



Escuela de Postgrado
Programa de Magíster en Hábitat Residencial

**PROCESO DE PROPIETARIZACIÓN Y EL ARRAIGO AL LUGAR EN LOS CONJUNTOS
HABITACIONALES PACÍFICO RIVAS 1-2 Y 3-4: ¿QUÉ TIPOS DE PROPIETARIOS PRODUCE EL
PROGRAMA FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA?**

Tesis para postular al Grado Académico de Magíster en Hábitat Residencial

Diego Orlando Orrego Salinas

Director de Tesis: Dr. Jorge Larenas S.

Co-Director de Tesis: Dr. Carlos Lange V.

**Santiago de Chile
2022**

Tesis asociada al proyecto FONDECYT de iniciación 11191010 "Relevancia de la producción colaborativa de conocimiento para el mejoramiento de espacios barriales"

SIGLAS Y ACRÓNIMOS EMPLEADOS

CAS	Comités de Asistencia Social
CNT	Construcción de Nuevos Terrenos
CORVI	Corporación de la Vivienda
DS	Decreto Supremo
CASEN	Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional
EGIS	Entidad de Gestión Inmobiliaria y Social
EP	Entidad Patrocinante
FSV	Fondo Solidario de Vivienda
FSEV	Fondo Solidario de Elección de Vivienda
MBN	Ministerio de Bienes Nacionales
MCM	Método de Condicionantes Mínimas
MINVU	Ministerio de Vivienda y Urbanismo
MDSF	Ministerio de Desarrollo Social y Familia
OGUC	Ordenanza General de Urbanismo y Construcción
PR 1 y 2	Pacífico Rivas 1 y 2
PR 3 y 4	Pacífico Rivas 3 y 4
PSAT	Prestador de Servicio de Asistencia Técnica
PPPF	Programa de Protección al Patrimonio Familiar
PQMB	Programa Quiero mi Barrio
RSH	Registro Social de Hogares
SEREMI	Secretaría Regional Ministerial
SERVIU	Servicio Regional de Vivienda y Urbanización
SUBDERE	Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo

INDICE

RESUMEN	7
CAPÍTULO 1 - PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN	8
1.1 PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	8
1.1.1 Pregunta de Investigación	13
1.1.2 Hipótesis	13
1.1.3 Objetivos	13
CAPÍTULO 2 – MARCO CONTEXTUAL POLÍTICA HABITACIONAL DEL MINVU.....	14
2.1 CONSOLIDACIÓN DE UNA POLÍTICA SUBSIDIARIA.....	15
2.2 MISIÓN Y ORIENTACIONES ESTRATEGICAS.....	20
2.3 FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA (FSEV).....	22
2.3.1 Contexto evolutivo	22
2.3.2 El programa como dispositivo	24
2.3.3 Actores involucrados	27
CAPÍTULO 3 – MARCO TEÓRICO	29
3.1 PROPIETARIZACIÓN DE LA TENENCIA.....	30
3.1.1 Racionalidad neoliberal y dispositivo.....	31
3.1.2 Dimensión económica	32
3.1.3 Desplazamiento espacio-temporal	33
3.2 LA VIVIENDA Y SU PERSPECTIVA DESDE EL HABITAR.....	34
3.2.1 Enfoques de la vivienda	34
3.2.2 Reconocimiento del Habitar	36
3.3 ARRAIGO AL LUGAR	39
CAPÍTULO 4 – MARCO METODOLÓGICO.....	42
4.1 ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN	42
4.2 CASOS DE ESTUDIO	43
4.2.1 Criterios de selección.....	43
4.2.2 Descripción casos de estudio.....	44
4.3 FASES DE LA INVESTIGACIÓN.....	48
4.3.1 Etapa 1: Revisión y sistematización de fuentes secundarias.....	48

4.3.2	Etapa 2: Netnografía.....	48
4.3.3	Etapa 3: Diseño de instrumentos.....	48
4.3.4	Etapa 4: Contacto con organismos e instituciones claves.....	49
4.3.5	Etapa 5: Trabajo de campo con familias de Pacífico Rivas 1-2 y 3-4.....	49
4.3.6	Etapa 6: Análisis e interpretación de resultados.....	52
CAPÍTULO 5 – DESARROLLO Y RESULTADOS		54
5.1	POLÍTICA Y DEMANDA HABITACIONAL DE SAN JOAQUÍN	54
5.1.1	Contextualización urbana	54
5.1.2	Caracterización y canalización de la demanda.....	57
5.1.3	Estrategia de actuación local	60
5.2	IDENTIFICACIÓN DE TIPOS DE PROPIETARIZACIÓN	64
5.2.1	Aproximación descriptiva de los procesos de propietarioización en casos de estudio	64
5.2.2	Propietarización activa y/o movilizadora	69
5.2.3	Propietarización burocrática	74
5.2.4	Propietarización pasiva.....	80
5.3	PROCESO DE ADAPTACIÓN Y ELEMENTOS ASOCIADOS AL ARRAIGO DEL PROPIETARIO	83
5.3.1	Implicancias de un habitar no-propietario.....	83
5.3.2	Adaptación y reconocimiento de una forma de habitar: escala vivienda	90
5.3.3	Adaptación y reconocimiento de formas de habitar: escala entorno inmediato.....	101
5.4	TIPOS DE PROPIETARIOS	111
5.4.1	Propietario en red con la comunidad y fuera de ella	112
5.4.2	Propietario en red solo con sus vecinos de torre.....	114
5.4.3	Propietario ensimismado solo con su vivienda.....	114
5.4.4	Propietario empresa.....	115
CONCLUSIONES.....		116
BIBLIOGRAFÍA.....		119
ANEXOS		126

INDICE DE FIGURAS

Figura 1: Contexto histórico de la política urbana-habitacional (1953-Actualidad).....	9
Figura 2: Construcción de la cartola hogar en el Registro Social de Hogares	15
Figura 3: Síntesis de tipologías de aplicación del subsidio en el FSEV	25
Figura 4: Financiamiento de la vivienda en el FSEV	26
Figura 5: Esquema de articulación de conceptos	29
Figura 6: Ubicación de comuna en estudio	44
Figura 7: Vista área común en conjunto habitacional Pacífico Rivas 2	45
Figura 8: Vista aérea de los conjuntos habitacionales Pacífico Rivas 1-2 y 3-4.....	46
Figura 9: Planta vivienda Pacífico Rivas 1 y 2, según Cuadro Normativo y Tabla de Espacios y Usos Mínimos DS.49	47
Figura 10: Planta vivienda Pacífico Rivas 3 y 4, según Cuadro Normativo y Tabla de Espacios y Usos Mínimos DS.49	47
Figura 11: Planos de áreas verdes y tipo de equipamiento disponible en San Joaquín	55
Figura 12: Proyectos de vivienda social desarrollados en San Joaquín 2009 – 2022	57
Figura 13: Infografía sobre postulación a llamado individual del FSEV	60
Figura 14: Proceso de postulación colectiva al Fondo Solidario de Elección de Vivienda.....	61
Figura 15: Ceremonia de entrega de subsidios a comités de Pacífico Rivas 1 y 2.....	64
Figura 16: Vista satelital de evolución del terreno en Pacífico Rivas	66
Figura 17: Entrega del terreno a familias de Pacífico Rivas 1 y 2.....	66
Figura 18: Manifestación en mural por Comités de Allegados Pacífico Rivas 3 y 4	67
Figura 19: Manifestación por descontento con el gobierno en Carlos Valdovinos esquina Pacífico	72
Figura 20: Manifestación artística en frontis del terreno en calle Pacífico.....	73
Figura 21: Manifestación de comités de allegados en dependencias del Ministerio de Obras Públicas	73
Figura 22: Reunión y constitución de comités de vivienda Pacífico Rivas 3 y 4	77
Figura 23: Aumento en el aviso de venta de departamentos en Pacífico Rivas 1 y 2	82
Figura 24: Esquema extraído del relato de Fernanda en su anterior departamento.....	87
Figura 25: Allegamiento en una vivienda de San Joaquín.....	88
Figura 26: Mejoramientos realizados por propietarios al interior de las viviendas en Pacífico Rivas 1 y 2	92
Figura 27: Planta con las nuevas adaptaciones a la vivienda de Fernanda en Pacífico Rivas 1.....	93
Figura 28: Planta con las nuevas adaptaciones a la vivienda de Ana en Pacífico Rivas 1	93
Figura 29: Planta con las nuevas adaptaciones a la vivienda de Isabel en Pacífico Rivas 1	94
Figura 30: Planta con las nuevas adaptaciones a la vivienda de Sara en Pacífico Rivas 1	94
Figura 31: Adaptación de una habitación para un uso de gimnasio	95
Figura 32: Adaptación de una habitación para mascotas.....	95
Figura 33: Mejoramientos realizados por propietarios al interior de las viviendas en Pacífico Rivas 3 y 4	96
Figura 34: Planta con las nuevas adaptaciones a la vivienda de María en Pacífico Rivas 3	97
Figura 35: Planta con las adaptaciones a la vivienda de Lucía en Pacífico Rivas 3	97
Figura 36: La vivienda como un lugar de retraimiento hacia lo privado.....	99
Figura 37: Espacio comunitario central en Pacífico Rivas 3 y 4	102
Figura 38: Planta general del Conjunto Pacífico Rivas 3 y 4	102

Figura 39: Planta general Conjunto Habitacional Pacífico Rivas 1 y 2	103
Figura 40: Área de influencia para mejoramientos e intervenciones por torre en Pacífico Rivas 2.....	104
Figura 41: Mejoramiento y mantención de áreas verdes en Rivas 1	105
Figura 42: Ley de copropiedad como un componente del dispositivo que opera en el condominio	106
Figura 43: Organizaciones presentes en Pacífico Rivas 1 y 2, según escala territorial.....	108
Figura 44: Articulación entre propietarización y tipo de propietario devenido.....	111

INDICE DE TABLAS

Tabla 1: Matriz estructural de propietarios entrevistados en Pacífico Rivas 1-2 y 3-4	51
Tabla 2: Síntesis de objetivos y técnicas de investigación utilizadas	53

RESUMEN

Esta investigación identifica tipos de propietarios que se construyen bajo los procesos de propietarización experimentados por las familias residentes de los conjuntos habitacionales Pacífico Rivas 1-2 y 3-4 en el marco del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda.² Ambos conjuntos se posicionan como íconos al ser parte de los complejos de vivienda social más grandes de la comuna de San Joaquín y representan el esfuerzo, lucha, perseverancia y presión de muchas familias por más de 8 años de movilización para tener su casa propia.

Para lo anterior, se efectuó una metodología de base cualitativa correspondiente al tipo exploratorio-descriptivo en el que, mediante la aplicación de técnicas centradas en la interpretación de discursos y prácticas -tales como la entrevista y la observación participante- se profundiza en cómo opera el dispositivo a través del FSEV y la experiencia asociada de las familias desde la condición de no propietarios hasta su consecución, los procesos decisionales involucrados, la orientación de sus conductas y modos de habitar experimentados, y cómo repercute en la vinculación que tienen las personas con su nueva vivienda y el entorno inmediato.

Los resultados indican que si bien la política del Fondo Solidario de Elección de Vivienda tiene un enfoque hacia lo colectivo, en tanto posiciona la figura del comité de vivienda, el dispositivo de subjetivación asociado a dicha política subsidiaria que se despliega en los procesos de propietarización experimentados en los casos de Pacífico Rivas 1-2 y 3-4, basados en la competencia y el individualismo, condiciona diversos tipos de propietarios resultantes. A su vez, la producción de estas subjetividades estaría condicionada también por el arraigo con el nuevo lugar de residencia, determinado por la forma en que se gobierna y vinculan los modos de ser y hacer de los sujetos a organizaciones locales, la forma de adaptación y agencia de los modos de habitar en la espacialidad de los conjuntos, el establecimiento de un vínculo socioafectivo con la vivienda y elementos arrastrados de la propietarización que podrían incidir de forma o negativa.

PALABRAS CLAVES: Propietarización, Dispositivo, Racionalidad Neoliberal, Arraigo, Habitar,

² Tanto el Conjunto Habitacional Pacífico Rivas 1 y 2 como 3 y 4, constituyen la sumatoria de agrupaciones de viviendas de una determinada tipología emplazadas en un territorio específico, con similar temporalidad de construcción y cuyos residentes habitan y se relacionan entre sí bajo la ley de copropiedad inmobiliaria.

CAPÍTULO 1 - PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

La vivienda se posiciona como uno de los principales medios de transformación de la ciudad, ya sea tanto a nivel urbano como dentro de la sociedad, constituyendo a su vez un importante foco de atención dentro de las políticas habitacionales implementadas en Chile. En este sentido, la preocupación del Estado por brindar soluciones a la necesidad de vivienda ha sido una constante que comenzó a principios del siglo XX con un enfoque higienista y salubrista, transitando en las décadas posteriores hacia un enfoque universalista caracterizado por el diseño y construcción basado en los patrones urbanos del movimiento moderno y la racionalización de las formas, dimensiones y costos. Este período se caracterizó por el inicio de la construcción de grandes conjuntos habitacionales, destacando la labor ejercida por la Corporación de la Vivienda (CORVI) y, en consecuencia, a la implementación del DFL N°1 de 1959 que concentraba un solo departamento técnico para la edificación de viviendas económicas y la atención a sectores medios involucrados previamente con las cajas de previsión (Bonomo, 2009).

Posteriormente, tomando en consideración la influencia y presión de los movimientos sociales durante la segunda mitad de la década del sesenta (Castells, 1973)³, el incremento en la demanda de viviendas a causa del crecimiento demográfico⁴, una mayor migración campo-ciudad en busca de mejores oportunidades y el hecho que gran parte de la población no disponía de una mínima capacidad de pago para adquirir la vivienda (MINVU, 1972), esta pasó a considerarse un problema integral de la familia y a relacionarse con el proceso urbano que experimentaban las ciudades en aquel entonces. Aquello se vio acompañado de una reestructuración significativa a nivel institucional con la creación del Ministerio de la Vivienda en 1965 y la redefinición de las funciones y experiencias desarrolladas anteriormente por la CORVI hasta su disolución (Aguirre & Rabi, 2009).

Estos precedentes fueron tomados en cuenta por el gobierno popular (1970-1973), período que tuvo como principio básico concebir la vivienda como un derecho que tienen todas las familias chilenas, el cual no se puede establecer por un criterio económico, sino por la necesidad y las condiciones sociales de las personas. Esto implicó el papel de un Estado más activo, donde él debiese ser el propietario del suelo y encargarse de construir basándose en parámetros urbanos y sociales por sobre lo especulativo (Palma & Sanfuentes, 1979).

Sin embargo, este enfoque y desarrollo de la política habitacional sufrió grandes modificaciones durante la dictadura cívico-militar mediante un alto impulso de una racionalidad neoliberal ligada al desarrollo de una economía de mercado. Aquello implicó cambiar las responsabilidades que venía cumpliendo el Estado en materia de vivienda, pasando a ejercer un rol subsidiario y regulador a través del MINVU y sus reparticiones, reduciendo su intervención al mínimo y traspasando gran parte de la gestión del proceso habitacional hacia actores y agentes privados.

Del mismo modo, con la implementación de la Política Nacional de Desarrollo Urbano de 1979, se contempló la liberación de los mercados de suelo que atrajo a constructoras e inmobiliarias en la búsqueda de vastos terrenos y suelos de menor valor. Esto implicó el inicio de un período de densificación basado en el uso exclusivo de la vivienda como patrón de uso de suelo, donde el MINVU incentivó la construcción

³ Movimientos caracterizados por pobladores coordinados a nivel nacional y organizados políticamente por el proletariado.

⁴ Si en 1952 el déficit alcanzaba las 156.205 viviendas, en 1960 fue de 454 mil y hacia el año 1970 se llegaba a las 592.324 viviendas.

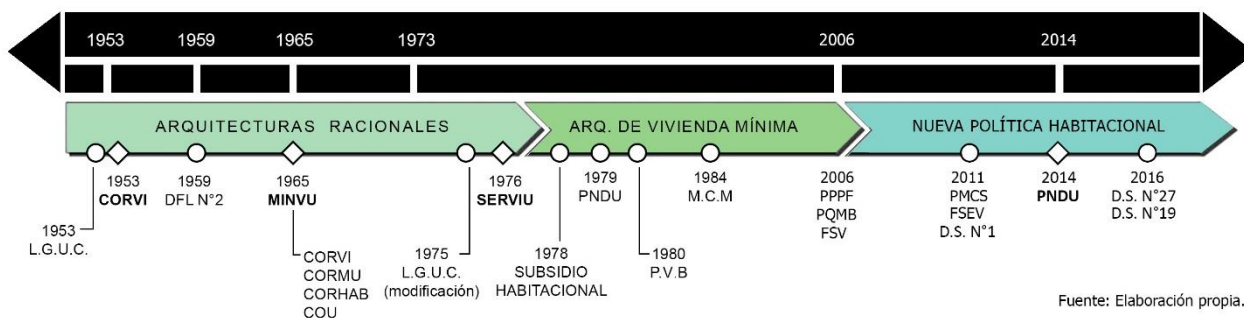
de viviendas sociales en la periferia, originando el éxodo de población entre zonas de origen o comunas expulsoras y zonas de destino o comunas receptoras (Tapia, 2011). Se consideró casi exclusivamente el precio directo del proyecto -terreno y edificación- e ignoró otros como la infraestructura y servicios necesarios para la población (Tokman, 2006). Esta medida replanteó incorporar requerimientos cuantitativos en áreas y costos tales como índices de ocupación y construcción, la optimización de recursos, superficies mínimas, repercutiendo en el diseño, la calidad de la vivienda y, a la larga, el crecimiento de ciudades con una segregación urbana caracterizada por una arquitectura de “*lo inacabado o incompleto, de lo discontinuado o fragmentario y de lo desordenado o desarticulado*” (San Martín, 1992, p.25).

Los efectos de la política habitacional enfocada en lo cuantitativo y la existencia de una fuerte crisis a nivel institucional en el MINVU, se evidenciaron en el invierno de 1997, debido al anegamiento y filtración que sufrieron cientos de viviendas sociales de la comuna de Puente Alto que habían sido entregadas unos años atrás, denominándose las casas Copeva, en alusión a la constructora a cargo. La cima de un escenario adverso para los sectores de menores ingresos, las diversas y complejas limitaciones en el habitar de viviendas sociales y su entorno, provocó el replanteamiento de la política pública hasta entonces (Rodríguez & Sugranyes, 2011).

En este sentido, en el año 2006 se da un giro hacia un enfoque cualitativo con la Nueva Política Habitacional que avanzaría en el fomento del mejoramiento de la calidad residencial y en la integración social, a partir del inicio de un proceso de modernización de la vivienda subsidiada que implicó cambios en el financiamiento y disponibilidad de nuevos subsidios; en el estándar y procesos de diseño y construcción de viviendas; y en la inclusión de los individuos desde la postulación hacia el desarrollo de los proyectos, algo menoscabado en la dictadura. La estandarización de la oferta y de condiciones de habitabilidad mínimas se reflejaron en un incremento normativo a partir del “Itemizado Técnico de Construcción” para los proyectos de edificación indicados en los programas habitacionales, el aumento de la superficie mínima, la calidad de los materiales de construcción y la definición de requerimientos base a cada uno de los espacios que deben conformar una vivienda social bajo la figura del “Cuadro Normativo y Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario”; lo que contribuye en la accesibilidad de las personas.

En el marco de la inclusión del habitante en la conformación de su hábitat y en la generación de soluciones habitacionales insertas en barrios con entornos y espacios públicos apropiados, se plantea la necesidad de establecer “*políticas habitacionales y urbanas que aseguren una mejor calidad de vida para la gente y sus barrios, fomenten la integración y reduzcan la desigualdad*” (Brain et al., 2007, p.1). Para tal efecto, el MINVU (2021) ha sostenido durante los últimos años la siguiente misión institucional:

Figura 1: Contexto histórico de la política urbana-habitacional (1953-Actualidad).



Recuperar la ciudad, poniendo en el centro la integración social, avanzando hacia una calidad de vida urbana y habitacional, que responda no solo a las nuevas necesidades y demandas de los chilenos, sino también al compromiso con la sostenibilidad de la inversión pública, el medioambiente y la economía del país, con foco en la calidad de vida de las personas más vulnerables, pero también de los sectores medios.

Esta visión implica dirigir los esfuerzos en disminuir las inequidades, brechas y barreras existentes tanto en el desarrollo de la ciudad, permitiendo el acceso de la población a bienes y servicios urbanos, como también dentro de la cobertura, funcionamiento y estrategia desarrollada por los programas de vivienda. Sin embargo, este supuesto no ha permitido un cambio estructural en la política habitacional, sino que ha dado paso a un perfeccionamiento de un sistema consistente en un programa de subsidio de gran escala para los grupos de menores ingresos (Pérez, 2017), donde la lucha por el acceso a la vivienda se enfrenta a una serie de obstáculos propios de una gobernanza tecnocrática (Paulsen, 2020), a un conjunto de elementos que han buscado disciplinar, controlar y despolitizar a los pobladores sin vivienda que utilizan y ocupan un determinado lugar (Swyngedouw, 2011) y que, a pesar del retorno a la democracia y los cambios de gobierno, se ha mantenido bajo el impulso de una fuerte racionalidad neoliberal.

Esta racionalidad buscó restaurar el orden urbano, constituyendo un viraje y transformación de la figura del poblador con base política que demanda al Estado un acceso a la vivienda, hacia la figura de una persona subjetivada que deviniera en consumidor, que se organiza y se hace cargo mediante el trabajo y el esfuerzo individual para postular y alcanzar la solución a su problema habitacional a través de un sistema de subsidios a la demanda (Imilan, 2016). Un sistema caracterizado por reproducir prácticas individualistas, basadas en la competencia y el consumo, tratando a la persona de manera clientelar, no como un sujeto de derecho, teniendo que basarse en la responsabilidad individual, la capacidad de gestión y cálculo para *“hacer elecciones y alcanzar resultados planteados como condiciones de acceso a cierto bienestar”* (Laval & Dardot, 2013, p.232).

En otras palabras, una política que se orienta a generar un mercado de propietarios, en la medida que se haya generado un mecanismo financiero para acceder al techo propio, siendo el subsidio la base de aquello, complementándose con un ahorro inicial mínimo y un crédito hipotecario; ideas que han sido impulsadas por fuerzas de derecha, pero que también han sido permitidas por la sumisión de una izquierda moderna a la racionalidad dominante. En este sentido, se ha considerado la propiedad individual como la forma hegemónica de acceso a la vivienda en las reformas neoliberales (Imilan et al, 2016) y también prioritaria ya sea en términos políticos, morales y económicos para hacer frente a la pobreza, desincentivando otros modos o bien vistos como pasos transitorios hacia la obtención de la casa propia (Alvarado, 2019).

Si bien la política pública de forma institucional busca disminuir el déficit habitacional a partir de una serie de mecanismos y procedimientos que contribuyen a la creación de un mayor parque de viviendas con propietarios y promover una integración social a partir del despliegue de estrategias para mejorar su localización, esta tesis cuestiona las consecuencias y costos adquiridos por el modelo o sistema imperante siendo relevante abordar los procesos de propietarios de la tenencia asociados a dicha política como una forma de acceder a la vivienda. En ellos se pone en juego un dispositivo de subjetivación como un conjunto de estrategias de poder y dominación que orientan prácticas y conductas de las personas en un marco de competencia generalizada para transformarlas en propietarios de una vivienda, pero no solamente dentro de una dimensión jurídica o formal, si no que adquiere un elemento constituyente de

los individuos en la forma en cómo se piensa, se organiza y se actúa para la consecución del nuevo lugar a residir. El dispositivo actúa como una máquina para gobernar los modos de ser y hacer de los sujetos, pero opera también en la forma en cómo se desenvuelven y vinculan con el lugar, enfrentando un modo de habitar consolidado por las personas desde su situación residencial de origen como arrendatarios o allegados y uno que se construye y adapta con la nueva vivienda y su entorno, dando paso a la relevancia de abordar la dimensión del arraigo como una variable que permite poner en relieve la dimensión espacial experimentada en un territorio en específico. Se cuestiona así la forma en cómo los propietarios se reconocen en el nuevo lugar al habitarlo, como lo viven, en qué devienen y de qué manera se agencian para llevar a cabo sus propósitos.

En este sentido, cabe hacerse la pregunta si esas modificaciones tienen un correlato desde la perspectiva en cómo son experimentados e interpretados desde el punto de vista de los habitantes que han sido beneficiados con la vivienda propia, cuestionándose los tipos de propietarios que produce la política pública a partir del dispositivo que opera en los procesos de propietarización de la tenencia y el arraigo al lugar desarrollado por beneficiarios, en el marco de la ejecución del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV) que es regulado por el D.S N°49 (V. y U.) de 2011.

El FSEV sucede y complementa el Fondo Solidario de Vivienda (FSV) D.S N°174 (V. y U.) de 2005, constituyendo el principal instrumento de la política habitacional en el país. Este programa permite a familias vulnerables que no son dueñas de una vivienda y que pertenezcan al 40% de la población con menores recursos calificados por el Registro Social de Hogares (RSH), acceder a un subsidio para financiar la compra de una casa o departamento definitivo que no supere las 950 UF, sin crédito hipotecario en sectores urbanos o rurales, o bien, integrarse a uno de los proyectos habitacionales de la nómina del SERVIU⁵. El FSEV realiza en mayor medida llamados a postulación en la modalidad colectiva, pero también considera postulaciones en modalidad individual.

De esta manera, considerando una temporalidad y marco normativo específico enfatizado en la última década y la necesidad de contar con casos que hayan experimentado procesos de propietarización en el marco del FSEV, se considera a jefes y jefas de hogar de los conjuntos habitacionales Pacífico Rivas 1-2 y 3-4, localizados en la comuna de San Joaquín. Estos se posicionan como íconos al ser unos de los complejos de vivienda social más grandes de la comuna y representan el fruto del esfuerzo, lucha, perseverancia y presión de allegados y arrendatarios asociados en comités durante más de 8 años de movilización para tener la casa propia. La relevancia de su elección radica en que constituyen un ejemplo significativo para observar cómo opera la política habitacional en el último tiempo, en la que se lidia con la escasez de terrenos disponibles para nuevas viviendas y un explosivo incremento del precio de suelo, donde los esfuerzos y estrategias dirigidas en la gestión de mayor cabida para un uso residencial enfocado en proyectos de vivienda social desde la política local de San Joaquín han sido destacables para atender la demanda sus familias allegadas y arrendatarias. En términos metodológicos, la temporalidad de los casos permitió acceder a datos disponibles relativamente recientes que junto al relato de propietarios contribuyeron a la reconstrucción en la forma en que operó el dispositivo de subjetivación en los procesos de propietarización mencionados, además de poder producir aquella que emana directamente de la cotidianidad de sus protagonistas y que se vincula a la forma en que producen un arraigo con el lugar.

⁵ Texto del D.S. N° 49, (V. y U.) de 2011, que Aprueba Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda. Última modificación realizada por el DS N° 22, (V. y U.) de 2016 y publicada en DO el 21 de junio de 2017.

Reconociéndose producciones en el campo de los estudios urbanos relacionadas con la dimensión vivencial por el cual las transformaciones son experimentadas desde el punto de vista de las personas (Besoain & Cornejo, 2015; Angelcos & Pérez, 2017; Berroeta et al, 2017; Rojas-Páez & Sandoval-Díaz, 2020), la presente investigación busca ser un aporte a la problemática expuesta, generando una producción de conocimiento situado desde abajo hacia arriba (*Bottom-Up*), con el fin de contribuir al análisis crítico de cómo opera el dispositivo en los procesos de propietarización de la vivienda mediada por la política pública y cómo aquellos podrían condicionar el fomento del arraigo, o bien, dificultarlo en el nuevo lugar de residencia. Si bien el análisis de los resultados sería eminentemente interpretativo y respondería a un número determinado de personas, se pretende aportar con elementos que permitan comprender una tendencia que vaya más allá de los casos en particular y puedan servir para el establecimiento de orientaciones claras en futuras iniciativas públicas y comunitarias.

Por otra parte, este estudio podría ser una contribución a la discusión del FSEV, dado que en su última evaluación ha sido clasificada con un mal desempeño (DIPRES, 2020) y se plantean recomendaciones orientadas a realizar reformas sustantivas al diseño y estrategia del instrumento.

1.1.1 Pregunta de Investigación

A partir de lo expuesto anteriormente, se propone responder la siguiente pregunta:

¿Qué tipos de propietarios se construyen bajo los procesos de propietarización experimentados por las familias residentes de los conjuntos habitacionales Pacífico Rivas 1-2 y 3-4 en el marco del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda?

1.1.2 Hipótesis

Si bien la política del Fondo Solidario de Elección de Vivienda tiene un enfoque hacia lo colectivo, en tanto posiciona la figura del comité de vivienda, el dispositivo de subjetivación asociado a dicha política subsidiara que se despliega en los procesos de propietarización experimentados en los casos de Pacífico Rivas 1-2 y 3-4, basados en la competencia y el individualismo, condiciona diversos tipos de propietarios resultantes. A su vez, la producción de estas subjetividades estaría condicionada también por el arraigo con el nuevo lugar de residencia, determinado por la forma en que se gobierna y vinculan los modos de ser y hacer de los sujetos a organizaciones locales, la forma de adaptación y agencia de los modos de habitar en la espacialidad de los conjuntos, el establecimiento de un vínculo socioafectivo con la vivienda propia y elementos arrastrados de la propietarización que podrían incidir de forma positiva o negativa.

1.1.3 Objetivos

a) Objetivo General

Identificar tipos de propietarios que se construyen bajo los procesos de propietarización experimentados por las familias residentes de los conjuntos habitacionales Pacífico Rivas 1-2 y 3-4 en el marco del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda.

b) Objetivos Específicos

- Caracterizar los procesos de propietarización de la tenencia que han llevado a cabo las familias estudiadas.
- Describir el proceso de adaptación de los modos de habitar involucrados en el desplazamiento espacio-temporal de las familias estudiadas.
- Identificar los elementos asociados al arraigo al lugar de acuerdo a variables sociales, culturales, espaciales y afectivas en los casos de estudio.

CAPÍTULO 2 – MARCO CONTEXTUAL POLÍTICA HABITACIONAL DEL MINVU

En este capítulo se presentan los lineamientos de la política habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) de las últimas décadas, haciendo énfasis en la atención de necesidades de los sectores vulnerables y medios, así como en los esfuerzos por mejorar la calidad del parque de viviendas existentes y enfrentar el déficit habitacional. Para ello, se abordan antecedentes generales que permiten complementar y comprender con mayor claridad los antecedentes del problema, la misión institucional y los objetivos estratégicos.

Además, se deja de manifiesto la relevancia de la descripción del funcionamiento del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, como un dispositivo que opera en una forma de gubernamentalidad que orienta a los individuos que se someten al programa para cumplir con la posibilidad de adquirir un subsidio y así acceder a la casa propia.

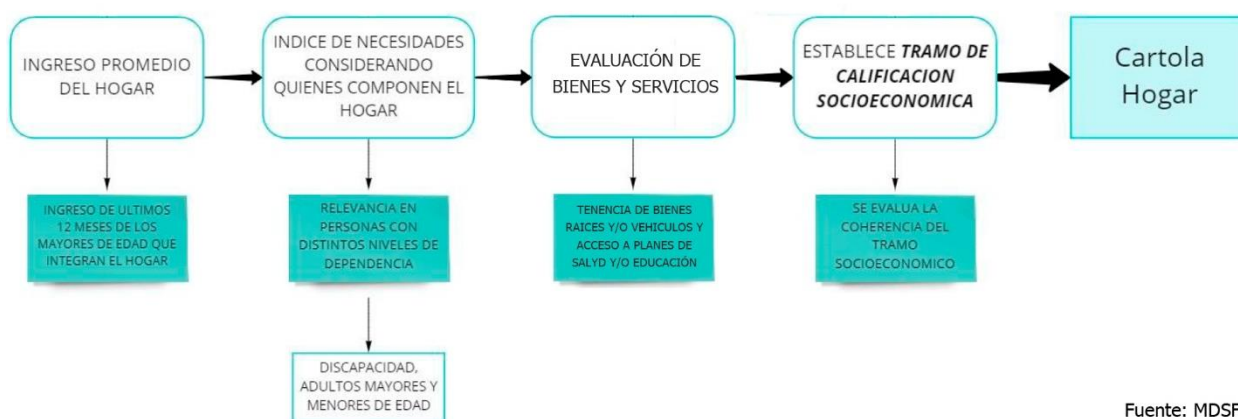
2.1 CONSOLIDACIÓN DE UNA POLÍTICA SUBSIDIARIA

Durante más de un siglo, Chile ha podido materializar diversas políticas públicas en materia de vivienda, manteniendo una relación muy estrecha con el crecimiento de las ciudades y la provisión de soluciones habitacionales con una determinada calidad arquitectónica y urbanística. Si bien en la década del sesenta el Estado y su sistema público tenía en manos gran parte de las decisiones sobre la producción de viviendas e incluso durante el gobierno popular fue considerada como un derecho que tienen todas las familias chilenas, con la dictadura cívico-militar se inició un proceso de cambio en la distribución de las funciones y responsabilidades, otorgándole un mayor rol al mercado y al sector privado.

De acuerdo con ello, desde 1978 -con la creación de un sistema de subsidios basado en la demanda⁶- la vivienda pasó de ser un objetivo con características de lucha social, en donde las familias se organizaban en torno a un proyecto común basado en la identidad y el comunitarismo de sus participantes, a ser considerada un bien de consumo privado, organizado y definido por la especulación de agentes inmobiliarios. En este sentido, la posibilidad de acceder a ella está determinada mediante el trabajo, el esfuerzo y la responsabilidad del individuo para postular a un financiamiento mediante subsidio, complementándose con un mínimo ahorro previo y un crédito hipotecario.

Desde 1980, se ha enfatizado en la asignación de los subsidios el uso de instrumentos de focalización estandarizados y únicos que recogen la información individualizada de la composición familiar, el ahorro previo y la estratificación socioeconómica según bienes y materialidad de la vivienda, otorgando un puntaje final y clasificando a los hogares en distintos niveles de vulnerabilidad. Así, varios instrumentos han surgido con diferentes enfoques técnicos: las Fichas CAS-1 (1980-1986)⁷ y CAS-2 (1987-2006) centradas en las necesidades básicas insatisfechas, la Ficha de Protección Social (2007-2015) centrada en la capacidad generadora de ingresos y el Registro Social de Hogares (2016-actual) centrada en la calificación socioeconómica (MDSF, 2019). En este sentido, se concibe una gubernamentalidad que requiere de personas que se reconozcan como “necesitados/pobres” y, por consiguiente, potenciales

Figura 2: Construcción de la cartola hogar en el Registro Social de Hogares



Fuente: MDSF

⁶ Decreto N°188 (V. y U.), de 1978 que Aprueba el Reglamento para Asignación del Subsidio Habitacional.

⁷ En 1979 fueron creados los Comités de Asistencia Social (C.A.S), instancias a nivel comunal encargadas de la ejecución de los programas sociales del Estado.

beneficiarios de las políticas del clientelismo. Construcción de la cartola hogar en el Registro Social de Hogares

Este sistema no solo buscó construir una nueva subjetividad, si no que transformó el panorama de la vivienda hacia un enfoque cuantitativo en la década de los ochenta y con mayor ímpetu en los noventa, teniendo como objetivo disminuir el déficit de más de 918 mil viviendas y aumentar los recursos orientados a entregar soluciones a las familias de menores ingresos (MIDEPLAN, 1990). Sin embargo, se produjo una redistribución de esta población hacia la periferia de las ciudades, una localización caracterizada por presentar condiciones mínimas de equipamiento y servicios. En efecto, el principal referente habitacional con el que se construyó la mayor cantidad de viviendas fue el Programa de Vivienda Básica, que entre los años 1980 y 2002 aportó con 203.236 unidades en el Área Metropolitana de Santiago, equivalentes al 88,19% del parque habitacional (Tapia, 2011). Se destaca una construcción promedio de 80 mil viviendas entre 1990 y 1999 (Hidalgo, 2004), pero con una disminución drástica de los estándares de construcción determinado por el Método de Condicionantes Mínimas (MCM), en línea con un mejor aprovechamiento de los recursos económicos disponibles y la mejor utilización del recurso suelo.

Si bien estas cifras podrían reflejar un éxito desde un punto de vista cuantitativo, incluso que fuese reconocido como *“un modelo paradigmático de agencias de financiamiento internacional”* (Sepúlveda & Fernández, 2006, p.35), las consecuencias de esta política no se hicieron esperar. Persistentes críticas surgieron por la precariedad de los materiales de construcción, la reducida superficie de los espacios al interior de la vivienda, lo que sumado a la cultura *“perifericadora”* del MINVU en cuanto a privilegiar la adquisición de terrenos a muy bajo costo, sin contemplar espacios públicos y la dotación de servicios, provocaron un impacto en la segregación territorial que conllevaría a la insatisfacción y baja calidad de vida de las familias de conjuntos habitacionales.

Varios son los estudios que abordan esta situación (Rodríguez & Sugranyes, 2005; Ducci, 1997, Fuentes, 2012) estableciendo alcances negativos en la forma de habitar, relacionados principalmente con la incapacidad de la vivienda social de albergar nuevas conformaciones familiares y sus dinámicas de acción producto de lo reducido de la superficie habitable menor a 45 m², lo que repercutiría en problemas de hacinamiento o de allegamiento, dado que en muchos casos se volvía a vivir en las casas de origen, pues no se deseaba vivir en esas condiciones. Sumado a aquello, se evidenció un creciente aislamiento y una desintegración social, pues estos conjuntos dieron cabida a conductas relacionadas con la droga, el alcohol y la violencia, lo que en cierto modo ha influido en la percepción de la opinión pública y en la estigmatización de aquellos barrios como la concentración de *“clases peligrosas”* (Katzman, 2001).

En este sentido, la vuelta a la democracia y el inicio de los gobiernos de la transición, permitieron mantener la tendencia de las estructuras que administraban y modelaban la política habitacional durante la dictadura, ampliando la gestión y el aumento del traspaso de responsabilidades hacia el sector privado encargado de la construcción de los conjuntos de vivienda. Además, la institucionalización de la demanda y la lucha por la vivienda siguió en un aire de despolitización, tomando la decisión consciente de desmovilizar a los actores sociales con el objetivo de construir estabilidad para el gobierno (Moulian, 2002). Esto se vio reforzado con la creación de la figura de los Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica (PSAT) que mediante Res. Ex. N°533 (V. y U.) de 1997, adquieren un rol importante en la gestión administrativa, legal, técnica y de habilitación social para que las familias puedan postular a los beneficios de los programas del MINVU.

Por otro lado, se promulga en 1997 la Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria⁸, que vino a reemplazar a la ley de Venta por Pisos, también conocida como la Ley N° 6.071 de Propiedad Horizontal. Este cambio surgió como respuesta al creciente deterioro visto en la vivienda social en altura, estableciendo lineamientos mínimos para los proyectos de tipología condominio social, otorgando herramientas para enfrentar de mejor manera los problemas que emanan de la vida en comunidad, poder regular las relaciones y derechos que tienen las personas bajo un régimen especial de propiedad y contribuir en el fortalecimiento de aspectos relacionados al contexto económico, social y urbano que influyen directamente en la calidad de vida de sus habitantes.

El Catastro Nacional de Condominios Sociales (MINVU, 2014) considera condominio a todo aquel conjunto habitacional que haya sido construido por SERVIU, sus antecesores legales o mediante programas dirigidos a solucionar los problemas de acceso a vivienda de la población que presenta menores ingresos. A su vez, es preciso distinguir como partes constitutivas de un condominio, los conceptos de conjunto habitacional y el de copropiedad inmobiliaria. Según Moyano (1994), el conjunto habitacional corresponde a *“un cierto número de viviendas que comparten comunes denominadores, tales como el momento de su construcción, ser parte de un mismo proyecto constructivo, en grado variable ser de un mismo tipo habitacional y un valor semejante sino idéntico”* (pp 4-5). Por su parte, el INVI (2005) lo define como:

el espacio de dominio público compuesto por una agrupación de hogares -viviendas y vecindarios- entornos inmediatos, cuyo límite corresponde a una división administrativa del hábitat residencial, con identidad y sentido de pertenencia distinguiéndolo del contexto de trama urbana o espacio rural.

Según esto, el conjunto habitacional se encuentra delimitado e inserto en un contexto mayor y se destaca la referencia a una agrupación de viviendas de una o varias tipologías emplazadas en un mismo territorio, bajo un mismo nombre y construidas en un mismo período de tiempo, conformando un dominio común, una identidad y pertenencia para quienes residen en él. Mientras que, la copropiedad inmobiliaria alude al régimen especial en donde se reúne la propiedad privada o exclusiva con la propiedad común o compartida. Los copropietarios tienen dominio exclusivo de sus bienes respectivos y son dueños de una parte proporcional de bienes comunes, pudiendo existir una o varias copropiedades en un mismo conjunto habitacional. El condominio social involucra una relación entre conjunto habitacional y un régimen de copropiedad.

En base a la aplicación de la ley de copropiedad inmobiliaria, desde la política pública se promueve la formalización de la copropiedad, organizando a los residentes propietarios y la consolidación de la estructura de un comité de administración, de modo tal que puedan ser considerados como potenciales beneficiarios de programas de mejoramiento habitacional u otro tipo de proyectos a ejecutar para incrementar la calidad de los bienes comunes. En este sentido, se genera una relación entre un Estado que entrega una determinada asistencia a sujetos pasivos cuya capacidad de agencia muchas veces es invisibilizada por la política pública, y un grupo humano que debe poner en marcha dicha agencia para participar activamente en la gestión de soluciones a sus problemáticas y el ejercicio de sus derechos.

Es importante reconocer que, si bien esta ley establece un instrumento reglamentario que puede generar posibilidades para mejorar las condiciones de las familias en términos sociales y de organización, el cuerpo legal no cambia por sí solo la situación de los condominios sociales, pues depende de cuánto sean capaces

⁸ La Ley N° 21.442 del año 2022 modifica la ley de Copropiedad para facilitar la administración de copropiedades y la presentación de proyectos de mejoramiento o ampliación de condominios de viviendas sociales.

los copropietarios de apoyarse en ella en una forma de corresponsabilidad por el devenir del lugar que se habita y de contar con también con una buena y efectiva conducción de parte del comité de administración y dirigente. No obstante, en muchos casos ha existido una carencia de una noción colectiva del espacio, sumado a problemas de hacinamiento, deterioro progresivo y conflictos sociales que han evidenciado progresivamente un efecto sinérgico (Bustos-Peñañiel, 2020). Además, es común la desinformación en lo estipulado en la ley, las complicaciones, trabas y desconocimiento en materia de derechos y deberes al momento de adecuarla a la realidad de los copropietarios.

En este contexto, en el año 2006 se comienza a implementar la Nueva Política Habitacional donde se concibe el concepto de intervención del Estado a partir de la construcción de conjuntos habitacionales donde no existe una vivienda preexistente, y también, el mejoramiento de la vivienda existente y su entorno. Por ello, se pone en marcha los siguientes objetivos:

- a. Disminuir el déficit habitacional, focalizando la acción sobre familias en situación de pobreza y vulnerabilidad. Esto por medio del instrumento de caracterización socioeconómica Ficha de Protección Social, hoy en día Registro Social de Hogares.
- b. Garantizar la calidad de las viviendas, a partir de mejoras en el estándar y los procesos de diseño y construcción.
- c. Promover la integración social, procurando soluciones habitacionales insertas en barrios y ciudades con entornos y espacios públicos apropiados.

Con esta combinación de objetivos, la política adquiere un escenario más complejo, obligada a replantear el financiamiento de la vivienda social, dando pie a nuevos subsidios habitacionales que busquen evitar replicar los problemas de segregación socio territoriales producidos por los programas anteriores en la periferia urbana, pero continuando con la producción de condominios sociales en altura como una forma de construcción de vivienda para contribuir en la disminución del déficit cuantitativo y en procesos de integración social que se buscan implementar en las grandes ciudades. De esta forma, con el FSV se inicia una política que se caracteriza por el acceso a la vivienda sin deuda, el aumento en el valor de ella y el fortalecimiento de la asistencia técnica, dando pie a las Entidades de Gestión Inmobiliaria y Social (EGIS). Éstas se encargarían de organizar la demanda, asesorar la selección y desarrollo de los proyectos, implementar el Plan de Habilitación Social (Plan de Acompañamiento Social desde 2015) y certificar la ejecución de las obras. En el año 2011, las EGIS pasan a llamarse Entidades Patrocinantes (EP), pudiendo ser públicas o privadas, con o sin fines de lucro, situándose como un agente permanente y fundamental en el asesoramiento de las familias, desde la organización de la demanda hasta la construcción y obtención sus viviendas.

Dentro de una serie de iniciativas que han influido en la conformación habitacional a raíz del cambio de giro en la política de vivienda se destacan los programas FSV, FSEV, el Subsidio de Clase Media (DS.01) y el de Integración Social y Territorial (DS.19)⁹ como mecanismos que permiten a las familias acceder a una ayuda económica para comprar una casa o departamento, mientras que el Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios (DS.27), busca favorecer las condiciones de seguridad y habitabilidad de las familias a través de proyectos de reparación o mejoramiento de la vivienda, así como también de ampliación de algún recinto habitable, tomando la experiencia de iniciativas de años anteriores¹⁰. Por otra línea, el Programa Quiero Mi Barrio (PQMB) contribuye mejorando barrios que presentan problemas de deterioro

⁹ Última actualización del reglamento del DS.19, el 23.07.2020.

¹⁰ El DS.27 arrastra la experiencia de iniciativas anteriores como el Programa de Protección al Patrimonio Familiar (DS.255) y el Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales (PMCS).

urbano, segregación y vulnerabilidad social. No obstante, la implementación del PPPF, PMCS y PQMB han evidenciado en diversos casos una dificultad mayor por parte de estas iniciativas de no poder abarcar integralmente la complejidad de las problemáticas en las múltiples escalas del hábitat con las herramientas existentes (Bustos-Peñañiel, 2020).

Si bien la nueva política avanzó en cuanto a enfrentar el problema de la vivienda desde un enfoque más cualitativo y tomar más en cuenta al habitante en sí, la privatización del sector se ha profundizado dando paso al crecimiento de ciudades por medio de proyectos de construcción basados en parámetros económicos y el propio interés de agentes inmobiliarios. Precisamente, desde hace 15 años se ha desarrollado un alto proceso de densificación urbana en el Gran Santiago, promovida por coaliciones público-privadas y la modificación de los Instrumentos de Planificación Territorial para posibilitar edificaciones más intensivas en el suelo.

Esto ha repercutido en la baja disponibilidad de terrenos para desarrollar proyectos de vivienda social bien localizados, un alza constante en el precio de la vivienda y también en el valor del suelo, variando en el período 2010 - 2019 desde 18,4 UF/m² hacia 58,5 UF/m², lo que representa un crecimiento del 218%¹¹. A su vez, esto ha implicado un aumento del déficit habitacional en 497.560 viviendas, variando un 63% respecto al año 2015 según la Encuesta CASEN (MDSF, 2017). Estas cifras están caracterizadas principalmente por un alza de hogares con situación de allegamiento debido a lo inasequible que resulta ser la vivienda propia para los primeros tres quintiles de ingresos en estos contextos. Sin duda, números que resultan preocupantes pues se asemejan a las cifras de los años noventa y, también, considerándose que la población ha ido aumentando considerablemente hasta nuestros días¹².

