciudadanía, percepción de segregación y de satisfacción respecto a la distribución de las oportunidades en la ciudad en que viven.

Tal como afirma Gilbert (1999) la propiedad de la vivienda tiene un valor en sí mismo, en la medida en que provee estabilidad, seguridad y un patrimonio heredable a las generaciones descendientes. Sin embargo, al mismo tiempo la propiedad, hoy día, en barrios consolidados populares de Santiago, está entregando demasiada seguridad e inmovilidad, al ser casi imposible vender la vivienda de la que se es dueño, haciendo que el propietario junto a su grupo familiar vivan en la misma vivienda para siempre.

Este escenario de "flexibilidad residencial limitada" (Gilbert: 1999) está frenando las posibilidades de movilidad social al interior de los segmentos populares que habitan en áreas consolidadas del pericentro urbano. Al mismo tiempo que se están desaprovechando oportunidades de reutilización de viviendas por parte de familias populares con necesidades espaciales ad hoc a las disponibles en las viviendas que allí se ubican. Muchos de estos inmuebles cuentan hoy con superficies que no podrían obtenerse en los productos subsidiados por el Estado ofrecidos por el sector inmobiliario, así como con localizaciones privilegiadas al interior de las redes de servicios y activos de la ciudad.

En cuarto lugar, la aplicación de políticas de bienestar desarrolladas por los gobiernos locales, bajo la forma de programas y asistencias directas, está causando efectos sobre la geografía de oportunidades de sus beneficiarios, así como sobre su disposición y expectativa de movilidad residencial. Dentro de su gestión, los municipios han añadido programas de bienestar de distinta índole -salud, empleo, educación, capacitación, recreación, entretenimiento, etc.- que en la práctica han ayudado a reducir y a incrementar (según sea el punto de comparación) las diferencias territoriales al interior de la ciudad. Las acciones desplegadas sobre un territorio particular produce efectos sobre la población residente, en la medida en que puede motivarla a permanecer, o puede agregar una arista más al panorama de falta de oportunidades disponibles en el entorno cercano.

Tal como pudo verificarse a partir de la investigación de campo, las capacidades de gestión e innovación en sus programas so-

ciales distante bastante entre sí en el caso de los municipios de Macul y Cerro Navia.

Mientras que el primero ha sido capaz de construir una batería de programas territorializados destinados a los residentes de las áreas populares de la comuna, el segundo, con una demanda creciente por servicios sociales -debido a la relación de dependencia que se establece entre los sectores populares y los programas sociales- ha sido incapaz de mantener una política social sostenida en el tiempo que vaya más allá de sus responsabilidades legales asociadas a la provisión de educación, salud y empleo. Estas últimas funciones, inclusive, fueron mal evaluadas por la mayoría de los entrevistados del barrio de La Unión, muchos de los cuales desarrollaron estrategias para recibir servicios de mejor calidad, tanto acudiendo al sistema privado como utilizando los servicios sociales de ofrecidos por otros municipios.

Si bien hasta ahora se ha hablado de programas sociales, muchas de las relaciones establecidas entre las autoridades municipales -gobiernos locales- están fundadas en prácticas clientelísticas. En sintonía con lo que Laclau (2005a) señala respecto a las políticas populistas como expresiones de una particular lógica de articulación de contenidos, en ambos barrios estudiados se encontró el predominio de la política de las demandas, es decir, de necesidades sociales que adoptan la forma de peticiones hacia las autoridades locales (Laclau: 2005b). No es extraño entonces que los políticos locales instrumentalicen sus relaciones con instituciones vecinales –tales como clubes deportivos, centros de adulto mayor, madres o jóvenes, juntas de vecinos, grupos religiosos, etc.- allí en donde prima la inestabilidad económica y social, para conseguir votos a cambio de contraprestaciones conformadas por bienes y servicios (Barozet: 2003).

Lo recién reseñado hace que al analizar la geografía de oportunidades de los residentes de un área particular, no sólo se tomen en cuenta los presupuestos, equipos y capacidades de gestión de los departamentos de desarrollo social y comunitario de las municipalidades, sino también la capacidad que tengan sus líderes locales para atender las demandas locales y generar planes y programas flexibles capaces de adaptarse a los deseos y expectativas de sus electores. La extensión de este tipo de prácticas hace pensar que en las negociaciones de la política local se juegan importantes cartas de la distribución de activos a lo ancho de la ciudad.

Pudo verificarse además que la geografía de oportunidades de los residentes de barrios populares consolidados se beneficia cuando en la comuna conviven hogares de distinto nivel socioeconómico, pues los municipios amplían su oferta de beneficios y programas, los cuales son aprovechados por habitantes de la comuna provenientes de distintas clases sociales. Esto fue ratificado por los entrevistados de 23 de Enero, quienes afirmaron haber participado de programas municipales que compartieron con personas de mayores ingresos, tal como en el caso de los planes deportivos o de apoyo al adulto mayor. Esto añade un nuevo antecedente a la amplia literatura sobre los beneficios de la reducción de la segregación residencial y el aislamiento espacial de los grupos populares en las ciudades latinoamericanas, el cual debe ser profundizado en posteriores investigaciones.

En quinto lugar, dentro del esquema inicial acerca de la composición de la geografía de oportunidades metropolitana, dijimos que las iniciativas autogestionadas lograban hacer diferencias en la constitución de la misma. Si bien nos encontramos con proyectos desarrollados participativamente con el apoyo de los municipios, así como con recursos provenientes de distintas instituciones -tal como son los casos de proyectos de pavimentación participativa ejecutados en la segunda mitad de la década de los noventa y de readecuación y diseño de espacios públicos al interior de los barrios-, la mayoría de los entrevistados que manifestaron explícitamente sus deseos de salir descreían de la capacidad de la participación para proyectar iniciativas de mejoramiento barrial. Si bien esto puede ser indicativo de la existencia de una relación entre los deseos de mudarse y la desconfianza respecto a los vecinos, también puede dar cuenta de la incapacidad de la sociedad civil para establecer proyectos atractivos, capaces de involucrar a agentes externos al barrio, quedando sumidos la mayoría de las veces en las redes clientelares de los municipios y en su oferta programática.

