

# {Hábitat y Sociedad}

12

Vivienda en el siglo XXI.

Acceso y habitabilidad en  
torno al arriendo y al cuidado



# Estructura editorial

## Director:

- Esteban de Manuel Jerez, *Universidad de Sevilla*

## Secretario:

- Ibán Díaz Parra, *Universidad de Sevilla*

## Secretarías de redacción:

- Glenda Dimuro Peter, Dra. Arquitecta
- Marta Donadei, *Universidad de Sevilla*

## Comité editorial:

- Esteban de Manuel Jerez, *Universidad de Sevilla*
- Ibán Díaz Parra, *Universidad de Sevilla*
- Glenda Dimuro Peter, Dra. Arquitecta
- Marta Donadei, *Universidad de Sevilla*
- Francisco F. García Pérez, *Universidad de Sevilla*
- Antonio García García, *Universidad Pablo de Olavide*
- María del Mar Loren Méndez, *Universidad de Sevilla*
- Marta Soler Montiel, *Universidad de Sevilla*
- Antonio Melo Montero, *Universidad de Sevilla*

## Consejo asesor:

- François Audigier, Dr. en Didáctica de las Ciencias Sociales
- Horacio Capel Sáez, *Universidad de Barcelona*
- Jaume Carbonell Sebarroja, *Universidad de Vic*
- Josefina Cruz Villalón, *Universidad de Sevilla*
- Carlos González Lobo, *Universidad Nacional Autónoma de México*
- Jaime López de Asúaín, *Universidad de Sevilla*
- Enrique Ortiz, ex-presidente de *Habitat International Coalition*
- Víctor Saúl Pelli, *Universidad Nacional del Nordeste, Argentina*
- Víctor Pérez Escolano, *Universidad de Sevilla*
- Rafael Porlán Ariza, *Universidad de Sevilla*
- Rocío Silva Pérez, *Universidad de Sevilla*
- Ana Sugranyes, *Coalición Nacional para el Hábitat*
- Francesco Tonucci, *Istituto di Psicologia del Consiglio Nazionale delle Ricerche*
- Florencio Zoido Naranjo, *Centro de Estudios Paisaje y Territorio*

## Consejo científico:

- Federico Aguilera Klink, *Universidad de La Laguna*
- Julio Alguacil Gómez, *Universidad Carlos III de Madrid*
- Chantal Aspe, *Université de Provence*
- Beatrice Borghi, *Università di Bologna*
- Antonio Cano Orellana, *Universidad de Sevilla*
- Inmaculada Caravaca Barroso, Dra. en Geografía
- Sergio Claudino, *Universidade de Lisboa*
- Fernando Conde Gutiérrez del Álamo, *CIMOP, S.A.*
- Manuel Delgado Cabeza, *Universidad de Sevilla*
- Pablo Diáñez Rubio, *Universidad de Sevilla*
- Mariana Enet, *Universidad Nacional del Nordeste, Argentina*
- J. Eduardo García Díaz, Dr. en Ciencias de la Educación
- Luz Marina García Herrera, *Universidad de La Laguna*

- Manuel García Ramírez, *Universidad de Sevilla*
- Carlos Gabriel García Vázquez, *Universidad de Sevilla*
- Philippe Haeberli, *Université de Genève*
- Jesús Leal Maldonado, *Universidad Complutense*
- Rafael Lucas Ruiz, *Universidad de Sevilla*
- Ricardo Marqués Sillero, *Universidad de Sevilla*
- Carolina Márquez Guerrero, *Universidad de Sevilla*
- Jaume Martínez Bonafé, *Universidad de Valencia*
- Rosendo Mesías, *GTM/PDHL de La Habana Vieja*
- Josep M.ª Montaner Martorell, *Universidad Politécnica de Cataluña*
- Manuel Montañés Serrano, *Universidad de Valladolid*
- José Mora Galiana, *Universidad Pablo de Olavide*
- Leandro del Moral Ituarte, *Universidad de Sevilla*
- José Ramón Moreno García, *Universidad de Sevilla*
- Zaída Muxí Martínez, *Universidad Politécnica de Barcelona*
- María Fernanda Pita López, *Universidad de Sevilla*
- Onofre Rullán Salamanca, *Universidad de las Islas Baleares*
- Fernando Sabaté Bel, *Universidad de La Laguna*
- Julián Salas Serrano, *Universidad Politécnica de Madrid*
- Domingo Sánchez Fuentes, *Universidad de Sevilla*
- Rubén Sepúlveda, *Universidad de Chile*
- Xosé Manuel Souto González, *Universidad de Valencia*
- Raúl Vallés, *Universidad de la República, Uruguay*
- Isabela Velázquez Valoria, *GEA 21*
- Carlos Verdaguer Viana-Cárdenas, *Universidad Politécnica de Madrid*
- Javier Escalera Reyes, *Universidad Pablo de Olavide*

## Consejo de redacción:

- Doraci Alves Lopes, Dra. en Sociología
- Darinka Czischke, *Housing and Communities Research Group, University of Birmingham*
- Vicente J. Díaz García, *Grupo ARQPA, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria*
- José M.ª López Medina, *Universidad de Sevilla*
- Marina Lora Chapela, Dra. Arquitecta
- Luis Morales Carballo, *Incubaeco*
- María Bernabela Pelli, *Universidad Nacional del Nordeste, Argentina*
- Francisco José Torres Gutiérrez, *Universidad Pablo de Olavide*

## Sedes científicas y Redacción:

Esc. Téc. Sup. de Arquitectura, Universidad de Sevilla.  
Avda. Reina Mercedes, n.º 2, 41013, Sevilla.

E-mail: [habitatysociedad@us.es](mailto:habitatysociedad@us.es)

Edita: Editorial Universidad de Sevilla

ISSN: 2173-125X

DOI: <http://dx.doi.org/10.12795/HabitatSociedad>

Diagramación: Deculturas, S. Coop. And.

# **{Hábitat y Sociedad}**

n.º 12, noviembre de 2019:

# Vivienda en el siglo XXI. Acceso y habitabilidad en torno al arriendo y al cuidado

## PRESENTACIÓN DEL NÚMERO

- *Acceso y habitabilidad en torno al arriendo y al cuidado.* Ana Sugranyes y Darinka Czischke... 5  
<http://dx.doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2019.i12.01>

## ARTÍCULOS MONOGRÁFICOS



MISCELÁNEA

- *Urbanización y clases sociales. La experiencia de la desigualdad en la estructuración del área metropolitana de Asunción.* Georgina Zavattiero Tornatore y Luis Alberto Ortiz Sandoval ..... 91  
<http://dx.doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2019.i12.06>

## LED (LIBROS, EVENTOS, DEBATES)

- *¿Por qué pensar sobre el hábitat desde la arquitectura en el sur y desde el sur global?* Adriana Inés Olivares González ..... 115  
<http://dx.doi.org/10.12795/HabitatSociedad.2019.i12.07>
  - *Balance del Foro de Vivienda y Rehabilitación de Barcelona (FVAR).* Diego Miralles Buil ... 123  
<http://dx.doi.org/10.12795/HabitatSociedad.2019.i12.08>

· Arcadia5. Arquitectura y hábitat. Soberanía de las personas. Alex Mitxelena et al.....	135
http://dx.doi.org/10.12795/HabitatSociedad.2019.i12.09	
· ¿Ciudades en transición? Las nuevas dinámicas municipales y las transiciones ecosociales. José Eduardo García Diaz .....	143
http://dx.doi.org/10.12795/HabitatSociedad.2019.i12.10	
 NORMAS PARA LA PRESENTACIÓN DE ORIGINALES .....	147
 REVISOR@S DE ESTE NÚMERO .....	153

# Acceso y habitabilidad en torno al arriendo y al cuidado

*Access and habitability on renting and care*

Ana Sugranyes<sup>1</sup> y Darinka Czischke<sup>2</sup>

*Hábitat y Sociedad* (ISSN 2173-125X), n.º 12, noviembre de 2019, pp. 5-8.  
<http://dx.doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2019.i12.01>

**G**ran parte del mundo fue sacudido por la crisis financiera de 2008. Consideramos que las condiciones de acceso y habitabilidad a la vivienda han experimentado un fuerte empeoramiento desde entonces y que varios postulados del siglo pasado en materia de políticas de vivienda obligan ser revisados y ampliados.

En el inicio de este siglo XXI asumimos que la vivienda se inscribe en un proceso global de financiarización. Este contribuye a la acumulación de capital a favor de bancos, empresas inmobiliarias y de construcción, fondos de pensión, compañías de seguros, grandes y pequeños propietarios. Esta acumulación, a su vez, crea situaciones de desposesión entre los sectores sociales, dependientes de políticas públicas que se han replegado a través de los años, optando más bien por apoyos a los intereses del gran capital y de la especulación inmobiliaria. Este proceso global aumenta las condiciones de inequidad en las sociedades y en las ciudades. Es así como el acceso al suelo y a la vivienda se va haciendo cada vez más difícil.

Por la perversión de la financiarización de la vivienda, convertida en un objeto de especulación o activo financiero; por las prácticas de desregulación que repercuten en mayor inseguridad y, a su vez, en mayor informalidad; por los grandes movimientos migratorios —actualmente aún más grandes en América Latina que en Europa—, emergen nuevos temas, por ejemplo, en torno a cómo se va complejizando el arriendo en el mercado formal y en la informalidad.

Ante el incremento generalizado de posicionamientos favorables a la exclusión social, la precarización del empleo, el envejecimiento de la sociedad en varios países del mundo y los recortes e inviabilidad de las pensiones, a diario se va profundizando la crisis del cuidado; desde la movilización feminista y múltiples mareas sociales, desde iniciativas locales o políticas públicas, surgen temas en el campo habitacional, sea en torno de la vivienda colaborativa, los encuentros intergeneracionales o la producción y gestión de suelo comunitario.

El dossier monográfico de este número 12 de la revista *Hábitat y Sociedad* se compone de cuatro artículos; los dos primeros abordan el tema del alquiler, en Chile y en Argentina, respectivamente. El tercero se enfoca en asentamientos precarios a través del cuidado en Chile y el cuarto en las políticas participativas de la vivienda en España.

Los artículos que abordan el tema del alquiler demuestran que este es un fenómeno de importancia creciente pero poco teorizado en el con-

---

<sup>1</sup> Arquitecta y doctora por la TU-Delft. Secretaria general de Habitat International Coalition (HIC) de 2003 a 2013. Santiago, Chile.

<sup>2</sup> Doctora en Arquitectura. Profesora de la Faculty of Arquitectura y Medio Ambiente Construido, Delft University of Technology, Países Bajos. Delft University of Technology, Países Bajos. E-mail: D.K.Czischke@tudelft.nl

texto latinoamericano. Tanto en el caso chileno como en el argentino, los autores de ambos artículos reconocen una fuerte preferencia histórica por la vivienda en propiedad. En Chile, datos del 2017 muestran que un 63,7 % de los hogares es propietario de una vivienda y el 25% de los hogares ocupa una vivienda como arrendatario. En Argentina, cerca del 16% de los hogares es inquilino, y en las grandes ciudades este porcentaje fluctúa entre el 25 y 30%. Sin embargo, el mercado del alquiler ha adquirido una importancia creciente en cada caso.

En Argentina, Brunelli y Falu constatan un proceso de “inquilinización” de los hogares, que atribuyen a la progresiva brecha entre el salario y valor del suelo urbano que se ha producido tras la crisis inmobiliaria del 2008. Los autores destacan las dificultades para el acceso a viviendas de alquiler, tales como comisiones inmobiliarias, garantías y otros, las cuales afectan principalmente a mujeres y a la población LGTBIQ+, tanto debido a factores salariales y laborales como a aspectos legales y socio-culturales. Para afrontar estos obstáculos, los autores observan el surgimiento de movimientos de inquilinos, que han intentado ejercer presión sobre el gobierno para generar un nuevo marco regulatorio centrado en una perspectiva de derechos. Sin embargo, estas iniciativas aún no han dado frutos.

En Chile, Vergara-Perucich y Aguirre demuestran que el alquiler se caracteriza por una relación asimétrica entre hogares de ingresos altos con capacidad de invertir en propiedades para ser alquiladas a hogares de nuevos ingresos, y estos últimos. Para analizar este fenómeno, los autores adoptan el concepto de ‘investification’ —acuñado por Hulse y Reynolds en 2018, el que traducen como ‘inversionistificación’— que describe el proceso a través del cual un inversor adquiere propiedades en barrios de menores ingresos, aumentando el precio de dichas propiedades y presionando los alquileres en el sector con nuevos precios que son pagados por segmentos de menores ingresos. Lo hacen a través de una metodología que combina análisis cuantitativo a nivel nacional con un estudio del barrio Santa Isabel en Santiago Centro, donde se observa una alta rentabilidad financiera y una exclusión de la clase media del acceso a estas viviendas. Asimismo, los autores vinculan estos procesos de exclusión al fenómeno de la verticalización de la ciudad, que expresa políticas urbanas que favorecen la capitalización en la vivienda en altura que se concentra en áreas consolidadas que aseguren las inversiones. Estos procesos resultan en procesos especulativos y excluyentes que refuerzan la ya exacerbada segregación socio-espacial en Santiago.

En el contexto de este tipo de crecimiento urbano, resulta interesante la relación entre el tamaño de las viviendas y el precio del arriendo; en el caso chileno, los autores citan evidencia sobre una mayor rentabilidad en viviendas de menor tamaño. En el caso argentino, los autores destacan una preponderancia de la tipología de un dormitorio en la vivienda en alquiler, lo cual limita significativamente el acceso a la misma para hogares integrados por más de dos personas. Esto afecta desproporcionadamente a hogares monoparentales, mayoritariamente constituidos por madres solteras.

Ambos artículos demuestran que tanto en Chile como en Argentina existen desigualdades entre propietarios e inquilinos, lo que redunda en fenómenos de expulsión y precarización de los hogares que alquilan; asimismo, ambos artículos dan cuenta de la escasa y/o inadecuadas legislaciones que regulen procesos de inversión, arrendamiento y protección de propietarios en inquilinos de manera equitativa. En am-

bos casos se hace necesaria legislación al respecto, así como la creación de una nueva institucionalidad que vele por la correcta implementación de estas normativas y recolecte datos para monitorear la situación del alquiler. En este sentido, resultaría de interés la exploración de experiencias internacionales, en particular en Europa, donde modelos de alquiler social se sostienen en organizaciones profesionales sin fines de lucro que gestionan vivienda para hogares de sectores medios y medios-bajos, apoyadas por un sistema de garantías estatales y reglamentaciones claras respecto a derechos y deberes de los inquilinos. Si bien las diferencias contextuales son significativas, la situación de precariedad habitacional de los hogares de ingresos medios y los procesos de especulación inmobiliaria y de inversionistificación de las grandes ciudades han pasado a convertirse en problemáticas de carácter global.