¹¹ Apuntes de Ciudad N°6 elaborado por la plataforma TocToc.com.

¹² Según cifras del Instituto Nacional de Estadísticas, la población nacional en 1992 era de 13.348.401 habitantes; mientras que el último Censo Nacional 2017, la población se cuantificó en 17.574.003 habitantes.

2.2 MISIÓN Y ORIENTACIONES ESTRATEGICAS

La disminución del déficit habitacional ha sido uno de los principales desafíos que ha perseguido el MINVU a través de políticas públicas en materia urbano-habitacional. En este sentido, desde el cambio hacia un enfoque cualitativo se ha venido formulando -en una lógica sistemática- una serie de iniciativas y programas que pretenden abordar la complejidad de las problemáticas existentes en barrios construidos por la implementación de políticas fallidas en décadas anteriores. En este sentido, el MINVU (2021) ha sostenido para el período 2018-2022 la siguiente misión:

Recuperar la ciudad, poniendo en el centro la integración social, avanzando hacia una calidad de vida urbana y habitacional, que responda no solo a las nuevas necesidades y demandas de los chilenos, sino también al compromiso con la sostenibilidad de la inversión pública, el medioambiente y la economía del país, con foco en la calidad de vida de las personas más vulnerables, pero también de los sectores medios.

Si bien esta definición involucra avanzar en la construcción de ciudades socialmente integradas y conectadas, y recuperar entornos o espacios deteriorados para hacerlos más inclusivos, revela elementos ligados mayormente con la inversión y la economía del país situando al subsidio como mecanismo de financiación consagrado por sobre un aspecto más participativo o protagonista hacia y desde el rol de los habitantes. Situación que difiere en lo sostenido por el MINVU (2016) para el período 2015-2018:

Posibilitar el acceso a soluciones habitacionales de calidad y contribuir al desarrollo de barrio y ciudades equitativas, integradas y sustentables, todo ello bajo criterios de descentralización, participación y desarrollo, con el propósito que las personas, familias y comunidades, mejoren su calidad de vida y aumenten su bienestar.

Sin embargo, ambas afirmaciones coinciden en transformar los grandes efectos producidos por una política centrada en la cantidad por sobre la calidad. Algo también reflejado en las orientaciones de la Política Nacional de Desarrollo Urbano (MINVU & PNUD, 2014), la que apunta de forma explícita en intervenir prioritariamente barrios y conjuntos habitacionales bajo el cumplimiento de objetivos tales como “1.2 Revertir las actuales situaciones de segregación social urbana”, “1.4 Reducir el déficit habitacional” y “1.6 Fomentar el desarrollo y fortalecimiento de las comunidades”.

La implementación de la política de vivienda del MINVU se funda en 13 objetivos estratégicos como lineamientos generales de su operatoria¹³:

1. Planificar de forma estratégica e integral el desarrollo territorial y urbano, desde un enfoque de equidad, integración social y sustentabilidad, permitiendo el acceso a viviendas bien localizadas y a bienes públicos de calidad.
2. Regenerar conjuntos habitacionales deteriorados y barrios vulnerables, mediante el mejoramiento de vialidad, espacios públicos, viviendas y equipamiento comunitario.
3. Promover la recuperación de barrios localizados en centros urbanos consolidados, mediante su reemplazamiento y renovación del entorno urbano en deterioro.

¹³ Extraído de formulario A0 “Ficha de definiciones estratégicas período 2018-2022”, Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

-
4. Contribuir a la disminución del déficit cuantitativo y cualitativo de viviendas.
 5. Incentivar y diversificar la oferta de arriendo con apoyo y/o colaboración del Estado, promoviendo procesos de densificación urbana equilibrada.
 6. Incentivar el acceso a viviendas adecuadas y de calidad por parte de familias de sectores medios que requieren aporte del Estado para ello.
 7. Implementar procesos de radicación o relocalización de asentamientos precarios, desde una perspectiva de largo plazo.
 8. Diseñar e implementar estrategias que fortalezcan la capacidad preventiva institucional de respuesta a desastres.
 9. Diseñar e implementar estrategias, planes e instrumentos destinados a la reconstrucción urbana y habitacional.
 10. Fortalecer y liderar las instancias de participación ciudadana en los diseños de programas y proyectos urbano-habitacionales y mejorar los sistemas de atención ciudadana.
 11. Promover y articular medidas afirmativas y acciones orientadas a reducir inequidades, brechas y barreras que limitan el acceso a la vivienda y a la ciudad a grupos de interés prioritario.
 12. Gestionar con eficiencia y oportunidad los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, propiciando procesos innovadores, simples y transparentes, y sistemas de información que optimicen la formulación y evaluación de las políticas ministeriales.
 13. Promover el desarrollo de las personas y de los equipos de trabajo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, reconociendo las diferentes realidades regionales, a través del fortalecimiento de competencias, ambientes laborales saludables e inclusivos y el equilibrio de la vida laboral y familiar, para potenciar el desempeño institucional.

Todo esto implica llevar a cabo una mejor articulación entre los distintos organismos gubernamentales a cargo de la planificación y desarrollo habitacional e instituciones y organizaciones relacionadas con los territorios. En este sentido, la SEREMI tiene la misión de concretar lo establecido en la política nacional de vivienda a partir de la planificación, programación, evaluación, control y promoción de esta. SERVIU materializa en el territorio los planes y programas definidos por la cartera, evaluando los proyectos y otorgando los subsidios respectivos a los beneficiarios; mientras que las municipalidades como primer nivel institucional en el territorio y que en muchos casos actúan como EP, difunden los programas y orientan a las familias y comunidades para postular a los subsidios.

2.3 FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA (FSEV)

Bajo los lineamientos de la política habitacional que rigen en el país y como respuesta desde el Estado para contribuir en la construcción de ciudades integradas socialmente y propiciar el acceso a viviendas adecuadas de sectores más vulnerables, se concibe el Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV) regulado por el D.S N°49 de 2011, cuya relevancia de la descripción de su funcionamiento radica en que opera como un dispositivo¹⁴, es decir, como una tecnología de gobierno y una forma de gubernamentalidad que orienta las prácticas y conductas de los individuos que se someten al programa y que están condicionados y sometidos a ciertas exigencias para cumplir con un objetivo común de adquirir un subsidio para la casa propia.

Se comprende como un dispositivo y por tanto se requiere identificar sus componentes como elementos articulados en una red de saber-poder, que produce cierto tipo de agencia sobre los individuos e inhabilita otras, es decir, gobierna la conducta de sujetos y poblaciones.

2.3.1 Contexto evolutivo

En primera instancia se realiza una descripción en la manera en que se fue constituyendo el programa, tomando en consideración iniciativas antecesoras al FSEV, evidenciando aciertos y errores que permitieron ir ajustando el dispositivo hacia una implementación más efectiva.

A inicios de la década del 2000, el MINVU comienza a realizar importantes modificaciones dentro de su política habitacional. Una de estas se orientó a incorporar mecanismos que mejoraran la focalización de recursos hacia la población más pobre, diseñándose los programas Vivienda Social Dinámica sin Deuda (VSDsD), regulado por el DS. N°62 de 2002 y el Fondo Concursable para Proyectos Habitacionales Solidarios¹⁵, regulado por el DS. N° 155; dos iniciativas enfocadas en generar nuevas soluciones urbanas a partir de la construcción de conjuntos habitacionales. Por otro lado, el programa Chile Barrios tendría un enfoque de radicación, pues buscaba mejorar las condiciones habitacionales y sociales de familias que contaban con un terreno y vivienda. Estos programas son la base de las tecnologías de gobierno o acción gubernamental hacia los sectores de escasos recursos, lo que posteriormente daría origen al Fondo Solidario de Vivienda (Greene, 2004).

En este sentido, mediante D.S N°174 (V. y U.) de 2005, se creó el FSV otorgando subsidios destinados a la adquisición de una vivienda nueva o usada, o bien, para financiar proyectos de construcción en el área urbana o rural, dependiendo de la modalidad. El FSV I, estaba dirigido preferentemente a la atención de familias pertenecientes al primer y segundo quintil de vulnerabilidad, de acuerdo al puntaje de Carencia Habitacional en el Instrumento de Caracterización Socioeconómica Ficha CAS, siendo reemplazada posteriormente por la Ficha de Protección Social. Mientras que el FSV II, estaba destinado a la atención habitacional de familias comprendidas dentro del 40% de los hogares con mayor vulnerabilidad y que, si bien no se consideran bajo la línea de la pobreza, su inestabilidad económica o laboral no le permitía ser sujeto de crédito hipotecario. Esto concibe una gubernamentalidad que requiere de personas que se reconozcan como “necesitados/pobres”, que califiquen en un determinado tramo dentro del instrumento de caracterización socioeconómica y, por consiguiente, sean potenciales beneficiarios del programa.

¹⁴ El concepto de dispositivo se profundiza teóricamente en el Capítulo 3.

¹⁵ El programa se inició en 2001 como un proyecto piloto de un año, aplicable solo en seis regiones del país y consideraba un subsidio habitacional de 280 UF por familia.

Uno de los cambios que se incorporaron con este programa, fue establecer una mejor gestión de diseño y localización de la vivienda, con el apoyo de la figura de Entidades de Gestión Inmobiliarias (EGIS), las que postulan proyectos elaborados desde la necesidad local a fondos concursables y no a través de licitaciones como se venía realizando en el pasado. Esto implicaría una mayor participación de las comunidades en el desarrollo de los proyectos, lo que repercutiría en una variedad de tipos de vivienda. Para ello, se empezaría a implementar el Subsidio Diferenciado a la Localización, como una preocupación de construir viviendas integradas en mejores terrenos de la ciudad, con mejores estándares de habitabilidad, y considerando evitar repetir las falencias evidenciadas con el diagnóstico crítico de la política anterior.

Si bien el FSV se masificó actuando en más de 200 comunas a lo largo del país, los resultados empíricos no fueron los deseados inicialmente y se registró una serie de problemas:

- a. En primer lugar, se evidenció que los objetivos perseguidos con el Subsidio Diferenciado a la Localización no tuvieron mayores efectos en el Área Metropolitana de Santiago, ya que según datos del MINVU entre 2007 y 2009, una gran cantidad de subsidios FSV I fueron materializados en comunas como Puente Alto, La Pintana y San Bernardo, mientras que para el FSV II, las comunas con mayor aplicación fueron Puente Alto, Maipú y San Bernardo (Barros, 2015). Lo anterior se explica por un mercado donde los mejores suelos cada vez han ido teniendo un alza en sus precios, en desmedro de aquellos con un menor costo pero más alejados del centro y, en efecto, no se pueda financiar la construcción de un proyecto habitacional con los montos del subsidio otorgado.
- b. Durante la primera administración de Sebastián Piñera (2010-2014), se diagnosticó que la iniciativa había quedado en mano de las EGIS, pues dada las condiciones del mercado, ellas decidían dónde era conveniente llevar a cabo los proyectos para la oferta, constituyendo una discriminación entre aquellas familias que no contaban con una EGIS y aquellas que sí.
- c. Se constataron más de 3.700 viviendas sociales construidas entre 2007-2010, que no estaban siendo utilizadas efectivamente por los beneficiarios, por lo que se incorporó mediante D.S N° 104 (V. y U) de 2010, la obligación para el beneficiario y su grupo familiar de habitar personalmente la vivienda durante un período de 5 años y la prohibición de arrendarla durante ese tiempo. Esta exigencia se mantiene hasta el día de hoy como una condición que deben realizar los individuos para no caer en fiscalizaciones y la pérdida del beneficio.
- d. Con el fin de tener más demanda y estimular la oferta de producción de viviendas, se abre la posibilidad de que familias y comités postulen al subsidio sin un proyecto, lo que provocó que muchos quedaran con el “cartón en mano” dado lo complejo de construir viviendas en comunas más densificadas.

De esta forma, en el 2012 entra en vigencia el D.S N°49 de (V. y U.) de 2011, que aprueba el reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, sucediendo y complementando al FSV. En el segundo gobierno de Michelle Bachelet y mediante el D.S N°105 de (V. y U.) de 2014, se elimina la postulación sin proyecto, declarándose la obligatoriedad para los individuos de postular al subsidio con un proyecto preaprobado, es decir, que tengan que recurrir a un convenio con una Entidad Patrocinante (desconociendo los postulantes muchas veces cómo llevar aquello a cabo); se incrementan los montos de financiamiento de la vivienda, de los subsidios complementarios y se crea la nómina de oferta de proyectos.

2.3.2 El programa como dispositivo

El FSEV es un programa que permite a las familias vulnerables que no son dueñas de una vivienda y que pertenezcan al 40% de la población con menores recursos calificados por el Registro Social de Hogares, acceder a un beneficio que otorga el Estado para financiar la adquisición de una vivienda nueva o usada (casa o departamento) sin crédito hipotecario en zonas urbanas o rurales, pero cuyo valor no pueda superar las 950 UF, o bien, pueda integrarse a uno de los proyectos habitacionales de la nómina del SERVIU. Constituye el principal instrumento del Estado para enfrentar la necesidad de vivienda de sectores más vulnerables del país¹⁶, que no pueden acceder por ellos mismos o que no son sujetos de optar a un crédito hipotecario para la tenencia de una vivienda en cualquiera de sus tipos, debido a la insuficiencia de sus ingresos y a su condición de pobreza.

El programa se relaciona directamente con tres objetivos estratégicos del MINVU señalados en las páginas anteriores (DIPRES, 2020):

- Objetivo 1. Planificar de forma estratégica e integral el desarrollo territorial y urbano, desde un enfoque de equidad, integración social y sustentabilidad, permitiendo el acceso a viviendas bien localizadas y a bienes públicos de calidad.
- Objetivo 4. Contribuir a la disminución del déficit cuantitativo y cualitativo de viviendas.
- Objetivo 11. Promover y articular medidas afirmativas y acciones orientadas a reducir inequidades, brechas y barreras que limitan el acceso a la vivienda y a la ciudad a grupos de interés prioritario.

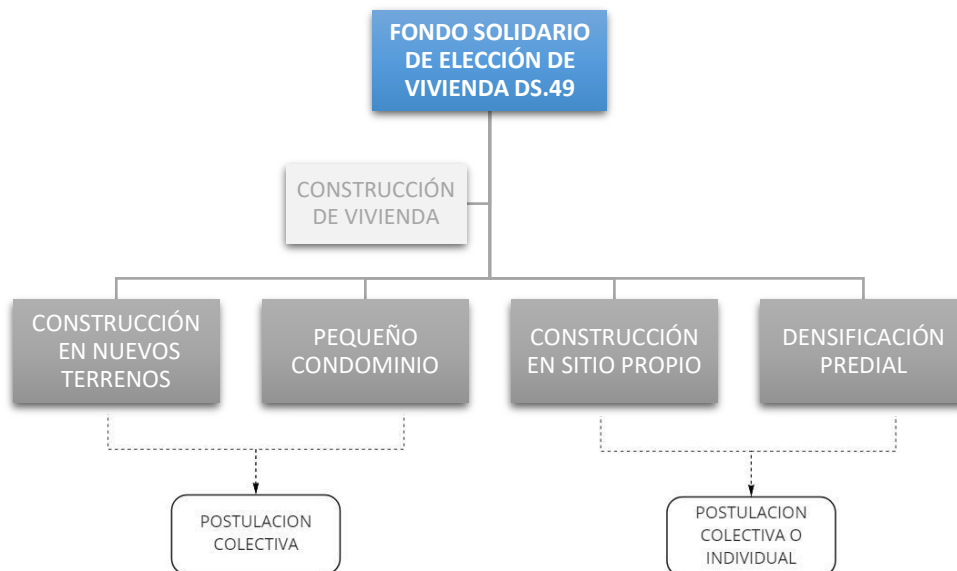
Se consideran las siguientes tipologías de aplicación del subsidio, que varía entre la compra de una vivienda o la construcción de esta, y también la tenencia del terreno:

- a) Adquisición de una vivienda construida, nueva o usada, disponible en el mercado inmobiliario o de la nómina SERVIU de proyectos habitacionales de construcción colectiva, teniendo que postularse en forma individual.
- b) Construcción en Nuevos Terrenos (CNT), denominado a proyectos habitacionales que incluyen urbanización, equipamiento y áreas verdes de hasta 160 viviendas; y Megaproyectos (MP) de hasta 600 viviendas, a los que postulan grupos organizados en comités de viviendas. Se destaca esta categoría por ser la correspondiente a los conjuntos habitacionales de esta investigación y la relevancia de tener que contar con el terreno como un requisito para llevar a cabo la construcción del proyecto.
- c) Construcción de Pequeño Condominio (CPC), destinado a proyectos habitacionales de entre 2 a 9 viviendas en un terreno bajo régimen de copropiedad inmobiliaria.
- d) Construcción en Sitio Propio (CSP): construcción de una vivienda en un sitio que pertenece a la familia postulante, la que permite ser por autoconstrucción asistida.

¹⁶ Es el principal instrumento de la política de vivienda, ya sea por la cantidad de subsidios otorgados como por la amplia cobertura de comunas donde se ha implementado. Según el Centro de Estudios de Ciudad y Territorio MINVU entre 2012 y 2020 se ha beneficiado a 229.079 postulantes en más de 300 comunas.

- e) Densificación Predial (DP), construcción de una o más soluciones habitacionales en predios donde ya existe una o más viviendas.

Figura 3: Síntesis de tipologías de aplicación del subsidio en el FSEV



La operación de este programa funciona en base a llamados a postulación a través del SERVIU, potenciando el enfoque en la modalidad colectiva como grupo organizado (comité de viviendas) por sobre la modalidad individual (una sola familia). Esto ya obliga en cierta manera a las personas, que tengan la mayoría de edad, a tener que asociarse con otros y desplegar su capacidad de agencia para mantener la organización sostenida de un grupo que busca realizar la postulación al beneficio una vez abierta la convocatoria. Este grupo debe tener entre 10 a 160 integrantes, donde el 60% de ellos debe pertenecer a la comuna o a una comuna adyacente en donde se realizará el proyecto, además de contar con una personalidad jurídica constituida. Esto implica que las personas tengan que instruirse en la materia, a partir del conocimiento de la documentación pertinente para hacerse partícipe de forma oficial en los comités, según las normas establecidas por cada uno.

Para efectos de compra de viviendas la postulación al subsidio se realiza solo de manera individual mientras que, para la construcción de viviendas, la postulación se puede hacer de manera individual o colectiva, teniendo un periodo de vigencia del subsidio de 21 meses prorrogables (MINVU, 2011).

El financiamiento o precio final de la vivienda está determinado por el monto base del subsidio habitacional, el ahorro mínimo exigido al postulante y los aportes complementarios públicos y/o privados provenientes de SERVIU, Ministerio de Bienes Nacionales, Municipalidades, entre otros, los cuales generalmente se destinan a la adquisición y/o habilitación de terrenos y pueden variar según la zona geográfica en que se vaya a desarrollar el proyecto. Por su parte, el monto del subsidio base varía según la zona geográfica donde se emplace el tipo de proyecto habitacional y la clasificación socioeconómica del grupo familiar postulante, midiéndose a través del Registro Social de Hogares (RSH), que caracteriza a las familias dentro de ciertos rangos de vulnerabilidad según características sociales, habitacionales y económicas estipuladas en él.

Si bien el programa está destinado a atender preferentemente a familias que pertenezcan al 40% más vulnerable, en el caso de postulaciones colectivas, el grupo puede incluir como máximo un 30% de familias que se encuentren calificadas entre el 40% y el 90% más vulnerable, acreditado según el puntaje obtenido en la cartola hogar del RSH. En este sentido, se ubica a las familias en posición de ventaja o desventaja en relación con otras, por lo que el dispositivo las hace competir entre ellas para alcanzar el beneficio. No obstante, este aumento de rango para calificar al subsidio evidencia que se fomenta la postulación colectiva, es decir, se promueve la postulación de sujetos que sean capaces de ponerse de acuerdo con otros en temas legales, se fomenta la “integración” de estratos sociales, pero sin perder el enfoque en las familias con mayor vulnerabilidad.

A través de esta iniciativa se podido incrementar mayores valores a los subsidios y mejorar los incentivos a la localización, la focalización y la selección de las familias, a su vez de situarlas en un marco de competición generalizada donde se controla y evalúa la conducta de los potenciales beneficiarios, lo que repercutiría en la obtención de mayores recompensas. Estas recompensas van desde la variación en el puntaje de acuerdo con el tamaño y características del núcleo familiar, el factor de vulnerabilidad de las condiciones de habitabilidad, mientras que también se premia la antigüedad de la postulación y de la permanencia de las 10 UF de ahorro mínimo exigido, adicionando un subsidio que puede llegar hasta las 30 UF si es que aquel ahorro es superado.

Los cambios han incorporado un aumento de postulantes respecto a años anteriores, pero también un aumento en la burocracia dada la cantidad de documentos necesarios tanto para potenciales beneficiarios como para las Entidades Patrocinantes. En ese sentido, el programa transfiere a los sujetos total autonomía para que actúen en libertad y, a la vez, para que compitan entre sí, por lo que los mecanismos de control recaen en sí mismos como una forma de autogobierno, es decir, gestionar su tiempo, fuerzas, capital, posibilidades, recursos de todo tipo y deviniendo también como sujetos emprendedores de sí mismos. Por ejemplo, para todo efecto las familias que quieran ser beneficiadas deben considerar el ahorro mínimo y son ellas mismas las que deben ver el modo en que se recaudará pero contemplándose siempre en su integridad al último día hábil del mes anterior a la fecha de postulación, en una cuenta de ahorro destinada para aquello.

Por otra parte, a pesar de que el programa se muestra con un carácter universal porque intenta llegar a nuevos beneficiarios, después de sus modificaciones impone distintas trabas que dificultan el proceso de postulación. En este sentido, no se permite la postulación de quien ya posee un subsidio habitacional individual o viceversa, no admite a quien ya forma parte de una postulación colectiva inscrita en SERVIU por la entidad patrocinante respectiva, teniendo que adherirse la persona a una sola vía de postulación pese a la incertidumbre de la respuesta de cada proceso.

Junto a ello, se restringe el acceso a vivienda a personas solas, por lo que se debe acreditar un núcleo de grupo familiar y que ninguno de sus integrantes esté postulando a otro subsidio o tenga alguna propiedad.

Figura 4: Financiamiento de la vivienda en el FSEV



No obstante, existen excepciones para adultos mayores, viudos/as o aquellas personas que tengan un grado de discapacidad acreditada ante el COMPIN, alguna ascendencia indígena acreditada por la CONADI o sean personas reconocidas en el informe de la Comisión Nacional sobre Prisión Política y Tortura (Comisión Valech). Esto hace también que ciertas condiciones vayan constituyendo la diversidad de integrantes postulantes en los comités de vivienda, produciendo cierto individualismo en cuanto a poder cumplir uno mismo con la mayor cantidad de requisitos que se exijan, por sobre aquellos que cumplen con un mínimo que pudieran tener la misma necesidad de vivienda, pero que no cuentan con más recursos que se contemplen.

Todos estos elementos comienzan a delimitar un tipo de sujeto idóneo: adulto, residente legal en el país, dentro de los rangos de mayor “vulnerabilidad” según el RSH y sin capacidad adquisitiva pero sí con una capacidad de ahorro mínima y gestión del dinero, tener preferentemente un núcleo familiar, no haber sido beneficiado anteriormente por este subsidio, ser capaz de desplegar agencia para organizarse con “otro” pues fomenta la postulación colectiva, ser capaz de hacer trámites y llevar sobrellevar la burocracia existente, considerándose los plazos que pudieses considerarse en cada etapa.

2.3.3 Actores involucrados

El FSEV involucra actores e instituciones relacionadas entre sí y que cumplen un rol fundamental para el desarrollo de los proyectos. Entre ellos se distinguen:

- a) **MINVU**, como nivel central que define las normativas de construcción de las viviendas y equipamientos, convoca a llamados nacionales a postulación, asigna la cantidad de subsidios a financiar regionalmente y decreta la selección de familias beneficiarias.
- b) **SERVIU**, quien implementa y ejecuta el programa ajustándose a lo que dice la norma, evaluando y monitoreando el cumplimiento de productos por parte de las EP, los requerimientos para poder optar a la aprobación definitiva de los proyectos habitacionales que se presenten y gestiona los pagos correspondientes.
- c) **SEREMI de Vivienda y Urbanismo**, quien juega un rol importante en la implementación de la política y programas de vivienda, puede convocar a llamados regionales y suspender la aplicación de subsidios para la Adquisición de una Vivienda Construida, en caso de que corresponda. Además, despliega el Convenio Marco Regional al cual las EP deben suscribirse para poder funcionar.
- d) **Entidad Patrocinante**, organismo encargado de diseñar el proyecto arquitectónico a postular, además de brindar a las familias orientación social, técnica y legal necesaria para la aprobación total del proyecto. Esa labor se debe llevar a cabo bajo la figura del Plan de Acompañamiento Social (PAS), el cual tiene por objetivo guiar a las familias en el desarrollo del proyecto, promoviendo su involucramiento e instalación en sus viviendas. La EP realiza la etapa del PAS correspondiente a la Organización de la Demanda, Diseño y Ejecución del Proyecto, mientras que el SERVIU vela por la etapa posterior de Apoyo a la Conformación del Nuevo Barrio, una vez entregada materialmente la vivienda y hasta mínimo nueve meses después de producida ésta, en el caso de CNT.

-
- e) **Municipalidades**, quienes están en mayor contacto con los potenciales beneficiarios proporcionando información, principalmente a aquellos que no cuentan con un óptimo acceso a los medios donde se difunde las condiciones del programa, y apoyando la constitución de comités para su futura postulación. En muchos casos el municipio juega un rol clave en la negociación entre el Estado, la empresa privada y la sociedad civil, incluso pueden llegar a constituirse como Entidades Patrocinantes y desarrollar proyectos habitacionales de acuerdo a la normativa que le concierne a este tipo de organismo.
 - f) **Comités de Vivienda**, organización de personas y familias que se asocian para postular a un subsidio para un proyecto habitacional. Representan los intereses definidos por los miembros de la agrupación ante una EP, el SERVIU, constructoras y todos los organismos que están involucrados en el proceso de postulación modalidad colectiva.

Se contemplan otros actores que, si bien no tienen un rol tan protagónico, contribuyen a la implementación del programa y/o a la emisión de documentos relacionados directamente con los postulantes. Estos son el Ministerio de Bienes Nacionales, para enajenar inmuebles al SERVIU en caso de proyectos diseñados sobre terrenos fiscales; el Ministerio de Desarrollo Social y Familia quien implementa el RSH como insumo necesario para la caracterización y focalización de los postulantes; el Registro Civil, encargado de entregar la documentación nacional de identificación necesaria; entre otros.

Tomando en consideración lo expuesto en esta sección, se revela la importancia del FSEV como un dispositivo que según determinados elementos y procedimientos a llevar a cabo, condiciona y orienta las prácticas y conductas de los individuos para ser sometidos a las exigencias del programa y así cumplir con la posibilidad de adquirir el subsidio. En este sentido, la operación de este dispositivo produce un tipo de agencia en los individuos que cumplen con los requerimientos establecidos, mientras que en algunos los inhabilita, aun cuando la necesidad por tener la casa propia sea algo muy relevante e imperioso para la gran mayoría. Se concibe la propietarización de la tenencia, concepto a abordar teóricamente en el siguiente capítulo, como la producción de una determinada subjetividad que se expresa en una forma de racionalidad neoliberal y que precisamente para producirla es necesario desplegar el dispositivo abordado anteriormente.

CAPÍTULO 3 – MARCO TEÓRICO

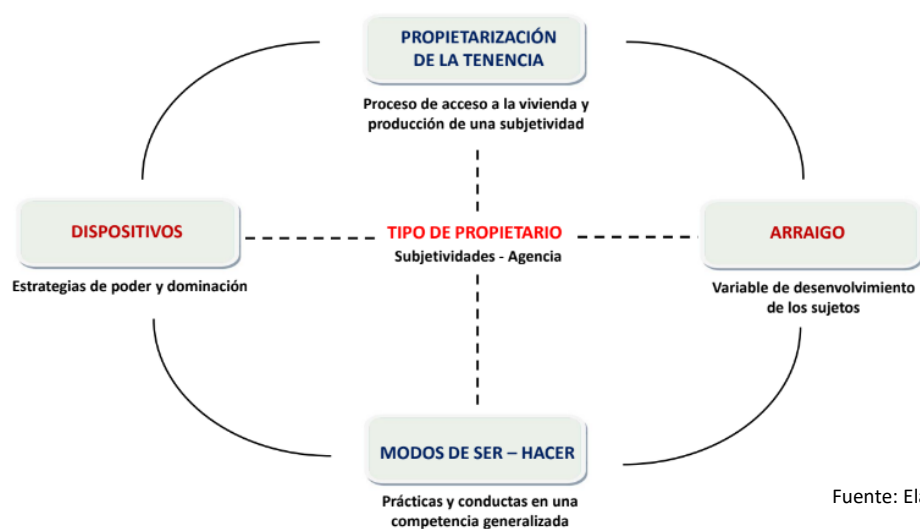
La necesidad de acceder a la vivienda puede basarse en una serie de razones que van desde las más prácticas en términos físico-espaciales para tener una mejor calidad de recintos habitables, un cambio sustancial en la forma de habitar de las personas según sus modos de vida y aspiraciones, hasta por la apertura de nuevas oportunidades a partir de una valorización económica de ésta.

El interés de este estudio radica en reconocer estos fenómenos, pero no aisladamente, si no que vinculados a la propietarización de la tenencia como un mecanismo de acceso a la vivienda asociada a la política habitacional, que produce una subjetividad determinada expresada en una forma de racionalidad neoliberal a partir del despliegue de un dispositivo que funciona como una red de saber-poder (normas, discursos, protocolos, arquitecturas, etc.) y que actúa como una máquina para gobernar los modos de ser y hacer de los sujetos. Este dispositivo, operaría también en la forma en cómo se desenvuelven y vinculan las personas con el lugar, enfrentando practicas iniciales consolidadas con un nuevo reconocimiento del habitar y concepción de la vivienda y entorno, lo que puede condicionar e influir en la vinculación o arraigo experimentado por las personas en un territorio específico y, de esta manera, posicionar la figura de distintos tipos de propietarios que despliegan distintas agencias.

Cada dispositivo tiene un funcionamiento que incluye una estrategia de relaciones de fuerza que sostienen ciertos tipos de saber y que tienen por objetivo llevar a cabo un proceso de subjetivación, es decir la creación de un tipo de sujeto que responda a una determinada racionalidad. Entender el cómo funcionan operando en nuestra sociedad, en este caso a partir de la propietarización de la tenencia, es entender también cómo están actuando los mecanismos y relaciones del poder sobre ella, reflexionando sobre la forma en cómo se actúa en la vida cotidiana de los habitantes.

En este sentido, teniendo en cuenta los objetivos del estudio, se procede a establecer una relación de lo descrito en la problematización, por medio de la aclaración de los conceptos propietarización de la tenencia, el enfoque de la vivienda y su habitar, y el arraigo al lugar como vinculación con un territorio específico. Estas definiciones permitirán contextualizar y tener un dominio que se relacione lo más cercanamente a la realidad local.

Figura 5: Esquema de articulación de conceptos



Fuente: Elaboración propia.

3.1 PROPIETARIZACIÓN DE LA TENENCIA

La Constitución Política de la República de Chile promulgada en 1980 y vigente hasta nuestros días, promueve y facilita la privatización de bienes y servicios que, antes de 1973, estaban bajo la tutela del Estado, considerándose entre ellos la salud, educación, transporte y la vivienda. Este instrumento consagra el derecho a la propiedad individual y la libre circulación de los bienes, constituyendo la piedra angular de la implementación de políticas neoliberales promovidas históricamente por las élites a través del Estado y la gestión de los gobiernos de turno.

En un contexto de inscripción de la propiedad individual privada en el 'ADN institucional del país', se revela la consolidación de los procesos de propietarios de la tenencia concebidos como aquellos mecanismos técnicos que permiten el acceso a la propiedad, o bien dicho, a una vivienda en propiedad promoviendo el acceso de sectores medios y especialmente de población vulnerable al mercado de la vivienda bajo una progresiva estructura subsidiaria, es decir, acompañado de un impulso estatal. Si bien estos procesos contienen una serie de etapas según sea el programa habitacional, se considera también la experiencia involucrada detrás de aquello, a partir del despliegue de un dispositivo que orientación las conductas de las personas y la toma de decisiones que deben considerar.

El financiamiento del subsidio a la demanda en el acceso a la vivienda, la focalización y el aumento en la variación de programas para devenir en propietarios, han establecido la propiedad como el tipo de tenencia deseable, ya sea en términos políticos como morales, por sobre otros que son vistos como pasos transitorios hacia la adquisición de la vivienda. Una preferencia que es observada también en otros países (Imilan et al, 2016).

Lo anterior se evidencia en la Encuesta CASEN (MDSF, 2017) donde un 60,4% de los hogares declara acceder a su vivienda a través de la propiedad, mientras que el 21,9% lo hace por medio del arriendo. El resto se compone de un 15% vivienda en calidad cedida y un 2,7% correspondiente a la tenencia por usufructo y/o posesión irregular. No obstante, en el 2006 se declaraba que el 69,2% accedía a la vivienda propia, lo que refleja una caída que es absorbida por el arriendo, cuyo aumento se observa principalmente en los quintiles I a IV desde el 2014.¹⁷

Por otro lado, la tenencia segura constituye uno de los atributos que caracteriza el derecho a una vivienda adecuada, el que involucra *“la protección contra el desalojo forzoso y la destrucción y demolición arbitraria del hogar, el derecho a elegir la residencia y el derecho a la libertad de circulación”* (ACNUDH, 2013, p.3). En este sentido, la tenencia convertiría a la vivienda en un lugar predecible y seguro, en el que las personas manifiestan sensaciones de control orientadas en el tiempo y espacio. Este control constituiría el *“dominio del espacio y el poder que la persona estima que ejerce sobre él”* (Pérez-López, 2011, p.53). Por otra parte, Blomley (2016) se refiere a la capacidad de hacer que la propiedad tiene sobre el territorio-espacio, de colocar sus fronteras, expresando simbólicamente y materialmente el poder de quienes están dentro de él y su relación con los que están fuera.

Bajo la conceptualización del proceso de propietarios de la tenencia, se atribuye las siguientes dimensiones constitutivas: racionalidad neoliberal y dispositivo, dimensión económica y desplazamiento espacio-temporal.

¹⁷ Llama la atención la coincidencia de este hecho con el inicio de la implementación del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda (D.S. N°52).

3.1.1 Racionalidad neoliberal y dispositivo

La propiedad privada constituye un principio ineludible y un modo de fortalecer la noción de propietario que se encuentra en la base de las reformas implementadas en Chile desde la década de 1980. Es aquí donde se introduce el principio subsidiario del Estado, focalizando la política habitacional en los estratos sociales que ven dificultado participar por sí mismos en el mercado privado de la vivienda, a partir de mecanismos de acceso cargados por una fuerte racionalidad neoliberal.

La racionalidad neoliberal se concibe como *“el conjunto de discursos, de las prácticas, de los dispositivos que determinan un nuevo modo de gobierno de los hombres según el principio universal de la competencia”* (Laval & Dardot, 2013, p.15). Esta racionalidad tiende a estructurar y organizar la acción de quienes gobiernan y también la conducta de los propios gobernados, personas capaces de ser responsables de sí mismos y de dar cuenta de sus actos; el hombre *accountable* (Pezet, 2007).

Este sistema orienta y guía las conductas de las personas a partir de la instauración de dispositivos múltiples, diversificados, simultáneos o sucesivos que han modelado y disciplinado a los sujetos mediante la transferencia de mecanismos de control. Los **dispositivos** son un instrumento esencial de la gubernamentalidad (Foucault, 2006) y corresponden al conjunto de estrategias de poder que se organizan para generar dominación, dando nuevos marcos de sentido a las subjetividades de cada individuo sobre los que se aplican. Estas estrategias se articulan intencionalmente correspondiendo a acciones, saberes e instituciones cuyo objetivo es el de administrar, gobernar, controlar y orientar los comportamientos, gestos y pensamientos de los individuos (Agamben, 2011). Es decir, es en sí mismo, la red de saber-poder entre elementos tangibles e intangibles, dichos y no dichos. Además, este conjunto de elementos tiene por objetivo enfrentar una urgencia política-histórica para obtener un efecto más o menos inmediato.

La definición de Foucault incluye como elementos que conforman el dispositivo también a: los discursos, las habilitaciones arquitectónicas, las decisiones reglamentarias, las leyes, las medidas administrativas, los enunciados científicos, las proposiciones filosóficas, morales, filantrópicas, etc. (Foucault, 1985). Mientras que la gubernamentalidad refiere a las tecnologías del poder, entendidas como *“los mecanismos definidos por determinadas reglas, estrategias y técnicas mediante los cuales se hacen operables los programas de gobierno y se establecen vínculos entre las aspiraciones de unos y las actividades de otros”* (Musetta, 2009, p.45).

En este sentido, la racionalidad neoliberal instalada en el país y que se despliega a partir de dispositivos constituye un viraje y transformación desde el sujeto poblador con base política que demanda al Estado un acceso a la vivienda, hacia la figura de un sujeto consumidor que se organiza y se hace cargo mediante el trabajo y el esfuerzo para postular y alcanzar la solución a su problema habitacional a través del sistema de subsidios a la demanda (Imilan, 2016). Un sistema que reproduce prácticas individualistas, basadas en la competencia y el consumo, tratando a la persona de manera clientelar, no como un sujeto de derecho, teniendo que basarse en la responsabilidad individual, la capacidad de gestión, de cálculo y de autogobierno para *“hacer elecciones y alcanzar resultados planteados como condiciones de acceso a cierto bienestar”* (Laval & Dardot, 2013, p.232). En este sentido, se deviene en sujetos emprendedores de sí mismos en el que el éxito para alcanzar un determinado fin depende principalmente del esfuerzo, la disciplina individual y que tan competitivo se sea.

De este modo, la propietarización se asocia a un proceso de producción de una subjetividad que ha sido promovida en los dispositivos de programas urbano-habitacionales a través de la orientación de conductas

y el establecimiento de un sistema de competencia generalizada. En esta línea, el subsidio determina dos objetivos vinculados entre sí: convertir a las familias en consumidoras de vivienda e introducir la competencia entre productores de vivienda, combinando financiamiento público y la participación del sector privado.

En el caso de consumidores de vivienda, o también dicho, potenciales beneficiarios de subsidio, la orientación de las conductas y la instalación de una competencia generalizada se ve expresada desde el inicio del proceso en la incorporación y permanencia en los comités de allegados y de vivienda, la gestión de los proyectos y articulación entre los actores, los procesos de postulación, el cumplimiento cabal de requisitos con la entrega de documentación detallada, la calificación socioeconómica en un determinado tramo dentro del Instrumento de Caracterización o Registro Social de Hogares, entre otros mecanismos y requerimientos que inscriben un modo de ser y hacer en las personas según determinadas reglas y procedimientos, tal como se mencionaron en el caso del FSEV en la sección anterior.

Otro aspecto importante para considerar tiene relación con la posibilidad de libre elección dentro de los marcos del sistema, los que representan una apariencia, pues aquella elección se identifica con la obligación de obedecer a una conducta maximizadora, optando entre las situaciones de mercado tal cual como se presentan y como única opción a sus intereses. En este sentido, por ejemplo, más allá de que se pueda tomar en consideración la opinión de las personas en el diseño de un proyecto de vivienda social, el resultante será según estime conveniente un agente tercero, en este caso la EP de acuerdo con la factibilidad de su construcción y a fines económicos (costos y cobertura del subsidio), resultando en muchos casos en intervenciones dirigidas.

3.1.2 Dimensión económica

El financiamiento del lugar de residencia repercute directamente en las posibilidades de permanencia de los sujetos en la vivienda y en la oportunidad de acceder a nuevas alternativas de tenencia que no impliquen sacrificar determinadamente la localización. En este sentido hoy en día la realización del derecho a la vivienda depende fundamentalmente de la capacidad de pago de las familias por acceder a ella, de solventar los costos de la privatización de servicios básicos indispensables para el desarrollo de los hogares y de realizar las intervenciones que se requieran para la adaptación de los modos de vida (vivienda como bien de uso) o para invertir y aumentar el precio de ella (vivienda como mercancía).

Si bien el porcentaje de hogares que han accedido a la vivienda en propiedad es alto, el camino está lleno de obstáculos que se relacionan principalmente con la dificultad que representa su financiamiento, pues muchos han tenido que acceder a ella mediante un subsidio, un ahorro reunido durante muchos años y el endeudamiento con créditos hipotecarios. En este sentido, del total de propietarios nacional, el 24,3% lo ha hecho solo con subsidio estatal, mientras que el 20,4% accede mediante subsidio estatal y un crédito hipotecario (MDSF, 2017). En el caso de la Región Metropolitana, el 16,9% utiliza solo subsidio estatal, mientras que el 27,4% lo hace mediante subsidio y crédito, siendo la mayor cifra en el país.

Estas cifras muestran lo complejo e inasequible que resulta la vivienda en propiedad sobre todo para quienes se encuentran en una condición de mayor vulnerabilidad, situación que se ve aún más complicada en tiempos de crisis e inestabilidad económica.

Por otra parte, la tenencia de la vivienda en propiedad se considera como una variable económica estable a largo plazo, lo que constituye una de las razones por la que es valorada en los grupos de menores ingresos para hacer frente a la pobreza, la precariedad e insertar a las personas en la estructura urbana de la ciudad

(Sabatini et al, 2012; Alvarado, 2019). En este sentido, la aspiración a la propiedad es preferible por otros tipos de tenencia como el arrendamiento, pues en éste la permanencia en la vivienda queda sujeto a cumplir con la mensualidad del pago o bien a lo que estime conveniente el propietario, teniendo que vivir con la sensación de tener que buscar un nuevo lugar de residencia.

3.1.3 Desplazamiento espacio-temporal

Los cambios de residencia de la población urbana constituyen un elemento sustancial de los principales procesos de transformación de las ciudades. La renovación urbana y la inseguridad de la tenencia de la vivienda en las distintas condiciones de tránsito hacia la propiedad residencial, exponen a las personas al desplazamiento principalmente en zonas que sufren cambios a raíz del aumento del precio, por nuevos usos de suelo o bien un desplazamiento relacionado a nuevas necesidades de la vivienda y requerimientos vinculados con cambios en la estructura familiar y de hogares, la modificación de los ingresos o la diversificación de formas de convivencia (López-Villanueva et al, 2011). Esto implica que tengan que ir variando su lugar de residencia a partir de las propias capacidades y oportunidades en el espacio y tiempo, lo que implica diversos procesos de adaptación según sean las circunstancias.

Aquello puede hacer alusión al concepto de movilidad residencial, entendida como *“aquellos cambios de residencia producidos con origen y destino dentro de una misma área urbana, y que en principio no debieran suponer una modificación total en los espacios de vida de los individuos”* (Bayona & Pujadas, 2014, p.263).

No obstante, si bien la movilidad residencial supone un conjunto de estrategias y tácticas para moverse de un lugar a otro, para efectos de este estudio se aborda la noción de desplazamiento espacio-temporal, pues en el proceso de propietarización de la tenencia bajo un marco de normas y procedimientos tales como los establecidos en el FSEV, no hay una decisión libre de parte de los sujetos de elegir donde vivir y ésta más bien responde a la disponibilidad de un proyecto y un terreno, traduciéndose en desplazamientos “forzados” que no se interpretan necesariamente como un resultado inmediato pues consisten en largos procesos para su realización.

Por otra parte, el desplazamiento y los significados del apego como conceptos no son opuestos, si no que conforman un conjunto de actividades de complementariedad y equilibrio (Gustafson, 2001). En este sentido, existe una dimensión temporal del significado del lugar que va modificándose a lo largo de la vida según las prácticas sociales y los modos de habitar desarrollados tanto en la vivienda anterior como en el nuevo lugar. Así, los desplazamientos podrían resultar en nuevas experiencias, incorporando distintas visiones y valoraciones del lugar que pueden configurarse de forma positiva o negativa, siendo una de esas la producción de arraigo o de desarraigo.

3.2 LA VIVIENDA Y SU PERSPECTIVA DESDE EL HABITAR

3.2.1 Enfoques de la vivienda

La vivienda comúnmente es concebida en sentido arquitectónico como el espacio físico donde las personas pueden resguardarse y protegerse del medio ambiente exterior y, de este modo, poder generar la intimidad necesaria para las actividades que culturalmente están destinadas a realizarse de forma privada. No obstante, es preciso agregar un componente social para su reconceptualización y alejarse de la tendencia existente en cuanto a espacio construido y concebido como “objeto casa”, sino que como un proceso que está en permanente construcción.

Quienes hacen uso de la vivienda encuentran en ella el espacio propicio para desarrollar su identidad y gran parte de sus expectativas, un espacio que incluye el entorno físico, social y ambiental en el cual se desarrolla las actividades de la cotidianidad. Como una primera confrontación a la concepción de “objeto casa”, Ujnovsky (1984) define la vivienda como:

Una configuración de servicios -los servicios habitacionales- que deben dar satisfacción a las necesidades humanas primordiales: albergue, refugio, protección ambiental, espacio, vida de relación, seguridad, privacidad, identidad, accesibilidad física, entre otras. Estas necesidades varían con cada sociedad y grupo social y se definen con el devenir histórico (p.17).

Es decir, el problema es más complejo que atender sólo la carencia de un techo, sino que las características físicas, las condiciones de habitabilidad y la satisfacción de necesidades humanas esenciales para la vida, en una relación indisoluble entre la vivienda y su contexto. Tal como sostiene Rapoport (1972), la vivienda responde a un fenómeno cultural cuya forma está influida por el *milieu*¹⁸ o medio al que pertenece su organización.

Por su parte, Haramoto (2002) aborda la vivienda desde el concepto de “alojamiento humano”, pues se requiere de un enfoque integral para enfrentar sus problemas, en el cual la persona y lo físico-espacial no deben tratarse por separado. En este sentido, el concepto se puede definir como objeto, sistema, escala y proceso.

- **Objeto** de diseño, caracterizado por su habitabilidad (funcionalidad y ambientalidad), su forma estética, significativa y material, lo que se traduce en la tecnología empleada.
- **Sistema**, compuesto por la infraestructura (terreno y urbanización), la vivienda misma y el equipamiento necesario en un determinado contexto cultural, socioeconómico, tecnológico y natural. Estos elementos deben relacionarse entre sí, orientados a satisfacer las necesidades de los habitantes con su contexto.
- **Escala**, determinada por una sucesión de relaciones que van desde la habitación como recinto, la vivienda, su entorno inmediato, el conjunto habitacional, su inserción en el barrio hasta los entornos urbanos o rurales.
- **Proceso**, asociado a un carácter dinámico, evolutivo y con un sentido de integralidad al vincular sistema, objeto y escala, y relacionarlos con procesos culturales, sociales, económicos, tecnológicos y ecológicos.

