

## **¡AQUÍ ESTÁ LA LLAVE DE SU CASA! LA UTOPIA DE LA PROPIEDAD EN LA VIVIENDA SOCIAL EN SANTIAGO DE CHILE**

**Rodrigo Hidalgo Dattwyler**

Instituto de Geografía. Pontificia Universidad Católica de Chile  
rhidalgd@uc.cl

**Voltaire Alvarado Peterson**

Pontificia Universidad Católica de Chile  
vcalvarado@uc.cl

**Federico Arenas Vásquez**

Instituto de Geografía. Pontificia Universidad Católica de Chile  
farenasv@uc.cl

### **¡Aquí está la llave de su casa! la utopía de la propiedad en la vivienda social en Santiago de Chile (Resumen)**

Con el ingreso de las políticas neoliberales al centro del nuevo Estado chileno, cuya autoría corresponde al último régimen militar que imperara en el país, se produce una transformación general vinculada a la promoción de la propiedad privada, como un despegue individual hacia el progreso y bienestar.

La focalización de subsidios y aportes hacia la vivienda social, caracteriza una de las aristas concretas de este proceso. A través de esta residencia y su propiedad, se aportilla la situación de pobreza de los sectores vulnerables de la sociedad chilena; empero, genera una serie de externalidades espaciales vinculadas a la localización de la oferta para residencias sociales y la precaria situación ambiental a la que están expuestos quienes realizan en este tipo de habitaciones, la utopía de la *casa propia*.

**Palabras clave:** *casa propia*, propiedad habitacional, utopía urbana.

**Here they are the keys of your house! the utopia of social housing property in Santiago de Chile (Abstract)**

With the entry of neoliberal politics at the center of the new Chilean State, which authorship from the latest military regime that prevails on the country, it produces a great general transformation associated to the private property promotion, as an individual take off towards wellness and progress.

The targeting of subsidies and contributions to social housing access, distinguishes one of the concrete essential points in this process. From this house-type and his property, it breaks the situation of poverty in a vulnerable sector of Chilean society; but, it produces a series of spatial externalities associated to the social housing localization process and the precarious environmental situation that this social groups are exposed, around the *own house* utopia.

**Keywords:** *own house*, housing property, urban utopia.

Acerca de las políticas de vivienda social en Chile<sup>1</sup>, se han desarrollado distintas experiencias de investigación, con la intención de cubrir el amplio espectro de relaciones socio-espaciales que se generan alrededor de ella. Por una parte, se plantea su acceso como un derecho humano, esencial para la integración y la dignidad de las personas<sup>2</sup>. Sin embargo, en otra faceta, se reconoce a este tipo de residencias y a las espacialidades que generan, como una experiencia colectiva de apropiación espacial<sup>3</sup>. La diversidad de ambas perspectivas, permite observar que esta tarea de indagación no está concluida, más cuando la expansión del área metropolitana de Santiago, la ciudad capital de Chile; no se encuentra en absoluto acabada<sup>4</sup>.

La construcción permanente a la que se enfrenta esta ciudad capital, evidencia que los intereses asociados a la máxima ocupación de suelo habitable no han cesado. Esta impronta destaca sobre otras variables o factores, relevando el impacto que podrían tener sobre el mercado residencial chileno los nuevos gravámenes indexados a las viviendas, cuyo precio ha subido de forma constante en los últimos años debido, en lo particular, a la tendencia alcista en la unidad de fomento<sup>5</sup> -UF-; pero también a través del encarecimiento de las residencias, adaptándose a una demanda sofisticada en requerimientos pero, por sobre todo, construida en torno a un relato de desarrollo y progreso económicos, productor de espacialidades e identidades.

No es posible hablar de espacio geográfico, sin pensar en la producción de identidades espaciales. La vivienda no sólo representa el ejercicio de un derecho o un conjunto determinado de ellos. Es también parte de la producción del progreso, como pilar en la retórica de la modernización en estados que, como el chileno, han debido enfrentar una situación de pobreza materializada en lo

---

<sup>1</sup> Este trabajo forma parte del proyecto de investigación FONDECYT 1150360 “La política de Vivienda Social en las áreas metropolitanas de Santiago y Valparaíso: entre la desigualdad y sostenibilidad del desarrollo urbano 1992-2014”

<sup>2</sup> Alvin Saldaña, 1992; Ana Sugranyes, 2015

<sup>3</sup> Carolina Besoain *et al.*, 2015

<sup>4</sup> Pablo Trivelli, 2011

<sup>5</sup> La Unidad de Fomento -UF- corresponde a una determinada unidad de valor asociada a la adquisición de bienes raíces. En Chile, la oferta inmobiliaria anuncia el precio de sus casas y departamentos en esta expresión, el que aumenta cada día. Una UF corresponde a USD 38,50, según el precio de la última semana del mes de marzo de 2016. Una residencia social puede costar UF 1000, siendo estas las propiedades de menor valor.

territorial, incluso en la actualidad. Más allá de la potencia que se exhibe en los indicadores macroeconómicos, el acceso a la vivienda como un bien social de primera necesidad, sigue basado en ciertos estándares de competencia entre familias socio-económicamente vulnerables, en razón de quienes reúnen la mayor cantidad de elementos para merecer el aporte involucrado.

La propiedad es, sin duda, uno de los argumentos políticos de cohesión social más efectivo. Basta observar, en principio, la reestructuración en las políticas de viviendas sociales ejecutadas por la dictadura militar chilena, como parte del plan de modernizaciones aplicadas entre los años 1973 hasta 1990<sup>6</sup>. Estas fueron, de forma sistemática, optimizadas durante los gobiernos elegidos con posterioridad al término del régimen militar, en lo que se ha conocido como *retorno a la democracia y transición*, desde 1990 a la actualidad<sup>7</sup>. Esta consolidación se articula en base a una sólida tecnocracia estatal, enquistada como aparato burocrático en las políticas públicas neoliberales, generando una situación al parecer estructural, respecto del rol del Estado en la organización territorial<sup>8</sup>.

El caso de la tiende a ser paradigmático, dentro de estos modelos de desarrollo. Especialmente por la apertura a privados en la construcción de residencias sociales, quienes por la vía de subsidios y competencia entre la vulnerabilidad de los grupos socio-económicos, acceden a los programas para la *casa propia*, que fueran tan publicitados durante la década de 1980<sup>9</sup>. Es así como el nuevo Estado neoliberal, se erige como un asignador de recursos para solventar el déficit habitacional presente en el país para finales de 1990; y proseguir en las décadas posteriores, con una aceptada y efectiva maquinaria de focalización subsidiaria, orientada en sectores de la población que no seducen a la banca comercial; pero que también ostentan dentro de su conciencia emprendedora, la idea de la propiedad como paso iniciático en el ritual para la adquisición de viviendas, reiterando el mantra: *es mi casa, es mi esfuerzo*.

