

Usos y mercantilización de las viviendas en los campamentos chilenos

Paula Rodríguez

Doctora en Ciencias Sociales. Universidad de Buenos Aires. Argentina
Fondo Nacional de Desarrollo Científico y Tecnológico (Fondecyt).
Universidad Alberto Hurtado. Chile.

E-mail: paula.rodriguez.m@gmail.com

Alfredo Rodríguez

Master en City Planning, Yale University.
SUR Corporación de Estudios Sociales y Educación. Chile.

E-mail: rodriguezarranz@gmail.com

Fecha de recepción: 28/02/2019

Aceptación final del artículo: 03/10/2019

En este artículo se problematiza sobre el mercado inmobiliario en asentamientos populares en Chile. Se indica que, hoy en día, el acceso a una vivienda a veces se logra por una transacción comercial individual, a menudo paralela a las normas formales vigentes. A partir de la caracterización del mercado informal y de los bienes inmobiliarios, que hoy aparecen como mercancías, se profundiza en los afectos asociados a las viviendas, y en cómo los campamentos siguen conformándose como territorios marcados por economías solidarias a pequeña escala.

Palabras clave: Mercado Informal de la Vivienda; Asentamientos Irregulares; Ciudad Informal; Pobreza Urbana; Mercantilización Urbana

Uses and commodification of housing in popular settlements in Chile

This article aims to problematize the real estate market in popular settlements in Chile. It proposes that, nowadays, access to a home in these neighborhoods is sometimes achieved through an individual commercial transaction, often parallel to current formal rules. Based on the characterization of Chilean informal market and real estate, it explores the affections associated with households of this bracket, nowadays presented as merchandise, and inquiries into how popular settlements keep forming as territories marked by small-scale solidarity economies.

Keywords: Informal Housing Market; Irregular Settlements; Informal City; Urban Poverty; Urban Commodification.

Introducción¹

En Chile muchas personas levantan sus viviendas en los márgenes (físicos y simbólicos) de las ciudades. En 2016, se contaron 660 campamentos, donde vivían 38.770 familias, con 116.310 personas (Techo, 2016). Las comunas con más campamentos eran Viña del Mar, con 74; Valparaíso, con 51; Antofagasta, con 44; Copiapó, con 25; y Talcahuano, con 21. En 2018, la cifra total de residentes en campamentos, a escala nacional, aumentó a 40.541 familias (Ferrer, 2018)².

La proliferación de viviendas fuera de los mercados formales se ha producido pese a que el Código Civil chileno sanciona la tenencia de un bien ajeno, sin contrato y que tampoco ha sido prestado. Así, en los hechos, las normas son superadas, y es posible encontrar campamentos con distintos orígenes y características:

- Urbanizaciones populares piratas.
- Asentamientos en márgenes urbanos (bordes de ríos, pie de montañas), con graves problemas de salubridad y habitabilidad.
- Antiguos campamentos que no han logrado ser erradicados o integrados al mercado formal, y que aumentan progresivamente en superficie y población.
- Un stock de viviendas y terrenos disponibles, producto de las políticas de erradicación del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu).

Nos queremos detener en este último caso. Cuando un campamento se “cierra”, la siguiente medida que implementa el Minvu es ocupar ese territorio con áreas

¹ Una vez más y como siempre, agradecemos los comentarios y sugerencias de Pedro Pérez en la escritura de este artículo.

² De acuerdo con cifras del Gobierno, en 2018, en el país vivían hacinadas 480.000 familias y había 48.000 viviendo en campamentos.

verdes o espacios comunes, entre otros usos. Pero muchas veces se despueblan sectores y las casas quedan desocupadas.

Aquí hay gente que se ha ido con sus subsidios y arriendan sus sitios; también hay otros que con escrituras falsas se hacen pasar por dueños; también están demandados por Serviu ahora, y esos señores trajeron gente y esa gente, más gente (Centro3, mujer4).

“Ocurre” —dicen en los campamentos—, que cuando una persona obtiene el subsidio, su vivienda o sitio “queda disponible”. Es lo común: cuando una familia sale del campamento por la obtención del subsidio, ofrece la mediagua o el terreno en venta.

Nosotros les hemos advertido: el terreno no se compra acá porque el terreno no es de uno. (...) Y esa gente vende los terrenos y se queda con la plata, 200.000 pesos, 150.000, y viene la gente como ignorante de esas cosas. Viene y le paga los 100.000 pesos y cree que el terreno es de ellos. Y no es así po'. El terreno no es de nadie acá (Norte1, hombre1)³.

Lo cierto es que en los últimos años se ha fortalecido un mercado inmobiliario popular en estos asentamientos. En ellos, y desde hace algunos años, una práctica habitual es el arriendo y la venta de viviendas y lotes de terrenos, aun cuando no se posea el título legal sobre estos⁴. Se trata de un mercado que, como en otros países de la región, se ha incrementado. En algunos casos, los pobladores cuentan con cierto reconocimiento a la posesión (si se trata de terrenos fiscales); pero, en general, tienen una muy baja seguridad en la tenencia (Cravino, 2008; Van Gelder, Cravino y Ostuni, 2013).

El propósito del presente artículo es problematizar este mercado inmobiliario, en el contexto de un campo de la vivienda dominado, en el ámbito nacional, por la banca, en un proceso de bancarización que expulsa del mercado formal a la población “insolvente” (Pírez, 2018). Por una parte, se busca describir algunas de las características de este mercado, en que parece predominar el valor de cambio en los asentamientos populares (el valor relacional del signo, al decir de Baudrillard, 1976). Y por otra, hablar de la hondura metafórica de las viviendas, por medio de los afectos que se movilizan y que se manifiestan en esos territorios, de los usos que les dan las personas a sus casas.

³ Esta y las siguientes citas de entrevistas corresponden al Estudio “Causas que inciden en la decisión de conformar y habitar en campamentos” (Minvu, 2017), el que fue realizado por SUR Profesionales Consultores. El trabajo en terreno, que se llevó a cabo durante 2017, se realizó en 6 campamentos, del norte, centro y sur del país. El Minvu autorizó el uso de la información recolectada con las herramientas señaladas.

⁴ Estamos hablando de un submercado en el mercado informal de la vivienda que, si citamos las cifras del Gobierno y su Catastro de Campamentos (2011), opera en al menos 657 campamentos. Este submercado se concentra en las regiones del país donde se ubica el mayor número de campamentos: Valparaíso, la Metropolitana y la del Biobío.

El acceso a una vivienda en los márgenes de la ciudad

Las formas que primaron en la resolución informal de la necesidad de vivienda de las clases populares durante la mayor parte del siglo 20, en Santiago, se caracterizaron por:

- Acceso a suelo sin urbanización o con urbanización deficiente, mediado por instituciones gubernamentales, las que podían garantizar la posesión, pero no la titularidad a los ocupantes de los terrenos.
- Acceso a suelo sin urbanización o con urbanización deficiente, mediado por organizaciones sociales, como organizaciones de pobladores, partidos políticos, agrupaciones estudiantiles o profesionales, o la Iglesia católica.
- Acceso al suelo sin urbanización o con urbanización deficiente, sin mediación de instituciones.

El factor común en estas distintas maneras era que se trataba, en la mayoría de los casos, de formas desmercantilizadas de acceso a la vivienda y al suelo.