El tercer artículo de este dossier aborda el gran tema actual del cuidado y lo desarrolla en el contexto de un asentamiento precario en la ciudad minera de Antofagasta, en el norte desértico de Chile; un *campamento* de mil familias, de las cuales el 20% son chilenas y las demás de Bolivia, Perú, Colombia y Venezuela. Las investigaciones de Martin, francés y estudiante de ciencias políticas, relacionan las asimetrías en el acceso a la vivienda, especialmente para el caso de familias inmigrantes que no logran cumplir con las exigencias económicas y administrativas del arriendo formal y optan por la convivencia en un asentamiento irregular. El artículo refleja un extenso trabajo de campo, que visibiliza el rol asumido por las mujeres para atender las exigencias de la familia, para contribuir económicamente al sustento de la misma, para el mejoramiento de la vivienda, para la organización de la convivencia de encuentro multicultural entre familias de cinco países latinoamericanos. El cuidado de niñas y niños en un entorno barrial cuidado, donde las mujeres superan la esfera privada para realizarse en esferas públicas solidarias.

Este trabajo ilustra las varias responsabilidades asumidas por las mujeres en los barrios precarios e irregulares de muchas regiones del mundo; demuestra que, si el acceso al hábitat no está garantizado ni por el mercado ni por el Estado, son las mujeres entonces las que se transforman en el principal recurso de auto-organización y autogestión colectiva de la convivencia para asegurar el cuidado de todos los miembros de la comunidad local. Estas mujeres, confrontadas a duras condiciones de vida, descubren la posibilidad de transformar el hábitat y de construir el derecho a la ciudad.

Las prácticas de cuidado aquí demostradas pueden definirse como las tareas esenciales a la reproducción biológica, social y simbólica de la vida, históricamente asumidas por las mujeres, de forma invisibilizada, gratuita y, supuestamente, altruista. Considerando el funcionamiento actual del sistema económico, en el futuro, deberemos investigar mucho más las implicaciones habitacionales de sectores crecientes de la población en sus luchas por acceder a los cuidados, o por procurarlos.

A título de conclusión de esta sección de la revista n.º 12, el cuarto documento seleccionado regresa al entorno andaluz para analizar en qué medida la participación ciudadana tiene capacidad de incidir en el desarrollo de las políticas públicas de un municipio con una población de unos 20 000 habitantes, como lo es Bormujos. En 2015, al producirse un cambio en la orientación de las políticas urbanas y residenciales, Fernández estudia cómo se concreta la voluntad política de soluciones alternativas que permitan facilitar el acceso a la vivienda de la ciudadanía más vulnerable.

Frente al modelo tradicional de acceso a la vivienda ligado al consumo de suelo y a la producción de vivienda en propiedad como objeto de inversión, la investigación señala los aportes que realiza la participación ciudadana hacia modelos de puesta en uso de la ciudad existente, ligados al alquiler y a la rehabilitación. En el contexto de un “gobierno abierto”, este trabajo analiza cómo se da respuesta a los retos sociales, apostando por el diálogo, por la producción y gestión social del hábitat, la re-utilización del *stock* vacante como un recurso activo para atender las necesidades residenciales de la población en situación de exclusión, mediante su puesta en uso en alquiler asequible.

En su investigación, Fernández reconoce la incapacidad de modelos tradicionales para dar esta respuesta a las demandas ciudadanas y pone en valor el entendimiento de la vivienda como bien de uso, ligada a un proceso político en el cual la ciudadanía participa en las tomas de decisión sobre su hábitat.

Ante los desafíos de acceso y habitabilidad en torno al arriendo y el cuidado, la voluntad política vuelve aquí a resultar clave. De ella depende de que un proceso de ordenamiento territorial permita, o no, consolidar el modelo participativo y que las soluciones adoptadas partan del consenso y el entendimiento de la ciudad como soporte del hábitat social del que los ciudadanos tienen derecho a participar.

Se abren así nuevas vías de investigación y estudio ligadas a la puesta en marcha de experiencias que contribuyan a la generación de conocimiento y al debate para avanzar en el desarrollo y afianzamiento de modelos de gestión participada de políticas de vivienda y planificación urbana que permitan regular el mercado local y garantizar el acceso asequible a la vivienda.

Sugranyes, Ana y Czischke, Darinka (2019). Acceso y habitabilidad en torno al arriendo y el cuidado. *Hábitat y Sociedad*, 12, 5-8.

<<http://dx.doi.org/11.12795/HabitatySociedad.2019.i12.01>>





**ARTÍCULOS  
MONOGRÁFICOS**



# Inversionistificación en América Latina: problematización del mercado de arriendo para el caso chileno

*Investification in Latin America: problematising  
the letting market in the Chilean case*

José-Francisco Vergara-Perucich<sup>1</sup> y Carlos Aguirre Nuñez<sup>2</sup>

Fecha de recepción: 03-04-2019 – Fecha de aceptación: 04-07-2019

*Hábitat y Sociedad* (ISSN 2173-125X), n.º 12, noviembre de 2019, pp. 11-27.

<http://dx.doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2019.i12.02>

## Abstract

The article introduces how investification serve as an analytical framework for unpinning the increase of the buy-to-let phenomenon in a reduced letting market that produces a rise in letting prices. The Chilean neoliberal context and the dis-regulated condition of property-rent markets provides a chance for reviewing the insights of how housing and letting are undermining the affordability in the Latin American region. The first part is centred on an explorative statistical analysis based on CASEN survey 2009-2017 to identify the variations in the household whose incomes come from letting urban properties. To deepen the analysis, the second part explores the financial profitability of letting business in a specific borough of Santiago. This analysis employs two financial methods: the Yield and the Net Present Value (NPV). The results indicate that there is a higher concentration of this type of business in the wealthiest 10% while the profitability of letting business is high. These results demonstrate the existence of investificacion in Santiago and some public policy alternatives are offered to engage in a broader international discussion.

## Key words

Letting; Housing; Rentism; Neoliberalism

## Resumen

Se introduce el fenómeno de la inversionistificación como marco de análisis crítico para desentrañar las problemáticas asociadas al aumento de propietarios en un mercado de arriendos reducidos como parte de factores que inciden en el aumento de precio de arriendos. El contexto neoliberal chileno con un mercado de arriendos desregulados ofrece interesantes alcances al problema de la vivienda y el arriendo en ciudades de la región. El método se divide en dos partes. A nivel nacional se ha utilizado un método estadístico descriptivo a partir de la encuesta CASEN entre 2009 y 2017 para detectar cuánto ha variado la cantidad de hogares que perciben ingresos por arriendo de propiedades urbanas en este periodo. Para profundizar el análisis, se selecciona un barrio con heterogeneidad en valores de arriendo para estudiarlo mediante técnicas de evaluación de rentabilidad financiera (Yield y VAN). Los resultados de este estudio indican que ha aumentado la concentración de ingresos por arriendo de propiedades urbanas en el 10% más rico y que en el barrio estudiado para todos los casos se observa una rentabilidad financiera alta. Con esto se demuestra la existencia de inversionistificación en Santiago y se ofrecen algunas alternativas de política pública.

## Palabras clave

Arriendo; Vivienda; Rentismo; Neoliberalismo

<sup>1</sup> Doctor e investigador de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Construcción. Director del Centro Producción del Espacio de la Universidad de Las Américas, Santiago, Chile. E-mail: franciscovergarap@gmail.com

<sup>2</sup> Director de la Escuela de Construcción de la Universidad de las Américas, Santiago, Chile. E-mail: caguirre@udla.cl

## Introducción

El incremento en las inversiones para arriendo de hogares es un fenómeno escasamente cubierto por la literatura existente sobre segmentos desaventajados. Hemos acuñado el término ‘investification’ para capturar el proceso de cómo los propietarios de vivienda la usan para alquilarla, con especial énfasis en el creciente rol del arriendo en el mercado de la vivienda privada y en detectar patrones espaciales de inversión para alquilar y así contribuir a las geografías de los desplazados en contextos urbanos contemporáneos (Hulse y Reynolds, 2018, p. 14).<sup>3</sup>

En 2018, Kath Hulse y Margaret Reynolds introducen el concepto ‘investification’ para enmarcar los procesos en que un propietario utiliza la vivienda en alquiler bajo un esquema rentista. El marco analítico entregado por Hulse y Reynolds es aplicado a un estudio de caso en Sídney, Australia, para develar cómo el arriendo se ha convertido en un modelo de negocios para extraer renta desde la vivienda cuyos destinatarios son hogares de clase menos aventajada. En busca de explorar la aplicabilidad de este nuevo marco de análisis al contexto latinoamericano se ha realizado un estudio específico en Chile, en el barrio Santa Isabel de la comuna de Santiago, en busca de identificar si en este caso existe un proceso de ‘investification’. Esta exploración permite revisar cómo este fenómeno produce exclusiones socioeconómicas, cuáles son las potenciales motivaciones de quienes aplican esta estrategia y qué potenciales implicaciones podría tener este proceso en el desarrollo urbano y en el diseño de nuevas políticas públicas que incorporen esta problemática a la agenda de ciudad.

El caso de la vivienda en Chile es frecuentemente usado para ilustrar cómo el modelo neoliberal puede dar forma a prácticas socio-espaciales orientadas a la extracción de valor desde los procesos urbanos (Boano y Vergara-Perucich, 2017). Ya sea mediante estudios de políticas públicas (Cociña, 2016), segregación (Ruiz-Tagle y López M., 2014; Sabatini, Rasse, Cáceres, Robles y Trebilcock, 2017), gentrificación (Lopez-Morales, Arriagada-Luco y Gasic-Klett y Meza-Corvalan, 2015; Inzulza-Contardo, 2016), financiarización (Gasic, 2018), verticalización (Vergara Vidal, 2017) y colusión (Vargas, 2016); el caso chileno cuenta con importantes aportes a discutir en un marco internacional sobre los efectos del modelo neoliberal en la vida urbana, por lo que la aplicación del nuevo método de estudio sobre ‘investification’ se constituye como una contribución metodológica útil para entender la dinámica de la ciudad como fuente de lucro.

En este artículo se ha traducido el término ‘investification’ como *inversionistificación*, proveniente de una conceptualización sobre cómo los inversionistas urbanos (‘investors’ en inglés) profitan del arriendo de propiedades urbanas, fijando el análisis en el estudio del comportamiento de los individuos (propietarios en relación con los arrendatarios), en vez de observar los macro-flujos de capital sobre estos procesos. Así, entonces, el artículo desarrolla un análisis microeconómico. No obstante, para otras investigaciones futuras, una aproximación macroeconómica podría ofrecer nuevos alcances metodológicos y otro tipo de reflexiones. El artículo parte presentando la inversionistificación en un marco de literatura más amplio sobre fenómenos de la vivienda en la ciudad neoliberal, seguido por una breve contextualización del régimen de propiedad privada y mercado del arriendo en Chile. Se sigue con la presentación de los métodos usados. Para realizar el estudio empírico se han realizado

---

<sup>3</sup> Texto original: “The increase in household level rental investment is a contemporary phenomenon not well covered by the existing literature on disadvantaged areas, which focuses mainly on owner occupation and social rental. We have coined the term ‘investification’ to capture this process, drawing attention not only to the increasing importance of the scale of private rental investment to urban housing market dynamics but also to the effect of spatial patterns of rental investment in contributing to the geography of disadvantage (and potentially advantage) in contemporary urban settings”.

dos aproximaciones en dos escalas diferentes: a nivel nacional se ha utilizado un método estadístico descriptivo a partir de la encuesta CASEN entre 2009 y 2017 para detectar cuánto ha variado la cantidad de hogares que perciben ingresos por arriendo de propiedades urbanas en este periodo. Una segunda aproximación es barrial. Se ha seleccionado un barrio de la ciudad de Santiago que presente importantes variaciones en tipologías de departamentos con heterogeneidad en valores de arriendo para estudiarlo mediante dos técnicas de evaluación de rentabilidad financiera: *Yield* y *Valor Actual Neto*. A modo de breve antícpio de los resultados de este estudio, a nivel nacional ha aumentado la concentración de ingresos por arriendo de propiedades urbanas capturado por el 10% más rico de los hogares, mientras que en caso particular del barrio Santa Isabel de Santiago Centro, se observa una rentabilidad financiera alta y una exclusión de la clase media en el acceso a estas viviendas en razón de los altos valores de arriendo. El artículo concluye que sí existe un proceso de inversionistificación en Santiago y se ofrecen algunas alternativas de política pública para instalar una reflexión sobre cómo reducir la exclusión por estas causas, con énfasis en qué relación tiene este fenómeno con la crisis del cuidado y la frágil seguridad social en contextos neoliberales como el chileno.

## La ‘investification’ como marco de análisis

Para Henri Lefebvre, detrás de los aspectos más elementales de la vida cotidiana se esconden las verdaderas perversiones y contradicciones que caracterizan la sociedad capitalista, en situaciones concebidas teatralmente para generar escenas de vida que están cuidadosamente pensadas para extraer valor desde las relaciones sociales (Lefebvre, 1991). Dentro de los componentes emocionales más relevantes para configurar sensaciones de seguridad social en la vida cotidiana está el acceso a la vivienda (Marcuse en Brenner, Marcuse y Mayer, 2012). Cuando sistemas sociales tales como el neoliberalismo establecen barreras de acceso a la vivienda, se podría comenzar a ver el fenómeno de la alienación hacia los otros, en que los vecinos y miembros de una misma comunidad comienzan a competir entre sí para obtener posiciones seguras en la escala social, que reduzcan su vulnerabilidad, con lo que las personas se aíslan y se dividen temiendo por la hostilidad de otros miembros de la sociedad (Swain, 2012). Estas divisiones y aislaciones a causa de un modelo económico basado en la competencia entre individuos, se representan en disparidades urbanas materialmente visibles en la vivienda (Gilbert, 2013). En este contexto, el acceso a la propiedad privada es uno de los principales aspectos tendientes para generar seguridad ante una vida cotidiana amenazada por la riesgosa escenografía financiera neoliberal.

En el presente, el éxito de una ciudad tiende a medirse por la rentabilidad de sus inversiones urbanas (Pagano y Bowman, 1997). En la actualidad, gran parte de dichas inversiones se realiza con capital financiero, el cual en materia inmobiliaria se presenta como una inversión segura para quienes ostentan importantes niveles de riqueza, pero altamente riesgosa para quienes poseen poco capital de inversión o dependencia laboral (Durand, 2017).

Al implementarse el financiamiento inmobiliario para la compra de la casa propia, la expansión del mercado global de capitales se apoyó en el

endeudamiento privado, estableciendo un vínculo íntimo entre la vida biológica de los individuos y el proceso global de extracción de renta y especulación (Rolnik, 2017, p. 37).

El acceso a la seguridad de la tenencia de vivienda concentrada en un grupo selecto de la población y el tratamiento de la vivienda como un activo financiero ha creado una situación que Raquel Rolnik (2017) ha descrito como la crisis global de inseguridad de tenencia. En esta crisis, los arrendatarios se encuentran altamente expuestos a las variaciones del mercado inmobiliario y a la especulación de algunos propietarios, que ven en la vivienda una inversión, asumiendo su valor de cambio y pormenorizando su valor de uso, generando así modelos de exclusión.