Así, la agresiva y expansiva política de subsidios habitacionales enfocada, tal como se ha descrito, en los sectores más vulnerables de la sociedad chilena; se ha perpetuado y perfeccionado en el contexto neoliberal actual, ascendiendo en cobertura hacia segmentos medios inclusive, sobre una ingenua construcción de integración socio-espacial (Alejandra Rasse, 2015). De esta manera, no es posible hablar del desmantelamiento del Estado a partir del ascenso neoliberal, cuando lo que acontece es la emergencia de un nuevo modelo neoliberal de Estado, que sostiene como incentivo central el derecho a la propiedad como una de las piedras angulares en la construcción del relato de un nuevo país, que aspira al desarrollo y el progreso. Esto, que parece novedoso, nace con la institucionalización del neoliberalismo, con la promulgación de la constitución política de 1980<sup>10</sup>.

Esta comunicación pretende desarmar la retórica utópica presente en la propiedad residencial, cuya función de cohesión social y síntoma primario del ascenso social ha sido exitosa para los propósitos del Estado neoliberal chileno, donde el consumo y la incorporación a los circuitos

---

<sup>6</sup> Manuel Gárate, 2012; Rodrigo Hidalgo *et al*, 2016

<sup>7</sup> Michael Janoschka *et al*, 2014; Alberto Mayol *et al*, 2015

<sup>8</sup> Hugo Zunino, 2014

<sup>9</sup> Hidalgo, 2004a; Hidalgo, 2004b

<sup>10</sup> Pilar Vergara, 1984

normados del trabajo, impuestos, educación y otros servicios u obligaciones, han dibujado el rostro del progreso, a partir de la casa propia.

En relación al problema propuesto y a los alcances de los temas esbozados, los objetivos de este trabajo apuntan primero a describir, desde una perspectiva crítica, la utopía presente, de manera explícita o implícita, en el derecho a la propiedad que promueve el Estado neoliberal, a partir de la incorporación de sectores sociales vulnerables a las dinámicas socio-espaciales urbanas; para luego indagar en ciertas externalidades vinculadas espacialmente a la vivienda social, debido a la localización de estos asentamientos en el área metropolitana de Santiago, entre los años 2000 a 2010.

## **Acerca del método descriptivo**

La descripción es un método inherente a la geografía, forma parte de su origen y es clave como procedimiento asociado a la generación de conocimiento. Las ciencias sociales, al imbuirse en la exacerbada necesidad de analizar, han relegado la importancia de la información crítica como un aporte al debate y cruce de temas científicos. Esto, que parece nuevo, ya lo comentaba Henri Lefebvre al considerar la relevancia en la descripción, como una instancia clave en la producción del saber, pero también como herramienta inicial frente a los campos y objetos de estudio<sup>11</sup>.

Esta arenga no es un ejercicio de reivindicación, sino que contempla aprovechar la capacidad de este método a partir de la “descripción ideográfica”<sup>12</sup>, cuyo sentido principal apunta a reconocer los ejes principales en la utopía de la propiedad privada, como parte fundante en el relato del neoliberalismo.

En este contexto, y para los fines indicados, se ofrece un trabajo descriptivo desde la idea de trama, que establece las vinculaciones entre tiempo y espacio sobre una problemática determinada, incorporando los distintos agentes y procesos en los que concurre<sup>13</sup>, complementando lo que planteara Olivier Dollfus como el juego entre la “descripción y explicación” (1976:12). Este trabajo deposita, por lo tanto, su método en lo descriptivo, puesto que permite reconocer los alcances de la utopía de la propiedad; conociendo y articulando el relato del Estado neoliberal; y considerando los impactos en el acceso a la vivienda social.

## **La utopía y la construcción colectiva del espacio urbano**

El paisaje de la ciudad neoliberal ha ido construyéndose a partir de una entramada cadena de relaciones de poder, intereses y el ejercicio constante de la política. Este contexto, polisémico si se quiere, alberga distintas utopías basadas en el anhelo por la realización de objetivos propios de las ciudades actuales: acceder a servicios, acceso a la educación en sus distintos niveles y, ciertamente, la obtención de la casa propia.

---

<sup>11</sup>Lefebvre, 1978

<sup>12</sup> Emilio Murcia, 1995

<sup>13</sup> Perla Zusman, 2014

Utopía significa, desde la filosofía, un espacio imaginario, un lugar *-topos-* que está suspendido en el marco de un tiempo y territorio indefinidos; lugar que, además, representa el ensueño de lo social, de lo que debe ser. Por otro lado, realza desde una perspectiva de idealización ética, los parámetros idílicos de justicia e integración entre grupos humanos diversos, colocándose como marco de referencia dentro del debate del *deber ser*<sup>14</sup>. Las ciudades que Tomás Moro describe en su célebre obra, representan dicha armonía y equilibrio no sólo entre las personas que las habitan, sino que también entre ellas y la dimensión natural del espacio y la valoración de los espacios públicos; lo que define una escala de equilibrio a la que toda sociedad aspira ejercer, pero que al parecer sólo ocurre en esta isla del imaginario geográfico universal (2001).

Si se localiza la idea de utopía a partir de la geografía, una tentativa definición podría darse en el marco de lo mencionado; empero, la posibilidad de situar estas relaciones sobre la idea contemporánea de ciudad es seductora, y ofrece para quién la organiza un abanico de opciones para producir nuevos espacios, en torno a proyectos o líneas políticas de acción.

¿Es entonces, el espacio urbano un espacio utópico? Esta cuestión excede los propósitos de esta comunicación, pero se puede considerar como una pregunta de orientación hacia fundamentar al espacio urbano como una construcción colectiva, ya sea por el concurso de los distintos actores que operan en su producción; como por la presencia de intereses variopintos en su conformación. A partir de lo planteado por Horacio Capel (2013), es relevante hacer esta distinción entre agentes y actores, donde los primeros participan deliberando e interviniendo en el desarrollo de las ciudades; mientras que los segundos observan el desarrollo de la producción espacial de lo urbano, sin mediar sus intereses, aun cuando se beneficien de su diversa oferta en bienes y servicios.

En cierta forma, la vivienda social y quienes optan a ella como una opción de acceso a la propiedad privada, comparten ese sentido utópico asociado al espacio, como el resultado de una acción colectiva. El mero acto contenido en la adquisición de bienes, produce una serie de relaciones jurídicas centradas en el dominio de la habitación, como acontece con cualquier cosa; sin embargo, produce también un sentimiento que se expande hacia el sentido de pertenencia a la ciudad, de integración a un espacio y entornos de mayor escala; aquí se incorporan a los circuitos formales laborales, tributarios y legales propios de las grandes urbes y metrópolis actuales<sup>15</sup> y, acto seguido, se enfrentan a las contradicciones y tensiones materializada sobre el entramado de la utopía inicial.