¹⁸ En francés -milieu- alude al medio, el ámbito y la condición social o entorno desde el cual se configura.

En este aspecto, se considera fundamental el involucramiento de los distintos actores para permitir una mayor eficacia en la inserción social del habitante.

Ampliando el concepto, la vivienda también adquiere una aproximación desde una dimensión económica, al relacionarse como mercancía o bien de uso (CYTED, 2007). Como 'mercancía' implica una producción de la vivienda con la finalidad de obtener una utilidad por venta de su producto, atendiendo a la población que tiene cierto poder adquisitivo y puede acceder a un crédito hipotecario, o bien, a través del financiamiento por subsidio. Mientras que la vivienda como 'bien de uso', podría ser considerada aquella autoproducida y entendida como un proceso que responde a las necesidades reales sus residentes en cada paso de su biografía y desarrollo personal para ser habitada (Turner & Fichter, 1972). No obstante, existe la posibilidad de que aquella vivienda autoproducida en un determinado contexto pueda introducirse al mercado como bien de mercancía.

Resulta fundamental concebir la vivienda más allá del valor que se le otorga comúnmente pues constituye el primer vínculo entre la familia y la sociedad. Una favorable relación establecida entre sus miembros, desde un punto de vista integral, permitiría un desenvolvimiento mayor con el mundo exterior. En caso contrario, el desarrollo confortable de los habitantes se verá entorpecido, dando espacio a problemas entre sus pares, su entorno inmediato y la dificultad de generar lazos comunitarios con el barrio o vecindario; reforzándose la lógica existente entre vivienda y ser social.

Desde un punto de vista jurídico, la vivienda ha sido tratada como un derecho en los principales textos vigentes en materia de Derechos Humanos y como parte de la denominada segunda generación que considera los derechos económicos, sociales y culturales. En este sentido, Chile ha suscrito tratados internacionales tales como la Declaración Universal de Derechos Humanos del año 1948 que señala en su artículo 25, inciso n°1:

Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, **la vivienda**, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; (...).

Adicionalmente, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, adoptado por la Asamblea General de las Naciones Unidas y suscrito por nuestro país en 1969, que señala en su artículo 11, inciso n°1:

Los Estados Parte en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y **vivienda adecuados**, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Parte tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.

El derecho a la vivienda adecuada se considera como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad; considerándose para aquello un mínimo de criterios tales como la seguridad de la tenencia; la disponibilidad de servicios, materiales e infraestructura; asequibilidad; habitabilidad; accesibilidad en consideración a las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados; ubicación; y adecuación cultural, considerando y respetando las identidades culturales (ACNUDH, 2010)¹⁹.

¹⁹ Según estos planteamientos se estima que al menos el 40% del stock de viviendas en Chile no cumple con los atributos del derecho humano a una vivienda adecuada (Rodríguez y Sugranyes, 2020).

Si bien nuestro país ha suscrito estos tratados internacionales, hoy no existe mecanismo alguno que proteja este derecho y lo haga exigible dentro del ordenamiento jurídico nacional, constituyendo incluso una notoria omisión en la Constitución Política vigente, al no reconocer expresamente el derecho a la vivienda. Por el contrario, la Constitución establece el principio de la subsidiariedad donde son los privados los que se encargan de realizar prestaciones sociales y el Estado sólo interviene cuando ellos no son capaces o no quieren efectuar ciertas funciones.

Esta idea se problematiza al condicionar la vivienda bajo la noción de mercancía, cuya producción está ligada a la agencia de privados y a las condiciones del mercado, mediante la cual las personas acceden a una vivienda social a partir del financiamiento por subsidio habitacional o bien complementándose con un crédito hipotecario. Además, bajo el concepto de vivienda social en Chile se puede cuestionar su carácter definitivo y su valor de tasación no superior a 400 UF (MINVU, 1992), lo que se opone categóricamente con la característica de un proceso evolutivo que puede ir variando en el espacio-temporal y en el que incluso podría considerarse obsoleta por su valor en UF, dado que no responde a las necesidades y el contexto actual de las ciudades chilenas. Estas son una de las distintas variables por las que se ha abierto la discusión a reemplazar el concepto de Vivienda Social por el de Vivienda de Interés Público, reconociendo su verdadero valor y cuyo objetivo sea el de promover una ciudad más equitativa, diversa e integrada (Consejo Nacional de Desarrollo Urbano CNDU, 2015).

Para efectos de esta investigación, se considera la vivienda como un proceso que posee dimensiones escalares, entendiendo que su definición no se restringe solamente al objeto-casa, si no que va más allá de las limitaciones del espacio físico en donde se desenvuelven las actividades propias del hogar. Se inserta en un complejo sistema que no termina con su ocupación una vez lograda, pues se trata de un proceso de transformación continua que permite su adaptación en el tiempo según varíen las exigencias y necesidades de cada habitante (Sepúlveda et al., 2005).

3.2.2 Reconocimiento del Habitar

El hecho de reconocer y caracterizar el entorno de uno permite a las personas desarrollar el sentido de ubicación y, con ello, ser capaces de establecer su propia presencia respecto a un espacio habitado. En este sentido, la noción de presencia en un lugar hace referencia a la capacidad del ser humano de interpretar, reconocer y significar el espacio, es decir, ser consciente de habitar un lugar y también ser sujetos de poder, de construir un mundo y establecer relaciones con los demás.

Desde este punto de vista y como primera aproximación, se destaca a Heidegger (1951) al vincular los términos *ser en el mundo* y *construir*, en cuanto asimila el habitar como el sentido de presencia, pues “pensar es habitar y también construir ya es, por sí mismo, habitar”. Por su parte, Radkowski (2002) localiza ese habitar, colocándolo dentro de un orden espacio-temporal, señalando que:

El sujeto llena con su presencia cierta porción del espacio, determinando así el límite y, por lo tanto, la forma espacial del lugar (...) y cierta fracción de tiempo durante la cual él se encuentra en ese lugar, determinando así el límite y, por lo tanto, la forma temporal de ese lugar (pp.29-30).

Por otra parte, se destaca la noción de orden cultural que instauran las personas para establecerse entre los distintos referentes espaciales (Signorelli, 1989). Este término tiene relación con la existencia de un orden regulatorio en las relaciones sociales de los sujetos y el modo de estar juntos en los lugares, considerando reglas y normas de uso que conforman un orden espacial. Así, se habita cuando se ha

reconocido un entorno espacial, se logra leer y se sabe cuál es el orden cultural, para poder actuar en dicho espacio.

En este sentido, tanto Heidegger, Radkowski y Signorelli establecen una relación estrecha entre el habitar y el estar presente. Presente en un lugar donde el sujeto se establece bajo un conjunto de puntos de referencia, determinando un orden espacial y cultural, consciente de su posición respecto a su entorno. Considerando estos autores, se destaca también el trabajo desarrollado por Giglia (2012), quien en consecuencia ha definido el habitar como:

un conjunto de prácticas y representaciones que permiten al sujeto colocarse dentro de un orden espacio-temporal, al mismo tiempo reconociéndolo y estableciéndolo. Se trata de reconocer un orden, situarse dentro de él, y establecer un orden propio. Es el proceso mediante el cual el sujeto se sitúa en el centro de unas coordenadas espacio-temporales, mediante su percepción y su relación con el entorno que lo rodea” (p.13).

Esta definición se refuerza considerando que una vez que se reconoce un orden espacial, se apropia de él, convirtiéndose en lugar y repercutiendo en diversas formas de uso, modificaciones y significados. Esta apropiación se vincula directamente con el despliegue y la realización de prácticas sociales, las que se definen como *“nexos de formas de decir y hacer que tienen cierta dispersión espacial y temporal”* (Schatzki, 1996, p.89) y están constituidas por diversos componentes, competencias, formas de sentido y recursos materiales. En un sentido más amplio, estas se pueden comprender como *“los distintos modos de hacer que las personas desarrollamos en nuestras vidas cotidianas, las cuales nos permiten establecer relaciones sociales y configurar el espacio habitado”* (Jirón & Lange, 2017, p.2).

Lefebvre (1972) y de Certeau (1986) ya planteaban revelar los objetos y sujetos en el reconocimiento de lo cotidiano, a partir del análisis de las prácticas y modos de habitar emergidos, y que a menudo son invisibilizados por quienes llevan a cabo las intervenciones en la ciudad. En este sentido, la importancia de ese análisis radica en la posibilidad de enfrentar los desafíos que plantea el habitar urbano, permitiendo reducir la disociación entre lo que piensa y genera el conocimiento experto, y el reconocimiento de la coexistencia de saberes y co-habitar, reflejado en el conocimiento situado de los propios habitantes en sus territorios (Jirón & Lange, 2017).

De este modo, la vivienda surge como el lugar por excelencia del habitar, un espacio ordenador, asociado a la identidad de sujetos individuales y culturales. Instalándose en una vivienda que ha sido pensada y diseñada por otros, con principios de orden y uso de espacios para un fin en particular, la posibilidad y la capacidad de domesticarla²⁰ -a menudo- tiende a acomodarse a las características de dichos espacios habitables, condicionando -aunque no totalmente- la relación de sus habitantes con el lugar. Sin embargo, esto no es absoluto, pues el sujeto puede variar la forma de habitar y de adaptarse -aludiendo a la noción de *habitus*-; en cuanto el sujeto ordena el espacio, además de dejarse ordenar por él pues no todos se domestican de la misma manera (Giglia, 2012).

En el caso de la vivienda social en altura o condominio social, los valores y visiones incorporados en su diseño no siempre han coincidido con las necesidades de las personas, contraponiendo las formas de habitar incorporadas en los modelos arquitectónicos con las prácticas sociales de sus habitantes. Esto da pie a que se vean en la necesidad de adaptarse al espacio o de reconfigurarlo para que se vuelva lo más

²⁰ El conjunto de prácticas repetitivas y automáticas con las cuales los sujetos habitan el espacio configura parte de la experiencia como construcción y reproducción de la domesticidad.

apropiado a sus requerimientos, evidenciándose mayores discrepancias en aquellos espacios privados donde se aloja el desempeño de actividades propias del hogar.

Distintos estudios (Rodríguez & Sugranyes, 2005; Fuentes, 2012) han evidenciado cómo los habitantes de condominios sociales conciben la vivienda de una manera distinta a la prevista por los arquitectos y urbanistas que la diseñan, estableciéndose una incompatibilidad de usos en el proceso de apropiación de los espacios, lo que en muchos casos repercute en ampliaciones en busca de una mayor superficie habitable. Aquello enfatiza la capacidad de agencia que tienen las personas y cómo esta es capaz de observarse en los diversos modos de habitar que se han ido manifestando e incluso de modo espontáneo e informal en la producción de su hábitat. Agencia entendida como la capacidad de alguien que actúa y provoca cambios, cuyo logro puede evaluarse en términos de sus propios valores y objetivos (Sen, 2006).

La posibilidad de analizar estos desencuentros resulta interesante, pues la vivienda adquiere un conjunto de valores entre diseñadores, constructores y habitantes, poniéndose en juego tanto ciertos marcos de sentido como normas colectivamente se identifiquen. Se genera así, una tensión entre la imposición de un modelo cultural y la resistencia o su asimilación.

Por otra parte, el habitar un condominio social involucra un complejo entramado que va desde lo privado hacia lo público, identificándose una interrelación entre la forma de organización social y las distintas escalas territoriales del hábitat residencial. Relacionando el trabajo realizado por Haramoto (1990) y Jirón et al (2004) se sostiene la siguiente jerarquización:

- La vivienda, como el espacio privado perteneciente a la familia y los integrantes del hogar.
- El entorno inmediato, como el espacio semiprivado perteneciente a un grupo de familias (en este caso, los vecinos pertenecientes a una copropiedad)
- El conjunto habitacional, como el espacio semipúblico perteneciente a los habitantes del vecindario o barrio.
- La ciudad, como el espacio público perteneciente a las personas en términos generales.

La mediación entre una escala y otra supone aprender a moverse en el ejercicio de la vida de un condominio social, es decir, en un ámbito sociocultural cuyas características y facultades formales no estaban muy definidas previa implementación de la ley de copropiedad, y que durante la última década ha instalado la discusión a partir de la ejecución de programas urbano-habitacionales para construir y atender las necesidades de este tipo de vivienda. Aquella situación es la que se comprende en esta investigación, pues el modo de habitar de quienes viven en una vivienda social en altura tiene que ser estudiada a partir de la idea de tener que compartir espacios y bienes comunes en el marco del despliegue de la ley de copropiedad.

3.3 ARRAIGO AL LUGAR

Toda forma de organización social posee un hábitat como soporte de su desarrollo y éste resulta producto de una elaboración consciente, histórica y sociocultural. Se concibe el espacio-territorial, estableciendo una presencia y reconociendo un orden espacio-temporal, de modo tal que la apropiación de él lo convierta en un lugar, repercutiendo en el desarrollo de diversos modos de habitar, prácticas y significados asociados.

En este sentido, la relación que articula el habitante con su entorno, donde se desenvuelve su accionar, no se constituye en un elemento neutro, pues el espacio se concibe como un agente de cambio de las relaciones y conductas de los sujetos, y se vincula estrechamente a él influenciado por diversos factores, de modo tal que la acción social con profundo sentido territorial devenga en una determinada identidad. El concepto de identidad refiere al *“proceso de significación donde los habitantes generan un sentimiento propio y característico respecto de una configuración físico-espacial determinada y, con ello, le convierten en algo singular y distinto, facilitando su reconocimiento y aprehensión”* (Campos & Medic, 2014, p.24). A su vez, la identidad se considera base del sentido de pertenencia, y este se define como *“el proceso de vinculación y adscripción de un individuo a un determinado grupo social y su identificación con un territorio que interpreta como propio a partir de configuraciones físico-espaciales que delimitan sus fronteras y definen sus formas de apropiación”* (INVI, 2005, p.51).

La apropiación del espacio está relacionada a la adaptación de las expectativas de los individuos y a la realidad percibida. Para su fomento, es básico garantizar los elementos que permitan la generación o fortalecimiento de vínculos de diversa índole que produzcan una distinción en la ocupación físico-espacial y en la interacción del individuo con éste. La permanencia estable de los habitantes en un determinado territorio puede propender al desarrollo de sentimientos de comunidad, esto es, la creación de un “nosotros” que involucra a todos quienes habitan el lugar, generando un sentido de pertenencia o familiaridad motivada por relaciones sociales coincidentes.

Tomando en cuenta la vivienda como el lugar de excelencia del habitar, en la medida en que los habitantes hagan uso de ella de acuerdo con marcos referenciales sociales y culturales, se permitirá su expresión continua a través del tiempo y el espacio, dando pie a una identificación con ella a partir de una articulación sujeto-espacio. En este sentido, se hace referencia al sentido de arraigo como un aspecto clave en la construcción identitaria individual y colectiva de sujetos con un lugar, considerándose para efectos de este estudio, las escalas de la vivienda y su entorno inmediato.

Según la Real Academia Española (RAE), arraigo significa *“acción y efecto de arraigar”*; del latín *ad* y *radicare*, echar raíces. A su vez, arraigar refiere a *“establecerse de manera permanente en un lugar, vinculándose a personas y cosas”*. El habitar permite al ser humano crear una relación con el territorio y con el resto de las personas, estableciendo raíces profundas, es decir, generando arraigo. Acebo (1996) concibe la idea de arraigo como un anclaje en donde los sujetos tienden a fijarse, a generar estados de permanencia, estabilidad y reunión, que pueden estar basados en un carácter social, cultural e incluso espacial. De esta manera, la producción del arraigo puede fundamentarse en los siguientes tipos:

- **Arraigo social**; entendido como aquel grado de adscripción o pertenencia de un habitante vinculándose a grupos y organizaciones sociales, que involucran la participación activa de personas a fines sentimentalmente o políticamente. Cada organización representa una institución sociocultural formada

por individuos que comparten rasgos culturales y sociales formalizados sobre un territorio, y que unen sus esfuerzos para optimizar las posibilidades sobre un determinado objetivo.

- **Arraigo cultural**; entendido como la vinculación a las normas, modos de hacer o actuar, acciones y tradiciones de comunidades, etnias, grupos religiosos, entre otros mecanismos sociales.

- **Arraigo espacial**; vinculado a la localización, lo que no implica necesariamente una relación estática con un lugar, sino que también puede ser móvil y dinámica.

Cabe destacar que, tanto para el arraigo social como cultural, la generación de capital social constituye un elemento importante para promover el establecimiento de relaciones entre sujetos individuales y colectivos. Este concepto se concibe como el conjunto de normas, instituciones y organizaciones que promueven la confianza, la ayuda recíproca y la cooperación (Durston, 2000). A su vez, puede suscitar la integración social en torno a la producción, intervención y transformación del hábitat residencial.

Sin importar su naturaleza, para Marín et al (2017) el arraigo implica un proceso de *“construcción socioimaginaria de aquellas motivaciones subjetivas por la cual un sujeto o un grupo social se establece, radica y relaciona con un lugar o con un grupo de pares”* (p.135).

En línea con el pensamiento de Lefebvre (1974), el arraigo como construcción social, cultural y política, participa en la producción del espacio. A partir de las dimensiones vividas y percibidas, el arraigo permite comprender comportamientos y discursos que se vinculan con ideas y valores inscritos en un tipo de relación subjetiva con el espacio y tiempo. La aproximación a lo subjetivo de la vivienda está centrada en la producción de significados y experiencias desde los que se elaboran vínculos con el lugar de residencia, siendo un modo de comprender el por qué y cómo las personas se arraigan. Según sea el contexto, la vinculación y apropiación estrecha con el lugar puede dar paso a una mayor posibilidad de dominio frente a la mantención y conservación de este mediante pautas presentes cotidianamente en el habitar.

El ejercicio de habitar un espacio no es ajeno a lo afectivo, más aún si quienes habitan un lugar determinado han sido protagonistas de su propia construcción y han destinado recursos económicos y emocionales para ello. En este sentido, se concibe la dimensión **afectiva** del arraigo, o bien denominado apego al lugar, concepto referido al vínculo a las pertenencias de los sujetos, memorias compartidas y al tejido de redes de pertenencia duraderas que han experimentado situaciones compartidas o similares. Según (Scannell & Gifford, 2010), se refiere al conjunto de vínculos socioafectivos que las personas establecen con los lugares que habitan o frecuentan. Es decir, permite comprender el modo en que suceden estos procesos y en qué medida las personas se vinculan afectivamente a un lugar.

Para Pinto de Carvalho y Cornejo (2018), el apego al lugar se entiende como una relación simbólica y material que construyen las personas hacia un entorno particular, que se manifiesta a través de prácticas y significados compartidos culturalmente, que hacen, deshacen y rehacen un hogar que es físico y simbólico, material e imaginario, individual, público y político.

Por otra parte, el arraigo puede considerarse como un factor crítico para definir un modo de respuesta de un grupo u organización local ante el emplazamiento de proyectos urbanos que no hayan contado con una planificación adecuada y la participación activa de diversos actores involucrados para la toma de decisiones. En este sentido, la construcción de un hábitat cuya división funcional se aleje de un sentido

comunitario, inicia un camino hacia una lógica individualista y de retraimiento social, lo que incrementaría el desinterés y la falta de expectativas de los habitantes por el devenir de su entorno. Esto daría pie a una contraposición de la mirada positiva del arraigo, reflejándose en un sentido de desarraigo por el lugar de un ser que no se siente involucrado personalmente en ningún ámbito de pertenencia, con una ausencia cultural e identitaria.

Dicho todo esto, se da paso a una articulación de los conceptos abordados en este capítulo, considerando la operación de sus distintos componentes. En primera instancia, la problematización se observa a partir de la construcción del sujeto que deviene en propietario, es decir, la producción de una determinada subjetividad a partir de un proceso de propietarización que se expresa en una forma de racionalidad neoliberal y que se despliega mediante un dispositivo que gobierna los modos de ser y hacer de los sujetos. En ese sentido, el dispositivo opera a través del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, el que estipula una serie de exigencias y condiciones que orientan las conductas de los individuos que se someten al programa para obtener un subsidio que le permita financiar una vivienda en un territorio en específico. Desde este punto de vista la realización del derecho a la vivienda depende fundamentalmente de la capacidad de pago de las familias por acceder a ella, considerando al subsidio como mecanismo de financiación consagrado en la política habitacional y que convierte a las familias vulnerables en consumidoras de vivienda.

A su vez, el desplazamiento espacio-temporal en el proceso de propietarización establecido bajo el FSEV no implica una decisión libre de parte de los sujetos de elegir a donde vivir y se traduce en desplazamientos “forzados” que responde a la disponibilidad de un proyecto y un terreno, en el que también muchas veces los valores y visiones incorporados en el diseño de las viviendas no siempre coinciden con las necesidades de las personas, contraponiéndose las formas de habitar incorporadas en los modelos arquitectónicos con las prácticas sociales consolidadas de sus habitantes. Sin embargo, se concibe la vivienda como un proceso en el que su ocupación no termina una vez lograda, lo que permite que se transforme y se adapte en el tiempo según las exigencias, necesidades y la forma en cómo se reconocen las personas en el nuevo lugar a habitar.

Finalmente, la vivienda abordada en el estudio corresponde a un condominio social que posee dimensiones escalares tanto en espacio como en su forma de administración y mantención a partir del despliegue de la ley de copropiedad como otro componente del dispositivo y tecnología de gobierno, lo que implica otra forma de desenvolverse en el lugar y que puede condicionar e influir en el arraigo experimentado por las personas en un territorio específico a partir de una vinculación social, cultural, espacial y afectiva. Así, se concibe la producción de tipos de propietarios como efecto de la política pública. Una política pública que, en el caso del FSEV, si bien se fomenta el establecimiento de un carácter colectivo de trabajo para conseguir el objetivo perseguido, resulta contradictorio cuando se analiza el dispositivo que opera, tal como se verá en el capítulo 5.

CAPÍTULO 4 – MARCO METODOLÓGICO

4.1 ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN

El estudio presenta una metodología de base cualitativa (Taylor & Bodgan, 1987) correspondiente al tipo exploratorio-descriptivo en el que, a partir del estudio de casos de familias residentes de los conjuntos habitacionales Pacífico Rivas 1-2 y 3-4, se identifique tipos de propietarios que se construyen bajo los procesos de propietarización de la tenencia experimentados en el marco del programa Fondo Solidario de Elección de la Vivienda (FSEV). Esto implica profundizar en cómo opera el dispositivo a través del FSEV y la experiencia asociada de las familias desde la condición de no propietarios hasta su consecución, los procesos decisionales involucrados, la orientación de sus conductas y modos de habitar experimentados, y cómo repercute en la vinculación que tienen las personas con su nueva vivienda y el entorno inmediato.

Se considera pertinente el estudio de caso como diseño de investigación pues permite producir datos utilizando una variedad de procedimientos y el uso de distintos instrumentos durante un periodo prolongado de tiempo (Stake, 1995). Esto resulta coherente también con el hecho de que el estudio se desarrolló en una primera instancia bajo un contexto de restricciones de movilidad producto de la crisis sanitaria del COVID19, lo que implicó adecuar procedimientos y tomar las precauciones necesarias según el estado de avance de la situación nacional.

La investigación se inscribe y refiere a un proceso de construcción del hábitat residencial de los casos de estudio y, por lo tanto, se aborda desde una perspectiva multidimensional y multiescalar basada, con distinta profundidad, en factores político-económicos, socio-culturales y físico-espaciales. Hubo una estrategia metodológica que recurrió a distintas perspectivas disciplinares, además el estudio se desarrolló en una red heterogénea de investigación al inscribirse la tesis y participar del proyecto FONDECYT de iniciación 11191010 “Relevancia de la producción colaborativa de conocimiento para el mejoramiento de espacios barriales”, pudiendo relacionarse directamente con los profesionales del equipo de investigación, discutir temas afines y llevar a cabo actividades en terreno que se pudieron hacer acompañándose de otros miembros, tomando en cuenta distintos puntos de vista.

En este sentido, el estudio implicó una mayor conexión entre el investigador y el entorno de campo, desarrollando la capacidad de aprender las características del entorno desde el concepto de reflexividad, es decir, ser consciente de lo que acontece, tratar de comprender las relaciones y vínculos socioculturales en la construcción del hábitat residencial y actuar de forma flexible según sean los requerimientos (Lange, 2017).

4.2 CASOS DE ESTUDIO

4.2.1 Criterios de selección

Para llevar a cabo esta investigación y definir los casos de estudio a profundizar, se definen cinco criterios de selección como condicionantes bases.

Gestión habitacional. Se considera abordar dentro de la historia de la producción de la vivienda en Chile, el período de los últimos 15 años en el que, a partir de la implementación de la Nueva Política Habitacional, se avanza en el mejoramiento de la calidad residencial e integración social. Aquello bajo la consolidación de un proceso de modernización de la vivienda subsidiada que implicó mejoras en el financiamiento y disponibilidad de nuevos subsidios, nuevos estándares en los procesos de diseño y construcción de viviendas, y la inclusión del habitante en el desarrollo del proyecto. En este sentido, se focaliza en la acción y el despliegue del dispositivo que opera a través del FSEV, como el principal instrumento de la política habitacional dirigida a la población vulnerable para acceder a la casa propia sin recurrir a un crédito hipotecario.

Territorio. La investigación centra su foco en la Región Metropolitana, pues según datos del Observatorio Urbano del MINVU 2021 es el territorio donde más postulantes han sido beneficiados al programa FSEV durante el período 2012-2021, considerándose a 56.588 hogares, equivalentes al 23,94% del total nacional. A su vez, el Gran Santiago correspondiente a las 32 comunas de la provincia homónima, contempla 31.188 beneficiarios, equivalentes al 55,11% de la región y, dentro de ellas, San Joaquín se ubica dentro de las 10 comunas con más beneficiarios, correspondiente a 1.328 hogares en modalidad Construcción en Nuevos Terrenos.

Por otra parte, dado el contexto de restricciones de movilidad debido al confinamiento por la crisis sanitaria del COVID19 durante un considerable tiempo en el desarrollo de la investigación, se consideró la posibilidad de desplazamiento y cercanía del investigador con el lugar de estudio, el que fue variando y flexibilizándose según indicara la autoridad nacional.

Déficit habitacional. Otro punto a considerar para abordar casos de estudio en San Joaquín es que en esta comuna existe una importante necesidad de acceder a la vivienda, pues se posiciona como una de las comunas con mayor situación de allegamiento externo, contabilizándose un 4,63% de las viviendas y un 9,56% en situación de hacinamiento, según el Sistema de Indicadores y Estándares de Desarrollo Urbano (SIEDU).

Tipología de vivienda. La tipología de vivienda social en altura se considera tanto en el tipo de construcción como en el sistema de agrupamiento, correspondiente a los nuevos estándares con un diseño integral en el proceso de edificación y que permita ser abordada con un enfoque que relacione una amalgama de aspectos físico-espaciales, socioculturales y jurídicos. En este sentido, se considera la figura del conjunto habitacional construido mediante un sistema de subsidios en un período de tiempo cercano, localizado en la comuna en mención y que integre condominios sociales tipo A según la ley de Copropiedad Inmobiliaria, es decir, que sean construcciones divididas en unidades emplazadas en un terreno de dominio común.

Relevancia histórica y disposición de actores. Se considera la relevancia histórica que han experimentado grupos humanos asociados bajo la figura de comités de allegados y/o de vivienda para obtener la casa propia, teniendo en cuenta la trascendencia del proceso en la comuna, la factibilidad del acceso a los casos y la disposición de los actores involucrados para colaborar con la investigación.

En este sentido, se seleccionó a los conjuntos habitacionales Pacífico Rivas 1-2 y 3-4 en la comuna de San Joaquín, estableciéndose como un primer acercamiento la vía institucional a través de la Unidad de Vivienda del municipio local, complementándose con el contacto directo de dirigentes de las organizaciones sociales más representativas de cada caso.

Por otra parte, si bien se reconocen estudios que incorporan a Pacífico Rivas 1-2 (Fuster-Farfán, 2019; Unda, 2019), no se ha profundizado en la experiencia desde la perspectiva de las familias vulnerables en el reconocimiento de saberes y co-habitar en la producción de conocimiento situado -desde abajo hacia arriba (*Bottom-Up*)-, ni estudio alguno sobre Pacífico Rivas 3-4; de modo que la investigación de ambos puede contribuir al análisis crítico respecto a la problemática expuesta a partir de las particularidades de cada proceso de propietarización.

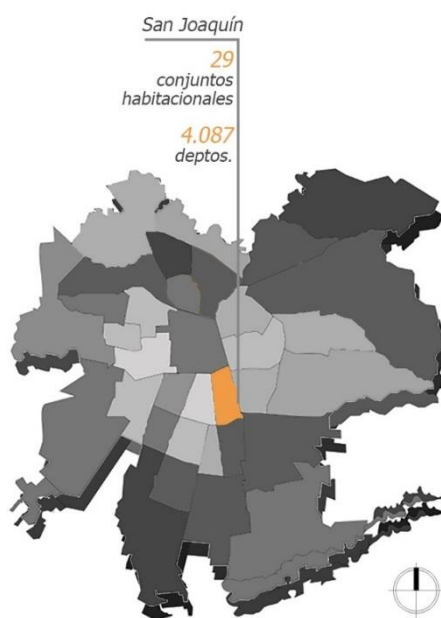
4.2.2 Descripción casos de estudio

Si bien la aproximación a los casos considera un contexto urbano y macro que es la ciudad de Santiago, la investigación se centra en la particularidad de familias vulnerables que han devenido propietarias de manera reciente en viviendas subsidiadas por el Estado asociadas a la política pública del FSEV en una escala territorial delimitada como es San Joaquín. Una comuna que posee una superficie de territorio de 9,7 km² correspondiente a un suelo 100% urbano, con escasez de áreas para su expansión debido a su condición mediterránea de un sistema metropolitano mayor, con un incremento explosivo del precio de la vivienda²¹ lo que, entre otros factores, ha repercutido en el aumento de hogares allegados y en condiciones desfavorables de arrendamiento para muchos habitantes locales.

Cabe destacar que existen 35 comités de allegados que agrupan a cerca de 3.000 familias (Ponce, 2020) que no poseen una vivienda propia y que viven en la constante preocupación e incertidumbre debido a la inseguridad, precariedad residencial en que se encuentran, y también al temor de arrendatarios de tener que abandonar el lugar donde se ha estado viviendo por distintas razones.

En este contexto, se consideran los procesos experimentados por familias que viven en los **Conjuntos Habitacionales Pacífico Rivas 1-2 y 3-4** en la comuna de San Joaquín, cuyos proyectos son el resultado del esfuerzo, lucha y presión de comités de allegados durante más de 8 años de movilización para acceder a la casa propia, junto al apoyo del municipio local y, por otra parte, la gestión a nivel administrativo entre el Ministerio de Bienes Nacionales y el SERVIU Metropolitano para ceder terrenos fiscales a la construcción de viviendas sociales en altura. Ambos casos están asociados a la obtención de subsidios habitacionales a través del FSEV en la modalidad de postulación Colectiva para proyectos de Construcción en Nuevos

Figura 6: Ubicación de comuna en estudio



Fuente: Elaboración propia basada en Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos - MINVU, 2014a.

²¹ La comuna de San Joaquín presenta un valor de venta de departamentos nuevos que gira en torno a 53,5 UF/m², representando una variación de un 13,8% en el período 2015-2020 según informe realizado por el Departamento de Estudios del Portal inmobiliario usatusubsidio.com y la información recopilada por la empresa especializada en Ingeniería de datos GFK Chile.

Terrenos (CNT-MP) y se posicionan como íconos al ser unos de los complejos de vivienda social más grandes de la comuna.

El **Conjunto Habitacional Pacífico Rivas 1-2** fue construido entre los años 2013 y 2015, y corresponde a 200 familias que hoy tienen su casa pero que lucharon por ella desde hace muchos años e iniciaron un proceso de propietarización asociado a la postulación al subsidio en el llamado a concurso del FSEV Res. Ex. N° 5.173 (V. y U.) de junio del 2012. Estas familias encabezadas principalmente por 172 jefas de hogar correspondientes al 86% y 28 jefes de hogar equivalentes al 14%, formaron parte de allegados y arrendatarios asociados a comités provenientes de poblaciones al interior de la comuna como El Pinar, Las Industrias, Mussa, La Castrina, entre otras, pero que cuya trayectoria residencial implicó lugares incluso fuera de San Joaquín.

Este conjunto se emplaza en un terreno de 9.520 m² aproximadamente y su programa considera 200 viviendas agrupadas en 10 edificios de 5 pisos de altura, en los que se contemplan cuatro departamentos de 57,2 m². Dos sedes sociales donde se realizan las asambleas de la comunidad y se celebran diversos actos, zonas de estacionamientos que con el tiempo han tenido que ir adecuándose -no sin complicaciones- para dar cabida a una mayor cantidad de vehículos, zonas de circulación peatonal, de esparcimiento y de recreación que se han tenido que optimizar con la postulación a programas de mejoramiento y pavimentación, posterior a la recepción final.

Figura 7: Vista área común en conjunto habitacional Pacífico Rivas 2



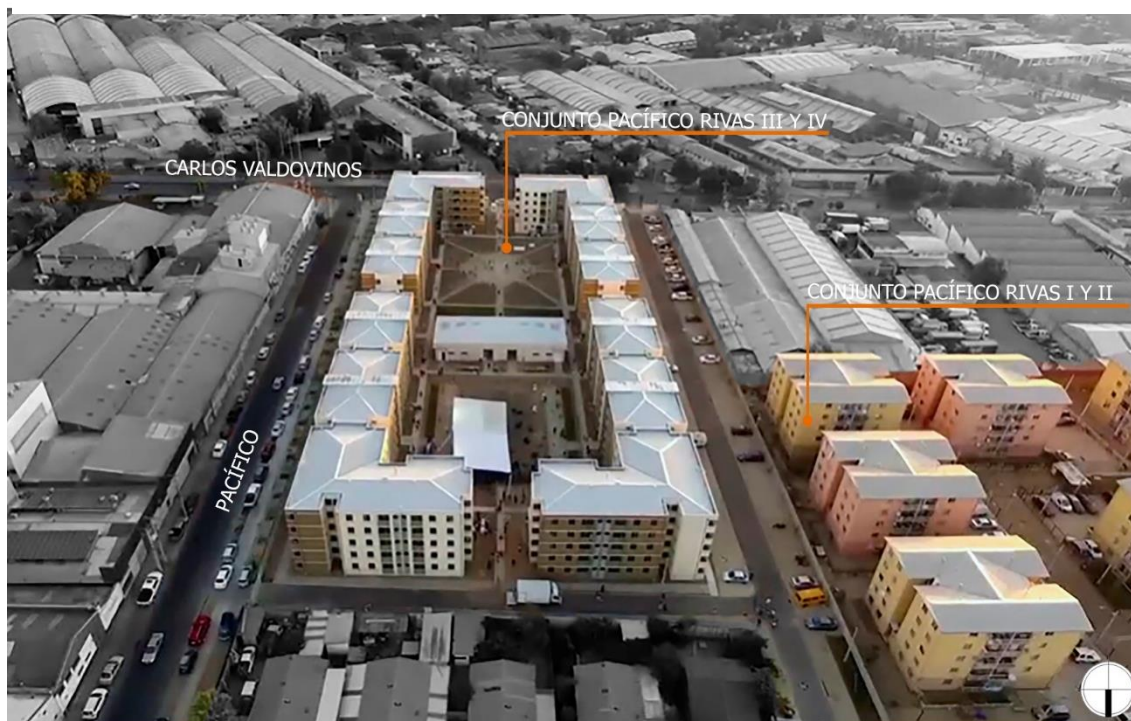
Fuente: Archivo personal.

Por otra parte, el **Conjunto Habitacional Pacífico Rivas 3-4** fue construido entre los años 2017 y 2019, y corresponde a 280 familias que, al igual que el caso anterior, lucharon por la vivienda propia durante mucho tiempo, iniciando procesos de propietarización asociados a la postulación a subsidio del FSEV en varias ocasiones, siendo con la postulación al llamado a concurso Res. Ex. N°6.086 (V. y U.) de noviembre del 2016, donde se seleccionó a 251 familias provenientes de 8 comités de vivienda pertenecientes a las distintas unidades vecinales y poblaciones al interior de la comuna, distinguiéndose: por un lado, Fe y Esperanza, Monseñor Sergio Valech, CPL Dulce Hogar, De la Luz, y por otro lado, Juanita Aguirre 2, Aníbal Pinto, Nueva Carmen y Villa Berlioz.

El resto de los cupos disponibles fue complementado con la adscripción que realizó SERVIU de 27 familias provenientes del comité Sonetos de Mozart II que habían sido previamente seleccionadas asociadas al llamado a concurso para el otorgamiento de subsidios del FSEV en la alternativa de postulación sin proyecto habitacional de diciembre del 2013, pero que producto de dificultades y problemas en la gestión del comité, no se logró tener un buen desenlace. Además, se incluyó a 2 casos sociales gestionados desde el municipio.

Este conjunto se emplaza en un terreno de 13.833 m² aproximadamente y su programa considera 280 viviendas agrupadas en 12 edificios de 5 pisos cada uno, en los que se contemplan cuatro departamentos de 56 m² y de 60 m² en aquellos de tipología para personas con movilidad reducida. Incorpora también dos sedes comunitarias equipadas con cocina y baños que en su conjunto dividen un amplio espacio común entre un área verde con juegos infantiles y una multicancha para el desarrollo de deportes y otras actividades afines a la comunidad. Biciclero, zona de máquinas de ejercicios, zonas de circulación peatonal separadas de las vehiculares y 129 estacionamientos con control visual desde las fachadas ponientes (Constructora Oval, 2017).

Figura 8: Vista aérea de los conjuntos habitacionales Pacífico Rivas 1-2 y 3-4



Fuente: Constructora Oval.

Figura 9: Planta vivienda Pacífico Rivas 1 y 2, según Cuadro Normativo y Tabla de Espacios y Usos Mínimos DS.49

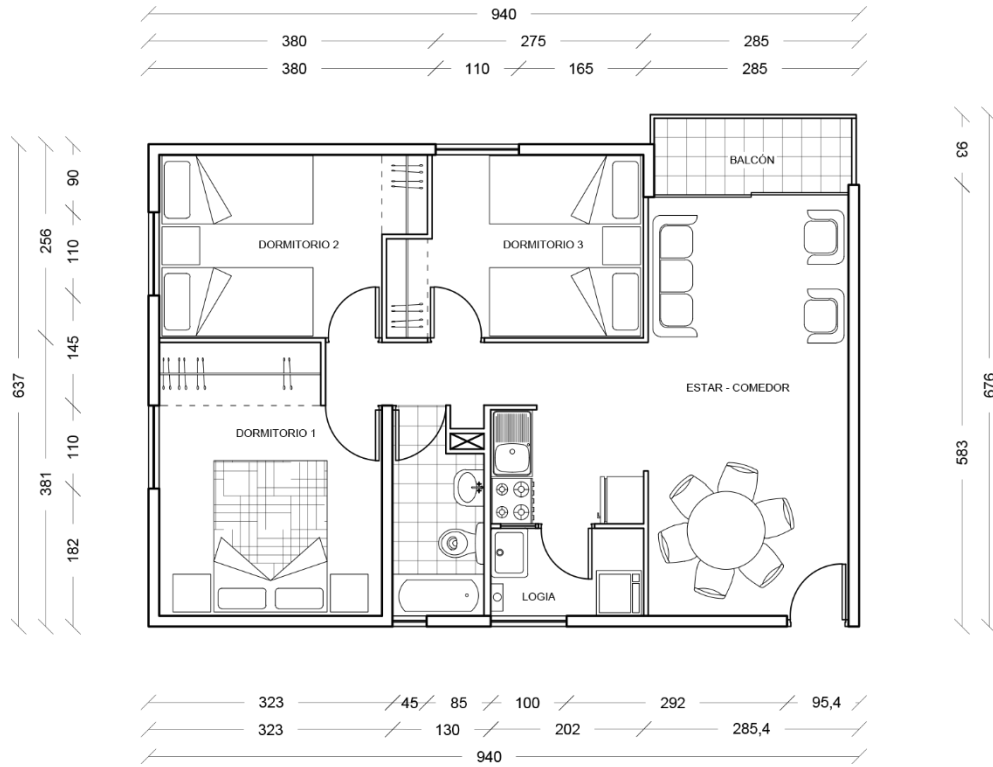
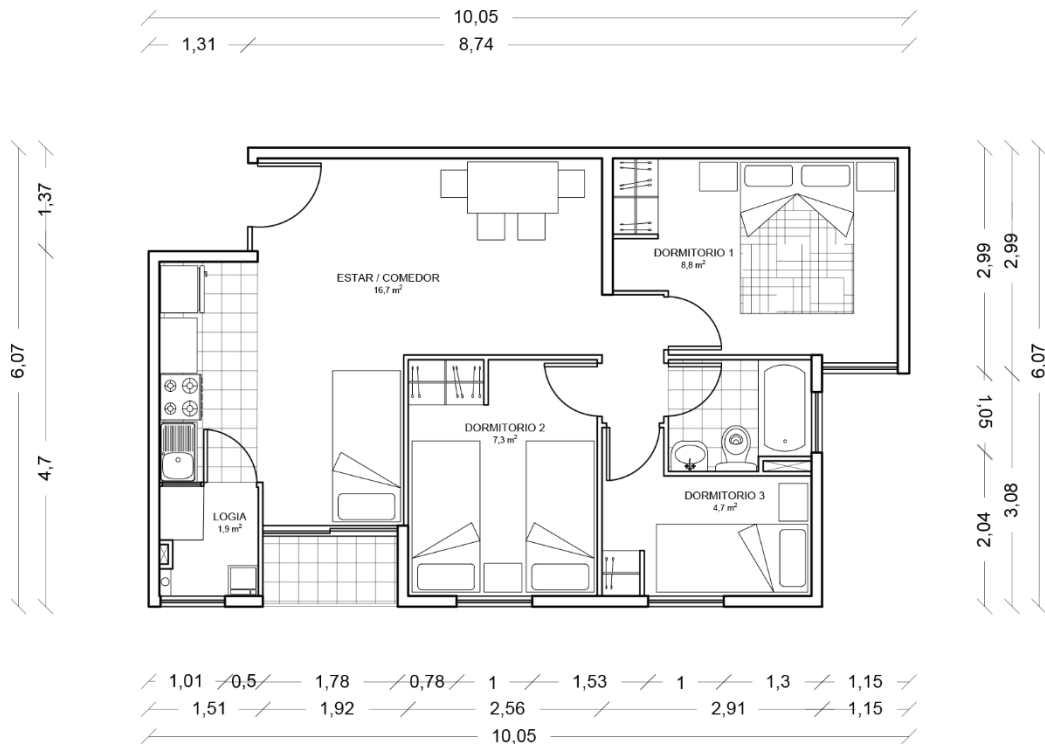


Figura 10: Planta vivienda Pacífico Rivas 3 y 4, según Cuadro Normativo y Tabla de Espacios y Usos Mínimos DS.49



Fuente: Elaboración propia.

4.3 FASES DE LA INVESTIGACIÓN

La investigación implicó abocarse al ambiente o campo de estudio en donde se empleó una serie de técnicas de recolección y producción de datos para su posterior análisis, utilizándose algunas de modo transversal. En este sentido, el acercamiento al tema, los casos y el trabajo de campo se abordaron de tal manera que aquella producción de datos considerara las limitaciones que hubo debido a las restricciones de movilidad en contextos de crisis sanitaria por COVID19, siendo San Joaquín una de las comunas más afectadas con la cuarentena durante varios meses en el desarrollo de la investigación. Así, el proceso se sustentó principalmente en 6 etapas:

4.3.1 Etapa 1: Revisión y sistematización de fuentes secundarias

La primera etapa del estudio se basó en la revisión y sistematización de información existente acerca de la política habitacional del país pasando desde un enfoque universalista hacia uno coherente con un Estado subsidiario y regulador, y su consolidación en las últimas décadas a partir de la implementación de programas habitacionales. En este sentido, se realizó también una revisión bibliográfica (documentación histórica, legislación, normativa e investigaciones previas) referida al modelo de implementación que tiene el programa FSEV, a modo de entender sus componentes y el tipo de intervención que lleva a cabo en términos reglamentarios y su posterior ejecución.

Puesto que el proceso de propietarización de la tenencia está asociada a la producción de una subjetividad que ha sido promovida por un dispositivo y este, a su vez, deconstruido a partir de las normas, discursos, instrucciones, manuales, protocolos, arquitecturas, entre otros elementos de aplicación del poder, se analizó información secundaria de los casos seleccionados, como primera aproximación. Esto implicó revisar antecedentes históricos, archivos virtuales, trabajos académicos, documentación municipal y ministerial, como evidencia técnica de la evolución de los procesos llevados a cabo.

4.3.2 Etapa 2: Netnografía

En la segunda etapa se recurrió a la netnografía, correspondiente al levantamiento de información de las vivencias en los espacios virtuales relacionados con los casos de estudio. Para ello, se revisó un compendio de documentos en línea y se realizó su seguimiento sustentado en planimetrías de los conjuntos habitacionales, fotografías disponibles en redes sociales oficiales de las organizaciones presentes en los condominios sociales, base de datos de expedientes y actas municipales, prensa digital comunal y otros medios masivos que dieran cuenta de acontecimientos relacionados a los casos, la indagación en sitios web de reproducción de videos de la entidad patrocinante, la constructora a cargo, el municipio local, así como también en otras redes sociales oficiales relacionadas con los distintos actores involucrados en los casos y que evidenciaran hitos distintivos en los procesos llevados a cabo por las familias.

4.3.3 Etapa 3: Diseño de instrumentos

Dado el enfoque de la investigación, como su pregunta y objetivos, se consideró que para el trabajo de campo las técnicas más pertinentes centradas en la interpretación de discursos y prácticas sociales eran la entrevista y la observación participante, que permite apoyarse mediante el registro en formatos audiovisuales como la fotografía y videograbadoras (Angrosino, 2012; Campos & Lule, 2012). Estas se complementaron en distinta jerarquía con el análisis documental, los recorridos comentados y la fotoelicitación.

Para ello, se elaboraron instrumentos para ser utilizados ya sea de modo virtual o presentados directamente en el terreno a los informantes claves, según sean las circunstancias. Entre ellos se destacan la redacción de cartas de presentación e invitación a colaborar con la investigación, la elaboración de consentimientos informados con los propósitos de las técnicas a aplicar en el estudio y el aseguramiento del anonimato de toda información proveniente de los informante clave, la elaboración de pautas de preguntas a aplicar en entrevistas, fichas de caracterización del entrevistado, pautas de observación, un compendio de fotografías a utilizar en la fotoelicitación y una planta tipo con papel diamante para que las familias se apoyen gráficamente, haciendo anotaciones, esquemas y manifestando cada cambio o adaptación que fueron realizando en su vivienda para darle su propio carácter.

