

Evolución del patrón espacial del emplazamiento de viviendas sociales en el Gran Santiago, Chile. 1980-2010

Evolution of the spatial pattern of social housing in Gran Santiago, Chile. 1980-2010

Tapia Zarricueta Ricardo¹

Recibido: enero, 2013 / Aceptado, noviembre, 2013

Resumen

Santiago de Chile es la ciudad en donde habita más del 40% de la población de Chile. Desde 1979, en plena dictadura militar, hasta 30 años después, se ha configurado como una urbe fragmentada. Parte de esas condiciones se deben a la aplicación de políticas de vivienda social y su distribución espacial en correspondencia con el modelo económico neoliberal que se adoptó desde 1973. A nivel de unidades espaciales se verifica que tales transformaciones no han posibilitado una disminución de la polarización social de la ciudad y más bien la han profundizado.

Palabras clave: Vivienda social; Santiago de Chile; políticas habitacionales; fragmentación urbana.

Abstract

Santiago de Chile is the city where more than 40% of Chile's population dwells. Since 1979, under a full military dictatorship and until 30 years later, Santiago has become a fragmented city. Part of these conditions is due to the implementation of social housing policies and its spatial distribution corresponding to the neoliberal economic model that was adopted since 1973. At a neighbourhood level, it is verified that these transformations have not enabled a decrease in social polarization of the city, but have made it worse instead.

Key words: Social housing; Santiago de Chile; housing policies; urban fragmentation.

¹ Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Instituto de la Vivienda. Santiago-Chile. Correo electrónico: rictapia@uchilefau.cl

1. Introducción

Las ciudades latinoamericanas, en su escala metropolitana, se caracterizan por un marcado y acelerado proceso de urbanización (Hidalgo *et al.*, 2005). En su mayoría y desde el siglo pasado, han sido receptoras del afán de búsqueda de mejores condiciones de vida de capas principalmente de población rural, emigrando a ellas en un primer ciclo y luego por crecimiento vegetativo de la población o de las generaciones posteriores a los migrantes, determinando así su configuración en los bordes, sea por ocupaciones ilegales o por la acción del Estado y sus políticas públicas (De Soto, 1987; Moser, 2009; Hidalgo, 2004). Desde otra perspectiva, se puede observar que hay dinámicas que han ido caracterizando el crecimiento de estas ciudades desde hace ya más de tres décadas y que no es exclusivo de Santiago de Chile, sino que responden a lógicas económicas que se repiten no solo en Latinoamérica, también en áreas del planeta más desarrolladas. Estas dinámicas han permitido configurar un tipo de ciudad persistentemente segregada y con exclusión social en cuyo interior se localizan los mayores crecimientos demográficos y desigualdades territoriales (Janoschka y Glasze, 2003; Tokman, 2006; Arriagada y Morales, 2005). En las mencionadas ciudades, se reproducen nuevas plusvalías del capital no solo nacional sino también internacional, integrándose en esos procesos, el sector privado (Ramírez, 2008).

Se constata por ende, una mercantilización del desarrollo urbano como expre-

sión de una nueva fase o modalidad de financiamiento de la economía mundial, modernización capitalista, estrategias de competitividad urbana y *city marketing* destacada más todavía en países descentralizados (De Mattos, 2007). Estas ciudades presentan una etapa de desarrollo que, entre otras, puede denominarse de fragmentación y en donde uno de los factores incidentes en ello, es el aportado por el emplazamiento de la vivienda de grupos socioeconómicos de mayor vulnerabilidad social. Los símbolos son los barrios cerrados, centros comerciales, centros de negocios y la vivienda para sectores económicamente más desfavorecidos ubicada en áreas homogéneas de menor plusvalía y valor. Un desarrollo sociopolítico habido después de administraciones militares o dictatoriales con orientación capitalista y con procesos redemocratizadores en que aparecen elementos celulares en la periferia sean ellos barrios marginales y viviendas sociales. Las áreas territoriales de grupos de altos ingresos socioeconómicos tienden a salpicar paulatinamente a ciertos sectores de las grandes urbes (Borsdorf, 2003) en donde se puede conciliar menores costos de suelo con alta calidad residencial con un aumento del uso del automóvil como medio preferencial de transporte. En otros casos, aparecen grandes actuaciones o mega emprendimientos urbanos y un cierto abandono de lo público por grupos socioeconómicos medios o altos en busca de seguridad, privacidad o distinción social con respecto a otros grupos sociales (Janoschka, 2002; Roitman, 2011). En este contexto, el empla-

zamiento de la vivienda social puede ir conformando patrones (Tarchópulos y Ceballos, 2005) de localización espacial, lejanos a la ubicación de los grupos de altos ingresos y que permiten configurar tendencias que son evidencias y expresión de la fragmentación ya señalada.

La ciudad de Santiago de Chile no es una excepción a lo ya expuesto. Con la instalación de la dictadura militar en 1973, llegó también un modelo de desarrollo económico de libre mercado que en lo alusivo a las políticas territoriales y de vivienda social, dejó su impronta (Gilbert, 2003). *“Los gobiernos posteriores más bien han administrado ese modelo que se refleja en la conformación de un desarrollo urbano cuyas características principales son una evidencia de los procesos ya aludidos.”* (Hidalgo, 2005: 468).

¿Cómo aporta la localización de la vivienda social y sus especificidades, al fenómeno presentado, para el caso del Gran Santiago de Chile?

El trabajo corresponde a una investigación interdisciplinaria titulada Proyecto FONDECYT 1100212: ‘Cambios espaciales en la sociogeografía urbana del Gran Santiago: ¿Mito o Realidad?’ y entre otros objetivos, intenta verificar, a nivel de unidades espaciales del Gran Santiago, si las transformaciones ocurridas en los últimos años en la sociogeografía urbana, han conducido a una disminución de la polarización social en la ciudad o bien a mantenerla o profundizarla. Uno de los objetivos específicos buscados es el de analizar y explicar la evolución del patrón espacial del emplazamiento y concentración de viviendas

sociales en el Gran Santiago y su relación con los cambios mencionados de los cuales se da cuenta.