## **El relato neoliberal y el sentido de la propiedad residencial**

¿Cuál es la obsesión neoliberal en producir propiedad privada? Frente a esta pregunta emergen diversas aristas, donde las más relevantes apuntan a los propósitos ideológicos presentes en sus bases, las que proponen una forma social distinta a las anteriormente conocidas. Dentro de ellas, se materializa la faceta espacial del neoliberalismo que, más que un resultado particularizado en la expansión de las operaciones residenciales, es el establecimiento de un dinámico circuito espacial de flujos entre los bienes residenciales y quienes pueden adquirirlos.

---

<sup>14</sup>José Ferrater Mora, 1994

<sup>15</sup>Hidalgo, 2004a

En primer término, la ideología neoliberal no es posible de ser negada en tanto fuerza creadora y destructora del hábitat contemporáneo. En su realización como relato del progreso y el emprendimiento, los actores públicos que han cerrado filas dentro de este conjunto de ideas representan, sin contrapesos, la inviolabilidad del derecho a la propiedad. Este principio, del cual se tiene registro en el ordenamiento jurídico de Chile, por ejemplo; resulta tener un mayor impacto social. Pilar Vergara, en su descripción acerca del auge y caída del neoliberalismo en Chile, expresa que el legado que se proyecta, desde los civiles colaboradores en materias de economía y hacienda pública durante la dictadura militar de Pinochet, no es otro que la generación de propietarios; sujetos capaces de acceder al crédito como una amortización a las bajas remuneraciones que el sector privado y sus agentes devengaban en sus trabajadores, a principios de la década de 1980<sup>16</sup>.

Dicha situación, que con el tiempo se convierte en el mantra del progreso chileno, refleja la clausura del porvenir en el sentido de los bienes sociales. Los roles que ejercieran agencias públicas como CORVI o CORMU en décadas pasadas<sup>17</sup>, eran suplantados por una red asistencial basada en la competencia entre grupos sociales de precaria situación, cuyo fin mediato estaba en la adquisición de una propiedad nueva que, con una serpenteante y perfectamente izada bandera chilena, recibía a los antiguos indigentes con los brazos abiertos a la modernidad, al emprendimiento, al progreso. Lamentablemente, para los fines de eternización en la historia contemporánea de Chile, a los que hubiera aspirado el régimen cívico-castrense; esta fórmula social ya había sido implementada en Alemania, durante los años posteriores al término de la II guerra mundial donde economistas liberales instalaron, como mecanismo de contención de masas, una fuerte política de consumo y adquisición de bienes, conocida como *ordoliberalismo*<sup>18</sup>. En este contexto, y en lo que concierne a esta faceta espacial del neoliberalismo, la vivienda es un dispositivo de apropiación del espacio. Lefebvre ya lo anunciaba en *Espacio y Política*, casi cuarenta años antes, al indicar que la apropiación territorial de los bienes era el camino sobre el cual transitaba la idea neoliberal: la libertad de elegir, la libertad de adquirir propiedad y ejercerla<sup>19</sup>.

Desde esta faceta se puede describir cómo la ciudad, y Santiago en particular, comienza a materializar transformaciones territoriales significativas. Es así que, desde finales de la década de 1970 a la actualidad, las residencias de carácter social han sido localizadas en los límites urbanos del área metropolitana, donde el esquilmo de bienes y servicios acusa la precariedad que la utopía de la *casa propia* encierra. Si bien el régimen militar finaliza para el mes de marzo de 1990, la tarea de profundización neoliberal es perfeccionada de forma robusta y consistente por los gobiernos posteriores quienes, en una tarea de expansión en la cobertura asistencial del Estado<sup>20</sup>, aumentaron los subsidios habitacionales hacia los sectores medios e incluso, hacia el alquiler de propiedades<sup>21</sup>.

---

<sup>16</sup> Vergara, 1984

<sup>17</sup> Hidalgo, 2004b

<sup>18</sup> Michel Foucault, 2007: 107

<sup>19</sup> Lefebvre, 1969

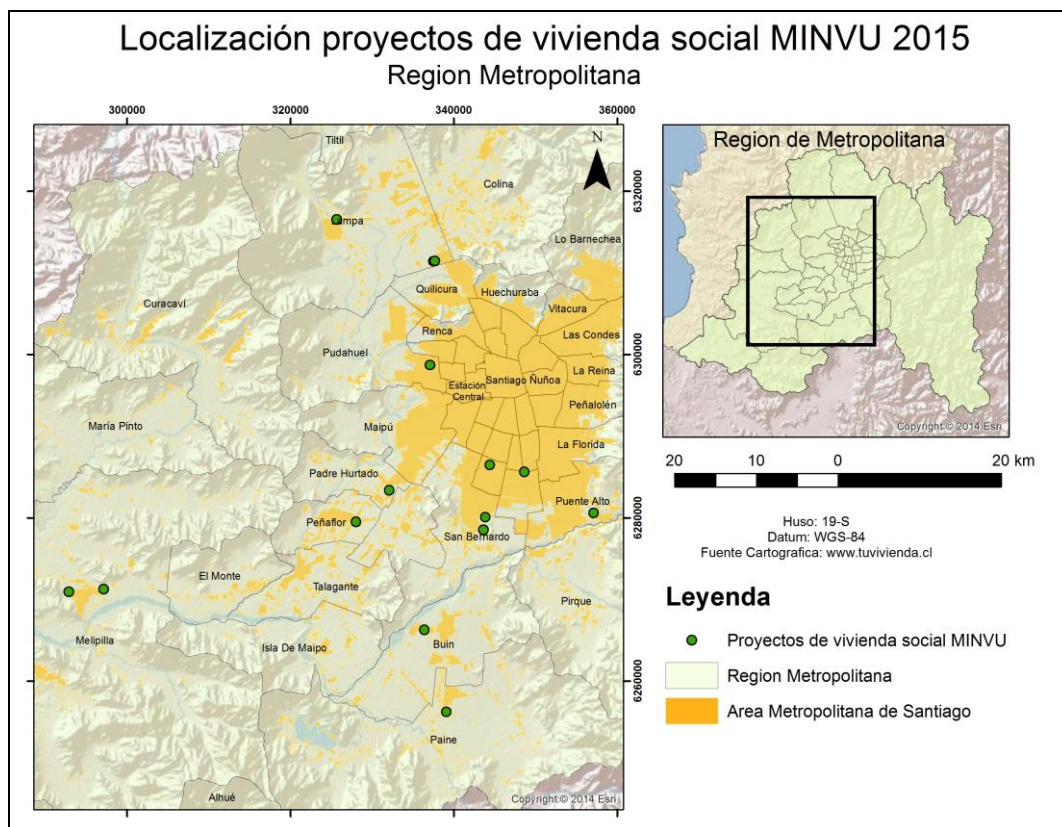
<sup>20</sup> Mayol *et al.*, 2015

<sup>21</sup> Antoine Casgrain, 2010

Esta incorporación a la propiedad tiene, ciertamente, una faceta espacial. Pero también ostenta una cara más crítica, depositada en las libertades que dice garantizar. La idea de libertad de elegir ha sido un dogma defendido, de forma pertinaz, como la posibilidad permanente de acceder a una residencia, según la capacidad hipotecaria de familias o sujetos en particular. Sin embargo, no es posible considerar como libre la elección de una vivienda social, toda vez que su adquisición está remitida a un proceso de asignación de recursos, que escapa a gustos, deseos o utopías residenciales.