Si bien el diseño de los programas sociales y barriales llevados a cabo por los gobiernos de la Concertación contempló un enfoque participativo cuando se trabajaba con poblaciones vulnerables, parece ser que en la medida en que la movilidad social (y la residencial) aparece como una posibilidad más o menos cierta –sea como una expectativa o ya como una posibilidad concretalos residentes de barrios populares consolidados dejan de considerar a los proyectos colectivos como catalizadores de ascenso social y mejoramiento de su realidad cotidiana.

En su mayoría propietarios, quienes desean mudarse no deben organizarse colectivamente para participar de una postulación grupal para la obtención de una vivienda a través de los subsidios del Estado. Asimismo, frenados por un mercado de compra-venta deprimido, desarrollan distintas estrategias de mejoramiento de su condición socio-económica, tales como el arrendamiento o el desarrollo de economías domésticas al interior de sus viviendas, así como de integración simbólica a otros sectores de la sociedad, como es el caso de la consolidación del mejoramiento y ornamentación de la vivienda propia (Ariztía: 2009; Ureta: 2007) y la adquisición de hábitos de consumo que otorguen prestigio e identidad social de clase media emergente (Salcedo y Stillerman: 2010).

Si bien a partir del estudio de campo no es posible concluir que existe una prevalencia de los proyectos individuales al interior de barrios populares consolidados, pues existe una proporción importante de personas que manifiestamente no desean mudarse de donde viven, que confían en sus vecinos, participan en organizaciones vecinales y están dispuestos a llevar a cabo proyectos colectivos, si puede advertirse que la movilidad residencial es vista como una alternativa que no excede los ámbitos de decisión y acción de los núcleos familiares. Ouienes manifiestan deseos de dejar los barrios lo hacen, en parte, porque ya perdieron la confianza en la posibilidad de poder mejorar la situación del barrio en su conjunto, pues, como en el caso de 23 de Enero las relaciones se han deteriorado tras la entrada de la industria de la droga al barrio, o como ocurre en La Unión, existe desconfianza en las condiciones del entorno social, pues en él están depositados todos aquellos hábitos y prácticas de las cuales se quieren escapar. Esta situación abre un nudo de complejidades que deben ser analizadas como parte de reflexiones más profundas acerca de las expectativas de movilidad social ascendente no concretizadas y de las posibilidades de integración social en barrios populares consolidados.

A pesar que los residentes de ambos barrios que manifiestan intenciones de mudarse descrean de los proyectos colectivos como alternativa de mejoramiento del bienestar de sus grupos familiares, a través de la tesis pudo advertirse que los atributos de localización juegan un rol clave respecto a la satisfacción residencial. Coincidentemente, allí en donde los sectores populares no son aislados espacialmente, los residentes de esta extracción socio-económica advierten contar con una serie de activos disponibles en su entorno próximo, que va desde mejores servicios municipales, hasta áreas comerciales, áreas verdes, espacios de entretenimiento e infraestructura cultural. Asimismo en distintos testimonios se logró evidenciar una serie de hallazgos de la literatura enfocada en los efectos de la convivencia de hogares de características socioeconómicas diversas en el Gran Santiago: menor vulnerabilidad, mayor disponibilidad de oportunidades funcionales (empleo, servicios, protección social) y aumento en el sentido de ciudadanía, entendida como integración al cuerpo social.

Por el contrario, allí en donde el aislamiento social es mayor, el paisaje es bastante menos auspicioso: municipios con capacidades de acción mucho más limitadas que las del resto de los gobiernos locales de la ciudad, en áreas en donde la inversión inmobiliaria es nula, imposibilitando la llegada de nuevos residentes con mayor capacidad de pago, y en donde la inversión privada en áreas comerciales está entrando tibiamente a la espera de copar sus otros ámbitos de mercado.

Volviendo sobre la pregunta con que se inició este manuscrito ("¿Cuál es el impacto de la geografía de oportunidades sobre las motivaciones y expectativas que sostienen la decisión y posibilidad de emigrar del barrio de los propietarios de viviendas de asentamientos populares consolidados?") estamos en condiciones de afirmar que la geografía de oportunidades es constitutiva de las expectativas de mudarse del barrio, en la medida en que la exposición a ella influye sobre las expectativas y posibilidades de movilidad residencial.

En uno de los casos, la exposición a las oportunidades de la ciudad es reconocida de tal manera, que hace que las alternativas de localización que se barajen estén situadas próximas al lugar en el que actualmente se vive, lo cual evidencia la internalización de las ventajas comparativas del vivir en ese lugar de la ciudad respecto a áreas desprovistas de bienes y activos. En este caso los motivos que configuran el deseo de mudarse están afectados más por las condiciones microsociales del barrio, así como por los deseos de distinción social, que por las condiciones del entorno

En el caso contrario, cualquiera de las alternativas de residencia están referidas a lugares distantes del área en donde se vive actualmente (como mínimo en alguna de las comunas adyacentes). Aquí los motivos que explican la salida están vinculados

con la pobreza de oportunidades, bienes y servicios disponibles en el área, así como por las limitadas perspectivas de futuro asociadas a ese lugar de residencia.

El grado de satisfacción respecto a las condiciones del entorno es clave dentro de la determinación de mudarse, no porque inhiba los deseos de los habitantes de barrios populares consolidados de hacerlo-muchos de los cuales responden a etapas de los ciclos familiares o a cuestiones económicas-, sino por su capacidad de atraer o repeler.

Atraer a quien sabe que allí en donde actualmente vive -un área pluriclasista de la ciudad- existen ventajas muy superiores a las que están disponibles en áreas donde residen mayoritariamente hogares populares. Repeler a quien desea, aunque sabe que muy difícilmente lo logre, acercarse a una subcentralidad urbana -incluso moviéndose hacia la periferia metropolitanaque le brinde todos los servicios y activos que por sí sola su comuna no le puede brindar.

El confinamiento de los segmentos populares en áreas de la ciudad -y no hablamos de las política de vivienda de los noventa, sino de la incapacidad de los agentes públicos de desarrollar políticas de mejoramiento urbano lo suficientemente sólidas como para potenciar áreas completas de la ciudad que arrastran déficit de toda índole desde hace más de cincuenta años- expre-

sa y alimenta la desigual distribución de las oportunidades en el espacio. Ésta condena a la inmovilidad, en la medida en que vivir en un lugar de estas características puede significar menores oportunidades de empleo, exposición al crimen, deserción escolar, inactividad juvenil o violencia intrafamiliar.

