

Aproximación crítica a la producción mercantil extralegal de vivienda en un barrio de Santiago de Chile,^{1,2}

[Critical approach to extralegal mercantile production of housing in a neighborhood of Santiago, Chile]

Paula Rodríguez Matta³
Investigadora independiente
Santiago, Chile

Cómo citar este artículo: Rodríguez Matta, P. (2022). Aproximación crítica a la producción mercantil extralegal de vivienda en un barrio de Santiago de Chile. *Revista I80*, (49), 15-28. [http://dx.doi.org/10.32995/revI80.Num-49.\(2022\).art-907](http://dx.doi.org/10.32995/revI80.Num-49.(2022).art-907)

DOI: [http://dx.doi.org/10.32995/revI80.Num-49.\(2022\).art-907](http://dx.doi.org/10.32995/revI80.Num-49.(2022).art-907)

Resumen

Desde inicios de 2000, se han incrementado notoriamente los arriendos extralegales en población Zona Norte⁴, un barrio obrero de inicios de los años treinta, ubicado en la periferia histórica de la ciudad, al nororiente del municipio de Independencia. Ahí, sus habitantes construyen, subarriendan y arriendan viviendas precarias para inmigrantes sin documentación, trabajadores sin contrato e insolventes, quienes no pueden acceder a la producción mercantil formal debido a los requisitos de bancarización. Para comprender este fenómeno, se describen analíticamente los orígenes y características del barrio y las prácticas que llevan a cabo quienes viven ahí. Esta revisión se realiza sobre la base de información recolectada durante 2018 y 2019, por medio de entrevistas cualitativas y una interpretación contextual. El análisis se efectuó a partir de la teoría de producción del espacio y la teoría de la crítica del valor. La primera postula que el espacio es el producto de prácticas sociales realizadas por agentes creadores de valor (de uso, de cambio); mientras la segunda permite explicar que la factibilidad de la producción mercantil extralegal se relaciona con la posibilidad de los habitantes de población Zona Norte de construir con bajos de costos, ser propietarios (o actuar como tales) y fijar precios basándose en las restricciones que impone la producción mercantil formal. La relevancia de este estudio radica en que permite comprender por qué se concentran indocumentados, informales e insolventes en barrios de la periferia histórica de la ciudad, en viviendas con graves problemas de habitabilidad.

Palabras clave: ciudad; periferia; valor; vivienda

Abstract

Since the beginning of 2000, extra-legal leases have notably increased in Poblacion Zona Norte, a working-class neighborhood from the early 1930s, located on the historic periphery of the city, at the northeast of the municipality of Independencia. There, its inhabitants build and sublease and rent precarious homes for the undocumented immigrants, workers without contract, and insolvent, who cannot access legal mercantile production due to bank requirements. To understand this phenomenon, the origins and characteristics of the neighborhood and the practices done by those who live there are analytically described. This review is based on information collected during 2018 and 2019 through qualitative interviews and a contextual interpretation. The analysis of the information collected was carried out from the theory of production of space and the theory of value criticism. The first postulates that space is the product of social practices done by value-creating agents (of use, of change); and the second, allows us to explain that the feasibility of extralegal mercantile production is related to the possibility of the inhabitants of the North Zone Population to build with low costs, be owners (or act as such) and set prices based on the restrictions that imposes the formal mercantile production. The relevance of this study lies in the fact that it allows us to understand why the undocumented, insolvent, and informal are concentrated in neighborhoods on the historic periphery of the city, in homes with serious habitability problems.

Keywords: city; housing; periphery; value

Introducción

La producción de vivienda en Santiago está mayoritariamente determinada por un mercado inmobiliario mercantil formal o legal, en el que se impone la propiedad privada de viviendas nuevas (no usadas) y la bancarización en el acceso a la vivienda (Rodríguez et al., 2019). Este enfoque, que articula las acciones de los agentes de producción espacial y de los productores de conocimiento, ha demostrado limitaciones en situaciones de extralegalidad, debido a la falta de divulgación de datos sobre propiedades o relaciones contractuales, justamente porque esto es lo que define lo extralegal.

El resultado es que se deja fuera del mercado inmobiliario formal (y también de los estudios) a inmigrantes internacionales sin documentación, trabajadores sin contrato, "insolventes" o a personas sin capacidad de endeudarse o de documentar rentas avaladas por una institución bancaria, requisito para acceder a la producción mercantil formal de la vivienda en las economías neoliberales (Marín Toro et al., 2017; Pirez, 2018). No se está hablando de un porcentaje menor. En la Región Metropolitana, el 25 % de los hogares habita en viviendas inadecuadas, con tenencia insegura, sin contrato o con ocupación irregular (Ministerio de Desarrollo Social y Familia, 2017; Rodríguez et al., 2018). Son hogares que están "fuera del mercado de la vivienda, o que acceden a

este a través de la multi-ocupación con condiciones precarias de hacinamiento y/o con precios de arriendo por encima de sus posibilidades económicas" (López Morales y Herrera Castillo, 2018, s.p.). En estos hogares se incluye a la población inmigrante internacional, que se concentra espacialmente en el ámbito nacional⁵ en el Gran Santiago, donde vive más del 60 %, equivalente a un 7 % de la población total de la ciudad.

La producción mercantil extralegal de viviendas a la que acceden inmigrantes internacionales indocumentados, trabajadores sin contrato e insolventes se ubica principalmente en barrios obreros en la periferia histórica, muchos de los cuales fueron resultado de la lucha por el acceso a la vivienda. El conflicto nace del hecho que los productos extralegales a los que acceden pueden ser viviendas deterioradas, tales como casas de inquilinatos, viviendas de uso comercial reconvertidas a habitacional, departamentos de interior de material ligero, entre otros (Rodríguez y Rodríguez, 2019). Por otro lado, los costos de los subarriendos y los arriendos de este tipo de construcciones alcanzan un no despreciable precio comercial. En este contexto, destacan estudios como los de Urrutia y Cáceres (2020) y Carbonnel et al. (2020), que describen con gran detalle las estrategias de cohabitabilidad y generación de tipologías de viviendas precarias para el arriendo en el municipio de Estación Central, pero no incorporan cómo

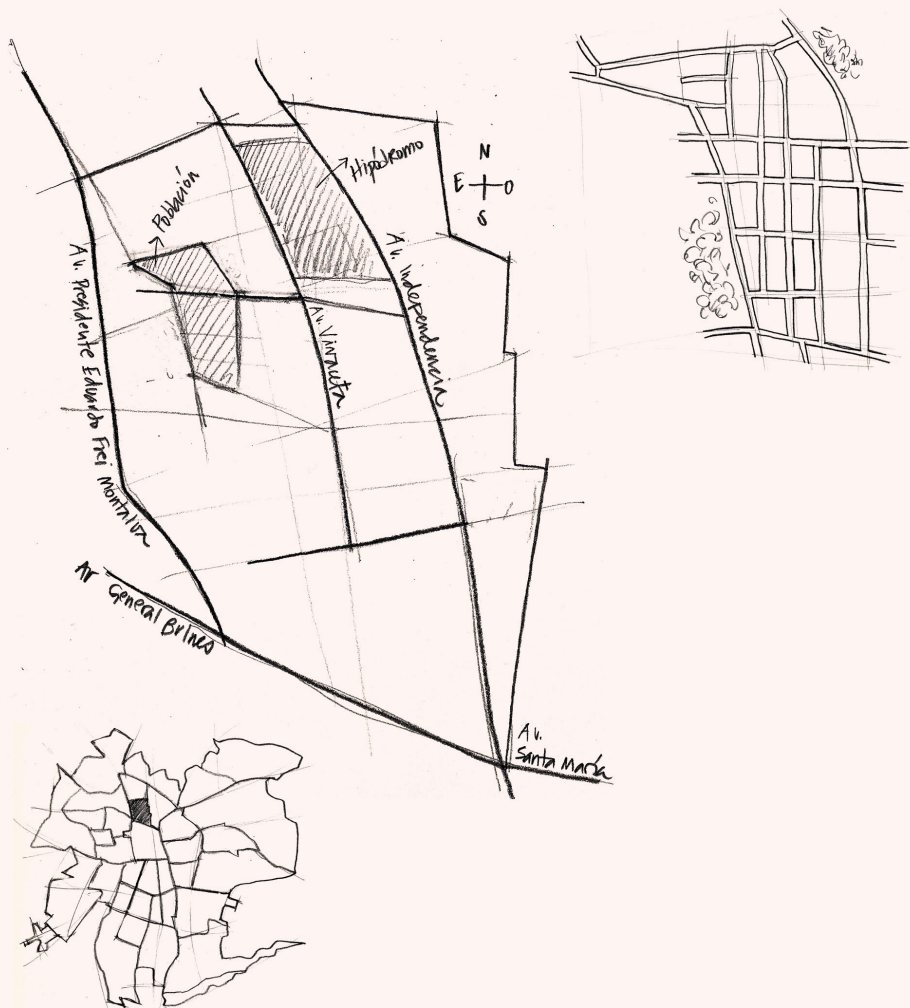


Figura 1
Croquis de municipio de independencia con población zona norte
Nota. Mapa elaborado con información de Google Maps.

estas se producen mercantilmente (producción social para el comercio).