La localización está determinada por los costos vinculados a los precios de las residencias, en distintos sectores de la ciudad de Santiago. Ciertamente, esta no se refiere a posiciones privilegiadas dentro del área metropolitana mencionada, tal como lo presenta la siguiente figura, que ilustra la ubicación de los conjuntos habitacionales que actualmente oferta el Ministerio de la Vivienda, cuyo acceso está destinado para los sectores de más precarios ingresos y con menor capacidad de ahorro. La idea de *libertad de elegir* queda superada por la materialización espacial en la oferta habitacional (figura 1).

**Figura 1**  
**Proyectos de vivienda social ofertados por MINVU**



Fuente: elaboración propia en base a [www.tuvivienda.cl](http://www.tuvivienda.cl) (marzo de 2016).

La tensión que denunciara Antonio Daher a principios de la década de 1990, respecto del Estado terrateniente (1999), ha tratado de zanjarse a partir de la expansión del área metropolitana de Santiago -AMS-, entregando porciones de suelo para el desarrollo habitacional, y aumentando la periferización de los sectores medios. Esto ha generado un sostenido avance de condominios

cerrados con una alta densidad, en sectores que anteriormente eran habitados por grupos de menores ingresos<sup>22</sup>. Pero, al mismo tiempo, esto significó el inicio del desplazamiento de la vivienda social hacia los márgenes de estos nuevos límites urbanos, los que actualmente son complejos de definir<sup>23</sup>. Este expolio constituye una acción compleja de visualizar, donde el derecho a la propiedad en base a aportes del Estado se focaliza en la inversión residencial, pero al mismo tiempo produce ciertas contradicciones: si bien se apunta a aplacar el déficit residencial, los proyectos habitacionales tienden a situarse en los bordes metropolitanos, expuestos a problemáticas asociadas a elementos clave en la satisfacción del *sueño de la casa propia*, como es la localización y la calidad del aire.

## **Dormir en el sueño, despertar en la utopía**

Las externalidades espaciales que convierten a la utopía en trauma, son el resultado de transacciones políticas y comerciales materializadas a partir de los instrumentos de planificación territorial. El caso del área metropolitana de Valparaíso, por ejemplo, exhibe un curioso derrotero: desde el inicio de su discusión hasta su puesta en vigencia, transcurrieron casi veinte años; periodo en el que, además, funcionarios públicos involucrados en su confección, finalizaron su gestión siendo procesados por la justicia<sup>24</sup>. Esta ruta evidencia los intereses que emergen en la producción de espacio, donde el Estado neoliberal desempeña un papel vertebral, al entregar suelos tipificados con usos no urbanos al desarrollo de operaciones residenciales. El citado caso se ha materializado en edificios de alta densificación, hoteles y condominios exclusivos, por su valor o apropiación del borde costero. Esto también ha ocurrido en otras latitudes, como el caso de Valencia, en España; o Miami, en Estados Unidos<sup>25</sup>.

La presencia de estos negocios ha impactado, de forma inevitable, sobre al menos dos situaciones de tensión entre el *sueño de la casa propia* y su proyección como utopía. Si bien la ciudad se ha convertido en la seductora vitrina de la inversión multinacional en bienes raíces, la demanda por viviendas sociales y la focalización de recursos por parte del Estado para su adquisición persiste. Frente a ello, estas dos características han convertido la idea de la propiedad en una utopía frágil, que se triza en relación a la localización periférica y carente de servicios urbanos, por un lado; a lo que se adiciona una precarizada situación ambiental. Ambas acusan algunas de las negativas consecuencias de una política de desarrollo urbano que, aún con recientes estudios acerca de la equidad y la justicia urbana como principios hacia el futuro<sup>26</sup>, sigue sostenida en la maximización de la renta del suelo<sup>27</sup>,

---

<sup>22</sup> Hidalgo, 2004c

<sup>23</sup> Trivelli, 2011

<sup>24</sup> Hidalgo *et al*, 2016

<sup>25</sup> Tomás Mazón *et al*, 2009

<sup>26</sup> MINVU, 2015

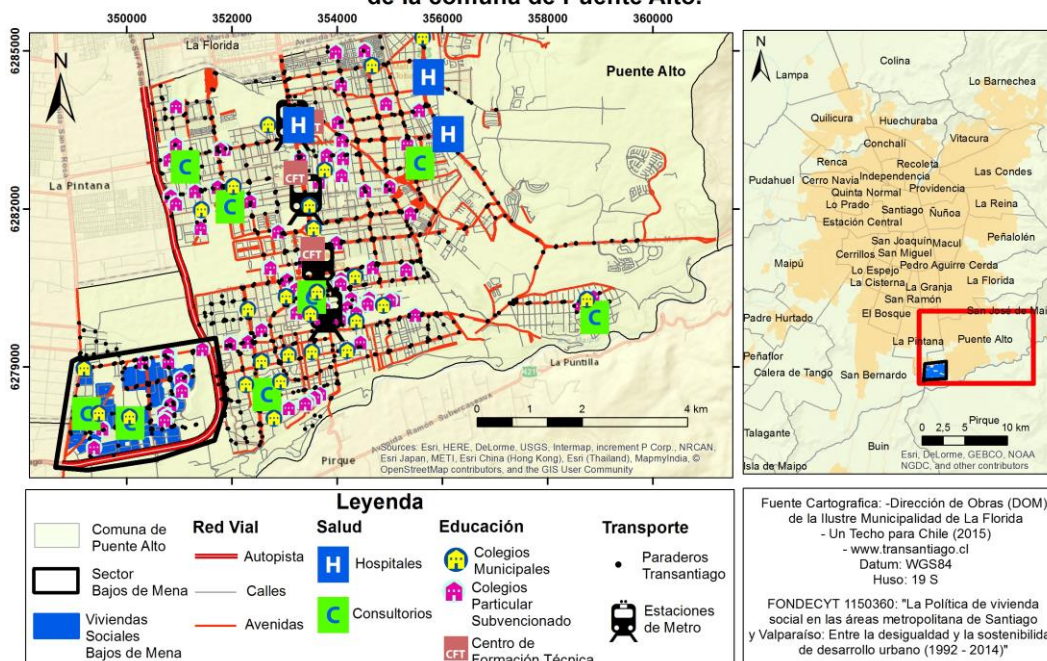
<sup>27</sup> Hidalgo *et al*, 2011



## No tan lejos, no tan cerca

Respecto de la localización en los bordes urbanos, el caso de Bajos de Mena refleja la triste imagen de la utopía de la ciudad. Pensada primero como parte de las políticas producidas por el régimen militar para desarmar tomas de terreno y campamentos desde las áreas centrales de Santiago, a mediados de la década de 1980<sup>28</sup>, presenta una alta densificación con una morfología habitacional en altura, aglomerando varios conjuntos de torres en las que miles de familias, procedentes de distintas comunas de la capital, fueron ubicadas en el contexto de una solución al escaso número de viviendas para sectores sociales sin capacidad hipotecaria y, por lo tanto, poco atractivos para la banca comercial<sup>29</sup>.