En la medida en que el mejoramiento urbano de áreas pericentrales metropolitanas no sea tomado en consideración como parte de la agenda pública de políticas urbanas, una serie de problemas sociales se agudizarán. Si bien hasta ahora estas áreas de la ciudad se han sostenido en base al crecimiento general de la economía y al aumento en los ingresos al interior de los hogares populares que han ascendido en la escala social, la precariedad urbana se mantiene como una de las variables que impiden favorecer el desarrollo económico y social de una proporción importante de los habitantes de Santiago.

Asimismo, la inacción sobre estas áreas de la ciudad está haciendo que se desaprovechen valiosas oportunidades de frenar la extensión en baja densidad a través de la densificación del pericentro metropolitano. En la medida en que los instrumentos de subsidio no actúen efectivamente en áreas consolidadas mal servidas, la entrada de inversiones inmobiliarias quedará suspendida hasta que éstas sean lo suficientemente atractivas como para atraer a personas de mayores ingresos a vivir allí.

#### REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Abramo, P. (2004) La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el Mercado inmobiliario informal. Disponible en [info.worldbank.org/etools/library/latestversion.asp?135789]

Agnew, J.; Duncan, J. (1989) *The power of place*. Londres: Unwin Hyman.

Agostini, C.; Brown, P.; Góngora, D.P. (2008) Distribución espacial de la pobreza en Chile. *Estudios de Economía*, 35 (1), 79-110.

Agostini, C.; Paulucci, G. (2005) Capitalización anticipada del Metro de Santiago. *ILADES-Georgetown University Working Papers, 170*. [disponible en http://ideas.repec.org/p/ila/ilades/inv170.html#provider]

\_\_\_\_\_ (2008) Capitalización heterogénea de un bien semipúblico: el Metro de Santiago. *Cuadernos de Economía*, 45, 105-128.

Aguirre, B; Sabatini, F. (1981) Discusión sobre políticas de desarrollo ambiental en las áreas de asentamientos precarios en Santiago. Santiago: Cepal-Pnuma.

Alonso, W. (1964) The historic and the structural theories of urban form: their implications for urban renewal. *Land Economics*, 40 (2), 227-231.

Ariztía, T. (2009) Arreglando la casa propia. La cultura material de la movilidad. En Tironi, M.; Perez, F. SCL: espacio, prácticas y cultura urbana. Santiago: Ediciones ARQ.

Arriagada, C. (2004) Determinantes de gran escala de la segregación residencial en el Área Metropolitana del Gran Santiago (AMGS) y efectos espaciales locales en comunidades pobres. En Cáceres, G.; Sabatini, F. (Eds) Barrios Cerrados en Santiago de Chile: entre la exclusión y la integración residencial. Santiago: Lincoln Institute of Land Policy – Instituto de Geografía Pontificia Universidad Católica de Chile.

Arriagada, C.; Morales, N. (2006) Ciudad y seguridad ciudadana en Chile: revision del rol de la segregación sobre la exposición al delito en grandes urbes. *Revista EURE*, 97, 37-48.

Arriagada, C.; Moreno, J.C.; Cartier, E. (2007) Evaluación de impacto del Subsidio de Renovación Urbana en el Área Metropolitana del Gran Santiago 1991-2006. Santiago: MINVU.

Atria, J. (2006) Crecimiento económico y estratificación social: observaciones sobre el caso chileno. *Revista de Sociología, Facultad de Ciencias Sociales Universidad de Chile, 20, 45-68.* 

Ballent, A. (2004) Learning from Lima. PREVI, Perú: habitar popular, vivienda masiva y debate arquitectónico, 1945-1970. *Revista BLOCK, 6*, 86-95.

Barozet, E. (2003) Movilización de recursos y redes sociales en los neopopulismos: hipótesis de trabajo para el caso chileno. *Revista de Ciencia Política*, 23 (1), 39-54.

(2008) Populismo regional y Estado: el caso de Chile. Estudios Interdisciplinarios de América Latina y el Caribe (Institute for Latin American History and Culture, Tel Aviv University, Israel), 19 (2), 45-60.

Bauman, Z. (2005) Vidas desperdiciadas: la modernidad y sus parias. Barcelona: Paidós.

Beck, U. (1998) La sociedad del riesgo: hacia una nueva modernidad. Barcelona: Paidós.

Bonomo, U. (2009) Las dimensiones de la vivienda moderna. La Unidad Vecinal Portales y la producción de viviendas económicas en Chile. 1948-1970. Tesis para optar al grado de Doctor en Arquitectura y Estudios Urbanos, Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile.

Brain, I.; Iacobelli, A.; Sabatini, F. (2006) Calidad y valor de la vivienda social: un problema de localización y barrio.

Brain, I.; Cubillos, G.; Sabatini, F. (2007) Integración social urbana en la nueva política habitacional. *Temas de la agenda pública, Vicerrectoría de Comunicaciones y Asuntos Públicos, Pontificia Universidad Católica de Chile, 7,* 1-15. [disponible en http://vinculosconlasociedad.uc.cl/documentos/14.]

Bravo, L.; Martínez, C. (Comp.) (1993) *Chile: 50 años de vivienda social (1943-1993)*. Valparaíso: Facultad de Arquitectura, Universidad de Valparaiso.

Briggs, X. De Souza (2005) More *pluribus*, less unum? The changing geography of race and opportunity. En Briggs, X. De Souza *The geography of opportunity: race and housing Choice in metropolitan America*. Washington D.C.: Brookings Institution Press.

Cáceres, G.; Campos, D.; Greene, R.; Sabatini, F. (2004) Santiago y su renacimiento urbano. *Todavía. Pensamiento y cultura en América Latina, 9.* [disponible en http://www.revistatodavia.com.ar/todavia23/9.caceres.html]

Cáceres, G.; De Simone, L. (2009, noviembre) *Tres estaciones del Shopping center en Santiago: instalación, cuestionamiento y naturalización.* Ponencia presentada en Seminario "sMall: Santiago, consumo y espacio público", Santiago, Chile.

Cáceres, G.; Farías, L. (1999) Efectos de las grandes superficies comerciales en el Santiago de la modernización ininterrumpida: 1982-1999. *Ambiente y Desarrollo, 15 (4)*, 36-41.

Cáceres, G.; Sabatini, F. (Eds.) (2004) Barrios cerrados en Santiago de Chile: entre la exclusión y la integración social. Santiago: Lincoln Institute of Land Policy-Instituto de Geografía Pontificia Universidad Católica de Chile.