4.3.4 Etapa 4: Contacto con organismos e instituciones claves

En esta etapa se contactó y visitó la Jefatura de la Unidad de Vivienda de San Joaquín con el fin de aplicar entrevistas individuales semiestructuradas en que, a partir de un diseño de temas previamente definidos y en base a un uso exploratorio dentro del problema de investigación (Hernández Sampieri et al, 2014), se obtenga información respecto a la política habitacional en la comuna, los planes y estrategia del equipo municipal para atender la demanda que tienen las familias por acceder a la vivienda propia, y el modo en que los profesionales se involucraron en el proceso llevado a cabo por los respectivos casos de estudio (ver Anexo 1). Dentro de los temas abordados figuran:

- Concentración de la demanda habitacional local.
- Cómo participa y conduce el municipio los intereses de los comités de allegados.
- Rol del municipio en los procesos de propietarización y su actual relación con las familias.

Junto a ello, se tuvo la posibilidad de entrevistar a uno de los arquitectos de la Dirección de Obras Municipales relacionado con uno de los proyectos habitacionales, con el fin de conocer mayores detalles sobre el proceso llevado a cabo en el conjunto desde una parte más técnica.

Complementariamente, se obtuvo el punto de vista que tienen otros actores involucrados, entrevistando a la Ejecutiva de Proyectos de SERVIU RM (ver Anexo 2) y al representante de una de las Entidades Patrocinante que diseñaron los proyectos habitacionales: Emile Straub y Cia Ltda (ver Anexo 3).

4.3.5 Etapa 5: Trabajo de campo con familias de Pacífico Rivas 1-2 y 3-4

a) Levantamiento de información en terreno

Con el propósito de tener una mayor aproximación al tema y una vez contactados los/las principales dirigentes de los condominios sociales, se realizaron las primeras visitas a terreno, permitiendo tener un conocimiento directo del lugar, apreciando el estado de los edificios, la apropiación de los bienes comunes y los distintos modos de habitar de las comunidades. Para ello, se realizó un recorrido comentado con el/la dirigente por todas las áreas comunes y el perímetro de los condominios, realizando observaciones en un cuaderno de campo y registrándolo audiovisualmente, teniendo la posibilidad de ingresar a su vivienda y terminar con una entrevista abierta. Es aquí donde se estableció el primer vínculo de confianza con los dirigentes.

b) Entrevista a dirigentes o delegados de Pacífico Rivas 1-2 y 3-4

Posteriormente, se realizaron entrevistas semiestructuradas a dirigentes o delegadas de los condominios Pacífico Rivas 3-4, en primera instancia, y luego con Rivas 1-2. Con la aplicación de estas entrevistas se obtuvo información referente al rol que tuvieron quienes lideraron la gestión de los comités de allegados en los procesos de propietarización de las familias, la capacidad de organización, las tomas de decisiones involucradas, mecanismos de inclusión y exclusión, y el modo en cómo se articularon con los distintos actores.

Si bien existe una pauta de temas, la conducción de las entrevistas estableció orientaciones sin generar una conducción rígida, así se pudo ir generando espacios de diálogo más amplios y profundizar en otros aspectos cuando fuese necesario hacerlo.

c) Entrevista a propietarios/as de familias de Pacífico Rivas 1-2 y 3-4

Se realizó entrevistas semiestructuradas a jefes y jefas de hogar de los casos de estudio, destacándose en su aplicación la importancia de quien produce el conocimiento, la relevancia de la forma y el contenido del discurso desarrollado de acuerdo al perfil del habitante (ver Anexo 4).²² Para estos efectos, se consideraron criterios tales como el género, la edad, la ocupación, el número de integrantes del hogar, la condición de la tenencia de la vivienda de origen (allegado o arrendatario) y el sector en el que se encontraba; pudiendo dar paso a un análisis según tipos de propietarios (ver matriz estructural de entrevistados).

Estas entrevistas se realizaron con el fin de obtener el relato de la experiencia tras sus respectivos procesos de propietarización, abordando los distintos procedimientos para poder calificar al comité de allegados, las tomas de decisiones involucradas a nivel familiar, la forma en cómo se organizaron, se hicieron cargo y se esforzaron para postular al subsidio, entre otras cosas; de modo de poder conocer directamente de los protagonistas, el modo en que opera el dispositivo del FSEV en el marco de una competencia generalizada desde la condición de no propietario hacia su consecución.

Para ello, se complementó con la técnica de fotoelicitación en el cual, mediante el uso de fotografías relacionadas con diversos hitos de la evolución de los casos, se provocó un diálogo en el que se evocaron recuerdos, generaron opiniones y discusiones sobre los significados que emergían de lo visto, situando a la persona dentro de una reflexividad.

Dado que las familias han tenido que ir variando su lugar de residencia a partir de las propias necesidades, capacidades y oportunidades en el espacio y tiempo, se hizo énfasis también en los modos de habitar de la vivienda anterior y su adaptación en el nuevo lugar de residencia, construyendo un significado más allá del desplazamiento físico-espacial y recogiendo la valoración que tienen las personas sobre su vivienda y el entorno. Junto a ello, se realizó un ejercicio de dibujo en el que sobre una planta tipo de la vivienda con un papel diamante, los entrevistados pudieron anotar y esquematizar las adaptaciones que han ido realizando, asociando espacios con significados y modos de habitar predilectos, otorgándole un carácter propio a su vivienda.

²² Para cada entrevista realizada se consideraron medidas sanitarias de cuidado frente al COVID19, abriendo la posibilidad de que cada vecino pudiera participar de la instancia al interior de sus propias viviendas, o bien en la sede comunitaria de cada conjunto habitacional. A su vez, se tuvo lectura y aceptación de consentimientos informados para colaborar en la investigación.

Tomando en consideración el arraigo como una variable de análisis y una forma de mirar la dimensión subjetiva del propietario una vez accedida a la vivienda, se hizo énfasis en las condiciones espaciales y los vínculos de localización que tienen las personas tanto con la vivienda como con su entorno inmediato; la existencia de grupos y organizaciones en las cuales se involucran o participan y la vinculación a las pertenencias y memorias compartidas. Esto se complementó con la observación de hechos y prácticas cotidianas vinculadas al modo de hacer en que las familias se apropian del espacio, se relacionan y establecen una pertenencia con el lugar.

Finalmente, dada la masificación de instrumentos para el registro audiovisual, éstos se utilizaron complementariamente ya que permiten registrar más allá del lenguaje corporal, “*capturando detalles que se pierden en las transcripciones textuales de audio y notas de campo*” (Gaete-Reyes et al., 2019, p.18), aportando con elementos que permitieron su posterior análisis e interpretaciones futuras una vez abandonado el campo de estudio.

Tabla 1: Matriz estructural de propietarios entrevistados en Pacífico Rivas 1-2 y 3-4

NOMBRE ²³	GENERO	EDAD	PARENTESCO	OCUPACIÓN	INTEGRANTES DE HOGAR	CONDICION INICIAL	SECTOR ORIGEN
María	F	48	Jefa de Hogar	Dueña de Casa	3	Arrendataria	Víctor Gandarillas
Ximena	F	72	Jefa de Hogar	Dueña de Casa	1	Arrendataria	San Miguel
Sofía	F	40	Jefa de Hogar	Comerciante	4	Allegada	San Joaquín
Alberto	M	44	Jefe de Hogar	Soldador	4	Arrendatario	Villa Berlioz
Laura	F	50	Jefa de Hogar	Dueña de Casa	4	Allegada	Pob. Aníbal Pinto
Pamela	F	53	Jefa de Hogar	Terapeuta	4	Allegada	Población Chile
Fernanda	F	49	Jefa de Hogar	Comerciante	3	Allegada	Pob. El Pinar
Sara	F	72	Jefa de Hogar	Dueña de Casa	1	Allegada	La Florida
Javiera	F	41	Jefa de Hogar	Dueña de Casa	4	Allegada	Pob. El Pinar
Eloísa	F	37	Jefa de Hogar	Dueña de Casa	4	Allegada	Pob. El Pinar
Ana	F	50	Jefa de Hogar	Dueña de Casa	2	Allegada	Las Industrias
Adrián	M	50	Cónyuge	Trabajador Lab.	4	Arrendatario	La Granja
Isabel	F	56	Jefa de Hogar	Emprendedora	3	Arrendataria	Pob. Mussa
Francisco	M	39	Cónyuge	Bibliotecario	5	Arrendatario	La Castrina
Manuel	M	45	Jefe de Hogar	Guardia	4	Arrendatario	La Castrina
Catalina	F	46	Jefa de Hogar	Guardia	3	Arrendataria	Pob. El Pinar
Claudio	M	45	Jefe de Hogar	Soldador	4	Allegado	Pob. El Pinar

Fuente: Elaboración propia

²³ Todos los nombres de los participantes entrevistados fueron cambiados para resguardar su anonimato.

4.3.6 Etapa 6: Análisis e interpretación de resultados

En esta última etapa se realizó el análisis e interpretación de resultados a partir de la producción de datos realizada en las etapas anteriores. Para ello, se sistematizó la información primaria y secundaria relativa al proceso de desarrollo de cada caso, tomando en cuenta la documentación, archivos en línea, la netnografía y, principalmente, el relato de los jefes y jefas de hogares, y de los informantes institucionales entrevistados, vinculándose con los fundamentos teóricos de la investigación para que mediante la asociación y comparación entre tipos de propietario, se elabore una descripción más pormenorizada de tipos de propietarios que devienen y cómo se vinculan con su nuevo lugar de residencia.

En este sentido, para el caso de las fuentes secundarias se implementaron fichas de sistematización que permitieron ordenar la información extraída de distintas fuentes bibliográficas y organizarlas según los respectivos temas abordados en la tesis. Misma situación se llevó a cabo con la netnografía, sistematizando la información procedente de los espacios virtuales relacionados con los casos de estudio y que vinieron a complementar lo extraído en fuentes secundarias y lo observado posteriormente una vez que se pudo acceder directamente a los conjuntos habitacionales, cuando la cuarentena en San Joaquín fue eliminada.

En el caso de los recorridos comentados, al ser estos grabados con videocámara, se reprodujeron posteriormente mediante un software de multimedia con el fin de observar elementos que no fueron advertidos en la visita a terreno y que con más tiempo y dedicación se pudieron analizar. Del mismo modo ocurrió con la entrevista, al ser éstas registradas con una grabadora, se transcribieron y se analizó su contenido clasificándose por códigos o temas relacionados a los elementos abordados en el marco teórico y haciendo cruces entre ellos a partir de la utilización del software Atlas Ti.

También se utilizaron técnicas de visualización gráfica a partir de la elaboración de planos digitalizados en software AutoCAD y Photoshop, que permitió representar la adaptación y domesticidad de los propietarios con su nueva vivienda. Misma situación para las fotografías tomadas en terreno, que permitió apoyar el relato de los participantes en el estudio. En varias ocasiones se cruzó información entre una técnica y otra para tener un mejor análisis e interpretación de los resultados.

Finalmente, cabe destacar siempre existió la disposición de los integrantes del equipo FONDECYT para discutir temas y elementos que surgieron de las técnicas de producción de datos, además de estar en constante revisión y discusión con el profesor guía. Todo lo anterior con el fin de cumplir con los objetivos específicos propuestos, elaborar conclusiones y generar reflexiones respecto al tema y problema de investigación planteado.

Tabla 2: Síntesis de objetivos y técnicas de investigación utilizadas

OBJETIVO GENERAL	OBJETIVO ESPECÍFICO	TÉCNICA	FUENTE DE INFORMACIÓN	INFORMACIÓN ESPERADA
Identificar tipos de propietarios que se construyen bajo los procesos de propietarización experimentados por las familias residentes de los conjuntos habitacionales Pacífico Rivas 1-2 y 3-4 en el marco del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda.	1) Caracterizar los procesos de propietarización de la tenencia que han llevado a cabo las familias estudiadas.	<p>a) Análisis bibliográfico referido al modelo de intervención del FSEV.</p> <p>b) Análisis documental referido a la evolución de los casos en el FSEV.</p> <p>c) Entrevista individual semiestructurada + fotoelicitación.</p>	<p>a) Documentos legales, normativos y otros producidos por divisiones del MINVU.</p> <p>b) Antecedentes históricos, archivos virtuales, registros municipales y ministeriales.</p> <p>c) Dirigentas de los condominios sociales, jefas de hogar seleccionados, Municipio de San Joaquín, SERVIU y EP.</p>	<p>a) Deber ser y condiciones de intervención del FSEV en términos físicos, sociales y normativos.</p> <p>b) Evolución de los procesos de propietarización de los casos desde un punto de vista técnico.</p> <p>c) Relato de la experiencia de dirigentas y jefas de hogar durante el proceso, y el punto de vista de profesionales involucrados en las distintas etapas.</p>
	2) Describir el proceso de adaptación de los modos de habitar involucrados en el desplazamiento espacio-temporal de las familias estudiadas.	a) Entrevista individual semiestructurada + ejercicio de dibujo	a) Jefas de hogar o representante de la familia.	a) Relato sobre lo modos de habitar y su adaptación en el nuevo lugar de residencia, construyendo significados más allá del desplazamiento físico.
	3) Identificar los elementos asociados al arraigo al lugar de acuerdo a variables sociales, culturales, espaciales y afectivas en los casos de estudio.	<p>a) Entrevista individual semiestructurada</p> <p>b) Observación</p>	<p>a) Jefas de hogar o representante de la familia.</p> <p>b) Familias de los condominios</p>	<p>a) Vinculación y sentido de pertenencia con su vivienda y entorno inmediato.</p> <p>b) Modos de hacer, actividades y prácticas desarrollados entre la vivienda y el espacio común.</p>

Fuente: Elaboración propia.

CAPÍTULO 5 – DESARROLLO Y RESULTADOS

5.1 POLÍTICA Y DEMANDA HABITACIONAL DE SAN JOAQUÍN

5.1.1 Contextualización urbana

San Joaquín es una de las 52 comunas que forman parte de la Región Metropolitana y se encuentra ubicada en el sector centro-sur de la ciudad de Santiago. Limita al norte con la comuna de Santiago Centro siendo utilizado como frontera el Parque Santa María (ex línea férrea), al oriente con Ñuñoa, Macul y La Florida por Av. Vicuña Mackenna; al poniente con San Miguel, por Av. Santa Rosa y al sur con la comuna de La Granja, por Av. Lo Ovalle. Esta delimitación se establece producto de la partición territorial de la comuna de San Miguel mediante el Decreto con fuerza de ley N°13.260 de 1981, pero es en julio de 1987 cuando inicia su funcionamiento administrativo como corporación edilicia a través del Decreto N° 905 del Ministerio del Interior.

Ubicado al sur del Zanjón de la Aguada, el territorio que hoy comprende a San Joaquín correspondía antiguamente a terrenos agrícolas que con el tiempo se convirtieron en viñas y luego se fueron subdividiendo con el crecimiento de la población. La posterior evolución y estructuración urbana del territorio durante los años 40 se fue configurando en torno al desarrollo industrial de la manufactura textil y de calzado, apoyado por la creación de la Corporación de Fomento de la Producción (CORFO) que propulsaba la industrialización del país. Aquello incrementó la migración campo-ciudad hacia los centros urbanos más productivos, emplazándose las primeras zonas industriales y sectores habitacionales próximos a las vías ferroviarias. En forma paralela, con el arribo de habitantes empobrecidos provenientes de la periferia del sector norte y centro de Santiago, se inició un proceso de poblamiento bajo ocupaciones irregulares o “*callampas*” que fueron surgiendo de manera silenciosa como asentamientos precarios a orillas del Zanjón de la Aguada. Esto repercutió en que la trama urbana fuera expandiéndose de forma precipitada, con escasa planificación y sin un ordenamiento claro que promueva su comprensión y legibilidad.

Así, la configuración del territorio implicó una subdivisión de los terrenos cuyos trazados fueron dados según la necesidad de vivienda del momento, creándose barrios de trabajadores obreros, otros en base al surgimiento de tomas de terrenos y otros por la emergencia habitacional; siendo característico de este período el origen de la Población La Legua y la consolidación del sujeto-poblador.

Hacia la década de los años 60 y 70, aumentó la necesidad habitacional y se construyeron varios conjuntos de viviendas de estratos socioeconómicos medios que constituyen la mayoría de los barrios actuales en la comuna de San Joaquín. La expansión del desarrollo industrial en el territorio aumentó localizándose en ejes viales como Avenida Santa Rosa, Avenida Carlos Valdovinos y Vicuña Mackenna, relacionándose con los principales ejes de transporte de acceso a la ciudad, mientras que talleres de menor tamaño y comercio detallista se fueron localizando de manera dispersa en todo el territorio. Sin embargo, entre los años 80 y 90 debido a la evolución de la industria tecnológica, las crisis económicas mundiales y posteriormente la implementación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago de 1994, cuya ordenanza congeló las actividades industriales calificadas como molestas al interior del anillo de Américo Vespucio, muchas fábricas comenzaron a cerrar y desmantelarse para ser trasladadas a otras zonas de la ciudad exclusivas para su uso, dejando terrenos desocupados o destinados para el bodegaje.

Hoy en día el territorio de San Joaquín tiene una superficie total de 9,7 km², siendo una comuna de tamaño medio con respecto a otras comunas colindantes y se encuentra urbanamente consolidada en un 100%. Su localización pericéntrica respecto al área fundacional de la ciudad le otorga un importante lugar en el espacio urbano significando ventajas en el acceso a equipamientos y servicios, a través de vías intercomunales que conectan el Gran Santiago en dirección norte-sur sin mayores dificultades como las avenidas Santa Rosa, Vicuña Mackenna y Las Industrias que cuentan con corredores de transporte público, siendo esta última un eje central de la comuna. Además, están las estaciones de metro Línea 5 en Vicuña Mackenna y en el eje Santa Rosa, la estación Biobío de Línea 6. No obstante, se recalca la presencia del Zanjón de la Aguada como una limitante natural, principalmente en la zona norte del territorio.

Se contemplan también vías transversales que conectan la comuna de oriente a poniente, siendo las principales avenidas Carlos Valdovinos, Salvador Allende, Departamental y Lo Ovalle. De este modo, la red vial de la comuna ocupa una función emplazadora de servicios de alcance local y desplazadora de flujos comunales e intercomunales, lo que constituye un potencial de vital importancia para favorecer el desarrollo urbano de San Joaquín.

Figura 11: Planos de áreas verdes y tipo de equipamiento disponible en San Joaquín



Fuente: Elaboración propia.

Desde el punto de vista del suelo, convive un uso mixto destinado a la residencia, equipamientos, actividades productivas -considerándose históricamente el legado de la industria-, espacios públicos y áreas verdes para la población. Entre ellos, se destacan el centro educacional de la Universidad Técnica Federico Santa María; los complejos deportivos del Gimnasio, Piscina Temperada y Estadio Municipal; núcleos comerciales como el Persa Biobío en el norte de la comuna, el Mall Outlet La Fábrica hacia el oriente; equipamiento cultural como el Centro Cultural y Teatro Municipal San Joaquín, más un variado comercio de escala barrial, ferias, colegios y consultorios de salud que, junto al Hospital Barros Luco en la comuna colindante de San Miguel, atienden las necesidades médicas de la población local.

Por otra parte, se dispone de un total de 439.163 m² de áreas verdes, destacándose 4 sectores como son el Parque La Castrina (64.004 m²), Parque Isabel Riquelme (7.614 m²), Parque Maihue (9.600 m²) y el Parque Inundable Intercomunal Víctor Jara (41 ha) ubicado en forma paralela al Zanjón de la Aguada (Habiterra, 2019). No obstante, San Joaquín revela una dotación deficitaria si se considera el estándar de 10 m² de superficie de área verde/hab propuesto por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU), ya que esta comuna tiene 4,9 m²/hab., posicionándose dentro del 51% de las comunas que están por debajo del rango de los 5 m²/hab en el país, lo que evidencia una preocupante situación y supone un importante desafío para suplir la brecha existente.

Considerando el escenario de cambios del territorio local en cuanto al desuso de zonas de origen industrial que provocaban un deterioro ambiental y las ventajas de la privilegiada ubicación pericéntrica de la comuna, San Joaquín viene realizando desde comienzos de los años 2000 un proceso de renovación urbana cuyos esfuerzos están orientados a la reconversión de suelos industriales y la densificación residencial. Esto se asocia a distintas modificaciones al Plan Regulador Comunal de San Joaquín, siendo en 2019 su última actualización que se encauza en el *“desarrollo urbano en barrios de reconversión, como también medidas de resguardo y protección para barrios tradicionales, fomentando la coexistencia de diversas actividades: industrial, productiva, de servicio y residencial”* (Habiterra, 2019, p.8). Todo aquello en línea con un crecimiento armónico de la comuna destacándose, por ejemplo, un control de la altura máxima de edificación de 12 pisos en las avenidas principales y dirigiendo la gestión en la búsqueda de terrenos disponibles o bien cuyo uso de suelo sea reconvertido hacia uno residencial y así ser destinado a la construcción de nuevas viviendas sociales.

Lo anterior ha generado un interés inmobiliario en la comuna, tanto por las potencialidades de su ubicación y desarrollo urbano, como también por los incentivos en el aumento del coeficiente de constructibilidad y de densidad que pueden acceder los proyectos de edificación o urbanización que contemplen la incorporación de al menos un 20% de viviendas sociales o susceptibles de obtener algún tipo de subsidio habitacional. Los esfuerzos dirigidos en la gestión de terrenos para un uso residencial, más allá de la escasez existente y un explosivo incremento del precio de suelo, ha posicionado la política de vivienda de San Joaquín como un elemento importante de observar y que en la última década le ha permitido ejecutar 9 proyectos de vivienda social correspondientes a un total de 1.530 departamentos, destacándose los condominios de “Pacífico Rivas 1-2 y 3-4” emplazados en una zona cercana a equipamientos y servicios. Próximamente se contempla la finalización del proyecto de Integración Social DS.N°19 “Condominio Ureta Cox” consistente en 293 departamentos donde se beneficiará a 52 familias de la comuna y, se contempla también, el inicio de la ejecución de los proyectos habitacionales DS. N°49 “Pacios de Nibsa” y “Berlioz” que beneficiarán a otras 942 familias sanjoaquinenses.

Figura 12: Proyectos de vivienda social desarrollados en San Joaquín 2009 – 2022

PROYECTO	N° DEPARTAMENTOS	AÑO	ESTADO
Castelar Norte	96	2009	Entregado
Francisca de Rimini	84	2010	Entregado
Villa Brasil, reconstrucción	160	2014	Entregado
Liszt, reconstrucción	42	2015	Entregado
Pacífico Rivas 1 y 2	200	2015	Entregado
Jardines de San Joaquín	244	2017	Entregado
Pacífico Rivas 3 y 4	280	2019	Entregado
Sueño de Todos	128	2019	Entregado
Madeco Mademsa	296	2022	Entregado
Ureta Cox	293	2022	Próxima Entrega
Patios de Nibsa	532	2022	Próxima Ejecución
Berlioz	410	2022	Próxima Ejecución

Fuente: Elaboración propia en base a datos de Municipalidad de San Joaquín

5.1.2 Caracterización y canalización de la demanda

Según el Censo Nacional INE 2017 la comuna de San Joaquín posee una población de 94.492 habitantes en 29.672 hogares, y está constituida por 48.661 mujeres (51,5%), mientras que los hombres se contabilizan en 45.831 (48,5%). Desde el punto de vista etario, existe una predominancia de un 44,19% de adultos entre los 30 y 64 años, seguida del 23,78% de jóvenes entre los 15 y 29 años, mientras que la población infantil de hasta 14 años se encuentra reducida al 17,22%, lo que evidencia una tendencia al envejecimiento de la población comunal. A su vez, desde 1982 se destaca un proceso sostenido de disminución de la población cuyo *peak* se registró en el período 1992-2002, donde la comuna perdió 16.392 residentes, situación distinta a lo registrado en el período 2002-2017 donde se produce una cierta estabilización con una baja de 3.133 personas.

Aquel período de estabilización podría tener una relación con un aumento del parque habitacional de San Joaquín y el inicio de un proceso de renovación urbana mediante densificación, pues si bien en el año 2002 se contemplaban 23.661 viviendas, en el año 2017 se contabilizaron 30.071 viviendas (un aumento del 27,1%) y cuya mayor tipología corresponde a 22.688 casas (75,4%), mientras que 6.661 departamentos (22,2%) superan a los 2.920 registrados en el Censo 2002. Junto a ello, se destaca que 16.020 habitantes residentes equivalentes al 17,3% de la población comunal, provinieron en los últimos años desde una comuna distinta a San Joaquín, destacándose las mayores procedencias desde Santiago (9,5%), Puente Alto (8%), La Florida (7,7%), San Miguel (5,7%) y La Granja (4,6%).

No obstante, hoy se mantiene un bajo crecimiento poblacional de San Joaquín con una tasa media anual de -0,22% y que podría estar asociado al carácter mediterráneo de la comuna (sin suelo de extensión natural) en un sistema metropolitano mayor; la falta de sitios eriazos disponibles para proyectos habitacionales; un predominio de barrios de viviendas unifamiliares de hasta 2 pisos (baja densificación residencial); el crecimiento de comunas aledañas como San Miguel y Macul que obtienen ventajas

competitivas dada la concentración de mayores proyectos de renovación urbana y de servicios o equipamientos; y la estigmatización por la inseguridad asociada a algunos barrios considerados como “peligrosos” dentro de la comuna (Habiterra, 2019). Así, San Joaquín ha contribuido a disminuir el déficit habitacional existente de manera tal que suelos de uso industrial sean posibles de reconvertir, a partir de la renovación urbana según densificación residencial para la construcción de proyectos habitacionales que atraigan más población y que vengan a cubrir la necesidad de vivienda de muchas familias y hogares de la comuna.

El déficit cuantitativo es el componente del déficit habitacional que hace referencia a la cantidad de nuevas viviendas que se necesitan construir y el MINVU calcula su estimación desde 2007 sumando tres elementos²⁴:

- a) Viviendas irrecuperables; que corresponden a aquellas viviendas que por tipo o materialidad de muros, piso y/o techo deben ser reemplazadas.
- b) Hogares allegados (allegamiento externo); referido a personas o grupos que comparten vivienda con otra, pero que mantienen un presupuesto independiente.
- c) Núcleos allegados, hacinados e independientes (allegamiento interno); referido a la persona o grupo familiar que comparte presupuesto y vivienda con otro grupo, pero que dado su parentesco se consideran unidades independientes. Se requiere otra vivienda cuando hay un hacinamiento de 2,5 o más personas por dormitorio.

De acuerdo con los datos del Censo 2017, el déficit cuantitativo en el país llega a 393.613 requerimientos de nuevas viviendas, siendo la Región Metropolitana la que presenta la cifra más alta de 154.608, equivalente al 39,28% del país y se desglosa en 30.718 viviendas irrecuperables, 74.645 hogares allegados y 49.245 núcleos allegados, hacinados e independientes. En esta línea, en la comuna de San Joaquín se requieren 3.068 nuevas viviendas urbanas cuyo desglose se caracteriza por 366 viviendas irrecuperables (11,93%), 1.803 hogares allegados (58,77%) y 899 núcleos allegados hacinados (29,30%). A su vez, se registran 2.715 hogares que presentan hacinamiento medio y 632 que tienen hacinamiento crítico, sobre 2.664 viviendas y que corresponde al 11,28% del total de hogares de San Joaquín. Más del 60% del total de predios de la comuna tienen una superficie menor a 200 m², lo que podría ser una incidencia en fenómenos de hacinamiento al disminuir la posibilidad de crecimiento o ampliación (Habiterra, 2019)²⁵.

Si al año 2016 se consideraban 2.552 hogares en búsqueda activa de vivienda de interés social en la comuna (Habiterra, 2019), con más del 50% de presencia en las poblaciones la Legua Nueva, Legua Vieja, Legua Emergencia y Aníbal Pinto, hoy en día la demanda es superior a los 3.000 hogares y sólo en el año 2019 se constituyeron 11 nuevos comités de allegados con 350 familias, según lo señalado por Katherine Ponce – Jefa de la Unidad de Vivienda la Municipalidad de San Joaquín. En función de los nuevos proyectos habitacionales que iban construyéndose en la comuna, se generó una demanda espontánea, expandiéndose la proliferación de estos comités hacia el resto de la comuna en poblaciones o territorios

²⁴ Atendiendo los cambios en la composición del déficit cuantitativo, en 2021 se propone una actualización a la estimación de nuevos requerimientos de vivienda, incorporando la categoría Hacinamiento no ampliable como aquellas viviendas sin allegamiento, pero con hacinamiento que no pueden ser ampliadas por razones estructurales o su título de tenencia.

²⁵ San Joaquín se ubica dentro de las 15 comunas del Gran Santiago con mayor porcentaje de hacinamiento según SIEDU, liderando la lista las comunas de independencia y Recoleta.

tales como Germán Riesco, El Pinar, La Castrina y que junto a las mencionadas anteriormente coinciden con lugares donde se presenta mayor vulnerabilidad social a nivel comunal²⁶.

En este sentido, la demanda habitacional percibida en la comuna de San Joaquín está definida por el allegamiento de familias u hogares concentrados en las poblaciones más antiguas y vulnerables, y orientada a la necesidad de tener una vivienda social o solución habitacional en propiedad al interior de esta, más allá -por ejemplo- de la obtención de un subsidio de arriendo que les permitiese acceder a una vivienda de forma transitoria. Katherine Ponce, quien aborda directamente la demanda comunal, lo ratifica de esta manera:

“La gente de San Joaquín tiene a sus hijos que estudian y se atienden aquí, tenemos el Barros Luco cerca donde se atiende la mayor cantidad de familias de la comuna, entonces claro que hay una comodidad detrás de la necesidad, pero también tiene que ver con el acceso a la ciudad, con el derecho de las familias de poder desarrollarse y crecer con sus redes”.

La demanda espontánea representa aproximadamente 400 atenciones mensuales en el municipio, mientras que la demanda organizada está articulada a partir del funcionamiento de tres uniones comunales de comités de allegados, siendo la más antigua conformada en el año 2008. Si bien la demanda espontánea es mayor, desde el municipio se realizan operativos en los distintos barrios como una estrategia de captar demanda, llevando profesionales desde la Unidad de Vivienda a juntas de vecinos y centros comunitarios para dar información, orientar y entregar apoyo técnico relacionado con los procesos de postulación y tramitación de subsidios habitacionales, principalmente para aquellas personas que no cuentan con un óptimo acceso a los medios donde se difunde las condiciones del programa. En este sentido, el municipio constituye el primer eslabón institucional que está en mayor contacto con los potenciales beneficiarios y, a su vez, constituye la puerta de entrada al proceso de propietarización, pues es aquí donde se canaliza la demanda y se orienta hacia dónde es factible de postular según las capacidades y características socioeconómicas del sujeto, además de gestarse las primeras conductas y el rol de la persona en base a la responsabilidad individual, la capacidad de gestión y de cálculo para insertarse en un sistema de subsidio habitacional basado en la competencia. Katherine Ponce, señala lo siguiente:

“Nosotros en función del Registro Social de Hogares, de la demanda de la persona y sus capacidades la vamos orientando para cómo poder postular, que le conviene. La acompañamos personalmente y no la soltamos hasta que se gana el subsidio”

Ahora bien, más allá del esfuerzo que realice el municipio en terreno por informar sobre temas de vivienda, la manera de difundir y entregar la oferta programática del MINVU a la población al igual que la calidad para generar una accesibilidad a ésta, se define fuertemente por lo que se maneja en internet. Hoy en día, existe una variedad de fuentes a través de la página web del ministerio y del municipio, así como en redes sociales (Twitter, Facebook) donde se difunde -por ejemplo en el caso del FSEV- los llamados a postulación

²⁶ Al año 2020 se contemplaron 44.020 hogares con RSH donde el 62% se encuentra dentro del tramo del 40% más vulnerable. Además, el 60% de los hogares con RSH tienen jefatura femenina (Municipalidad de San Joaquín, 2021). La diferencia de hogares respecto al Censo 2017 radica en que en el marco de la pandemia, el RSH se actualizaba de forma autoreportada y no había capacidad de verificación de parte del municipio.

Figura 13: Infografía sobre postulación a llamado individual del FSEV



Fuente: Facebook MINVU.

y los principales requisitos, lo que supone que la digitalización en el proceso de la propietarización forma parte importante del dispositivo que se despliega.

No obstante, en el universo postulante muchas veces no se dispone de acceso a internet, sobre todo en programas como el FSEV que está dirigido a familias vulnerables donde adultos mayores pueden no tener un manejo suficiente de herramientas digitales, por lo que se hace indispensable que el conocimiento de los beneficios, el conducto para acceder a ellos y la disponibilidad de organizaciones o comités presentes en el territorio, se haga en el “boca a boca” de personas que estén incorporadas en un proceso o bien de parte de quienes lideran los comités de allegados en la comuna -en el caso de una postulación colectiva-, los que constituyen una parte fundamental. Algunos propietarios de Pacífico Rivas señalan lo siguiente respecto al inicio del proceso:

“Nunca supe de subsidios ni nada, era super ignorante en el tema. Ya una vez que me metí al comité, ahí con el paso del tiempo uno va aprendiendo y también por la organización que te va guiando lo que tienes que hacer” (Fernanda, 49 años)

“...en reuniones de la junta de vecinos, porque yo si participaba de ella, me enteré de esto y a través de mis hermanos y de la familia que estaban todos postulando” (Pamela, 53 años)

“Donde vivía mi hermana había un comité de allegados, ella me avisó y me incorporé por allá en el 2002” (Sara, 72 años)

“Todo corre por voz y esto se recomienda a gente que le tienes confianza. Yo te recomiendo ‘anda, y averigua’ y ahí ve la directiva del comité si te acepta o no, o te dejan en espera” (Alberto, 44 años)

5.1.3 Estrategia de actuación local

El subsidio habitacional entregado a partir de la operatoria del dispositivo que se despliega en el programa FSEV, determina dos objetivos vinculados entre sí: convertir a las familias vulnerables en consumidoras de vivienda e introducir la competencia entre productores de vivienda, combinando financiamiento público y la participación del sector privado. En el caso de los consumidores de vivienda (familias a postular), la gubernamentalidad requiere de personas que se reconozcan como “necesitados/pobres” y que actúen

bajo mecanismos coercitivos que los obliguen a desarrollar ciertas conductas para la obtención de un bien, cumpliendo con una serie de trámites previos que derivan en una búsqueda constante para clasificar dentro de los requisitos del sistema, lo cual puede resultar excluyente al aumentar la burocracia a lo largo del proceso de propietarización. De acuerdo con quienes postulan al programa de modo colectivo a partir de comités de vivienda o allegados, deben cumplir con los requerimientos de postulación exigidos según el D.S N°49 que reglamenta el FSEV, como ser mayor de edad, pertenecer al 40% más vulnerable según RSH, no poseer alguna propiedad ni haber sido beneficiado por otro subsidio habitacional, tener un ahorro previo de 10 UF como mínimo, entre otros, además de tener que cumplir con las exigencias para permanecer al interior del comité, inscribiendo un modo de ser y hacer según determinadas reglas y procedimientos en el marco de un sistema de competencia generalizada.

Continuando en esta modalidad colectiva, se considera fundamental un elemento que suele invisibilizarse en la difusión del proceso de postulación del programa que tiene relación con la disponibilidad de suelo para la construcción de proyectos habitacionales en nuevos terrenos (CNT), una línea de trabajo que viene desarrollándose en el municipio de San Joaquín a partir del despliegue de estrategias consistentes en la búsqueda de terrenos y preparación de antecedentes necesarios para la postulación de proyectos de vivienda social (Municipalidad de San Joaquín, 2020). Entre ellas se destacan:

- **Revisión de terrenos aptos por Plan Regulador Comunal, para la construcción de viviendas**

Análisis de posibles terrenos con uso de suelo residencial según PRC que sean posibles para postular a fondos del Estado disponibles para su compra, ya sea mediante financiamiento desde la SUBDERE o a partir de la postulación al nuevo programa SERVIU “Glosa 12”. En esta tarea ha sido fundamental la coordinación

Figura 14: Proceso de postulación colectiva al Fondo Solidario de Elección de Vivienda



Fuente: MINVU

entre la Dirección de Desarrollo Urbano e Infraestructura, y la Dirección de Obras Municipales, generando estudios técnicos, de tasación y valuación económica, urbanísticos y de cabida.

- **Reuniones por adquisición de terrenos**

Realización de gestiones directas con los propietarios de los terrenos para obtener una carta promesa de compraventa de parte de estos, donde manifiestan su voluntad de vender.

- **Postulaciones para adquisición de terrenos vía Glosa 12 y SUBDERE**

Se han comprado terrenos que han cumplido los requisitos necesarios para ser financiados por fondos de SUBDERE y también mediante Glosa 12. Para esta última vía, se gestiona desde el municipio con los comités de allegados, los que a su vez deben realizar una búsqueda para encontrar una entidad patrocinante. El costo del valor del suelo es cubierto con el subsidio que se otorga más el ahorro aportado por las familias que variará según cuanto más dinero puedan reunir.

- **Gestión en el traspaso de terrenos fiscales**

El municipio de San Joaquín ha sido un importante actor en el proceso de gestión para la transferencia de terrenos fiscales desde el Ministerio de Bienes Nacionales hacia SERVIU R.M (ocupación provisoria), y así acceder a la venta del terreno y dar cabida a la demanda local, tal como sucedió en el proceso llevado a cabo por los comités de allegados de Pacífico Rivas 1-2 y 3-4, donde dado los montos que entregaba el subsidio bajo el FSEV para el terreno en ese entonces, no hubiese sido factible de desarrollar el proyecto si es que se hubiera considerado el valor comercial por sobre el del avalúo fiscal.

Otro punto a destacar dentro del proceso de postulación colectiva al FSEV, es la externalización en la que actúa el programa sobre entidades patrocinantes, principales agentes en la producción de vivienda, encargados de diseñar el proyecto habitacional, el cual debe estar aprobado por SERVIU para que las familias puedan postular al subsidio, es decir, tener factibilidad técnica-económica, donde se presente el proyecto desde un punto de vista físico-espacial y su financiamiento; social, donde se contemple que las familias cumplan los requisitos bajo la asociación de una organización (comité), y la legal, relacionado a que el terreno se encuentre “saneado” o libre de cualquier problema o inconveniente legal. Al respecto, considerando la dependencia que existe entre las familias a tener el patrocinio de una entidad, en muchos casos la posibilidad de elección de ésta se considera sobre un conjunto de actores privados con fines de lucro, que responden a las lógicas del mercado y, por ende, poseen proyectos estandarizados que no se ajustan necesariamente a las necesidades o satisfactores de los habitantes a los cuales se les presenta el proyecto habitacional, coartando una participación real y vinculante entre todos los actores que se ven involucrados del proceso, según sea el caso. Dentro de los postulantes suelen existir grupos familiares sumamente diversos y al estandarizarse la vivienda a entregar, se ajusta a casos específicos como una vivienda de tipología unifamiliar “estándar” y otra tipología con accesibilidad universal, encontrándose éstas aun en acotadas unidades dentro de un proyecto habitacional tipo.

En este sentido, la libre elección dentro de los marcos del sistema representa una apariencia, pues aquella elección se identifica con la obligación de las familias de obedecer a una conducta maximizadora, optando entre las distintas entidades patrocinantes que se presentan como única opción a sus intereses, las cuales también despliegan una competencia generalizada en una lógica de clientelismo introducido por el sistema de subsidio, buscando la distinción de unos con otros con tal de lograr captar el interés de las familias y así dar paso a la organización de su demanda. Al respecto, Emile Straub – Representante Legal de la entidad patrocinante del proyecto Pacífico Rivas 3 y 4, y de varios otros en San Joaquín- señala lo siguiente:

“Existía una unión comunal de comités de allegados y cuando se veía la posibilidad de echar andar este proyecto, la municipalidad convocó a un evento donde invitó a las familias y a varias entidades patrocinantes a que expusiéramos sobre nuestras experiencias, cómo nos imaginábamos abordar este proyecto y allí los comités elegían. Nosotros les ofrecíamos hacer el proyecto en cuatro años, considerando nuestra experiencia, frente a los dos años que les ofrecían los otros. Finalmente, la gente nos escogió aun sabiendo que era bastante menos marketero para nosotros”.

Por otra parte, dado que se trata de personas con menores recursos o de mayor vulnerabilidad, que no suelen contar con contactos o ser expertos en la materia, esto supone una importante dificultad, dado el desconocimiento técnico y el alcance que supone elegir adecuadamente una EP en la que estarán ligados durante un prolongado tiempo, por lo que aquello se vuelve un gran hito dentro del proceso de propietarización.

Otro punto tiene relación con la labor efectuada por las EP en la figura del Plan de Acompañamiento Social (PAS) que dentro de sus líneas más importantes está el mantener informados del avance de las obras a los futuros propietarios, pero también de ir preparándolos en temas relacionados directamente con la forma de habitar el condominio social o barrio. Entre lo abordado está el uso, cuidado y mantención de las obras; la administración de los espacios comunes, y el capacitar en materia de ley y reglamento de copropiedad con el fin de desarrollar cierta autonomía de las nuevas comunidades y quede la consolidación de la organización de estas, lo más encaminadamente posible. Sin embargo, inicialmente este proceso es realizado puntualmente con el beneficiario del subsidio, dejando fuera a otros miembros o actores de una comunidad que pueden ser clave al momento de habitar el nuevo lugar de residencia, algo que sin duda podría considerárseles en un espacio dentro de la etapa previa a la llegada a sus nuevas viviendas. Además, el proceso social es mucho más complejo que el proceso de construcción por lo que no debiera desarrollarse en los mismos tiempos ni tener las mismas exigencias. Al respecto, Mónica Aravena – Encargada de la Sección Habilitación Social en SERVIU RM, señala lo siguiente:

“El PAS desde SERVIU lo abordamos con el asignatario adulto, es una especie de trabajo de educación hacia ellos y después que se entregan las viviendas y la conformación de nuevo barrio, se hace un diagnóstico comunitario donde se incluye a los grupos familiares y ahí aparecen actores como los adultos mayores o los niños”

Esto refuerza el individualismo con el que se aplica el dispositivo asociado a la política habitacional, donde se trabaja con el sujeto que se beneficia directamente del subsidio y no de manera integral con otros habitantes como niños, niñas y adultos mayores que podrían ser determinantes en elementos asociados al diseño, el equipamiento, la accesibilidad, etc. La política pública dialoga directamente con el jefe de hogar, alguien que puede hablar por el resto pero que aquello podría afectar las necesidades y aspiraciones del resto de los integrantes del hogar.

5.2 IDENTIFICACIÓN DE TIPOS DE PROPIETARIZACIÓN

En esta sección, se describe -en primera instancia- una aproximación general a la propietarización que tuvieron que realizar las familias de Pacífico Rivas 1-2 y 3-4, mediante un ejercicio de objetivación y reconstrucción de las etapas evidenciadas en hitos distintivos del proceso, a partir de acciones realizadas tales como la sistematización de información secundaria de fuentes bibliográficas, antecedentes históricos, documentos municipales; la revisión de espacios virtuales y redes sociales oficiales de los actores involucrados en los casos (netnografía), en complementación del relato de informantes claves.

Posteriormente, se identifica y describen los tipos de propietarización experimentados desde el punto de vista del relato producido en entrevistas realizadas a jefas y jefes de hogar de Pacífico Rivas 1-2 y 3-4, con énfasis en un análisis e interpretación de los discursos, el modo en que opera y es captado el dispositivo que deriva del sistema habitacional y la orientación de las conductas y prácticas que repercuten en la producción de una determinada subjetividad: el propietario.

5.2.1 Aproximación descriptiva de los procesos de propietarización en casos de estudio

• Conjunto Habitacional Pacífico Rivas 1-2

El viernes 10 de agosto de 2012 se llevó cabo en el auditorio del Centro Educacional San Joaquín, ubicado en calle Comercio N°175, una asamblea informativa que daba a conocer que 200 familias asociadas a los Comités de Allegados Pacífico Rivas 1 y 2, lograron obtener un subsidio habitacional para tener su casa propia. Todo aquello luego de una serie de gestiones realizadas durante muchos años, esfuerzos, pasar por distintos obstáculos y harta disciplina de las familias para postular al Llamado a concurso del FSEV de junio 2012.

En aquella instancia, unas de las dirigentes del Comité Pacífico Rivas II se refería de la siguiente manera en una entrevista hecha por prensa digital local, destacándose la importancia del liderazgo y el compromiso que se ha tenido en la lucha por la vivienda:

Figura 15: Ceremonia de entrega de subsidios a comités de Pacífico Rivas 1 y 2



Fuente: Municipalidad de San Joaquín

“(…) hemos debido tener harta constancia, ser perseverantes. Muchas veces como dirigentes hemos tenido que dejar de lado nuestra casa y familia por andar haciendo las gestiones en los ministerios. Es un sacrificio que valió la pena” (Camila)

“Es una larga historia de años. Muchos dirigentes quedaron en el camino, también ellos fueron un aporte para concretar este proyecto” (Agustín)

Hacia el año 2013, el permiso de edificación del proyecto habitacional ya estaba visado y también la Resolución Exenta N°1733 del Ministerio de Bienes Nacionales del mismo año, la cual permitía hacer uso de los terrenos ubicados en Rivas N°572 y N°558, correspondiente a las denominadas “Canchas Pacífico”, terrenos fiscales cuya propiedad inicial correspondía al Ministerio de Obras Públicas y donde según lo relatado por vecinos, era utilizado por un club deportivo proveniente de la comuna de San Miguel a practicar actividades. A su vez, este punto es considerado por ellos como uno de los obstáculos más importantes que tuvieron que enfrentar durante el proceso de propietarización, pues los comités de allegados tuvieron que luchar durante varios años buscando un terreno factible que reúna las características necesarias para el proyecto, lo que implicó muchas veces realizar presiones mediante manifestaciones, marchas e incluso tener que recurrir a la fuerza y uso del cuerpo para defender el terreno en un afán de impedir posibles ocupaciones de otros grupos. En este contexto, fundamental fue el apoyo de parte del municipio de San Joaquín -centrado en la figura del exalcalde Sergio Echeverría y otras autoridades políticas, quienes realizaron una gestión y un trabajo en conjunto con los comités de allegados, de modo que la presión y el apoyo político involucrado detrás de aquello, contribuyera en la adquisición del terreno y así las familias continuaran con el deseo de seguir viviendo dentro de la comuna. Tal como señala Fuster-Farfán (2019):

Para ello ha desarrollado iniciativas tendientes a reubicar a los residentes que desean obtener su casa propia en terrenos fiscales disponibles dentro de la misma comuna y, de esta manera, detener el desarrollo de los potenciales sectores concentradores de pobreza (mal llamados guetos), producto de las políticas de vivienda implementadas a partir de los años ochenta (p.18).

En octubre de 2014 se entrega oficialmente el terreno para iniciar las obras del conjunto habitacional, sin embargo, esto no estaría ajeno de complicaciones ya que durante la ejecución de las obras los comités señalarían demoras, lo que posteriormente repercutiría en los plazos de entrega de sus viviendas, visibilizando su malestar contra la constructora, la entidad patrocinante y SERVIU, en manifestaciones públicas, lo que significó el aumento del temor a que el sueño por tener la casa propia se viera truncado después de tanto tiempo luchando por ella (CHV, 2015). Agustín, uno de los dirigentes de los comités de allegados Pacífico Rivas 1 y 2, señalaba a la prensa:

“Es un problema que nos aqueja hace 8 años, este terreno lo anduvimos peleando en manifestaciones (...) hemos mandado cartas, llamado a las autoridades, hemos estado en dos reuniones con el subdirector del SERVIU y no nos han dado ninguna solución”

Lo anterior resalta la importante labor que llevó a cabo la directiva y los dirigentes de los comités, pues se encargaban de organizar al grupo de familias, mantenerlos informados, gestionar la realización de reuniones o asambleas, mantener las carpetas y documentación de cada beneficiario al día, y ser constantes interlocutores con las instituciones y respectivas contrapartes.