**Figura 2**  
**Situación de los servicios básicos urbanos dentro del sector Bajos de Mena en la comuna de Puente Alto.**  
**Localización de Servicios en Bajos de Mena (salud, educación y transporte) en el contexto de la comuna de Puente Alto.**



Fuente: elaboración propia.

Situado en los márgenes de la comuna de Puente Alto, al sur de Santiago; este conjunto residencial acusó un complejo panorama en el acceso a servicios sociales de primera necesidad, como salud y educación. Cabe destacar que el modelo neoliberal chileno considera ambos servicios como una alternativa a la oferta privada, en base a la idea de la *libertad de elegir*<sup>30</sup>. Para fines del siglo XX, la situación de estos servicios produjo un desajuste aún mayor, puesto que las residencias no soportaron de forma óptima las lluvias invernales, desatando una crisis política

<sup>28</sup> Mario Garcés, 2004

<sup>29</sup> Hidalgo, 2004a

<sup>30</sup> Vergara, 1984

respecto de la calidad de las viviendas sociales financiadas por el Estado<sup>31</sup>. Este caso, junto a otros similares, cuestionó la importancia de la cobertura habitacional en cifras asociadas a la necesidad de inaugurar cientos de complejos habitacionales<sup>32</sup>, como una señal de progreso y prosperidad.

La figura 2 expresa la situación descrita, ilustrando la posición *marginal dentro de los márgenes* del Gran Santiago para este complejo residencial y la precaria presencia de servicios urbanos. Área metropolitana que, por cierto, es imposible de identificar en cuanto a su extensión futura.

La situación de cobertura para servicios médicos, por ejemplo, sólo atiende prestaciones vinculadas a procedimientos primarios. Tampoco se considera su incorporación a la red de Metro que opera dentro de la comuna. De hecho, el promedio de recorridos para acceder al hospital localizado en el municipio, requiere de dos combinaciones -bus y metro-, completando un tiempo de traslado de 58 minutos en condiciones ideales de tráfico; y, recorriendo cerca de 15 kilómetros dentro del territorio comunal<sup>33</sup>.

### ***Una utopía de material particulado***

Santiago de Chile es una de las ciudades con mayor cantidad de episodios críticos en la calidad del aire en Latinoamérica<sup>34</sup>. Una compleja dinámica de cuenca asociada a la formación tectónica-sedimentaria del llano central, construye un entorno encajonado entre el macizo cordillerano de Los Andes por el oriente; y una formación de menor altitud emplazada hacia el poniente, denominada como Cordillera de la Costa. Ambas, adicionando la proyección montañosa de cordones centrales por la zona norte, generan esta particular condición (Reinaldo Börgel, 2004). Esta configuración morfológica es, ciertamente, el escenario ideal para la generación de complejas situaciones ambientales.

Tal como lo plantea Hugo Romero *et al.* (2010), la producción de espacio residencial a partir de una desmejorada localización de la vivienda social, tiende a generar ciertas condiciones de segregación urbana ambiental. La presencia de conjuntos habitacionales sobre antiguos vertederos de desechos urbanos, la proximidad a zonas industriales con altos índices de contaminación en distintas dimensiones, además del desplazamiento del material particulado eliminado por fuentes de calefacción fija de hogar -de combustión a leña, principalmente-; exponen a la población de menores ingresos a un constante flujo de agentes contaminantes que, ciertamente, horadan la perspectiva de calidad de vida que encierra la utopía de la propiedad<sup>35</sup>.

Los últimos gobiernos han aplicado distintas restricciones para morigerar esta situación: multas a hogares identificados en el uso de calefacción a leña; restricción aplicada a vehículos particulares

---

<sup>31</sup> Alfredo Rodríguez *et al.*, 2004; Hidalgo, 2004a

<sup>32</sup> Martín Azócar *et al.*, 2015

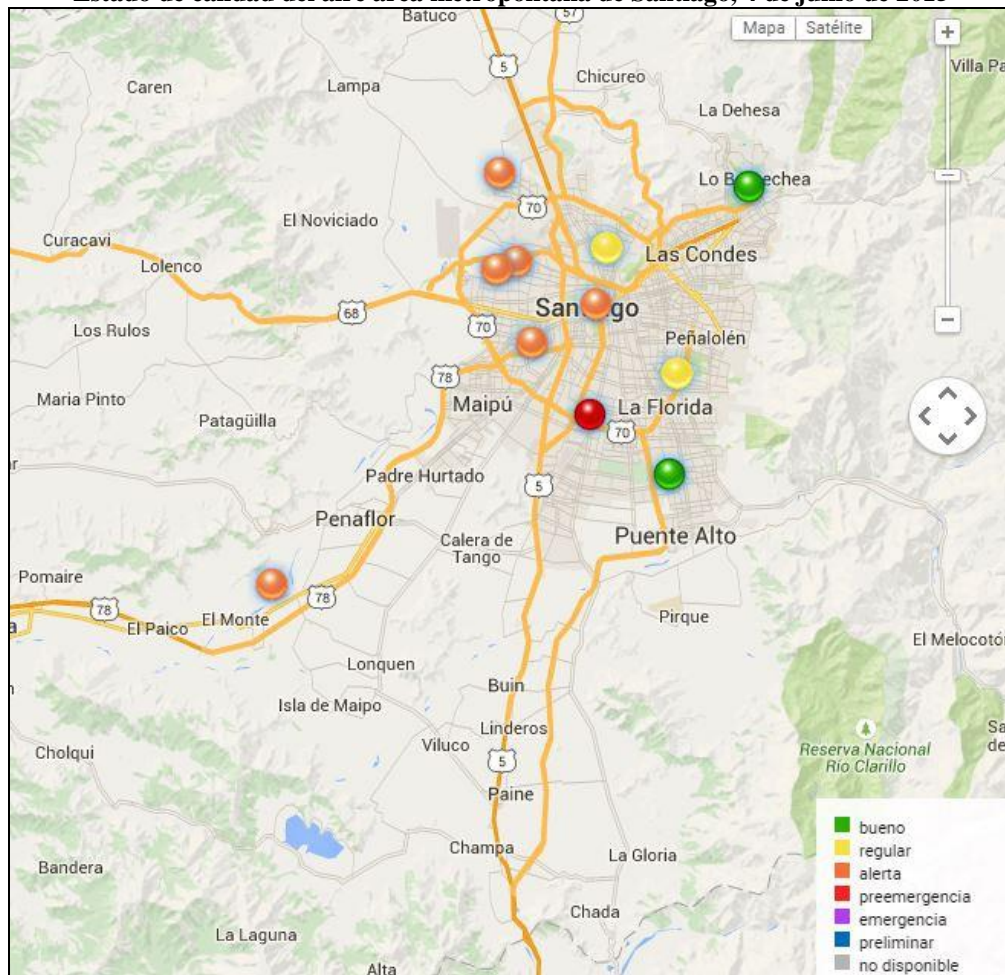
<sup>33</sup> Las distancias y tiempos han sido calculados en base a la aplicación en línea de Transantiago. Disponible en [www.transantiago.cl/planifica](http://www.transantiago.cl/planifica).