El proceso de exclusión de habitantes de un barrio por parte de nuevos propietarios o inversores se conoce tradicionalmente como gentrificación (Lees, Slater y Wyly, 2008). Este fenómeno cuenta con importantes avances y estudios en ciudades de América Latina (Hidalgo Dattwyler, 2014; Inzulza y Galleguillos, 2014; López-Morales, Gasic Klet y Meza Corvalán, 2014; Olivera, 2014; Sabatini *et al.*, 2017). No obstante, el tópico del arriendo en la formación de mecanismos de exclusión/dominación en ciudades a partir de la relación arrendatario/propietario cuentan con una nueva metodología de aproximación que fue presentada como *investification* y que hemos traducido como *inversionistificación*. Kath Hulse y Margaret Reynolds (2018) plantean el concepto de inversionistificación para explicar un proceso en el que una aumentada capacidad de compra por parte de un inversor le permite adquirir propiedades en barrios de menores ingresos, acelerando el incremento del valor de dichas propiedades y arriendos en el sector en desmedro de los sectores económicamente menos aventajados que lo habitan, para así extraer renta de esos procesos. Para Hulse y Reynolds (ob. cit.), la adquisición de vivienda por parte del inversor tiende a realizarse para luego arrendar las propiedades en el mercado de la vivienda local y así paliar la vulnerabilidad financiera y generar un instrumento privado de seguridad social futura ante la fragilidad de sistemas de salud y pensiones. En este estudio, las autoras plantean que los propietarios no son necesariamente ricos, sino que han sido orientados o bien conocen el sistema crediticio para acceder a estos mecanismos de generar rentabilidad en busca de asegurar un futuro incierto, más que por un ánimo de avaricia. No obstante, el modelo bien puede utilizarse para instalar una máquina extractiva de valor a partir del arriendo que el inversionista Felipe Yaluff ha denominado como vacas lecheras que son “propiedades que se arriendan sin vacancia y aumenten su valor como activos a través del tiempo” y “se caracteriza por obtener una excelente rentabilidad, porque se trata de un bien raíz muy cotizado” (Yaluff Portilla, 2016, p. 70). La inversionistificación es un modelo de negocios que merece una mirada con mayor detención en las metrópolis chilenas dado que podrían ser indicativas de procesos de exclusión de clases vulnerables que se originan en la incapacidad de acceder a arriendos en viviendas con buena localización.

Según Hulse y Reynolds (2018), los arrendatarios de estas propiedades tienden a ser hogares de menores ingresos con incapacidad de adquirir vivienda, que, mediante la necesidad básica del habitar en tanto valor de uso, activan el ciclo de ganancias que favorece a los inversores a partir de la vivienda en tanto valor de cambio. Esto se inscribe dentro de un fenómeno que es reciente en algunos países europeos y anglo-

sajones, al menos en su versión más masiva, conocida como *buy-to-let*, o comprar para arrendar. Entonces, el aporte metodológico de la inversionistificación es revisar cómo los hogares de mayores ingresos invierten en la compra de propiedades en sectores donde no les interesa vivir sino rentar y qué efectos puede producir este fenómeno en los hogares de menores ingresos. La principal pregunta que se plantea esta línea investigativa desarrollada por Hulse y Reynolds (ob. cit.) apunta a entender las razones que hay detrás de estas decisiones para así aprender cuáles son los patrones que se dan entre quienes operan bajo este esquema de rentas urbanas, buscando saber si este fenómeno de microacumulación puede ser gestionado mediante políticas públicas.

Así, la inversionistificación articula la teoría de la financialización de la vivienda con la gentrificación, a la vez que entrega potenciales ínsumos para investigaciones referidas a la especulación económica con la vivienda como activo financiero (Morales Soler, Alonso Mallén y Moreno Cruz, 2017), a la vez que presenta un nuevo enfoque a potenciales causas de la segregación residencial (Leal, 2012), otorgando una mirada más material y espacial a un análisis que podría esfumarse en la abstracción propia de las relaciones financieras, contribuyendo así a complementar los problemas ausentes de la Nueva Agenda Urbana, la cual carecía de posturas más rotundas a situaciones urbanas críticas producidas como consecuencia de la neoliberalización de los procesos urbanos (Rodríguez y Sugranyes, 2017). También, la inversionistificación pone el acento en el inversor, generando una figura de poder más definida que otras abstracciones conceptuales como hablar de la neoliberalización del desarrollo inmobiliario o del mercado de la vivienda. Siendo un concepto nuevo, nos interesa revisar cómo se entiende este fenómeno en el contexto chileno.

## Propiedad, arriendo y mercado inmobiliario en Chile

El acceso a la propiedad de vivienda es una de las principales prioridades de los chilenos (Landon, 2017), consecuencia de una larga tradición nacional en que el Estado ha trabajado en procesos subsidiarios y legislativos, para facilitar el acceso a la tenencia de vivienda de los Chilenos (Navarrete y Navarrete, 2016). No obstante, el fomento de una política habitacional en que el Estado apoya con fondos para mercados de vivienda en busca de aumentar el número de propietarios, podría generar efectos tales como localización de vivienda en periferias o reducción de mercado de arriendos, reduciendo así la movilidad social y potencialmente generando una perpetuación de la desigualdad en el acceso a bienes públicos (OECD, 2013). Esta mirada se confirma con los datos, dado que en la actualidad el 63,7% de los hogares es propietario de una vivienda y solo un 25% ocupa una vivienda en situación de arrendatario (MIDESO, Ministerio de Desarrollo Social, 2017). Ante la evidencia reciente y la experiencia de la crisis inmobiliaria de 2008, expertos plantean que la tendencia de ampliar la tenencia de vivienda privada debiese desarrollarse bajo ciertos resguardos (Harvey, 2015) dado que gran parte de dicho acceso a la propiedad se desarrolla mediante endeudamiento con entidades financieras, algo particularmente visible en el caso chileno donde el 62% de las propiedades se han comprado sobre la base de créditos hipotecarios (MIDESO, 2018).

En 2002, Jean Cummings y Denise DiPasquale (en Glaeser y Meyer, 2002) planteaban que la política de vivienda en Chile contribuye a distorsiones espaciales que, entre otras consecuencias, produce una limitación para acceder al mercado formal del arriendo en el que pueden participar con mayor libertad los hogares más ricos. La evidencia reciente indica que en ciudades como Santiago existe un alto nivel de exclusión por el precio de la vivienda generada por las políticas urbanas que regulan los mercados de suelo, donde la aparición de nuevos edificios en altura se acompaña por la expulsión de los residentes antiguos de los barrios (López-Morales, 2016, en Boano y Vergara-Perucich, 2017). La relación entre la verticalización de la ciudad y su crecimiento tiene que ver con tasas de urbanización —que en Chile se acerca al 90% de personas vivienda en centros urbanos—, donde la capitalización se refleja en vivienda en altura que resulta altamente regresiva para la sociedad dado que exige que ciertos actores con capital suficiente para verticalizar comiencen a concentrar la inversión en áreas seguras para la inversión, privilegiando sectores consolidados o centrales y excluyendo al resto de los espacios de la ciudad, en un proceso de producción urbana caracterizada como especulación financiera desregulada (Graham, 2016). Santiago es un buen ejemplo en América Latina de este proceso de verticalización (Vergara Vidal, 2017). A su vez, la concentración de la inversión y formación de proyectos inmobiliarios se beneficia en procesos de alta demanda de vivienda (situación constante en Chile), bajo un fenómeno en que el precio de la vivienda se fija por la escasa necesidad de aumentar la competitividad del mercado, generando una colusión tácita entre actores (Vargas, 2016), cuya principal meta es la renta y no la provisión de vivienda. De esta colusión tácita, se producen precios de vivienda que crecen a un ritmo propio. Esto impacta también los mercados de arriendo.

Para Ernesto López-Morales y Nicolás Herrera (2018), la evidencia reciente es rotunda en relación a la necesidad de problematizar el mercado de arriendos en Chile. Entre 2009 y 2015, el precio promedio del arriendo experimentó un aumento de 31,2%, a la vez que se redujo el tamaño de las viviendas medidas en m<sup>2</sup> por unidad. A pesar de aquello, la vivienda de tamaños inferiores a 30 m<sup>2</sup> aumentó en un 133% en cuanto a su disponibilidad de venta en el mercado. Para el mismo periodo, mientras en 2009 un 18% de los hogares eran arrendatarios, ya en 2017 esa cifra llega al 25% de los hogares (ob. cit.). Debido a que la vivienda es el componente que más impacta en los presupuestos de los hogares, el estudio de fenómenos como la inversionistificación en zonas urbanas puede iluminar la existencia de nuevos mecanismos de extracción de valor desde la cotidianidad de los hogares en Chile.

Según resultados recientes, en Chile los hogares destinan un 56% del ingreso mensual al pago de arriendo en vivienda, transporte público y alimentación diaria, pero al segmentar por deciles socioeconómicos se observa que mientras los hogares más pobres destinan un 118% de sus ingresos al pago de gastos fijos, es decir, la vida urbana formal se les hace insostenible financieramente, los hogares más ricos cubren sus necesidades básicas con un 18% del ingreso mensual por hogar (Vergara Perucich, 2018) transporte público y canasta básica alimentaria de las principales ciudades de Chile, mediante un análisis de datos obtenidos a partir de la encuesta CASEN 2015, el Instituto Nacional de Estadísticas y la Subsecretaría de Transportes (SECTRA). En este contexto, profundizaremos en cómo los arriendos y la inversionistificación inciden en los hogares.

## Método

Para investigar el fenómeno de la inversionistificación en Chile desarrollamos dos aproximaciones escalares. La primera es a nivel nacional para determinar la magnitud de hogares que utilizan el arriendo de otras propiedades urbanas para rentar. Una segunda aproximación se basó en el estudio de un barrio en particular en donde una presencia de edificios a la venta se habían capitalizado recientemente (desde hace 10 o 15 años), privilegiando así la existencia de departamentos que ya habían estado un tiempo dentro de lo que podríamos llamar como marco de inversionistificación (*investification framework*). En primera instancia, utilizamos los datos provistos por la Encuesta de Caracterización Socioeconómica de Chile (CASEN). Esta encuesta se realiza cada dos a tres años para determinar las variaciones en un amplio espectro de factores de estudio que permiten construir perfiles sociales y determinar focos específicos donde deben actuar las políticas públicas. Como parte del muestreo se hacen preguntas referidas a la vivienda y a los ingresos. Entre las preguntas por ingresos existe una pregunta que indaga si las personas han percibido ingresos por arriendos de propiedades urbanas, al igual que se hace una pregunta para identificar a qué monto ascienden dichos ingresos. Así, también, la encuesta permite identificar las comunas donde viven personas que más concentran ingresos por concepto de arriendo de propiedades y las comunas donde existe una mayor concentración de arrendatarios. En este sentido, la encuesta permite espacializar por comunas el fenómeno de la inversionistificación. Debido a que la encuesta se aplica cada cierto período, también su análisis permitiría identificar los aumentos del precio del arriendo. En este caso, estudiamos las variaciones entre los años 2009 y 2015. Hemos tenido que excluir el año 2017 (último año disponible) porque la pregunta sobre ingresos por arriendo de propiedades urbanas tuvo un cambio metodológico que impide su comparación con años anteriores.

La segunda aproximación al problema se enfoca en estudiar el barrio conocido como Santa Isabel. De una base de datos de 1180 propiedades hicimos un primer muestreo aleatorio de 120 para definir ciertos patrones comunes que fuesen representativos. Finalmente, exponemos los resultados de un análisis con 31 exponentes que resumen las características tipológicas, de valores comerciales y de localización, para representar las observaciones económicas. Para definir las ganancias obtenidas por propietarios en el proceso de arriendo de departamentos aplicamos una fórmula *Yield* que identifica el flujo de dinero obtenido por una inversión en un determinado período de tiempo (Duffie y Kan, 1996; Tsatsaronis y Zhu, 2004), para así anticipar qué tan rentable es el negocio de comprar para arrendar en el barrio Santa Isabel. El resultado del análisis *Yield* se complementa presentando el resultado de estudio del Valor Actual Neto —VAN— de la inversión (Hafizadeh y Latif, 2011; Kolb, 2018) y de la renta estimada mensual por el arriendo de las tipologías estudiadas.

## Resultados

En un estudio inicial de cómo el valor de arriendo ha ido aumentando en relación a los ingresos por hogar en Chile (Cuadro 1) se puede observar que el primer decil socioeconómico (de menores ingresos) ha expe-

rimentado un aumento en la carga mensual para poder pagar un constante aumento en el peso del precio del arriendo sobre los presupuestos del hogar. Entre 2009 y 2017 el aumento del peso del arriendo sobre el promedio de los presupuestos de los hogares llegó a una variación de un 47,4%. Por su parte el 10% más rico ha visto cómo la presión sobre el presupuesto de los hogares se mantiene bajo el 20% del ingreso, lo cual se puede considerar como moderado y el aumento entre 2009 y 2017 ha sido solo de un 2,13%. El hecho que en 2017 el arriendo resulte impagable para el 10% de menores ingresos podría correlacionarse con el considerable número de 473 517 hogares hacinados (Instituto Nacional de Estadísticas, 2018) y la cantidad de habitantes expulsados hacia alternativas de vivienda informal (Flores, 2017; Vergara-Perucich, 2017), llegando a un incremento de un 55,42%. Estos datos, además, son indicativos de la capacidad de pago de los hogares para acceder a créditos hipotecarios. En general, en el sistema financiero chileno se establece que un 25% del ingreso por hogar puede destinarse a deuda hipotecaria. Para el arriendo, en cambio, la oferta actual exige como límite un gasto máximo de un 20% del ingreso del hogar para destinar a vivienda. Bajo este parámetro, los datos de 2017 indican que los 6 primeros deciles no pueden acceder con facilidad al pago de arriendos.