El 08 de julio de 2015 se entrega el proyecto habitacional “Pacífico Rivas 1 y 2”; doscientas unidades de vivienda social con sedes comunitarias, áreas comunes y estacionamientos, como resultado de una historia de organización, asociación y coordinación colectiva, pero en la que se construye un sujeto que apela a la capacidad de agencia y esfuerzo individual y el emprendimiento propio para conseguir un objetivo tal, rasgos distintivos del discurso neoliberal (Foucault, 2007).

Figura 17: Entrega del terreno a familias de Pacífico Rivas 1 y 2



Fuente: Facebook Pacífico Rivas 1 y 2

Figura 16: Vista satelital de evolución del terreno en Pacífico Rivas



Fuente: Adaptación de Google Earth Pro.

- **Conjunto Habitacional Pacífico Rivas 3-4**

Al igual que en el caso del conjunto habitacional anterior, durante más de 8 años un grupo de familias allegadas de la comuna de San Joaquín estuvieron luchando para hacer realidad el sueño de tener su propia vivienda. En el año 2011, de hecho, se unificaron denominándose Comité de Allegados Pacífico Rivas, continuando la búsqueda de obtener una solución a su necesidad mediante la postulación a subsidio habitacional.

Desde el año 2012, se comienza a trabajar de forma categórica en una acción conjunta con el municipio de San Joaquín, con el objetivo de contar con el traspaso formal de un terreno fiscal de 13.314 m² ubicado en Pacífico N° 2541, comuna de San Joaquín. Para ello, se realizaron coordinaciones y gestiones con los ministerios de Vivienda y Urbanismo, Obras Públicas, y Bienes Nacionales cuya ministra de aquel entonces, Carolina Parot, comprometía el traspaso a SERVIU RM para la adquisición del terreno de parte de los comités al valor de avalúo fiscal. Sin embargo, el proceso no estuvo ajeno de complicaciones, pues hacia el año 2013 no había respuesta desde SERVIU RM y de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, con relación a la regularización y saneamiento del terreno mencionado. En disgusto a aquella situación, los comités -ya constituidos como Pacífico Rivas 3 y 4- realizaron una serie de manifestaciones a través de pancartas, bailes y un mural gigantesco, exigiendo una respuesta a sus demandas (EMOL, 2013). La vocera de los comités señalaba en aquel entonces a la prensa:

"Queremos un compromiso serio de Bienes Nacionales respecto de la venta de este terreno. A través de él nosotros podríamos postular, con la modalidad de proyecto, bajo el decreto número 49, a una vivienda propia acá en San Joaquín" (María, 48 años).

"No queremos postular al subsidio sin que antes se regularice la situación de este terreno. Queremos vivir en la comuna que nos vio nacer. Aquí están nuestras familias, nuestro pasado y nuestro futuro. No queremos ser condenados a vivir lejos de San Joaquín" (María, 48 años).

Durante el primer semestre del año 2015, comienza la tramitación formal del terreno, gestión que permitiría a los vecinos la obtención de éste a un valor viable y acorde a la construcción del proyecto. En forma paralela, se fue trabajando bajo la línea de definir una entidad patrocinante que resultó ser Emile Straub y Compañía Limitada, la que junto a la Dirección de Desarrollo Comunitario, la Dirección de Desarrollo Urbano e Infraestructura de San Joaquín y los respectivos comités, consensuaron diseño,

Figura 18: Manifestación en mural por Comités de Allegados Pacífico Rivas 3 y 4



Fuente: Google StreetView

calidad y sustentabilidad del proyecto habitacional, el que fue aprobado para postular al subsidio del FSEV en la alternativa Postulación Colectiva para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos (CNT).

En el año 2016 se realiza la postulación de los comités y se firma contrato con la Constructora OVAL, para darle forma física al proyecto, destacándose -al igual que en el caso anterior- el apoyo desde el municipio a través de la figura del exalcalde Sergio Echeverría. En ese entonces, la presidenta del Comité PR 3 señalaba:

“Este ha sido un trabajo largo y duro, pero hemos tenido la suerte de que nuestro alcalde nos haya apoyado en todas las gestiones, por ello hemos podido avanzar más rápido. Este es un paso importantísimo para concretar nuestro sueño de la casa propia” (Nancy)

Después de un sostenido trabajo y una lucha que se posicionó durante varios años, fue posible la adquisición del terreno para la construcción del proyecto y es el 27 de enero de 2017 el día en que se realiza la entrega formal a las familias. Esto marca un hito trascendental para cada uno de los comités quienes comienzan a ver el inicio de la construcción de sus propias viviendas. Sin la transferencia del inmueble realizada por el SERVIU, dado el artículo 87 de la Ley de Normas sobre Adquisición, Administración y Disposición de Bienes del Estado, no hubiera sido posible, pues el terreno mantenía un valor de 44.703 UF, una suma muy considerable para las familias vulnerables.

Ya con el transcurso de la ejecución de las obras, se incorpora a familias procedentes del comité de allegados Sonetos de Mozart II mediante adscripción de cupo, destacándose un hito dentro del proceso ya que implicó tratar directamente con otro comité al cual los comités originarios no conocían y no tenían una forma de organización similar. Esto implicó para quienes procedían de Sonetos de Mozart II, lograr coincidir y hacerse un espacio dentro de una forma de trabajo que venía desarrollándose y enfrentar cierto recelo de otras familias por su incorporación tardía.

Después de años de trabajo, de tiempo invertido, cientos de documentos entregados, innumerables firmas comprobando asistencia en las actas de reunión, el jueves 17 de enero de 2019 se hizo entrega de las viviendas a las familias. En ese entonces, la presidenta del comité PR 3 señalaba a la prensa:

“Acabo de entrar a mi casa con mi hijo y le digo Oh! No se escucha. Mamá -me dice-, es que es hormigón, obvio no se escucha, que es otro tipo de construcción” (Nancy)

Los casos de Pacífico Rivas 1-2 y 3-4 en su globalidad, representan procesos caracterizados por el fuerte compromiso y articulación entre las familias, los dirigentes, el municipio. En ello, se revela la presión efectiva que llevaron a cabo los comités de allegados a partir de su capacidad de organización y de ser un actor que estaba constantemente haciéndose visible. Además, se destaca una serie de otras actividades en el marco de los procesos de propietarización que, bajo una lógica de racionalidad neoliberal, se responsabiliza a las familias por el devenir de sus propios propósitos. Sin embargo, la forma en que se experimentó todo el proceso desde el punto de vista de los habitantes puede diferir entre uno y otro propietario entrevistado, identificándose distintos tipos de propietarización a ser caracterizados y descritos a continuación.

5.2.2 Propietarización activa y/o movilizada

La propietarización está asociada a un proceso de producción de subjetividad que ha sido promovida por los dispositivos de programas urbano-habitacionales para el acceso a la vivienda a través de un conjunto de elementos que orientan las conductas dentro del establecimiento de un sistema de competencia generalizada. Todo este proceso considera un mecanismo técnico y también la experiencia involucrada tras ello de acuerdo con la capacidad de agencia de los beneficiarios y la toma de decisiones que deben considerar en las distintas etapas. Es decir, un no propietario debe transitar a partir de un conjunto de procedimientos hacia la figura de un propietario que no está asociada solamente a una figura jurídica, sino que responde a una construcción más compleja.

Se considera el desarrollo de una propietarización activa y/o movilizada en aquellos jefes o jefas de hogar de Pacífico Rivas que adquirieron un rol decisivo en la conducción del proceso a partir de la contribución a organizar la postulación al subsidio, participar activamente en las distintas instancias y actividades relacionadas con el comité de allegados, y que mantuvo, por tanto, ciertas cualidades del sujeto poblador político que cree que es importante organizarse y mantenerse movilizado dentro de su demanda en la lucha por la vivienda, aun sabiendo la racionalidad del sistema que impera.

En este sentido, en base al análisis del discurso, las prácticas y operación del dispositivo asociada a este tipo de propietarización, se destacan los siguientes atributos:

a) Responsabilidad en dirigencia de los comités

Considerándose que las personas entrevistadas experimentaron procesos colectivos de postulación, se debió organizar a las familias a través de comités de allegados que eran encabezados por dirigentes y dirigentas cuyo liderazgo estuvo caracterizado por un fuerte e intenso componente afectivo con el proceso, un alto despliegue de energía y de trabajo, capaz de convocar y movilizar a las personas de su grupo, de su área de influencia, incidiendo incluso en aquellas personas menos participativas.

En el caso de Pacífico Rivas 3 y 4, importante fue el tener experiencias y aprendizajes de procesos anteriores similares en la materia, lo que de algún modo les permitió a estas personas tomar la iniciativa en San Joaquín y comenzar a moverse con un objetivo en común.

“Yo partí en los movimientos de lucha por terreno para vivienda en Peñalolén con el sueño de tener mi vivienda en cualquier sector, pero desde los inicios he sido de San Joaquín ¿por qué iba a ser tan lejana de irme a vivir a otro lugar si yo crecí y prácticamente la comuna nació en mí cuando esto era San Miguel? Con mi cuñada vinimos a hablar con el alcalde, dijo que no había terrenos, pero aun así nada nos destruyó y quisimos armar los comités de allegados” (María, 48 años)

A su vez, tomando en cuenta que el dispositivo que opera a través del FSEV se despliega a partir de normas, instrucciones y discursos reglamentados en el D.S N°49 como elementos de aplicación del poder, la comprensión de éstos muchas veces se concibe algo distante del habitante común pues se desarrolla en un lenguaje técnico producido por un conocimiento experto. En este sentido, las dirigencias requirieron de competencias técnicas para poder dialogar con la entidad patrocinante, constructora, organismos institucionales, exigiéndose estudiar conceptos y normativa para poder desempeñar su rol y, de esta manera, transmitir un conocimiento más cercano y comprensible hacia el resto de los miembros del

comité. Así también se busca tener un compromiso y un vínculo más directo, transparentando la información desde las distintas contrapartes y ser un interlocutor con el resto del grupo.

“Como dirigente tengo que saber los parámetros primero, porque primero soy la cabeza de un grupo de personas. Si yo no estoy clara en lo que se puede pedir ¿qué espero para el resto? Yo te entrego la información, no te entrego nubes, paso a paso vamos informando todo. Esto es tiempo, paciencia y lucha”
(María, 48 años)

La figura de dirigente transita hacia la figura de un líder gestor con la habilidad necesaria para orientar la gestión de la comunidad, inspirando valores de acción y anticipación de escenarios de desarrollo del grupo. De este modo la fijación de objetivos, el seguimiento de ellos y la integración de las distintas opiniones de las familias benefician el accionar comunitario. Así, se destaca la coordinación, gestión activa y la proactividad de las directivas de los comités mediante el desarrollo de las asambleas que se realizaban generalmente una vez al mes, teniendo que buscar un espacio de encuentro para ello, alternando en el uso de sedes sociales, clubes deportivos, clubes de adulto mayor y siempre sujeto a la disponibilidad de los recintos, al no tener algo propio para la organización en su conjunto. En ello, resulta fundamental la comunicación que se realizaba por vía telefónica y en redes sociales para la coordinación y avisos informativos desde las dirigencias.

Por otra parte, al considerar a estas personas como instruidas en la materia, se depositaba una confianza y delegación en ellas para la gestión de trámites administrativos, recayendo un importante grado de responsabilidad al tener que manejar una serie de documentos con información de cada familia, situación que, por ejemplo en el caso de Pacífico Rivas 3 y 4, se vieron obligados a hacer dado que existía un mecanismo de filtro estricto desde las dirigencias para ver quienes podían continuar con el proceso de postulación o no. Al respecto, se señala:

“La señora María y la señora Ernestina, movilizaban todos los papeles, las cosas del municipio, iban a hacer los trámites al centro. Nos pedían los papeles que necesitaban, de antecedentes, de luz y agua donde vivíamos, certificados de los hijos y todas esas cosas” (Alberto, 44 años)

Las acciones desplegadas por los líderes, la capacidad para resolver problemas y el aprendizaje que se iba adquiriendo a medida que se avanzaba en la propietarización, permitieron tener una mejor gestión y coordinación. Sin embargo, esto no estuvo ajeno de sacrificios que debían realizar, los que en ocasiones podían llegar a generar un problema importante dentro de la cotidianidad de las familias al tener que priorizar el tiempo de algunas cosas por sobre otras, lo que repercutía en un desgaste para la persona que participaba.

“A mí nadie me obligó, pero a lo largo del tiempo tú vas posponiendo varias cosas por las reuniones que no podías dejar de ir. Que al SERVIU, que me perdía cumpleaños, peleas con mi marido, que tenía que dejar a mi hijo pequeño con mi mamá y sobre todo hacia el final del proyecto donde se hacía más seguido”
(Laura, 50 años)

b) Gestión de recursos y estructura de trabajo

El capital social comunitario está constituido por normas, prácticas y relaciones interpersonales existentes y observables. Dentro de sus funciones constituyentes se considera la movilización y gestión de recursos comunitarios, y la generación de ámbitos y estructuras de trabajo en equipo (Durston, 2000). En este

sentido, se destaca la participación y cooperación de integrantes de los comités en actividades para reunir fondos, por ejemplo, a partir de la solidaridad de alimentos para su venta, de materiales y mobiliario necesario según sea la ocasión y la presencia de personas que pudiesen contribuir según las capacidades y destrezas que tuviera. Esto va en línea en lo planteado por Durston (2000) al señalar que la estimulación por parte del Estado para que los ciudadanos se asocien con el fin de recibir un beneficio tendrá como efecto la estimulación de confianza donde ésta no existiese, fortaleciendo hábitos de colaboración y asociación. En este sentido, las estructuras de trabajo fueron desarrollándose a medida que los comités de origen adquirieron un mayor aprendizaje del proceso y desplegaban su capacidad de agencia en base al establecimiento de normas. Al respecto, se señala:

“El comité de origen era más dirigible porque éramos recientes, más de recoger ideas de aquí y acá, y vamos armando el cuento. La gente no conocía mucho el sistema, a todo decía que sí entonces fue más de establecer una forma de trabajo. Pero cuando se juntaron los comités que ya tenían cada uno su historia, más o menos sabían. Es como chiquillos, salieron del jardín infantil y entraron al colegio, ahora estamos con otro tema” (María, 48 años)

c) Visibilidad de la protesta y compromiso con el proceso

Ambos procesos de Pacífico Rivas conllevaron años de movilización constante, potenciando la idea de lucha para poder obtener un terreno y, en consecuencia, la construcción de la vivienda propia. En este contexto, las dirigencias que lideraban los comités tomaron mayor protagonismo, generando instancias que involucraban la participación del resto de los allegados con el motivo de presionar para que el proyecto habitacional pudiera llevarse a cabo. Entre estas actividades se consideran las marchas, manifestaciones y cortes en calles principales, activaciones en frontis de los ministerios de Vivienda y Urbanismo, y de Bienes Nacionales, tomas de oficinas institucionales, de modo que se visibilizara la realidad en la que se encontraban como comités de allegados y por la cual estaban dispuestos a luchar para que cambie.

“Estuve en el tema de la moneda y de tomarte la oficina para que bajaran la Ficha de Protección Social que era altísima, o sea todos teníamos 13 mil puntos y había 0 posibilidad de postular. La única forma de hacerlo fue un escándalo masivo po” (María, 48 años)

El diagnóstico de la demanda al FSEV tiene como elementos centrales que se trabaja en base al déficit habitacional y está focalizada en el quintil más pobre de la población a partir de lo que evalúe el RSH para la calificación socioeconómica. Al considerarse solo estos instrumentos de medición, se concibe la rigidez del dispositivo, la inflexibilidad de quienes encabezan el modelo por subvertirlo o modificarlo, lo que da paso a diversos problemas y complejidades en los sujetos para cumplir con las exigencias de postulación. En ese sentido, común es la opinión de las dirigencias de Pacífico Rivas en cuanto a que la pelea de los comités de allegados debiese siempre estar en cambiar hacia una ficha especial que considere la carencia habitacional y no sólo se centre en la vulnerabilidad y percepción de ingresos, característica principal del RSH implementado desde el año 2016.

Por otra parte, el municipio de San Joaquín también tiene algo que decir dado que traspasa responsabilidades a los comités para la agitación y mantención mediática del tema sobre la disponibilidad y posesión de terrenos para los allegados de la comuna, en una acción coordinada a través de la convocatoria a la prensa y la posterior difusión en el diario comunal. Situación que se percibió de mejor

manera en el caso de Pacífico Rivas 3 y 4, donde incluso las familias se hicieron partícipes junto a niños y niñas. Al respecto, propietarios que participaron de esas instancias señalan:

“Hicimos una protesta, una marcha y nos tomamos Carlos Valdovinos con Pacífico, con el apoyo del alcalde de en ese entonces que nos ayudó montones” (Laura, 50 años)

“Invitamos a los niños a pintar sus manos en las paredes con un eslogan para que nos vendieran el terreno. Invitamos a la radio y televisión, ese fue el paso más fuerte en la lucha porque como que nos escucharon” (María, 48 años)

Los comités de Pacífico Rivas 3 y 4, privilegiaban al “buen socio”, el sujeto que participaba activamente de las actividades y se movía con iniciativa, lo que se traducía en una evaluación dentro de un sistema de puntaje. Importante considerar el qué tan activa podría ser la participación de las personas, donde al ser el comité un conjunto heterogéneo, la asistencia a estas actividades de movilización dependía de diversas variables partiendo del tiempo que uno dispusiera para ser un miembro activo de la comunidad pues varios tenían un empleo o labores de cuidado en las que debían ocuparse. Esto podría verse malinterpretado como un grado de interés inferior frente a otros postulantes que tienen una mayor disponibilidad para realizar actividades que va exigiendo la organización, pero que de llegarse a comprobar un desinterés real o un desgano por movilizarse podía terminar en el desplazamiento en la lista de selección para ser parte de quienes reciban el beneficio o finalmente repercutir en su expulsión. En este sentido, y recogiendo el testimonio de los entrevistados, la lucha por la vivienda como una forma de subvertir el dispositivo existente estuvo concentrada en un determinado grupo que se movilizaba, mientras que el resto se regía bajo un conducto regular. Esta situación coincide según lo señalado por Katherine Ponce:

“Hay muchos que por estar en un comité de allegados les toca una casa, en cambio hay otros que van para allá y para acá. Entonces, la gente que ha luchado por obtener la vivienda no son los 400 -por ejemplo-, deben ser 100”.

Figura 19: Manifestación por descontento con el gobierno en Carlos Valdovinos esquina Pacífico



Fuente: Diario comunal de San Joaquín.

Figura 21: Manifestación de comités de allegados en dependencias del Ministerio de Obras Públicas



Fuente: Municipalidad de San Joaquín

Figura 20: Manifestación artística en frontis del terreno en calle Pacífico



Fuente: Verónica Francés.

d) Lucha directa como recurso de disputa

Siendo uno de los elementos más complejos dentro del proceso de propietarización, la lucha por el terreno que diera cabida a los conjuntos habitacionales en estudio no solo tuvo una disputa a nivel burocrático con las distintas instituciones poseedoras, ni solo en la visibilización del tema por el cual estaban pasando los comités de allegados, sino que también se dio en un plano más directo a partir del uso de la fuerza y del cuerpo para tomarse y defender el terreno de posibles ocupaciones de otros grupos. Esto se dio en el caso de Pacífico Rivas 1 y 2, donde un conjunto organizado de vecinos desplegó una serie de estrategias contra el Club Deportivo Ecuador, proveniente de San Miguel y que hacían un uso frecuente de las “Canchas Pacífico”. Estas acciones involucraban desde bloquear el paso al terreno utilizando algún candado en las puertas hasta la orquestación y planificación de eventos culturales en las calles aledañas que, dada su magnitud, impedían el paso hacia el lugar. Esta estrategia es comentada por estos vecinos como un complemento a lo que otros venían desarrollando frente al SERVIU o con otros organismos. Uno de esos vecinos relata la estrategia que desarrollaban:

“Llegábamos a veces a las 3 de la mañana a cerrar la calle, cerrábamos Pacífico, cerrábamos Rivas y armábamos un escenario. Traíamos a Los Cariñositos que salían con el Julio Videla y todo el día aquí metiendo bulla hasta que un día a los cabros del Ecuador le cerramos la reja para que no jugaran y se metieron por otra puerta chica que daba a Carlos Valdovinos y ahí quedó la embarrada, nos agarramos a combo. Así fue varias veces, nos agarraban a piedrazos cuando montábamos el escenario, nos botaban los parlantes y cuando cachaban que cruzábamos las camionetas nos empezaban a tirar los autos encima. Saltábamos la reja y nos subíamos a ponerle un buen candado para que no pudieran romperlo. Toda la logística de seguridad la implementábamos nosotros mismos. La idea era que no se ocupara el espacio” (Manuel, 45 años)

Por otra parte, otra vecina señalaba:

“El segundo grupo, que yo era parte de ese...hicimos una asamblea del tema de por qué eran tan importantes las reuniones y las exigencias que se les hacía a los socios. Pero yo encontré tan inválido lo que decían, tan poco importante, que decirte que son \$500 que tenías que pagar obligado mensual y asistir a las reuniones. Y yo revolucionaria alcé la mano y encontraba que era completamente injusto, porque la gran mayoría era sumamente cómoda y los que estábamos peleando, que recibimos en una oportunidad bombas lacrimógenas y hasta el guanaco, que fuimos a Bienes Nacionales, porque teníamos la escoba... O sea estábamos haciendo el trabajo para el resto, y que no po, que necesitábamos que también se unieran y que fueran parte aunque fuera de 3 manifestaciones” (Catalina, 46 años)

5.2.3 Propietarización burocrática

Se considera el desarrollo de una propietarización burocrática en aquellos jefes o jefas de hogar de Pacífico Rivas que remitieron su participación durante el proceso a cosas formales, posicionándose más como un sujeto consumidor de vivienda que se organiza y se hace cargo mediante el esfuerzo individual y la toma de sus propias decisiones para postular y alcanzar la solución a su problema habitacional. Todo aquello independiente de que corresponda a un proceso colectivo, pero que a la larga se inscribe dentro de un sistema de competencia generalizada entre quienes califican de mejor manera para acceder al beneficio que entrega el programa FSEV. Se trata de un sujeto que obedece y sigue las instrucciones, va a las reuniones y asambleas del comité, es informado de las normas existentes y cumple con los requisitos que se deben realizar para continuar dentro del proceso y también por el temor a quedar fuera de él.

En base al análisis del discurso, las prácticas y la operación del dispositivo asociado a este tipo de propietarización, se destacan los siguientes aspectos:

a) Individual vs Colectivo

En el proceso individual de postulación al FSEV la cantidad de oferta es limitada²⁷, al igual que poder quedar seleccionado. Muchas familias acuden a la organización colectiva donde pueden delegar algunas responsabilidades en el comité y su directiva, y tener mayor posibilidad de selección para un proyecto habitacional. Cuando esto pasa y se decide iniciar un proceso de modo colectivo, se genera presión en los individuos para incorporarse a un comité de allegados y poder permanecer en él. Esta situación se vio reflejada en algunos propietarios entrevistados quienes viendo que nada ocurría durante 4 años en un determinado comité de allegados, deciden salirse y postular de forma individual. Posteriormente verían lo difícil que era poder tener un subsidio que le permitiera encontrar una vivienda dentro de la misma comuna, pues estas tenían un precio más elevado y, por consiguiente, podrían terminar viviendo en zonas más alejadas o bien en la periferia de Santiago, lejos de sus redes.

“Un día me metí a mi ficha y tenía el 40%. Tenía la plata en la libreta y la próxima semana era la postulación. Le dije a mi marido que me iba a retirar del comité y postulé al DS49. Cuento corto, nos ganamos el subsidio y empecé a buscar vivienda y ahí empezó el problema al no encontrar nada con el precio hasta que un día mi mami se entera que en el comité Pacífico Rivas 3 había dos cupos de personas que lamentablemente habían retirado fondos y quedado fuera. Pedí si me podían hacer una entrevista para postular que yo tenía el subsidio ganado y accedieron” (Sofía, 40 años).²⁸

Por otro lado, pese a que intenta fomentar la participación colectiva, el FSEV tiene un enfoque que se ve mermado por las concepciones neoliberales impuestas por el sistema, presentes en las relaciones colectivas entre los sujetos, desarrollando intereses individualistas que cobran mayor relevancia por sobre el propósito comunitario, a partir de mecanismos que inscriben un modo de ser y hacer en las personas según determinadas reglas y procedimientos. Este individualismo se produce a partir de la aplicación del dispositivo, donde se elige quien se beneficia con el subsidio, situando a los sujetos en una competencia entre aquellos que cumplen con el mínimo de requisitos y los que califican en categorías particulares a las de base, frente a quienes pudieran tener la misma necesidad de vivienda pero que no entran dentro de los requerimientos o bien no cuentan con los recursos que se exigen. En este sentido, las personas tienen que instruirse sobre cómo sacar el mayor beneficio para calificar de mejor manera, revisando -por ejemplo- el número y la composición de los integrantes del hogar, su profesión, si existen hijos menores, el tipo de vivienda, discapacidad²⁹, etc.

“Tuve primero que aprender a ver todos los beneficios que tenían puntaje. Si uno de tus integrantes tiene discapacidad, si es bombero, gendarme (...) y obtener los documentos. Mi marido es discapacitado y justo

²⁷ Esto se evidencia, por ejemplo, en la cantidad de dos llamados modalidad individual para postular al FSEV que se realizaron en el año 2021, uno en agosto y otro especial en diciembre. Mientras que para la postulación de comités de allegados o de vivienda se consideraron cuatro cierres de llamados modalidad colectiva en los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre.

²⁸ Importante hacer la distinción en que el reglamento del DS.49 no permite la postulación de quien ya posee un subsidio vigente (Art. 3, h.2), no obstante la propietaria buscó incorporarse como un cupo para vivienda dentro del proyecto habitacional.

²⁹ El subsidio complementario por discapacidad varía desde las 20 UF acreditándose mediante inscripción en el Registro Nacional de la Discapacidad, hasta las 80 UF si el postulante se encuentra con movilidad reducida que dificulte su desplazamiento, acreditado por la Comisión de Medicina Preventiva e Invalidez de la SEREMI de Salud.

era un llamado especial, por lo cual se doblaba el puntaje. Si no hubiese sido por él no habiéramos ganado el subsidio” (Sofía, 40 años)

“Fue complicado, al principio quede en lista de espera porque yo solamente era con mi esposo y no tenía hijos, después justo quede embarazada y eso me favoreció porque le dan prioridad a esa gente” (Ana, 50 años)

El dispositivo evalúa la conducta de los potenciales beneficiarios, condicionada a los resultados obtenidos en el RSH, que al permitir que el jefe(a) de hogar efectúe trámites con la finalidad de mantener una caracterización socioeconómica actualizada (información autoreportada), lo convierte en un instrumento manipulable donde las personas despliegan movimientos tácticos para calificar de mejor manera, complementándose con información administrativa. Del mismo modo, dado que la gubernamentalidad problematiza sujetos y poblaciones dando paso a la configuración de mecanismos de intervención, dentro de los entrevistados tuvieron que construir una determinada subjetividad para acceder a beneficios frente a las instituciones. Al respecto, una vecina se señala:

“Tuve que mentir en la ficha por el nivel educacional. Cuando estuve mal postulé al INFOCAP y por saber firmar me dice el gallo ‘Pero sabí firmar po’. Entonces tenía que ir chascona, sin maquillaje, casi a la rastra para que en cualquier parte te abran las puertas, ya sea por una vivienda o aprender algo” (Fernanda, 49 años)

b) Meritocracia y esfuerzo

Además de tener que cumplir con todos los requisitos existentes en el conducto regular del FSEV, las personas asociadas a los comités de Pacífico Rivas 3 y 4 tuvieron que cumplir con exigencias y reglas internas para poder permanecer al interior de ellos. A diferencia de lo que se pudo recoger en el relato de los entrevistados de Pacífico Rivas 1 y 2, en donde si bien existían determinadas normas para permanecer en el comité, era una relación que dependía de los dirigentes y el registro que llevaban de la asistencia en un cuaderno, más no la instalación de un estricto sistema de puntajes. Se puede hablar de un “doble filtro” en donde se normaliza la relación que existe entre el alcance de los derechos y la cantidad del esfuerzo o nivel de participación que tienen las familias durante el proceso de propietarización. Como señalan Angelcos y Pérez (2017):

Tal comprensión de los derechos está crudamente materializada en diversos comités de allegados de Santiago que disponen de mecanismos de evaluación de sus participantes donde aquellos que no se involucran decididamente en los asuntos comunes -por ejemplo, pago de cuotas, asistencia a marchas y asambleas- son moral y políticamente cuestionados (p.101).

En este sentido, se replica la implementación de un sistema cuyo dispositivo es controlar y evaluar la conducta de los potenciales beneficiarios, condicionada a las normas establecidas por el comité. Su funcionamiento parte con que cada jefe o jefa de hogar es evaluado de manera individual continuamente por los líderes del comité para la asignación de puntajes, dependiendo de las acciones que pudieran o no realizar, lo que se traducía en una medición objetiva de qué tan comprometido se encontraba en la lucha por la vivienda en términos de desempeño y el esfuerzo que hubiera puesto. Quien no cumplía con las indicaciones -como por ejemplo faltar a 3 reuniones consecutivas- era expulsado, pudiendo optar a un

reingreso al comité solo en casos particulares y mediante una carta dirigida expresamente hacia el resto de los integrantes quienes evaluaban la situación y decidían en votación a mano alzada en asamblea.

“Nos tocó exponer en el teatro de San Joaquín y solicitamos la mayor cantidad de socios que fueran con polera o camisa blanca que nos distinguiera como los allegados. Uno no los obligaba, pero todos los que iban tenían un porcentaje y se llevaba a la asistencia” (María, 48 años)

En este sentido, las condiciones de permanencia al interior de los comités eran:

Pacífico Rivas 1 y 2

- Pertenecer a la comuna
- Asistencia a las reuniones entre Comités y EP, una vez al mes (sin puntaje).
- Pago de cuota de \$500 pesos destinado a sacar documentación, pagar tarjetas BIP y teléfonos de dirigentes.
- Mantener la libreta de vivienda con la plata al día

Pacífico Rivas 3 y 4

- Pertenecer a la comuna
- Asistencia y participación en reuniones y manifestaciones varias (puntaje)
- Respeto con la directiva y con el resto de la asamblea (agresión física y verbal en reunión era causal de eliminación)
- Mantener la libreta de vivienda con la plata al día.
- Pago de cuota de \$1.000 pesos destinado a documentación, fotocopias, trámites administrativos como el pago del permiso de construcción y como fondo común para mejoramientos una vez en el condominio.
- Pago retroactivo de cuota para quienes ingresaban de forma tardía al proceso.

Figura 22: Reunión y constitución de comités de vivienda Pacífico Rivas 3 y 4



Fuente: Verónica Francés.

De acuerdo con esto, el enfoque del subsidio que está fomentado hacia lo comunitario y colectivo, se ve comprometido por la dificultosa tarea de mantener vigente el rol de los participantes del comité, lo cual fomenta la meritocracia, la individualidad y la necesidad de un doble esfuerzo que no está considerado dentro de las exigencias legales del FSEV. El grado de responsabilidad y compromiso ante el proceso debía ser constante, existiendo personas que por iniciativa propia se interesaban y mantenían una conducta participativa, en desmedro de otras personas que solo cumplían con el mínimo de las instancias formales para mantenerse inscritos dentro del comité.

“Nunca fui parte de la directiva del comité, solamente pedí que para que mi gente, mis vecinos o quienes estaban en mi grupo no quedaran perdidos de información se me permitiera ir a las reuniones con la EGIS, sobre todo en el último periodo” (Fernanda, 49 años)

Ahora bien, si existía un sistema de puntaje en PR 3 y 4, la elección de donde vivir no dependió de los puntos que evaluaban el comportamiento de la persona en el comité, si no que se hizo en acuerdo entre las dirigencias de los comités unificados, los delegados de cada uno de los comités de origen y la EP Emile Straub, según la prevalencia de determinados criterios:

1. Separación entre PR 3 y PR 4
2. Tratar de ordenarse en cada edificio en función de sus comités originarios. Se planteaba vivir según grupos de afinidad una vez que el proyecto estuviera concluido.
3. Discapacidad con y sin movilidad reducida
4. Otras enfermedades con certificado.
5. Adultos mayores
6. Dirigentes
7. Resto de beneficiarios

La selección de las viviendas del resto de los beneficiarios se hizo mediante sorteo por cada edificio, con ministro de fe e informado previamente. En primera instancia se sorteaba la prioridad para elegir el departamento y luego se iba llamando por edificio, escogiendo según disponibilidad. Según relata la EP Emile Straub:

“Se habían hecho previamente asambleas explicando características básicas como la orientación de los departamentos, el asoleamiento, entonces la persona subía al estrado con todos los planos a la vista, lo escogía, firmaba sobre él y se levantaba el acta”

c) Temor a quedar fuera del proceso

Los dirigentes deciden quienes son los que van a ir a la postulación y quien no, desde el municipio de San Joaquín señalan que es muy poco lo que pueden influir en la selección de los grupos. Si bien ellos entregan información sobre RSH a la EP y pueden acompañar el proceso, los comités de allegados mantienen cierta autonomía interna. Esta autonomía puede recaer en distintos usos y formas de poder de los dirigentes, al recaer una gran responsabilidad sobre ellos. Al respecto, una vecina de Pacífico Rivas 3 y 4 señala:

“Los dirigentes, por venir de un tema de pobreza, de faltas y de necesidades, cuando tienen cierto poder se sienten fuerte entonces crean sus propias reglas y poderes sobre los demás. Gracias a dios a nosotros no nos pasó porque fuimos un equipo de partners que se creó. Entonces uno cuando estaba muy elevado, el otro le aterriza. Y ahí nos nivelábamos. Entonces todo nosotros se lo preguntábamos a la asamblea”
(María, 48 años)

Por su parte, en Rivas 1 y 2 al no tener un sistema de puntajes, hubo testimonios de que los dirigentes actuaban de forma más estricta, tomando decisiones según su propio parecer y que algunos se mantuvieron una vez llegado al conjunto habitacional.

“La Camila, que continuó siendo dirigente cuando llegamos aquí lo que decía era ley, eso empezó a generar ruido y molestia en los demás hasta que un día en una asamblea quiso imponer algo, los demás no quisieron y ahí quedo la escoba, incluso estaba gente del municipio y del Serviu” (Francisco, 39 años)

“Por eso para mí fue súper urgido cuando me dijeron que había habido reunión y yo no tenía idea que había reunión, entonces qué es lo que hicimos? fuimos pagándole a una persona, caímos en eso porque por dios que hay...” (Fernanda, 49 años)

d) Dimensión económica

Pensando en que el programa está focalizado hacia el 40% más vulnerable, se pide como exigencia a las personas una cantidad de ahorro el cual no deben sacar de la cuenta por ningún motivo durante todo el proceso, sin considerar la necesidad que pueda surgir o en cómo estas personas tienen que reunir el dinero, siendo que muchas de ellas ganan el mínimo.

En este sentido, se presenta la dificultad de que las personas más vulnerables logren reunir el monto, y junto con esto, debido a que los procesos para llevar a cabo el proyecto se prolongaron por más de 8 años, provocó que durante ese periodo algunas personas tuvieron que hacer uso de sus ahorros, descalificando a los postulantes para la obtención del subsidio. Durante todo el proceso de Pacífico Rivas 3 y 4 se bajaron alrededor de 30 familias.

Además de lo complicado en mantener el ahorro por un tiempo prolongado, los sujetos se enfrentan a la presión del programa ya que premia la antigüedad de la postulación y de la permanencia del ahorro exigido, adicionando un subsidio que puede llegar hasta las 30 UF si es que el ahorro supera el mínimo. Junto a ello, se considera fundamental mantener al día las cuotas del comité de allegados y la condición de quienes ingresaban tardíamente al comité de pagar al instante o en plazos bien acotados, si no el cupo quedaba disponible para otra persona.

“Yo siempre arrendé donde vivir entonces tenía que priorizar, habiendo colegio v/s vivienda. Al saco: colegio, vivienda, alimentación, no me alcanzaba para... ni tampoco tenía los sueldos para adquirir un crédito hipotecario, no había la forma” (María, 48 años)

“El tema es que nos decían que faltaba gente. Entonces... nos avisaron que se habían caído 20 familias, y necesitamos llenar esos cupos, y por lista ustedes tienen los requisitos. En ese entonces mi marido trabajaba en una empresa que era asquerosa, y ganaba muy poco, entonces no nos alcanzaba porque aparte claro, nosotros, aunque vivíamos de allegados teníamos que pagar agua, luz, alimentación, todo. Entonces dijimos ya, esta es la oportunidad que tenemos, porque si no, no vamos a poder conseguir nunca una casa. Ponte tú me avisaron el lunes y el viernes de esa semana debíamos tener \$1.200.000 pesos. Entonces igual nos daba incertidumbre” (Eloísa, 37 años)

“Nos hacían mantener la libreta con ese dinero. Tu podías depositar más pero no podías hacer giros. Entonces la EGIS nos pedía ir al banco cada cierto tiempo a sacar un certificado de movimientos, que claro; tu podías tener, pero no sacarlos” (Eloísa, 37 años).

“Nosotros fuimos constantes, decíamos “esta plata no se toca porque es para la casa”. En el camino tuvimos hartas emergencias, pero esa plata era como perdida, así que no se tocaba” (Adrián, 57 años)

5.2.4 Propietarización pasiva

Se considera el desarrollo de una propietarización pasiva en aquellos jefes o jefas de hogar de Pacífico Rivas que no se involucraron tanto con el resto de los integrantes del comité de allegados y que tampoco pusieron mucho de su parte, sino que más bien confiaban en lo que hacía el dirigente. Si tiene que firmar algo formal, lo hace. Además, se considera a aquellas personas que les fue cedido el subsidio e ingresaron de forma tardía al proceso y no participaron activamente; junto a aquellas que definitivamente no llegaron a habitar su vivienda en el conjunto habitacional y que más bien fueron parte del proceso para tener la vivienda como un bien de inversión, al constatarse irregularidades posteriores en cuanto a arrendamientos informales y la venta del inmueble una vez cumplido los 5 años de prohibición de enajenación determinados por SERVIU.

En este sentido, en base al análisis del discurso, las prácticas y la implementación del dispositivo asociada a este tipo de propietarización, se destacan los siguientes temas:

a) Prolongación del proceso y pérdida del interés

El proceso se llevó en un periodo mucho más extenso de lo que estipula el programa que son 21 meses, generando a largo plazo condiciones de exigencia a la que están sometidos los individuos como mantener el ahorro, pero también destinar tiempo durante la semana y tener una presión constante para poder mantener su puesto dentro de la organización del comité. Por la falta de información, la calidad de esta y también por ser una postulación muy rígida con poca opción de adaptarse, sumado a la prolongación de los tiempos, repercutió en que la gente vaya perdiendo el interés y comience a fallar. Además, considerando el requerimiento de no estar postulando simultáneamente a ningún otro subsidio, le quita la oportunidad de tener otra opción a las personas que no consiguieron quedar dentro, llevando a tener que empezar un nuevo proceso considerando los tiempos y todo el esfuerzo que eso implica nuevamente.

“En el otro comité (anterior a Pacífico Rivas 3), yo no tuve confianza, porque tenías que ir a protestar, te pedían ¿qué, \$1.000 mensual? Eso no es nada, tú sabes que deben tener pa’ los gastos, pa’ llenar papeles, ir al SERVIU, te citaban a las reuniones y para mí era incómodo ir después del trabajo, a las 8 de la noche, pero ese era el sacrificio que después hice” (Alberto, 44 años).

“Había mucha gente que no estaba ni ahí. Que no iba nunca, y después fue como un colador. Las personas que mostraban interés, las dejaban. Las personas que no iban, las tiraban para un lado. Porque después con las postulaciones empezó el colador. Además, mucha gente empezó a sacar la plata porque pensaban que no pasaba nada, pensaron que era un chiste” (Adrián, 57 años)

El resultado del éxito del objetivo responsabiliza a los individuos, siendo éste satisfactorio o mal logrado si “no puso de su parte” o no fue constante. Se exalta radicalmente el resultado obtenido por sobre los procesos realizados para obtenerlos, responsabilizando a los individuos haciendo referencia a que “si uno quiere, puede” y que “uno es su propio límite”.

b) Inclusión tardía al proceso

Por otra parte está el tema de quienes recibieron el subsidio en forma cedida de otro beneficiario y que no participaron activamente durante el proceso. Por ejemplo, en el caso de Pacífico Rivas 3 y 4, aquellos que provinieron desde Sonetos de Mozart II, se incorporaron de forma tardía al igual que algunos otros propietarios. No tuvieron que luchar por el terreno y la gestión para su incorporación mediante cupo de adscripción fue “negociada” entre los Comités y la Entidad Patrocinante en cuanto el proyecto habitacional podría diseñarse para tener mayores cupos para los allegados. Se le considera una propietarización pasiva, ya que si bien tenían un subsidio con anterioridad “cartón en mano”, no fueron partícipes activos o no se movilizaron durante el proceso. Esto involucró también que tuvieron que ir adaptándose a la forma de trabajo que venía desarrollando los comités unificados, al mismo tiempo que se percibía cierto recelo por no haber dado la lucha que el resto tuvo que hacer (los más activos).

“Bueno, nuestro comité de origen realmente no participó en ninguna marcha. Nosotros nos incorporamos posterior a todo el trabajo que había hecho Pacífico III y IV, nos incorporamos sin toda esa lucha que ellos habían hecho. Después con el tiempo nos enteramos de que ellos habían peleado, que se habían manifestado por este terreno. Pero nosotros como tal, nuestra lucha fue interna para lograr juntar los aportes para la libreta, juntar los aportes para integrarnos a este grupo y todo lo demás, porque ellos juntaron mil pesos mensuales durante muchos años y nosotros no teníamos esos ahorros previos porque con la dirigente que teníamos perdimos mucha plata” (Pamela, 53 años).

c) Vivienda como inversión (mercancía)

Aquellos que si bien participaron del proceso, estaban inscritos en el comité pero que no se involucraban en demasía con las actividades que se desarrollaban, como bingos o actos de beneficencia, etc. Se remiten a lo justo y necesario, principalmente ir a la reunión mensual y que en vista de los testimonios de los dirigentes, fueron propietarios que una vez que se entregaron las viviendas nunca llegaron a vivir personalmente en ellas, las arrendaron informalmente a parientes a los meses después y una vez que se cumplió el tiempo de los 5 años sin poder enajenar la vivienda³⁰ aparecieron con avisos de arriendo o venta, observándose principalmente en Pacífico Rivas 1 y 2. Esto indica que se llevó a cabo una propietarización de la tenencia pero en donde se concibe la vivienda como un objeto de inversión.

“Los que no asistían o rara vez se les veía en las asambleas o que no estaban ni ahí son precisamente los que no llegaron a vivir al condominio y llegaron otros familiares por ellos o simplemente quedaron vacíos” (Catalina, 46 años).

En este sentido, Mónica Aravena -Encargada de la Sección Habilitación Social de SERVIU RM- señala que *“hasta el año 2019, un 30% de las viviendas entregadas por el Fondo Solidario de Elección de Vivienda estaban desocupadas”*. Esta situación no deja de captar la atención, considerando todo el esfuerzo y presión que han tenido que llevar a cabo las familias asociadas en los comités para poder lograr el sueño de la casa propia. Por otra parte, existe una valoración moral del grupo entre quienes se involucran en este proceso cumpliendo con los requisitos para obtener la vivienda y el acto de habitarla personalmente con la recepción final, pues existía una desconfianza de quienes podrían llegar a vivir al condominio en aquellos casos de personas que no se involucraban o no participaban en las distintas instancias.

³⁰ Prohibición de enajenar la vivienda se instaura en el D.S N° 104 (V. y U.) de 2010.

"Cuando asumí acá había una persona que nunca asistía a las reuniones, que no la conocíamos. Resulta que me conseguí el teléfono y vivía en el norte, entonces yo le dije que los vecinos querían conocerla porque queríamos saber con quién íbamos a vivir y todo. Seguramente la catetié tanto que terminó saliéndose y ahí había una lista de espera que subió otra persona, una lista de espera general" (Fernanda, 49 años).

Figura 23: Aumento en el aviso de venta de departamentos en Pacífico Rivas 1 y 2



Fuente: Archivo personal, registrado el 28.06.22

5.3 PROCESO DE ADAPTACIÓN Y ELEMENTOS ASOCIADOS AL ARRAIGO DEL PROPIETARIO

En esta sección, se describe -en primera instancia- las formas de habitar de los jefes y jefas de hogar entrevistados, desde el punto de vista de su condición de tenencia inicial (allegado o arrendatario), lo que implicó tener que ir variando su lugar de residencia según sus necesidades, capacidades y oportunidades. Esto involucra profundizar en las implicancias de no ser propietario de una vivienda y el significado de las prácticas que hay tras ello.

Por otra parte, se hace énfasis en la adaptación de estas personas una vez que llegan a vivir en los conjuntos habitacionales Pacífico Rivas 1-2 y 3-4, desde un reconocimiento del habitar en las escalas de la vivienda y en su entorno inmediato. Esto involucra profundizar en la capacidad de agencia de los sujetos y las prácticas que despliegan en su nuevo lugar de residencia, identificando elementos asociados a la producción de arraigo con el lugar; considerándose la figura del propietario como resultado de un proceso de subjetivación y las implicancias físico-espaciales, sociales y culturales que pueden incidir sobre ella.

5.3.1 Implicancias de un habitar no-propietario

Según lo analizado en el relato de las personas entrevistadas, se identifica una serie de atributos que se relacionan con el modo de habitar que experimentaban como jefes de hogar desde una condición de allegado o de arrendatario en sus lugares de residencia de origen. Cabe recalcar que los potenciales beneficiarios del FSEV, provienen precisamente de familias que no poseen una vivienda propia, que desean adquirir una o construirla pero que no poseen los recursos económicos para lograrlo y que califican socioeconómicamente dentro del 40% de los hogares más vulnerables.

En este sentido, los atributos identificados que afectan considerablemente la calidad de vida y la forma de enfrentarse a la cotidianidad al no ser propietarios de una vivienda son: el desplazamiento espacio-temporal, la incertidumbre del arrendatario, el desgaste de la cotidianidad del allegado, precariedad y deterioro de la vivienda y el retraimiento de vínculos sociales por las condiciones del contexto.

a) Desplazamiento espacio-temporal

Dada la inseguridad de la tenencia de la vivienda por el hecho de ser allegado o arrendatario, varios de los entrevistados se vieron obligados a realizar desplazamientos desde y hacia distintos lugares, ya sea al interior de San Joaquín como hacia otras comunas distantes a ésta, inscribiendo una trayectoria residencial tanto en espacio-territorio habitado, como también en el tiempo y periodo involucrado en ello, variando desde algunos meses hasta muchos años. Los desplazamientos surgen principalmente a raíz de cambios en el lugar que se está residiendo como el aumento del costo por estar viviendo allí, necesidades y requerimientos que ya no pueden ser satisfechas de buena manera por las condiciones de la vivienda, cambios en la estructura familiar de los hogares, así como la modificación de los ingresos y la diversificación de formas de convivencia (López-Villanueva et al, 2011).