Cáceres, G.; Sabatini, F.; Salcedo, R.; Blonda, L. (2006) Malls en Santiago: luces y claroscuros. *Revista ARQ, 62*, 48-53.

Caldeira, T. (2000) *City of walls: crime, segregation and citizenship in Sao Paulo.* Berkeley: University of California Press.

Cámara de Comercio de Santiago (2005) *Retail en Chile. Respuesta al nuevo consumidor chileno*. Santiago: Cámara de Comercio de Santiago.

Castañeda, T.; Quiroz, J. (1986) Las políticas de vivienda en Chile y su impacto redistributivo en 1969 y 1980-1983. *Estudios Públicos*, 22, 1-50.

Castel, R. (1997) Las metamorfosis de la cuestión social: una crónica del salariado. Barcelona: Paidós.

Castells, M. (1973) Movimiento de pobladores y lucha de clases en Chile. *Revista EURE*, 7, 9-35.

Castillo, S. (2006) Hacia una cartografía del centro cívico subcentral. Historia de la urbanística asociada al desarrollo del gobierno local santiaguino (1960-1990). Revista de Diseño Urbano y Paisaje (DU&P), Universidad Central de Chile, 8.

Cerda, J. (2001) Patrones de localización y comportamiento del mercado en la industria supermercadista: Santiago de Chile 1958-1999. Tesis para obtener el grado de Magíster en Desarrollo Urbano. Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago, Chile.

CIDU, Equipo de Estudios Poblacionales (1972) Reivindicación urbana y lucha política: los campamentos de pobladores en Santiago de Chile. *Revista EURE*, 6, 55-82.

CIEDESS (Corporación de Investigación, Estudio y Desarrollo de la Seguridad Social) (2003) *Hipoteca Revertida. Una fórmula innovadora para mejorar las pensiones.* Santiago: CIEDESS.

Consejería Nacional de Desarrollo Popular (1968) *Distribución de las poblaciones marginales del Gran Santiago*. Santiago: División de Estudios Consejería Nacional de Desarrollo Popular.

Contreras, D. (2001) Economic growth and poverty reduction by region: Chile 1990-96. *Development Policy Review,* 19 (3), 291-302.

Contrucci, P. (2008) El crecimiento de Santiago: tendencias y escenarios futuros. En Observatorio de Ciudades UC Mercado y Ciudad: desafíos de un país urbano. Santiago: BBVA-OCUC.

Covarrubias, A. (2003) Región Metropolitana: propuesta de solución a la descontaminación. *Revista Urbano, 8*, 26-31.

Cravino, M.C. (2006) Las villas en la ciudad: mercado e informalidad urbana. Buenos Aires: Universidad Nacional de General Sarmiento.

Crispiani, A.; Silva, M. (2006) Un gran contenedor y muchos carritos. *Revista ARQ*, 62, 32-37.

Cummings y Di Pasquale (1997) The spatial implications of housing policy in Chile. En Glaeser, E.; Meyer, J.R. *Chile: Political economy of urban development*. Cambridge (MA): Kennedy School of Government, Harvard University.

Dammert, L. (2004) ¿Ciudad sin ciudadanos? Fragmentación, segregación y temor en Santiago. *Revista EURE, 91,* 87-96.

De la Puente, P.; Muñoz, P.; Torres, E. (1989) Impacto social de los programas de radicación y erradicación en Santiago. Documento de Trabajo, Departamento de Sociología, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Chile, 7. De la Puente, P.; Torres, E.; Muñoz, P. (1990) Satisfacción residencial en soluciones habitacionales de radicación y erradicación para sectores pobre de Santiago. *Revista EURE*, 49, 7-22.

Del Pozo, F.; Jeldes, I.; Montenegro, V.; Riquelme, I. (2009) Disposición a la movilidad residencial en dos barrios populares de Santiago. Taller de Titulación I, Instituto de Sociología, Pontificia Universidad Católica de Chile.

De Mattos, C. (2002) Transformaciones de las ciudades latinoamericanas. ¿Impactos de la globalización? *Revista EURE*, 85, 5-10.

De Ramón, A. (1990) La población informal. Poblamiento de la periferia de Santiago de Chile. 1920-1970. *Revista EURE*, 50, 5-17.

\_\_\_\_\_ (2007) Santiago de Chile (1541-1991). Historia de una sociedad urbana. Santiago: Catalonia.

Díaz, F. (2010) Arquitectura chilena en dictadura: la paradoja de lo público y lo privado. DOCOPOSMO (Documentación y Conversaciones sobre el Posmoderno) [Disponible en http://www.docoposmo.com/index.php?option=com\_content&task=view&id=87&Itemid=56]

Doña, J.; Larrañaga, O.; Torche, A. (2003) Movilidad habitacional, en la perspectiva social, de la ciudad y del usuario. Santiago: Cámara Chilena de la Construcción, Documento de Trabajo, 17.

Ducci, M.E.; Fernandez, V.; Agüero, D. (1989) Evaluación de las variaciones de calidad de vida de la población erradicada en el Área Metropolitana de Santiago. Un estudio de casos para el período 1979-1985. Santiago: *Documento de Trabajo*, 161, Instituto de Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile.

Dwyer, D.J. (1963) Población y vivienda en el tercer mundo. Perspectivas sobre el problema de los asentamientos espontaneos. México: Fondo de Cultura Económica.

Espinoza, V (1988) Para una historia de los pobres de la ciudad. Santiago: Ediciones SUR.

(1998) Historia social de la acción colectiva urbana: los pobladores de Santiago, 1957-1987. Revista EURE, 72, 71-84.

Fadda, G.; Ducci, M.E. (1993) Políticas de desarrollo urbano y vivienda en Chile: interrelaciones y efectos. En Bravo, L.; Martínez, C. (Comp) *Chile: 50 años de vivienda social (1943-1993)*. Valparaíso: Facultad de Arquitectura, Universidad de Valparaiso.

Farías, I. (2007) Identidad cultural en espacios de consumo. El Mall Plaza Vespucio y la imposibilidad de una cultura pública. En Tironi, M.; Perez, F. SCL: espacio, prácticas y cultura urbana. Santiago: Ediciones ARQ.

Farías, A.; Espiñeira, M.; Larenas, J.; Suckel, H. (Eds.) (1992) *Historias Locales II.* Santiago: JUNDEP.

Fichter, R.; Turner, J.F.C.; Grenell, P. (1972) The meaning of autonomy. En Fichter, R.; Turner, J.F.C. *Freedom to build*. Nueva York: Macmillan.