¿Cómo explicar que la producción mercantil extralegal de viviendas con problemas de habitabilidad, en un barrio sin infraestructura pública, pueda generar una renta y se alcancen precios que bordean el 80 % de un sueldo base mínimo?

Para responder esta pregunta, entre 2018 y 2019 se realizaron 46 entrevistas cualitativas a habitantes de población Zona Norte, la que está ubicada en el municipio de Independencia, en el noreste de la ciudad. En esta comuna se ha triplicado el número de residentes en las últimas décadas, también ha aumentado la oferta de vivienda extralegal, el número de inmigrantes internacionales y los índices de hacinamiento, hogares y núcleos allegados (Instituto Nacional de Estadísticas [INE], 2017; Rodríguez Matta y Zanetta, 2020).

A los entrevistados se les consultó acerca de la historia de su barrio, los cambios en años pasados, usos (residenciales, comerciales, entre otros), tipos de tenencia, transacciones y variaciones de precios de subarriendos y arriendos, entre otros. La información de las entrevistas se cotejó con croquis, observación a simple vista, información satelital y fuentes secundarias; y se utilizó el software Atlas.ti para sistematizarlas. En el análisis de contenidos se asignaron códigos descriptivos e interpretativos; luego, este listado se reagrupó a partir de categorías descriptivas de mayor abstracción, lo que permitió que aparecieran temáticas. Estas se agruparon en grandes temas, que fueron desarrollados por medio de dos teorías sustantivas: la teoría de producción del espacio y de la teoría crítica del valor. Ambas permiten comprender cómo se produce espacio y vivienda mercantilizada extralegal, y reconocer que, el espacio y el valor como categorías conceptuales posibilitan el conocimiento del mundo social (De Mattos, 2015; Lefebvre, 2013; Rodríguez, 2015).

Estructura del artículo

Este artículo se estructura en tres secciones. En la primera, se caracteriza la población Zona Norte desde la teoría de producción del espacio, como parte de la periferia histórica de la ciudad; también se delimita lo que se comprenderá por producción mercantil extralegal, comparándola con otras formas de producción (no mercantiles, formales o legales). En la segunda sección se revisa la creación de valor en sus dos magnitudes, de uso y de cambio, en el contexto específico de la producción mercantil extralegal en la población. En la tercera, se examinan prácticas espaciales de sus habitantes, como agentes creadores de valor, y las dos magnitudes del valor implicadas. Este análisis permite indicar aquello que distingue a la producción mercantil extralegal en el barrio y las razones de su aumento en los últimos años.

Población zona norte, un barrio en la periferia histórica

La población Zona Norte comenzó a ser trazada en los años treinta por el Departamento

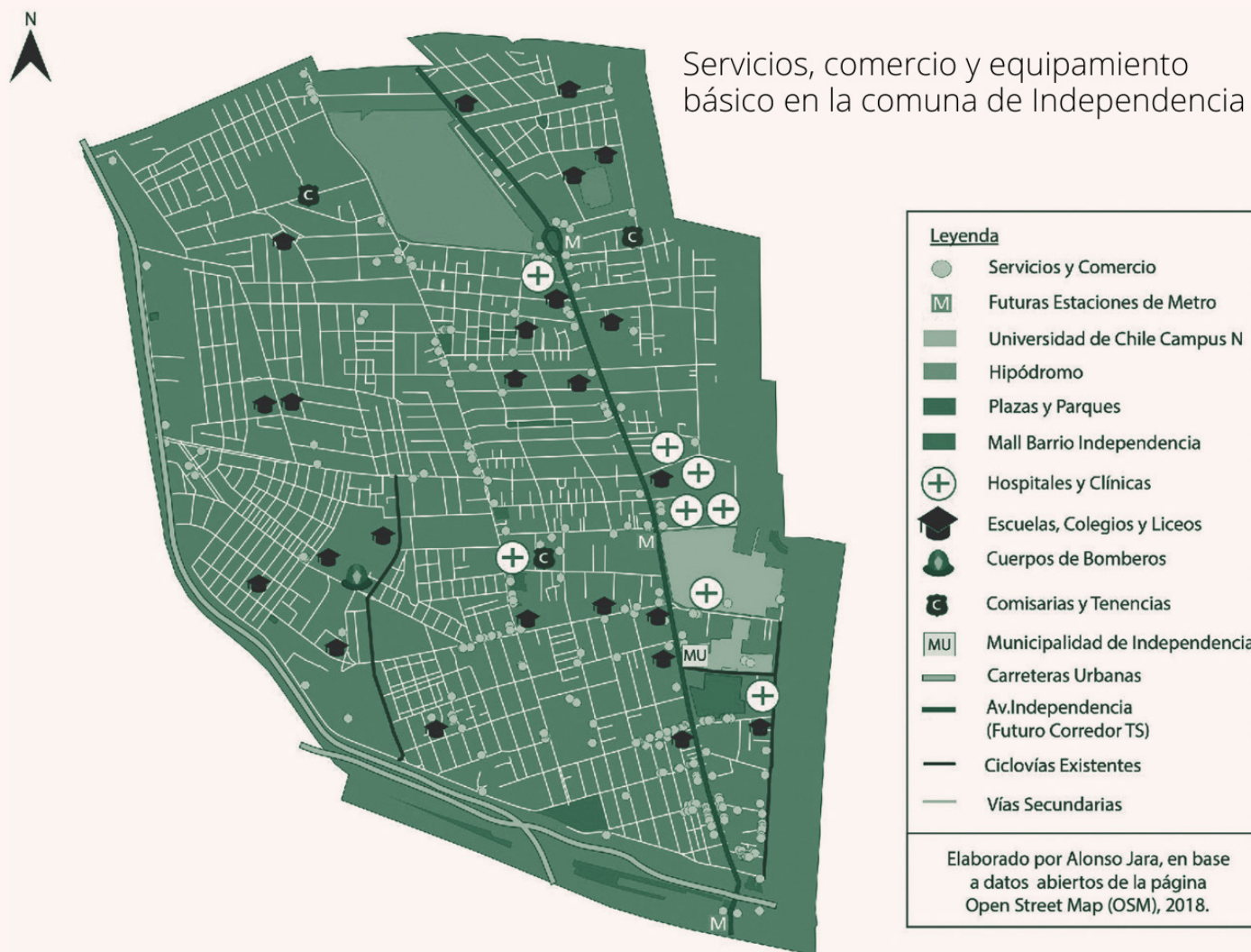
de la Habitación, del Ministerio del Trabajo. El instrumento de financiación fue el DFL n.º 33, de 1931, que permitió la entrega de préstamos para la autoconstrucción, reparación de viviendas, ampliación de edificaciones, entre otros (Ministerio de Vivienda y Urbanismo [Minvu], 2004). Los beneficiarios del DFL n.º 33 podían ser dueños o poseedores de lotes, no era necesario contar con títulos de propiedad (Rodríguez y Rodríguez, 2017).

La medida corriente de los primeros lotes fue de 576 m² (36 metros de fondo y 16 metros de frente), porque la población se diseñó como parte del proyecto de ciudad lineal, que buscaba solucionar problemas higiénicos, densidades críticas y otros conflictos urbanos de inicios del siglo veinte (Hidalgo, 2019). Esto ocurría muy pocos años antes de la implementación de la primera Ley General de Urbanismo y Construcción, de 1936.

Las primeras viviendas fueron autoconstruidas. Los propietarios o poseedores fueron levantando piezas en amplios terrenos para acoger el crecimiento de sus familias, a los hijos que nacían. Con el paso de los años fueron techando estas habitaciones y construyendo fachadas de adobe, que luego recubrieron con cemento. Los amplios loteos originales fueron subdivididos generación tras generación. Hoy en día, los terrenos son irregulares y de muy distintas dimensiones, al contrario de lo que ocurre con otros conjuntos de viviendas obreras de años posteriores. Bustos-Peñañiel (2020) realiza una importante revisión al reconstruir tipologías por tipo y dimensiones de manzanas en poblaciones obreras posteriores a 1936.