Los principales lugares que residieron las personas entrevistadas antes de llegar a tener la vivienda propia en Pacífico Rivas 1-2 y 3-4, fueron en su mayoría poblaciones existentes al interior de la comuna de San Joaquín, tales como El Pinar, Aníbal Pinto, Villa Músicos del Mundo, Mussa, La Castrina, Las Industrias, Villa Berlioz, pero también se identificaron desplazamientos hacia comunas como Peñalolén, Puente Alto, La Florida, San Miguel y La Granja. En todo aquello, se supone una preocupación constante de las personas al tener que ir cambiando de residencia regularmente, al tener que enfrentarse a las condiciones

particulares del lugar al que se llega a residir, reconociendo un habitar que incorpora nuevas experiencias, visiones y valoraciones que no siempre van en línea con la comodidad e interés de las personas, configurándose de forma positiva o negativa según sea el caso. Al respecto, unas vecinas relataban:

“Donde mi mamá vivía más independiente porque vivía en un departamento al lado, igual yo le pagaba arriendo, no era mucho pero no vivía gratis. Cuando recién me casé vivía de allegada atrás en unas piezas, después me fui a La Florida, tenía cosas guardadas donde mi mamá y donde unos amigos hasta que decidimos irnos a Peñalolén porque la situación no estaba bien” (Ana, 50 años)

“Estuvimos 4 o 6 meses donde mi suegra y nos fuimos pa’ Puente Alto donde una tía que nos arrendó su casa un par de años. Volvimos a San Joaquín y siempre arrendando transitoriamente un año, dos, estuve 5 años donde una señora en unas piezas que yo le ordenaba arriba y le trabajaba a ella abajo. Fabricaba empanadas, ayudaba a entregar colaciones, entonces prácticamente se me hacía más fácil porque tenía a mi hija ahí mismo y no me movía de ese lugar, pero la historia de mi vida fue siempre vivir un tiempo en cada lugar” (María, 48 años)

En este sentido, no existe una decisión libre de parte de los sujetos de elegir donde vivir y ésta más bien responde al desarrollo de estrategias de co-residencia (Urrutia & Cáceres, 2019) a partir del tejido social al que pertenece el sujeto (familia, parientes, amigos, etc.) pero también de acuerdo a estrategias de economía del hogar que, según la disponibilidad de ingresos y la administración de costos, permitan arrendar un determinado departamento, una pieza en una vivienda antigua u otro tipo de vivienda que se ajuste a las posibilidades de acceso para las personas. Esta “libertad de elección condicionada” opera del mismo modo en cuanto a la posibilidad de elegir donde vivir al iniciar un proceso de propietarización con el FSEV, pues se ajusta a la disponibilidad de un proyecto habitacional y a un terreno que lo emplace, traduciéndose en un desplazamiento “forzado” que no se interpreta necesariamente como un resultado inmediato, pues consiste en una serie de requisitos y un largo proceso para su realización.

b) Incertidumbre del arrendatario

Sumada a la inseguridad de la tenencia de la vivienda al no ser propietario y tener que ir desplazándose de un lugar a otro, se identifica la incertidumbre de quienes han vivido como arrendatarios al vivir con la preocupación de tener que abandonar en algún momento la residencia bajo solicitud del dueño del inmueble y también por la inestabilidad en la economía del hogar que puede representar el pago de un arriendo. Esta situación perjudica particularmente a familias vulnerables que poseen bajos ingresos y donde el costo de pagar un arriendo puede constituir el mayor gasto del hogar y un porcentaje mayor en el presupuesto mensual para cubrir los gastos relacionados con la vivienda. Esta situación va en línea con lo sostenido por la OCDE (2021), en que más de la mitad de los hogares de menores ingresos de Chile gastan sobre el 40% de sus ingresos en arriendo, posicionando al país en el tercer lugar de los miembros del bloque, detrás de Nueva Zelanda e Israel.

Todo esto implica que los sujetos tengan que desplegar estrategias y acciones que permitan conllevar de mejor manera la situación para los integrantes del hogar y así poder seguir viviendo en un lugar. Sumado a aquello, es recurrente en el relato de quienes vivieron de arrendatario, la noción de estar financiando la permanencia en la vivienda como un “*saco roto*” pues el costo se restringe al arriendo de algo que no es de uno y donde tampoco puedes invertir en modificaciones sustanciales pues aquello le corresponde al propietario y tampoco se sabe si el día de mañana se continúe viviendo allí. En este sentido, el deseo de tener la vivienda propia como un bien y que representa una variable económica estable a largo plazo que

pueda ser heredable, constituye el tipo de tenencia que es más valorado por los grupos de menores ingresos. Estos argumentos se refuerzan según lo señalado por algunos vecinos:

“Lo que pasa es que pagar arriendo es un saco roto, el arrendatario te puede decir <ya, mañana tienen que irse>, porque no es nada de uno. Entonces afecta mucho que uno no tenga algo propio para los propios hijos...porque uno anda para allá, para acá, siempre andábamos al tres y al cuatro...me veía muy apretado, mucha incertidumbre” (Adrián, 57 años)

“Incómodo que a ti te estén echando y aparte la plata cae en un saco roto porque mensualmente se está yendo en algo que no es tuyo, entonces llega fin de mes y te golpean la puerta y te dicen <¿Sabe don L?, tiene que irse>. Pescar a tus niños y ver donde puedes arrendar... era así compadre, yo la viví... [se emociona]” (Alberto, 44 años)

Además, se resalta la incomodidad de tener que depender de la disposición de otras personas y regirse bajo las condiciones que impongan para poder residir en la vivienda, donde muchas veces se orientaba la conducta de los sujetos arrendatarios a partir de una serie de reglas y normas informales condicionando las prácticas de los sujetos en el espacio y tiempo.

“Tienes que vivir bajo otro régimen en una vivienda que no es tuya. Aparte que tú no tienes una entrada por el lado, tenías una entrada por dentro de la casa de él. Tenías un horario establecido, no podías salir para afuera después de las diez de la noche” (Alberto, 44 años)

“Cada cosa, cada arreglo que había que hacer había que pelear, cuando por lo general se podrían hacer pagados mitad y mitad” (Sofía, 40 años)

c) Desgaste de la cotidianidad del allegado

Distintos entrevistados señalaron haber vivido de forma allegada durante su trayectoria residencial antes de llegar a habitar en Pacifico Rivas 1-2 y 3-4, caracterizándose algunas personas por haber sostenido una forma de vida compartiendo un presupuesto y vivienda con otro grupo familiar, pero que según su parentesco se considera la convivencia de núcleos familiares independientes (allegamiento interno); mientras que otras personas vivieron junto a otros grupos u hogares familiares pero manteniendo un presupuesto independiente, ya sea en la misma vivienda o bien en otra distinta pero al interior del mismo predio o sitio (allegamiento externo).

Tomando en consideración las implicancias de no ser propietario de una vivienda, el vivir de allegado/a resulta como una forma de conllevar situaciones complejas para las familias dada la falta de tener algo propio donde vivir y también por el alto costo que podría implicar arrendar alguna vivienda o departamento, sobre todo para aquellas familias vulnerables que no poseen un ingreso mensual y cuyo presupuesto no les permite cubrir de forma satisfactoria esa necesidad. En este sentido, algunas jefas de hogar entrevistadas que vivían en esta situación se organizaban y desarrollaban acciones de coordinación y dependencia mutua en un sentido de forjar relaciones horizontales, distinto a tener que subordinarse a la figura del receptor o propietario de la vivienda, relevándose de esta forma aspectos positivos que faciliten la cotidianidad de las personas, por ejemplo, en cuanto a financiar gastos que tengan que resolverse de forma común y así tener la oportunidad de ahorrar en otras cosas.

Tomando en cuenta lo anterior, se menciona la conceptualización del fenómeno de allegamiento desde el punto de vista de una estrategia de co-residencia que comprende la dependencia mutua y reciprocidad

entre la persona allegada y el receptor de la vivienda, resaltando las ventajas, beneficios y oportunidades de esta forma de habitar y siendo determinante para la economía del hogar dado los limitados recursos que se dispongan (Urrutia & Cáceres, 2019; Urrutia et al 2016). Al respecto, una vecina relataba:

“Yo después que me separé me fui a vivir con mi madre, tengo tres hijos así que éramos cuatro. Después llegó mi hermana con dos hijos y luego mi hermano que había estado muchos años en Argentina llegó con un hijo. Así que habitualmente éramos como doce en la casa. Mi mamá cocinaba para todos y nosotros después decidimos sacar las cuentas per cápita de cuanto se gastaba por persona y así dividíamos todos los gastos” (Pamela, 53 años).

Del relato se identifica algunos elementos claves para la convivencia y que vienen a reforzar la idea de co-residencia al tener que desarrollar una labor colaborativa, de coordinación y de cooperación mutua entre los integrantes de los grupos familiares. Esto en cierta medida puede fortalecer el capital social al considerar la movilización y gestión de recursos comunitarios pero donde también debe tomarse en cuenta la instalación de normas, prácticas y relaciones interpersonales existentes que permitan sostener una adecuada convivencia.

Desde un punto de vista espacial quienes vivían una situación de allegamiento externo, con una vivienda o departamento al interior del sitio, sostenían un nivel distinto de intimidad y privacidad de la cotidianidad del hogar respecto a aquellos grupos familiares que compartían una misma vivienda y donde la proximidad de unos con otros es más reducida. En ello, la posición y forma de acceder a la vivienda y la disposición de los espacios del volumen habitable configuran los distintos niveles de intimidad e independencia de las personas (Urrutia & Cáceres, 2019). No obstante, el recinto independiente donde vivían las personas no siempre fue el óptimo y su distribución quedaba a la disponibilidad de espacio que existiese y también a los recursos y conocimientos que se tengan para construir algo. Al respecto, una vecina relataba cómo era su vivienda anterior:

“[Dibujando sobre un papel] Cuando era niña esto era pura uva, era un patio y después mi papi hizo su taller, luego me cedió esta parte y me la transformó en mi casa. Tenía cocina, la pieza mía y de mi hija, todo independiente, pero sin baño. Para ir al baño tenía que salir al aire, entrar por la pieza de atrás o por adelante y acá estaba el baño, dentro de la casa principal. Dentro de la humildad que vivíamos, siempre trataba de mantenerlo mononito” (Fernanda, 49 años)

Otro punto a destacar, siendo quizás uno de los más recurrentes en cuanto a su contenido y el tono en que lo relataban los entrevistados, es la identificación de un desgaste de la cotidianidad del habitar del allegado, pues si bien por un lado este fenómeno puede contribuir a economizar gastos de la vivienda entre distintos hogares, por otro lado puede llegar a generar problemas relacionados con lo difícil de tener que compartir espacios al interior de la vivienda cuando se trata de hogares numerosos y los recintos no son de una superficie habitable muy amplia, llegando incluso en algunos casos al hacinamiento. La pérdida de la privacidad e intimidad que afecta la relación de parejas, la expansión de la familia teniendo que recibir a otros integrantes en determinadas circunstancias, la ocupación de los espacios en tiempos determinados, la incomodidad de sentirse subordinado a lo que pueda decir o considerar el receptor de la vivienda cuando algún integrante quisiese pedir permiso para realizar alguna actividad o celebración, son algunos de los temas que durante muchos años afectaron a los entrevistados, desgastándose esa forma de habitar y que los motivó a cambiar su realidad iniciando un proceso de propietarización de la tenencia bajo el FSEV, lo que implicó posteriormente habitar una nueva vivienda con un hogar más reducido del que se tenía inicialmente (la composición del grupo familiar de los entrevistados no superan los 5 integrantes).

Por ejemplo, María siempre vivió en una familia extendida teniendo que arrendar una vivienda y recibiendo de allegadas a su mamá, hermana y la familia de su hija, lo que implicó problemas en el habitar de los espacios y la pérdida de la intimidad necesaria con su pareja. La nueva vivienda vino a revitalizar lazos sociales que se habían debilitado entre los integrantes del hogar, algo relevado como fundamental. Al respecto, relataba:

“Recibía a mi hermana y a mi mamá que tampoco tenían vivienda, después mi hija fue madre y había que compartir con su pareja y su nuevo bebé. Entonces de verdad que el tema, si bien uno se acostumbra a vivir juntos, es agotador estar achoclonados. El tema de los baños, de los espacios, es increíble. La relación de pareja va cambiando, ya ni siquiera eres como cuando tenías guagüita chica, te vas acoplando de otra manera, casi al límite de ser amigo de tu pareja y no la pareja. Es fuerte... [se conmueve]”
(María, 48 años)

Otros vecinos manifestaban el problema de subordinarse a lo que considerara el receptor de la vivienda, además de las discusiones o peleas que surgían al tener que compartir los mismos espacios:

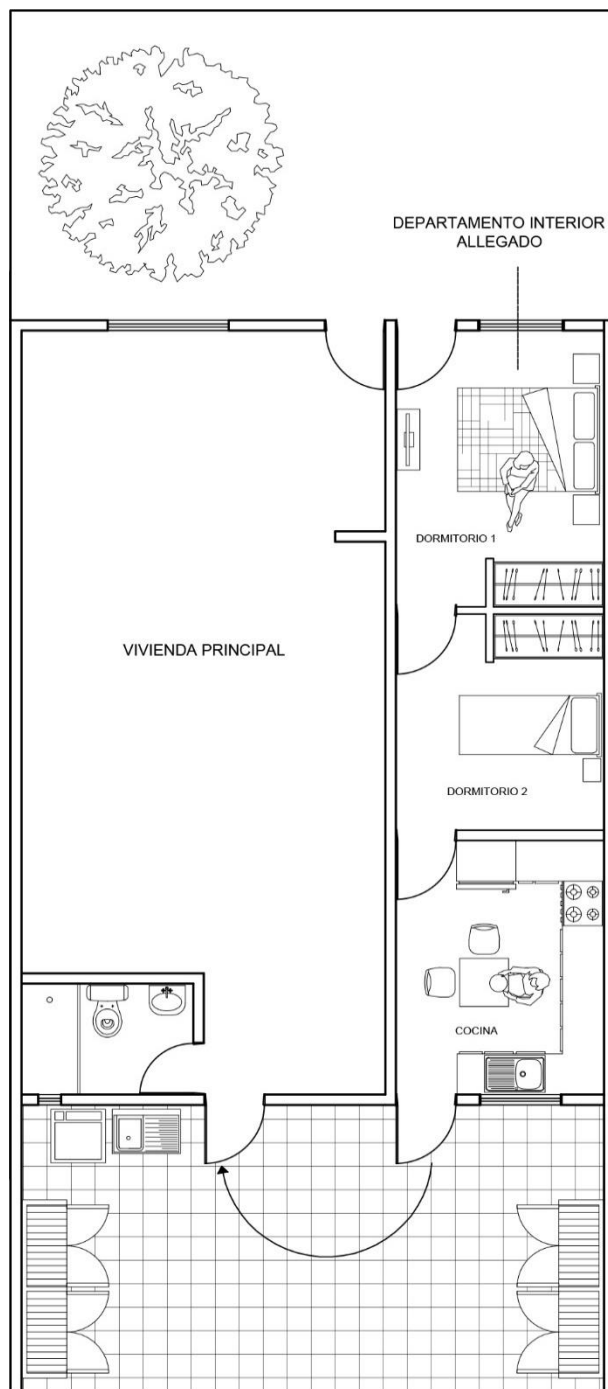
“Cuando uno es allegada, las peleas de vivir con tanta gente, que todos ocupan los mismos espacios, que los niños pelearon con los otros niños y uno tuviera que encerrarse en su pieza y no poder decir nada, era muy frustrante. Vivíamos como 20 personas entre adultos y niños” (Javiera, 41 años)

“Igual era incómodo, porque por lo menos nosotros pedíamos permiso para todo. <Vamos a celebrar un cumpleaños, ¿podemos invitar a tal persona?> En cambio ya teniendo tu propia casa, sabes a quien invitas y a quien no. Existe una diferencia” (Eloísa, 37 años)

d) Precariedad y deterioro de la vivienda

El cuarto atributo identificado que afectó considerablemente la calidad de vida y la forma de enfrentarse a la cotidianidad antes de convertirse en propietarios se relaciona con la precariedad y el deterioro del tipo de vivienda donde algunos de los entrevistados señalaron haber habitado.

Figura 24: Esquema extraído del relato de Fernanda en su anterior departamento



Fuente: Elaboración propia.

El deterioro se manifiesta en las condiciones precarias de habitabilidad del hábitat residencial que afectan la satisfacción de necesidades, demandas y expectativas de los habitantes, poniendo en riesgo el principio de habitabilidad y constituyendo una de las dimensiones más importantes de la pobreza urbana actual (Tapia et al, 2009).

En este sentido, el relato de algunos entrevistados describe el deterioro físico-espacial o disminución de las condiciones de la vivienda a través del tiempo dentro de un contexto físico, ambiental, social y económico. La durabilidad de la vivienda que proteja contra condiciones climáticas adversas, un espacio vital suficiente que evite el hacinamiento, la resistencia y el aislamiento térmico de los materiales que permita una habitabilidad adecuada para el resto de la familia, fueron aspectos complejos de satisfacer para algunas personas. El recuerdo de aquellas experiencias posiciona el deseo que tenían por acceder a la vivienda propia como una urgencia permanente, que en varios casos se concretó en la inmediatez de la recepción final de las viviendas de Pacífico Rivas 1-2 y 3-4, dada las condiciones desfavorables por las que las familias venían atravesando. Esto hace más pertinente el derecho a una vivienda adecuada en cuanto la consideración de una habitabilidad con materiales e infraestructura que permita vivir dignamente. Respecto a este tema, algunos vecinos entrevistados señalaban:

“Lo más triste que viví y que me di cuenta cuando me fui, fue cuando mi hija tenía entre 3 y 4 años. Arrendé dos piezas forradas con cholguán, el baño estaba afuera, era horrible y había que tirarla con esas aguas que te tirai al cuerpo, cosa que prefería ir a la casa de mi mamá y bañarla allí. En una pieza tenía la cocina, living y comedor todo alineado, y en la otra mi cama y la de mi hija. Prácticamente pasaba en mi trabajo cuidando niños y la llevaba a ella para entregarle otra realidad; tele a color, living cómodo con cerámicas...” (María, 48 años)

“Nosotros estábamos viviendo de allegados en Peñalolén y la estábamos pasando muy mal. Pasábamos mucho frío porque la casa donde estábamos no estaba terminada, le entraba aire por todos lados, se llovía mucho y justo esa vez cuando nos entregaron el 8 de julio del 2015, nos cambiamos y no teníamos nada. Unos vecinos del 4to piso también se vinieron y éramos las dos únicas familias de la torre, el resto venía a trabajar de a poco en los arreglos” (Ana, 50 años)

Figura 25: Allegamiento en una vivienda de San Joaquín



Fuente: Verónica Francés.

e) Retraimiento de vínculos sociales por contexto

El deterioro físico-espacial afecta la dimensión espacial del hábitat residencial a través de la vivienda y su entorno, estando directamente relacionado con el deterioro social que afecta al desarrollo del habitante, su familia y la manera de relacionarse e interactuar con los demás. En este sentido, es fundamental concebir la vivienda más allá del valor que se le otorga comúnmente pues constituye el primer vínculo entre la familia y la sociedad. En caso de tener condiciones desfavorables, el desarrollo confortable de los habitantes se verá entorpecido, dando espacio a problemas entre sus pares, su entorno inmediato y la dificultad de generar lazos comunitarios con el barrio o vecindario; reforzándose la lógica existente entre vivienda y ser social.

Una progresiva desintegración social en barrios y conjuntos de vivienda con disminuidas condiciones de habitabilidad y un aumento de la segregación residencial ha llevado a que se generen conductas desviadas como el alcoholismo, la drogadicción, la violencia, la delincuencia, tanto en el espacio exterior como al interior del hogar (Ducci, 1997; Sabatini et al, 2001). Esto genera un contexto social de temor, inseguridad y desconfianza hacia “un otro”, que dificulta la creación de redes de apoyo basada en la reciprocidad y cooperación entre vecinos. Esta situación no fue ajena a lo relatado por una de las entrevistadas, donde al verse obligada a vivir en un determinado lugar debido a la falta de recursos, tuvo que lidiar con experiencias que generaban un ambiente negativo:

“Cuando quedé embarazada necesitábamos un espacio más grande y arrendamos un departamento interior en un terreno compartido. Vivimos durante 8 años más que nada porque nos cobraban 100 lucas con luz y agua, pero había algunas chiquillas que vivían allí que tenían problemas con la droga y el alcohol, entonces entraba mucha gente que era un riesgo para nosotros y nuestra hija. Era molesto, porque no se podía a veces se ponía a pelear una pareja, armaban líos y llegaba carabineros.

La dueña también era complicada, no le gustaba mucho que pasáramos afuera, que las plantas, que los animales, que no le tocaran nada. No podía disponer de nada, ni ponerle a mi hija una piscina -por ejemplo- en el verano porque la señora le molestaba. Mi hija no podía jugar tranquilamente en el patio”
(Sofía, 40 años)

“En San Bernardo viví lo que significaba estar en un barrio y departamento muy chico, los niveles de drogadicción de mis amigos eran altísimo. Íbamos a jugar a la pelota al cementerio, los niveles de violencia y de embarazo adolescente eran brutales. Cuando estaba viviendo en La Castrina también había niveles de violencia y drogadicción altísimos. Llegamos a vivir acá (al condominio) y me planteé que aquello no lo vivieran mis cabros chicos, entonces me tengo que hacer cargo del lugar” (Francisco, 39 años)

En este sentido, se identifica un contexto desfavorable en su lugar residencial de origen, que produjo un efecto de retraimiento de los vínculos sociales hacia lo íntimo y familiar, tendiendo a generar un desarraigo por el lugar que se habita y repercutiendo en menores niveles de participación con el resto.

Los atributos mencionados en esta sección contienen elementos en común dentro de los entrevistados, los que se motivan a cambiar la realidad de la cotidianidad que experimentaban. La articulación y asociaciones por compartir situaciones iniciales similares influyó en la cohesión y capital social de las familias pertenecientes a los comités de allegados Pacífico Rivas 1-2 y 3-4, lo que hizo que la lucha por acceder a la vivienda propia fuese un objetivo crucial para todos, pero que tal como se describió en el apartado 5.2, la iniciativa y experiencia de las personas durante el proceso obedeció a distintos tipos de propietarización.

5.3.2 Adaptación y reconocimiento de una forma de habitar: escala vivienda

El acceder finalmente a la tenencia de la vivienda propia, de forma efectiva en un nuevo lugar de residencia constituye uno de los hitos más importantes para los jefes y jefas de hogares de Pacífico Rivas 1-2 y 3-4. Todo aquello, considerándose la extensión de los procesos de propietarización experimentados más allá de los 21 meses que estipula el programa FSEV, las diversas complejidades que se sostuvieron desde la falta de un terreno para el emplazamiento de los proyectos, la organización colectiva, el trabajo y el esfuerzo individual para permanecer en los distintos comités y poder postular a la vivienda subsidiada, la responsabilidad en la toma de decisiones adecuadas para el devenir de cada uno, entre otros temas.

De acuerdo, a lo analizado en el relato de las personas entrevistadas, se identifica una serie de temas que se relacionan con la adaptación y el reconocimiento de habitar la nueva vivienda en tanto los propietarios vienen con una cotidianidad de prácticas sociales consolidada previamente, las cuales se enfrentan a una nueva realidad que comienzan a construir activando su capacidad de agencia una vez habitada la vivienda.

En este sentido, los temas identificados son: la concepción de la vivienda y su apropiación, el apego a la vivienda y retraimiento hacia lo íntimo/privado, y la noción de tener algo perdurable en el tiempo desde un punto de vista económico.

a) Concepción de la vivienda y su apropiación

La vivienda se inserta en un complejo sistema que no termina con su ocupación una vez lograda, pues se trata de un proceso de transformación continua que permite su adaptación en el tiempo según varíe las exigencias y necesidades de cada habitante (Sepúlveda et al., 2005). Surge como el lugar por excelencia del habitar, un espacio ordenador, asociado a la identidad de sujetos individuales y culturales que al enfrentarse a una vivienda que ha sido pensada y diseñada por otros, con principios de orden y uso de espacios para un fin en particular, la posibilidad y la capacidad de domesticarla tiende a acomodarse a las características de dichos espacios. Sin embargo, esto no es absoluto, pues el sujeto puede variar la forma de habitar y de adaptarse, activando su capacidad de agencia y reconociéndose en un orden espacio-temporal (*habitus*) y por consiguiente, la apropiación de la vivienda. *“Habitar, para el individuo o para el grupo es apropiarse de algo. Apropiarse no es tener en propiedad, sino hacer su obra, modelarla, formarla, poner el sello propio”* (Lefebvre, 1975, p. 210)

En este sentido, se pone el foco en cuanto a lo que se ha hecho dentro de la vivienda, activando la capacidad de agencia del propietario para transformarla y modificarla según la necesidad de cada uno y el cómo se reconocen en un lugar, identificando diferencias de asimilación entre una forma de vida anterior y la que se comienza a construir incluso con el despliegue de nuevas prácticas. Algunos propietarios señalaban estas diferencias:

“Sabí que yo gane todo, es tan gracioso que desde colgar un cuadro, porque cuando arrendai ni un hoyo le quieres hacer a la pared porque no es tuya, si la lastimas no tienes como tapar el hoyo. Ni si quiera comprar un sillón porque la próxima casa que tengas no sabes si te va a caber. Son detalles gigantes y cositas pequeñas que no las podí vivir y me costó un año entender que era mía. Yo sentía que no eran mis energías, yo creo en las energías y siento la energía de la gente y yo ahí no me lograba” (María, 48 años)

Vecinos como María, no se reconocía habitando su nueva vivienda y fue realizando durante el tiempo distintas modificaciones al interior de ésta creando un nuevo dormitorio para su hijo, cambiando las terminaciones del cielo, la iluminación y la generación de espacios con mayor aislamiento y privacidad,

pues al llegar a su vivienda encontraba que todo era “muy abierto”. Así como María, otros vecinos utilizan saberes y conocimientos prácticos que les permitieron ir adaptando la vivienda a ellos y ellos recíprocamente adaptándose a ella.

“No podíamos venir a vivir acá, si esto era un polvadero al principio. Desarmé todos los muros e hice todo de nuevo. Hice una transformación porque habíamos esperado tanto tiempo, yo me dedico a la construcción y es algo para nosotros, entonces tiene que estar lo mejor posible” (Claudio, 45 años)

“[Refiriéndose a la planta de vivienda Pacífico Rivas 3 y 4] Con mi marido tenemos un emprendimiento y ahí guardamos la mercadería, ropa de invierno, ropa de verano, la estufa, vamos cambiando (dormitorio 3). Porque si no, no tendríamos donde poner las cosas. Lo que queremos hacer que no hemos hecho todavía es dividir el comedor en dos y ahí va a hacer el dormitorio 1 y el 2, de una niña y de la otra. Y acá va a ser después el living porque es más luminoso (actual dormitorio 2). Si bien es cierto que las niñas no van a tener ventana, porque a este lado no hay, pero van a tener más espacio” (Sofía, 40 años)

Cabe destacar que al entregarse la vivienda en bruto, continua recayendo la responsabilidad individual sobre el propietario por continuar acondicionando la vivienda, en base a la capacidad de cálculo y la toma de decisiones correctas que permitan desarrollar una mejor cotidianidad al interior de la vivienda, algo que impacta directamente sobre familias vulnerables que no tienen un ingreso alto y una capacidad de ahorro que les permita ir satisfaciendo necesidades de habitabilidad en un tiempo acotado.

“Para no encalillarnos, íbamos ahorrando porque yo igual vendía chocolates, hacía pan, tenía mis negocitos chicos. Nunca he trabajado apatronada así que ahorra para hacer mejoramientos como las cerámicos y la pintura” (Javiera, 41 años)

“[Mirando una imagen de la entrega en bruto de la vivienda] Así como lo ves, todo en bruto que tú dices <¿Cómo lo voy a hacer, me va a alcanzar la plata para hacer esto?>, y a la vez empiezas a mirar los departamentos de tus vecinos y todo lo encontraba bonito. Veía una cosa ploma y pensaba en cómo llenarlo, en qué hacer y mientras tus vecinos van avanzando te invitan a ver su avance. Miras esto y te das cuenta de los avances, de cómo llegaste, como era, de lo que te costó poner un piso, un cuadro o pintar la cuestión” (Fernanda, 49 años)

Por otra parte, la nueva vivienda ha dado espacio a tener nuevas oportunidades y la concentración de prácticas que dada las condiciones de las viviendas anteriores y la cotidianidad que se llevaba a cabo en ellas no lo permitía. En este sentido, también se ha ido modificando espacios de la vivienda que si bien tenían un fin inicial, hoy tienen otro uso más acorde a las necesidades de cada propietario. A su vez, la capacidad de agencia del propietario aumenta.

“Yo he podido hacer nuevos cursos porque tengo mi casa, mi espacio e igual trabajo desde aquí porque soy costurera. Tengo un dormitorio donde guardo las máquinas y todas esas cosas” (Javiera, 41 años)

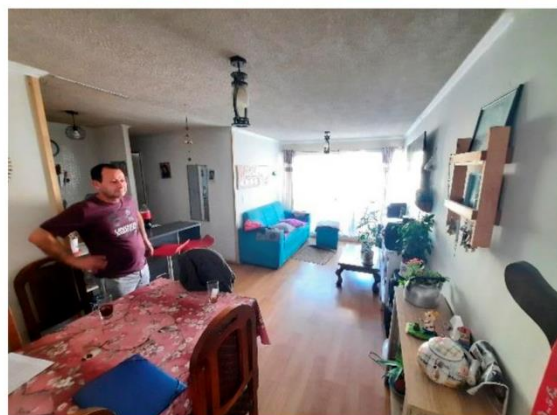
“[Mirando un plano de la vivienda en Rivas 1 y 2] Ese dormitorio que usted le dice no es un dormitorio, porque mi esposo tiene todas sus herramientas, ahí guardamos las cosas que no ocupamos. Tenemos ahí una cama que se desarmó hace poco, se montó unas repisas de fierro y ahí tengo guardada la pesa y todas esas cosas porque estuve un tiempo vendiendo legumbres en invierno. O sea, siempre todo va guardado allí” (Ana, 50 años)

Se han observado mayores cambios, modificaciones y una apropiación mayor en viviendas de propietarios de Pacífico Rivas 1 y 2, dado que estos tienen una mayor antigüedad residiendo en el conjunto habitacional y a su vez han creado organizaciones representativas de vecinos como un Comité de Mejoramiento y una Junta de Vecinos mediante el cual han podido organizarse y postular a distintos fondos que mejoren la habitabilidad de la vivienda y el entorno inmediato (han cumplido la exigencia de antigüedad de 5 años para postular a subsidios de SERVIU). Por su parte, en Pacífico Rivas 3 y 4 si bien los vecinos continúan realizando modificaciones, adaptaciones y mejoramiento en sus viviendas, la creación de organizaciones que vengán a apoyar una postulación en conjunto aún es incipiente.

Figura 26: Mejoramientos realizados por propietarios al interior de las viviendas en Pacífico Rivas 1 y 2



Vivienda entregada en "bruto"



Fuente: Archivo personal.

Figura 27: Planta con las nuevas adaptaciones a la vivienda de Fernanda en Pacífico Rivas 1

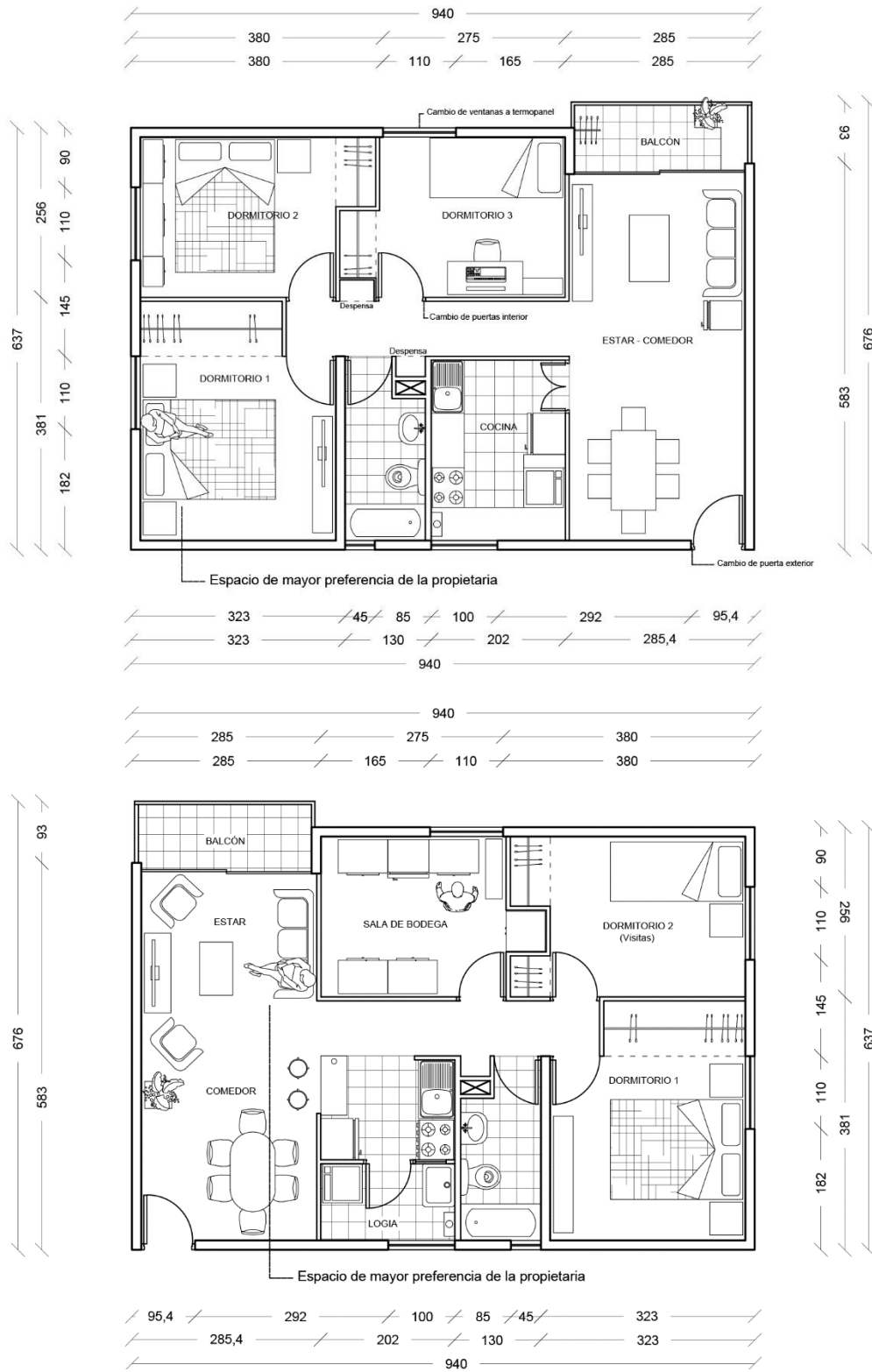


Figura 28: Planta con las nuevas adaptaciones a la vivienda de Ana en Pacífico Rivas 1

Fuente: Elaboración propia.

Figura 29: Planta con las nuevas adaptaciones a la vivienda de Isabel en Pacífico Rivas 1

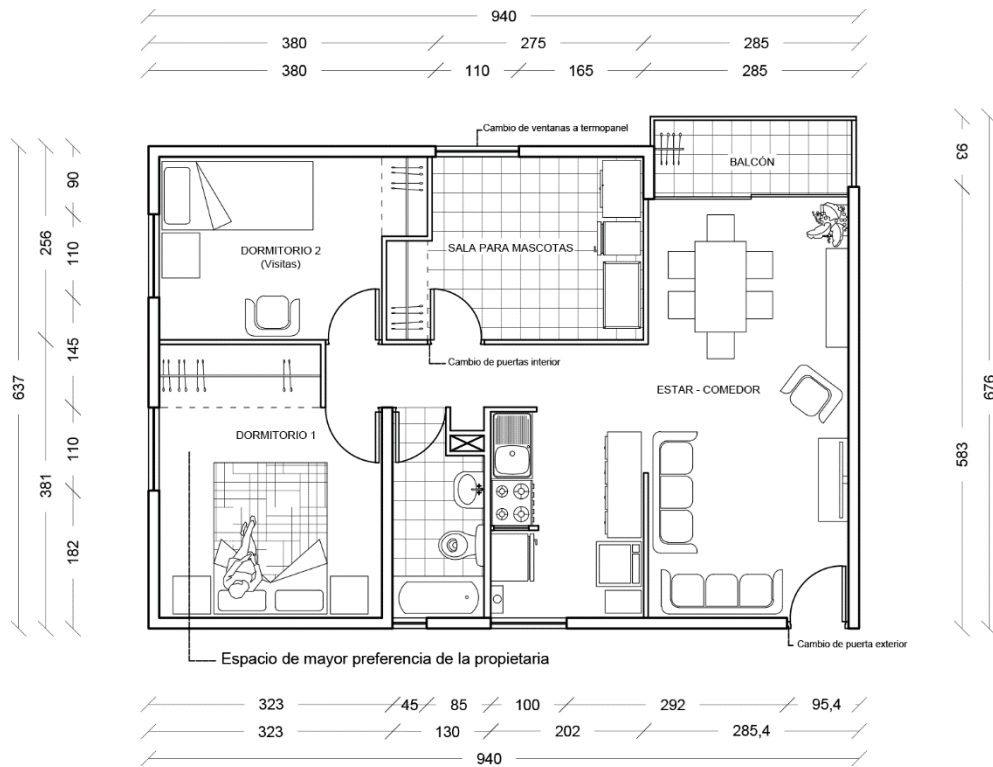
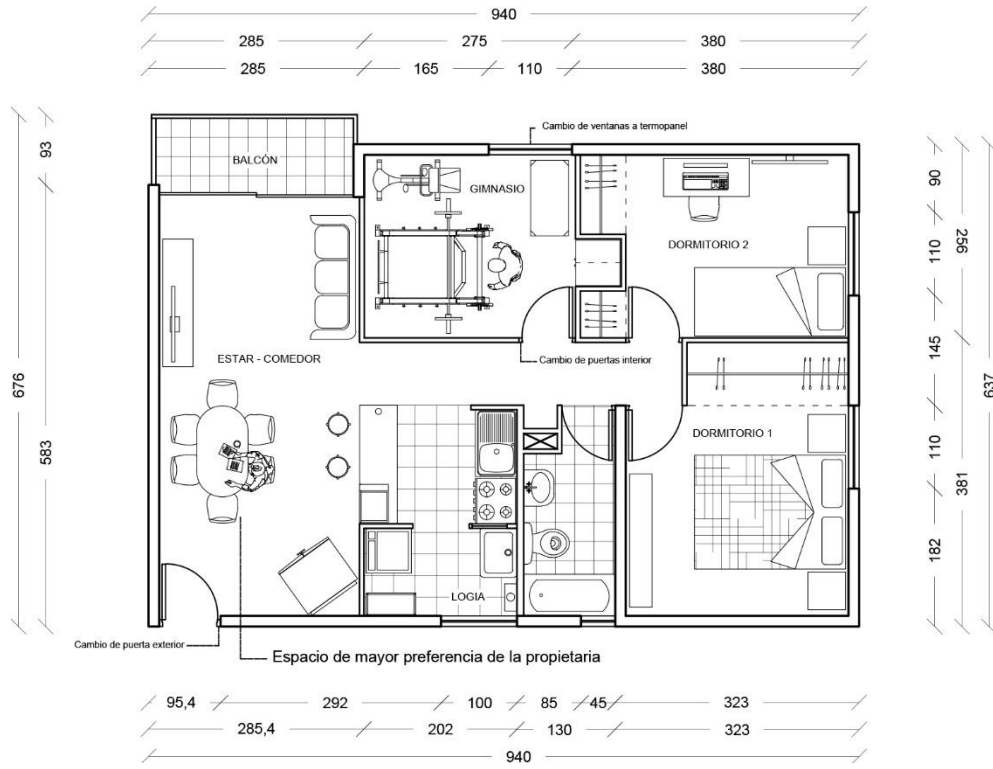


Figura 30: Planta con las nuevas adaptaciones a la vivienda de Sara en Pacífico Rivas 1

Fuente: Elaboración propia.

Figura 31: Adaptación de una habitación para un uso de gimnasio



Fuente: Archivo personal, registrado el 27.10.21

Figura 32: Adaptación de una habitación para mascotas.



Fuente: Archivo personal, registrado el 21.10.21

Figura 33: Mejoramientos realizados por propietarios al interior de las viviendas en Pacífico Rivas 3 y 4



Vivienda entregada en "bruto"



Fuente: Archivo personal.

Figura 34: Planta con las nuevas adaptaciones a la vivienda de María en Pacífico Rivas 3

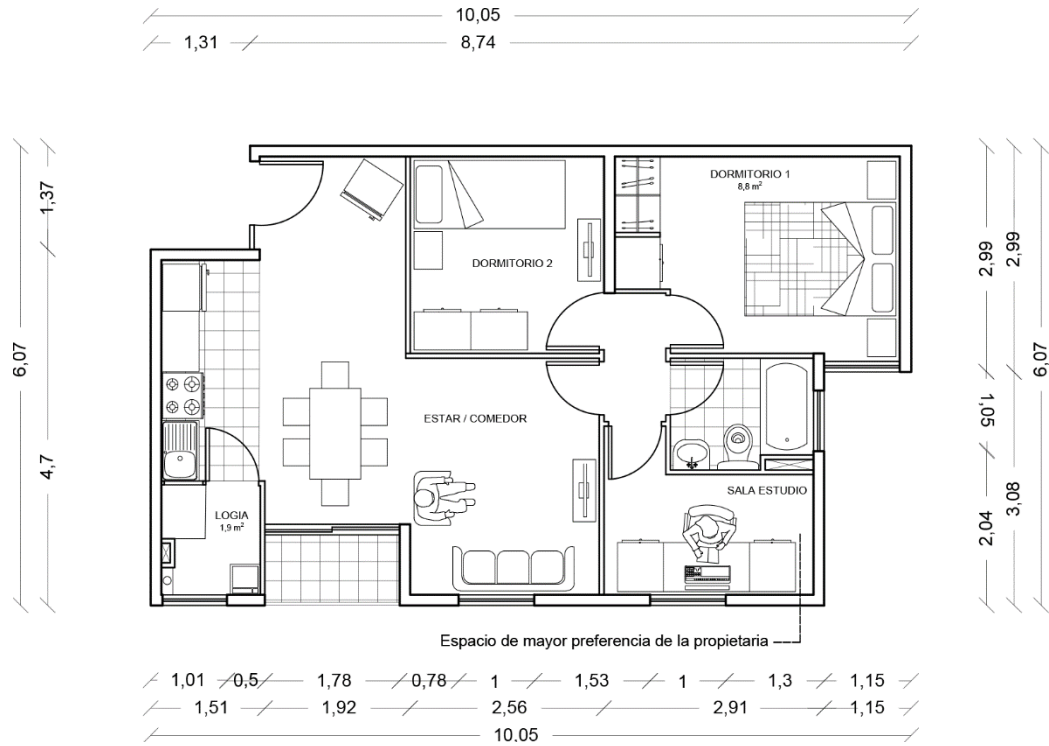
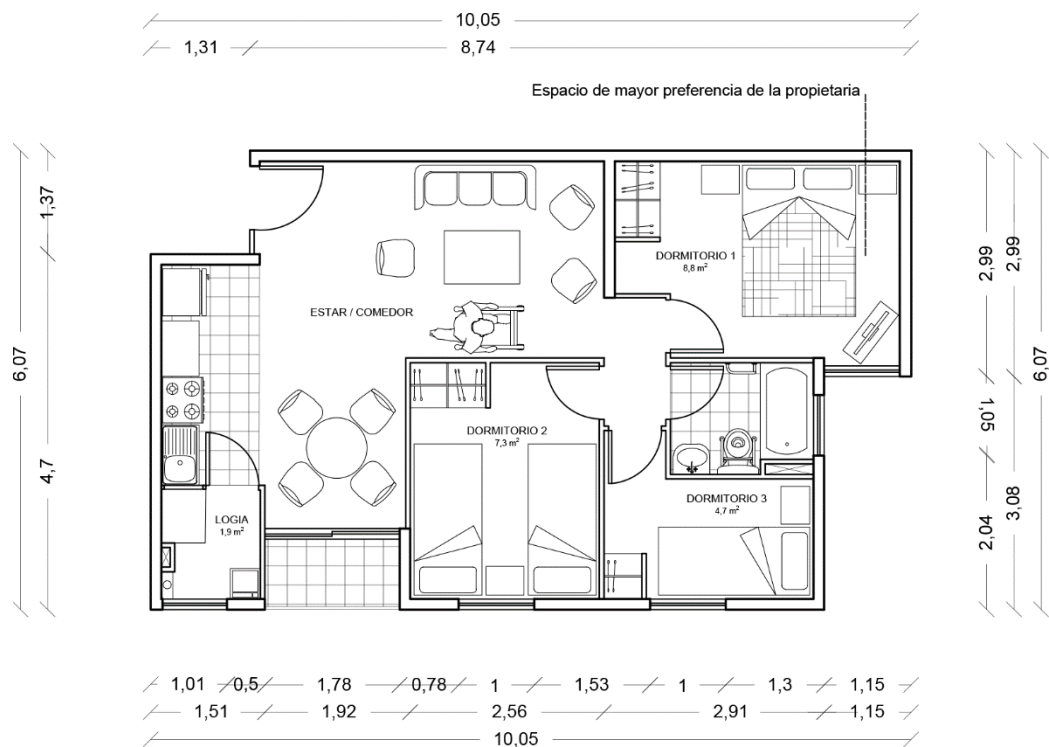


Figura 35: Planta con las adaptaciones a la vivienda de Lucía en Pacífico Rivas 3



Fuente: Elaboración propia.

b) Apego a la vivienda y retrainamiento hacia lo privado

El ejercicio de habitar un espacio no es ajeno a lo afectivo, más aún si quienes habitan un lugar determinado han sido protagonistas de su propia construcción y han destinado recursos económicos y emocionales en ello. En ese sentido, los entrevistados despliegan elementos asociados a un apego emotivo y una serie de afectos por la vivienda por el hecho de cambiar la realidad que venían experimentando, aflorando sentimientos y traduciéndose la propiedad de la vivienda en un significado mayor que el solo hecho de la tenencia segura de ella. Vínculos socio afectivos a las pertenencias de los sujetos, las memorias compartidas y el tejido de redes de pertenencia duraderas que han experimentado en distintas situaciones, refuerzan el apego que tienen por su vivienda.