2. Metodología

El procedimiento para el análisis de la localización de la vivienda en Santiago de Chile consistió en la búsqueda, recopilación, procesamiento y análisis de antecedentes obtenidos directamente desde los archivos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile (MINVU), chequeando aquellos con los listados de proyectos de conjuntos de vivienda social elaborados con anterioridad por investigadores y memoristas del Instituto de la Vivienda y otros análisis. Tales listados fueron contrastados y corregidos entre sí. En forma paralela, se revisaron las principales orientaciones de políticas y programas habitacionales ejecutados por los gobiernos correspondientes al período analizado y los principales lineamientos y normativas de estas administraciones para revisar su incidencia en las tendencias locacionales. Posteriormente se procedió al análisis detallado del listado obteniendo de éste, el comportamiento de los datos en detalle. Se elaboraron algunas fichas representativas y de tipologías relevantes de conjuntos habitacionales, que para el caso no corresponde presentar. Por Gran Santiago se entiende un conjunto de 34 comunas, de 37 en total que conforman el Área Metropolitana de Santiago. 32 de aquellas pertenecen a la Provincia de Santiago a las que se suman las comunas de Puente Alto y San Bernardo.

La sistematización interna y fiable del MINVU solo permitió cubrir la producción de viviendas sociales desde 1980 hasta junio 2010.

El listado general incorporó entre otros datos: comuna, nombre del conjunto habitacional, cantidad de vivienda, superficie promedio de las mismas, modalidad de tipología y año de construcción. Es posible que el listado haya dejado fuera algunos conjuntos que escaparon al monitoreo interno de la gestión interna del MINVU, pero que en magnitud no superan 20 conjuntos habitacionales.

En cuanto a materiales, cada uno de los conjuntos, identificado y cotejado en el listado señalado y en base a sus antecedentes planimétricos se georeferenció y se hizo un análisis de algunos casos referenciales.

Las conclusiones se obtienen del análisis ya señalado, contrastando tales resultados con otros anteriores de trabajos de investigadores, que han estado observando el mismo fenómeno, y de acuerdo a los resultados del presente proyecto correspondiente al período 1980-2010.

3. Resultados

El período analizado corresponde a cuatro administraciones del Estado de Chile: dictadura militar de Pinochet (1973-1989), gobiernos de Patricio Aylwin (1990-1994), Eduardo Frei (1994-2000), Ricardo Lagos (2000-2006) y Michelle Bachelet (2006-2010).

El concepto vivienda social aparece en Chile bajo la administración Pinochet,

quedando establecido oficialmente en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, aproximadamente en 1975. Incluido los costos de suelos, urbanización y construcción no debería superar los US \$ 19.000; su superficie edificada no es más de 55 m² en la actualidad.

Santiago de Chile tuvo en 1960 su primer Plan Regulador Intercomunal empezado al menos una década anterior. Fue el primer intento que decidió el Estado para regular su crecimiento en equilibrio con el entorno, definiendo límites urbanos, zonificaciones, usos de suelos, áreas protegidas, de crecimiento futuro, de vialidad estructurante y secundaria, de ubicación de industrias, definición de futuros subcentros de crecimiento, entre otras disposiciones.

En 1979, a seis (6) años de instalación de la dictadura militar, se impuso, obligadamente, una política nacional de desarrollo urbano que liberó restricciones que había para el límite urbano hasta ese año. Se creó un área de expansión en torno a la periferia de Santiago, sumando 60.000 nuevas hectáreas al radio urbano. Se dio libertad a la zonificación y características de los usos de suelos en estas nuevas superficies, incluyendo mayor flexibilidad para los cambios en tales usos. Se fomentó y apoyó la creación de un mercado abierto de viviendas y se abrió el aumento de las densidades habitacionales, bajo condiciones fáciles de cumplir por parte de inversionistas inmobiliarios y que, de acuerdo a la planificación urbana anterior, estaban supeditadas a un límite restrictivo (Fernández, 2001) ocu-

pándose incluso hasta la actualidad, el piedemonte de Santiago en zonas de alto riesgo a aluviones y terremotos (Ferrando, 2005; Romero *et al.*, 2012). En forma paralela se erradicaron asentamientos precarios desde comunas expulsoras a otras, receptoras y se aumentó el número de municipios dividiendo los 17 existentes, a 34 en total.

La política nacional ya aludida, desechó los anteriores lineamientos de política -del gobierno de Allende-, liberó los límites urbanos y declaró como uno de sus principios fundantes que el suelo urbano no era un producto escaso. Aquel debía ser regulado por el mercado; las ciudades por ello, crecerían en función de la oferta y demanda que el mercado determinase. A su vez, dictaminó que el sector privado constructor asumiese un conjunto de roles que hasta ese momento los tenía el Estado, a través de sus instancias técnicas y de actuación en políticas urbanas y de vivienda. El sector inmobiliario, en los 80, vinculado al sector financiero nacional e internacional, ingresa al negocio de captación de rentas de la tierra en las 'áreas de expansión urbana' definidas en 1979.

Entre 1980-2002, la mayor cantidad de viviendas sociales se ubicaron en la periferia sur, sur poniente y poniente del Gran Santiago, coincidiendo con las nuevas áreas urbanas que se crearon con la ampliación del límite urbano metropolitano, el cual se volvió a definir en 1994 como consecuencia del gran cambio de paradigma del desarrollo urbano, junto con las nuevas políticas y financiamiento habitacional que se iniciaron en Chile

en esa etapa. En ese momento se resolvió que los nuevos crecimientos del área urbana del Gran Santiago, lo podría realizar el sector privado, asumiendo éste todos los costos urbanos asociados a sus proyectos. Esta nueva etapa se denominó 'crecimiento por condiciones': los desarrolladores inmobiliarios privados, emprendieron proyectos urbanos de alta inversión, cumpliendo las exigencias normativas que se establecieron para ese fin.

Según antecedentes, a fines del 2002, los menores precios de suelo urbano, lo detentaban dos comunas, ambas ubicadas en el extremo sur del Gran Santiago (Trivelli, 2009). Este es uno de los indicadores -precio de suelo- que confirma, entre otros, la tendencia a ir ubicando paulatinamente desde 1980, los nuevos conjuntos de vivienda social en esas áreas periféricas, desde las comunas pericentrales hacia aquellas, aprovechando las franquicias de ampliación del límite urbano, los bajos valores de suelos ya señalados y la demanda latente de miles de familias sin casa que hasta 1973, presionaban por una solución habitacional a través de tomas de terreno (Gobierno de España, Ministerio de Vivienda, 2010).