Deciles Socioeconómicos	2009	2011	2013	2015	2017	Diferencia 2017-2009
1	47,35%	49,52%	48,67%	52,86%	94,75%	47,40%
2	26,66%	29,06%	29,95%	31,16%	39,76%	13,10%
3	22,51%	23,94%	25,55%	25,91%	31,92%	9,41%
4	19,84%	20,85%	21,12%	22,79%	26,27%	6,43%
5	17,20%	17,64%	19,56%	19,56%	22,81%	5,61%
6	15,68%	17,27%	19,32%	18,25%	20,20%	4,52%
7	14,86%	15,33%	16,12%	16,60%	17,84%	2,98%
8	12,78%	13,36%	14,90%	15,34%	15,79%	3,00%
9	11,50%	11,50%	13,71%	13,93%	13,98%	2,48%
10	7,92%	8,48%	9,66%	10,09%	10,05%	2,13%
Promedios	19,63%	20,69%	21,86%	22,65%	29,34%	

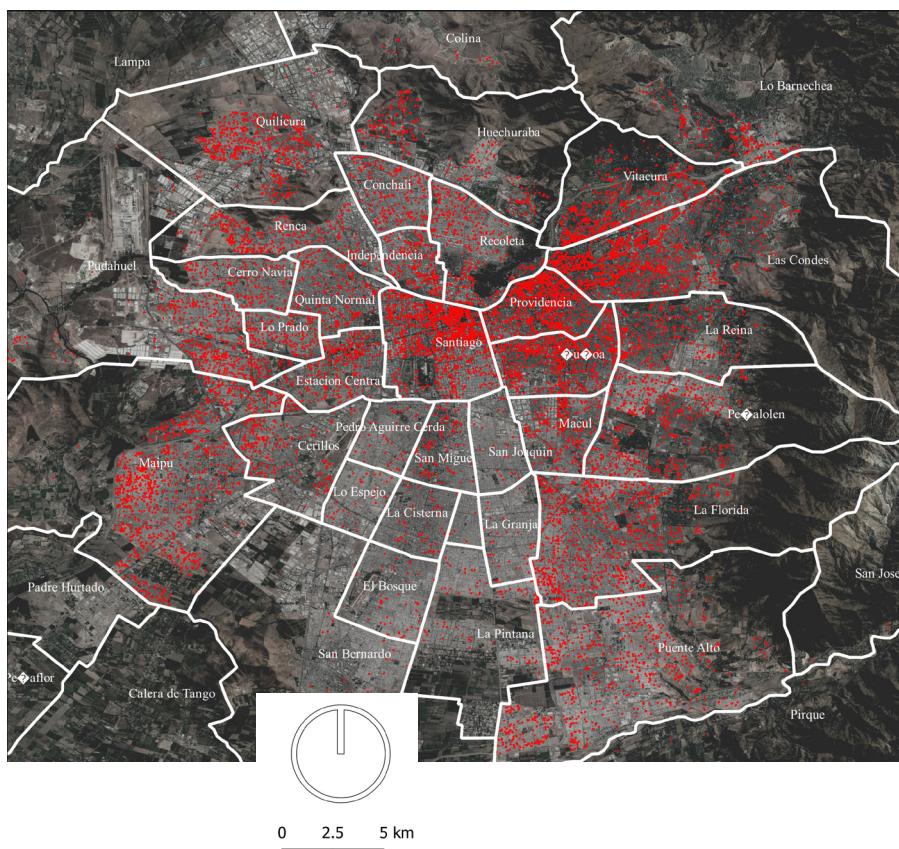
Cuadro 1. Relación valor de arriendo con ingreso monetario por hogar a nivel nacional. Fuente: Elaboración propia en base a los datos de la encuesta CASEN, 2006-2017.

Esto se conecta con la teoría de la inversionistificación ante un notorio aumento de la concentración de hogares que perciben ingresos por arriendo de propiedades urbanas en los dos deciles de mayores ingresos (Cuadro 2). Según los datos recopilados, la concentración de este tipo de negocios en el 10% más rico ha presentado una variación del 22,98% para 2015, año en el que ya se podía revisar en el Cuadro 2 que 62,94% de este tipo de operaciones comerciales se concentraba en los 2 deciles de más altos ingresos. Estos antecedentes permiten identificar que el fenómeno de la inversionistificación en Chile sí estaría presente, afectando el mercado de arriendo de la vivienda y en el cual los que se ven más estancados son los hogares pertenecientes a los deciles V, VI y VII, quienes no son sujetos de subsidio estatal ni tampoco cuentan con el capital suficiente para acceder a propiedad de vivienda.

Los deciles del V al VIII se ven cada vez más presionados por el esfuerzo del hogar para pagar el arriendo, el cual ha ido en aumento,

mientras no existen mayores variaciones en los IX y X. Sin embargo, la concentración de ingreso producto de arriendo de propiedades urbanas aumenta significativamente, lo que permite levantar la hipótesis de que los deciles IX y X han aumentado su adquisición de vivienda en relación a periodos anteriores y que sus potenciales arrendatarios estarían en los deciles del V al VIII. Ante la aparente existencia de un fenómeno de inversionistificación, se realizará un estudio específico caracterizado por su dinamismo inmobiliario en los últimos 15 años. Este sector es conocido como Santa Isabel, se encuentra en la comuna de Santiago Centro, que es el área de la ciudad que ha experimentado el mayor número de metros cuadrados construidos en una alta concentración de nuevos propietarios (López-Morales, 2016).

Decil autónomo regional	2009	2011	2013	2015	Variación
I	8,01%	8,48%	8,92%	8,39%	4,72%
II	7,51%	8,99%	10,25%	8,47%	12,87%
III	8,98%	7,81%	11,10%	10,05%	11,93%
IV	8,78%	8,43%	11,91%	9,86%	12,39%
V	9,90%	10,29%	13,04%	10,87%	9,87%
VI	11,71%	11,33%	15,02%	12,57%	7,30%
VII	13,62%	12,09%	15,86%	14,79%	8,54%
VIII	18,45%	16,45%	19,77%	19,26%	4,42%
IX	23,04%	20,93%	24,21%	24,27%	5,37%
X	31,45%	33,32%	36,06%	38,67%	22,98%



Cuadro 2. Hogares que perciben ingresos por arriendo de propiedades urbanas a nivel nacional. Fuente: Elaboración propia en base al Archivo Histórico de Encuesta CASEN del Ministerio de Desarrollo Social.

Figura 1. Mapa del Gran Santiago en el cual los puntos expresan los sectores donde existe mayor presencia de inversiones en 2 o más departamentos por una misma persona. Se observa especial concentración en el sector central de la comuna de Santiago, donde se aplica el estudio de caso. Fuente: Autores en base a InCiti.com.

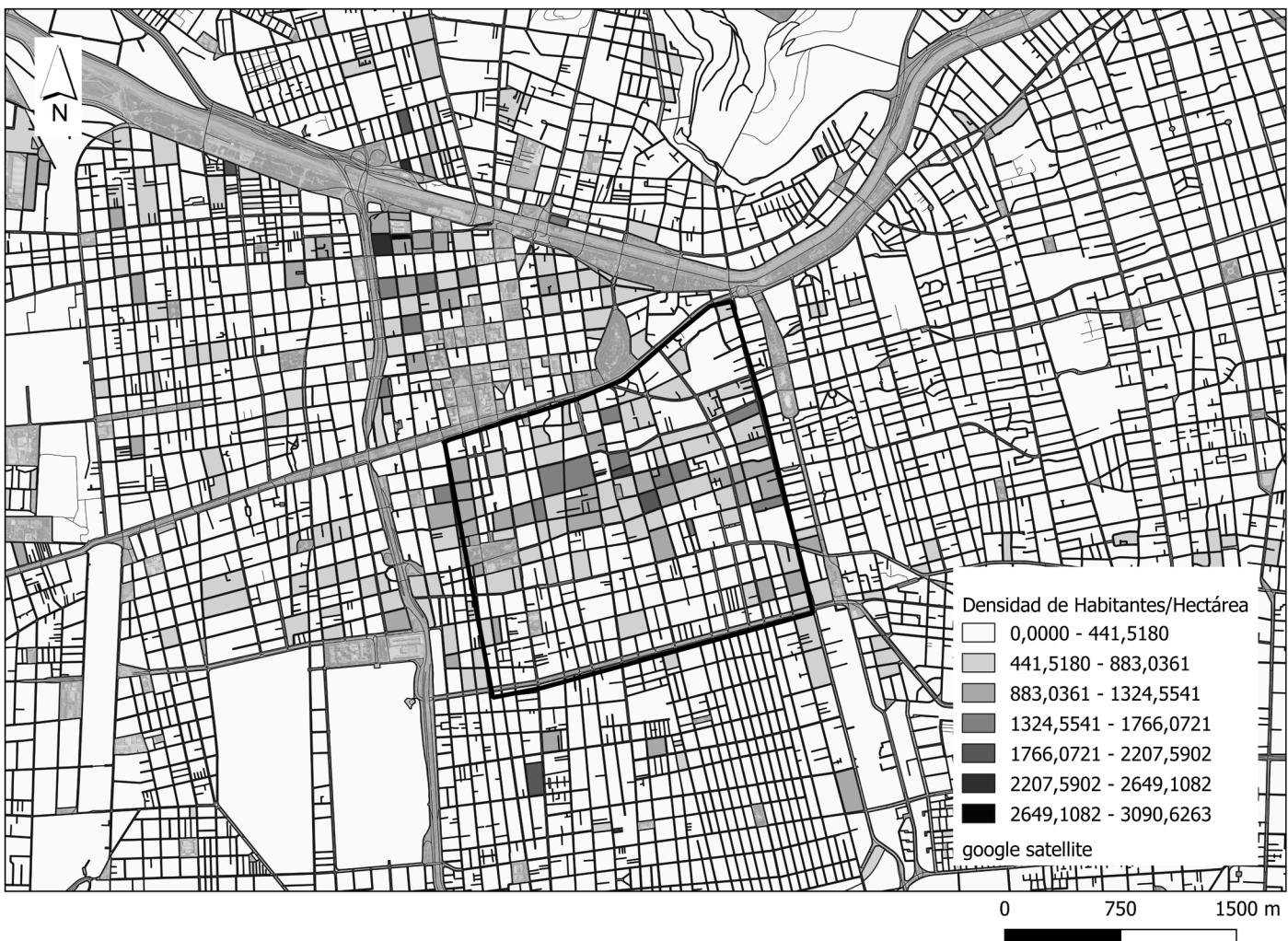


Figura 2. Mapa de densidad de habitantes por hectárea en sector Santiago Centro. El marco negro indica sector de análisis de este estudio conocido como barrio Santa Isabel. Fuente: Elaboración propia en base a los datos del CENSO 2017.

Como primera aproximación, se desarrolla un levantamiento de los sectores de la ciudad donde un mismo propietario cuenta con dos o más departamentos, en el supuesto que esos departamentos residenciales excedentes son utilizados para el arriendo (Figura 1). Luego se hace un zoom al sector de estudio (Figura 2). Estos datos fueron recaudados durante el mes de marzo de 2019. En este levantamiento se consideraron los precios de arriendo, precios de venta y algunos atributos de la vivienda (superficie, cantidad de habitaciones, condiciones comerciales). Los valores están expresados en pesos chilenos, en dólares americanos y en Unidades de Fomento (UF). La UF<sup>4</sup> es un valor de cambio indexados sobre la base de las variaciones de la inflación ampliamente usado en Chile para la compra y venta de bienes inmuebles, permitiendo que su precio siempre tenga el mismo valor adquisitivo. Entonces, en el Cuadro 3 se registran los precios de arriendo de la muestra aplicada al barrio de Santa Isabel, junto con la indicación de aquellos grupos socioeconómicos divididos por decil que pueden acceder a arrendar las viviendas observadas a partir del ingreso promedio por hogar.<sup>5</sup> La ubicación indica la calle referencia donde está el edificio de la unidad observada.

4 En marzo de 2019, 1 UF= 42,3 USD.

5 En números romanos I= decil de menores ingresos, X=decil de más altos ingresos. Para el arriendo, las condiciones comerciales explícitas corresponden a 1/5 del ingreso total del hogar. Es decir, para hacer las estimaciones se considera que un 20% del ingreso es imputable al alquiler.

Precio de Arriendo (CLP)	Precio de Arriendo (UF)	Decil que puede pagar	Ubicación	Yield	Ingreso para Acceder a Compra	Utilidades (UF)	VAN	Plusavalía a 25 años (USD)	Plusvalía Anual (USD)
\$350 000	12,73	VIII	Santa Isabel	8,66%	\$829 853	1525	1846	77 027,60	256,76
\$430 000	15,64	IX	Santa Isabel	8,27%	\$1 048 729	1793	2270	94 744,57	315,82
\$240 000	8,73	VII	Tarapacá	9,97%	\$501 539	1232	1265	52 779,88	175,93
\$340 000	12,36	VIII	Jofré	9,57%	\$731 910	1686	1800	75 104,81	250,35
\$290 000	10,55	VIII	Sta Victoria	6,88%	\$864 799	774	1508	62 916,66	209,72
\$400 000	14,55	IX	Jofré	7,66%	\$1 053 327	1453	2103	87 742,33	292,47
\$360 000	13,09	VIII	Carmen	11,22%	\$662 477	2096	1918	80 047,37	266,82
\$350 000	12,73	VIII	V. Mackenna	8,68%	\$828 014	1530	1846	77 035,20	256,78
\$305 500	11,11	VIII	Santa Isabel	12,66%	\$502 919	1943	1630	68 020,89	226,74
\$400 000	14,55	IX	E. Ramirez	7,79%	\$1 034 014	1506	2105	87 822,18	292,74
\$320 000	11,64	VIII	Marin	10,27%	\$ 644 084	1711	1697	70 812,45	236,04
\$380 000	13,82	IX	Tarapaca	8,74%	\$879 514	1715	2008	83 805,49	279,35
\$407 000	14,8	IX	Santa Isabel	9,54%	\$864 799	2050	2160	90 151,23	300,5
\$400 000	14,55	IX	Curico	6,90%	\$1 168 283	1135	2091	87 267,03	290,89
\$350 000	12,73	VIII	San Isidro	10,05%	\$717 656	1835	1857	77 491,49	258,3
\$315 500	11,47	VIII	Santa Isabel	11,47%	\$570 513	1865	1679	70 069,16	233,56
\$430 000	15,64	IX	Santa Isabel	8,34%	\$1 053 327	1780	2270	94 725,55	315,75
\$260 000	9,45	VIII	Marin	12,12%	\$449 119	1595	1382	57 652,10	192,17
\$365 000	13,27	VIII	Tarapaca	9,63%	\$754 442	1897	1937	80 831,00	269,44
\$500 000	18,18	IX	Argomedo	9,04%	\$1 122 300	2353	2654	110 734,57	369,12
\$230 000	8,36	VII	Sta Victoria	6,95%	\$662 477	678	1193	49 786,73	165,96
\$290 000	10,55	VIII	Santa Isabel	9,89%	\$607 298	1485	1533	63 981,32	213,27
\$440 000	16	IX	Santa Isabel	8,21%	\$1 067 121	1851	2324	96 996,26	323,32
\$410 000	14,91	IX	Santa Isabel	8,39%	\$993 550	1727	2164	90 317,23	301,06
\$320 000	11,64	VIII	Sta Victoria	8,12%	\$809 621	1253	1681	70 128,02	233,76
\$380 000	13,82	IX	Santa Isabel	6,46%	\$1 122 300	1044	1984	82 801,67	276,01
\$380 000	13,82	IX	Santa Isabel	9,87%	\$791 228	1959	2017	84 170,52	280,57
\$350 000	12,73	VIII	Santa Isabel	9,31%	\$772 835	1682	1852	77 263,34	257,54

Precio de Arriendo (CLP)	Precio de Arriendo (UF)	Decil que puede pagar	Ubicación	Yield	Ingreso para Acceder a Compra	Utilidades (UF)	VAN	Plusavalía a 25 años (USD)	Plusvalía Anual (USD)
\$370 000	13,45	IX	Jofré	7,65%	\$969 179	1358	1944	81 107,02	270,36
\$380 000	13,82	IX	Tarapacá	11,84%	\$662 477	2315	2030	84 702,85	282,34
\$470 000	17,09	IX	Sta Victoria	8,99%	\$1 022 978	2300	2496	104 162,00	347,21

**Cuadro 3.** Estudio de rentabilidad y precios de arriendo en el sector Santa Isabel en Santiago Centro. Selección de 31 casos representativos de un total de 1496 casos (21 de marzo de 2019). Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento desde Toc-Toc, Portal Inmobiliario y Servicio de Impuestos Internos.