Actualmente, la población Zona Norte tiene una superficie de 14,89 hectáreas, correspondiente a un 2,1 % del total de la comuna (Figura 1). Está formada por 18 manzanas y 488 viviendas. De acuerdo con datos de 2017, en el barrio se cuentan 700 hogares y 4.157 habitantes (316 inmigrantes internacionales, un 7,6 % del total). Se trata mayoritariamente de personas mayores de 65 años y predomina el grupo socioeconómico E, constituido por quienes perciben en promedio la mitad de un sueldo mínimo de base (INE, 2017). En 2018, el grupo E se definía porque su ingreso mensual era de 297.882 pesos (429 USD), la mayoría de las personas solo cursaba enseñanza básica, el 98 % tenía un trabajo que no requería estudios, y un 95 % estaba afiliado al sistema público de salud en los tramos A y B. Este grupo corresponde al 7 % de la población de la ciudad (CfK Chile, 2019).

En la población Zona Norte, los usos del suelo son habitacionales (viviendas, no edificios); comercial (comercios pequeños, tales como tiendas, peluquerías, botillerías, panaderías, carnicerías, arreglo de muebles, arreglo de artículos electrónicos, entre otros); industrial de bajo impacto (galpones de almacenaje, industrias de producción de plásticos); y de culto (iglesias protestantes). Estos usos corresponden a los indicados en el instrumento de planificación territorial que es el plano regulador del municipio. Los usos permitidos son los señalados como



A-IP (residencial mixta baja altura con actividades productivas inofensivas) y B-P (transición con actividades productivas inofensivas) (Rodríguez y Rodríguez, 2017). La aparición de industrias de bajo impacto ha provocado el aumento de vehículos en las calles y ruidos molestos, y también, en algunos casos, plagas de ratones.

La ausencia de construcción en altura tiene su explicación en la regulación promulgada en el ámbito municipal en 2014. Ese año se puso en marcha el primer plan regulador de la comuna (PRC), que permitió limitar la altura de las nuevas construcciones en población Zona Norte (Municipalidad de Independencia, 2014; Rodríguez Matta y Zanetta, 2020).

El barrio nunca ha contado con infraestructura comunitaria. Actualmente, sus habitantes acceden a equipamiento de escala municipal, el que se ubica distante y se concentra en el sector poniente de Independencia (Figura 2). Para llegar a ese sector de servicios e infraestructura o a la estación del metro construida en 2019 es necesario tomar un bus, con una frecuencia de 30 minutos, o pagar taxis colectivos, los que son más frecuentes, pero que no permiten la integración tarifaria, porque no forman parte de la Red Metropolitana de Movilidad.

Centros y periferias desde la teoría de producción del espacio

La población Zona Norte es una isla periférica, con deficiencias relacionadas con la resolución del derecho a la ciudad (Figuras 1 y 2). En Santiago se pueden encontrar franjas de terreno que estuvieron en los márgenes y que, por lo mismo, fueron llamadas periferia. Pero esa definición no da cuenta de "ciertas 'islas' que muchas veces permanecen dentro de áreas que han tenido otra evolución" (De Ramón, 1985, p. 220). Estos territorios también pueden ser denominados "periferias interiores [que] se forman por la unión en una misma zona de límites internos de distintos períodos" (Kapstein y Gálvez, 2017, p. 33). Son lugares que van quedando "cercados" por las sucesivas expansiones de la ciudad. Estos barrios, aunque se pueden ubicar a pocos kilómetros del centro tradicional, se configuran como *periferias históricas*, como aquellos "lugares [en] que el tiempo y la memoria se han arrinconado" (Solà-Morales, 2008, p. 32).

La teoría de producción del espacio permite comprender que las periferias no son tan solo un borde, una línea que relaciona dos espacios y que va desapareciendo con cada expansión del área urbana. Por el contrario, esta las entiende como nodos densos, lugares en los que se puede habitar. De esta manera supera el obcecado afán de legibilidad del

Figura 2
Servicios, comercio y equipamiento básico en Independencia
Nota. Mapa elaborado por Alonso Jara sobre la base de Open Street Map (2018).

Tabla I
Características de los tipos de producción de vivienda

	Producción no mercantil extralegal (no se producen para comercializar, sino para uso)	Producción mercantil extralegal	Producción mercantil formal o legal
Producto	Mediagua, choza, carpa.	Pieza, departamento interior, habitación subdividida, mediagua.	Departamento, casa.
Usuarios	Insolventes, inmigrantes sin documentación, trabajadores sin contrato.	Insolventes, inmigrantes sin documentación, trabajadores sin contrato.	Solventes, trabajadores con contrato.
Ubicación	Espacios intersticiales, terrenos desocupados.	Centro histórico, periferia histórica.	Indistinta.
Forma mercantil	Simple.	Compleja.	Compleja.
Tenencia	Cesión (arriendo gratuito), ocupación con y sin autorización del dueño, trueque.	Cesión (arriendo gratuito), ocupación, subarriendo y arriendo, ocupación del dueño.	Subarriendo y arriendo, cesión (arriendo gratuito), ocupación del dueño.
Seguridad de la tenencia	Baja.	Baja.	Alta.
Inserción laboral de los usuarios, propietarios	Informal.	Informal, formal.	Formal.

Nota: Tabla elaborada sobre la base de INE, 2017; Ministerio de Desarrollo Social y Familia, 2017; Código Civil; información obtenida del Conservador de Bienes Raíces de Santiago; Herzer et al., 2008; Marx, 2014a.

espacio urbano que lo reduce a un espacio geométrico, y se distancia de la tendencia a comprender centro y periferia como espacios euclidianos, geométricos (Delgado, 2007).

El aporte de la teoría de producción del espacio es señalar que este se produce socialmente, porque reconoce a agentes creadores⁶ que se vinculan mediante relaciones históricas en conflicto, en jerarquía y estratificación (De Mattos, 2015; Lefebvre, 2013; Smith, 2020). Con este encuadre, el espacio es una forma física y social, perceptible. No es un escenario en el que se llevan a cabo transacciones comerciales, sino también medio y fuerzas de producción. Es una mercancía.

El espacio, esta forma y producto, se articula en centros y periferias, pero los primeros no son el punto cero de las ciudades y los segundos no son solo un borde. La noción de centro ayuda a definir la producción de lo urbano, condición indispensable para su existencia.

El centro se determina a partir de la posibilidad de producir espacio con valor de uso por sobre valor de cambio, y esto puede manifestarse en cualquier punto de la ciudad. Por ello, desde la teoría de producción del espacio, el centro de la ciudad se determina a partir de los grados de densidad espacial en la resolución de derechos (Hannerz, 1993), tomando en cuenta el "conjunto de relaciones sociales que dan estructura a la ciudad y que son estructurantes de su vida urbana" (Signorelli, 1999, p. 229). Por el contrario, si prima el valor de cambio, se debilita lo urbano y se produce la ciudad segregada, articulada en torno a la jerarquía de las diferencias, aparecen los centros y las periferias. Ello porque cuando se tiende a la reunión en un punto, con una producción espacial basada en el valor de cambio, se lo puede hacer en detrimento de otros territorios y el resultado puede ser la separación, la división y la segregación urbana (Rodríguez, 2015; Rodríguez y Rodríguez, 2019).

La población Zona Norte es una isla periférica. No está muy distante del centro tradicional de la ciudad, pero aparece escindida de los sectores del municipio donde se concentra la infraestructura y servicios que permiten incrementar la calidad de la vida urbana. En este barrio, como en otros de características similares, se han incrementado los subarriendos y arriendos extralegales en los últimos años.