La revisión de la tendencia locacional de la vivienda social en el período 1980-2002 muestra una ubicación de los segmentos socioeconómicos más bajos en los sectores ya señalados. Sin embargo, no es una tendencia generalizada en todo el Gran Santiago, puesto que no hubo localización de viviendas sociales en otras comunas aglutinadoras de los segmentos socioeconómicos más altos, como Vita-

cura, Las Condes, Providencia, Ñuñoa, La Reina. En éstas -salvo la comuna de Santiago- no hubo localización de vivienda social en el período 1980-2002.

Los cambios en la política urbano habitacional implementados en Chile entre 1980 y 2002 que producen una inflexión en la historia de la localización de la vivienda social, efectivamente generaron una exacerbación en la localización periférica de este tipo de hábitat. Esta vez, con viviendas de reducido estándar fomentadas por las políticas aludidas, ubicando en esas áreas a familias de bajo nivel socioeconómico clasificadas según orden de prelación no importando su lugar de procedencia, aspecto que influyó negativamente en el grado de satisfacción residencial de ellas con su territorio (Instituto de la Vivienda, 2002). A juicio de analistas, el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo fue en ese momento, la inmobiliaria más grande del país (Tokman, 2006).

Antes de ese período, tales comunas ya eran depositarias de vivienda popular en su interior como consecuencia del proceso de tomas de terreno surgido desde la década 1950-1973, principalmente por migraciones campo-ciudad. Así, la expansión del límite urbano del Gran Santiago en 1979, adiciona nuevas comunas y áreas de baja calidad residencial en esta tendencia histórica.

El fenómeno descrito, efectivamente respondió a los grandes cambios que se hicieron a la política habitacional y a las decisiones consecuentes con el modelo económico que se inició en Chile, como se señaló, preeminencia del accionar del

sector privado, un Estado desregulador, reducido, de accionar sectorial y un descontrol intencionado de los mecanismos de planificación urbana que se direccionaron en sentido contrario de aspirar a ciudades equitativas e inclusivas (Orellana *et al.*, 2013). El efecto 'perifricador' de las políticas públicas en vivienda lo empieza a generar el propio Estado a través de ellas. En este período no hubo políticas públicas integrales sino más bien políticas de financiamiento para que el sector privado invirtiese en vivienda social, con un mercado cautivo aportado por los listados de demanda de pobres clasificados por el propio Estado a través de sus instituciones, para el caso, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Hasta el año 1973, lo había hecho el propio habitante más pobre mediante tomas de terreno, en ausencia de políticas públicas que llegasen a ellos. A través de estos mecanismos se aportó a la conformación de la ciudad fragmentada de Borsdorf (2003).

Otro acontecimiento representativo de la época de Pinochet fue la relocalización de los asentamientos precarios o campamentos entre 1979-1985, mediante un programa denominado 'Programa Mejoramiento de Barrios' (PMB), y que utilizó lo que se denomina una vivienda progresiva o evolutiva. Ello equivalió a un sitio urbano de entre 60 a 100 m² con la instalación sobre él de una construcción de aproximadamente 6 m² para un recinto, baño y recinto cocina. Los propietarios de este tipo de asentamientos conectaban a esta construcción, su vivienda transitoria o mediagua y en un plazo de más menos 10 años, tendían a

consolidar una vivienda definitiva sobre él. Otro programa emblemático de la gestión Pinochet fue la tipología de vivienda en modalidad de departamento o condominio de vivienda social. Las familias fueron propietarias de una vivienda o departamento de una superficie promedio, cercana a los 40 m².

Entre 1980-2002 se crearon nuevos programas habitacionales, disminuyó la cobertura cuantitativa para la demanda en vivienda social y continuó el aumento exponencial del valor de suelo en las comunas aledañas a la circunvalación vial que circunda todo Santiago de Chile. De acuerdo a Trivelli (2009), desde 1990 al 2006 ya no había ofertas de suelos para vivienda social en el Gran Santiago, de un valor menor a US\$ 47/m². Además, según Tokman (2006), el propio Ministerio de Vivienda y Urbanismo en el 2001, compró un 85% de terrenos, en la periferia del Gran Santiago correspondientes a comunas del sector norte. Al respecto, se precisa que para que el negocio de la vivienda social sea rentable para los desarrolladores, una inmobiliaria o empresa constructora requiere de suelos urbanos de un precio máximo de US \$ 30 el m².

El año 1997 se anegan cientos de departamentos nuevos de vivienda social como consecuencia de las lluvias, marcando este suceso, otro punto de inflexión en las políticas habitacionales. Se empieza a cambiar el modelo de provisión habitacional, corrigiendo los programas, mejorando los instrumentos de focalización, tendiendo a un mayor apoyo técnico para la gestión de las familias sin casa y que requieran acceder

a ellas, entre otras modificaciones. Para ello, en 1998, se crean entidades técnicas profesionales llamadas Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica (PSAT), que se mantienen vigentes hasta ahora. En el 2002 se crean otras figuras jurídicas o agentes, denominadas Entidades Organizadoras (EO), y que desaparecen en el 2005, siendo reemplazadas por las Entidades de Gestión Inmobiliaria Social (EGIS). Tales antecedentes, junto con la continuidad del aumento de los precios de suelo urbano, son importantes para entender el proceso la tendencia locacional en el Gran Santiago, puesto que estos agentes del proceso habitacional tenían y tienen como tareas principales el ubicar, organizar, postular y acompañar a la población sin casa que requieren de viviendas. Estas entidades o agentes son de tipo público y privado; por ello, algunos municipios también lo son.

Sin embargo, paralelo a estos cambios, el sistema de financiamiento de la política habitacional no se modificó en su base general. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo adicionó nuevos gastos en sus programas habitacionales de vivienda social, por concepto de pago de asistencia técnica a las entidades ya indicadas, y se crearon nuevos programas habitacionales. Otros recursos adicionales y que tienen injerencia en la construcción de viviendas sociales al interior del Gran Santiago fue el llamado 'Subsidio a la Localización' -subsidio estatal para el financiamiento del suelo- de hasta un máximo de US\$ 9.500, por familia. Además, se pudo postular a un máximo de US\$ 332 de subsidio por familia para equipamien-

to y a otro aporte llamado 'Fondo de Iniciativas' de un máximo de US\$ 237 por familia. Por ello, una vivienda social del Fondo Solidario de Vivienda podía recibir hasta un máximo de US\$ 17.575 para construcción, US\$ 9.500 por localización, los que junto a los otros subsidios complementarios podían llegar a un total de más o menos US\$ 28.500. Nótese como la vivienda social en los hechos, ha superado el límite máximo de US\$ 19.000 oficialmente declarados en los instrumentos normativos, asunto que demuestra incongruencias entre normas y realidad.