El factor Yield indica la rentabilidad de invertir en cada unidad observada. Para tener una referencia, el Yield de negocios similares a comprar-para-arrendar en la ciudad de Sídney se considera rentable cuando se ubica entre el 6% y 8% (Waltl, 2018). Además se calculó la rentabilidad medida en Valor Actual Neto (VAN) con una tasa de descuento de 6% (base + riesgo) y asumiendo una plusvalía promedio de 8%, a partir del sector de estudio estimada con el modelo que utiliza proyecciones de datos de los últimos 5 años (Toc-Toc, 2019). El cálculo del VAN considera un escenario en el cual se compra la vivienda sobre la base de crédito hipotecario, en condiciones de mercado actual: 3,81% para la tasa de interés bancario + inflación anual para un periodo de 25 años de plazo para la liquidación total de la deuda, alquilando esta propiedad en precios de mercado publicados en los sitios antes mencionados considerando las variaciones futuras del IPC proyectado mediante la UF.

Dado que el Yield en los 31 casos evaluados es mayor al 8%, se entiende que comprar-para-arrendar es un muy buen negocio. Ejemplo, un fondo mutuo en Chile renta como máximo en un 5%, que es una de las alternativas para colocar estos montos de inversiones en instrumentos financieros con rentabilidad probada. Este modelo es una excelente iniciativa de inversión considerando el déficit estructural de oferta de vivienda en Chile (Rodríguez y Sugranyes, 2005). Al comparar qué tan rentables son las diferentes tipologías de vivienda estudiadas, se identifica que mientras menos recintos tiene la unidad de vivienda (1 dormitorio y 1 baño) mayor es su rentabilidad promedio (9,75% de Yield). En el total de la muestra seleccionada se obtiene una rentabilidad promedio de 9,13% y con una superficie promedio de 43 m<sup>2</sup>, mientras que los más rentables ofrecen una superficie de 34 m<sup>2</sup>.

Uno de los instrumentos más utilizados para determinar la plusvalía de una inversión es el Valor Actual Neto. En este caso todos los departamentos de la muestra tienen un VAN superior a 0, por lo tanto, son todos rentables, alcanzando un promedio de 92,14% sobre el valor de compra inicial. Es decir, por comprar-para-arrendar se puede generar una máquina de inversionistificación eficiente que, en este caso, se presenta como una segura inversión en un capital de renta fija a largo plazo. Esto implica que la hipótesis de la vaca lechera se puede aplicar en este barrio. Es decir, a partir de una compra inicial de un departamento para rentar desde su uso se puede iniciar un proceso de expansión de cartera de viviendas para la renta como actividad económica. La particularidad de esta actividad económica es que en Chile no paga impuestos a la renta equivalentes al margen de rentabilidad aquí observados. Por lo tanto se constituye como una excelente alternativa de suplemento de bienestar económico a futuro, en una nación que ha privatizado la seguridad social (Solimano, 2012). No obstante, como se indica en la tabla, en el caso observado, en la actualidad es solo accesible

ble para los deciles de ingreso entre el VIII y el X, producto del aumento del precio del arriendo y los precarizados presupuestos familiares que en Chile, además de vivienda, generalmente pagan salud y educación (Vergara-Perucich, 2018).

## Conclusiones

Retomando la teoría de Kath Hulse y Margaret Reynolds (2018), la *investification* es un proceso en el que un inversor adquiere propiedades en barrios de menores ingresos, aumentando el precio de dichas propiedades y presionando los alquileres en el sector con nuevos precios que son pagados por segmentos socioeconómicos de menores ingresos en un modelo rentista. Según los datos aquí presentados, en Chile existe un proceso activo de inversionistificación porque deciles VIII, IX y X capitalizan la compra de viviendas en sectores de ingresos medios, aumentando su precio de arriendo y la consecuente mercantilización de la vivienda en una lógica rentista.

Debido a la fragilidad de la seguridad social en Chile, este fenómeno podría no tener que ver directamente con la avaricia sino con la búsqueda de un refugio económico para asegurar un bienestar a futuro con los espacios que entrega el modelo neoliberal. Aun así, esta rentabilidad, al no pagar impuestos, deja de contribuir a mejorar el bienestar de la población y, también en algunos casos, se puede decir que el factor avaricia podría ser determinante en ampliar considerablemente el *stock* de vivienda en un solo hogar en un modelo de acumulación por desposesión (Harvey, 2006) dentro del marco de la inversionistificación urbana (Hulse y Reynolds, 2018). Para Robert Hardaway (2011), en el estudio de crisis inmobiliarias el factor avaricia hace referencia a una oportunidad en el mercado que es sobreexplotada por consumidores que evalúan la rentabilidad a corto plazo sin tomar resguardos de sus riesgos a largo plazo. Esto se aplica tanto para individuos como para instituciones financieras (ob. cit.). Una de las preguntas pendientes de este estudio es cómo identificar si un propietario que arrienda sus viviendas lo hace por rentismo puro o a causa de la fragilidad del bienestar social que ofrece el estado neoliberal de Chile. Independiente de lo anterior, constatamos la inexistencia de instrumentos de política pública que permitan controlar, regular u organizar este proceso económico, con miras a disminuir su impacto en el precio de la vivienda y en la posibilidad de desarrollar un sistema urbano más equitativo.

El aumento significativo del esfuerzo presupuestario que hacen los hogares para pagar el arriendo cuenta con un correlato hacia otros bienes que estos hogares deben realizar en Chile que no son gratuitos: agua, energía, calefacción, transporte, alimentación, educación, salud y ocio. De continuar este aumento generaría un efecto de sustitución en alguno de estos servicios de bienestar social, precarizando aún más el presente de los hogares en desmedro del rentismo de otras actividades sociales que también operan bajo los marcos del modelo neoliberal monetarista chileno. La vivienda es un bien de consumo básico y un derecho humano que se encuentra amenazado por una mercantilización de este bien con bajos niveles de regulación, algo que agrede la seguridad social. La Constitución chilena establece en su artículo 18 el derecho a la seguridad social. Por esta razón, proponemos crear una superintendencia de vivienda, que empodere el actual Observatorio de Vivienda del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Esta superintenden-

cia debería vigilar los procesos de asignación de unidades de vivienda de acuerdo a los déficits estructurales en las comunas de Chile, transparentando los datos del mercado de vivienda en ventas y arriendo. Sin duda, estos datos son de alto interés público y no debiesen dificultar su acceso para el análisis científico de las dinámicas de la vivienda en la nación. En lo concreto, tanto datos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, como del Servicio de Impuestos Internos, Notarías, portales de mercado inmobiliario y de los Conservadores de Bienes Raíces debieran de transparentar sus datos y ponerlos a su libre disposición para consulta, análisis y seguimiento. La experiencia internacional dice que la oscuridad en procesos de mercado de vivienda pueden contribuir a la producción de crisis económicas. También esta superintendencia tendría la misión de mediar entre ciudadanos y empresas a la hora de transar viviendas o bien de prestar servicios inmobiliarios. Desde una aplicación práctica de política pública, sugerimos que para casos de inversionistificación, una agencia especializada (la misma superintendencia) debiera de tener las atribuciones para revisar caso a caso los procesos en los que se comercializa el que una vivienda se vende o arrienda, y así determinar si la compra de vivienda obedece a un proceso de explotación especulativa o bien para explotar su valor de uso, privilegiando este último. Ejemplo, un individuo puede comprar tantos departamentos como familiares dependientes tiene, con el objeto de capitalizar un buen momento económico personal y asegurar el techo para sus hijos, padres, pareja o familiares en primer o segundo grado. Si se excede de este número, se le aplica una tarifa de impuesto a la renta por las propiedades o bien, se le exige que se constituya como empresa que debe tributar por dichas actividades. De esta manera, el proceso asume la fragilidad financiera y de seguridad social en Chile donde la propiedad se convierte en un activo paliativo de eventuales vulnerabilidades futuras, a la vez que desincentiva el rentismo con propiedades.

El arriendo de vivienda ha tenido poco estudio reciente y actualizado en el contexto de las ciencias sociales en Chile. No obstante, a partir de los datos que aquí se han presentado, pareciera ser del todo significativo problematizar su impacto en los presupuestos familiares y en el bienestar general de la sociedad con especial énfasis en la clase media. Esta expresión de un modelo rentista no cuenta con los instrumentos de regulación ni de seguimiento por organismos públicos y autoridades, lo cual lo coloca en un espacio de privilegio aún mayor para quienes saben cómo invertir a partir del modelo de inversionistificación como un sistema de vaca lechera que reproduce la captación de recursos extraídos directamente de los bolsillos de la clase media chilena.

## Referencias bibliográficas

- Boano, Camillo y Vergara-Perucich, Francisco (2017). *Neoliberalism and Urban Development in Latin America: The Case of Santiago*. Oxon-New York: Routledge.
- Brenner, Neil, Marcuse, Peter y Mayer, Margit (2012). *Cities for people, not ofr profit*. New York-Oxon: Routledge.
- Cociña, Camila (2016). Habitar desigualdades: Políticas urbanas y el despliegue de la vida en Bajos de Mena. *Serie Documentos de Trabajo PNUD- Desigualdad*, 2016/05, 1-21.
- Duffie, Darrell y Kan, Rui (1996). A yield-factor model of interest rates. *Mathematical Finance*, 6(4), 379-406. DOI: 10.1111/j.1467-9965.1996.tb00123.x
- Durand, Cédric (2017). *Fictitious Capital. How finance is appropriating our future*. London-New York: Verso Books.
- Flores, Pablo (2017). Migración y vivienda: apuntes para la política pública. *Revista CIS*, 7(22), 7-9. Recuperado el 12 de junio de 2019, de: <http://revistacis.techo.org/index.php/Journal/article/view/19/29>.
- Gasic, Ivo (2018). Inversiones e intermediaciones financieras en el mercado del suelo urbano. Principales hallazgos a partir del estudio de transacciones de terrenos en Santiago de Chile, 2010-2015. *Eure*, 44(133), 29-50. DOI: 10.4067/s0250-71612018000300029
- Gilbert, Alan (2013). How to help, and how not to help, the poor in the megacities of the South. *City*, 17(5), 628-635. DOI: 10.1080/13604813.2013.827838
- Glaeser, Edward L. y Meyer, John Robert (2002). *Chile. Political Economy of Urban Development*. Cambridge, MA: Harvard University Press.
- Graham, Stephen (2016). *Vertical : the city from satellites to bunkers / Stephen Graham. The city from satellites to bunkers*. London - New York: Verso Books.
- Hanafizadeh, Payam y Latif, Vahideh (2011). Robust net present value. *Mathematical and Computer Modelling*, 54(1-2), 233-242. DOI: 10.1016/j.mcm.2011.02.005
- Hardaway, Robert M. (2011). *The Great American Housing Bubble: The Road to Collapse*. Santa Barbara, CA: ABC-CLIO.
- Harvey, David (2006). Neo-liberalism as creative destruction. *Geografiska Annaler, Series B: Human Geography*, 88(2), 145-158. DOI: 10.1111/j.0435-3684.2006.00211.x
- Harvey, David (2015). *Seventeen Contradictions and the End of Capitalism*. Londres: Oxford University Press.
- Hidalgo Dattwyler, Rodrigo (2014). La Ciudad Neoliberal: estímulos de reflexión crítica. En Hidalgo Dattwyler, Rodrigo y Janoschka, Michael (Eds.), *La Ciudad Neoliberal: Gentrificación y Exclusión En Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid* (pp. 7-32). Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Hulse, Kath y Reynolds, Margaret (2018). Investigación: Financialisation of housing markets and persistence of suburban socio-economic disadvantage. *Urban Studies*, 55(8), 1655-1671. DOI: 10.1177/0042098017734995.
- Landon, Paulette (ed.) (2017). *Encuesta Chile Dice. Capítulo 2*. Santiago de Chile: Universidad Alberto Hurtado. Recuperado el 29 de junio de 2019 de: [http://chiledice.uahurtado.cl/pdf/capitulo\\_2.pdf](http://chiledice.uahurtado.cl/pdf/capitulo_2.pdf).
- Instituto Nacional de Estadísticas (2018). *Segunda entrega de resultados definitivos CENSO 2017*. Santiago de Chile: Instituto Nacional de Estadísticas de Chile. Recuperado el 15 de junio de 2019, de: [http://www.censo2017.cl/wp-content/uploads/2018/05/presentacion\\_de\\_la\\_segunda\\_entrega\\_de\\_resultados\\_censo2017.pdf](http://www.censo2017.cl/wp-content/uploads/2018/05/presentacion_de_la_segunda_entrega_de_resultados_censo2017.pdf).
- Inzulza-Contardo, Jorge (2016). Contemporary Latin American gentrification? Young urban professionals discovering historic neighbourhoods. *Urban Geography*, 37(8), 1195-1214. DOI: 10.1080/02723638.2016.1147754
- Inzulza, Jorge y Galleguillos, Ximena (2014). Latino gentrificación y polarización: Transformaciones socioespaciales en barrios pericentrales y periféricos de Santiago, Chile. *Revista de Geografía Norte Grande*, 58(5-6), 135-159. DOI: 10.4067/S0718-34022014000200008
- Kolb, R. W. (2018). Net Present Value. In *The SAGE Encyclopedia of Business Ethics and Society* [versión electrónica]. DOI: 10.4135/9781483381503.n841
- Leal, Jesús (2012). Residential segregation. En Smith, Susan J. (Ed.), *International Encyclopedia of Housing and Home* (Vol. 6, pp. 94-99). Cambridge: Elsevier. DOI: 10.1016/B978-0-08-047163-1.00566-X
- Lees, Loretta, Slater, Tom y Wyly, Elvin (2008). *Gentrification*. Nueva York, Routledge. DOI: 10.4324/9780203940877
- Lefebvre, Henri (1991). *Critique of Everyday Life Volume 1. Geografiska Annaler. Series B, Human Geography* (Vol. 77). London - New York: Verso. DOI: 10.2307/490375
- López-Morales, Ernesto (2016). Gentrification in Santiago, Chile: a property-led process of dispossession and exclusion. *Urban Geography*, 37(8), 1109-1131. DOI: 10.1080/02723638.2016.1149311
- López-Morales, Ernesto, Gasic Klet, Ivo y Meza Corvalán, Daniel (2014). Captura desigual de renta y desplazamiento exclusionario. Indicadores generales