Producción mercantil extralegal

Recurriendo a un término de De Sousa (2018), en la producción mercantil de la población Zona Norte se está más bien frente a cierta *interlegalidad* o, en palabras de Rolnik (2017), de cierta *extralegalidad*, sin que esto implique acciones ilegítimas⁷. Por ejemplo, en lo referido a las relaciones contractuales, el extralegal no es un mercado ilegal, como habitualmente se señala. En muchas ocasiones se trata de que, como indica Cravino (2008),

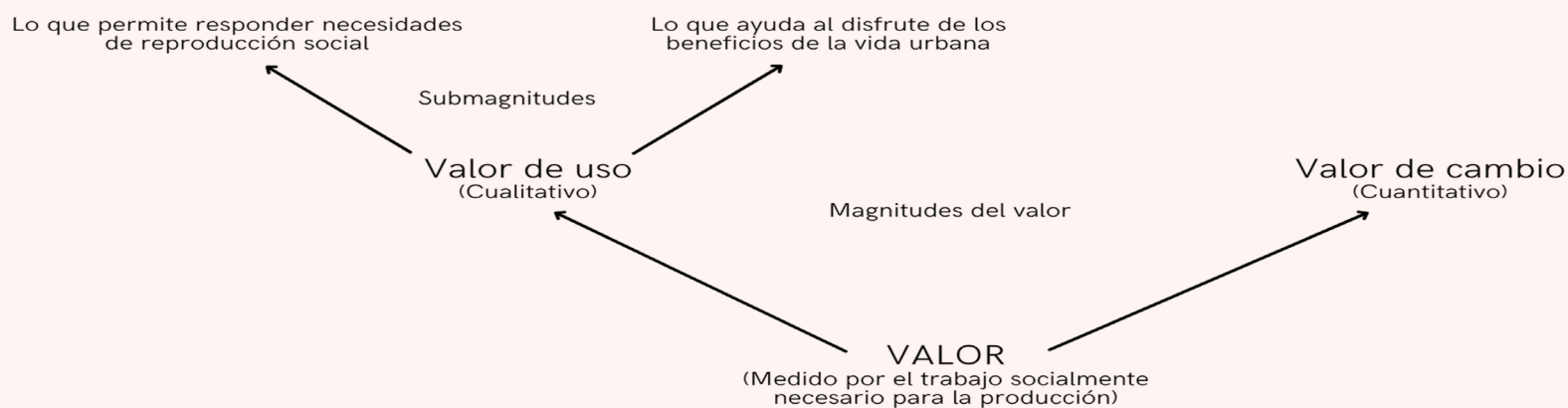


Figura 3

Magnitudes y submagnitudes del valor

Nota: Adaptado de Harvey (2010), Lefebvre (2013), Marx (2014a).

“el Estado no regula este mercado, pero tampoco sanciona este tipo de prácticas, sólo las tolera —por omisión de acciones—” (p. 141).

En el caso de Chile, la ley reconoce explícitamente que los arriendos son siempre relaciones contractuales que no necesitan documentos escritos (Atria, 2017). Ello queda de manifiesto en el Código Civil y en la información que se puede consultar en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Aquí se incluye la posibilidad de subarrendar, ya que esta acción tampoco requiere de documentos escritos. En lo que se refiere a la propiedad, la legislación indica que se puede no inscribir una propiedad en el Conservador de Bienes Raíces. La única sanción en esos casos es que no se aplica la ley y que la persona no puede traspasar el bien a otra, ni tampoco puede usarlo como garantía, hipotecarlo o destinarlo para el pago de una deuda bancaria. En cuanto a las cesiones, los terrenos o vivienda se pueden dar en comodato. Un ejemplo son las entregas, por parte del Servicio de Vivienda y Urbanismo, a ocupantes de viviendas sociales.

Para caracterizar la producción mercantil extralegal de viviendas se la compara con la producción no mercantilizada extralegal y la producción mercantil legal (Tabla 1). En la producción mercantil extralegal usualmente se incrementan las rentas percibidas a través de los años. Los precios no se estancan (Tabla 2). Por esto se señala que la reproducción de capital es compleja, aun cuando

es un ámbito extralegal (la reproducción es sencilla cuando no hay transformación del valor de cambio). También se observan precios (dinero). Por ello, se indica que se está frente a una *forma mercantil compleja*, si bien se puede estar hablando de infravivienda, con problemas de habitabilidad⁶. En estos dos aspectos, la producción mercantil formal y extralegal se asemejan.

Pero, por otra parte, la producción mercantil extralegal comparte con la producción no mercantilizada extralegal la baja seguridad de tenencia (tanto para productores como para usuarios). Asimismo, cuando la producción no mercantilizada extralegal cambia de estatus y se mercantiliza, en las dos modalidades extralegales se establecen relaciones contractuales extralegales. Esta ha sido la tendencia que se observa en los últimos años: viviendas y habitaciones, en ocupaciones, campamentos y/o tomas de terrenos que se subarriendan, arriendan, compran y venden (Rodríguez et al, 2018; Rodríguez et al. 2019).

Las dos magnitudes del valor (uso y cambio) en población zona norte

En la producción mercantil extralegal —producción para el intercambio comercial— de viviendas en la población Zona Norte obviamente está implícita una modificación en la producción de valor. Esta transformación ha sido llevada a cabo por sus habitantes, quienes han actuado como agentes productores de valor.

Desde la teoría crítica del valor, en el valor siempre se expresan dos magnitudes: la de uso y la de cambio. Por lo mismo, todas las mercancías pueden ser usadas e intercambiadas, también todas las viviendas (Harvey, 2014; Lefebvre, 2013; Marx, 2014a). Es cierto que, a veces, se definen ambas magnitudes como unidades estáticas. Se plantea una distinción dicotómica que involucra dos términos opuestos. Se dice que un objeto o tiene valor de uso o tiene valor de cambio, pero no es así. El valor de cambio no niega al de uso y viceversa. Como lo indica Heller (1996, p. 21), “no existe ningún valor (valor de cambio) sin valor de uso (satisfacción de necesidades)”. No obstante, lo que primero aparece es el valor de uso y lo hace como “lo cotidiano” (Marx, 2014a), como aquello que implica relaciones naturales, lo que hacemos diariamente. El valor de uso es aquello que permite la reproducción social, que ayuda a resolver las necesidades cotidianas, por más banal e incomprensible que pueda parecer para algunos (Jappe, 2016). Esta magnitud debe tener un soporte material, tomar forma y representarse en objetos reales. En su producción siempre todos necesitan de los otros: no se puede producir valor de uso de manera particular (Jappe, 2016; Lohoff, 2018).

En el caso de los lotes de terreno, de las viviendas, el valor de uso posee dos submagnitudes (Figura 3). Por una parte, lo que permite responder a las necesidades de reproducción social de las familias, de la fuerza de

Tabla 2

Precios de arriendos de piezas y departamentos interiores en población Zona Norte (1990-2018)

Años	Sueldo base mínimo, en miles \$	Piezas		Departamentos interiores	
		Costo en miles \$	Porcentaje del sueldo base mínimo necesario para cubrir costo de vivienda	Costo en miles \$	Porcentaje del sueldo base mínimo necesario para cubrir costo de vivienda
1990	26	20	76	Entre 25 y 30	Entre 42 y 50
2000	100	50	50	70	70
2012	193	70	36	80	41
2018	276	100 a 250	36 a 90	120	43

Nota: Tabla elaborada sobre la base de Derechopedia, portal donde se encuentra el compilado de leyes en las cuales se establece el sueldo mínimo base (<https://derechopedia.cl/>).

trabajo y, por otra, lo que ayuda al disfrute de los beneficios de la vida urbana, del derecho a una ciudad desmercantilizada, donde prime el valor de uso en sus dos submagnitudes.

La primera submagnitud no precisa mayor explicación (la materialidad que permite la reproducción social). Sí se puede profundizar en la segunda, porque se relaciona con la vida urbana, con lo social. Aquí es donde se comprende cómo la noción de centro lefebvriana remite a la producción de lo urbano y cómo el espacio puede devenir un instrumento o de expropiación o de resolución de derechos. Esta segunda submagnitud se puede referir a todas las infraestructuras que deben conformar lo común y lo público y que permiten una "satisfacción socializada no mercantilizada, o, por lo menos, no capitalista, de necesidades no reconocidas en el salario" (Topalov, 1979, p. 40). Es por esto, como lo indica Smith (2020), el valor de uso es una relación que se inscribe en un conjunto de relaciones espaciales.

Por otra parte, la magnitud de cambio se define a partir de "la relación de valor de una mercancía con otra concreta y distinta, cualquiera que ella sea. La relación de valor entre dos mercancías constituye, por tanto, la expresión más simple de valor de una mercancía" (Marx, 2014a, p. 15). El valor de cambio es una relación cuantitativa determinada por relaciones sociales. Es la relación de cambio de las mercancías y que posee una forma común, el dinero.

Precios y mercantilización en la población

En la población Zona Norte, desde sus orígenes, los habitantes subdividen sus lotes y viviendas para poder acoger y dar techo a los miembros de las familias. Pero, en los últimos años, y asociado al incremento de la población inmigrante internacional en el barrio, ha aumentado la subdivisión de lotes y la construcción de viviendas para el subarriendo y arriendo:

La señora se quedó con la casa de dos pisos, grande. Se empezaron a ir los hijos. Era muy grande la casa para la señora, entonces (...) se fue para el lado, a una pieza chica. En la casa grande empezó a dividir en piezas. Ahora vive cualquier inmigrante ahí. [006NM, población Zona Norte]⁹.