Estos nuevos y mayores recursos para familias sin casa, junto al apoyo técnico de los nuevos agentes permitieron acceder a la compra de suelos de mayor valor de no más de una hectárea, al interior del Gran Santiago.

En el período 2003-2010, la normativa para vivienda social se mantuvo plenamente vigente en condiciones similares a las del período 1980-2002. Se agregaron algunos cambios en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para facilitar la densificación predial en lotes urbanos existentes y urbanizados y que flexibilizan el emplazamiento de una segunda vivienda en ellos. Tales cambios tuvieron como objetivo el ubicar a familias allegadas y sin casa en terrenos de familias receptoras que pertenecían a los padres de aquellas, de modo que no fuesen ubicadas en comunas lejanas a las de su origen. Los progenitores habían obtenido esas viviendas mediante tomas de terrenos, por erradicación-radicación de asentamientos precarios o mediante programas públicos de la década del 50-70

(Vergara y Palmer, 1990), en particular del programa denominado Operación Sitio (1964-1970).

Los proyectos de vivienda social que se ubican en Santiago en el período 2003-2010 son del tipo de programas habitacionales ya señalados.

3.1 Resultados alcanzados en la localización de vivienda social en Gran Santiago, 1980-2010

3.1.1. Período 1980-2002

En el período 1980-2002 se construyeron aproximadamente 203.236 viviendas sociales en el Gran Santiago en la modalidad de conjuntos habitacionales, de tipología vivienda en extensión en dos pisos, y modalidad de edificios en tres y cuatro pisos. Al menos un tercio de las viviendas construidas (33,5%), correspondieron a la administración Pinochet y el porcentaje restante a los gobiernos posteriores (Tapia, 2011).

Cuatro comunas del área sur del Gran Santiago en su conjunto (Puente Alto, La Florida, San Bernardo y La Pintana), además de otra ubicada en la periferia oriente (Peñalolén), en el período 1980-2002, fueron receptoras del aproximadamente el 50% de todo el parque habitacional construido en una cantidad de 101.164 unidades habitacionales. Una comuna pericentral del sector sur (La Florida) fue depositaria de vivienda social en el período 1983-1986 (dictadura de Pinochet). Otra comuna de la periferia del sector sur (San Bernardo) presentó gran cantidad de instalación de viviendas sociales en el período 1998-2002 (gobier-

no de Frei y Lagos). Otra, aledaña a la ya indicada (Puente Alto) también presentó instalación de viviendas sociales entre 1993-1995 (gobierno de Aylwin y Frei). Si a estas comunas se le adicionan dos más ubicadas en el centro sur (El Bosque y La

Granja), se obtiene un total de 119.281 viviendas equivalente al 58, 6% de todo el parque de vivienda social construido en el Gran Santiago en el período analizado. En resumen, una tendencia locacional pericentral sur y periferia sur (Figura 1).



Figura 1. Mapa del Gran Santiago con identificación y ubicación de sus comunas

En la observación de particularidades por comuna, una de ellas, San Bernardo, ubicada en la periferia sur fue la que más recibió viviendas sociales -5 años en total- entre 1998 y el 2002 (gobiernos de Frei y Lagos). Otra comuna pericentral sur, La Florida, recibió el conjunto de mayor tamaño en cuanto a número de viviendas de todo el período, el cual fue construyéndose por etapas. Las demás son receptoras de vivienda social en un rango que va de uno a tres años, independientemente de la administración gobernante.

3.1.2 Período 2003-2010

Entre 2003-2010 se adicionaron 22.880 nuevas viviendas. Es decir, lo levantado en este último período corresponde a un 11,2 % de lo que se construyó entre 1980-2002. Por cada 10 viviendas construidas entre 1980-2002, se edificó una, en el período 2003-2010. Estos datos indican que la presencia de vivienda social en el Gran Santiago bajó ostensiblemente con respecto a los 20 años precedentes. Es probable que otras viviendas sociales se hayan construido en el mismo período fuera de los límites del Gran Santiago, en otras comunas de la Región Metropolitana, universo este último no estudiado, si bien de los antecedentes investigados se pudieron extraer algunas cifras preliminares

El detalle por año indica una tendencia de menor a mayor número de viviendas construidas a excepción del 2010, que solo se cuantifica hasta junio. Las mayores cantidades se dan en la administración Bachelet (2006-2010), en la que

los cambios sustanciales a los programas habitacionales ya estaban realizados y distintos actores, habitantes sin casa, MINVU, Entidades de Gestión Inmobiliaria Social (públicas y privadas), propietarios de lotes urbanos y constructoras se ajustaban a las nuevas condiciones.

El cuadro 1 muestra que no hay un comportamiento tendencial en las viviendas sociales construidas entre 2003-2010 fuera del Gran Santiago, en cuanto a suponer que aquellas que no se construían en esa área lo hacían fuera de ella. Solo el año 2007 muestra un punto alto en ese período (3.618 viviendas construidas fuera del Gran Santiago).

Cuadro 1. Número de viviendas sociales construidas por año en el Gran Santiago y fuera de su área. 2003-2010

Año	Cantidad de viviendas en el Gran Santiago	Cantidad de viviendas fuera del Gran Santiago
2003	787	86
2004	1.908	190
2005	1.846	897
2006	1.746	101
2007	4.225	3.618
2008	4.373	261
2009	6.041	1.626
2010*	1.686	1.055
Total	22.880	7.834

(*) Hasta junio 2010. SERVIU no tenía más información vigente a la fecha del catastro. Fuente: Autor, a partir de archivos del Servicio de Vivienda y Urbanización. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Chile

En cambio, la tendencia observada en aquellas viviendas construidas dentro del Gran Santiago, si muestra un comportamiento que denota crecimiento en número a medida que se avanza en años,

aunque no significativo. La crisis de las viviendas anegadas en el invierno de 1997, implicó un cambio en las políticas habitacionales que empezó con el gobierno de Ricardo Lagos y culminó con el gobierno de Bachelet. Este contexto -de cambio de las políticas habitacionales- tuvo como consecuencia, entre otras, la disminución en el ritmo de crecimiento de la construcción de viviendas nuevas y que demoró al menos 3 a 4 años en consolidarse. Tales cambios y sus impactos se constatan cuando, para el caso de Gran Santiago, se inicia la construcción de 787 viviendas sociales en el 2003 hasta llegar a 6.041 en el 2009. El año 2010, dado que se encontraron datos hasta junio, no está completo y es probable que su cifra de 1.686 viviendas construidas, haya aumentado.