- del proceso de gentrificación en Santiago de Chile , 2000-2012. *Cadernos Metrópole*, 16(32), 565-586. DOI: 10.1590/2236-9996.2014-3212
- López-Morales, Ernesto, Arriagada-Luco, Camilo y Gasic-Klet, Ivo y Meza-Corvalan, Daniel (2015). Efectos de la renovación urbana sobre la calidad de vida y perspectivas de relocalización residencial de habitantes centrales y pericentrales del Área Metropolitana del Gran Santiago. *Eure*, 41(124), 45-67. DOI: 10.4067/S0250-71612015000400003
- López-Morales, Ernesto y Herrera, Nicolás (2018, 25 de julio). Arriendos por las nubes: efecto de la creciente concentración de la propiedad. *CIPER CHILE*. Recuperado el 10 de enero de 2019, de: <https://ciperchile.cl/2018/07/25/arriendos-por-las-nubes-efecto-de-la-creciente-concentracion-de-la-propiedad/>.
- MIDESO, Ministerio de Desarrollo Social (2017). *Informe de Desarrollo Social 2017*. Santiago de Chile: Gobierno de Chile. Recuperado el 15 de junio de 2019, de: <http://www.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/pdf/upload/IDS2017.pdf>.
- MIDESO (2018). CASEN, *Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional*. Santiago de Chile: Gobierno de Chile. Recuperado el 15 de junio de 2019, de: [http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/casen/casen\\_obj.php](http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/casen/casen_obj.php).
- Morales Soler, Eva, Alonso Mallén, Rubén y Moreno Cruz, Esperanza (2017). La vivienda como proceso. Estrategias de flexibilidad. *Hábitat y Sociedad*, 4, 33-54. DOI: 10.12795/habitatysociedad.2012.i4.03
- Navarrete, Pablo y Navarrete, Nicolás (2016, 10 de julio). Moving “away” from Opportunities?: Homeownership and Employment. *CAF, Working Paper N° 2016/07*. Recuperado el 12 de junio de 2019, de: <http://scioteca.caf.com/handle/123456789/956>.
- OECD (2013). *OECD Urban Policy Reviews, Chile 2013*. Paris: OECD Publishing. DOI: 10.1787/9789264191808-en
- Olivera, Patricia E. (2014). Neoliberalismo en la ciudad de México: Polarización y gentrificación. En Hidalgo Dattwyler, Rodrigo y Janoschka, Michael (Eds.), *La Ciudad Neoliberal: Gentrificación y Exclusión En Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid* (pp. 151-177). Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Pagano, Michael A. y Bowman, Ann O'M. (1997). *Cityscapes and Capital*. Baltimore: The John Hopkins University Press.
- Rodríguez, Alfredo y Sugranyes, Ana (2005). *Los con Techo. Un Desafío para la Política de Vivienda Social*. Santiago de Chile: Ediciones Sur.
- Rodríguez, Alfredo y Sugranyes, Ana (2017). La Nueva Agenda Urbana: pensamiento mágico. *Hábitat y Sociedad*, 10, 165-180. DOI: 10.12795/HabitatSociedad.2017.i10.10
- Rolnik, Raquel (2017). *La guerra de los lugares. La colonización de tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Santiago de Chile: LOM Ediciones.
- Ruiz-Tagle, Javier y López M., Ernesto (2014). El estudio de la segregación residencial en Santiago de Chile: revisión crítica de algunos problemas metodológicos y conceptuales. *EURE*, 40(119), 25-48. DOI: 10.4067/S0250-71612014000100002
- Sabatini, Francisco, Rasse, Alejandra, Cáceres, Gonzalo, Robles, María Sarella y Trebilcock, María Paz (2017). Promotores inmobiliarios, gentrificación y segregación residencial en Santiago de Chile. *Revista Mexicana de Sociología*, 79(2), 229-260. Recuperado el 30 de junio de 2019, de: [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S0188-25032017000200229&script=sci\\_abstract](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S0188-25032017000200229&script=sci_abstract).
- Solimano, Andrés (2012). *Chile and the neoliberal trap: the post-Pinochet era*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Swain, Dan (2012). *Alienation, an introduction to Marx's theory*. London: Bookmarks Publications.
- Toc-Toc (2019). Arriendo y Venta de propiedades en Santiago Centro [Fuente de Datos]. Recuperado el 21 de Marzo de 2019, de: [www.toc-toc.com](http://www.toc-toc.com).
- Tsatsaronis, Kostas, y Zhu, Haibin (2004). What drives housing price dynamics: cross-country evidence. *BIS Quarterly Review*, March, 65-78. Recuperado el 12 de junio de 2019, de: [https://www.bis.org/publ/qtrpdf/r\\_qt0403f.pdf](https://www.bis.org/publ/qtrpdf/r_qt0403f.pdf).
- Vargas, Miguel (2016). Tacit collusion in housing markets: the case of Santiago, Chile. *Applied Economics*, 48(54), 5257-5275. DOI: 10.1080/00036846.2016.1176111.
- Vergara-Perucich, José Francisco (2017). Exploitación de la vivienda como activo financiero de renta fija en Antofagasta. *Departamento de Economía- UCN (Chile)*, Working Progress n.º 73. DOI: 10.13140/RG.2.2.21604.83840
- Vergara Perucich, José Francisco (2018). Estudio exploratorio sobre asequibilidad económica a la vida cotidiana en principales ciudades de Chile. *Serie de Documentos de Trabajo en Economía-UCN (Chile)*, Working Paper n.º WP2018-01. DOI: 10.13140/RG.2.2.32344.55046
- Vergara Vidal, Jorge Eduardo (2017). Verticalización. La edificación en altura en la Región Metropolitana de Santiago (1990-2014). *Revista INVI*, 32(90), 9-49. Recuperado el 30 de junio de 2018, de: <https://scielo.conicyt.cl/pdf/invi/v32n90/0718-8358-invi-32-90-00009.pdf>.
- Waltl, Sofie R. (2018). Estimating quantile-specific rental yields for residential housing in Sydney. *Regional Science and Urban Economics*, 68(February 2017), 204-225. DOI: 10.1016/j.regsciurbe-co.2017.10.011
- Yaluff Portilla, Felipe (2016). *Los secretos de la inversión inmobiliaria*. Santiago de Chile: Editorial Un Nuevo Día.

Vergara-Perucich, José-Francisco y Aguirre Nuñez, Carlos (2019). Inversionistificación en América Latina: problematización del mercado de arriendo para el caso chileno. *Hábitat y Sociedad*, 12, 11-27.

<<http://dx.doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2019.i12.02>>





# El acceso a la vivienda en alquiler en Córdoba capital. Un análisis desde el derecho a la ciudad y la perspectiva de género

*Access to housing for rent in Córdoba Capital. An analysis from the right to the city and the gender perspective*

Alejandro Luis Brunelli Giorgis<sup>1</sup> y Ana María Falú<sup>2</sup>

Fecha de recepción: 29-03-2019 – Fecha de aceptación: 15-07-2019

*Hábitat y Sociedad* (ISSN 2173-125X), n.º 12, noviembre de 2019, pp. 29-42.

<http://dx.doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2019.i12.03>

## Abstract

Residential rental is the form of tenure that grew the most in Argentina and other countries in the region in recent years. According to surveys, about 16% of Argentine households are tenants; in the big cities between 25% and 30%. In parallel, a significant number of households cannot access the rent due to the rigid limitations that the system imposes, aggravated by the inequalities in the relations between owners and tenants, both in the formal and informal markets. The City of Córdoba is no exception and joined the mercantile space-dynamics. The present work proposes to inquire about the tenancy in the City of Córdoba, establishing relationships with the Latin-American unequal urban context. The article gives an account of the situation of rental housing, the value/salary/location relation and the difficulties of access by the low-income sectors, focusing on the gender issues. In parallel, existing movements and experiences in the region will be analyzed for the development a local rent policy that led to a more inclusive, equitable and sustainable city.

## Key words

Housing for rent; Access to habitat; Housing policies; Urban inequality; Gender

## Resumen

El alquiler residencial es la forma de tenencia que más creció en Argentina y en otros países de la región en los últimos años. Según Censos, cerca del 16% de los hogares argentinos es inquilino; en las grandes ciudades entre el 25 y el 30%. En forma paralela, un número importante de hogares no pueden acceder al alquiler por las rígidas limitaciones que el sistema impone, agravadas por las desigualdades en las relaciones entre propietarios e inquilinos, tanto en el mercado formal como en el informal. La ciudad de Córdoba no fue una excepción y se unió a la dinámica espacial mercantilizadora. El presente trabajo propone indagar sobre la “inquilinización” en la ciudad de Córdoba, estableciendo relaciones con el contexto urbano desigual latinoamericano. Se plantea dar cuenta de la situación de la vivienda en alquiler, la relación valor/salario/localización y las dificultades de acceso por parte de los sectores de bajos ingresos, haciendo foco en la cuestión de género. En paralelo, se analizarán movimientos y experiencias existentes al respecto en la región para el pensamiento de una política local de alquileres en la búsqueda de una ciudad más inclusiva, equitativa y sostenible.

## Palabras clave

Vivienda en alquiler; Acceso al hábitat; Política habitacional; Desigualdad urbana; Género

<sup>1</sup> Arquitecto y maestrando en Gestión y Desarrollo Habitacional y becario en el Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat, Universidad Nacional de Córdoba. Integrante de la organización CISCSA, Córdoba, Argentina. E-mail: a\_brunelli@hotmail.com

<sup>2</sup> Arquitecta y urbanista. Profesora emérita de la Universidad Nacional de Córdoba. Directora de la Maestría en Gestión y Desarrollo Habitacional, Universidad Nacional de Córdoba. Directora ejecutiva de la organización CISCSA, Córdoba, Argentina. E-mail: ana-mariafalu@gmail.com

## Introducción

América Latina, además de ser el continente con las mayores brechas entre sectores ricos y pobres, es una región urbana, con un 82% de población viviendo en ciudades (CEPAL, 2018). Si bien las ciudades se consideran centros de oportunidades y crecimiento, los patrones de producción, distribución y consumo, sumados a antiguos desafíos estructurales de las economías urbanas, dificultan la inclusión social y el acceso universal al suelo urbano, la vivienda y los servicios asociados y, por consiguiente, la efectivización del derecho a la ciudad (Harvey, 2013). De hecho, en esta región, en las últimas décadas se habla de una “urbanización de la pobreza”, lo cual, junto a los nuevos modos de apropiación del espacio y a la creciente internacionalización de la economía de mercado, han repercutido en una ciudad más extensa, fragmentada y menos densa (Abramo, 2012) y han puesto de manifiesto diversos procesos de expulsión de sectores socioeconómicos de bajo nivel (Sassen, 2015).

El alquiler residencial es la forma de tenencia que más creció en Argentina y en otros países de la región en los últimos años. Según Censos, cerca del 16% de los hogares argentinos es inquilino; en las grandes ciudades se registran cifras de entre el 25 y el 30%.<sup>3</sup> Este proceso significativo de “inquilinización” de los hogares que se verificó en el último decenio revirtió una tendencia histórica creciente de acceso a la vivienda en propiedad. Los motivos que explican este proceso pueden rastrearse en la creciente brecha que se pronunció en la última década entre el salario y valor del suelo en las ciudades, lo cual tuvo sus efectos en la necesidad de alquilar una vivienda, en detrimento de las oportunidades de compra (Cosacov, 2012; Rodríguez, Rodríguez y Zapatá, 2015).

En forma paralela, un número importante de hogares no pueden acceder al alquiler por las rígidas limitaciones que el sistema impone, agravadas por las desigualdades en las relaciones entre propietarixs e inquilinxs, tanto en el mercado formal como en el informal. Esto permite explicar el aumento significativo de los casos de hacinamiento y el crecimiento de las penurias de los hogares de las franjas de menores ingresos, para los que solo resulta accesible la tenencia precaria o informal (Habitar Argentina, 2016). Estas dificultades de acceso al hábitat se ven agravadas por las múltiples desigualdades socio-culturales, étnicas, de géneros, sexuales e identitarias, que contribuyen a potenciar una mayor injusticia territorial, con procesos como la “feminización de la pobreza”, la persistencia de la división sexual del trabajo y la brecha salarial entre géneros que atraviesa todos los grupos de ingreso (Falú, 2017).

La ciudad de Córdoba no fue una excepción y se unió a la dinámica espacial mercantilizadora. La convergencia de inversiones del ámbito privado con el acompañamiento de las políticas públicas, modificaron el entramado y la relación de clases sociales (Boito y Espoz, 2014). En ese sentido, el Estado municipal y provincial, desde hace más de diez años, promueven la relocalización de asentamientos informales hacia las afueras de la ciudad y la “revitalización” estratégica de barrios pericentrales, lo cual repercute en procesos de expulsión, segregación y gentrificación (Falú, 2014; Elorza, 2016).

En los últimos años, las resistencias de las organizaciones populares que luchan desde los barrios adquieren cada vez más protagonismo y visibilidad en Argentina y la región, problematizando las condiciones del acceso a la vivienda vía el alquiler y la necesidad de nuevos marcos

---

<sup>3</sup> Información extraída del Censo Nacional de Población y Hogares, Argentina, 2010.

de derechos y políticas públicas; como es el caso de la Federación de Inquilinos Nacional,<sup>4</sup> que viene impulsando en el Congreso de la Nación Argentina una Ley de Alquileres que cuenta con media sanción del Senado desde 2016. Al decir del Consenso Nacional para un Hábitat Digno,<sup>5</sup>

... el alquiler social debe ser parte articulada de las políticas habitacionales y urbanas del país y debe incluir medidas que faciliten el acceso a garantías y un sistema de subsidio social para los hogares no propietarios de escasos recursos que presenten un alto nivel de vulnerabilidad, entre otros mecanismos (Habitar Argentina, 2016, p. 24).

El presente trabajo propone indagar sobre la inquilinización en la ciudad de Córdoba y su relación con el contexto urbano desigual latinoamericano. Se plantea dar cuenta de la situación de la vivienda en alquiler, la relación valor/salario/localización y las dificultades de acceso por parte de los sectores de bajos ingresos, haciendo foco en la cuestión de género. En paralelo, se analizarán movimientos y experiencias existentes al respecto en la región para el pensamiento de una política local de alquileres en la búsqueda de una ciudad más inclusiva, equitativa y sostenible. Se tomó la decisión metodológica de utilizar fuentes secundarias (estadísticas oficiales para la caracterización e historicidad de la vivienda en alquiler, artículos y relevamientos periodísticos para la reconstrucción del precio del alquiler y la situación del caso de estudio y documentos académicos para el respectivo abordaje conceptual).