Figueroa, O.; Henry, E. (1988) Diagnóstico de los Metros en América Latina. *Revista EURE*, 42, 7-17.

Frankenhoff, C. (1969) *Hacia una política habitacional popular: el caso de Chile*. Santiago: CIDU.

Friedrichs, J.; Galster, G.; Musterd, S. (2003) Neighbourhood effects on social opportunities: the European and American research and policy context. *Housing Studies*, 18,797-806.

Galster, G. (2001) On the nature of neighbourhood. *Urban Studies*, 38 (12), 2111-2124.

Galster, G. Killen, S. (1995) The geography of metropolitan opportunity: a reconnaissance and conceptual framework. *Housing Policy Debate*, 6 (1), 7-43.

Gamez, V. (2001) Expresión urbana y territorial en la doctrina habitacional de la CORVI (1953-1976) En Raposo, A. (Comp.) Espacio urbano e ideología. El paradigma de la Corporación de la Vivienda en la arquitectura habitacional chilena. 1953-1976. Santiago: Ediciones Universidad Central.

Garcés, M. (2002) Tomando su sitio. El movimiento de pobladores de Santiago, 1957-1970. Santiago: LOM.

Geisse, G.; Sabatini, F.; Walker, E. (1984) Gestión local del desarrollo de los barrios populares de Santiago: del crecimiento precario al desarrollo integral. Santiago: *Documento de Trabajo, 141*, Instituto de Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile.

Gilbert, A. (1987) Arrendatarios y autoconstrucción: selección y restricciones en el mercado de viviendas en los países de menores ingresos. *Revista EURE*, 39-40, 59-84.

\_\_\_\_\_ (1993) In search of a home. Rental and shared housing in Latin America. Tucson: The University of Arizona Press.

\_\_\_\_\_(1999) A home is for ever? Residential mobility and homeownership in self-help settlements. *Environment and Planning*, 31, 1073-1091

\_\_\_\_\_ (2002) Power, ideology and the Washington consensus: the development and Spreads of chilean housing policy. *Housing Studies*, 17 (2), 305-324.

Gilbert, A.; Ward, P. (1982) Residential movement among the poor: the constraints on housing choice in Latin American cities. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 7 (2), 129-149.

Gramsch, J.P. (2003) Programa de pavimentación participativa. Pavimento: el anhelo de toda una vida. *Revista Urbano*, 6 (7), 73-75.

Granovetter, M. (1973) The strength of weak ties. *American Journal of Sociology*, 78 (6), 1360-1380.

Greene, M.; Durán, L.; Arriagada, C. (1991) Vivienda básica y mejoramiento de barrios: un estudio comparado de dos líneas de acción complementarias. Santiago: Corporación de Promoción Universitaria.

Gross, P. (1990) Santiago de Chile (1925-1990): planificación urbana y modelos políticos. *Revista EURE, 52-53*, 27-52.

Habermas, J. (1987) *Teoría de la acción comunicativa*. Madrid: Taurus.

Haindl, E.; Weber, C. (1986) *Impacto redistributivo del gasto social*. Santiago: Departamento de Economía, Universidad de Chile.

Hall, P. (2002) Cities of tomorrow. Oxford: Blackwell Publishing.

Haramoto, E. (1982) Políticas de vivienda social: experiencia chilena de las tres últimas décadas. En Mac Donald, J. 25 años de vivienda social: la perspectiva del habitante. Santiago: CPU.

Harms, H. (1997) To live in the city centre: housing and tenants in central neighbourhoods of Latin American cities. *Environment and Urbanization*, 9 (2), 191-212.

Hayden D. (1997) The power of place: urban landscapes as public history. Cambridge: MIT Press.

Hernández, G. (1990) Población Neptuno. En Suckel, H. (Ed.) *Historias Locales*. Santiago: JUNDEP.

Hidalgo, R. (1993) La dimensión espacial en los programas de casetas sanitarias en el Gran Santiago, 1979-1991. Tesis de licenciatura en Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, Chile.

\_\_\_\_\_ (1996) La especialización de la base económica y sus implicancias en los Programas de Mejoramiento de Barrios en el Gran Santiago. *Revista de Geografía Norte Grande*, 23, 31-40.

\_\_\_\_\_(2004) De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000) *Revista EURE, 91,* 29-52.

Hidalgo, R.; Arenas, F. (2004) Condominios y urbanizaciones cerradas en comunas del sector oriente de Santiago. Tendencias de localización y morfología urbana. En Cáceres, G.; Sabatini, F. (Eds.) Barrios cerrados en Santiago de Chile: entre la exclusión y la integración social. Santiago: Lincoln Institute of Land Policy-Instituto de Geografía Pontificia Universidad Católica de Chile.

Inglehart, R. (1991) El cambio cultural en las sociedades avanzadas. Madrid: Siglo XXI España.

Jocelyn-Holt, A. (1998) El Chile perplejo. Del avanzar sin transar al transar sin parar. Santiago: Planeta/Ariel.

Kaztman, R. (1999) Segregación residencial y desigualdades sociales en Montevideo. Montevideo: CEPAL.

\_\_\_\_\_(2001) Seducidos y abandonados: el aislamiento social de los pobres. *Revista de la Cepal*, 75, 171-189.

Kearns, A. (2002) Response: from residencial disadvantage to opportunity? Reflections on British and European policy and research. *Housing Studies*, 17, 145-150.

Kusnetzoff, F. (1975) Housing policies or housing politics: an evaluation of the chilean experience. *Journal of Interamerican Studies and World Affairs*, 17 (3), 281-310.

(1987) Urban housing policies under Chile's military dictatorship. *Latin American Perspectives*, 53 (2), 157-186.

Laclau, E. (2005a) *La razón populista*. México: Fondo de Cultura Económica.

\_\_\_\_\_ (2005b) Populismo: ¿qué hay en el nombre? En Arfuch, L. (comp.) *Pensar este tiempo. Espacios, afectos, pertenencias*. Buenos Aires: Paidós.

Lagos, D. (2010) Desde la Avenida Norte-Sur a la Autopista Central: Un estudio crítico del eje norte sur de la ciudad de Santiago. Tesis para optar al grado de Doctor en Arquitectura y Estudios Urbanos, Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile.

Larrañaga, O. (2007) ¿Qué puede esperarse de la política social en Chile? *Serie Documentos de Trabajo, 245*, Departamento de Economía, Universidad de Chile.