Los datos del cuadro 2 demuestran un promedio de 70,6 viviendas por conjunto habitacional, lo que indica que los tamaños de los terrenos disminuyeron ostensiblemente con respecto al período 1980-2002 en que se construyeron al menos 34 conjuntos habitacionales sobre 1.000 viviendas en cada uno de ellos, llegando incluso, a uno, de 3.200 departamentos. En este último período se rompe con la

Cuadro 2. Cantidad de viviendas promedio, de los conjuntos habitacionales localizados en el Gran Santiago 2003-2010

Año	Cantidad de viviendas promedio, de los conjuntos habitacionales
2003	97
2004	80
2005	47
2006	59
2007	78
2008	66
2009	76
2010 (*)	62
Cantidad de viviendas promedio	70,6

(*) Hasta junio 2010. SERVIU no tenía más información vigente a la fecha del catastro. Fuente: Autor, a partir de Archivos del Servicio de Vivienda y Urbanización. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Chile

tendencia de construcción de grandes conjuntos de vivienda social, la causa principal, la escasez de suelos baratos y de grandes dimensiones.

Las cifras del cuadro 3 muestran en un total general, como los conjuntos habitacionales con menos de 100 viviendas en cada uno de ellos, es la tendencia predominante observada en el período 2003-2010.

Cuadro 3. Cantidad de conjuntos habitacionales por año según número de viviendas 2003-2010

Cantidad de viviendas por conjunto habitacional	Período 2003-2010							
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010*
Sobre 300 viviendas	1	0	0	0	0	0	1	1
Sobre 200 viviendas	0	4	4	0	2	0	0	0
Sobre 100 viviendas	1	4	6	8	35	17	34	7
Menos de 100 viviendas	7	18	48	23	63	54	67	36

(*) Hasta junio 2010. SERVIU no tenía más información vigente a la fecha del catastro. Fuente: Autor, a partir de Archivos del Servicio de Vivienda y Urbanización. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Chile

Los datos expuestos en el cuadro 4 constatan una mantención de una superficie baja en su estándar, a pesar que desde 2006 desde las políticas públicas del sector se definió la meta de una superficie mínima por vivienda social de 50 m².

Cuadro 4. Superficie (m² construidos) promedio, de las viviendas en los conjuntos habitacionales localizados en el Gran Santiago 2003-2010

Año	Superficie promedio de viviendas (m²)
2003	39,8
2004	37,0
2005	41,2
2006	50,2
2007	47,9
2008	47,2
2009	49,6
2010*	47,0
Superficie promedio	44,9

(*) Hasta junio 2010. SERVIU no tenía más información vigente a la fecha del catastro. Fuente: Autor, a partir de Archivos del Servicio de Vivienda y Urbanización. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Chile

Las cifras precedentes demuestran un promedio de aproximadamente 45 m² (44,9 m²) de superficie por vivienda, situación similar a la que hubo entre 1984-1989 que fue de 45,0 m². Sin embargo, hasta el 2005, el tamaño medio se sitúa cerca de los 40 m² y los años sucesivos se acercan más a los 50 m². En el período 1990-1994 el promedio de superficie bajó a 36,5 m². En 1995 subió a 42 m². No hay datos confiables en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo respecto a la superficie de viviendas sociales en el Gran Santiago entre 1995-2000.

Entre 1980-2002 se construyeron 496 conjuntos habitacionales. En el período 2003- 2010, al menos 326 según datos. A diferencia de los primeros, en la ejecución de éstos últimos, intermedieron entidades de asesoría técnica públicas y privadas, figura que no estuvo presente -pues no existía- hasta el 2002 (Cuadro 5). Este hecho constituye un giro radical en las políticas habitacionales y sus programas de vivienda social para el Gran Santiago, cual es el término de los grandes y masivos proyectos de conjuntos de vivienda social y que fue la tónica que marcó hasta el 2002. Desde el 2007 al 2010 se observa la tendencia a que los conjuntos habitacionales sean en altura (4 a 5 pisos).

El cuadro 6 muestra que no hay ninguna comuna que destaque porcentualmente respecto del total general para el período estudiado. Todas ellas no superan el 10% de incidencia. Del total, sobresale Puente Alto a lo más, con un 9,3%. La comuna de Santiago no recibió vivienda social en el período, al igual que las comunas de Providencia, Vitacura y Ñuñoa, las cuatro, de alto presupuesto municipal. Las dos primeras en donde se ubican los segmentos socioeconómicos más altos de todo el país al igual que la comuna de Las Condes -comuna de alto presupuesto municipal- aparece excepcionalmente con 485 viviendas construidas, equivalentes a 3 proyectos que desarrolló el municipio en el 2006. Estas características demuestran que en este período, además de bajar radicalmente la producción de viviendas sociales en el Gran Santiago, desaparecieron los gran-

Cuadro 5. Número de conjuntos habitacionales localizados en el Gran Santiago 2003-2010 y tipo de asesoría técnica predominante

Año	Número de conjuntos habitacionales	Tipo de Asesoría Técnica predominante
2003	7	EGIS Municipales
2004	21	EGIS Municipal y Fundaciones
2005	42	EGIS Municipales y Fundaciones
2006	26	EGIS Municipales, Fundaciones y consultoras
2007	66	EGIS Municipales, Fundaciones y consultoras
2008	66	EGIS Municipales, Fundaciones y consultoras
2009	83	EGIS Municipales, Fundaciones y consultoras
2010*	15	EGIS Municipales, Fundaciones y consultoras
Total	326	

(*) Hasta junio 2010. SERVIU no tenía más información vigente a la fecha del catastro. Fuente: Autor, a partir de Archivos del Servicio de Vivienda y Urbanización. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Chile

des conjuntos habitacionales -sobre 500 y más viviendas en un solo predio urbano- y se acabó la tendencia locacional observada en el período 1980-2002, donde las viviendas sociales se ubicaban en determinadas macro áreas de la ciudad.