“Cuando yo vi el departamento me puse a llorar, el caballero que me hizo firmar la visita me decía que ¿por qué lloraba? y yo le decía, es que usted no sabe la necesidad de que yo tengo de vivir acá, de estar acá. Mi hija juega tranquila ahora, yo bajo, me siento en una banca, la miro y nadie le dice nada. Eso es impagable” (Sofía, 40 años)

“(Viendo una imagen de la entrega del terreno) Uf... fue súper lindo [se emociona]. Es que uno como pobre siempre... uno no tiene acceso a otras oportunidades. Entonces fue súper lindo, muy lindo. Que nosotros cuando arrendábamos o vivíamos de allegados, lo pasamos muy mal. Y ahora estamos súper bien. Un cambio muy bueno” (Adrián, 57 años)

“(Viendo una imagen de la visita piloto a la vivienda) Este era un departamento piloto, te sacabas fotos, fue una cosa bonita compadre que yo todavía no creía que después de tantos años iba poder tener mi casa. Es una vivencia tan linda, que sabes que estos tres años que vivo aquí, ha sido una paz vivir en tu casa, que nadie te eche. Yo todos los días se lo digo a mi señora, aunque usted no me crea: “mi amor, que rico que es vivir tranquilo, que nadie nos eche” (Alberto, 44 años)

Si bien se percibe una conformidad en los propietarios por alcanzar la vivienda, la implementación de dispositivos como organismos de control de emociones, la seducción o el deseo a través de una vía institucional, el despliegue de acciones y la orientación de conductas basadas en el establecimiento de un sistema de competencia generalizada que se llevó a cabo durante los procesos de propietarización, repercutió en mayor medida en Pacífico Rivas 1 y 2 en un deterioro de índole social que en muchos casos promovió la lógica del individualismo y el *“sentido de soberanía sobre el espacio interior, como un poderoso sentimiento de responsabilidad por los destinos de la propia vida”* (Besoain & Cornejo, 2015, p. 23). Así se desarrollaron fronteras entre lo público o lo ajeno y lo privado o íntimo entre la vivienda y su entorno, caracterizado por la búsqueda de bienestar, de goce y disfrute.

“Me gusta mi dormitorio, pero me gusta porque es más abrigado, no sé si es porque es más iluminado y me siento más lejos de la puerta, eso me da un sentimiento de privacidad. En el living me siento pendiente de que alguien va a venir, en cambio allá pongo la tele, me tapo y siento como si fuera mi lugar” (Fernanda, 49 años)

“En mi balcón puse protección de acordeón por seguridad mía no más. Aquí uno ve caras, pero no ve corazones... uno puede tener guardias, de todo. Ha pasado que se han metido a robar de afuera. Por eso hay cámaras, con propietarios dentro de la casa y todo. Imagínate, yo para mí, si me dieran permiso para cerrar con reja (la puerta de la caja de escala), yo la cierro” (Alberto, 44 años)

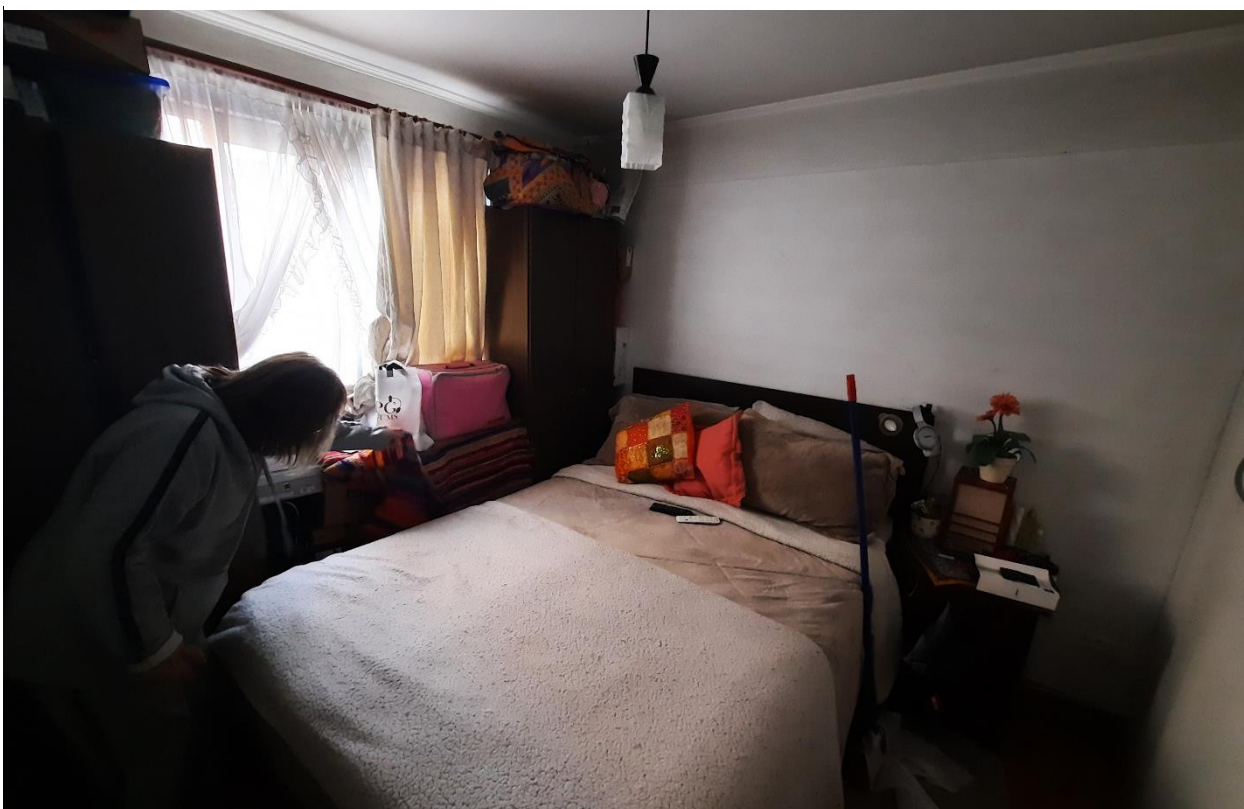
En este sentido, surge una añoranza del tejido social y los vínculos establecidos que existían en el lugar de residencia de origen, principalmente en aquellas personas que vivieron durante gran parte de su vida en

una casa y que hoy tienen que adaptarse a una tipología de departamento con todo aquello que implica vivir bajo un régimen de copropiedad.

“La sufrí al principio porque estaba acostumbrada a que fuéramos doce en la casa y llegaban los pololos, los amigos y los compañeros, entonces nunca habían menos de doce personas en la mesa. Para mí, eso dolió mucho, me costó acostumbrarme, me sentía muy triste porque primero éramos solo los tres aquí y cada uno hacía lo suyo y se encerraba en su pieza, para mí eso fue terrible” (Pamela, 53 años)

“Lo que ganamos, fue nuestro hogar y lo que perdimos, fue la intimidad. Porque no sé, tú escuchas lo de arriba, lo de al lado, la misma ventana, no tienes un espacio para compartir como en una casa. Un antejardín en el que puedas estar afuera, en el patio compartiendo, acá no puedes, estas en el balcón y todos te ven. Fue la intimidad lo que se perdió, pero lo que ganamos fue un hogar” (Claudio, 45 años)

Figura 36: La vivienda como un lugar de retraimiento hacia lo privado



Fuente: Archivo personal, registrado el 14.10.21

c) La idea de un bien para toda la vida

Un tercer tema que surgió en las entrevistas es la valoración que se tiene de la vivienda como un bien cuyo resultado es el logro de la propiedad a punta de esfuerzo, lucha y permanencia durante muchos años, y que cuya tenencia se convierte en algo que es perdurable en el tiempo hacia las descendencias de los propietarios. En este sentido, durante el período en que se desarrollaron las entrevistas en Pacífico Rivas 3 y 4, los propietarios no habían recibido la escritura de la vivienda, identificándose este documento como fundamental para la tranquilidad de las personas y sentirse reales propietarios de la vivienda que están habitando.

“Tú te pones a pensar <Pucha voy a tener una casa> entonces pensaba que era para mi hija y para tener algo, cachai... Porque no falta, uno vive de allegada y por mucho que te quiera la gente, tú la quieras, no piensas igual, no siente igual, no es tu espacio, tienes que pedir permiso” (Fernanda, 49 años)

“Lo primero es que la casa va a ser mía cuando me entreguen la escritura, es mi espacio y ya me acostumbré, es lo que voy a tener para la vejez, lo cual es lo más importante. Me pegue el cabezazo de que no quería un departamento, pero en realidad después de analizarlo fue la oportunidad para salir de la casa de mis padres y tener lo mío” (Pamela, 53 años)

“Ese es el problema de la EGIS, que no ha entregado la escritura. Nos pidió la plata para que pagáramos, se pagó, y como pasó esta cuestión de la pandemia, por eso no están. Porque las escrituras ya estaban listas. Yo me meto y saco los papeles, pero a mí un papel no me sirve, me sirve la escritura en mano. ¿A mí de que me sirve sacar un papel? Es como lo mismo que sacar un certificado de antecedentes. La escritura tiene más poder, es algo tuyo. Así como tu exiges, yo también exijo” (Alberto, 44 años)

Por otra parte, para los propietarios de los conjuntos habitacionales en estudio, tener la vivienda representa un ahorro y la posibilidad de administrar de mejor manera los ingresos y costos que tengan que realizarse, llevando a cabo de mejor manera la economía del hogar. Al no tener que pagar un arriendo y dado que la vivienda se encuentra pagada con el subsidio y la recaudación del ahorro previo a la postulación, no tienen que pagar un dividendo, de modo que el porcentaje que representa los costos relacionados a la vivienda debieran ser menores a los que se contemplaban cuando se arrendaba o vivía de allegado.

5.3.3 Adaptación y reconocimiento de formas de habitar: escala entorno inmediato

Los habitantes que hacen uso de la vivienda encuentran en ella el espacio propicio para desarrollar su identidad y gran parte de sus expectativas, un espacio que incluye el entorno físico, social y ambiental en el cual se desarrolla lo esencial de la vida, incluidas las relaciones sociales y la autorrealización de las personas (Haramoto et al., 1997). Habitar un nuevo lugar de residencia no involucra solamente la vivienda como objeto-casa si no que se hace mención a su dimensión escalar determinada por la sucesión de relaciones desde la vivienda con el entorno inmediato, el conjunto habitacional y su inserción en el barrio (Haramoto, 2002). Las prácticas de habitar son las que permiten a los habitantes reconocer sus entornos, generar formas de identidad y pertenencia sobre ellos y construir formas de interacción e intercambio consideradas fundamentales para la producción de la vida social urbana (Giglia, 2012).

En este sentido y según lo analizado en el relato de las personas entrevistadas, se identifica una serie de temas que se relacionan con la adaptación y el reconocimiento de formas de habitar en el entorno inmediato, en tanto se trata de condominios sociales determinados por estructuras residenciales de alta densidad configurados por unidades de vivienda en altura (blocks o torres) bajo una relación de copropiedad entre bienes privados y espacios de dominio común (MINVU, 2014). Los temas para abordar son: la configuración físico-espacial de los conjuntos como dispositivo, la ley de copropiedad como protocolización de la vida en comunidad, el arraigo social condicionado a la participación de organizaciones y la irrupción del individualismo.

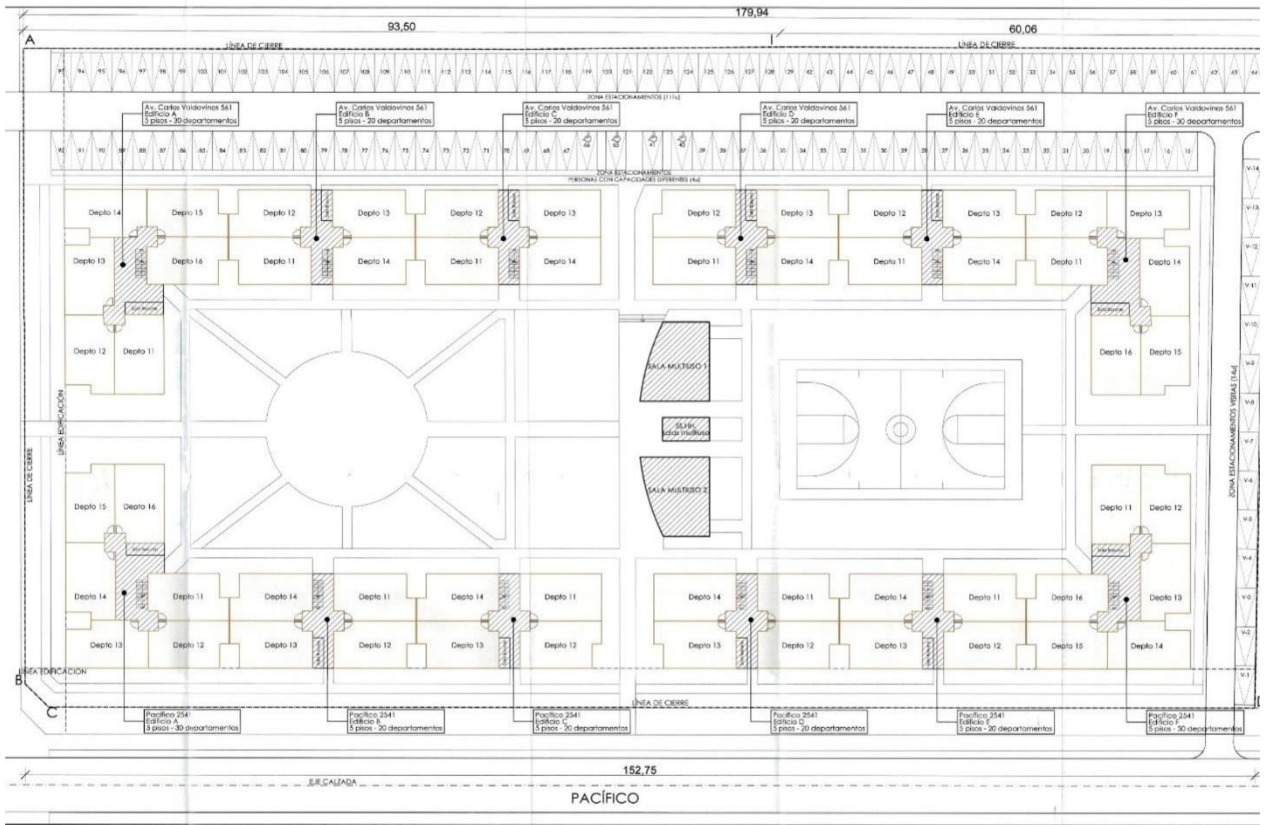
a) Configuración físico espacial de los conjuntos como dispositivo

Para los conjuntos habitacionales Pacífico Rivas 1-2 y 3-4 abordados en este estudio, resulta fundamental relacionar los aspectos sociales de sus habitantes con las características físico-espaciales que tengan las edificaciones y su relación con los espacios comunes del entorno inmediato, siendo ambas dimensiones inseparables para la comprensión global del lugar. El espacio no se constituye como un elemento neutro sino que es un agente de cambio en las relaciones y conductas de los sujetos y está vinculado estrechamente a él, influenciado por factores históricos, sociales y culturales.

De esta manera, la configuración espacial en cuanto a la proximidad de las viviendas, el emplazamiento y orientación de las distintas torres, la disponibilidad de espacios comunes que alberguen equipamientos e infraestructura para el desarrollo del condominio, circulaciones, permanencias, entre otros elementos, constituye un dispositivo al intencionar a priori estratégicamente desde el diseño, la orientación de las conductas y comportamientos de los propietarios en su habitar. En este sentido, el resultado en términos físico-espaciales de Pacífico Rivas 3 y 4 dista de lo creado en el conjunto habitacional adyacente, al construirse los edificios entorno a un gran espacio común, priorizando la noción de comunidad. Al respecto, Emile Straub – Representante Legal de la entidad patrocinante del proyecto Pacífico Rivas 3 y 4, señala:

“Lo que quisimos hacer en el proyecto fue privilegiar el espacio público comunitario y, por lo tanto, hacer la menor cantidad de vialidad posible que de algún modo desarticula el espacio común. Tener un gran espacio central, la segregación absoluta entre vehículo y peatón, y operaciones de diseño que tiendan a impedir la apropiación del espacio común de algunos vecinos para realizar ampliaciones”

Figura 38: Planta general del Conjunto Pacifico Rivas 3 y 4



Fuente: DOM Municipalidad de San Joaquín.

Figura 37: Espacio comunitario central en Pacifico Rivas 3 y 4



Fuente: Archivo personal, registrado el 14.09.21

En Pacífico Rivas 1 y 2, la orientación de los edificios o torres es de forma perpendicular a las vías vehiculares interiores de ambos condominios y la disposición de ellos en el espacio cumple las normas de distanciamiento mínimas, lo que ha permitido que sea apropiable por los vecinos de los primeros pisos que se enfrentan a esos espacios a partir de la creación de jardines cuya mantención varía según los acuerdos y normas establecidas por las orgánicas internas de los condominios o por la administración de cada torre o edificio, según corresponda. Además, la proximidad entre un lado y otro de una torre puede mermar la correcta privacidad de los residentes, al verse separada en su interior solo por los distanciamientos existentes en pasillos y caja escalera.

Se contempla también zonas de circulación peatonal que con el tiempo han sido definidas de mejor manera a partir de la instalación de verjas metálicas o de madera, permitiendo la conducción de la caminata entre los edificios, principalmente al interior de Rivas 2, mientras que en Rivas 1 un eje vehicular y pavimentado funciona como conductor hacia las puertas de acceso de los edificios.

La constitución de cada condominio y su respectiva administración permite generar distintas percepciones y efectos físicos y sociales, ya sea positivos como negativos. Por un lado, el llevar a cabo una buena conducción del condominio podría implicar que los residentes otorguen cierta identidad con el lugar, respeten su entorno inmediato y también se tenga conciencia de llevar una admisible convivencia entre sus pares. No obstante, ante la falta de un comité de administración activo en Rivas 2, existe una división

Figura 39: Planta general Conjunto Habitacional Pacífico Rivas 1 y 2



de los espacios comunes por torre, de tal manera que cada una tiene un área de influencia adyacente que es intervenida y mantenida de manera independiente por los propietarios de cada edificio. Esto ha devenido en una serie de mejoramientos diferentes entre sí observables dentro del condominio y a concebir un espacio fragmentado, distinto a la “homogeneidad” que se percibe en Pacífico Rivas 3 y 4.

Figura 40: Área de influencia para mejoramientos e intervenciones por torre en Pacífico Rivas 2



Figura 41: Mejoramiento y mantención de áreas verdes en Rivas 1



Fuente: Archivo personal, registrado el 14.09.21

Por otra parte, la identificación de un arraigo espacial de los propietarios con el nuevo lugar de residencia está vinculada a la localización céntrica y bien conectada de los conjuntos habitacional con el resto de la ciudad, más que por la configuración físico-espacial de estos, que como se ha mencionado, mantienen diferencias entre uno y otro. La presencia de servicios, equipamientos, la cercanía con familiares que residen en la comuna y la reducción de los tiempos de desplazamiento hacia lugares de interés, es una visión que fue confirmada por los habitantes:

“Si tú me preguntas si puede ser la casa propia en otro lugar, prefiero estar en mi comuna. Conocer el consultorio, Las Industrias, Departamental, la comisaría, cuantos colegios hay en la comuna, tu municipalidad, estas acostumbrada que estes a menos de cinco minutos de Franklin que es el ahorro máximo de las personas. Entonces es un sistema de vida que yo agradezco” (María, 48 años)

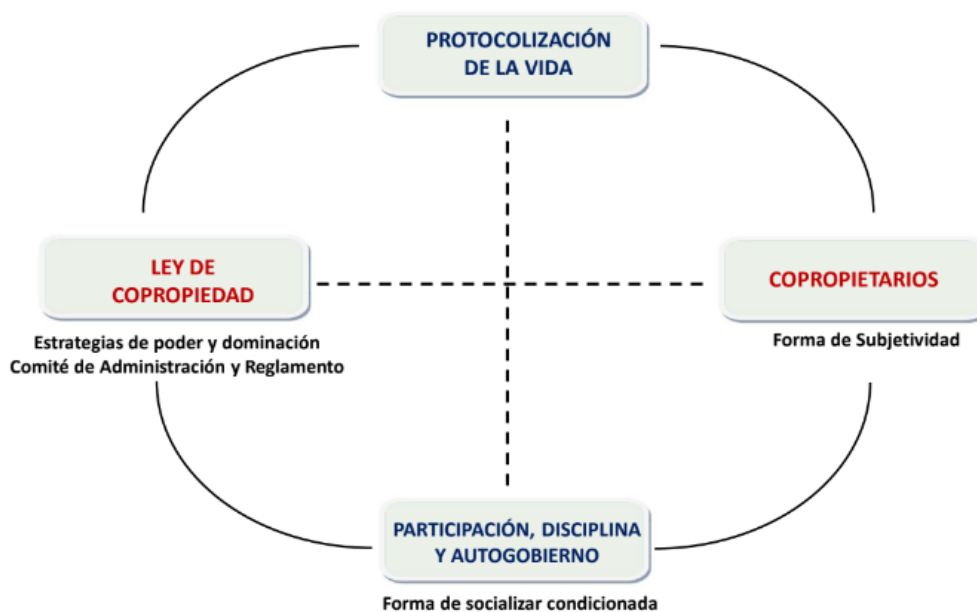
“Lo que más me gusta de aquí es la ubicación, que estoy cerca de todo. Voy caminando a Franklin, voy caminando a la feria, a la municipalidad” (Javier, 41 años)

Además, el sector no es percibido como peligroso en términos de seguridad, pero tampoco lo es seguro en parte por tratarse de una manzana que combina talleres y galpones industriales con casas y edificios, existiendo largos trechos de vereda que se vuelven oscuros y solitarios durante la noche.

“Aquí estoy cerca de mi familia que es de San Joaquín y yo soy super apegada a ella, a mi hermana principalmente y lo otro que tienes acceso al metro y a las micros en Santa Rosa. Es un sector que pueden asaltarte y toda la cuestión como en todos lados, pero para mí es un sector que está bien ubicado por el acceso al servicio, ósea al transporte público que podamos tener” (Sofía, 40 años)

b) Ley de copropiedad como protocolización de la vida en comunidad

Figura 42: Ley de copropiedad como un componente del dispositivo que opera en el condominio



Tensión entre quienes viven apegado a las normas, quienes la asimilan y quienes se resisten.

Fuente: Elaboración propia.

La orientación de las conductas de los sujetos durante el proceso de propietarización se continúa hacia la escala del condominio donde la cotidianidad se ve influida y sistematizada por la activación de dispositivos tanto explícitos como implícitos, que afectan el modo de actuar en sociedad. Así, se protocoliza los modos de habitar en comunidad, estableciendo estrategias de poder y de dominación a partir de la implementación de la ley de copropiedad y las normas asociadas a su reglamento. La participación, la disciplina y el autogobierno de los copropietarios se asocian a una forma de socializar condicionada, donde el arraigo cultural de las personas estará determinado por la puesta en conflicto o en disputa de los modos de habitar consolidados de quienes viven apegado a las normas, quienes la asimilan y quienes se resisten a ellas.

Se impone una racionalidad que exacerba el espacio concebido (dimensión jurídica) y se concibe la comunidad como una forma de gobierno o de gubernamentalidad en la que el sujeto se constituye a sí mismo como un individuo moral al transformarse en miembro de una colectividad con la cual tiene obligaciones específicas y vínculos emocionales (Rose, 2007).

Por su parte, la aplicación de la ley de copropiedad y su reglamento puede entenderse como la institucionalización de un ordenamiento de prácticas, de establecer normas que sean relevantes en la medida que las personas se interesen y necesiten de ella. Sin embargo, es importante reconocer que, si

bien esta ley puede generar un marco de posibilidades para mejorar la calidad de vida de las familias en términos jurídicos, sociales y de organización, no cambia por sí sola la situación de los condominios sociales, pues depende de cuánto sean capaces los copropietarios de apoyarse en ella y de contar con una buena y efectiva conducción de parte del comité de administración y sus dirigencias. No obstante, existe un espacio de fricción entre la participación que proponen las vías institucionales y las que finalmente terminan desarrollando los habitantes. Al respecto, se identificaron opiniones dispares frente a este tema:

“Es que aquí nunca se va a dar, porque somos todos de distintas poblaciones y nunca vas a querer que a ti te controlen lo que tienes que hacer. Si quiero poner reja aquí, la pongo, si es mi casa. Pero te dicen que no, que la estética...me importa un comino la estética, la seguridad es mía. Puse protecciones en todos lados, tengo mi casa y aquí mando yo. Te ordenan muchas cosas, te prohíben otras más, que no podías tener animales, botar cigarrillos, no existir negocios establecidos y es lo primero que hay” (Alberto, 44 años)

“Yo no tengo problema con las normas, cumplo todas las normas, pago mis gastos comunes al día, si hay algo que no se puede hacer no lo hago, lo respeto todo. Pero aquí en general la gente no lo hace, no respeta, porque no respeta hasta la hora en la que se puede escuchar música, no se respeta que no se puede consumir droga porque uno encuentra papelillos, no respeta pagar los gastos comunes, todo eso lamentablemente afectan a la comunidad” (Sofía, 40 años)

De acuerdo a los relatos, se presenta un desconocimiento de las normativas en algunos propietarios de los condominios estudiados, debido principalmente a la desinformación de lo estipulado en la ley propiamente tal, complicaciones y trabas que la misma ley otorga en el minuto de poder adecuarlas a las necesidades específicas de los copropietarios, falta de conocimiento y dominio en derechos y deberes por regirse bajo ese sistema, y donde la enseñanza y capacitación en la materia finalmente queda supeditada al interés de aquellos que tienen un mayor arraigo por el lugar y que buscan adquirir herramientas para la conducción y mejoramiento del condominio; *“los mismos de siempre”* señalado por algunos vecinos. Por ejemplo, Fernanda y Sara, quienes sostienen un cargo directivo en Rivas 1 se toman muy en serio su rol que incluso se han preocupado por adquirir conocimientos a partir de un curso de liderazgo organizado por la Municipalidad de San Joaquín en alianza con DUOC, un curso de capacitación en Ley de Copropiedad Inmobiliaria, un curso de ofimática para tener mejores herramientas de administración, entre otras cosas, todo por iniciativa propia.

Por otra parte, se hace referencia en el relato de los propietarios a la figura de la Entidad Patrocinante (ex EGIS), quien a partir del desarrollo del Plan de Acompañamiento Social considerado en el FSEV, capacitan -entre otras cosas- a los sujetos en materia de copropiedad. Sin embargo, existe una crítica en cuanto al desempeño que realizaron, en mayor medida sobre Pacífico Rivas 1 y 2.

“Después que llegamos acá los de la EGIS desaparecieron y con el tema de la escritura los apretamos y les dimos <<¿Saben, ustedes tienen una responsabilidad con el proyecto y tienen que hacer. Acá no dejan evidencia de que efectivamente el Plan de Acompañamiento Social funcionó, porque los vecinos me están demostrando de que no se hizo esa pega>>” (Francisco, 39 años)

“Si me preguntas a mí más que nada era para conocerse, para saber más o menos un poco de la vida de quien va a ser tu vecino, para eso, interactuar. Cuando llegas un reglamento básico si se hizo y ahí se hizo una consulta, donde llevaron una cajita de zapatos mononita que se yo, y ahí la gente fue votando, fueron tres puntos; el horario hasta el que podías meter bulla si había una celebración, el peso de la mascota hasta cuanto podía ser y el monto del gasto común” (Fernanda, 49 años)

c) Arraigo social determinado por la participación de organizaciones

Desde un punto de vista operativo, la comunidad plantea el bien común como objetivo y son las instituciones tanto dentro como fuera de ella, las cuales van a determinar el cómo se lleva a la práctica. Cobra importancia el nivel de organización y la participación que tengan los propietarios con la política pública, pues muchos programas de intervención plantean desde sus objetivos el generar un proceso de participación sociocomunitaria, sin embargo, es cuestionable si aquello se lleva a cabo realmente, orientando las prácticas de las personas al éxito de estos procesos.

En este sentido, un hallazgo relevante tiene relación con la diversidad de actores, organizaciones y las diferentes formas que se vinculan entre sí en la gestión de los condominios y mejoramientos realizados, siendo la participación de las personas en estas instancias el determinante del arraigo social en el lugar. En el caso de PR 3 y 4, desde la entrega de las viviendas hasta recientemente en el 2022 no hubo un comité de administración formalizado y la conducción del conjunto estuvo a cargo de 12 delegadas correspondientes a cada edificio y éstos a su vez habitados según la procedencia del comité de allegados de origen. El desafío se presentó al considerar distintas formas de organización y miradas desde su procedencia, tratando de hacer coincidir los modos de funcionamiento una vez accedida a la vivienda, llevando a cabo un trabajo social para coordinar y conducir la convivencia entre los vecinos, más allá de lo que señale una norma o un reglamento.

“Yo participaba bien activamente de la junta de vecinos allá (Población Chile). Habíamos creado un departamento cultural entonces siempre estábamos haciendo bingos y música. Aquí no lo hago, estoy al servicio de mis vecinos por ser delegada, salgo y participo activamente, llamo a las delegadas con las que hemos hecho amistad, pero aquí la gente no participa mucho” (Pamela, 53 años)

En el caso de PR 1 y 2, las funciones de cada delegado no son exactamente las mismas en todas las torres. En Rivas 1 el rol está un poco más homogeneizado bajo la figura del Comité de Administración, cuya labor es mantener la organización, administración y monitoreo de la mantención de espacios comunes, y la recaudación y administración de gastos. En Rivas 2, la figura del delegado varía de acuerdo con el tipo de liderazgo que lleva cada uno por su torre, al no tener un comité de administración vigente. Cada torre funciona con una mayor independencia. Sin embargo, en su rol generalizado de mediadores, los delegados de ambos condominios convocan a reuniones en las que se tratan asuntos de interés común de la torre o edificio, asisten a reuniones con otros delegados para tomar decisiones a nivel de condominio y traspasan consultas y decisiones a diferentes niveles organizacionales, tales como el Comité de Seguridad, Mejoramiento y Social “Unión y Fuerza”, y la Junta de Vecinos “Unidos por Rivas”.

Figura 43: Organizaciones presentes en Pacífico Rivas 1 y 2, según escala territorial



Fuente: Elaboración propia.

Es aquí donde nace y se desarrolla la acción social de los dirigentes de condominios en base a relaciones sociales, redes de comunicación y solidaridad, de tal manera que su participación posee un profundo sentido territorial. El trabajo colectivo fortalece la identidad territorial, desarrollando el sentido de pertenencia con el lugar, lo que se manifiesta en la voluntad de organizarse para lograr un objetivo común. De hecho, las organizaciones ofrecen un importante espacio para el desarrollo personal y de la comunidad, constituyendo instancias que hacen posible un fortalecimiento en la medida en que la comunidad empieza a desplegar un tipo de participación protagónica (Ruiz et al, 1998).

“Yo acá me active más en hacer cosas que allá (lugar de residencia de origen). Allá participaba en el colegio de mi hija, pero algo así en la comunidad no. En cambio acá yo vivo cerca de la municipalidad y de rebote o lo que sea termine siendo, lo fui y sigo siendo delegada, más ser secretaria de la junta de vecinos. Entonces sí o sí me entero de las actividades y si que hago actividades, voy a cursos o talleres, o si hay que hacer una colecta o algo, ese tipo de cosas. Me junto constantemente una o dos veces al mes con las delegadas de acá del condominio, si surge una emergencia voy, manejo los temas de administración, estoy atenta y leseo por el WhatsApp con información” (Fernanda, 49 años)

A pesar del trabajo que significa, existe una motivación personal para seguir siendo delegado de torre o parte de la directiva de alguna de las organizaciones presentes. Ese arraigo social una mayor vinculación con el lugar dado que se busca un lugar confortable y se desconfiaba de que la administración y otras responsabilidades recaigan en manos de personas que no tienen un dominio de la materia.

“Esto es una lucha, la gente no entiende que esto es como un hijo, ¿viste? entonces no lo puedo dejar tirado, me da lo mismo que ellos (los vecinos) se peleen, no estoy ni ahí” (Claudio, 45 años)

“No es una muralla, no es una propiedad o una adquisición económica, sino que una forma de vida. Aquí vamos a vivir y aquí vamos a morir” (María, 48 años).

Por otra parte, las relaciones sociales entre vecinos y vecinas que no participan de alguna organización al interior del condominio se limitan al acontecer de la propia torre o edificio que habitan identificándose un factor clave que es la cercanía entre unos con otros al proceder de un determinado comité de allegados de origen y que al vivir juntos en una misma torre comparten experiencias, visiones y valoraciones que van en línea con la comodidad e interés común de las personas. Sin embargo, existen propietarios que se vuelcan más hacia la cotidianidad de su propia vivienda sin realizar mayores esfuerzos por establecer vínculos socioafectivos con los demás.

“Lo que pasa es que aquí los vecinos que vivimos en este piso, nos conocemos todos. Allá no, yo conocía vecinos, pero igual había vecinos con los que teníamos diferencias. Pero acá no, son todos súper tranquilos, al menos los vecinos que están en este piso. Con varios vecinos veníamos de donde arrendábamos, entonces nos conocíamos. Y más nos hicimos amigos aquí. Cuando queremos hacer algún arreglo o ayudar a los vecinos, siempre se hacen colectas...cuando queremos enchular la torre, vendemos completos, cualquier cosa para juntar plata” (Adrián, 57 años)

“Mira, de la convivencia con mis vecinos, yo te voy a hablar de mi torre. Porque yo a los de los lados no los conozco. Yo saludo no más. Eso cambió, porque uno quiere vivir en su metro cuadrado. Las cosas han cambiado mucho ahora. No hay convivencia como antiguamente, cada día se ha ido perdiendo más el sistema que había antiguamente, del barrio” (Alberto, 44 años)

d) Irrupción del individualismo

En Pacífico Rivas 1 y 2, se pudo identificar un consenso generalizado de que la participación de los vecinos que no se hacen parte de alguna organización ha ido disminuyendo al pasar de los años. Las razones de esta baja participación y disposición a colaborar en materias que le concierne para el desarrollo del condominio se atribuyen a un cambio de actitud al momento de llegar a residir al conjunto habitacional, en donde los vecinos toman una postura más individualista, desinteresada y disociada del resto. En este sentido, se identifica una reproducción de prácticas individualistas basadas en la competencia desarrolladas durante los procesos de propietarización y que se traspasan a los modos de habitar la vivienda desinteresándose del acontecer de su entorno y privilegiando una vida más ensimismada.

“Ahora es como listo, tuve mi casa, tengo mi escritura y es un poco como la revancha del miedo que tuviste por todo el tiempo que pasaste. Me hinchaste, me molestaste, me tuve que humillar muchas veces para que no me sacaran del proyecto” (Francisco, 39 años)

A su vez, desde Pacífico Rivas 3 y 4 existe una crítica en cuanto a la habilitación o acompañamiento social que forma parte del despliegue del FSEV sea más efectivo y se traduzca en mejores resultados a la hora de habitar un condominio, pues según señalan algunos vecinos muchos han llegado a tener su vivienda por el solo hecho de tener una propiedad y no asociarse colectivamente según las normas de la comunidad.

“Las personas sienten que con la entrega de su vivienda no tienen que cumplir con nada más y cuentan los días para recibir la escritura, desconociendo los derechos y deberes por vivir en un condominio. <Que el departamento es mío, que no pasen por afuera, que no me coloquen una planta, etc.>” (María, 48 años)

En este sentido, las relaciones entre vecinos y la diversidad de formas de habitar desasociada del resto puede resultar en una serie de conflictos cotidianos, que al ir acumulándose producen un desgaste social, lo cual afecta la disposición a pagar gastos comunes, participar de reuniones y/o actividades y la disposición a colaborar en distintas instancias, por ejemplo, de mejoramientos que contribuyan al condominio en donde la gestión de aquellos recae en “*los mismos de siempre*”, según los propietarios. A su vez, se percibe un desgaste de la labor de las dirigencias como producto de aquella falta de participación de vecinos, de tener que mediar en conflictos e insistir en las responsabilidades y velar por el cumplimiento de las normas establecidas. Este desgaste está asociado también a:

- La labor de un delegado, administrador u cargo similar que no es remunerado y que debe lidiar como “una segunda jornada laboral”.
- El cansancio de estar constantemente a disposición de lo que requiera el resto de sus vecinos, incluso a veces en horarios y días no establecidos. Esto ha implicado que tengan que restarse de actividades personales por tener que cumplir su labor, lo cual es frustrante.
- Falta de apoyo que repercute en un cansancio emocional, sobre todo cuando hay que mediar en conflictos que implica situaciones tensas, cuando aquellos dirigentes siguen siendo un vecino más.

“La gente vive en su metro cuadrado, trabaja y vuelve, no se preocupa mucho del arbolito, de la cuestión...entonces los que estamos metidos en esto nos vamos cansando. Yo podría meterme más, pero mi familia me dice <¡No! Porque nadie más te ayuda> Vivo acá y mientras yo esté quiero que mi entorno esté bonito, que yo baje y esté amigable. Tampoco se trata de tener todo, pero dentro de lo que se puede, que esté limpio, que esté amigable, que esté ordenado. Así como tengo mi departamento, que abajo sea como lo mismo po, no voy a bajar a ver pura basura” (Claudio, 45 años)

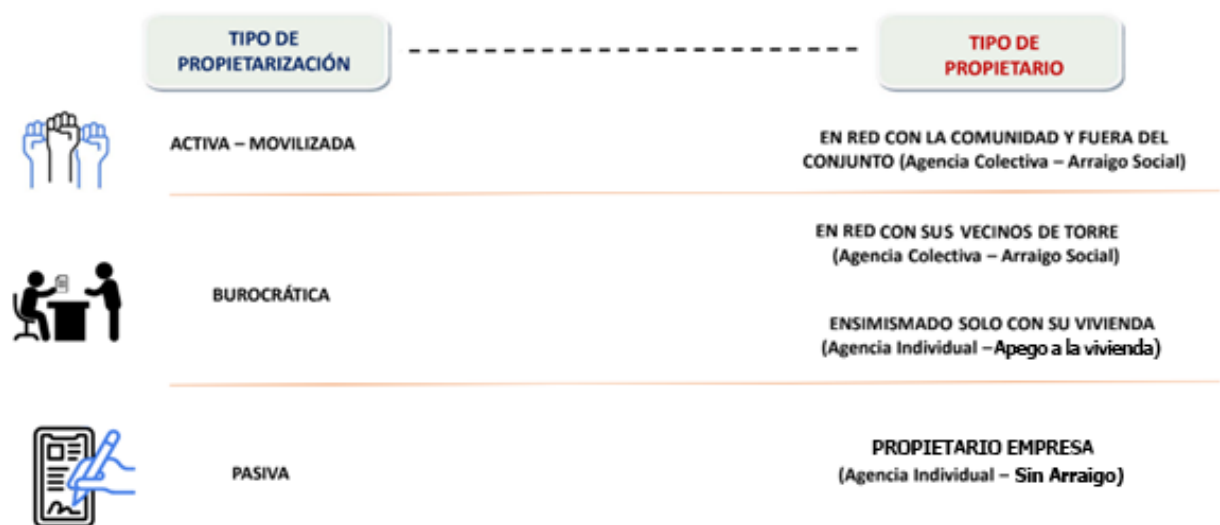
5.4 TIPOS DE PROPIETARIOS

Un elemento importante a revelar de los procesos de propietarización de los habitantes de Pacífico Rivas 1-2 y 3-4 es el cambio que implica pasar de ser un arrendatario o allegado que experimenta una serie de conductas orientadas por el despliegue del dispositivo que opera el FSEV y las normas asociadas a la permanencia en el comité de vivienda respectivo, hacia un escenario en que tal grupo debe lidiar con la diversidad de modos de habitar y prácticas desarrolladas una vez devenido propietario. Aquello, a partir de las diferentes escalas físico-espaciales y socio-culturales, por ejemplo, desde la unidad de vivienda con la familia, la torre o edificio entre vecinos y así sucesivamente con el resto del condominio, incluso estableciendo un contacto más allá de los límites del conjunto habitacional.

Además, existe una diferencia en cuanto a los hitos y contextos entre ambos momentos, pasando de realizar reuniones y actividades puntuales con un objetivo en común como es el acceder a la vivienda, a una situación en que cada uno ya posee algo propio y se busca aprender a vivir en comunidad bajo la ley de copropiedad como un dispositivo que protocoliza las prácticas y entrega herramientas para el desarrollo del condominio. Esto puede resultar en una convivencia favorable o desfavorable en el tiempo, en el que se enfrentan prácticas iniciales consolidadas con un nuevo reconocimiento del habitar, el cual puede condicionar e influir en la vinculación o arraigo experimentado por las personas con el territorio en específico.

En este sentido, como una forma resultante de los contenidos descritos y analizados previamente en las secciones anteriores, se identifican distintos tipos de propietarios, como subjetividades producidas a partir del procesos de propietarización en donde unos continúan operando bajo una racionalidad neoliberal “pura”, apelando a la agencia individual en el nuevo lugar de residencia; mientras que otros buscan concebir un lugar donde se vive en base a redes locales, de asociatividad, activando su capacidad de agencia colectiva.

Figura 44: Articulación entre propietarización y tipo de propietario devenido



Fuente: Elaboración propia.

5.4.1 Propietario en red con la comunidad y fuera de ella

Este tipo de propietario es el que deviene de la propietarización activa y/o movilizadora, un sujeto que transita hacia la figura de un líder gestor con la habilidad necesaria para orientar y gestionar la comunidad al interior del condominio social. Una comunidad que se concibe como una forma de gobierno o de gubernamentalidad en la que el sujeto se constituye a sí mismo como un individuo moral al transformarse en miembro de una colectividad con la cual tiene obligaciones específicas y vínculos emocionales (Rose, 2007).

Se basa en el accionar comunitario como una hoja de ruta para perseguir objetivos que beneficien al lugar, activando su capacidad de agencia colectiva para movilizar a los copropietarios a participar de las distintas instancias y actividades relacionadas con las organizaciones sociales al interior de los conjuntos. Nos referimos a quienes fueron en su momento dirigentes de los comités de vivienda iniciales Pacífico Rivas 1-2 y 3-4, y ahora figuran como presidente o miembro de la directiva de comités de administración de los condominios respectivos, y quienes en Rivas 1-2 encabezan el Comité de Seguridad, Mejoramiento y Social “Unión y Fuerza” y la Junta de Vecinos “Unidos por Rivas”.

El Comité de Seguridad, Mejoramiento y Social “Unión y Fuerza” es una organización funcional que tiene por objetivo desarrollar estrategias, proyectos e iniciativas para fomentar la promoción y prevención del delito tanto en Rivas 1 y 2, además de fomentar el desarrollo de mejoramientos barriales. Los integrantes de su directiva pueden representar a la comunidad, promover su desarrollo, obtener una personalidad jurídica y postular a los distintos fondos concursables existentes en la política pública. Por su parte, la Junta de Vecinos “Unidos por Rivas” es una organización comunitaria de carácter territorial representativa de las personas que viven en Rivas 1 y 2, cuyo objetivo es promover el desarrollo de la comunidad, defender sus intereses y velar por el derecho de los vecinos, por ejemplo, frente a la municipalidad. En este sentido, la figura de estos propietarios opera como interlocutores de los intereses de sus vecinos con instancias que van más allá de los límites de los condominios, teniendo que desplegar un determinado liderazgo y actuar en forma de red con otros organismos e instituciones externas.

No obstante, figuran también aquellos sujetos que dada la iniciativa propia de involucrarse decididamente en el proceso de propietarización, sin pertenecer necesariamente a las dirigencias de los comités de administración, hoy se desempeñan como delegados de torre cuya labor radica principalmente en la organización de los vecinos de su edificio, el monitoreo de la mantención y mejoramiento de espacios comunes y la administración de gastos comunes. En su rol de mediadores, los delegados convocan a reuniones para tratar asuntos de interés común para los vecinos de su edificio, traspasan consultas y decisiones tomadas entre ellos hacia los comités de administración o de mejoramiento, a la vez que reciben toda información y decisión tomada desde esas organizaciones, siendo los responsables de comunicar y hacer valer lo dicho colectivamente. En síntesis, constituyen el primer canal de información para los vecinos de torre o edificio.

La forma de liderazgo de este tipo de propietario está bien apegada a las reglas y las normas que fueron establecidas desde un inicio y a las decisiones que se han ido tomando en las reuniones y asambleas de copropietarios, por lo que valora mucho el compromiso, la participación y la iniciativa propia para involucrarse en temas afines con el desarrollo del condominio, produciéndose un arraigo social entre quienes se vinculan a grupos y a las organizaciones sociales presentes y participan activamente. Incluso, se toma muy en serio su rol, preocupándose de adquirir conocimientos que le permitan realizar un mejor

desempeño de su labor, por ejemplo, a partir de capacitaciones en liderazgo comunitario, cursos sobre ley de copropiedad u otros que contribuyan a tener mejores herramientas para la administración del lugar.

En este sentido, el dispositivo continúa operando sobre las personas, revelando un aprendizaje de las conductas llevadas a cabo en la propietarización, instándolas a ser un sujeto disciplinado que se basa en la responsabilidad individual, la capacidad de gestión y cálculo para *“hacer elecciones y alcanzar resultados planteados como condiciones de acceso a cierto bienestar”* (Laval & Dardot, 2013, p.232). Esto se refleja en el despliegue para convocar a reuniones, mantener las carpetas y documentación de la administración al día, velar por una comunicación fluida entre vecinos a partir del trato directo y llamados telefónicos, pero también incorporando la digitalización pues hoy en día se hace indispensable tener un conocimiento en la materia, dado que muchas cosas en la forma que opera el dispositivo de la política pública recaen en la difusión por redes sociales, sitios web, correos electrónicos, etc. Si bien tener un acercamiento previo con la política pública pudiera catalogarse como un aprendizaje, es una labor de la que se está continuamente aprendiendo, no se termina de ser dirigente.

A su vez, esta enseñanza y capacitación en la materia queda supeditada al interés de aquellos que tienen un mayor arraigo con el lugar y que velan por mejores condiciones tanto en el tejido social existente, como también en el mejoramiento de la habitabilidad de los espacios. Por ello, si bien existe un compromiso afectivo con la vivienda por todo el esfuerzo y dedicación que involucró el proceso de propietarización para poder acceder a ella, se presenta también un componente afectivo con el entorno inmediato pues como vimos en el marco teórico, la vivienda no se concibe solamente como el objeto-casa si no que va más allá de las limitaciones del espacio físico en donde se desenvuelven las actividades propias del hogar; es un proceso escalar en constante transformación.

Pero ese componente afectivo con el lugar se ve alterado cuando irrumpe el individualismo de las personas que viven en el condominio, observado con mayor detalle en Rivas 1 y 2 frente a la disposición de realizar mejoramientos en los espacios comunes, lo que da paso a un desgaste de los propietarios más participativos (*“los mismos de siempre”*) frente a una actitud más pasiva por parte del resto de los vecinos. Teniendo en cuenta que dirigentes y quienes los rodean muchas veces toman la iniciativa en la ideación de un mejoramiento y se hacen cargo de la gestión y su materialización. Por ello, una falta de colaboración o la poca asociación entre los vecinos, convierte la labor del propietario *“En red con su comunidad y fuera de ella”* en una gran tarea o trabajo no remunerado que implica un gran esfuerzo y la disponibilidad de tiempo y energía necesaria para enfrentar nuevos desafíos.