Lavín, J. (1987) Chile: revolución silenciosa. Santiago: Zigzag.

Lawner, M. (2007) Demolición de la Villa San Luis en Las Condes. Historia de dos despojos. CENDA: Santiago. [Disponible en http://www.cendachile.cl/system/app/pages/search?q=miguel+lawner&scope=search-site]

\_\_\_\_\_(2008) Viviendas dignas para hombres dignos. En Lawner, M. (ed.) *Salvador Allende: presencia en la ausencia*. Santiago: LOM.

Lazo Corvalán, A.; Jouffe, Y. (2010) Las prácticas cotidianas frente a los dispositivos de la movilidad. Aproximación política a la movilidad cotidiana de las poblaciones pobres periurbanas de Santiago de Chile. *Revista EURE*, 108, 29-47.

Lefebvre, H. (1991) *The production of space*. Oxford: Blackwell Publishing.

Lomnitz, L. (1977) *Cómo sobreviven los marginados*. México D.F.: Siglo XXI Editores.

Luna, J.P. (2008) A lost battle? Building programmatic party-voter linkages in contemporary Latin America: A comparative analysis of Chile and Uruguay. En O'Donnell, G.; Tulchin, J.; Varas, G. (Eds.) *New voices in the study of democracy in Latin America*. Washington D.C.: Woodrow Wilson International Center for Scholars.

Mac-Donald, J. (1982) 25 años de vivienda social: la perspectiva del habitante. Santiago: CPU.

\_\_\_\_\_ (1984) El habitar progresivo. *Revista CA*, 38, 1-4.

Marques, E. (2009) As redes sociais importam para a pobreza urbana?. *Dados*, 52 (2), 471-505.

Márquez, F. (2007) Cultura y movilidad en los años noventa: Santiago, Buenos Aires y Montevideo. En Franco, R.; León, A.; Atria, R. Estratificación y movilidad social en América Latina. Santiago: LOM.

Massey, D. (2005) La filosofía y la política de la especialidad: algunas consideraciones. En Arfuch, L. (comp.) *Pensar este tiempo. Espacios, afectos, pertenencias.* Buenos Aires: Paidós.

Mayol, P. (2000) El Barrio. En De Certeau, M. (comp.) *La invención de lo cotidiano. Vol. II. Hacer, cocinar.* México: Universidad Iberoamericana.

Meeker, A.C. (1971) Decisions and exchange. *American Sociological Review, 36* (3), 485-495.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) (1979) Sistema Llave en Mano. Viviendas contratadas 1977-1978. DS 622-DS 1292-DS 306. Santiago: MINVU.

\_\_\_\_\_ (2004) Chile. Un siglo de políticas en vivienda y barrio. Santiago: MINVU.

Molina, I. (1985) El programa de erradicación de campamentos en la Región Metropolitana (1979-1984). Implicancias socio-económicas y espaciales. Tesis para optar al título de geógrafo, Instituto de Geografía, Universidad Católica de Chile.

Morales, E.; Rojas, S. (1987) Relocalización socio-espacial de la pobreza. Política estatal y presión popular 1979-1985. En Chateau, J.; Gallardo, B.; Morales, E.; Piña, C.; Pozo, H.; Rojas, S.; Sanchez, D.; Valdés, T. *Espacio y Poder. Los pobladores*. Santiago: FLACSO.

Moris, R. (2008) Regeneración urbana: consolidación y sustentabilidad de un mercado en desarrollo. En Observatorio de Ciudades UC Mercado y Ciudad: desafíos de un país urbano. Santiago: BBVA-OCUC.

Morley, D. (2001) Belongings. Place, space and identity in a mediated world. *European Journal of Cultural Studies*, 4 (4), 425-448.

Moser, C.; Felton, A. (2004) Acumulación de activos y reducción de la pobreza en Guayaquil, Ecuador, entre 1978 y 2004. En Moser, C. (Ed.) *Reducing global poverty: the case for asset acumulation*. Washington D.C.: Brookings Press.

Muñoz, D. (1962) Villa de Ñuñoa. Santiago: Vera y Gianini.

Muñoz, V.; Madrid, P. (2005) Herminda de la Victoria. Autobiografía de una población. Santiago: La Calabaza del Diablo.

Musterd, S.; Ostendorf, W.; De Vos, S. (2003) Neighbourhood effects and social mobility: a longitudinal analysis. *Housing Studies*, 18 (6), 877-892.

Navarro, M. (2005) Housing finance policy in Chile: the last 30 years. *Land Lines*, 17 (3), 12-14.

Ortiz, J; Morales, S. (2002) Impacto socioespacial de las migraciones intraurbanas en entidades de centro y de nuevas periferias del Gran Santiago. *Revista EURE*, 85, 171-185.

O'Ryan, R.; Larraguibel, L. (2000) Contaminación del aire en Santiago: ¿qué es, qué se ha hecho, qué falta? Revista Perspectivas (Departamento de Ingeniería Industrial, Universidad de Chile), 4 (1), 153-191.

Palacios, H. (1995) La industria del Retailing. *Administración y Economía UC*, 21, 35-37.

Parrochia, J. (1979) Santiago en el tercer cuarto del s. XX. Santiago: Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.

Pastrana, E.; Threlfall, M. (1974) *Pan, techo y poder. El movimiento de pobladores en Chile (1970-1973)*. Buenos Aires: Ediciones SIAP-Planteos.

Portes, A. (1969) Cuatro poblaciones: informe preliminar sobre situación y aspiraciones de grupos marginados en el Gran Santiago. Santiago: Prog. Sociología del Desarrollo, Universidad de Wisconsin.

\_\_\_\_\_\_(1975) El proceso de urbanización y su influencia en la modernización de las instituciones políticas locales. En Unikel, L.; Necochea, A. (Eds.) *Desarrollo urbano y regional en América Latina: problemas y políticas.* México: Fondo de Cultura Económica.

Poduje, I. (2000) *Low-Income housing in Chile: serial production with nowhere to go.* Lincoln Institute of Land Policy, Working Paper.

Prado, V. (2010) La contraparte estatal frente al financiamiento internacional. Los programas de mejoramiento de barrios en Chile y Brasil financiados por el Banco Interamericano del Desarrollo. Tesis para optar al título de Arquitecto y el grado de Magister en Desarrollo Urbano. Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, Chile.