En este aumento de una producción mercantilista extralegal de viviendas, los agentes productores de valor fijan precios mínimos y máximos, es decir, expresan el valor de cambio en una cifra, la que se acrecienta año tras año.

Mayormente los arriendos ahora han subido. Si antes valía una pieza, digamos lo que pagábamos, 50.000 pesos. Ahora está a 150.000 pesos. [009NM, población Zona Norte].

Los productos para el subarriendo y arriendo son de dos tipos: piezas o los llamados departamentos interiores, que pueden ser construcciones de material ligero levantadas en los patios. Como se observa en la Tabla 2, el

porcentaje de un sueldo base mínimo necesario para costear el arriendo de una pieza se ha incrementado versus el necesario para pagar un arriendo de departamentos interiores. Esto no es novedoso, porque ha sido la tendencia en Santiago, pero lo que ha cambiado es el modo en que los habitantes de la población calculan el precio de los subarriendos y arriendos.

Hoy en día, en la población Zona Norte se establecen los costes de subarriendo y arriendo de piezas y departamentos interiores tomando en cuenta lo que otras personas del barrio o de barrios similares (en la periferia histórica) cobran por subarriendo y arriendo o venta de unidades habitacionales parecidas. Es un cálculo comparativo de valor de mercado, en el que se incorpora el hecho de que los costos estarán determinados a partir de una restricción, como la falta de papeles de los inmigrantes internacionales, la insolvencia o la informalidad laboral. Este modo basado en la comparación, y que también es especulativo, ha desplazado al cálculo fundado en el valor físico de las viviendas y en el costo de los materiales que se utilizan en la construcción, que era el método usado antes de la llegada de los inmigrantes internacionales (Cayo, 2011).

La fijación de bandas de precios (mínimos, máximos, posibles) que realizan los habitantes de la población también implica la postulación de desarrollos "ideales" de acciones, ciertas regularidades. Específicamente el agente tasador (extralegal) interpreta la

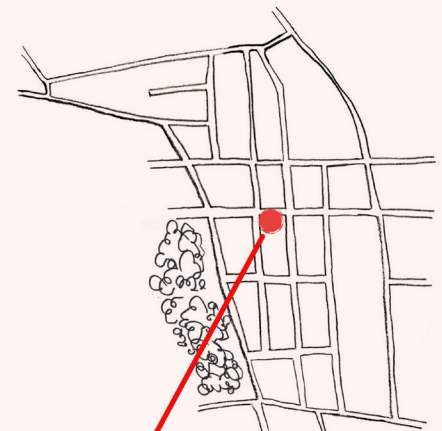
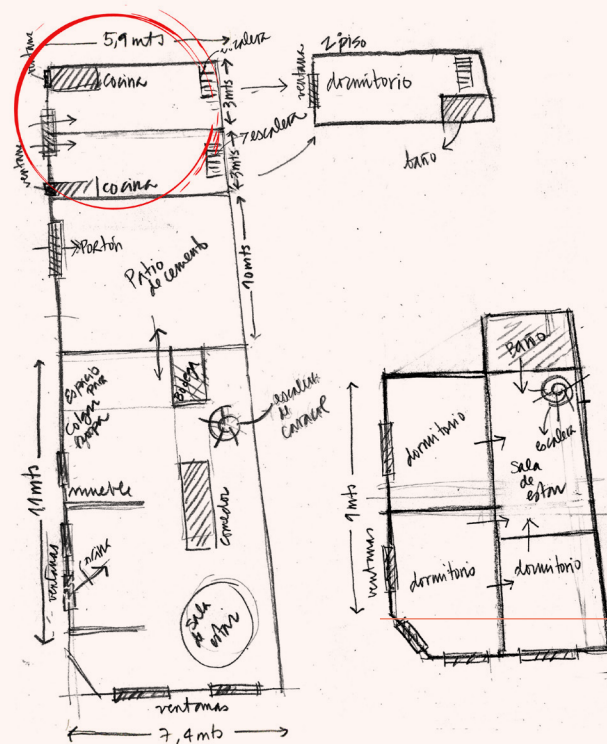
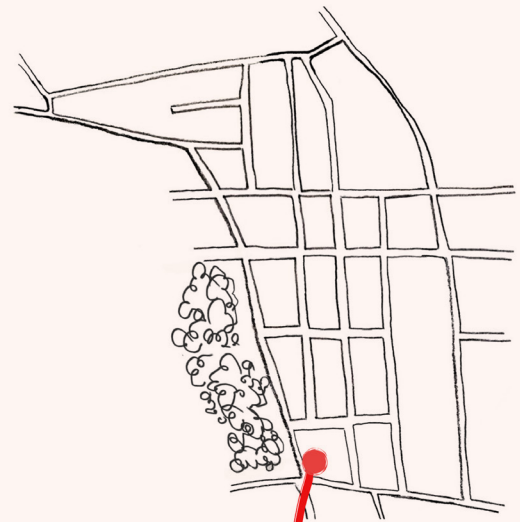
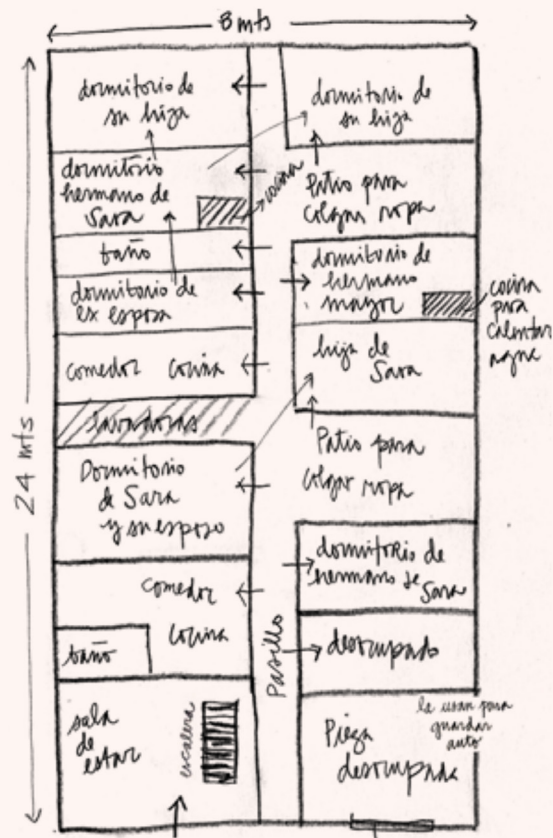


Figura 4
Croquis de primera planta de vivienda subdivida extralegalmente
Nota: Elaborado a partir del croquis de Valentina Zanetta (2019), y Google Maps.
Fotografía ©Valentina Zanetta (2019).

Figura 5
Croquis de vivienda para alquiler
Nota: Elaborado a partir del croquis de Valentina Zanetta (2019) y Google Maps.
Fotografía ©Valentina Zanetta (2019).