Hoy en día, esta situación ha cambiado. Es posible conocer asentamientos populares donde se paga tanto por “entrar al campamento” como por la vivienda (su compra o arriendo). En estos intercambios, aparentemente se mercantilizan tanto el bien (la vivienda) como las relaciones entre demandantes y oferentes.

Esta nueva modalidad aparece registrada en las narraciones de algunos pobladores, cuando se les pregunta por su llegada al campamento:

Y me dieron esta opción. Trabajé, me acuerdo yo, en la fruta. Trabajé un mes entero en la fruta. Y al contado pagué. Yo sé que acá estos sitios no se pueden vender, porque no se pueden vender. No está hecho para eso, pero cuando la persona necesita... La necesidad de repente me llevó a comprar (Sur1, mujer1).

En este proceso de mercantilización se constata la aparición de nuevos agentes populares del suelo: promotores inmobiliarios cuya actividad económica es el arriendo de piezas o la venta de las viviendas, el manejo de información acerca del stock disponible y los precios.

Sí, se arrienda. Nosotros hemos hecho denuncias de que hay una persona que... por ejemplo, la señora de acá del lado tiene el terreno botado, más grande, como tres veces el patio de nosotros, y hace casa, piezas, y ahí llega gente de otros lados o los mismos delincuentes, que se ponen a robar aquí en la toma. Todas esas cosas están ahí en esa casa. (...) Nosotros tenemos identificadas a dos personas aquí que hacen ese trabajo. (...) A dos o tres personas. (...) Claro, son pocos (Norte1, hombre1).

Este mercado inmobiliario en asentamientos populares, si bien es relativamente novedoso y poco estudiado en Chile, es similar al que opera en ciudades de otros países de la región, donde ha sido amplia, crítica y profundamente revisado (por citar algunos autores: Abramo, 2011, 2013; Briceño, 2008; Di Virgilio, 2015;

Gilbert, 1987; Jaramillo, 2008; Rodríguez, Rodríguez, Zapata, 2018; Parias, 2008; Van Gelder, Cravino y Ostuni, 2013).

Para definir este nuevo mercado inmobiliario en Chile, se puede partir señalando que incluye procesos mercantiles simples, que es oligopólico y que la producción de viviendas no siempre es un proceso por medio del cual se valorice el capital que poseen las personas. Es más, las construcciones en que invierten su capital pueden constituirse en un signo de su falta de poder (Cf. Young, 1990).

Los precios se fijan de acuerdo con los materiales y la mano de obra (el costo de reproducción de la unidad de vivienda). En este cálculo no inciden ni la localización ni externalidades. Este es un dato importante porque, en los campamentos, cuando las personas venden sus viviendas no esperan lograr ganancias por la localización (Cf. Bourdieu, 1999).

En el costo de las viviendas se incorpora la noción de un territorio afectivo, de uno en el cual se da relaciones de amistad y parentesco. Es así que la presencia de redes de familiares y de pares en el entorno de la vivienda valoriza las construcciones, y es por ello que (en el imaginario de las personas) las mediaguas en los campamentos tienen un valor superior a los departamentos en los conjuntos de vivienda social que construye el Minvu. Al considerar los conjuntos de viviendas sociales nuevas, los pobladores dicen que no conocen o que no van a conocer a nadie. Este es un punto en contra en el momento de pensar en salir del campamento.

En la siguiente tabla se sistematizan componentes que influyen en la definición y configuración de los precios, en los mercados formal e informal.

Tabla 1. Componentes en la definición de los precios en el mercado formal e informal (venta y arriendo)

Precios	Mercado formal	Mercado informal
Pieza	Localización. Servicios que se ofrecen (internet, baño, acceso a cocina). Vecinos. Servicios urbanos en las cercanías. Estatus del sector.	Localización. Demanda insolvente. Oferta no bancarizada. Redes secundarias presentes en la vivienda.
Vivienda	Localización. Costos de reproducción de la unidad. Calidad de los materiales de construcción de la unidad y de las unidades en el entorno Externalidades positivas en el sector (servicios urbanos). Calidad de los servicios urbanos presentes en el territorio.	Costos de la reproducción de la unidad de vivienda (trabajo invertido, materiales ocupados). Demanda insolvente. Oferta no bancarizada. Permiten vivir con hijos. Redes secundarias presentes en el territorio.

	Vecinos. Equipamiento de la vivienda (por ejemplo, piscina). Dimensiones de la unidad. Estatus del sector.	
Lote	Localización. Vecinos. Servicios urbanos, calidad de la urbanización. Estatus del sector.	Vecinos en el territorio. Redes secundarias presentes en el territorio.

Fuente: Elaboración propia a partir de las entrevistas realizadas en la investigación.

Los pobladores saben que algunas de las transacciones comerciales que realizan están en los márgenes de la legalidad. Sin embargo, justifican la venta, compra y arriendo de viviendas, piezas y lotes, sobre la base consensuada de que existió una inversión y trabajo para su construcción y que esto debe ser restituido.

Y el que tiene una piececita y dice “ay, bueno, que la voy a arrendar” a un amigo o alguien que les pide una piececita y ellos les van a dar algo. Lo hacen, aun sabiendo que quizás es ilegal. (...) Porque las piezas están carísimas; si uno sale a buscar casa por ahí están caras, y si yo tengo un patiecito ahí y le puedo hacer la pieza a una amiga, “ah, bueno, tú me das algo”, un acuerdo entre ella y yo, y ella está conforme y ella está de acuerdo con lo que me va a dar a mí, que es mucho menos de lo que va a pagar fuera de aquí. (...) La ayudo a ella ¡y me ayudo yo! Porque no me caen mal 50 lucas y la estoy ayudando para que no pague 150; yo se la estoy poniendo cómoda (Grupo Focal, Centro 1).

La norma con los lotes de terreno es diferente. No es lo habitual que se vendan o arrienden. Y si se lo hace, los pobladores cuestionan la legalidad, porque saben que no es suyo, que es o propiedad fiscal o propiedad de privados. Sin embargo, algunos pobladores lo hacen; pero, esto puede recibir la calificación de “estafa”:

Sí, se arrienda. (...) Y esa gente vende los terrenos y se queda con la plata, 200.000 pesos⁵, 150.000 pesos. Y viene la gente como ignorante de esas cosas, viene y le paga los 100.000 pesos y cree que el terreno es de ellos; y no es así po'. El terreno no es de nadie acá (Norte1, hombre1).

Por el contrario, está valorado “ceder” el terreno, sobre todo a personas que vienen llegando al campamento. Se considera “correcto” no sacar provecho en esas ocasiones.

⁵ Con el cambio de pesos a dólares, 200.000 pesos son 296,86 dólares, en 17-10-2018. El sueldo mínimo es de 288 000 pesos chilenos, es decir, 427,48 dólares norteamericanos.

La casita de aquí al lado era mía; esta casita de acá, juntas estas dos casitas, eran mi terreno y empecé —como yo soy eléctrico, aprendí la electricidad mirando, observando; si yo trabajé en una empresa constructora acá, La Campana—, y bueno ahí conocí al niño de la casa de más allá, lo conocí en La Campana; es colombiano él y todo el tiempo arrendaba piezas y yo le dije “sabes qué, tengo un terreno allá, vente a vivir allá”. Vino para acá, y bueno, le gustó la idea y se hizo una casita ahí; le pasé el terreno ahí. Así como a mí me lo dieron yo se lo di a él, y después él trajo a su hermano. Yo le pasé el terreno del lado y el otro pedazo se lo pasé al hermano; bueno, el hermano se fue y quedó la señora ahí; se separó con la señora así que quedó la señora ahí, pero con los vecinos no he tenido ningún problema (Norte2, hombre1).