<sup>34</sup> Melandra Molina *et al.*, 2009

<sup>35</sup> Romero *et al.*, 2011; Molina *et al.*, 2009

con *sello verde*<sup>36</sup>; suspensión de actividades productivo-industriales asociadas a la emisión de gases contaminantes, entre otras medidas<sup>37</sup>. Sin embargo, los favorables resultados inmediatos de estas acciones, son revertidos en pocos días. El ministerio de medio ambiente realiza un seguimiento periódico a la calidad del aire en el Gran Santiago, emitiendo informes cada día durante los meses de invierno, en los que se concentra este fenómeno, debido al enfriamiento del aire y el consiguiente impedimento de adecuada ventilación en la capitalina cuenca.

**Figura 3**  
**Estado de calidad del aire área metropolitana de Santiago, 4 de junio de 2015**



Fuente: sistema de alerta ambiental, [www.mma.gob.cl](http://www.mma.gob.cl) (junio de 2015).

¿Cómo afecta esto a las viviendas sociales? Las comunas localizadas hacia el sur-poniente del paño urbano en la AMS reciben, debido a la circulación de las masas de aire y al diferencial

<sup>36</sup> A partir del año 1993, se aplica en Chile la restricción al tránsito de vehículos particulares cuyas características en la emisión de contaminantes, no contemplan dispositivos de contención del material eliminado de la combustión. Para los automóviles posteriores a este año, se incorpora el sello verde, lo que garantizaba que podrían circular sin restricciones por mala calidad del aire. Esto fue revertido a partir de 2015, cuando se registran dos episodios de crisis ambiental en la región metropolitana de Santiago. A pesar de los beneficios inmediatos que esto ha reportado, la crítica de propietarios de coches con sello verde, apunta a que no se respeta un derecho adquirido, aún en el sentido de beneficio común que descansa sobre estas medidas.

<sup>37</sup> Romero *et al.*, 2010

descendiente de altitud, las emisiones de los sectores comerciales y residenciales donde habitan las familias de mayores ingresos en el país. El desplazamiento del material particulado hacia comunas como Maipú, Padre Hurtado o Talagante, produce una alta concentración de contaminantes en una zona periurbana que proyecta recibir un importante número de complejos habitacionales destinado a los sectores de menores ingresos. Esto ha sido trabajado no sólo desde la geografía, sino que también a partir de modelos geofísicos aplicados a la dispersión en la polución presente en la cuenca de Santiago, teniendo una resistente relación entre dichos flujos y la localización de los conjuntos residenciales sociales<sup>38</sup>.

La distribución de estos contaminantes se acusa entre los meses de junio y agosto; generalmente cuando la intermitencia de las precipitaciones, sumada a las bajas temperaturas, disparan el uso de calefacción a leña, aportando materiales tóxicos al aire que circula en la cuenca de Santiago. Aquí es donde el Ministerio de Medio Ambiente -MINMA- realiza el seguimiento de los puntos críticos en calidad del aire presentes en la AMS, el que publica a partir de coberturas georreferenciadas de forma periódica. Esta alerta permite identificar algo que va más allá de la alerta ambiental. Pone luces rojas sobre la planificación y organización espacial de la vivienda social, destacando que los proyectos residenciales no contemplan en su delimitación, elementos críticos asociados a la sustentabilidad ambiental.

La figura 3 presenta una captura del día 4 de junio de 2015, donde las estaciones de medición indicaron una fuerte tendencia hacia los estados de alerta y preemergencia, principalmente en aquellos puntos de control localizados hacia el sur-poniente de la región metropolitana. Mientras que, por otro lado, la calidad óptima se concentra en las zonas más próximas a la cordillera de los Andes, donde los vientos descienden hacia los sectores más bajos de la cuenca.

## **Las llaves hacia la utopía**

A mediados de la década de 1980, el régimen militar chileno inició una agresiva campaña de entrega de subsidios y viviendas. Esta no sólo se ha mantenido, sino que ha sido perfeccionada en cuanto a acceso al crédito y focalización de recursos desde el Estado<sup>39</sup> generando rugosidades espaciales como la situación de la localización y vulnerabilidad ante episodios de emergencia ambiental. Sin embargo, en la construcción del relato asociado a la *casa propia*, existen ciertos símbolos constructores de identidad frente a la utopía de la propiedad.

Uno de ellos, el más representativo, consiste en el acto de entrega a quien adquiere la nueva residencia, de las llaves de su casa. Este acto político, inicia la idea de propiedad en función al hito que refleja el ser propietario. Pero la realidad es que la recepción de este poderoso objeto, sólo expresa la clausura de las opciones a un espacio confortable, sustentable e idóneo para comenzar una vida o continuar la actual. Esta llave tiene un significado de democracia y participación; señala el derrotero que deben seguir todas y todos quienes deseen incorporarse al océano tormentoso del neoliberalismo que, para los sectores sociales más precarios, propone desafíos inconmensurables. El relato que produce la entrega de las llaves, es parte troncal en el diseño político neoliberal que el Estado propone como mecanismo de ingreso al circuito de

---

<sup>38</sup> Rainer Schmitz, 2005

<sup>39</sup> Axel Borsdorf *et al.*, MINVU, 2015

bienes y servicios urbanos. Tal como se señala al inicio de este trabajo, representa la materialización de los equilibrios utópicos presentes en la obra de Tomás Moro, los que se desvanecen a partir de las contradicciones expuestas.

Aquí, la técnica a la que alude Lewis Mumford expresa una transición moderna desde la barbarie hacia la civilización (1992). El sofisticado sistema de focalización de recursos para residencias sociales, caracteriza el triunfo de la técnica capaz de jerarquizar quienes son más aptos para recibir los beneficios de la modernidad; que son los mismos que han sido convocados para vivir en la utopía de la *casa propia*. Sin embargo, el perfeccionamiento técnico y el aumento de viviendas no reemplaza en caso alguno, los problemáticos ejes de integración, justicia y equidad urbanas, lo que se contradice con informes recientes que recogen las inquietudes académicas y políticas en la producción del espacio urbano, que destacan la importancia de incorporar estos ejes como basamento en los nuevos desarrollos residenciales<sup>40</sup>. Esto aparece más como una acción concreta para colocar un *rostro humano* al modelo neoliberal, y humanizar las contradicciones asociadas a la *casa propia*.