4. Discusión de resultados

Los cambios verificados se resumen en el hecho que en el periodo 2003-2010 disminuye radicalmente la producción cuantitativa de viviendas sociales en el Gran Santiago, así como también se modifica significativamente la distribución espacial de éstas. En efecto, por cada 10 viviendas emplazadas al interior de la ciudad en el primer período estudiado, sólo una se localizó en el segundo. Se termina también con la tendencia de localización de viviendas sociales en la periferia sur,

sur poniente y poniente de la ciudad, como se venía dando regularmente, producto del incremento de los valores de suelo urbano. La tendencia en adelante es a trasladarse paulatinamente a territorios que están más allá de la frontera de la ciudad compacta; es decir, a otras entidades comunales de la Región Metropolitana de Santiago, tendencia que en gran medida obedece a los cambios operados en las políticas urbano habitacionales implementadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Las nuevas comunas, que desde el 2003 en adelante empiezan a recibir viviendas sociales, se emplazan fuera del Gran Santiago, en su área metropolitana, empezando a configurar de este modo, un nuevo patrón de localización aportando así a un nuevo ciclo de expansión metropolitana.

Por otro lado, entre 2003-2010, los conjuntos habitacionales se reducen

Cuadro 6. Cantidad de viviendas construidas por comuna en el Gran Santiago. Período 2003-2010

Comuna	Número de Conjuntos habitacionales	Cantidad de viviendas	Porcentaje con respecto al total
Cerrillos	9	988	4,3
Cerro Navia	17	1.420	6,2
Colina	27	2.037	8,9
Conchalí	18	477	2,0
El Bosque	14	1.202	5,2
Estación Central	10	609	2,6
Huechuraba	8	480	2,0
Independencia	3	282	1,2
La Cisterna	5	253	1,1
La Florida	10	546	2,3
La Granja	8	323	1,4
La Pintana	18	1.265	5,5
La Reina	1	29	0,1
Lampa	18	1.855	8,1
Las Condes	3	485	2,1
Lo Barnechea	2	532	2,3
Lo Espejo	6	527	2,3
Lo Prado	2	51	0,2
Macul	3	45	0,1
Maipú	3	105	0,4
Pedro Aguirre Cerda	7	607	2,6
Peñalolén	30	1.916	8,3
Pirque	1	160	0,6
Pudahuel	2	142	0,6
Puente Alto	26	2.135	9,3
Quilicura	3	163	0,7
Quinta Normal	9	214	0,9
Recoleta	12	270	1,1
Renca	23	1.883	8,2
San Bernardo	17	1.331	5,8
San Joaquín	2	180	0,7
San Ramón	9	368	1,6
Total	326	22.880	100

Fuente: Autor a partir de Archivos del Servicio de Vivienda y Urbanización. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Chile

en cantidad de viviendas, ya que entre 1980-2002 se construyeron al menos 34 conjuntos, cada uno con una cuantía superior a las 1.000 viviendas; en cambio, en los 326 conjuntos habitacionales edi-

ficados entre el 2003 y 2010, se alcanzó la cantidad promedio de 70,6 viviendas por conjunto. La explicación del drástico cambio de tal cuantía en los proyectos inmobiliarios sociales se debe al encareci-

miento de los valores de suelo, que obligó a ubicar pequeños retazos o 'interticios urbanos' de predios urbanos al interior del pericentro del Gran Santiago para los conjuntos en cuestión. A lo anterior se suman los cambios en las políticas habitacionales y su modelo de gestión en cuanto a que en este período, se crean nuevos agentes de la gestión inmobiliaria llamadas Entidades Organizadoras, Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica o Entidades de Gestión Inmobiliaria Social (EGIS). Estos agentes, principalmente municipios, intermedian entre la demanda y las empresas constructoras de vivienda social. Las grandes inmobiliarias, que en el período 1980-2002 abastecían desde el suelo para edificar, hasta la construcción masiva, tienden a replegarse de este negocio en este segundo periodo.

En función de los resultados alcanzados se puede resumir, desde el punto de vista de la tendencia locacional de la vivienda social en el Gran Santiago años 1980-2010 que en este lapso, se distinguen dos ciclos. El primero, de impacto muy negativo, se da entre los años 1980-2002. En aquel, se concretiza el proceso de instalación de 203.236 viviendas de un promedio de 40 m² construidos, donde cada una de las familias beneficiarias en su mayoría recibió una vivienda según nivel de pobreza, en grandes zonas periféricas homogéneas, sin equipamiento complementario y en comunas idénticamente pobres ayudando con ello al aumento de la segregación social. Este

proceso se empieza a revertir paulatinamente desde el 2003 en adelante, pero en menor escala y con un impacto cuantitativamente menor que el del primer ciclo. Entre el 2003-2010 solo se construyeron alrededor de 22.880 viviendas de un promedio de 45 m² construidos, cada una. La sumatoria de viviendas sociales de ambos periodos, equivale a aproximadamente un 10,8 % de todo el parque de viviendas construidas en el Gran Santiago entre 1980-2010, de acuerdo al Censo de Población y Vivienda 2012 (Instituto Nacional de Estadísticas, 2012). Es decir, en los últimos 30 años de cada 100 viviendas existentes en el Gran Santiago, 10 fueron viviendas sociales. No hay parangón previo en el fenómeno en Chile ni en toda la historia de Santiago.

Se puede afirmar por ello, que la localización de la vivienda social en el Gran Santiago, como variable incidente en la segregación residencial, tiene cambios en sus escalas. Desde una mayor -1980-2002- a otra menor, 2003-2010, que en su dinámica temporal acrecentó y profundizó la dualización social de la ciudad con las especificidades ya expuestas y que el fenómeno se ha empezado a expandir en la actualidad, a un área mayor, la Región Metropolitana. El comienzo en el 2010 de una nueva administración del Estado y los nuevos cambios a las políticas urbano habitacionales junto a la expansión del límite urbano serán dos factores determinantes en un nuevo comportamiento de las tendencias en estudio.