En este mercado inmobiliario, la acción solidaria de cesión de terrenos de los cuales no son propietarios legales se valora y aprecia como una buena práctica comunitaria.

La trama de confianzas del mercado informal de vivienda

¿Qué se puede entender por mercado informal del suelo y de la vivienda? Abramo (2012) ofrece, *grosso modo*, una definición desde la perspectiva de las acciones y relaciones mediadas por las instituciones reguladoras de la vida social. Para él, la economía informal comprende todos los procesos y producciones que no involucran ni a los agentes del mercado formal ni al derecho. Al contrario, la economía formal incluye todas las producciones de bienes y servicios y los procesos de intercambio de estos, cuando son regulados por los agentes del mercado formal y por el derecho.

En Chile son varios los ámbitos y relaciones que son regulados por normas en el campo de la vivienda; entre otros, las acciones relacionadas con la documentación de propiedad o tenencia, con la edificación de viviendas, con la compra y venta, con el arriendo y el subarriendo de lotes o viviendas. En todos estos ámbitos (vinculados a la producción, circulación y consumo, uso y apropiación), al responder a la necesidad de vivienda se pueden realizar acciones permitidas, prohibidas o ignoradas por las leyes (Bejarano, 1983; Cardoso, 2003). Se puede no acatar normas o ignorarlas en diversas materias: usos de suelo permitidos; subdivisiones de lotes; documentación de propiedad, titulación, dominio; edificación o ampliación de viviendas (permisos municipales y recepción final de la obra); trabajos regulados en la cadena productiva de (auto)construcción (Cf. Lovera, 2013); ocupación de terrenos o de viviendas vacantes, sin uso; documentación referida a los contratos de (sub)arriendo y/o compraventa; pago de contribuciones municipales; o una combinación de los anteriores.

En muchas de las resoluciones de la necesidad de vivienda descritas por los pobladores se está frente a cierta “extralegalidad” (Cravino, 2008) en las transacciones, sin que ello implique acciones ilegítimas. Al respecto, Rolnik (2017) plantea que no se puede absolutizar la categoría ‘ilegal’, porque en muchas ocasiones ciertos actos pueden ser considerados “paralegales, semilegales o

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

Pero, al igual que el mercado formal, el mercado informal necesita de instituciones y agentes que garanticen su reproducción (Cf. Di Virgilio, 2015).

Como le digo, vine a ver a mi amigo, vine acá arriba a verlo, vivía un poquito más..., y él me explicó cómo era el tema de la toma, todo lo que había que hacer. Ahí me mandó a hablar con la señora María. Hablé con la señora María y, bueno, fueron sucediendo las cosas. Ella me dio este terreno, y bueno, ella me instaló acá. Ella fue la que me dijo “búscate el terreno y yo te instalo ahí”. Así que aquí yo emparejé este terreno (Norte2, hombre1).

En el caso chileno, dos elementos son constituyentes de los campamentos: han sido o son asentamientos que se producen fuera de la normativa legal formal (urbanística, de la propiedad del suelo, etc.) y están regulados por una autoridad local que legitima las relaciones entre quienes habitan el territorio⁶. Estas autoridades locales reglamentan el mantenimiento de las transacciones informales del suelo o de las viviendas. Así, lo común es encontrar diferentes tipos de agentes —personas o colectivos— que regulan el acceso y el mantenimiento de las personas en los campamentos, que incluso legitiman operaciones entre amistades o parientes o que, en otros casos, aprueban la llegada de nuevos vecinos.

Alguien nos dice “están vendiendo terrenos allá” y vinimos para acá. Nos pedía 100.000 pesos el caballero, el presidente de allá, y eso fue. Conversamos con él, yo le dije: “bueno, nosotros queremos comprar un pedazo de terreno” (Grupo focal, Norte1).

Claro, cuando se va del campamento, ¿me entiende? Por ser, aquí, cuando estuvo doña Poli, don Bernardo, don Manuel, que es gente que ya salió del campamento... después la gente saca a relucir que ellos les vendieron terrenos. Usted sabe que aquí cualquiera enojado puede decir algo y uno le presta oído de repente, y queda en la duda de si será verdad o será mentira (Norte2, hombre1).

Los intercambios e interacciones señalados se basan en la relación directa entre quien vende o alquila y quien compra o arrienda. No hay contratos, papeles firmados o respaldos de otras instituciones o actores que no sean los del propio campamento.

Yo por lo menos, mi señora igual, siempre supimos que había un campamento acá, que hace tiempo hay un campamento acá. (...) La persona que vivía acá se decidió a ir. Entonces, por ahí uno toma datos. Entonces, la señora, antes de irse nos vendió acá... pagamos 250.000 pesos (Centro1, hombre1).

⁶ La excepción a esta regla la constituye el caso de familias que tienen algún vínculo con actividades en el margen de la legalidad o ilegales.

Lo que ocurre en Chile también pasa en otras ciudades latinoamericanas: los asentamientos populares necesitan, mayoritariamente, relaciones construidas sobre una trama de confianzas y lealtades recíprocas, de amistades y parentescos. En el caso chileno también se añade que las transacciones deben estar permitidas por las autoridades del territorio: el comité, el o la presidenta del comité, la o el expresidente del comité, etc. Estos son agentes que permiten la reproducción del mercado. Si esta confianza falla, se producen cambios que son muy notados y sentidos por los pobladores.

Aquí también existen sus reglas, porque aquí no va a llegar una persona y “sabís que yo me voy a tomar ese pedazo”. No; porque aquí... ¡no es poner la bandera y listo! (Centro1, hombre1).

Este es el caso de aquellos territorios donde las organizaciones sociales han disminuido o son casi inexistentes. Las erradicaciones del Minvu también pueden debilitar el tejido social de los territorios donde permanecen pobladores que no postularon a los subsidios (por distintos motivos). Este debilitamiento también puede ir de la mano con la aparición de microtraficantes. Estos nuevos vecinos disminuyen aún más la densidad de las redes porque “no piden autorización”, como indican los pobladores.

Aquí echamos a una señora por droga; llegó a corromper y por eso la echaron a correr, la echaron; le desarmaron la casa y la echaron a correr para otro lado (Sur2, hombre2).

Es un hecho que el debilitamiento, fragilidad o ausencia de organizaciones facilita la entrada de nuevas personas sin la mediación comunitaria, lo que afecta no solo la regulación de las condiciones respecto a las prácticas de venta y arriendo, sino también a quién se permite entrar y permanecer en el territorio y a lo que ocurre en ellos en términos de convivencia y relaciones solidarias, resolución de conflictos, cuidado y autocuidado de los vecinos de los asentamientos populares.