Es común, particularmente desde perspectivas liberales, el valorar la disminución de la escala de segregación espacial como un paso adelante en pos de la integración social, como si la presencia de grupos sociales vulnerables y acomodados en un mismo espacio comunal, por su sola vecindad topológica, debieran ser la meta última en las políticas habitacionales enfocadas en promover la integración. Dentro de esta tendencia, es que se sitúan ideas como “la multiplicación de proyectos residenciales, por lo general del tipo ‘barrios cerrados’, que se construyen hoy en la periferia urbana popular, con buenos resultados comerciales, muestran que la integración socio-espacial es posible”<sup>41</sup>. Pareciera ser que el problema de la segregación es, en realidad, una situación que se resuelve mediante el *chorreo* de la riqueza procedente del impacto general producido por la inversión de grandes promotores inmobiliarios. Empero, este despegue materializado en Chile a principios de la década de 1990, expresa una más de las aristas presentes en el devenir de la riqueza, pero no necesariamente hacia nuevos parámetros de redistribución de estas pingües utilidades.

Planteamientos como este no solo se han instalado en Chile, sino también en el debate urbano de países desarrollados, particularmente del hemisferio norte, lo que ha sido ampliamente documentado en publicaciones y estudios en lengua anglosajona<sup>42</sup>. Es imposible, sin embargo, tamizar las evidencias entre una realidad u otra, precisamente porque si bien la financiación en la explotación del suelo urbano como un recurso manifiesta amplias rentas, estas no construyen realidades cercanas a los espacios de utopía ensoñados en la vivienda social.

Los relatos respecto de la propiedad residencial carecen de un componente ético en la producción de los instrumentos de planificación territorial. Si bien no es el objetivo de este trabajo el ingresar propuestas para cubrir esta *zona gris* en el ordenamiento espacial, corresponde destacar que no hay definiciones acerca de un marco ético local o nacional frente a la solidaridad, sobre la que debiera concebirse espacialmente el hábitat y el mosaico habitacional de las así llamadas

---

<sup>40</sup> MINVU, 2015

<sup>41</sup> Francisco Sabatini *et al.*, 2004: 25

<sup>42</sup> Irving Allen, 1984; Robert Putnam, 1995; Romana Xerez *et al.*, 2011; Russel Bernard *et al.*, 1990; Rebecca Tunstall *et al.*, 2006; Bernard, 2010; Xavier de Souza Briggs *et al.*, 2010

*soluciones de vivienda*. Los subsidios soportan la responsabilidad del Estado frente a la disminución de la pobreza, pero no es este ente quien interviene sobre la localización de los nuevos conjuntos sociales de vivienda, sino que es el mercado quien resuelve en función de los precios del suelo, para ofertar las opciones a las que acceden los grupos sociales de menores ingresos. Esto está muy lejos de constituir siquiera una parte de la *libertad de elegir*.

Por ello, la *casa propia* no es otra cosa que el intento de crear una serie de oportunidades asociadas a la vida urbana; a lo cotidiano en la lógica de Lefebvre, que contiene los entramados circuitos en la acumulación y producción de espacio tornada en utopía, como si fuera esta una semblanza idealizada. Es, ciertamente, una robusta característica de la dinámica del capital, sistema soportado a partir del consumo, la propiedad y la renta presentes en las ciudades contemporáneas.

## **Bibliografía**

ALLEN, I. The ideology of dense neighborhood redevelopment. In PALEN, J. Y LONDON, B. - Edts.- *Gentrification, Displacement and neighborhood revitalization*, Albany, NY: State University of New York Press, 1984, p. 27-42.

AZÓCAR, M.; BRUNA, M.; GUTIÉRREZ, F. y VELASCO, N. ¿Se reproduce la segregación urbana en la región metropolitana a nivel comunal? Un análisis educacional y territorial de la comuna de Puente Alto. *Revista CIS*, 2015, N° 19, p. 101-130.

BERNARD, R. *Mixing Methods in Social Network Research*. Manchester: University of Manchester, 2010, 404 p.

BERNARD, R.; KILLWORTH, P.; MCCARTY, C.; SHELLEY, G. y ROBINSON, S. Comparing four different methods for measuring personal social networks. *Social Networks*, 1990, N° 12, p. 179-215.

BESOAIN, C. y CORNEJO, M. Vivienda social y subjetivación urbana en Santiago de Chile: espacio privado, repliegue presentista y añoranza. *Psicoperspectivas*, 2015, vol. 14, n° 2, p. 16-27.

BÖRGEL, R. La estructura del relieve como patrón principal de los estudios de impacto ambiental. *Revista de Geografía Norte Grande*, 2004, N° 31, p. 115-122.

BORSODORF, A.; HIDALGO, R. y VIDAL-KOPPMANN, S. Social segregation and gated communities in Santiago de Chile and Buenos Aires. A comparison. *Habitat International*, 2016, Vol. 54, P. 1, p. 18-27.

DE SOUZA BRIGGS, X.; POPKIN, S. y GOERING, J. *Moving to opportunity: the story of an american experiment to fight ghetto poverty*. New York: Oxford University Press, 2010, 320 p.

CAPEL, H. *La morfología de las ciudades. III. Agentes urbanos y mercado inmobiliario*. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2013, 426 p.



CASGRAIN, A. La apuesta del endeudamiento en la política habitacional chilena. *Revista INVI*, 2010, Vol, 25, N° 68, p. 155-182.

DAHER, A. El Estado terrateniente: gestión de bienes nacionales. *Estudios Públicos*, 1999, N° 76, p. 461-524.

DOLLFUS, O. El espacio geográfico. Barcelona: Oikos-tau, 1976, 125 p.

FERRATER MORA, J. Diccionario de filosofía abreviado. Buenos Aires: Editorial Sudamericana, 1983, 478 p.

FOUCAULT, M. El nacimiento de la biopolítica. Curso en el Collège de France (1978-1979). Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica, 2007, 401 p.

GÁRATE, M. La revolución capitalista de Chile (1973-2003). Santiago de Chile: Ediciones Universidad Alberto Hurtado, 2012, 589 p.

GARCÉS, M. El mundo de las poblaciones. Santiago de Chile: LOM Ediciones, 2004, 87 p.

HIDALGO, R. *La vivienda social en Chile y la construcción del espacio urbano en el Santiago del siglo XX*. Santiago de Chile: Centro de Investigaciones Diego Barros Arana-Serie GEOlibros Instituto de Geografía de la Pontificia Universidad Católica de Chile, 2004a, 491 p.

HIDALGO, R. La vivienda social en Santiago de Chile en la segunda mitad del siglo XX: actores relevantes y tendencias espaciales. In De Mattos, C. *Santiago en la globalización: ¿una nueva ciudad?* Santiago de Chile: Ediciones SUR-Eure Libros, 2004b, p. 219-241.