Raczynski, D. (2010) *Hacia una Estrategia de Validación de La Educación Pública-Municipal: imaginarios, valoraciones y demandas de las familias*. Informe Final Proyecto FONIDE F310827 / 2008. Disponible en [http://asesoriasparaeldesarrollo.cl/centro-de-documentacion-informesde-estudios.php]

Raczynski, D.; Serrano, C. (1987) Descentralización y gobierno local: situación de algunos municipios en Santiago. *Revista EURE*, 41, 15-28.

Raposo, A.; Valencia, M. (2004) Modernidad, diseño urbano y utopía. Notas sobre el fundamento político de las acciones de Remodelación Urbana en Santiago. El caso de CORMU 1966-1973. (Segunda parte). Revista de Urbanismo, Universidad de Chile, 10. [disponible en http://revistaurbanismo.uchile.cl/CDA/urb issue/0,1308,ISID%253D488,00.html]

Rehren, A. (1999) Clientelísmo político, corrupción y ética en la nueva democracia chilena. En Drake, P.; Jaksic, I. (Eds.) El modelo chileno: democracia y desarrollo en los noventa. Santiago: LOM.

Roberts, B. (1980) *Ciudad de campesinos*. México D.F: Siglo XXI Editores.

Rodriguez, A. (1983) *Por una ciudad democrática*. Santiago: Ediciones SUR.

(2004) Hacer ciudad es algo más que "Real Estate". Temas Sociales, *Boletín del Programa de Pobreza y Políticas Sociales de SUR*, 51.

Rodríguez, A.; Icaza, A. (1993) Procesos de expulsión de habitantes de bajos ingresos del centro de Santiago, 1981-1990. *Proposiciones*, 22.

Rodríguez, A.; Sugranyes, A. (2005) Vivienda social y violencia intrafamiliar: una relación inquietante. ¿Una política social que genera nuevos problemas sociales? *Revista INVI*, 53, 11-19.

Rodríguez, A.; Winchester, L. (2004) Santiago de Chile: una ciudad fragmentada. En De Mattos, C.; Ducci, M.E.; Rodríguez, A.; Yáñez, G. (Eds.) Santiago en la globalización ¿una nueva ciudad?. Santiago: Ediciones SUR.

Rojas, E. (2001) The long road to housing sector reform: lessons from the chilean housing experience. *Housing Studies*, 16 (4), 461-483.

\_\_\_\_\_(2004) Volver al centro: la recuperación de áreas urbanas centrales. Washington D.C.: Banco Interamericano del Desarrollo.

Sabatini, F. (1983) Santiago: sistemas de producción de viviendas, renta de la tierra y segregación urbana. *Documento de Trabajo, Instituto de Planificación del Desarrollo Urbano CIDU-IPU, Pontificia Universidad Católica de Chile, 128*.

\_\_\_\_\_ (1997) Liberalización de los mercados de suelo y segregación social en las ciudades latinoamericanas: el caso de Santiago, Chile. Documentos de Instituto de Estudios Urbanos, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile, , Serie Azul, 14.

\_\_\_\_\_ (2000) Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial. *Revista EURE*, 77, 49-80.

Sabatini, F.; Wormald, G.; Sierralta, C.; Peters, P. (2010) Segregación residencial en Santiago: tendencias 1992-2002 y efectos vinculados con su escala geográfica. En Sabatini, F.; Salcedo, R.; Wormald, G.; Cáceres, G. (2010) *Tendencias de la segregación en las principales ciudades chilenas. Análisis censal 1992-2002*. Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile – Instituto Nacional de Estadísticas (INE),

Sabatini, F.; Brain, I. (2008) La segregación, los guetos y la integración social urbana: mitos y claves. *Revista EURE,* 103, 5-26.

Salcedo, R.; Sabatini, F.; Rasse, A. (2009) Criminalidad, control social e individualismo: reflexiones en torno a los cambios culturales en el habitar popular. En Lunecke, A.; Munizaga, A.; Ruiz, J. (Eds.) Violencia y delincuencia en barrios: Sistematización de experiencias. Santiago: Fundación Paz Ciudadana – Universidad Alberto Hurtado.

Sanhueza, C.; Larrañaga, O. (2007) Residential segregation effects on poor's opportunities in Chile. Serie Documentos de Trabajo, Departamento de Economía, Universidad de Chile, 259.

San Martin, E. (1972) Las fábricas de viviendas populares: una experiencia de participación. Revista *EURE, 6,* 159-169.

Santa María, I. (1973) El desarrollo urbano mediante los "asentamientos espontáneos": el caso de los "campamentos" chilenos. *Revista EURE*, 7, 103-122.

Saraví, G. (2004) Segregación urbana y espacio público: los jóvenes en enclaves de pobreza estructural. *Revista de la CEPAL*, 83, 33-48.

Savage, M. (2003) Review essay: a new class paradigm? *British Journal of Sociology of Education*, 24 (4), 535-541.

Schkolnik, M. (1986) *Sobrevivir en la población José M. Caro y Lo Hermida*. Santiago: Programa de Economía del Trabajo (PET).

Schkolnik, M.; Teitelboim, B. (1988) Pobreza y desempleo en poblaciones. La otra cara del modelo neoliberal. Santiago: PET.

Sennett, R. (2000) La corrosión del carácter: las consecuencias personales del trabajo en el nuevo capitalismo. Barcelona: Anagrama.

Sepúlveda, R.; Arditi, C.; De la Puente, P.; Muñoz, P.; Torres, E. (1992) *Programa de mejoramiento de barrios. Análisis del período 1983-1992*. Santiago: Instituto de la Vivienda (INVI), Universidad de Chile.

Sierralta, C. (2008) Efectos de la segregación residencial socioeconómica en los jóvenes de extracción popular en Santiago de Chile (1992-2002). Tesis para optar al grado de Magister en Desarrollo Urbano. Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, Chile.

Silva, P. (2001) La Av. Norte-Sur como intervención urbana en el centro de Santiago. Implicancias urbanas a treinta años de su construcción. Tesis de Título de Arquitecto y Magister en Desarrollo Urbano, Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, Chile.

Simioni, D.; Arriagada, C. (2002) Dinámica de valorización del suelo en el área metropolitana del Gran Santiago. Desafíos del financiamiento urbano. Lincoln Institute Research Report.