Datos que circulan de boca en boca

Como se señaló, hay territorios en los que ha cambiado el modo de acceder a la vivienda en terrenos donde no se cuenta con seguridad en la tenencia ni del suelo ni de la vivienda, y que además pueden carecer de servicios urbanos y de equipamiento y mobiliario urbano. Pero hay algo que no se ha modificado. En estos asentamientos se sigue transmitiendo de boca en boca la posibilidad de tener una casa o un terreno donde vivir.

Mi mamá se vino primero para acá y después me vine yo y yo me hice esta casa. No sé en dónde arrendaba ella, pero creo que no podía pagar el arriendo y se contactó con la señora y la señora le dijo “hay un campamento y yo la puedo ayudar (...) están recibiendo gente” (Norte1, mujer1).

Los datos de terrenos y viviendas circulan entre amigos, parientes, miembros de las Iglesias y dirigentes, entre muchos otros. Todos ellos articulan redes de comunicación, por las que circulan noticias que permiten que las personas inviten y acojan a otras para dar respuesta a sus problemas de vivienda.

Tenemos que haber llegado el 2010 o el 2011. No me acuerdo mucho. La cuestión es que aquí, por ejemplo, cuando yo decidí, me acuerdo yo... entre las averiguaciones entre las iglesias... empecé a averiguar yo quién podía dar un pedazo de sitio para hacer una pieza. (...) Yo lo vine a ver y todo. Y justo conocí a un caballero en la iglesia que vendía esto (Sur1, mujer1).

Una vez que se tiene noticia de un terreno o de una vivienda, es posible distinguir dos situaciones distintas. En algunos casos, el acceso puede darse por un acuerdo entre las partes, el cual puede ser comercial (compra de piezas, mediaguas o un lote de terreno, o arriendo de un lote, de una mediagua o de piezas).

Hay personas que arriendan piezas, o sea una persona más allá que está en Ovalle arrienda su casa. Hay personas que las venden también, terreno no casa, venden pelado el terreno (...) Ciento cincuenta, ochenta, doscientos; y como la otra persona tiene la necesidad de tener donde vivir lo paga (Norte1, mujer1).

En otros, la llegada al campamento se produce mediante la adquisición de viviendas por herencia, el permiso para ocupar un lote vacío y levantar una mediagua, el acuerdo para levantar una segunda vivienda en un lote (allegamiento externo), el acuerdo para subdividir la vivienda y compartir los gastos (allegamiento interno).

Ambas modalidades comparten el que se asocian a redes de parentesco o de amistad, las cuales permiten crear pequeñas economías solidarias en las que se comparten responsabilidades y tareas asociadas a la reproducción social de los núcleos. Se trata del “mundo de la casa”, en palabras de DaMatta (1997: 136); el “universo donde las relaciones predominantes son las del parentesco, el compadrazgo y la amistad”, donde las personas se reúnen los fines de semana para mirar partidos de fútbol, compartir una cerveza, conversar entre pares, recibir visitas familiares, dar y recibir afecto y aceptación muchas veces incondicional.

Mi hija. Claro, porque ella ya sabía que le iban a dar casa. Entonces, para no dejar botado aquí, me dijo “váyase pa’ la casa no más, papi” (Centro2, hombre1).

Ahora bien, aun cuando las redes de parentesco han influido en facilitar la llegada y permanencia en el campamento, las redes de instituciones sociales también se hacen presentes en los territorios y aparecen en muchas de las narraciones recopiladas. Ello ocurre sobre todo en lo que se relaciona con el acceso, por parte de los pobladores, a vivienda y servicios (muy) básicos. Así, se nombra a instituciones relacionadas con, por ejemplo, la entrega de mediaguas, materiales para arreglar los techos que se llueven o muros, o canastas de alimentos. Entre

ellas, Iglesias evangélicas, la policía, funcionarios del Municipio, juntas de vecinos, comités de vivienda y empresas locales. Todos los señalados también podrían haber comunicado, en la alguna ocasión, la disponibilidad de lotes y viviendas:

—*¿Por qué llegaron a este campamento ellas? ¿Sabe?*

—*Sí, porque las inscribieron en el comité⁷, porque les faltaba gente.*

—*Y les dieron este pedacito por mientras.*

—*Claro, esta mediagua, les dio la municipalidad. (Centro2, hombre1)*

Claro, sacábamos con mangueras. Así es que un día junté a la gente, y como tenía cierta relación con la Municipalidad por intermedio del alcalde, que era un gran amigo, en una reunión que hacíamos —porque yo nunca iba solo, yo iba con todos los pobladores que me podían acompañar—, le dije: “Pedro, necesito agua”. “Yo te coloco agua”, me dijo, “pero no te la van a pagar el agua, ya ha pasado en los otros” (Grupo focal, Norte1).

Estas son las relaciones que a veces se mercantilizan. Mediadas por transacciones comerciales, en algunas ocasiones parecen vaciarse de afectos. Es como si la vida de las personas se viera influida por marcos políticos y morales que pueden “generalizar efectivamente la forma ‘empresa’ dentro del cuerpo o el tejido social” (Foucault, 2007: 277) e instaurar nuevas maneras para comprender y valorar relaciones, personas y cosas (Wacquant, 2012). Así, la amistad y otras lógicas relacionales se convierten en la “argamasa del clientelismo y el nepotismo” (DaMatta, 2000: 35).

Los afectos en los campamentos

El motivo principal por el que una persona decide ir a vivir a un campamento es su imposibilidad de acceso a una vivienda o a un terreno en el mercado formal, ni por arriendo o ni mediante compra. Los precios de los arriendos de casas, departamentos y piezas han aumentado sostenidamente en los últimos años (López y Herrera, 2018). Los sueldos de las personas no alcanzan, la precariedad laboral se incrementa (Fundación SOL, 2018). Vivir de allegados se hace insostenible. Las viviendas colectivas son insalubres; y los cobros, abusivos.

Lo anterior es más complejo y conflictivo para los migrantes de distintas nacionalidades (López-Morales, Pineda y Orozco, 2018; Vedoya y Rivera, 2018). Recién llegados a Chile, muchos de ellos han arrendado piezas y departamentos, pero dejaron de hacerlo por las desmedidas e injustas condiciones y precios (en muchos casos se cobra arriendo “por cabeza”) (Rodríguez, Rodríguez y Godoy, 2018). Hay que sumar que las exigencias de documentación en los arriendos en el mercado formal hacen que sea muchas veces una solución inviable para los migrantes.

⁷ Para poder postular a un subsidio a la vivienda y ser trasladados a un conjunto habitacional, los comités deben inscribir gente interesada.

Anduvimos buscando arriendo, pero todos los arriendos eran de cuatrocientos mil pesos para arriba, de cuatro piezas, de tres piezas, de tres cincuenta eran de dos piezas y aparte pagar la luz, pagar el agua, todo eso hay que pagar entonces es complicado y no alcanza. Por eso hay mucha gente que arrienda y ya tiene tantos arriendos que están hasta el cuello y andan buscando un campamento para venirse para (...) pagar un poco menos. (...) Por eso uno se viene al campamento no porque quiera vivir gratis, porque la necesidad se cruza en el campamento (Norte1, mujer1).

Los campamentos existentes se conforman como una oferta para que las personas insolventes y no bancarizadas resuelvan su necesidad de vivienda:

Lo que pasa es que hay harta gente que necesita casa. Nosotros, ahora, por ejemplo, gracias a Dios tenemos la posibilidad de tener nuestra casa. Nosotros nos vamos a ir. Pero va a llegar más gente. Los campamentos no se van a erradicar, porque hay mucha gente que no tiene casa (Grupo focal, Sur1).