## Sobre alquileres e “inquilinazación” en el contexto local

En Argentina, “la propiedad privada de la vivienda tiene un valor muy extendido y está fuertemente ligado a estrategias de consolidación familiar y de la propia posición social” (Cosacov, 2012, p. 2). Al mismo tiempo, ser propietario permite acceder a recursos que no tiene permitido quien es inquilinx, ocupante informal o poseedor/x (ob. cit.). En este sentido, al momento de hablar sobre alquileres es fundamental contemplar que somos parte de un contexto socio-cultural donde el valor está puesto en ser propietario de la vivienda. Sin embargo, no sucede lo mismo en otras ciudades del mundo, donde el alquiler no es concebido como una estrategia residencial paliativa o transitoria, sino que es visto como una estrategia que les permite a los hogares mayor movilidad según cambios y demandas laborales y les evita anclar un volumen de dinero que pueden destinar a otras inversiones (Jaramillo e Ibañez, 2002).

Blanco, Fretes Cibils y Muñoz (2014), expresan razones por las que el alquiler es vital, tales como: (a) no existe correlación entre el nivel de desarrollo de un país y su estructura de tenencia de la vivienda; (b) en los últimos años, las tasas de propiedad han venido disminuyendo en la región; (c) aunque América Latina es una región de propietarios, el alquiler continúa representando una proporción relevante de la tenencia e incluye todos los grupos de ingreso; (d) la vivienda en renta es más central, densa y accesible y su oferta es diversa, privada y de pequeña escala; (e) existe un porcentaje considerable de vivienda vacante en la región, que podría utilizarse para aumentar la oferta de vivienda en alquiler.

4 Plataforma que nuclea organizaciones de inquilinxs de todo el país ([www.inquilinosagrupados.com.ar](http://www.inquilinosagrupados.com.ar)). En el ámbito local, Inquilinos Córdoba es la agrupación que encabeza la temática ([www.inquilinoscordoba.com.ar](http://www.inquilinoscordoba.com.ar)).

5 El Consenso Nacional para un Hábitat Digno (2016) refleja el posicionamiento de las organizaciones integrantes del colectivo multisectorial Habitar Argentina respecto a instrumentalizar el enfoque de derechos en las políticas de hábitat rural y urbano en Argentina, realizado en el proceso hacia la conferencia de Hábitat III.

Analizando la evolución de la población inquilina en Argentina (Figura 1), se observa un decrecimiento abrupto desde mediados del siglo XX hasta 1980, ligado al acceso de los sectores medios a la vivienda en propiedad con las políticas del Estado de bienestar. Esto, si bien podría ser crítico desde la concepción tradicional de lo privado, significó una mejora en las condiciones de vida de las grandes mayorías, volviéndose una cuestión problematizada con el inicio del neoliberalismo, los procesos de concentración de la riqueza y de la tierra y la financiarización de la vivienda. De hecho, en la fase de las dictaduras, neoliberalismo y crisis “se agravó paulatinamente el acceso al suelo urbano de los sectores populares, como consecuencia de la represión y las políticas pro-mercado” (Fernández Wagner, 2014, p. 56).

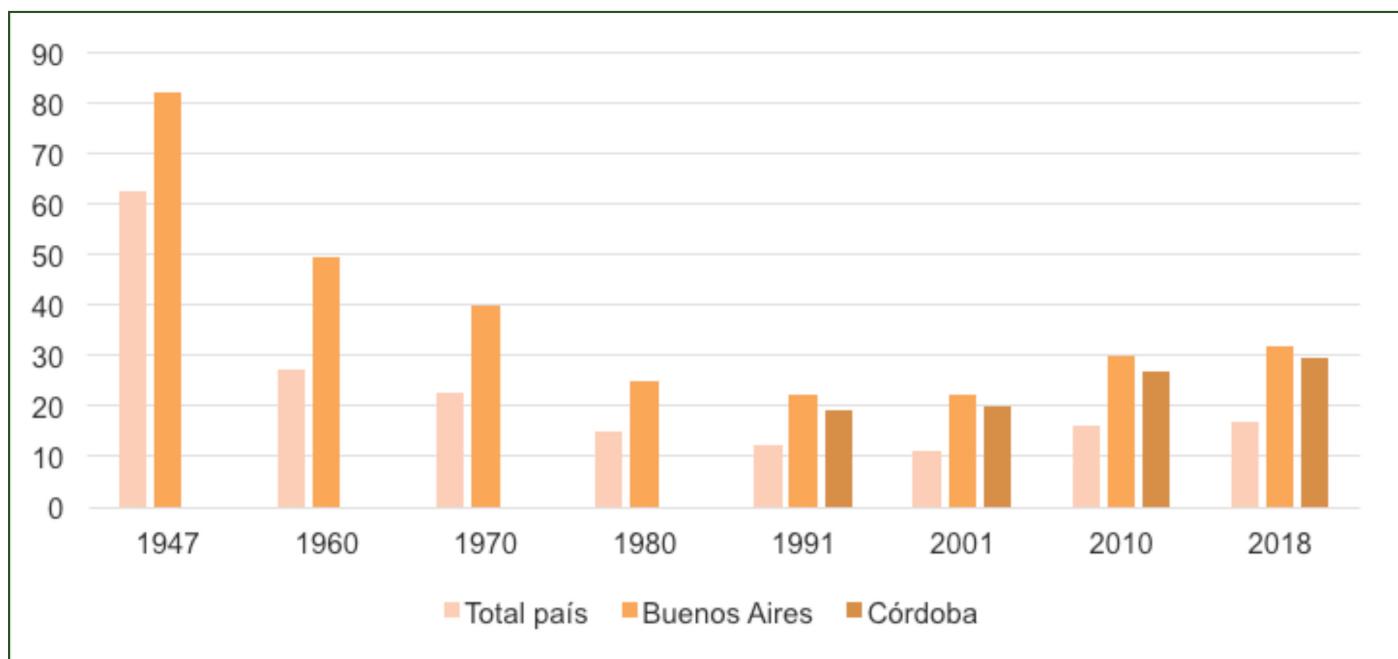


Figura 1. Evolución de la población inquilina en Argentina y en las ciudades de Buenos Aires y Córdoba. Valores expresados en porcentajes (%). Fuente: Elaboración propia basada en Censos y Blanco, Fretes Cibils y Muñoz (2014), BID.

6 Al hablar de alquileres, dentro de las discusiones teóricas existen dos grandes tipificaciones: *formal e informal*, división que responde a parámetros jurídicos y a las lógicas de funcionamiento del mercado inmobiliario. Por alquiler formal es entendida la relación entre inquilinos y propietarios regida por un contrato con garantías en el marco del Código Civil y Comercial de la Nación —CCCN—, vínculo que puede contar con un organismo intermediario (inmobiliaria).

Finalmente, en la etapa posterior al 2000, “se va a producir una redistribución de la riqueza basada en el reconocimiento de un conjunto de derechos sociales para los sectores populares y medios” (ob. cit.), con una política más integral en casos de países de la región como Brasil y Uruguay. Pero ello conlleva una preocupante paradoja con el acceso al suelo, dada por el hecho de que esta fase de desarrollo también genera un extendido proceso especulativo. La política habitacional de estas últimas décadas focaliza en la dinamización de la economía local y la generación de empleo, dejando de lado aspectos como la regulación del precio de suelo urbano (Baer, 2012; Pissano, 2017) y, más allá de algunas innovaciones en materia de mejoramiento, subsidios de completo y créditos para personas con terreno, reproducen la lógica “viviendista” y cuantitativa de la solución al problema habitacional.

El proceso especulativo, como consecuencia del boom de la construcción y la presión o demanda sobre el suelo que generó la inversión inmobiliaria de las últimas décadas, repercutió en restricciones de acceso al suelo para gran parte de la población. En los sectores medios se registra un desplazamiento al mercado de alquileres<sup>6</sup> y, además, esto impacta fuertemente en los procesos habitacionales de los sectores populares, ya sea porque repercute en el aumento de la demanda de alquiler en el mercado informal o porque también repercute en el aumento de tomas de tierra y loteos fraudulentos en las pe-

riferias urbanas (Di Virgilio y Gil y de Anso, 2012; Cosacov, 2014; Vera Belli, 2018).

Este proceso de “inquilinización” en el mercado inmobiliario formal presionó hacia un recrudecimiento de las condiciones de locación —en la mayoría de los casos, excesivas y abusivas— y provocó muchas veces un proceso de expulsión de familias de la formalidad habitacional hacia la informalidad. Se produjo una consolidación del mercado inmobiliario informal; decenas de familias se vieron obligadas a residir en inquilinatos, hoteles-pensión, villas y asentamientos (Rodríguez *et al.*, 2015, p. 75).

En los últimos años, los hogares propietarios de vivienda y terreno mostraron un decrecimiento tanto en Argentina como en la región;<sup>7</sup> y el alquiler residencial fue la forma de tenencia que más creció. Según el último Censo Nacional del 2010 (INDEC, 2012), cerca del 16% de los hogares argentinos es inquilino, alcanzando un 27% en la ciudad de Córdoba (Cuadro 1). Este proceso revirtió una tendencia histórica de acceso a la vivienda en propiedad, resultado de la creciente brecha que se pronunció a partir del año 2000 entre el salario y el valor del suelo y, en consecuencia, tuvo sus efectos en un aumento de la necesidad de alquilar una vivienda, en detrimento de las oportunidades de compra. Por ello, el alquiler aparece como una estrategia cada vez más viable y utilizada (Cosacov, 2012; Reese, Almansa, del Valle y Juan, 2014, Rodríguez *et al.*, 2015).

<b>Hogares</b> Ciudad de Córdoba	Censo 2001		Censo 2010		EPH 2018	
	Cantidad	Porcentaje	Cantidad	Porcentaje	Cantidad	Porcentaje
Propietarios	238 261	67%	260 050	62%	299 036	58%
Inquilinos	73 381	20%	110 880	27%	152 096	29,5%
Ocupantes	47 762	13%	43 307	11%	64 447	12,5%

En la ciudad de Córdoba existe un déficit habitacional que afecta al 48,4% de hogares (Censo 2010), generado por problemas de hacinamiento, necesidad de mejoras sustanciales, viviendas nuevas o acceso a servicios básicos, o porque no cuentan con títulos formales de propiedad. Según el mismo Censo del año 2010, son 111 000 los hogares conformados por inquilinxs en la ciudad de Córdoba, concentrados mayoritariamente en doce sectores de la capital (barrios indicados en la Figura 2), los que congregan la mitad del número total de hogares inquilinos. Las cifras de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) de 2018 dan cuenta de más de 150 000 hogares conformados por inquilinxs. El mercado inmobiliario moviliza millones de pesos por mes; con un valor de cinco mil pesos por vivienda, se puede calcular una cifra de 555 millones de pesos, es decir, 6660 millones al año en la ciudad (*La Voz del Interior*, 2017).

Los departamentos de un dormitorio son mayoría dentro del mercado inmobiliario cordobés; el mismo análisis de los clasificados de *La Voz* (2017) muestra que estos inmuebles representan casi el 60 por ciento de la oferta en barrios del área central y pericentral. La segunda opción predominante son los departamentos de dos dormitorios para los cuales el valor del alquiler oscila entre los 8000 y 11 000 pesos; y en escasa cantidad se encuentran departamentos de tres habitaciones y

Cuadro 1. Incremento de hogares inquilinos y decrecimiento de hogares propietarios en la ciudad de Córdoba entre períodos censales. Fuente: Elaboración propia sobre la base de Censos Nacionales y Encuestas de Población y Hogares.

<sup>7</sup> Se puede tener un panorama de otras ciudades latinoamericanas en Blanco, Fretes Cibils y Muñoz (eds.), *Se busca vivienda en alquiler*; informe BID, 2014.

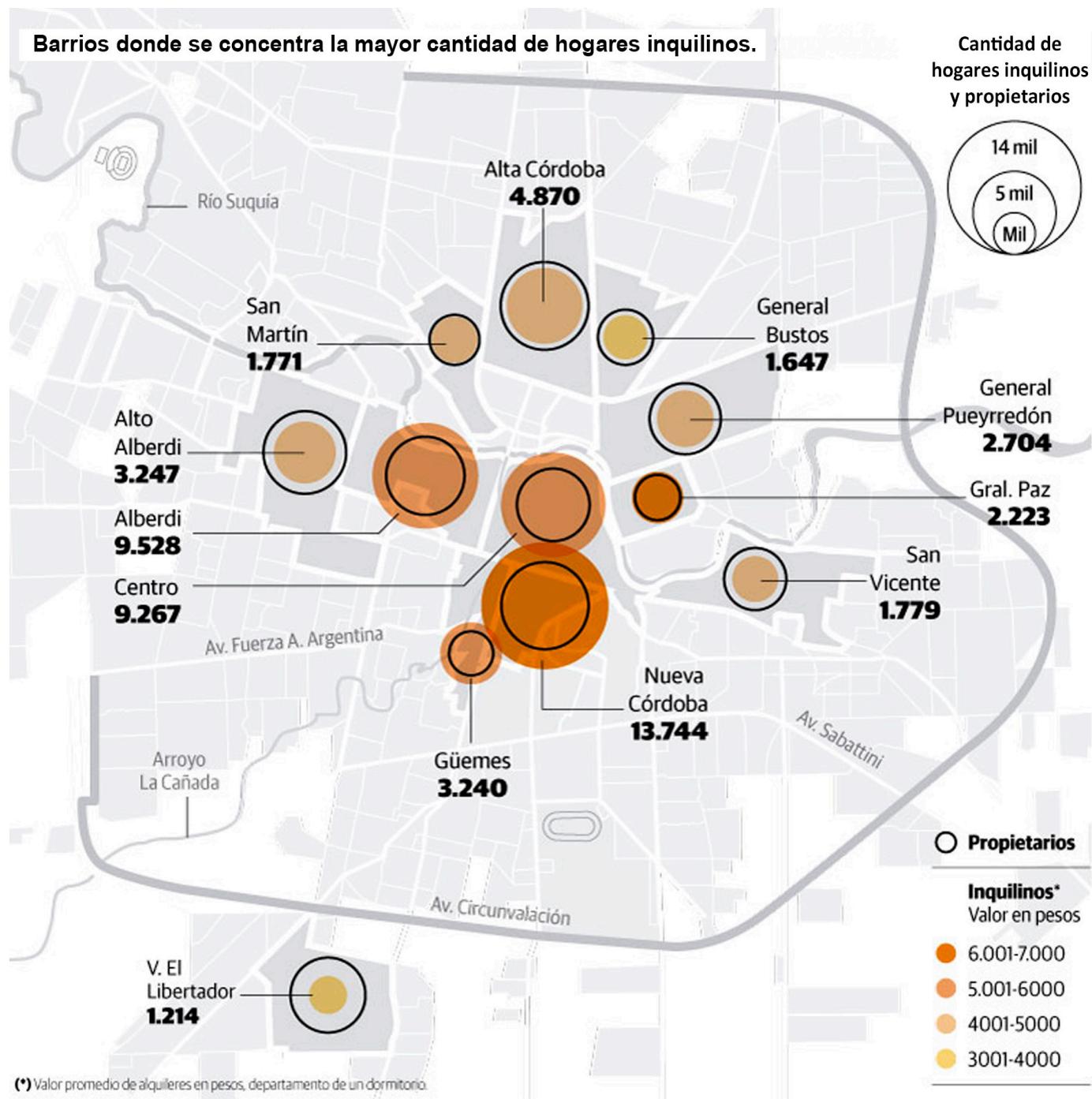


Figura 2. Valores de alquiler de departamentos de un dormitorio en los barrios donde se concentra la mayor cantidad de hogares inquilinos de la ciudad de Córdoba. Relación con hogares propietarios. Fuente: *La Voz del Interior* (2017).

las casas. Esta preponderancia de la tipología de un dormitorio en la vivienda en alquiler es una gran restricción para el acceso a la misma para hogares integrados por más de dos personas. De esto se deriva una pregunta que motiva este trabajo: ¿quiénes, cómo y dónde pueden alquilar en la ciudad de Córdoba?