HIDALGO, R. De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000). *Eure*, 2004c, Vol. 30, N° 91, p. 29-52.

HIDALGO, R. y BORSODORF, A. La ciudad fragmentada en América Latina y la globalización: resultados de Santiago. In Lencioni, S.; Vidal-Koppmann, S.; Hidalgo, R. y Pereira, P. -Orgs.- *Transformações sócio-territoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo e Santiago*. São Paulo: FAUUSP-Serie GEOlibros 19, 2011, p. 123-138.

HIDALGO, R.; ALVARADO, V.; ARENAS, F.; SALAZAR, A. y VOLKER, P. La comunidad disidente: reacción, métodos y conflictividad socio-espacial en el borde costero de la Región de Valparaíso. *ACE: Architecture, City and Environment*, 2016, Vol. 10, N° 30, p. 31-56.

JANOSCHKA, M. e HIDALGO, R. La ciudad neoliberal: estímulos de reflexión crítica. In Hidalgo, R. y Janoschka, M. -Edts.- *La ciudad neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*. Santiago de Chile: Serie GEOlibros, 2014, p. 7-32.

LEFEBVRE, H. El derecho a la ciudad. Barcelona: Ediciones Península, 1969, 169 p.

- LEFEBVRE, H. De lo rural a lo urbano. Barcelona: Ediciones Península, 1978, 270 p.
- MAYOL, A. y AHUMADA, J. M. Economía política del fracaso: la falsa modernización del modelo neoliberal. Santiago de Chile: Ediciones El Desconcierto, 2015, 266 p.
- MAZÓN, T.; HUETE, R. y MANTECÓN, A. -Eds.- Turismo, urbanización y estilos de vida. Las nuevas formas de movilidad residencial. Barcelona: Icaria, 2009, 489 p.
- MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO -MINVU-. Propuestas para una política de suelo para la integración urbana. Informe final del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, mayo de 2015, 43 p. Disponible en [http://cndu.gob.cl/wp-content/uploads/2015/05/Documento\\_Final\\_Propuesta-de-Poli%CC%81ticas\\_Suelo\\_para\\_Integracio%CC%81n\\_Social\\_CNDU\\_Mayo\\_2015.pdf](http://cndu.gob.cl/wp-content/uploads/2015/05/Documento_Final_Propuesta-de-Poli%CC%81ticas_Suelo_para_Integracio%CC%81n_Social_CNDU_Mayo_2015.pdf).
- MOLINA, M.; ROMERO, H. y SARRICOLEA, P. Características socioambientales de la expansión urbana de las áreas metropolitanas de Santiago y Valparaíso. In Hidalgo, R.; de Mattos, C. y Arenas, F. -Edts.- *Chile: del país urbano al país metropolitano*, Santiago de Chile: Serie GEOLibros-Serie EURElibros, 2009, p. 187-200.
- MORO, T. Utopía. Barcelona: Editorial Planeta DeAgostini, 2001, 180 p.
- MUMFORD, L. Técnica y civilización. Madrid: Alianza Editorial, 1992, 522 p.
- MURCIA, E. La geografía en el sistema de las ciencias. Oviedo: Universidad de Oviedo, Servicio de Publicaciones, 1995, 245 p.
- PÉREZ, L. e HIDALGO, R. -Eds.- Concepción metropolitano. Evolución y desafíos. Concepción-Santiago de Chile: Editorial Universidad de Concepción – Serie GEOLibros, 2010, 318 p.
- PUTNAM, R. Bowling alone: America's declining social capital. *Journal of Democracy*, 1995, N° 6, p. 65-78.
- RASSE, A. Juntos pero no revueltos. Procesos de integración social en fronteras residenciales entre hogares de distinto nivel socioeconómico. *Eure*, 2015, Vol. 41, n° 122, p. 125-143.
- RODRÍGUEZ, A. y SUGRANYES, A. El problema de los con techo. *Eure*, 2004, Vol. 30, N° 91, p. 53-65.
- ROMERO, H. y OPAZO, D. Ecología política de los espacios urbanos metropolitanos: geografía de la injusticia ambiental. *Revista Geográfica de América Central*, 2011, Número Especial EGAL – Costa Rica, p. 1-16.
- ROMERO, H.; FUENTES, C. y SMITH, P. Ecología política de los riesgos naturales y de la contaminación ambiental en Santiago de Chile: necesidad de justicia ambiental. *Scripta Nova*.



*Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* [En línea], 2010, Vol. XIV, N° 331. Disponible en <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-331/sn-331-52.htm>.

SABATINI, F. Y CÁCERES, G. Los barrios cerrados y la ruptura del patrón tradicional de segregación en las ciudades latinoamericanas: el caso de Santiago de Chile. In CÁCERES, G. Y SABATINI, F. -Edts.- *Los Barrios Cerrados en Santiago de Chile: Entre la Exclusión y la Integración Social*, Santiago de Chile: Ediciones de la Pontificia Universidad Católica de Chile, 2004, p. 9-44.

SALDAÑA, A. *Derecho a la vivienda y la deuda habitacional*. Santiago de Chile: Salesianos Impresores, 1992, 337 p.

SUGRANYES, A. El derecho humano a una vivienda adecuada en Chile. In RODRÍGUEZ, A.; RODRÍGUEZ, P. Y SUGRANYES, A. -Edts.- *Con subsidio, sin derecho. La situación del derecho a una vivienda adecuada en Chile*. Santiago de Chile: Ediciones SUR, 2015, p. 17-44.

SCHMITZ, R. Modelling of air pollution dispersion in Santiago de Chile. *Atmospheric Environment*, 2005, N° 39, p. 2035-2047.

TRIVELLI, P. La propuesta de modificación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago PRMS 100 requiere una justificación más sólida. *Eure*, 2011, Vol. 37, N° 111, p. 179-184.

TUNSTALL, R. y FENTON, A. In the mix: a review of mixed income, mixed tenure and mixed communities. York: Housing Coporation, Joseph Rowntree Foundation/English Partnerships, 2006, 61 p.

VERGARA, P. *Auge y caída del neoliberalismo en Chile. Un estudio sobre la evolución ideológica del régimen militar*. Santiago de Chile: Documento de trabajo-Programa FLACSO, 1984, 375 p.

XEREZ, R. Y FONSECA, J. Mixing Methods in Urban Research: Exploring City and Community Social Capital. *ISA RC 21*, 2011, p. 1-26.

ZUNINO, H. M. Penetración neoliberal en Chile: posibilidades y restricciones para la participación ciudadana. *Revista de Geografía Espacios*, 2014, Vol. 4, n° 7, p. 71-81.

ZUSMAN, P. La descripción en geografía. Un método, una trama. *Boletín de Estudios Geográficos*, 2014, n° 102, p. 135-149.