4.1 Distribución espacial de la vivienda social. Período 1980-2010. Primeras aproximaciones a un análisis más de fondo

La vuelta a la democracia en Chile y las consecuencias de su impacto en el área de la vivienda, guarda relación con el hecho de encontrar a un país con un fuerte déficit cuantitativo -más de 1.200.000 viviendas faltantes-, por lo que uno de los objetivos más urgentes de los gobiernos a partir de 1990, fue el de terminar con tal déficit. Para ello se utilizó el modelo de provisión habitacional creado en la dictadura militar y para el caso del Gran Santiago, los nuevos conjuntos habitacionales se ubicaron principalmente en los grandes paños de áreas que el sector privado había adquirido como consecuencia de los cambios en la política nacional de desarrollo urbano promulgada en el año 1979 (60.000 nuevas hectáreas al radio urbano), siguiendo la tendencia que ya se observaba desde la administración Pinochet y que permitió la expansión del límite urbano. Este acontecimiento, junto a la erradicación y radicación de asentamientos precarios entre 1979 a 1985 y la subdivisión de 17 a 34 comunas del Gran Santiago, son los principales factores que aportan a la segregación residencial a gran escala como consecuencia del diseño y gestión de políticas públicas sectoriales en vivienda social.

De acuerdo a los valores tipo que utiliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo basados en el promedio de valores de costos de construcción de viviendas sociales que referencian las empresas cons-

tructoras, el valor del metro cuadrado sin urbanizar para instalar sobre aquel, vivienda social, no debe superar las US\$ 30 para que a estas entidades les sea rentable la inversión. Ya a fines del 2002, el menor precio del valor m² de suelo urbano promedio, lo detentaban tres comunas de la periferia sur del Gran Santiago (Trivelli, 2002). Estos datos explican en gran medida el porqué en estas comunas, en las que se construyó masivamente entre 1980-2002, ya no se hizo más. Tokman en el trabajo ya citado, precisa que el propio MINVU en 2001, compró un 85% de terrenos en la periferia de Santiago en comunas del sector norte del Gran Santiago. Estas afirmaciones se refuerzan con las evidencias presentes en los datos analizados en la investigación. En aquellos se comprueba que es efectivamente en estas nuevas comunas en donde progresivamente se empiezan a instalar al menos más de 5.000 nuevas viviendas sociales entre el 2003-2010. Debido al encarecimiento del valor de m² de suelo al interior del Gran Santiago es que las tipologías de viviendas sociales construidas, tienden en su totalidad, a contar del 2007, a ser de 4 a 5 pisos de altura. El reducido estándar de superficie de vivienda, 45 m² y su tipología de departamentos, hacen inviables las ampliaciones de las mismas afectando a medida que ellas se habitan, la calidad de vida de las familias beneficiarias.

En un primer análisis de planimetría de tales tipologías, y como ya se indica, aquellas son deficitarias en estándar alusivo a superficie (menos de 50 m²), funcionalidad y calidad estética. El único

atributo positivo es su localización, ya que estos pequeños conjuntos habitacionales (2003-2010) quedan bien insertos dentro de la ciudad, con buena accesibilidad vial y servicios urbanos complementarios. Sin embargo, su cobertura cuantitativa es limitada.

Hay en todo el período, cambios en las tendencias comunales. Mientras entre 1980-2002 hay un agrupamiento de comunas que reciben grandes cantidades de

vivienda social, entre el 2003-2010 tales hegemonías cuantitativas de localización tienden progresivamente a desaparecer. Las comunas centrales y pericentrales a su vez, agotaron las superficies de expansión y junto al encarecimiento del valor de sus suelos no recibieron más conjuntos de viviendas sociales (Figura 2).

Se puede afirmar por ello, la tendencia a un fenómeno de desurbanización junto a la creación de nuevas periferias y a una



Figura 2. Localización de viviendas sociales en comunas del Gran Santiago construidas en el período 1980-2010

tendente discusión nacional alusiva a la aparición de guetos urbanos (Wacquant, 2013). Las poblaciones tienden a alejarse más de sus lugares de trabajo, en nuevas ocupaciones carentes de centros de servicios, comercio y empleos, características de periferias de ciudades post o neo fordistas (Dematteis, 1996).

En círculos de discusión, hoy se debate si el deseo del ejecutivo de crear una política nacional de desarrollo urbano tendrá un final feliz y con ello se pueda lograr, a futuro, cambiar las tendencias verificadas. Se plantea también que hay una tendencia a la densificación del Gran Santiago al estar disminuyendo el déficit cuantitativo de viviendas en Chile. Sin embargo, los segmentos socioeconómicos más bajos no acceden, a pesar de ello, a una mejor localización urbana.

Otro factor -no estudiado todavía- incidente en las nuevas localizaciones, y por ello en los costos de las viviendas sociales, es el derivado de los cambios normativos que se están estudiando para la edificación, como consecuencia del impacto del terremoto de 2010, particularmente aquellos alusivos a los suelos de fundación. Tales cambios y las nuevas exigencias que de ellos se concluyan, aumentarán los costos de edificación y es probable que los suelos también incrementen su valor según sea su calidad fundante. Por ende, quedarán menos recursos para la edificación de las viviendas, por lo tanto, si no aumentan los valores de los subsidios habitacionales, las nuevas viviendas se ubicarán en áreas más periféricas y ello aportará aún más al proceso segregativo ya señalado.

5. Conclusiones

Los hallazgos demuestran, en el período analizado, que Santiago de Chile en su límite Gran Santiago, menor que su área metropolitana, presenta un nuevo ciclo de ubicación periférica en la localización de su vivienda social en los últimos 20 años, aportando así, desde esta variable, a la conformación de una ciudad fragmentada y dual.

La política habitacional y las normativas permitieron y condicionaron una localización periférica de preferencia hacia la periferia sur produciendo y aumentando una segregación social y fragmentación de la ciudad, puesto que esta localización y sus patrones espaciales corresponden a las viviendas de los segmentos socioeconómicos de la población más pobre de la ciudad.

Desde la época de la dictadura militar de Pinochet y los cambios que en ese momento se hicieron al modelo de desarrollo económico, hasta la actualidad, el accionar activo y sistemático en la gestión y el negocio del suelo por parte del sector privado inmobiliario y constructor, cooperó al nuevo ciclo ya señalado sin que en términos absolutos, se revierta esa tendencia. Hubo un intento de hacerlo en el periodo 2002-2010, pero ello solo se logró en un 10% en cobertura y la ciudad y los nuevos emplazamientos de la vivienda social se dan ahora en un nuevo anillo periférico ubicado en el área metropolitana de Santiago de Chile.