De acuerdo con lo expuesto, la política habitacional exige la existencia de la figura de este propietario, a la que se le encomienda varias labores, reproduciéndose la lógica clientelar existente en el proceso de propietarización y arrastrada a la relación entre las dirigencias y el resto de los vecinos del condominio. En efecto, el éxito de la política pública que opera en el condominio descansa en el accionar de estos propietarios gestores, quienes se vuelven responsables idóneos al desconfiar de que otras personas puedan llevar adelante la labor: *“Si no lo hago yo, ¿quién?”*.

Además, se interpreta la existencia de un espacio de fricción entre la participación que proponen las vías institucionales y las que finalmente terminan desarrollando los habitantes, determinándose el arraigo cultural de las personas por la puesta en conflicto o en disputa de los modos de habitar apegados a las normas, lo instruido, lo disciplinado y quienes se resisten a ello.

5.4.2 Propietario en red solo con sus vecinos de torre

Este tipo de propietario es uno que resulta de la propietarización burocrática, un sujeto que remitió su participación durante el proceso a cosas formales, que se organizó y se hizo cargo de su situación mediante el esfuerzo individual y la toma de decisiones para postular y alcanzar la solución a su problema habitacional dentro de un proceso colectivo. Tomando en consideración que se trata de una persona que obedece y sigue las instrucciones, va a las asambleas de copropietarios, constituye un sujeto que se informa y asimila las normas existentes pero que transita y limita su conducta a la acción en red solo con sus vecinos dentro de la misma torre o edificio. Esto se pudo observar en el relato de entrevistados que declaraban participar de actividades y mantenían un interés por el devenir de su torre, principalmente en aquellos edificios donde su delegado tiene participación directa en organizaciones sociales como el comité de administración del condominio, el comité de mejoramiento o la junta de vecinos. Lo anterior, infiere una influencia de parte del tipo de “Propietario en red con la comunidad y fuera de ella” sobre los vecinos de la misma torre, orientando la conducta de ellos a partir de la implementación de normas implícitas y explícitas que contribuyan a la disciplina de sus residentes.

Este tipo de propietario activa su capacidad de agencia colectiva como un elemento importante del capital social al interior de la torre, para la movilización y gestión de recursos comunitarios, y la generación de ámbitos y estructuras de trabajo en equipo (Durstun, 2000). No obstante, su participación remite a hábitos de colaboración y asociación en asuntos coyunturales, en la medida en que se aborden temas de su interés o que se vea afectado. Por ejemplo, cuando acude a otro vecino a solicitar una ayuda en particular, cuando se busca recolectar fondos para realizar algún mejoramiento en las áreas comunes al interior del edificio, en su fachada y en las inmediaciones de este, o bien, en celebraciones puntuales y actividades de beneficencia para algún vecino que lo requiera.

Dada que la elección del departamento a residir al interior del conjunto no dependió del puntaje que evaluaba el comportamiento de la persona en el comité de vivienda unificado -por ejemplo- en Pacífico Rivas 3 y 4, las relaciones sociales entre vecinos y vecinas de una misma torre se identifican por la cercanía entre unos con otros al proceder de un determinado comité de allegados de origen. De esta forma, al vivir juntos en una misma torre se comparten experiencias, visiones y valoraciones que van en línea con la comodidad e interés común de sus residentes, produciéndose un arraigo social vinculado a la organización que va desde la figura del comité de allegados hacia la figura de ser copropietarios y vecinos de un mismo edificio.

5.4.3 Propietario ensimismado solo con su vivienda

Este tipo de propietario es otro que resulta de la propietarización burocrática y deviene en un sujeto que si bien es informado y conoce las reglas y normas de vivir en copropiedad, no despliega hábitos de asociación con el resto de sus vecinos, pues en él prevalece por sobre todo el desarrollo de intereses individuales que cobra una mayor relevancia por sobre el propósito comunitario. En este sentido, se trata de un sujeto que opera bajo una lógica neoliberal pura, que apela a su capacidad de agencia y esfuerzo individual, inscribiendo un modo de ser y hacer enfocado en el emprendimiento propio con su vivienda y su familia.

Su baja participación y disposición para colaborar en materias que le concierne para el desarrollo del condominio se atribuye a un cambio de actitud al momento de llegar a residir en el conjunto habitacional, en donde se adopta una postura más individualista, desinteresada y disociada del resto. Aquello

caracterizado por la experiencia arrastrada desde la propietarización en el que el modo de operar el dispositivo como organismo de control de emociones, la seducción y el deseo a través de la vía institucional, repercutió en desarrollar una frontera entre lo público y lo privado, dando paso a lo íntimo de la vivienda, la búsqueda de bienestar y al goce y disfrute de ella. Tal como señala Besoain & Cornejo (2015), *“el sentido de soberanía sobre el espacio interior, como un poderoso sentimiento de responsabilidad por los destinos de la propia vida”* (p.23).

En este sentido, se produce un arraigo o apego emotivo por la vivienda por el hecho de cambiar la realidad que venían experimentando, aflorando sentimientos y traducándose la propiedad de la vivienda en un significado mayor que el solo hecho de la tenencia segura de ella. Se pasa desde una cotidianidad de allegado o arrendatario, muchas veces en condiciones de hacinamiento, hacia una vivienda cuya superficie permite satisfactoriamente la ocupación y el despliegue de formas de habitar propias de un hogar.

Por otra parte, al recibir la vivienda en bruto, recae la responsabilidad del propietario por continuar acondicionándola, en base a su capacidad de cálculo y la toma de decisiones correctas que permitan desarrollar una mejor cotidianidad al interior de la vivienda. Algo que impactó considerablemente en aquellos propietarios que no contaban con suficiente capacidad de ahorro que les permitiera cubrir necesidades de habitabilidad en un tiempo acotado, por lo que al ir avanzando en mejoramientos al interior de la vivienda, reconociéndose el modo de habitar en ella y dándose cuenta de todo el esfuerzo invertido tras ello, hace que el apego emotivo hacia la vivienda sea aún mayor.

5.4.4 Propietario empresa

Se considera a este tipo de propietario como uno que deviene de la propietarización pasiva pues se remite a un sujeto que no se involucró tanto con el resto de los integrantes del comité de allegados, que tampoco aportó decididamente en las actividades desarrolladas por el grupo y solo se limitó a cumplir con las exigencias mínimas para permanecer él. En este sentido, esta forma de actuar devino en la figura del propietario empresa como aquel beneficiario que si bien obtuvo el subsidio y accedió a la casa propia mediante el FSEV, concibe la vivienda como un bien de inversión y, en efecto, saca un provecho de ella mediante arrendamientos informales una vez accedida a ella y la posterior venta del inmueble una vez cumplido los 5 años de prohibición legal de enajenación determinado por SERVIU.

Este tipo de propietario no logra desplegar algún tipo de arraigo por el lugar, pues su forma de actuar se limita a un sentido utilitarista de la vivienda, como un bien de mercancía.

Tomando en consideración lo expuesto en esta sección, resulta interesante poder identificar tipos de propietarios como subjetividades producidas por la diferenciación de la experiencia en el proceso de propietarización, pero en donde el dispositivo neoliberal sigue siendo el mismo. En efecto, los tipos de propietarios operan de distinta manera Pacífico Rivas 1-2 y 3-4, apelando a su capacidad de agencia individual y colectiva, considerando la acción del dispositivo en el nuevo lugar de residencia a partir de distintas escalas territoriales: conjunto, condominio, torre y vivienda.

CONCLUSIONES

• Respetto a su contribución y hallazgos

La problematización de esta tesis se observa a partir de la construcción del sujeto que deviene en propietario en los conjuntos Pacífico Rivas 1-2 y 3-4, siendo relevante abordar los procesos de propietarización de la tenencia asociados a la operación del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, como una forma de acceder a la vivienda. En ellos, se pone en juego un dispositivo de subjetivación como un conjunto de estrategias de poder y dominación que orientan las prácticas y conductas de las personas en un marco de competencia generalizada para transformarlas en propietarios de la vivienda, pero no solamente dentro de una dimensión jurídica o formal, si no que adquiere un elemento constituyente de los individuos en la forma en cómo se piensa, se organiza y se actúa para la consecución del nuevo lugar a residir. El dispositivo actúa como una máquina para gobernar los modos de ser y hacer de los sujetos, pero opera también en la forma en cómo se desenvuelven y vinculan con el lugar, enfrentando un modo de habitar consolidado por las personas desde su situación residencial de origen como arrendatarios o allegados y uno que se construye y adapta con la nueva vivienda y su entorno, dando paso a la relevancia de abordar la dimensión del arraigo como una variable que permite poner en relieve la dimensión espacial experimentada en un territorio en específico.

El ejercicio de este ensamblaje conceptual constituye una contribución de la tesis pues permite observar la problemática desde una determinada complejidad, comprendiendo que el sujeto que deviene en propietario adquiere elementos constituyentes de los individuos en la forma en cómo se piensa, se organiza y se actúa para residir en un nuevo lugar como es un condominio social, por lo que se apela a una amalgama de aspectos socioculturales, jurídicos y espaciales. A su vez, el rendimiento de este ensamblaje permite que pueda ser utilizado en otras investigaciones, ya que abre una línea para analizar los procesos de propietarización de residentes de otros conjuntos habitacionales en el país y abre también una línea para investigar la forma en que opera el dispositivo en la propietarización bajo otros programas habitacionales.

Desde el punto de vista del planteamiento de la investigación y en concordancia a los objetivos, se ratifica lo planteado por la hipótesis al considerar la existencia de diversos tipos de propietarios condicionados por el dispositivo que opera a través del FSEV y también por el arraigo con el nuevo lugar de residencia, determinado por la forma en que se gobierna y vinculan los modos de ser y hacer de los sujetos a organizaciones locales, la forma de adaptación y agencia en el reconocimiento de su habitar dentro de los conjuntos, y el establecimiento de un vínculo socioafectivo con la vivienda.

En este sentido, existe una propietarización de la tenencia diferenciada que está sujeta a una experiencia diferenciada, aun cuando el dispositivo que opera bajo el FSEV es el mismo. Por ende, es relevante haber podido hacer el ejercicio de identificar y describir distintos procesos de propietarización y concebirlos como algo que va más allá de lo jurídico, si no que implica elementos constituyentes de las personas y el modo en cómo ellas las experimentan e interpretan. Un elemento para destacar de esto es la propietarización activa y burocrática que se llevó a cabo en los comités de Pacífico Rivas como una complementariedad entre la mantención de ciertas cualidades del sujeto poblador que cree que es importante organizarse y mantenerse movilizado dentro de su demanda por una vivienda, y la figura del sujeto que deviene en consumidor rigiéndose por el trabajo y esfuerzo individual para alcanzar la solución a su problema habitacional.

Junto a aquello, resulta relevante haber identificado el devenir de distintos tipos de propietarios que despliegan a su vez diversos modos de actuar dentro del condominio social, a partir de la activación de su capacidad de agencia individual y colectiva, el modo en el que se orientan sus prácticas bajo un régimen de copropiedad y la vinculación con el lugar que repercute principalmente en un apego emotivo a la vivienda y un arraigo social ligado a las distintas escalas de organizaciones que operan por el desarrollo de los condominios. A raíz de estos hallazgos, se cuestiona la paradoja de la política pública que declara fomentar procesos de asociación y la participación de los habitantes para resolver los asuntos de las comunidades, cuando durante décadas se ha desplegado un dispositivo que orienta las conductas hacia el esfuerzo individual y las prácticas basadas en un marco de competencia generalizada. A su vez, la tesis permite derivar en un cuestionamiento de la noción de comunidad que utiliza la política pública, ya que finalmente el éxito de dicha política que opera en el condominio descansa principalmente en el accionar de presidentes de comités de administración y otros cargos directivos de organizaciones locales, jugándose gran parte de la sostenibilidad de un condominio en la capacidad de gestión y liderazgo de este tipo de propietario.

En este sentido, las mismas personas que inicialmente experimentaron una propietarización activa/movilizada, hoy en día son las que velan por la conducción de los condominios. La diferencia recae en que anteriormente los integrantes de los comités de allegados estaban “detrás” del dirigente y dependían mucho de él para permanecer en el grupo y postular a la vivienda, mientras que hoy en día existe un cambio de actitud en los residentes, pues son las dirigencias las que están detrás de los copropietarios buscando aumentar la participación y contribución para el desarrollo del condominio.

• Alcance y limitaciones del proceso

La investigación se inscribe y revela la construcción de un proceso del hábitat residencial de los casos de estudio y, por lo tanto, su enfoque se aborda desde una perspectiva multidimensional y multiescalar, al considerarse factores en el ámbito político-económico, socio-cultural y físico-espacial para la identificación de los tipos de propietarios devenidos como una construcción de subjetividad más compleja que sólo lo referido al plano jurídico. En este sentido, hubo una estrategia metodológica que recurrió a distintas perspectivas disciplinares, no obstante, existieron limitaciones en el marco del desarrollo del proceso de la tesis que implicó hacer ajustes metodológicos a lo pensado inicialmente y a considerar otros elementos propios de los casos de estudio.

Por ejemplo, dado el contexto de restricciones de movilidad debido al confinamiento por la crisis sanitaria del COVID19, durante el desarrollo de la investigación, la comuna de San Joaquín permaneció durante varios meses bajo cuarentena, siendo una de las comunas de la RM más afectadas con esta medida. Esto implicó que se tuviera que recurrir a otras técnicas como la netnografía y el análisis documental existente hasta el momento, como una forma de acercarse al caso de estudio ante el impedimento de realizar un trabajo de campo directo. Una vez que fue variando la situación y se fueron flexibilizando las medidas según indicara la autoridad nacional, el trabajo de campo se llevó a cabo abriendo la posibilidad de que cada vecino pudiera participar de la instancia desde el interior de sus propias viviendas, o bien en la sede comunitaria de cada condominio social, según estimara conveniente.

Por otra parte, en Pacífico Rivas 3 y 4, dada su configuración espacial de ser un conjunto habitacional más cerrado y la forma de organización del tejido social al momento de realizar el trabajo de campo que prácticamente dependía del liderazgo de una dirigente que funcionó como puerta de acceso al caso, los tiempos para la producción de datos dependió en cierta manera de su disponibilidad y gestión para coordinar con otros vecinos que pudiesen participar del estudio. Distinto a lo ocurrido en Pacífico Rivas 1

y 2, donde al no tener un portero fijo en el conjunto, que su configuración espacial sea más abierta con el entorno y la facilitación de diversos residentes a participar del estudio sin tener que recurrir necesariamente a la dirigencia de una persona como puerta de entrada, hizo que el trabajo de campo y la producción de datos en terreno pudiera ser más flexible.

Finalmente, se espera que esta tesis de magíster contribuya a generar reflexiones y cuestionarse la manera en cómo actúa la política pública en la realización del derecho a la vivienda en propiedad y sea un insumo para futuras investigaciones que cuestionen o critiquen la forma en que opera el dispositivo neoliberal que orienta nuestras conductas cotidianas, abriendo el debate a la búsqueda de caminos de salida para poder subvertirlo.

BIBLIOGRAFÍA

- Acebo, E. del (1996). *Sociología del arraigo. Una lectura crítica de la teoría de la ciudad*. Editorial Claridad. Buenos Aires. 228 pp.
- Agamben, G. (2011) ¿Qué es un dispositivo? *Sociológica*, año 26, número 73, pp. 249-264
- Aguirre, B. & Rabi, S. (2009). La trayectoria espacial de la Corporación de la Vivienda (CORVI). *Revista Electrónica DU&P. Diseño Urbano y Paisaje*. Volumen VI N°18 Centro de Estudios Arquitectónicos, Urbanísticos y del Paisaje. Universidad Central de Chile. Santiago de Chile, diciembre 2009.
- Alvarado, V. (2019). El bienestar en el Estado neoliberal: escenarios de la propiedad en el Gran Santiago. *Cultura-hombre-sociedad*, 29(2), 13-35. <https://dx.doi.org/10.7770/0719-2789.2019.cuhso.04.a02>
- Angelcos, N., & Pérez, M. (2017). De la “desaparición” a la reemergencia: Continuidades y rupturas del movimiento de pobladores en Chile. *Latin American Research Review*, 52(1), 94–109. DOI: <http://doi.org/10.25222/larr.39>
- Angrosino, M. (2012). *Etnografía y observación participante en Investigación Cualitativa (1.a ed.)*. Madrid, España: Morata.
- Bayona-i-Carrasco, J. & Pujadas-i-Rúbies, I. (2014). Movilidad residencial y redistribución de la población metropolitana: los casos de Madrid y Barcelona. *EURE (Santiago)*, 40(119), 261-287.
- Barros, M. (2015, 22 marzo). La Pintana, La Florida y San Bernardo: Las comunas que más crecen en subsidios en la RM. *Teletrece*. <https://www.t13.cl/noticia/nacional/la-pintana-la-florida-y-san-bernardo-las-comunas-que-mas-crecen-en-subsidios-en-la-rm>
- Berroeta, H., Carvalho, L., Di Masso, A., & Ossul, M. (2017). Apego al lugar: una aproximación psicoambiental a la vinculación afectiva con el entorno en procesos de reconstrucción del hábitat residencial. *Revista INVI*, 32(91), 113-139.
- Besoain, C. & Cornejo, M. (2015). Vivienda social y subjetivación urbana en Santiago de Chile: Espacio privado, repliegue presentista y añoranza. *Psicoperspectivas*, 14(2), 16-27. <https://dx.doi.org/10.5027/PSICOPERSPECTIVAS-VOL14-ISSUE2-FULLTEXT-369>
- Blomley, N. (2016). “The territory of property”. *Progress in Human Geography*, 40(5), 593-609. <https://doi.org/10.1177/0309132515596380>.
- Bonomo, U. (2009). *Las dimensiones de la vivienda moderna. La Unidad Vecinal Portales y la producción de viviendas económicas en Chile (1948-1970)*. Tesis de doctorado, Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago de Chile, septiembre 2009, 305 pp.
- Brain, I; Cubillos, G. & Sabatini, F. (2007). *Integración social urbana en la nueva política habitacional*.

Publicación Vicerrectoría de Comunicaciones y Asuntos Públicos. Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago, junio 2007. 18 pp.

Bustos-Peñañiel, M. (2020). Desafíos para enfrentar el deterioro de una producción cuantitativa. Vivienda social en copropiedad en Chile. *Bitácora Urbano Territorial*, 30(3), 247–261.

Campos, L. & Medic, A. (2014). Hábitat Residencial: instrucciones de uso. Documento de Trabajo. Instituto de la Vivienda, Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile. Santiago de Chile, pp. 56.

Campos, G. & Lule, N. (2012). La observación, un método para el estudio de la realidad. *Xihmai*, VII (13), 45-60.

Castells, M. (1973). Movimientos de pobladores y lucha de clases en Chile. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 3(7)

CHV (2015, 19 mayo). 200 familias de San Joaquín denuncian demora en entrega de sus viviendas. Recuperado de https://www.chvnoticias.cl/nacional/200-familias-de-san-joaquin-denuncian-demora-en-entrega-de-sus-viviendas_20150619/

Constructora OVAL. (2017). Pacífico Rivas III-IV. Recuperado de <http://www.constructoraoval.cl/proyectos/pacifico-rivas-iii-iv/>

Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, CNDU (2015). *Propuestas para una política de suelo para la integración Social Urbana* (Informe final). Santiago de Chile: Ministerio de Vivienda y Urbanismo y PNUD.

CYTED (2007). Herramientas de Planeamiento Participativo para la Gestión Local y el Hábitat. Programa Iberoamericano de Ciencia y Tecnología para el Desarrollo. La Habana, Cuba. Noviembre, 2007. 52 pp.

de Certeau, M. (1986). *The Practice of Everyday Life*. London: University of California Press.

Ducci, M. (1997). Chile: el lado oscuro de una política de vivienda exitosa. *Revista EURE*, Vol XXIII, N°69, pp. 99-115, Santiago de Chile.

Durston, J. (2000). ¿Qué es el capital social comunitario? Serie Políticas Sociales, División de Desarrollo Social, CEPAL, Santiago de Chile, pp 44.

EMOL (2013, 30 noviembre). Allegados de San Joaquín acusan al Gobierno de no cumplir con compromisos. Recuperado de <https://www.emol.com/noticias/nacional/2013/11/30/632489/allegados-de-san-joaquin-acusan-al-gobierno-de-no-cumplir-con-compromisos.html>

Foucault, M. (2007). *Nacimiento de la biopolítica*, Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica.

Foucault, M. (2006). *Seguridad, territorio, población: Curso en el Collège de France 177- 1978*. Buenos Aires, FCE.

Foucault, M. (1985). “El juego de Michel Foucault” En: *Saber y Verdad*. Madrid. Ediciones de la Piqueta.

Fuentes, M. (2012). Explorando el hacinamiento en condominios sociales. *Revista de Urbanismo*, N°26, Chile, pp. 77-92.

Fuster-Farfán, X. (2019). Las políticas de vivienda social en Chile en un contexto de neoliberalismo híbrido. *Revista EURE – Revista de Estudios Urbanos Regionales*, 45(135).

Gaete-Reyes, M., Acevedo, J. y Carraha, J.I. (2019). Métodos proyectuales y audiovisuales en la (in)accesibilidad de personas con discapacidad en su entorno residencial. *Revista* 180, 43, 13-27. [http://dx.doi.org/10.32995/rev180.Num-43.\(2019\).art-584](http://dx.doi.org/10.32995/rev180.Num-43.(2019).art-584)

Giglia, Á. (2012). “El habitar y la cultura. Perspectivas teóricas y de investigación” 1ª. Ed., Cuadernos A. Tema de innovación social. Barcelona: México City, México: Anthropos Editorial.

Greene, M. (2004). “El programa de vivienda progresiva en Chile 1990-2002”, Departamento de Desarrollo Sostenible, División de Programas Sociales, Estudio de buenas prácticas en vivienda económica, Santiago.

Gustafson, P. (2001). Roots and routes: Exploring the relationship between place attachment and mobility. *Environment and Behaviour*, 33, 667-686. <https://doi.org/10.1177/00139160121973188>

Habiterra Ltda. Consultores (2019). Memoria explicativa Actualización Plan Regulador Comunal de San Joaquín

Haramoto, E. (2002). “Notas sobre el diseño de la vivienda y de su entorno barrial y urbano”. *Revista INVI* N°44, noviembre 2002

Haramoto, E.; Jadue, D. y Tapia, R. (1997). Programa de Viviendas Básicas en la Región Metropolitana 1990-1995: Un análisis crítico desde la perspectiva global. *Revista de Arquitectura*. (9):32-37.

Haramoto, E. (1990). Un enfoque cualitativo del entorno inmediato a la vivienda social, *Revista INVI*, 5 (9).

Heidegger, M. (1951). “Construir, habitar, pensar”. Conferencia pronunciada en el marco de la segunda reunión de Darmstadt, publicada en *Vortäge und Aufsätze*, Neske, Pfullingen. Consultado en *Revista Teoría* N°6 – 1976, Ed. Universitaria, Santiago de Chile. 150 - 162 p.

Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2014). *Metodología de la Investigación* (6.a ed.). CDMX, México: McGraw-Hill Education.

Hidalgo, R. (2004) La vivienda social en Santiago de Chile en la segunda mitad del siglo XX: Actores relevantes y tendencias espaciales. En: De Mattos, C., Ducci, M., Rodríguez, A., y Yáñez, W. (eds). *Santiago en la globalización: ¿Una nueva ciudad?* Santiago, Ediciones Sur, pp. 219-241.

Imilán, W. (2016). Políticas y luchas por la vivienda en Chile: el camino neoliberal. Santiago: *Contested Cities*.

Imilan, W; Olivera, P. y Beswick, J. (2016). Acceso a la vivienda en tiempos neoliberales: Un análisis comparativo de los efectos e impactos de la neoliberalización en las ciudades de Santiago, México y Londres. *Revista INVI*, 31(88), 163-190. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582016000300006>

INVI (2005). *Glosario Hábitat Residencial. Sistema de Información en Vivienda (SIV)*.

DIPRES (2020). *Resumen Ejecutivo Evaluación Programas Gubernamentales - Fondo Solidario de Elección de Vivienda DS49 – Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo – MINVU*.

Jirón, P. y Lange, C. (2017). Comprender la ciudad desde sus habitantes. Relevancia de la teoría de prácticas sociales para abordar la movilidad. *Cuestiones de Sociología*, 16, e030. <https://doi.org/10.24215/23468904e030>

Jirón, P; Toro, A; Caquimbo, S; Goldsack, L. y Martínez, L. (2004). Bienestar Habitacional: Guía de Diseño para un Hábitat Residencial Sustentable. Santiago, INVI FAU, Universidad de Chile.

Kaztman, R. (2001). Seducidos y Abandonados: el Aislamiento Social de los Pobres Urbanos. *Revista de la CEPAL*, Nº. 75, pp. 171-189.

Lange, C. (2017). El hábitat residencial en perspectiva colaborativa desafíos para la producción social de conocimiento. En: Imilan, W; Larenas, J; Carrasco, G y Rivera, S (eds). ¿Hacia dónde va la vivienda en Chile?: nuevos desafíos en el hábitat residencial (pp. 95-106). Santiago de Chile: INVI, MINVU, Adrede.

Laval, Ch. y Dardot, P. (2013). *La nueva razón del mundo. Ensayo sobre la sociedad neoliberal*, Barcelona, Gedisa, 427 pp.

Lefebvre, H. (1975). De lo Rural a lo Urbano. Barcelona: Ed. Península

Lefebvre, H. (1974). La production de l'espace, París: Éditions Anthropos.

Lefebvre, H. (1972). La Vida Cotidiana en el Mundo Moderno. Madrid: Alianza.

López-Villanueva, C.; Pujadas, I. & Bayona, J. (2011). Households in the residential mobility process: Family structure and housing characteristics in the metropolitan region of Barcelona. *23 ENHR (European Network for Housing Research) Conference: "Mixité: an urban and housing issue?"*, 5-8 de julio, Toulouse (Francia).

Marín, A., Link, F. & Valenzuela, F. (2017). Arriendo en propiedad: arraigo y vulnerabilidad residencial en el barrio Puerto de Valparaíso. *Revista INVI*, 32(90), 127-157. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582017000200127>

MDSF (2019). Documento de estudio: Instrumentos de Focalización en Chile. Registro Social de Hogares. Departamento de Operaciones, División de Focalización. Ministerio de Desarrollo Social, Gobierno de Chile.

MDSF (2017). Síntesis de Resultados Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional. Ministerio de Desarrollo Social y Familia. Gobierno de Chile.

MIDEPLAN (1990). Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional. Ministerio de Planificación y Cooperación. Gobierno de Chile.

MINVU (2021). Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Gobierno de Chile: Misión ministerial. Santiago, Chile. Recuperado de <https://bit.ly/3saBoXz>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo y Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (2014). 'Hacia una Nueva Política Urbana para Chile. Política Nacional de Desarrollo Urbano. Ciudades Sustentables y Calidad de Vida'. Disponible en: <https://cndu.gob.cl/wp-content/uploads/2014/10/L4-Politica-Nacional-Urbana.pdf>

MINVU (2016). Formulario A0 "Ficha de definiciones estratégicas período 2015-2018", Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

MINVU (2014). Vivienda Social en Copropiedad. Catastro Nacional de Condominios Sociales. Mónica Bustos. Editora. Área de Estudios, Secretaría Ejecutiva de Desarrollo de Barrios. Santiago de Chile. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. 1ª edición.

MINVU (2011). Decreto Supremo N° 49, Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda Última modificación DS N° 22 (V. y U.) de 2016.

MINVU (1992). Decreto Supremo N°47, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Última modificación DS N° 32 (V. y U) de 2020.

MINVU (1972). "Política habitacional del gobierno popular", Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Editorial Universitaria, Santiago.

Moulian, T. (2002). Chile actual. Anatomía de un mito. Santiago: LOM.

Moyano, E. (1994). Satisfacción con la vivienda en conjuntos residenciales de cooperativas y su relación con variables del mesosistema. *Boletín del Instituto de la Vivienda 8(20)*: 3-15, enero 1994

Municipalidad de San Joaquín (2020). Cuenta Pública Gestión Año 2019 comuna de San Joaquín.

Municipalidad de San Joaquín (2021). Cuenta Pública Gestión Año 2020 comuna de San Joaquín.

Musetta, P. (2009). Foucault y los anglofoucaultianos: una reseña del Estado y la gubernamentalidad. *Revista Mexicana de Ciencias Políticas y Sociales*, 51(205). doi:<http://dx.doi.org/10.22201/fcpys.2448492xe.2009.205.41086>

Naciones Unidas, Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos - ACNUDH (2010), *Folleto informativo N° 21 (Rev.1): El derecho a una vivienda adecuada*. Ginebra, Suiza.

OECD (2021). *Brick by Brick: Building Better Housing Policies*, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/b453b043-en>.

Palma, E. y Sanfuentes, A. (1979). Políticas estatales en condiciones de movilización social: Las políticas de vivienda en Chile (1964-1973). *EURE*, Santiago, n°16.

Pérez, M. (2017). "A new *poblador* is being born": Housing struggles in a gentrified area of Santiago. *Latin American Perspectives*, 44(3). doi:10.1177/0094582X16668318

Pérez, Miguel. (2019). "Uno tiene que tener casa donde nació". Ciudadanía y derecho a la ciudad en Santiago. *EURE (Santiago)*, 45(135), 71-90. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612019000200071>

Pérez-López, R. (2011). La vivienda como símbolo de identidad personal y social. Un estudio sobre la personalización de los dormitorios como facilitadora de inferencias. (Tesis Doctoral). Universidad de Castilla-La Mancha.

Pezet, E. (2007) 'Management et conduite de soi: enquête sur les ascèses de la performance'. Collection AGRH. Vuibert, París, 188 pp.

Pinto de Carvalho, L. y Cornejo, M. (2018). Por una aproximación crítica al apego al lugar: una revisión en contextos de vulneración del derecho a una vivienda adecuada. *Athenea Digital. Revista De Pensamiento E Investigación Social*, 18(3), e-2004. doi:<https://doi.org/10.5565/rev/athenea.2004>

Ponce, K. (2020). Factores que dificultan la construcción de viviendas sociales en la comuna de San Joaquín. Tesis para optar al título de Administrador Público, Escuela de Gobierno y Gestión Pública, Universidad Academia de Humanismo Cristiano, Santiago.

Radkowski, G. (2002). "Anthropologie de l'habiter. Vers le nomadisme", Presses Universitaires de France, París.

Rapoport, A. (1972). Vivienda y Cultura. Barcelona: Colección Arquitectura, editorial Gustavo Gili, S.A.

Rodríguez, A. y Sugranyes, A. (2011). Vivienda privada de ciudad / Private Housing in the City. *Revista de Ingeniería (35)*, 100-107.

Rodríguez A. y Sugranyes, A. (2005). Los con techo: un desafío para la política de vivienda social. Santiago de Chile: Ediciones Sur.

Rojas-Páez, L & Sandoval-Díaz, J. (2020). Habitando "no lugares": subjetividad y capacidades familiares ante un desastre socionatural en Chile. *Revista ÍCONOS (66)*, 59-80.

Rose, N. (2007). ¿La muerte de lo social? Re-configuración del territorio de gobierno. *Revista Argentina de Sociología, 5(8)*, 111-150. ISSN: 1667-9261. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=26950807>

Ruiz, O., Solano, S. y Zapata, C. (1998) Redes de mujeres pobladoras de la comuna de San Joaquín. Participación y ciudadanía emergente.

Sabatini, F., Brain, I. y Mora, P. (2012). *Mercado del arriendo en Chile*. Washington: Programa ProUrbana del Centro de Políticas Públicas UC, BID.

Sabatini, F; Cáceres, G. y Cerda, J. (2001). Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. *Revista EURE, 27(82)*, 5-24.

San Martín, E. (1992). "La arquitectura de la periferia de Santiago: Experiencias y propuestas" (1a. ed.). Santiago: Andrés Bello.

Scannell, L. & Gifford, R. (2010). Defining place attachment. A tripartite organizing framework. *Journal of Environmental Psychology, 30(1)*, 1-10. <https://doi.org/10.1016/j.jenvp.2009.09.006>

Schatzki, T. (1996). Social Practices: A Wittgensteinian Approach to Human Activity and the Social. 10.1017/CBO9780511527470.

Sen, A. (2006). Desarrollo y Libertad. En A. Sen, Desarrollo y Libertad. Bogotá: Planeta.

Sepúlveda, R. y Fernández, R. (2006). Análisis crítico de las políticas nacionales de vivienda en América Latina. Primera edición, Centro Cooperativo Sueco, San José de Costa Rica.

Sepúlveda, R; Martínez, L; Tapia, R; Jirón, P; Zapata, I; Torres M. y Poblete, C. (2005). Mejoramiento del Parque Habitacional, *Revista del Instituto de la Vivienda INVI*, mayo, 2005, pp. 86-123, Santiago de Chile.

Signorelli, A. (1989). "Spazio concreto e spazio astratto. Divario culturale e squilibrio di potere fra pianificatori e abitanti dei quartieri di edilizia popolare", en *La Ricerca Folklorica*, Nº 20, octubre, Ed. Grafo, Brescia

Stake, R. (1995). The art of case study research. Thousand Oaks, CA: Sage Publications. (49-68).

Swyngedouw, E. (2011). 'Interrogating post-democratization: Reclaiming egalitarian political spaces'. *Political Geography*, 30 (7), pp. 370-380.

Tapia, R. (2011). Vivienda social en Santiago de Chile: Análisis de su comportamiento locacional, período 1980-2002. *Revista INVI*, 26(73), 105-131.

Tapia, R.; Lange, C. y Larenas, J. (2009). "Factores de deterioro del hábitat residencial y de vulnerabilidad social en la conformación de barrios precarios: breve revisión de algunos programas de barrios en Chile y en la región. En: Cuaderno de Trabajo N°1/2009, Seminarios Taller de Investigaciones, Subprograma Domeyko, Política, Pobreza y Exclusión Social. Programa Domeyko Sociedad y Equidad, Vicerrectoría de Investigación y Desarrollo, Universidad de Chile, pp. 47-88.

Taylor, S. J., & Bogdan, R. (1987). Introducción a los métodos cualitativos de investigación. Barcelona, España: Paidós.

Tokman, A. (2006). El MINVU, la política habitacional y la expansión excesiva de Santiago. p. 489-520. EN: Galetovic, A., ed. Santiago: dónde estamos y hacia dónde vamos. Santiago, Centro de Estudios Públicos. 2006. ISBN: 956-7015-39-2.

Turner, J. F.C & Fichter, R. (1972). Housing as verb En: Freedom to Build, dweller control of the Housing process, eds Collier Macmillan, New York.

Unda Villarroel, C. (2019). Vivienda social y desigualdad de género: análisis de las condiciones espaciales que reproducen la desigualdad de género en la vivienda social chilena bajo el D.S. 174 y D.S. 49. Seminario (arquitecto)--Universidad de Chile, 2019.

Urrutia, J. & Cáceres, M. (2019). Co-residencia: independencia en la restricción. *ARQ (101)*, 120–140.

Urrutia, J. P; Jirón, P. y Lagos, A. (2016). ¿Allegamiento o co-residencia? de un fenómeno problemático a una solución innovadora para atender el déficit habitacional crónico. *Revista CA*, 152.

Yujnovsky, O. (1984). Claves Políticas del problema habitacional argentino 1955/1981. Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano SRL, 1984

ANEXOS

ANEXO 1

PAUTA DE ENTREVISTA A MUNICIPALIDAD DE SAN JOAQUÍN ENCARGADA UNIDAD DE VIVIENDA

A) En relación a la demanda y política habitacional de San Joaquín

1. ¿Cuáles son las principales características de quienes plantean una demanda por vivienda en la comuna de San Joaquín? ¿En dónde se concentra el mayor volumen de esa demanda? (Habitantes históricos, hijos de allegados, población migrante, etc.)
2. ¿La demanda se concentra en el acceso a la propiedad o existe también una posibilidad o necesidad de arrendar?
3. ¿Cuál es la estrategia que San Joaquín ha desplegado para dar mayor cabida y atención a dicha demanda?
4. En base a la disponibilidad de programas habitacionales, ¿de qué manera la gente en la comuna se acerca para informarse del Programa FSEV DS.49 y poder postular al subsidio correspondiente?
5. ¿De qué manera conducen, como municipio, los intereses tanto de los comités de allegados/vivienda y de personas individuales que buscan una solución habitacional? ¿Cómo es aquella vinculación?
6. ¿De qué manera participa el municipio en la asignación de las viviendas? ¿Qué criterios se consideran en aquel proceso?
7. ¿De qué forma ha influido el actual contexto de crisis en el proceso de postulación de las familias de San Joaquín para acceder a una vivienda y la evolución de los proyectos DS49?

B) En relación al caso de estudio Conjunto Habitacional Pacífico Rivas I-II y III-IV

1. Considerando las distintas temporalidades de ambos casos ¿Cómo surge la relación del municipio con quienes llegaron finalmente a vivir a Pacífico Rivas I-II y III-IV? ¿Qué elementos fueron considerados para dar su apoyo a estas familias? (Antigüedad, cupos, decisiones técnicas, composición de hogares, etc.)
2. ¿Cuánto tiempo tomó considerar la disponibilidad de los terrenos y que significó aquello para el municipio?
3. ¿Hubo algún mecanismo de inclusión o exclusión que el municipio sugiriera para quienes constituyeron posteriormente los distintos comités de Pacífico Rivas para la postulación al subsidio?
4. ¿Qué rol jugó el municipio durante ambos procesos de propietarización en el caso de Pacífico Rivas y hasta qué punto llegó? ¿Por qué no se actuó como entidad patrocinante en PR 3 y 4?
5. Respecto a los conjuntos habitacionales ¿qué flexibilidad dieron las entidades patrocinantes en el diseño de las viviendas y su entorno para dar una mejor calidad de los espacios privados y comunes? ¿Bajo qué norma o qué aspectos pudo opinar el municipio en aquel diseño?
6. ¿Qué aprendizajes y mejoras se obtienen respecto al diseño y desarrollo de los procesos desde Pacífico Rivas 1-2 a Pacífico Rivas 3-4? (Modificaciones normativas, modo de abordar situaciones conflictivas, nuevas exigencias al Plan de Acompañamiento Social, esfuerzos adicionales, compromisos, etc.)

7. ¿Cómo opera hoy en la práctica la relación del municipio con los vecinos de las comunidades de Pacífico Rivas 1-2 y de 3-4? ¿Tienen alguna estrategia de trabajo con los comités? ¿Existe algún encargado territorial?

8. ¿Qué actividades se realizan hoy principalmente con los conjuntos habitacionales y cuáles son las principales organizaciones que se despliegan?

9. ¿Existe alguna demanda por mejoramiento o de otro tipo dentro de Pacífico Rivas, o bien, alguna que ya haya ocurrido? ¿Cómo es esa demanda?

Para finalizar, ¿algún punto que no hayamos tocado y que gustaría de agregar?

ANEXO 2

PAUTA DE ENTREVISTA A INSTITUCIONES U ORGANISMOS CLAVES EJECUTIVA DE PROYECTOS SERVIU RM

A) En relación a la implementación del FSEV

1. ¿Cuál es la efectividad del FSEV frente a la demanda habitacional por la vivienda propia concentrada en la RM?
2. A partir de su experiencia y más allá de lo que establece la normativa ¿Qué perfil se pretende considerar para que una persona o colectividad sea sujeto beneficiario?
3. ¿Cuáles han sido las principales dificultades surgidas en la implementación del programa FSEV respecto a las etapas de postulación a los subsidios y la posterior ejecución de los proyectos?
4. ¿Qué aspectos normativos o reglamentarios hacen más complejo el desarrollo de proyectos CNT-MP?
5. ¿Cómo ha sido la respuesta de parte de las Entidades Patrocinantes en este tipo de proyectos?
6. Considerando el modo de operar que tiene el programa, ¿cuáles serían las proyecciones y posibles modificaciones que se estiman realizar?

B) En relación a los casos Pacífico Rivas 1-2 y 3-4

1. Se considera el antecedente que la comuna de San Joaquín concentra importantes proyectos habitacionales bajo el FSEV, siendo Pacífico Rivas 1-2 y 3-4 algunos de ellos. ¿Cuál es la valoración que hace respecto a los procesos llevados a cabo por estos dos casos?
2. ¿De qué manera se aplicó la normativa en Pacífico Rivas 1-2 y luego en 3-4 para llevar a cabo los procesos?
3. ¿Cuáles fueron las principales dificultades, conflictos surgidos en estos procesos y de qué manera se actuó frente a ellos?
4. ¿Cómo se fue articulando la relación entre SERVIU, EP y Municipio de San Joaquín?
5. A su vez, ¿de qué manera se relacionaron con los comités de allegados y/o vivienda de ambos procesos de acceso a la vivienda? ¿Qué estrategias se desplegaron?

ANEXO 3

PAUTA DE ENTREVISTA A INSTITUCIONES U ORGANISMOS CLAVES ENTIDAD PATROCINANTE EMILE STRAUB

A) En relación al proyecto Conjunto Habitacional Pacífico Rivas 3 y 4

1. Se considera el antecedente que la comuna de San Joaquín concentra importantes proyectos habitacionales bajo el FSEV, siendo Pacífico Rivas 3 y 4 uno de los más icónicos. A partir de su experiencia como EP, ¿cuál es la valoración general que hace respecto al proceso llevado a cabo en este caso?
2. ¿Qué aspectos normativos o reglamentarios se consideraron más complejos para llevar a cabo el proyecto y cómo se actuó frente a ellos? (Hacer distinción a que me refiero con normativo (LGUC por ejemplo, y reglamentario, funcionamiento reglamentario del FSEV)
3. ¿Qué flexibilidad hubo en el diseño de las viviendas y su entorno para dar una mejor calidad de los espacios privados y comunes?
4. ¿De qué manera se relacionaron con los comités de allegados y/o viviendas? ¿Qué estrategias se desplegaron y bajo qué aspectos se les consideró en el proceso de diseño?

B) En relación a la gestión del proceso llevado a cabo

5. Desde el punto de vista de gestión ¿qué rol jugó la EP en la etapa de postulación de las personas y cuáles fueron las principales dificultades surgidas?
6. ¿De qué manera la EP participó en la asignación de las viviendas y qué criterios se consideraron en aquel proceso?
7. ¿Cómo se fue articulando la relación entre la EP, con los Comités de Allegados y el Municipio de San Joaquín?
8. ¿Qué opina del Plan de Acompañamiento Social como mecanismo asociado a la integración de las familias durante y posterior al proceso de acceso a las viviendas? ¿Desarrollan algo para la sostenibilidad del proyecto desde el punto de vista social, más allá de esta figura?
9. ¿Qué fortalezas y debilidades a mejorar, se obtienen respecto al diseño y al proceso de desarrollo en general de Pacífico Rivas 3 y 4? (Modificaciones normativas, modo de abordar situaciones conflictivas, nuevas exigencias al Plan de Acompañamiento Social, esfuerzos adicionales, compromisos, etc.)
10. ¿Cómo opera hoy en la práctica la relación de la Entidad Patrocinante con los vecinos de Pacífico Rivas 3 y 4? ¿Existe alguna estrategia de trabajo o educativa con sus representantes, desplegada post entrega de sus viviendas?

Para finalizar, ¿algún punto que no hayamos tocado y que gustaría de agregar?

ANEXO 4

PAUTA DE ENTREVISTA A FAMILIAS DEL CONJUNTO HABITACIONAL PACÍFICO RIVAS

A) En relación al proceso de acceso a la vivienda

1. ¿De qué manera se fue incorporando al proceso de acceder a la vivienda propia? ¿Cómo partió todo para usted?
2. ¿Cómo se informa de la existencia de los subsidios habitacionales?
3. ¿Qué cosas tuvo que hacer y que fueron aprendiéndose para tener mayor probabilidad de ganarse el subsidio?
4. ¿Qué significó asociarse a un comité de allegados y/o de vivienda?
5. ¿Qué criterios existían al interior del comité para permanecer en él y continuar el proceso de cara a la postulación? (Mecanismos de inclusión/exclusión)
6. ¿Qué problemas o barreras cree usted que implicaron una mayor complejidad en la etapa de postulación al subsidio? (Tener cierta documentación, trámites, etc.)
7. ¿Cómo fue la búsqueda del terreno, hubo alguna asesoría respecto a cómo debiese ser éste?
8. ¿Cómo fue su experiencia durante la ejecución del proyecto?

B) En relación a la trayectoria residencial experimentada

1. ¿En relación a su día a día, de qué manera afectaba el no ser propietario?
2. ¿Cuál fue o fueron los lugares donde vivió anteriormente? ¿Arrendaba, vivía de allegado, etc.? ¿Me podría relatar un poco cómo era su vida allí?
3. En esos lugares, ¿qué problemas y necesidades existían? ¿cuáles han dejado de serlo hoy en día y cuáles han surgido?
4. Pensando en su antigua casa y barrio, ¿qué prácticas o actividades que usted desarrollaba han permanecido y cuáles han dejado de serlo?
5. En cuanto a las expectativas que usted tenía previo a ser propietaria, ¿qué ganó y qué perdió con esta nueva vivienda?
6. Desde que tiene su vivienda, ¿qué mejoramientos o intervenciones ha ido realizando? ¿Qué motivos tuvo para hacerlo? ¿Cuál es el lugar en el que pasa más tiempo?
7. ¿Cómo ha influido en el resto de su familia, el vivir en un conjunto habitacional como éste?

C) En relación al arraigo y vinculación con el lugar

1. ¿Qué es lo que usted considera de mayor significado el estar viviendo en una vivienda como esta? (Las superficies, las dimensiones de los espacios, etc.)?
2. ¿Qué es lo que considera de mayor relevancia para usted vivir en un vecindario como éste? (Vivir en el mismo sector, acceso a transporte, servicios cerca, cercanía al trabajo, implica un mayor ahorro, etc.)

-
3. ¿Cuál es el grado de conocimiento y cómo es la convivencia con sus vecinos?
 4. ¿Qué actividades se realizan principalmente en el condominio y cuáles son sus organizaciones más representativas? ¿Participa de alguna? ¿Cada cuánto tiempo?
 5. ¿Qué entiende usted por vivir bajo un régimen de copropiedad? ¿Qué normas o prácticas cree que son las más reconocidas en este lugar?
 6. ¿Consideraría irse a vivir a otro lugar? ¿Cómo sería este?

D) En relación a la gestión (Sólo dirigentes)

1. ¿Cuál fue la función que ocupó como dirigente antes y durante la ejecución del proyecto habitacional?
 2. ¿Cómo se construye la confianza entre dirigente y vecinos?
 3. ¿Qué grado de participación tuvieron los vecinos en la toma de decisiones del proyecto?
 4. Desde su percepción, ¿de qué manera ha influido su labor en el funcionamiento o desarrollo del condominio?
 5. ¿Existe alguna demanda concertada por mejoramiento dentro del condominio o que ya haya ocurrido?
 6. A su juicio, ¿Cuáles serían hoy los principales aspectos positivos y negativos dentro de la comunidad?
- ¿Algo más que no se haya tocado y gustaría de comentar?