Finalmente, en los campamentos, hombres y mujeres obtienen un terreno y una casita donde vivir.

No es que me guste, pero estoy feliz porque tengo una casa, cosa que no tenía nadie en Bolivia (...). No vivíamos en una casa, [sino] en una pieza (...) en una cama dormíamos seis. (...) Entonces y ahora estamos aquí, desde cuando llegamos estamos bien, nunca nos ha faltado nada. Ahora tenemos nuestras cosas, tenemos una casa no propia, pero una casa donde vivir. Ahora estamos mejor que antes (Centro3, mujer5).

Las casas que construyen, arriendan o que les venden a los residentes en campamentos tienen un valor asociado al uso que les dan, a la manera en que logran responder a su necesidad, a las historias que ahí se despliegan, las cuales invisten de valor afectivo tanto a las construcciones mismas como a su entorno. En las tomas, sus habitantes crean jardines, cuidan animales, ocupan los patios con sus herramientas, leña o con sus objetos de trabajo; establecen relaciones de vecindad, amistad, colaboración. En palabras de Tuan (1980: 7), se podría hablar de topofilia; es decir, “del lazo afectivo entre las personas y el lugar o el ambiente circundante. Difuso como concepto, vívido y concreto en cuanto experiencia personal”.

Los lazos afectivos de las personas con su entorno se producen aunque este sea precario y no cuente con los elementos materiales necesarios para la realización de los derechos a la vivienda y a la ciudad. Se trata de afectos que no son ni fácil ni habitualmente comprendidos por quienes diseñan y ejecutan políticas urbanas. Entender y valorar los sentimientos hacia y por territorios y viviendas precarias, levantadas en los márgenes de las ciudades, necesariamente implica superar la postulación de desarrollos ‘ideales’ de acciones, de ciertas regularidades en las interacciones y en las proyecciones de vida de los pobladores. Ello porque, de hecho, en los campamentos los aspectos más valorados de las viviendas se

relacionan no exclusivamente con su valor como habitación, en tanto estructura física. Tienen que ver de manera muy importante con la flexibilidad de las construcciones para adaptarse a distintas necesidades. Junto a ello, se valora la posibilidad de las viviendas de responder al aumento de las familias y eventuales visitas de parientes. Y de manera muy importante, se destaca la posibilidad de intimidad que permite el habitar en una casa y no en los departamentos del subsidio habitacional.

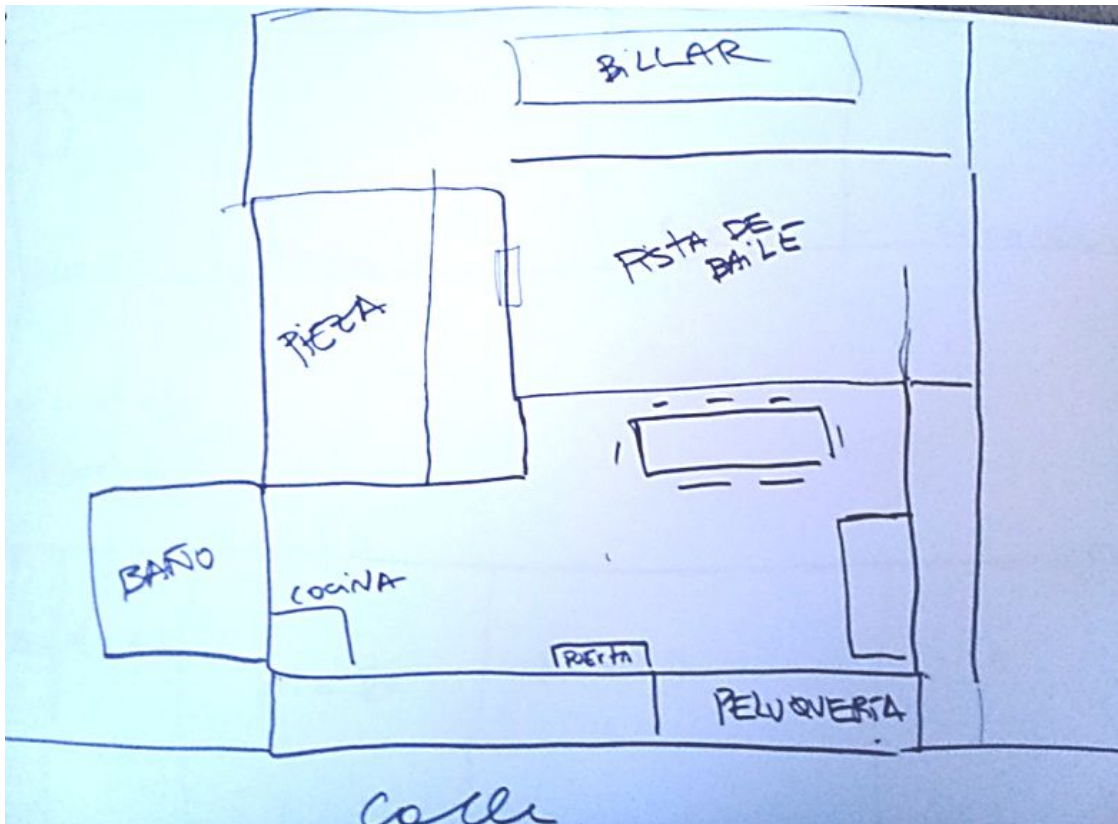
En la mayoría de los casos de las viviendas construidas por y para chilenos en los campamentos, se podría tratar de una producción precapitalista (la vivienda no se construye como mercancía). La mediagua se levanta para responder a las necesidades de las personas que la habitarán. Pero, en el caso de las viviendas de y para extranjeros, se podría tratar de una producción capitalista; es decir, las viviendas son construidas con una lógica mercantil. En estos casos, la vivienda es una mercancía "real" (se construye para comercializarla).

El arriendo de una casa aquí puede llegar a costar hasta doscientas lucas. Se arrienda más entre los extranjeros. Allá al frente tienen todo arrendado. Arriendan piezas, piezas... Mire, si esa casita de ahí, ese era como un antejardín y él empezó a armar esa casa ahí. También hay gente que arrienda los sitios cuando se van (Centro1, mujer2).

El Raúl, ese arrienda también... Hay harta gente que paga arriendo aquí... la mayoría. Si esta es una toma y esta señora yo no sé por qué cobra arriendo. Tiene tres, cuatro casas y tiene arrendado el galpón grande; allá lo tiene arrendado a los taxistas... A los colectivos yo no sé cuánto les cobrará... Pero recibe como trescientas lucas de arriendo esta señora y nunca ha sido de ella (Centro3, mujer 2).

Tal perspectiva es lo que se observa en las figuras que se incluyen a continuación, donde se representa las plantas de las casas, dibujadas por o en conjunto con los pobladores. Más allá de su abstracción, lo que puede leerse en tales dibujos es que a los pobladores les gustan sus casas. Las han ido levantando poco a poco, adecuándolas a sus necesidades: casi todas cuentan espacios o para la leña (en el caso del sur del país), el acaparamiento de materiales, huertos o pequeños negocios en los que trabajan. Así, en la primera vemos una vivienda que cuenta con billar, pista de baile y peluquería; en la segunda, una vivienda con pieza para las herramientas y un taller; y en la tercera, un patio para juntar artefactos eléctricos con los que trabajan los habitantes de la mediagua.