¿Cuánto ha incidido la localización de la vivienda social en los últimos 20 años estudiados en la configuración urbana

del Gran Santiago con respecto a otras variables? podría ser una limitación de la presente investigación, aunque responder a esa interrogante implicaría identificar esas otras variables y darles un peso como indicador a cada una de ellas una vez precisadas y estudiadas.

6. Referencias citadas

- ARRIAGADA, C. y N. MORALES. 2005. Política urbana e inseguridad en Chile: una mirada desde la segregación residencial y los programas de vivienda social. *Segundo Simposio Nacional de Investigación sobre Violencia y Delincuencia*. 305-324. Fundación Paz Ciudadana/ Instituto de Sociología, Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago-Chile (5-6 de junio).
- BORSODORF, A. 2003. *Como modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana*. **Revista EURE**. 29 (86): 37-49.
- DEMATTEIS, G. 1996. Suburbanización y periurbanización en ciudades anglosajonas y ciudades latinas. *Ensayos del III Coloquio de Geografía Urbana*. Edición Centro de Cultura Contemporánea de Barcelona-España. (Febrero-abril).
- DE MATTOS, C. A. 2007. *Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana*. **Revista Nueva Sociedad**. (212): 82-96.
- DE SOTO, H. 1987. **El otro Sendero**. Instituto Libertad y Democracia. Editorial Printer, Colombiana Ltda, Colombia-Bogotá. 317 p.
- FERNÁNDEZ, M. 2001. Análisis de las políticas de desarrollo urbano 1960-1994. En: I. Riveros (ed.). **La Universidad piensa en Chile. Anales de un foro académico**. 192-196. Centro de Políticas Públicas. Universidad de Chile. Editorial LOM. Santiago-Chile. 204 p.
- FERRANDO, F. 2005. *Santiago de Chile: antecedentes demográficos, expansión urbana y conflictos*. **Revista de Urbanismo**. (18): 1-19.
- GILBERT, A. 2003. *Poder, ideología y el Consenso de Washington: Desarrollo y expansión de la política chilena de vivienda*. **Revista INVI**. 18 (47): 133-156.
- GOBIERNO DE ESPAÑA. MINISTERIO DE VIVIENDA. 2010. **Las 'tomas' de tierras urbanas en Latinoamérica hoy**. Editora Secretaría General Técnica. 246 p.
- HIDALGO, R. 2004. *De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000)*. **EURE**. 30 (91): 29-52.
- HIDALGO, R. 2005. **La vivienda social en Chile y la construcción del espacio urbano en el Santiago del siglo XX**. Pontificia Universidad Católica de Chile. Centro de Investigaciones Diego Barros Arana. Santiago-Chile. 503 p.
- HIDALGO, R; TRUMPER, R y A. BORSODORF. 2005. **Transformaciones urbanas y procesos territoriales. Lecturas del nuevo dibujo de la ciudad latinoamericana**. (Editores). Serie GEOLibros. Pontificia Universidad Católica de Chile, Instituto de Geografía. Santiago-Chile. 325 p.
- INSTITUTO DE LA VIVIENDA. 2002. *Diagnóstico sistema de medición de satisfacción de beneficiarios de vivienda básica*. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Santiago-Chile.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS. 2012. *Resultados Preliminares Censo de Población y Vivienda 2012*. Gobierno de Chile. Santiago-Chile. 59 p.

- JANOSCHKA, M. y G. GLASZE. 2003. *Urbanizaciones cerradas: un modelo analítico. Ciudades*, (59): 9-20.
- JANOSCHKA, M. 2002. Urbanizaciones privadas en Buenos Aires: ¿Hacia un nuevo modelo de ciudad latinoamericana? En: L. F. Cabrales (ed.). **Ciudades cerradas-países abiertos**. 287-318. Universidad de Guadalajara/UNESCO. Guadalajara-México.
- MOSER, C. 2009. **Gente del barrio, vidas extraordinarias**. Ediciones SUR. Santiago-Chile. 360 p.
- ORELLANA, M; BANNEN, P; FUENTES, L; GILBERT, H. y K. PAPE. 2013. *Huellas del proceso de metropolización en Chile. Revista INVI*. 28 (77): 17-66.
- RAMÍREZ, B. 2008. *Las ciudades neoliberales: Categorías, método y política. Revista Geográfica Venezolana*. 49(1): 123-130.
- ROITMAN, S. 2011. *Distinción social y hábitat residencial en América Latina. Revista INVI*. 16 (73): 17-71.
- ROMERO, H.; FUENTES, C. y M. MÉNDEZ. 2012. *De la geotectónica a la vulnerabilidad social: Relaciones espaciales de la Falla de San Ramón*. CIVDES, Universidad de Chile. Disponible en: <http://www.civdes.uchile.cl>.
- TAPIA, R. 2011. *Vivienda social en Santiago de Chile. Análisis de su comportamiento locacional, período 1980-2002. Revista INVI*. 26 (73): 105-131.
- TARCHÓPULOS, O. y O. CEBALLOS. 2005. **Patrones urbanísticos y arquitectónicos en la vivienda dirigida a sectores de bajos ingresos en Bogotá**. Editorial Pontificia Universidad Javeriana. Bogotá-Colombia. 221 p.
- TOKMAN, A. 2006. El MINVU, la política habitacional y la expansión excesiva de Santiago. En: A. GALETOVIC. (ed.). **Santiago. Donde estamos y hacia dónde vamos**. 489-520. Centro de Estudios Públicos. Santiago-Chile.
- TRIVELLI, P. 2009. *Suelo urbano y equidad: deuda pendiente en las ciudades. Revista Mensaje*. 581 (81): 30-33.
- VERGARA, F y M. PALMER. 1999. **El lote de 9x18 en la encrucijada habitacional hoy**. Pontificia Universidad Católica de Chile. Facultad de Arquitectura y Bellas Artes. Santiago-Chile.
- WACQUANT, L. 2013. *Tres premisas nocivas dentro del estudio de los guetos. Revista INVI*. 28(79): 189-206.