Skewes, J. (2005) De invasor a deudor: el éxodo desde los campamentos a las viviendas sociales en Chile. En Rodríguez, A.; Sugranyes, A. (Eds.) Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social. Santiago: Ediciones SUR

Smolka, M.; Sabatini, F. (2000) El debate sobre la liberalización del suelo en Chile. En Smolka, M.; Mullahy, L. (Eds) (2007) *Perspectivas Urbanas. Temas críticos en políticas de suelo en América Latina*. Boston (MA): Lincoln Institute of Land Policy.

Soto, J. (1988) El acceso a la vivienda en los sectores pobres de la Región Metropolitana. Tesis para obtener el título de Ingeniero Comercial con mención en Economía, Instituto de Economía. Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, Chile.

Stillerman, J. (2006) The politics of space and culture in Santiago, Chile's street markets. *Qualitative Sociology*, 29, 507-530.

Stillerman, J. (2010) The Contested Spaces of Chile's Middle Classes.

Stillerman, J.; Salcedo, R. (2010) Es mucho más que comprar... discursos y prácticas espaciales cotidianas en malls de Santiago. *Estudios Avanzados*, 13, 79-103.

Stockins, P. (2004) Oferta y demanda de vivienda en la periferia santiaguina: los nuevos desarrollos inmobiliarios. En Cáceres, G.; Sabatini, F. (Eds.) *Barrios cerrados en Santiago de Chile: entre la exclusión y la integración social.* Santiago: Lincoln Institute of Land Policy-Instituto de Geografía Pontificia Universidad Católica de Chile.

Suárez-Lastra, M.; Delgado-Campos, J. (2010) Patrones de movilidad residencial en la Ciudad de México como evidencia de co-localización de población y empleos. *Revista EURE*, 107, 49-66.

SUBDERE (2004) *Ley 18.695 Orgánica constitucional de municipalidades*. Santiago: Subsecretaría de Desarrollo Regional, Ministerio del Interior.

Sugranyes, A. (2005) La política habitacional en Chile, 1980-2000: un éxito liberal para dar techo a los pobres. En Rodríguez, A.; Sugranyes, A. (Eds.) Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social. Santiago: Ediciones SUR

Svampa, M. (2001) Los que ganaron: la vida en los countries y barrios privados. Buenos Aires: Biblos.

Thomson, I. (1985) Los Metros sudamericanos: un análisis de su evaluación económica. *Revista EURE, 33*, 5-31.

Topalov, C. (1979) *La urbanización capitalista*. México: Editorial Edicol.

Torche, F. (2005) Unequal but fluid: social mobility in Chile in comparative perspective. *American Sociological Review*, 70, 422-450.

\_\_\_\_\_(2006) Una clasificación de clases para la sociedad chilena. Revista de Sociología, Facultad de Ciencias Sociales Universidad de Chile, 20, 15-43.

Torche, F.; Wormald, G. (2004) Estratificación y movilidad social en Chile: entre la adscripción y el logro. Serie Políticas Sociales CEPAL, 98.

Trivelli, P. (1981) Elementos teóricos para el análisis de una nueva política de desarrollo urbano: Santiago de Chile. Revista Interamericana de Planificación, 60.

Troncoso, J. (2010, 24 de agosto) Supermercados ganan más de 20 puntos del negocio minorista en 15 años. El Mercurio, pp. B6. [Disponible en http://www.mer.cl/modulos/catalogo/Paginas/2010/08/24/MERSTE-B006BB2408.htm]

Turner, J.F.C. (1967) Barriers and channels for housing development in modernizing countries. *Journal of the American Institute of Planners*, 33, 167 - 181.

Turner, J.F.C. (1968) Housing priorities, settlement patterns, and urban development in modernizing countries. *Journal of the American Institute of Planners*, 34, 354-363.

Ureta, S. (2007) Domesticating Homes: Material transformation and decoration among low-income families in Santiago, Chile. *Journal of Home Cultures*, 4 (3), 311-336.

\_\_\_\_\_(2008) There is One in Every Home: Finding the Place of Television in New Homes Among Low-Income Population in Santiago, Chile. *International Journal of Cultural Studies*, 11 (4), 477-497.

Valdes, T. (1987) El movimiento de pobladores: 1973-1985. La recomposición de las solidaridades sociales. En Borja, J. (Ed.) *Descentralización del Estado: movimiento social y gestión local*. Santiago: FLACSO.

Valencia, M. (2010) Deterioro del tejido urbano en áreas centrales. Experiencias programáticas de regeneración habitacional en centros históricos. Los alcances de Santiago de Chile en las décadas de 1990 y 2000. Revista de Diseño Urbano y Paisaje (DU&P), Universidad Central de Chile, 19.

Valenzuela, M. (2003) Programa de repoblamiento comuna de Santiago: un programa de gestión urbana. *Revista Urbano*, 8, 53-61.

Vanderschueren, F. (1971) El significado político de las juntas de vecinos en poblaciones de Santiago. *Revista EURE*, 2, 67-90.

Vekemans, F.; Silva, I.; Giusti, J. (1969) La marginalidad en América Latina: un ensayo de conceptualización. Santiago: DESAL.

Vergara, F.; Palmer, M. (1990) El lote 9 x 18 en la encrucijada habitacional hoy. Santiago: Facultad de Arquitectura y Bellas Artes, Pontificia Universidad Católica de Chile.

Vernez, G. (1974) Residential movements of low-income families: the case of Bogotá, Colombia. *Land Economics*, 50 (4), 421-428.

Ward, P. (1976) The squatter settlement as slum or housing solution: evidence from Mexico City. *Land Economics*, 52 (3), 330-346.

Vial, E. (1990) Santiago's land-use metropolitan plan (PRIS): analysis and evaluation of two decades of implementation. Tesis para obtener grado de Master un City Planning. Massachusetts Institute of Technology, Estados Unidos.

Villalba, G. (2008) El negocio del barrio. La paradojal integración del comercio espontáneo en los espacios residenciales emergentes de la periferia de Santiago. Tesis para optar al título de Arquitecto y el grado de Magister en Desarrollo Urbano. Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, Chile.

Ward, P. (Ed.) (1982) *Self-help housing*. A critique. Londres: Mansell Publishing limited.

Wilckens, P. (1986) Efecto de las acciones de radicación y erradicación en la situación de socio espacial de los campamentos en el Área Metropolitana de Santiago. Tesis para optar al grado de Magister en Desarrollo Urbano. Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, Chile.

Zussmann R. (2004) People in places. *Qualitative Sociology*, 27 (4), 351-363.