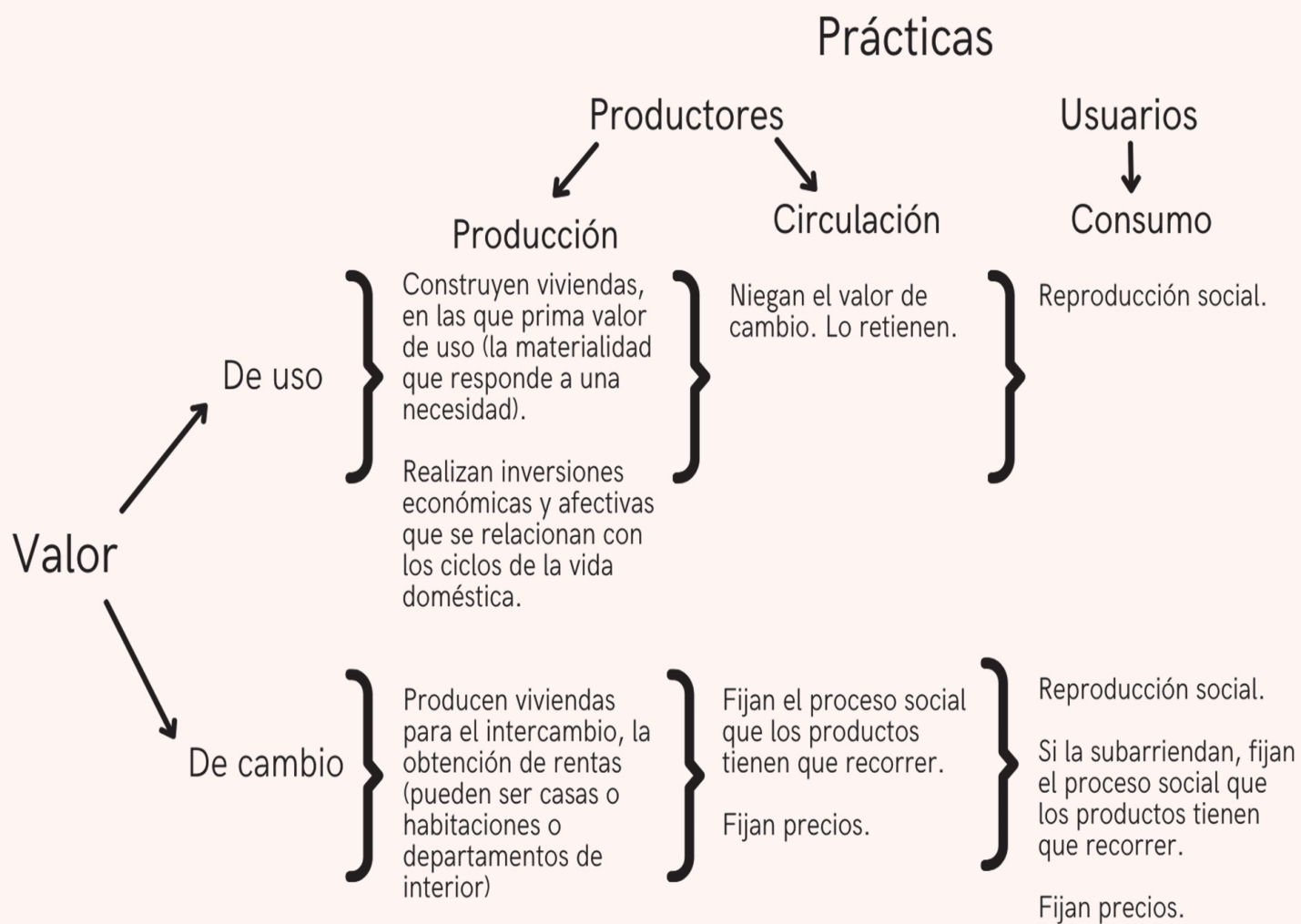


Figura 6
El sentido de las prácticas de los agentes productores de valor

información y tiene la capacidad de dotar de sentido, en algún grado, a los datos con los que trabaja; además, puede determinar el valor presente (expresado en una suma determinada de dinero) de una propiedad a partir del cálculo de los intereses (expresados también en una suma determinada de dinero) que se esperan producir a futuro. Pero este cómputo se basa en el sentido común, "un acervo de conocimiento de origen social y socialmente aceptado" (Schutz, 2015, p. 63). Lo que se debe tomar en cuenta es que los precios son "categorías irracionales", no objetivas, al decir de Marx (2014c, p. 580), porque en verdad se trata de "formas disfraz" que encubren diversos grados y gradientes de desigualdad y precariedades. El tope del precio es la dignidad de las personas que habitan las viviendas. Esto es lo que se observa en los reportajes y noticias sobre arriendos extralegales. Un precio es considerado excesivo cuando se lo define como un "escándalo", un "abuso".

Prácticas espaciales de los agentes productores de valor

La teoría de producción del espacio sugiere explicar cómo se construye mercantilmente espacio a partir del análisis de las prácticas

de los agentes creadores de valor. Por lo mismo, es importante determinar si se trata de acciones particulares o de prácticas espaciales generales.

En la población Zona Norte, los agentes creadores de valor llevan a cabo distintas acciones, algunas de las cuales configuran prácticas. Por estas se comprenden acciones con un sentido generadas por el *habitus*, es decir, ciertas disposiciones o esquemas para llevar a cabo un conjunto de prácticas posibles, de acuerdo con la situación y los tipos de capital que posean las personas (Bourdieu, 2012).

Para conocer y caracterizar las prácticas de los agentes creadores de valor, se usó la opción hacer listas de palabras, de Atlas.ti. Los listados que se generan automáticamente también incluyen el dato de frecuencia de los términos. Las palabras más usuales en las entrevistas fueron (o estuvieron asociadas a) comprar y vender, arrendar, subdividir, arreglar, heredar, despilfarrar el patrimonio, ampliar, densificar, deteriorar, ocupar, tomarse.

De este conjunto, solo en las acciones de comprar y vender y arrendar prevalece la magnitud de cambio del valor. En las otras,

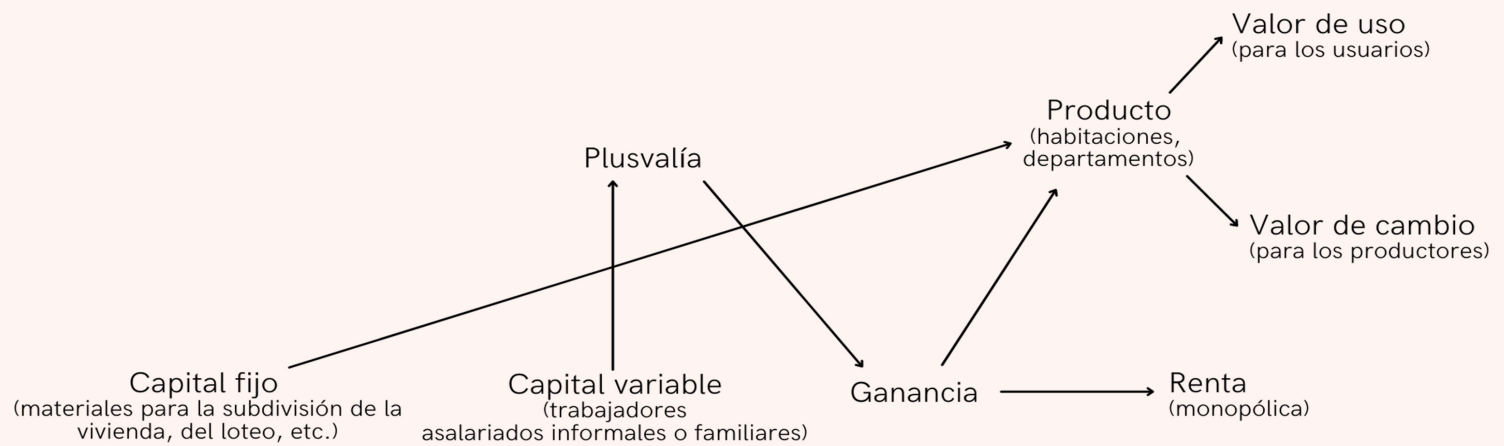
los entrevistados se podían referir indistintamente a prácticas en las que predomina la magnitud de uso o de cambio, de acuerdo con el *locus* de enunciación. Esta cualidad permite comprender que todas las mercancías portan ambas magnitudes del valor (Jappe, 2016).

En lo que se refiere a lotes, las prácticas más nombradas fueron fragmentación y subdivisión. El objetivo puede ser la densificación, para acoger familiares y amigos, pero también la venta o compra.

En el caso de las viviendas, las prácticas más mencionadas fueron compra y venta, incremento de precios, subdivisión para alquiler y arreglo (para uso o arriendo).

La subdivisión. Todo lo que se hace, por ejemplo, esto mismo es informal, entre nosotros, entre familiares. (...) No hay ninguna casa que esté regularizada, no hay ni una. [005NH, población Zona Norte].

La vecina del segundo piso no lo tenía. Ella lo hizo por completo, hasta el fondo, todo a lo largo de su patio, para arrendar. Lo hizo el año antepasado, el 2016. [0010NM, población Zona Norte].



Cada una de estas prácticas permite la producción de valor en sus dos magnitudes, de uso y de cambio. Los habitantes producen objetos, materialidades sensibles. En algunos casos el objetivo es permitir la reproducción social, la de la fuerza de trabajo; y en otros, producir para la obtención de rentas. Esto queda especialmente de manifiesto en la densificación de los lotes.

En el trabajo en terreno se detectó un alto índice de allegamiento, similar al de la comuna de Independencia, donde se emplaza la población. En 2017, en el municipio se contabilizó un 14 % de los hogares con allegamiento (INE, 2017).

En la Figura 4^a se grafica una forma habitual de ocupación de un lote en la población. Es un terreno de 8 metros de frente por 24 metros de fondo, en el cual se fueron construyendo habitaciones a lo largo de cuatro décadas. A continuación, las piezas fueron techadas y se levantó la fachada. Entre 2018 y 2019 se construyó un segundo piso. En 2019, vivían cuatro hermanos en esta casa: una mujer, su pareja y sus hijos; un hombre separado con una hija; la expareja de uno de los hombres; y dos hombres solteros. La vivienda contaba con tres cocinas. Este modo de densificación es similar a los que ocurren en la autoproducción no mercantil extralegal en campamentos.