Figura 1. Casa que integra vivienda con actividades económicas: peluquería, billar y pista de baile



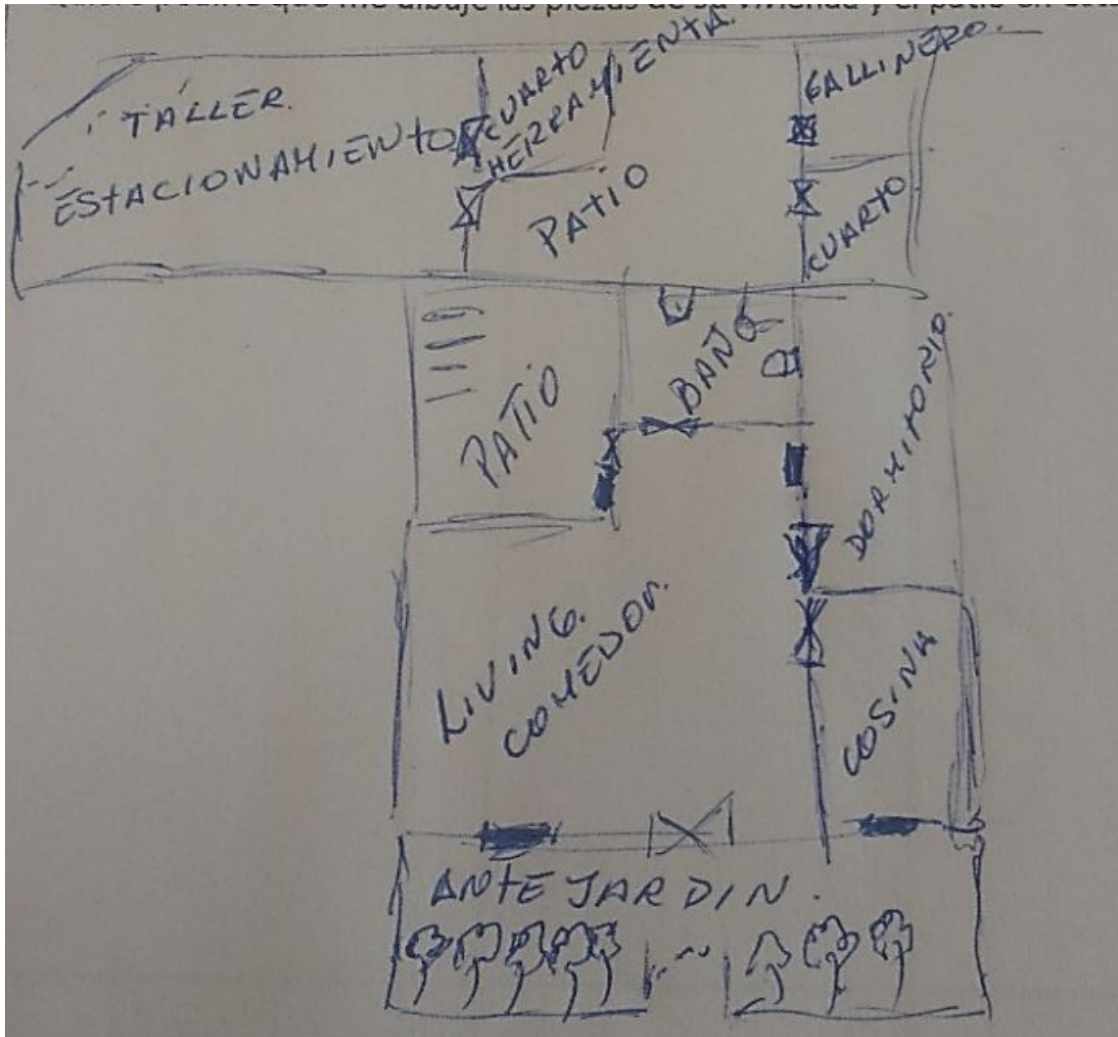
Fuente: Entrevistada Centro 1, Mujer 3.

Las personas conocen el territorio y a las personas que ahí viven. Se sienten cómodos en el espacio geográfico y también en el social. Viven en compañía de pares y conocidos.

Yo vivo tranquila aquí. La mayoría de la gente es buena, es trabajadora; aquí a las cinco de la mañana ya va saliendo la gente a trabajar... no me gustaría irme de aquí (Centro1, mujer1).

Hija: Cuando pasó que mi mami perdió la guagüita, todos pusieron globitos blancos, barrieron, adornaron. María: Y aquí mismo, para acá, globos a la entrada, serpentinas, cosas así. Mis vecinos, todos. Dominicanos, chilenos, todos (Centro1, mujer2).

Figura 2. Casa con taller, estacionamiento, gallinero y antejardín.

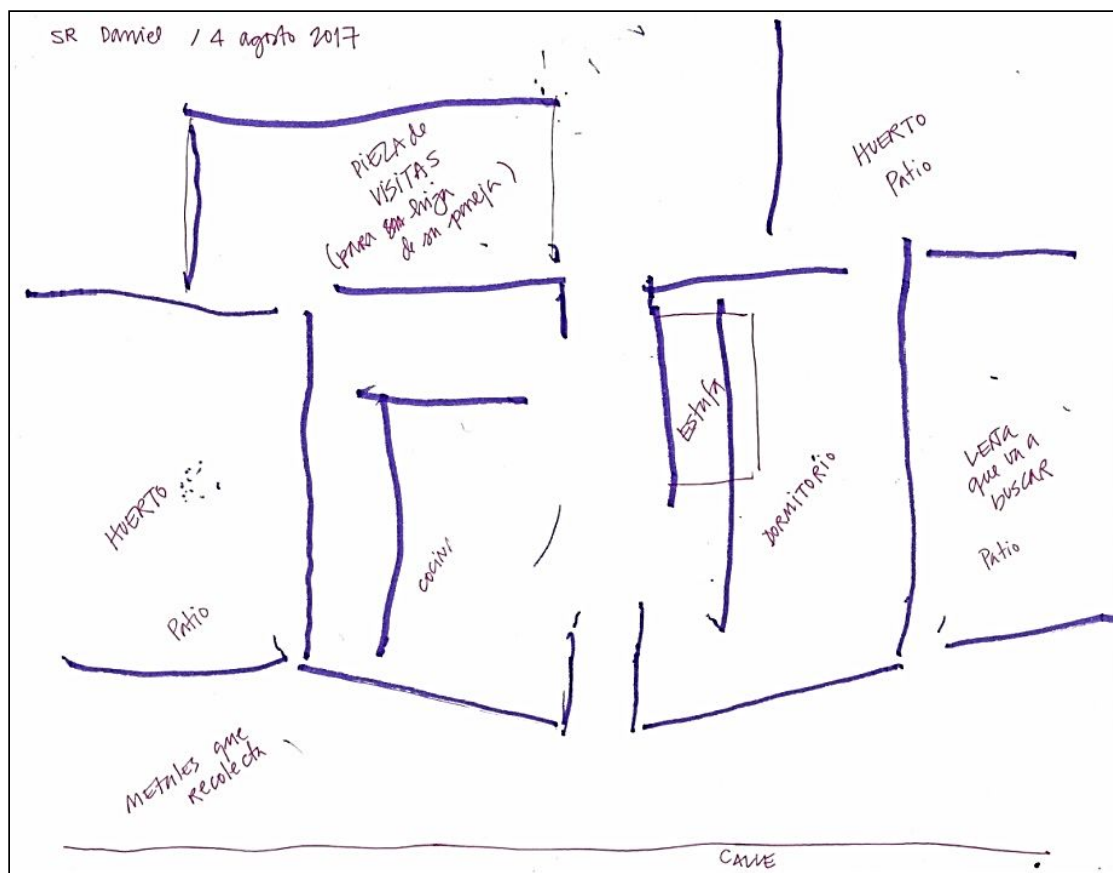


Fuente: Entrevistado Norte2, hombre1.