En el lote, el propietario construyó dos departamentos de material ligero para el arriendo a inmigrantes internacionales. Cada uno de ellos ocupa un paño de 15 metros cuadrados, con un resultado de 30 metros cuadrados de superficie total (contando las dos plantas). Para construir

estos dos departamentos, se contrató informalmente a inmigrantes haitianos. Esta no es una producción aislada y particular, sino que constituye un tipo de producción y una práctica habitual en la población, lo que se confirma por la frecuencia con que los entrevistados nombraron prácticas referidas a la producción/uso de lotes y viviendas en los últimos años.

En los dos ejemplos expuestos, si bien se trata de viviendas con problemas de habitabilidad y construidas extralegalmente, son espacios resignificados por los usuarios como lugares de reunión, de descanso, del mundo íntimo. Y esto es así porque entre ambos valores (de uso y de cambio) no hay contraste o contrariedad, sino una relación dialéctica que permite explicar cómo se produce el espacio urbano, cómo crecen las ciudades (Lefebvre, 2013).

Prácticas espaciales y magnitudes del valor implicadas

El sentido de las prácticas varía de acuerdo con cuál es la magnitud del valor que prima. En la Figura 6 se muestra que, cuando prevalece el valor de uso, los productores responden a una necesidad y realizan inversiones no solo económicas, sino también afectivas. También que los agentes pueden negar el valor de cambio, retenerlo, mantenerlo inactivo (Harvey, 2019); por ejemplo, no arriendan o venden porque se trata de la casa de sus abuelos y sus padres.

Por el contrario, si el valor de uso cede primacía (sin desaparecer) al valor de cambio, los agentes llevan a cabo dos prácticas: fijan el proceso social de las mercancías (ponen en circulación la vivienda, buscan arrendatarios,

Figura 7
Proceso de producción / mercantilización / uso de una vivienda
Nota: Adaptado de Marx (2014b).

construyen, etc.) y establecen precios a partir de las restricciones que la demanda no puede sortear para acceder a una producción mercantil formal.

En lo que se refiere al incremento de la producción mercantil extralegal que se pone en subarriendo y arriendo, esto se explica por la búsqueda de ganancias de los agentes creadores de valor. En algunos casos se trata de propietarios (o de los que actúan como tales) que se hacen mayores, se jubilan y necesitan incrementar sus pensiones de vejez; o de agentes inmobiliarios "hormiga", quienes, en la microescala barrial, construyen o compran diferentes propiedades para el subarriendo y arriendo.

En algunas ocasiones, las prácticas de los agentes creadores de valor apuntan a la producción de capital constante (viviendas para el uso, no la comercialización), pero también de capital circulante.

¿Qué sucede cuando se produce este capital? Entre otros efectos aparece un alto índice de hacinamiento, tomando en cuenta que el barrio nunca ha dispuesto de equipamiento comunitario y social.

Como se observa en la Figura 7, los agentes creadores de valor obtienen ganancias en el contexto específico de la producción mercantil extralegal. En esto inciden los bajos costos asociados al capital fijo y los bajos (o nulos) costos en cuanto a salarios de trabajadores para la construcción de viviendas, considerando que se trata de viviendas autoconstruidas o que se levantan con trabajadores sin contrato. Este es un punto importante, porque si la primera medida del *valor* es el trabajo socialmente reconocido

para producir una mercancía, se tiene que en la producción mercantil extralegal el *precio* puede ser más alto que el *valor* de las viviendas.

En la Figura 7 se indica que la renta obtenida es monopólica porque los agentes creadores de valor fijan precios a partir de la escasez de producción mercantil legal a la que insolventes, trabajadores sin contrato e inmigrantes internacionales sin documentación pueden acceder. Es lo que Topalov (1984) denomina "precio monopólico de penuria" (p. 169), el que se constituye de manera independiente a las condiciones de generales de producción, por lo que la población Zona Norte se puede considerar un "submercado autónomo" (p. 170), como lo son este tipo de barrios obreros en la periferia histórica.

Las restricciones en la bancarización producen una demanda que no se logra satisfacer en la producción mercantil legal. En estas condiciones, los propietarios (o, en el caso de la población, los que actúan como ellos) tienen la posibilidad de fijar precios independientemente de "la producción de viviendas al precio regulador" (p. 170). A esto también ayuda el que las relaciones entre arrendatarios y arrendadores sean comprendidas como relaciones entre privados y no puedan regularse con el actual marco legal (tanto lo que compete al derecho urbanístico como al derecho civil).

Comentarios finales

Se describió analíticamente el incremento de la producción mercantil extralegal en población Zona Norte, ubicada al nororiente del municipio de Independencia. Para ello, se recurrió a la teoría de producción del espacio y de la crítica del valor. La primera permite poner el

acento en las prácticas de agentes creadores de valor, mientras que la segunda busca comprender que, en la producción que ellos llevan a cabo, opera una reproducción de capital compleja, la cual se manifiesta en el incremento de las rentas que reciben, año tras año.

Este aumento implica que se opera una transformación del valor de cambio de las viviendas, en el marco de una producción capitalista. Lo anterior también se confirma con la aparición de cifras (precios), lo que constituye una señal de que se está frente a una forma mercantil compleja. En esta, los costes de los subarriendo y arriendo aumentan cada año, pero no en relación con el cálculo de lo que costaría reproducir la vivienda, sino con lo que se espera recibir por parte de una demanda con problemas para acceder a una producción mercantil formal.

Habitualmente, el conocimiento académico se concentra en la producción formal de vivienda, lo que produce un vacío en los saberes en materia de producción mercantil extralegal. El resultado es que los estudios que se enfocan en la producción de vivienda para insolventes, trabajadores sin contrato e inmigrantes internacionales sin documentación quedan rezagados.

La relevancia de conocer producciones mercantiles extralegales con precios monopólicos de penuria es evitar patrones de autosegregación espacial de inmigrantes internacionales indocumentados, insolventes, trabajadores sin contrato; también la factibilidad de actuar para revertir prácticas de segregación espacial por exclusión, referidas a categorías como tenencia, país de origen, situación contractual laboral, tipo

de vivienda o abusos asociados a la bancarización en el acceso a la vivienda.

Las posibilidades que se abren son varias; por ejemplo, intervenir en este tipo de producción, modificando las separaciones de los actuales marcos legales. Hoy en día, por un lado, se norma las construcciones y, por el otro, las relaciones entre productores y usuarios. Repensar y redefinir esta división permitiría mejorar las condiciones de habitabilidad de construcciones y las relaciones contractuales, evitando abusos y degradación de las condiciones de vida de una gran cantidad de personas y familias.