Son casas construidas para acoger a familiares y también a visitas, como se observa en la Figura 3. En este caso, en la vivienda se incluye una pieza donde pueden dormir las hijas de la pareja del dueño de casa, cuando la visitan.

En la precariedad de estas viviendas, muchas veces las personas logran establecer relaciones de solidaridad y cooperación. En los campamentos, las personas pueden diseñar y mantener pequeñas “estrategias de planificación para anticipar el futuro” (Abramo, 2001, 2013) y mantener así un haz de trayectorias más o menos estable. Estas estrategias permiten que las personas superen los imprevistos que en otros momentos de sus vidas han afectado su presente y sus planes a futuro.

Figura 3. Casa con pieza de visitas, huerto, lugar de leña y de metales que recolecta



Fuente: Entrevistado Sur1, hombre2.

Para muchos, el campamento es la única alternativa, porque ahí viven sus amigos, conocidos o familiares. Han llegado al lugar después de imprevistos, como fracasos en relaciones amorosas, la muerte de algún pariente, la pérdida de su vivienda por incendios o robos, la falta de trabajo, estafas en arriendos, entre muchos otros.

En los campamentos, por medio de las entrevistas, se conoció a personas que habían sido regaladas por sus padres o que “vivieron por fuera” de casas; que habían trabajado desde la infancia; que habían sufrido agresiones sexuales; que eran maltratadas físicamente por sus parejas; que habían vivido en la calle; que debieron trasladarse por conflictos con paramilitares o narcotraficantes; que padecían enfermedades, ellas o algún miembro de sus familias; que venían saliendo de la cárcel; que habían sufrido algún accidente, entre otras duras experiencias. Para todos ellos, el campamento puede ser un territorio donde se reúnen y manifiestan gran cantidad de diversos afectos y apoyos.

Comentarios finales

Hoy en día, en algunos campamentos ha cambiado la manera en que se accede a un terreno, una vivienda. En algunos asentamientos populares es posible conocer

formas mercantilizadas en la resolución de la necesidad. Como hemos visto, la revisión de los distintos componentes de este nuevo mercado inmobiliario podría indicar que, en algunos territorios, las viviendas han empezado a ser producidas y puestas en circulación como una mercancía que permite apropiarse de la plusvalía que se genera con la circulación del bien (Pírez, 2014, 2015), y que es adquirida solo si se cuenta con los recursos económicos suficientes para ello. Pero, por otra parte, para los pobladores las viviendas también son un “objeto de inversión y de fascinación, de pasión y de proyección” (Baudrillard, 2010).

Lo anterior debe ser problematizado a partir de lo que nos recuerda Azuela (1995): el derecho a la vivienda, a tener un pedazo de tierra y una casa donde vivir, forma parte de nuestros derechos económicos, sociales y culturales. El asunto es, entonces, quién y cómo se responde a este derecho, cuáles son los mecanismos que debiesen utilizar los Estados para procurar que se cumpla con este derecho.

La existencia de mercados inmobiliarios informales cuestiona fuertemente la capacidad del Estado para resolver una necesidad. También pone en discusión la excesiva porosidad de los territorios marginales a las políticas neoliberales implementadas para la resolución de la necesidad de vivienda. Más aún, en algunos casos estaríamos frente no solo a la mercantilización del acceso a la vivienda, sino también a las relaciones que permiten o que validan este acceso.

En este escenario de crisis, sin embargo, no se puede dejar de lado que, de manera posterior al ingreso en el territorio, el objeto en sí (la vivienda) sigue apareciendo y es usado como un contenedor de vivencias, afectos y relaciones de amistad. Si los pobladores modifican sus viviendas de acuerdo con sus distintas necesidades, incluyendo la privacidad para visitas, ello nos indica que los espacios que habitan continúan siendo lugares practicados, donde se reúnen los amigos, se espera la llegada de familiares; lugares donde se desarrollan relaciones de solidaridad a pequeña escala.

Fuentes bibliográficas

ABRAMO, Pedro (2001). La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario. Boletín CF+S > 29/30: Notas para entender el Mercado Inmobiliario. <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/apabr.html>

ABRAMO, Pedro (2013). “Mercado informal y producción del hábitat: la nueva puerta de acceso a los asentamientos populares en América Latina”. En Bolívar, Teolinda y Erazo, Jaime (Coords.). *Los lugares del hábitat y la inclusión*, pp. 29-58. Quito: FLACSO.

AZUELA, Antonio (1995). “Vivienda y propiedad privada”. *Revista Mexicana de Sociología*, 57 (1), Orden jurídico y espacio urbano (Jan. -Mar., 1995), pp. 35-51. <http://dx.doi.org/10.2307/3540951>

BAUDRILLARD, Jean (1976). *La génesis ideológica de las necesidades*. Barcelona: Anagrama.

- BEJARANO, Fernando (1983). "La irregularidad de la tenencia de la tierra en las colonias populares (1976-1982)". *Revista Mexicana de Sociología*, 45(3), pp. 797-827. <https://www.jstor.org/stable/3540221>
- BOURDIEU, Pierre (1999). *La miseria del mundo*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.
- BRICEÑO, Roberto (2008). "Libertad para alquilar. El mercado informal de vivienda de Caracas". *Territorios* 18-19, pp. 103-127.
- CARDOSO, Adauto Lucio (2003). "Irregularidade urbanística: questionando algumas hipóteses". *Cadernos Metrópole*, (10), 9-25. <http://bit.ly/2vAZ6SD>
- CENTRO DE INVESTIGACIÓN SOCIAL TECHO-CHILE – CIS (2016). Catastro de campamentos 2016. Santiago de Chile: Techo-Chile. <http://tiny.cc/62bgfz>
- CRAVINO, María Cristina (2008). Relatos, trayectorias y estrategias habitacionales en el espacio barrial de las villas (favelas) de la Ciudad de Buenos Aires. Congreso; 32 Encuentro Anual del ANPOCS; 2008. ANPOCS (Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Ciências Sociais). Caxambú, Brasil.
- DAMATTA, Roberto (1997). *A casa & a Rua*. Rio de Janeiro: Editora Rocco.
- DI VIRGILIO, María Mercedes (2015). "Urbanizaciones de origen informal en Buenos Aires. Lógicas de producción de suelo urbano y acceso a la vivienda". *Estudios Demográficos y Urbanos*, 30(3), pp. 651-690. <http://dx.doi.org/10.24201/edu.v30i3.1496>
- FERRER, Consuelo (2018). Radiografía a los campamentos en Chile: Más de la mitad de las familias vive en Valparaíso, Biobío y Antofagasta. *emol.cl/Noticias*, 16 de mayo de 2018. <https://goo.gl/jZzswu>
- GILBERT, Alan (1987). "Arrendatarios y autoconstrucción: Selección y restricciones en el mercado de viviendas en los países de menores ingresos". *EURE*, 13(39-40), pp. 59-84. <http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/1003>
- JARAMILLO, Samuel (2008). "Reflexiones sobre la 'informalidad' fundiaria como peculiaridad de los mercados del suelo en las ciudades de América Latina". *Territorios*, 18-19, pp. 11-53. <http://tiny.cc/oo9ffz>
- LOVERA, Alberto (2013). "Acerca de la investigación en mercados de tierra urbana en América Latina". En Ramírez Velázquez, Blanca Rebeca; Pradilla Cobos, Emilio; (Comps.). *Teorías sobre la ciudad en América Latina*. México D.F.: Universidad Autónoma Metropolitana-Sitesa.
- LÓPEZ MORALES, Ernesto y HERRERA CASTILLO, Nicolás (2018). Arriendos por las nubes: efecto de la creciente concentración de la propiedad. *Ciper/Opinión*, 25 de julio de 2018. <https://bit.ly/2HdDrVT>
- LÓPEZ-MORALES, Ernesto; FLORES PINEDA, Pablo y OROZCO RAMOS, Hernán (2018). "Inmigrantes en campamentos en Chile: ¿mecanismo de integración o efecto de exclusión?". *Revista INVI*, 33(94), 159-185. <https://bit.ly/2VScgEn>

- MINISTERIO DE VIVIENDA y URBANISMO (Minvu) (2013). Mapa Social de Campamentos. <https://goo.gl/pY67Vv>
- MINISTERIO DE VIVIENDA y URBANISMO (Minvu) (2017). Estudio "Causas que inciden en la decisión de conformar y habitar en campamentos" - ID 587-10-LE17. Realizado por SUR Profesionales Consultores. <https://bit.ly/2DkXKPs>
- MINISTERIO DE VIVIENDA y URBANISMO (Minvu). Catastros de campamentos realizados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (1984, 1996, 2007).
- PARIAS, Adriana (2008). "El mercado de arrendamiento en los barrios informales en Bogotá, un mercado estructural". *Territorios*, 18-19, pp. 75-101. <http://tiny.cc/9p9ffz>
- PÍREZ, Pedro (2014). "La mercantilización de la urbanización. A propósito de los 'conjuntos urbanos' en México". *Estudios Demográficos y Urbanos*, 29(3), pp. 481-512. <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=31235413002>
- PÍREZ, Pedro (2015). "Servicios urbanos y urbanización popular: Mercantilización y desmercantilización". En Bolívar, Teolinda; Rodríguez, Marcelo y Erazo, Jaime. *Ciudades en construcción permanente ¿Destino de casa para todos?*, pp. 55-79. Caracas: Abya Yala / Universidad Central de Venezuela / CLACSO.
- RODRÍGUEZ, María Carla; RODRÍGUEZ, María Florencia y ZAPATA, María Cecilia (2018). "Mercantilización y expansión de la inquilinización informal en villas de Buenos Aires, Argentina". *Revista INVI* 34(93), pp. 125-150. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582018000200125>
- RODRÍGUEZ, Alfredo; RODRÍGUEZ, Paula y GODOY, Moisés (2018). "De insolventes e indocumentados. 'No puedes darte el lujo de vivir en la ciudad'". *Barómetro de Política y Equidad*, 14, pp. 195-215. Santiago: Ediciones SUR.
- ROLNIK, Raquel (2017). La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas. Santiago: LOM.
- SECRETARÍA EJECUTIVA DE CAMPAMENTOS, MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO (2011). Catastro 2011: Mapa Social de Campamentos. Resultados Generales. Santiago: Ministerio de Vivienda y Urbanismo. http://www.minvu.cl/opensite_20110523144022.aspx
- SECRETARÍA EJECUTIVA DE CAMPAMENTOS, MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO (2013). Mapa Social de Campamentos. <https://bit.ly/2uAAJjd>
- TUAN, Yi-Fu (1980). *Topofilia*. São Paulo: Difusão Europeia do Livro (DIFEL).
- VAN GELDER, Jean-Louis; CRAVINO, María Cristina y OSTUNI, Fernando (2013). "Movilidad social espacial en los asentamientos informales de Buenos Aires". *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, 15(2), pp. 123-137. <http://dx.doi.org/10.22296/2317-1529.2013v15n2p123>
- VEDOYA, Sebastián y RIVERA, Víctor (2018). Gobierno cifra en más de un millón el número de inmigrantes que están en Chile. *La Tercera/Nacional*, 4 de abril de 2018 (Santiago, Chile). <https://bit.ly/2JbFqKw>

VILDÓSOLA, Luis (2011). "Viña del Mar, ciudad de tomas silenciosas". *Kutral*, (2), pp. 55-74. <http://sitios.uvm.cl/revistakutral/02/files/kutral-2.pdf>

YOUNG, Iris (1990). *Justice and the politics of difference*. New Jersey: Princeton University Press.

Comunicaciones personales

ARAVENA, Susana (2017). Entrevista a Centro1, mujer2.

BENGOA, Ana (2017). Entrevista a Sur2, hombre2.

MACUER, Tania (2017). Entrevista a Centro2, hombre1.

MÉNDEZ, Nicolás (2017). Entrevista a Centro3, mujer4.

MÉNDEZ, Nicolás (2017). Entrevista a Centro3, mujer5.

RODRÍGUEZ, Paula (2017). Entrevista a Sur1, hombre2.

RODRÍGUEZ, Paula (2017). Entrevista a Sur1, mujer1.

RODRÍGUEZ, Paula (2017). Grupo focal, Sur1.

ROJAS, Pablo (2017). Entrevista a Norte1, hombre1.

ROJAS, Pablo (2017). Entrevista a Norte1, mujer2.

ROJAS, Pablo (2017). Entrevista a Norte2, hombre1.

ROJAS, Pablo (2017). Entrevista a Norte2, mujer2

ROJAS, Pablo (2017). Grupo focal, Norte1.

SANDOVAL, Alejandra (2017). Entrevista a Centro3, mujer2.

SANDOVAL, Alejandra y MACUER, Tania (2017). Grupo Focal, Centro 1.

ZANETTA, Valentina (2017). Entrevista a Centro1, Mujer 3.

Anexo metodológico

Se trató de una investigación cualitativa, de tipo exploratorio, en seis campamentos, en la Región Metropolitana, Antofagasta y Los Lagos. Los nombres de los campamentos fueron modificados, para resguardar la privacidad de los entrevistados. El investigador responsable fue Alfredo Rodríguez. Para el análisis de la información se elaboraron categorías para ordenar la información obtenida en el trabajo de campo. Este conjunto fue profundizado por medio del resultado de la primera etapa de recopilación de fuentes secundarias, del proyecto Fondecyt N° 3180012. El fin de esta investigación es conocer y caracterizar las relaciones entre el valor de cambio y el valor de uso en el mercado inmobiliario en la periferia. La investigadora responsable es Paula Rodríguez.