Referencias

- Atria, F. (2017). El sistema de acciones reales, parte especial: la acción de precario. *Revista de Derecho (Valdivia)*, 30(2), 57-86. <http://doi.org/10.4067/S0718-09502017000200003>
- Bourdieu, P. (2012). *La distinción*. Prisa editores.
- Bustos-Peñañiel, M. (2020). Formación y transformación del pericentro de Santiago: patrimonio social y espacial invisible de la capital chilena. *AUS [Arquitectura / Urbanismo / Sustentabilidad]*, (27), 18-25. <http://doi.org/10.4206/aus.2020.n27-03>
- Carbonnel, A., Carrère, C. y Escobar, D. (2020). *Arriendo informal. Estación Central* [Fanzine] Editorial Universidad de Santiago de Chile. <https://bit.ly/3b-fsluX>
- Cayo, T. (2011). *Tasación de Bienes Raíces Urbanos, criterios y procedimientos prácticos*. Editorial Ardiles.
- CfK Chile. (2019). *Estilos de vida de los grupos socioeconómicos de Chile*. <https://bit.ly/3qKUXDT>
- Código Civil [CC]. 30 de mayo de 2000. (Chile). <https://www.bcn.cl/leychile/codigos>
- Conservador de Bienes Raíces de Santiago (19 de diciembre de 2019). *¿Por qué normas legales se rige el Conservador de Bienes Raíces?* <https://conservador.cl/portal/infopregunta>
- Cravino, M. C. (2008). Relaciones entre el mercado inmobiliario informal y las redes sociales en asentamientos informales del área metropolitana de Buenos Aires. *Territorios*, (18-19), 129-145. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=35711626006>
- De Mattos, C. (2015). Lefebvre, producción del espacio, revolución urbana y urbanización planetaria. En C. De Mattos y F. Link (Eds.), *Lefebvre revisitado: capitalismo, vida cotidiana y el derecho a la ciudad* (pp. 37-56). Ril Editores.
- De Ramón, A. (1985). Historia de una periferia. *Historia (Santiago)*, (20), 199-294. <http://www.memoriachilena.gob.cl/602/w3-article-74406.html>
- De Sousa Santos, B. (2018). El derecho de los oprimidos: la construcción y la reproducción. En CLACSO (Ed.), *Construyendo las epistemologías del sur, volumen 2* (pp. 33-58). Edición del autor. <https://bit.ly/3nliGif>
- Delgado, M. (2007). *Sociedades movedizas. Pasos hacia una antropología de las calles*. Anagrama.
- Hannerz, U. (1993). *Exploración de la ciudad. Hacia una antropología urbana*. Fondo de Cultura Económica.
- Harvey, D. (2010). *Guía de El Capital de Marx. Libro primero*. Trad. J. M. Madariaga. Akal.
- Harvey, D. (2014). *Diecisiete contradicciones del capital y el fin del neoliberalismo*. Traficantes de Sueños.
- Harvey, D. (2019). Valor y antivalor. En F. Sierra Caballero (Ed.), *Teoría del valor, comunicación y territorio* (pp. 19-34). Siglo XXI.
- Heller, A. (1996). *Una revisión de la teoría de las necesidades*. Editorial Paidós.
- Herzer, H., Di Virgilio, M. M., Rodríguez, M. C. y Redondo, A. (2008). ¿Informalidad o informalidades? Hábitat popular e informalidades urbanas en áreas urbanas consolidadas (Ciudad de Buenos Aires). *PAMPA*, 1(4), 85-112. <https://doi.org/10.14409/pampa.v1i4.3153>
- Hidalgo, R. (2019). *La vivienda social en Chile*. RIL Editores.
- Instituto Nacional de Estadísticas [INE]. (2017). Censo de Población y Vivienda 2017. <https://www.censo2017.cl/>
- Jappe, A. (2016). *Las aventuras de la mercancía*. Pepitas de Calabazas.
- Kapstein, P. y Gálvez, M. (2017). Identificación de una franja de periferias interiores de escala metropolitana en el sur de Madrid. *ZARCH*, (8), 120-131. <https://papiro.unizar.es/ojs/index.php/zarch/article/view/2150>
- Lefebvre, H. (2013). *La producción del espacio*. Capitán Swing.
- Lohoff, E. (2019). La mercancía general y su misterio. *Sociología Histórica*, (9), 440-477. <https://revistas.um.es/sh/article/view/350881>
- López Morales, E. y Herrera Castillo, N. (25 de julio de 2018). Arriendos por las nubes: efecto de la creciente concentración de la propiedad. *CIPER/ Opinión*. <https://bit.ly/2HdDrVT>
- Marín Toro, A., Link, F. y Valenzuela, F. (2017). Arriendo en propiedad: arraigo y vulnerabilidad residencial en el barrio Puerto de Valparaíso. *Revista INVI*, 32(90), 127-157
- Marx, K. (2014a). *El Capital. Crítica de la Economía Política* (Vol. I). Fondo de Cultura Económica.

- Marx, K. (2014b). *El Capital. Crítica de la Economía Política* (Vol. II). Fondo de Cultura Económica.
- Marx, K. (2014c). *El Capital. Crítica de la Economía Política* (Vol. III). Fondo de Cultura Económica.
- Ministerio de Desarrollo Social y Familia. (2017). Resultados de la Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional, Casen 2017. <http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/encuesta-casen-2017>
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu). (2004). *La vivienda social en el período de Ensaye Legislativo 1906-1939*. Edición del autor. <https://bit.ly/3BNH6T4>
- Municipalidad de Independencia (2014). *Plan Regulador Comunal*. <https://www.independencia.cl/plan-regulador/>
- Pérez, P. (19 de abril de 2018). *Para analizar la urbanización popular desde la perspectiva de la insolencia* [Sesión de conferencia]. Seminario Latinoamericano "Teoría y Política sobre Asentamientos Populares", Buenos Aires, Argentina. <https://bit.ly/2GtT8aF>
- Rodríguez, A. y Rodríguez, P. (2017). *Historia oral de la población Chorrillos. Programa de Recuperación de Barrios Quiero Mi Barrio*. Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Rodríguez, A. Rodríguez, P. y Godoy, M. (2018). De insolentes e indocumentados 'No puedes darte el lujo de vivir en la ciudad'. *Barómetro de Política y Equidad, 14*, 195-215. <http://www.sitio-sur.cl/verdifusion2.php?pid=424>
- Rodríguez, A., Rodríguez, P. y Salas, X. (2019). Cómo se pierde el valor de uso de la ciudad y de la vivienda: tendencias de edificación en Santiago, 1990-2011. En F. Carrión Mena y M. Dammert-Guardia (Eds.), *Derecho a la ciudad: una evocación de las transformaciones urbanas en América Latina* (pp. 359-379). Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales (CLACSO).
- Rodríguez Matta, P. y Zanetta, V. (2020). Apuntes de trabajo de campo: el mercado inmobiliario en la periferia norte del Gran Santiago. En R. Hidalgo, V. Alvarado, A. Paulsen-Espinoza y D. Santana (Eds.), *Vivienda y ciudad para todos: la utopía neoliberal en tensión* (pp. 166-194). Instituto de Geografía de la Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Rodríguez, P. (2015). Campo ciego, ideología y temor en la periferia de Santiago. Apuntes de tesis. En C. de Mattos y F. Link (Eds.), *Lefebvre revisitado: capitalismo, vida cotidiana y el derecho a la ciudad* (pp. 107-126). RIL Editores.
- Rodríguez, P. y Rodríguez, A. (2019). Usos y mercantilización de las viviendas en los campamentos chilenos. *Quid, 16*(12), 294-313. <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/5043>
- Rolnik, R. (2017). *La guerra de los lugares*. LOM Ediciones.
- Schutz, A. (2015). *El problema de la realidad social*. Amorrortu.
- Signorelli, A. (1999). *Antropología urbana*. An-thropos.
- Smith, N. (2020). *Desarrollo desigual. Naturaleza, capital y la producción del espacio*. Traficantes de sueños.
- Solà-Morales, M. (2008). *Cosas urbanas*. Gustavo Gili.
- Topalov, C. (1979). *La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis*. Edicol.
- Topalov, C. (1984). *Ganancias y rentas urbanas. Elementos teóricos*. Siglo XXI.
- Urrutia, J. y Cáceres, M. (2020). Estrategias de co-residencia en el área pericentral de Santiago de Chile. *Revista I80, 45*, 98-111. <http://dx.doi.org/10.32995/rev180.num-45.2020.art-697>
- Vedoya, S. y Rivera, V. (4 de abril de 2018). Gobierno cifra en más de un millón el número de inmigrantes que están en Chile. *La Tercera/Nacional*. <https://bit.ly/2JBfqKw>

Notas

1 Recibido: 8 de enero de 2021. Aceptado: 12 de agosto de 2021.

2 Agradezco al Fondo Nacional de Desarrollo Científico y Tecnológico (Fondecyt), por el financiamiento del proyecto posdoctoral 3180012, que me permitió estudiar e investigar, desde 2018 a 2021; a la Doctora Francisca Márquez y a la Universidad Alberto Hurtado por el patrocinio; y a Valentina Zanetta y Alonso Jara por su trabajo como ayudantes de investigación.

3 Contacto: paula.rodriguez.m@gmail.com

4 Se cambió el nombre de la población por petición expresa de los entrevistados para no ser estigmatizados.

5 En el Gran Santiago vive un 65,3 % del total de inmigrantes internacionales del país (486.568 personas).

6 De acuerdo con la Real Academia Española, RAE, agentes son quienes obran o tienen la capacidad de obrar, son aquellas personas que producen un efecto.

7 Tanto en lo que se rige por el Código Civil, que regula relaciones civiles entre personas (por ejemplo, arriendos), como en las normas que tienen como objeto la regulación de la planificación, edificación y uso de suelo; por ejemplo, la Ley General de Urbanismo y Construcción (LGCU).

8 En las formas mercantiles simples no necesariamente aparece dinero, como en el trueque. En el caso de las viviendas, un ejemplo son las casas okupas.

9 Los nombres de los entrevistados han sido cambiados por códigos para resguardo de su identidad.

10 Los nombres que aparecen en el croquis son seudónimos.