## Dificultades de acceso a la vivienda en alquiler

El Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN) de Argentina (Congreso de la Nación Argentina, 2015) considera el alquiler como una relación de igualdad entre las partes. En este trabajo, retomando los análisis teóricos al respecto del derecho a la ciudad, partimos de la base de que existen fuertes desigualdades en las relaciones entre propietarixs

e inquilinxs, lo que hace que un número importante de personas no puedan acceder al alquiler. Las principales dificultades en el acceso a la vivienda en alquiler se deben a las rígidas limitaciones que el sistema impone, como la comisión inmobiliaria, las garantías (sueldos elevados y escrituras propietarias), timbrados de contrato y exclusión por causales injustificadas (hijxs, familias numerosas), tanto en el mercado formal como en el informal. Este panorama se dificulta aún más con el escenario de la crisis económico-política actual y la no correspondencia de aumento de los precios de los alquileres con los salarios, la inflación y el incremento de las tarifas de los servicios básicos. Las mujeres y la población LGTBIQ+ afrontan mayores dificultades al momento de alquilar, en gran parte por la brecha salarial y laboral, y también por restricciones de índole legal y socio-cultural.

Analizando los precios promedio del alquiler en la ciudad en función del Salario Mínimo, Vital y Móvil (SMVM),<sup>8</sup> el cual era de 8860 pesos en 2017, podemos obtener algunas sugerencias al respecto de qué sectores y qué tipos de hogares pueden alquilar en cada barrio (Cuadro 2). Para este análisis se añadió el valor de las expensas al valor de alquiler neto, ya que en general representa gastos ligados a la vivienda y la propiedad en sí, muchos de los cuales deberían ser afrontados por propietarixs según el Código Civil y Comercial de la Nación. La Cámara de Corredores Inmobiliarios fijó en 2017 en 1700 pesos el “valor orientativo” de las expensas para departamentos de un dormitorio y en 2500 pesos para las unidades de dos dormitorios.

Barrios <sup>9</sup>	Alquiler de 1 dormitorio	Relación con SMVM	Alquiler de 2 dormitorios	Relación con SMVM
Nueva Córdoba - Gral. Paz	\$8700	0,98	\$13500	1,52
Centro - Güemes - Alberdi	\$7700	0,87	\$11500	1,30
Alta Córdoba - San Vicente	\$6700	0,75	\$10500	1,18
V. El Libertador - Gral. Bustos	\$5700	0,64	—	—

De esa relación se pueden realizar consideraciones varias: en general, un gran impacto de lo que se tiene que destinar de un salario para alquilar una vivienda. A la vez, se hace obligatorio contar con un SMVM o más para alquilar en barrios céntricos, lo cual ya limita a las grandes mayorías de la población a escoger la localización para vivir, teniendo mayores repercusiones en hogares monoparentales y principalmente en madres solteras y mujeres jefas de hogar, dadas las diferencias salariales entre hombres y mujeres y ante la imperante división sexual del trabajo. Según la EPH 2018 existe una brecha del 28 por ciento entre el promedio de ingresos totales de los varones en función del percibido por las mujeres. La brecha se verifica en todos los segmentos educativos, pero varía en función del nivel de instrucción alcanzado, asciende al máximo de 46,7 por ciento en el caso de las personas con secundario incompleto. Cabe mencionar que al aspecto económico de acceso de le suma el físico-espacial (la mayoría de viviendas o departamentos son de un dormitorio), lo que hace aún más restrictiva la opción de alquiler.

Desde la Federación de Inquilinos Nacional difundieron los resultados de encuestas que realizaron en todo el país para conocer la situación actual. Según el informe (2019), lxs inquilinxs destinan el 47% de sus ingresos en el pago del alquiler, lo que representa un aumento interanual de 6 puntos porcentuales. Anteriormente habían señalado que

Cuadro 2. Relación entre el valor mensual de la vivienda en alquiler por barrios de Córdoba y el SMVM de 2017. Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento de valores de alquileres de *La Voz del Interior* (2017).

<sup>8</sup> Monayar (2016) realiza una comparación de los SMVM necesarios para acceder al suelo en la ciudad de Córdoba, mostrando las restricciones en aumento durante las últimas décadas.

<sup>9</sup> Los barrios se han agrupado en función de promedios similares de valores de alquiler.

en febrero de 2018, el resultado fue que los hogares inquilinos destinaban, en promedio, el 41% de sus ingresos en el pago del alquiler. Seis meses después, en agosto 2018, esa cifra ascendía a 45%. De la última encuesta, realizada en todo el país en enero de 2019, se desprende que los grupos etarios más afectados son lxs jóvenes y lxs adultxs mayores, quienes destinan el 55% y 53% de sus ingresos en el pago del alquiler, respectivamente, sin incluir expensas, impuesto y tarifas de servicios públicos. Si se le suman estos últimos, la cifra llega al 70 por ciento del salario (Redacción *La Nueva Mañana*, 2019).

Al observar la localización de los barrios con mayor concentración de hogares inquilinos es evidente que los que responden a ubicaciones de servicios y espacios públicos de calidad corresponden al área central de la ciudad, en general con grupos socio-económicos medios y altos y población estudiantil joven. Es interés de esta misma investigación poder avanzar en un análisis cuantitativo de un sector de ciudad con mayores necesidades básicas insatisfechas, para dar cuenta de los tipos de alquiler, las condiciones de acceso, la relación más precisa con salario, tipologías comunes y relación con tipos de hogares. Todo esto junto con identificar los sectores carenciados, las dificultades devenidas de la localización territorial y el acceso a los servicios, con foco en la cuestión de género.

En el mercado informal abunda el alquiler por piezas en inquilinato, hoteles-pensión y cuartos mínimos de viviendas. Como señala Martínez (2017), al tener la condición legal de hoteles, los habitantes de estos establecimientos no son considerados inquilinxs sino “pasajerxs” o “huéspedes”. Es decir, habitantes temporales —en términos legales, pero no reales— que, por lo tanto, no pueden acogerse a la protección de las leyes de alquileres y sobre quienes los propietarios están autorizados a ejercer la admisión y el desalojo. Además, por quedar exentos de la legislación de alquileres, los precios de arriendo de las habitaciones pueden ser aumentados sin que rija un control de precios por parte del Estado. Así, el alquiler de piezas supone un aumento de la especulación urbana, ya que la intención de los propietarios es extraer la mayor renta posible de sus edificios completamente deteriorados aprovechando su ubicación en las zonas más céntricas de la ciudad y las ventajas que esta localización supone para inquilinxs.

Según el Censo referenciado anteriormente (2010), en la ciudad de Córdoba existen 1959 piezas en inquilinatos, 609 piezas en hoteles-pensiones y 1231 cuartos construidos como habitaciones. El 55% de estas viviendas se encuentran ocupadas por hogares a cargo de mujeres, en su mayoría madres solteras, mujeres migrantes, adultas mayores y personas trans. La conformación de hogares con hijxs o niñxs suele determinar las posibilidades de alquiler; según la encuesta mencionada de la FIN (2019) el 28% de las inquilinas que conviven con hijxs denunció la dificultad de alquilar por ese motivo.

## Consensos, experiencias y movimientos de inquilinxs

En medio de este proceso, con la distorsión que produce un Estado que es constructor para la activación económica y generación de empleo formal, pero que no regula mercados ni formas de desmercantilización de la vivienda, silenciosamente han progresado experiencias con otra concepción de la propiedad, como son el caso del Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI) y las numerosas agrupaciones de

inquilinxs. En palabras de Fernández Wagner (2014), esto, en un país con tan profunda raigambre conservadora respecto a la propiedad, interpela sobre la posibilidad de que los planes del Estado adopten otras modalidades, más allá de la propiedad común individual y la propiedad horizontal que, hábiles para determinadas circunstancias, en otras muestran sus limitaciones para expresar acabadamente el derecho al hábitat y la vivienda.

Retomando el Consenso Nacional para un Hábitat Digno (Habitar Argentina, 2016), en el marco del planteo del alquiler social como parte articulada de las políticas habitacionales y urbanas del país, se considera necesario un nuevo marco regulatorio centrado en una perspectiva de derechos:

Este debe condensar un conjunto de medidas como: a) reducir los incrementos de costos debidos a la intermediación (comisiones y honorarios); b) eliminar los abusos en las exigencias a los inquilinos para acceder a la vivienda (garantías personales y reales) y en las cláusulas que definen las responsabilidades de las partes trasladando las obligaciones del locador al inquilino; c) asegurar la habitabilidad adecuada de las edificaciones; d) regular el precio de las transacciones a través de valores testigos o de referencia; e) establecer sanciones e impuestos progresivos para quienes retengan especulativamente inmuebles ociosos. En el marco de estas medidas es necesaria la implementación de mesas de concertación que, al igual que la “mesa de salario mínimo” y las paritarias salariales, acuerden precios estándar de los alquileres (ob. cit., p. 24).

Las modificaciones del nuevo CCCN (2015) respecto a los artículos vinculados al contrato de alquiler fueron muy pocas e irrelevantes. “Quedó firme en la normativa la supuesta igualdad entre las partes —inquilino y propietario— para negociar el contrato de alquiler, sin contemplar la asimetría que existe entre éstas y respecto a las inmobiliarias aparecen leves menciones, dejando que cada jurisdicción regule el mercado” (Vera Belli, 2018, p. 203). Desde la Federación de Inquilinos Nacional se viene impulsando en el Congreso de la Nación Argentina, una Ley de Alquileres que cuenta con media sanción del Senado (Proyecto de Ley S-894/16, 2016). El proyecto contempla que los alquileres aumenten anualmente a través de un índice promedio entre inflación y salarios, que el contrato mínimo sea de tres años (actualmente dos) y regular los requisitos de ingreso a la vivienda. Actualmente, el proyecto cuenta con un dictamen de minoría emitido desde algunos bloques políticos que se niegan a aprobar la Ley en la Cámara de Diputados, lo que ha generado diversas manifestaciones y reclamos (Figura 3).

En Argentina se crearon algunos programas orientados específicamente al alquiler en el último tiempo, tal es el caso de “Alquilar se puede”<sup>10</sup> en la ciudad autónoma de Buenos Aires. Se trata de una serie de líneas de financiamiento y ayuda para familias que quieran acceder al mercado formal de alquileres, con préstamos de hasta cinco meses del valor del alquiler para afrontar los costos de inicio del contrato con tasa baja y a mediano plazo; un sistema de garantías bancarias y opciones de ahorro previo para las familias que trabajan informalmente, para que puedan acceder a un préstamo si demuestran que durante cuatro meses pueden ahorrar el equivalente al alquiler del inmueble que pretenden arrendar. También ofrece un subsidio al alquiler para familias que ganen entre uno y dos salarios mínimos. En la práctica, las inmobi-

---

10 Más información del programa Alquilar se Puede en: <https://vivienda.buenosaires.gob.ar/alquiler#top>.



Figura 3. Campaña por la Ley Nacional de Alquileres. Fuente: Inquilinos Agrupados (2018).

liares no aceptan las garantías bancarias que el programa ofrece y los precios indicativos de “Alquilar se puede” están muy por debajo de los valores de mercado (cfr. Vera Belli, 2016, pp. 278-279).

En la ciudad de Córdoba, si bien no hay una política habitacional específica orientada a inquilinxs, desde el Polo Integral de la Mujer dependiente del Estado provincial existen subsidios para mujeres en situación de violencia que en la mayoría de los casos son empleados para el alquiler,<sup>11</sup> gastos de subsistencia y obras sociales, lo cual permite el desplazamiento por parte de las mujeres del foco de violencia. Para mejorar este tipo de políticas indirectas, sería interesante que el Estado pudiese actuar efectivamente como garante a la hora de alquilar, que es una de las principales dificultades del sistema formal. En esta línea, tomando el caso de la política habitacional de Uruguay, el Fondo de Garantía de Alquiler permite obtener un certificado de garantía con respaldo del Estado uruguayo para acceder a una vivienda en alquiler, lo cual es combinado con una política subsidiaria de complemento para grupos en situación de vulnerabilidad.

Uno de los paradigmas de la política de vivienda en alquiler es el caso de algunos países europeos, el cual traemos a consideración con fines de reconocimiento y de posibles traslaciones a nuestro contexto, ya que “si bien enfrentan la misma cuestión socialmente problematizada (la vivienda) se desarrollan en relación a procesos institucionales y de construcción de ciudad muy diferentes” (Fernández Wagner, 2015, p. 32). El mencionado autor destaca dos factores esenciales: la débil organización jurídica del Estado latinoamericano y la extensión del mercado informal en los modos de producción de suelo urbano y vivienda. En Europa es determinante el grado de organización que tuvo el Estado de bienestar en el campo habitacional hasta los años noventa, el cual en los últimos años inicia un camino que fortalece la privatización del stock de viviendas públicas y la debilitación del universalismo en materia de derechos.

11 Más información en <https://www.lavoz.com.ar/ciudadanos/oficializan-los-subsidios-para-victimas-de-violencia-de-genero>.

Al decir de Rolnik (2014), de lo expuesto resalta la política de subsidios a empresas sin fines de lucro para la construcción de vivienda a ofrecerse a través del alquiler universal a precios accesibles, y con subsidios específicos para sectores vulnerables, la cual también es sugerente al interpelar el modelo hegemónico de propiedad privada.<sup>12</sup> En el ámbito regional, sería importante que las políticas habitacionales cuestionen el modelo de desarrollo vigente y consideren acciones tendientes a promover una mayor equidad en el acceso a mejores condiciones de vida urbanas (localización habitacional, precio del suelo regulado, acceso a servicios en calidad y cantidad, acceso a espacios públicos), así como la necesidad de promover cambios para disminuir las desigualdades y fomentar la integración espacial.

## Perspectivas para una política habitacional integral del alquiler

Para concluir, como plantea Pissano (2017), en un contexto neoliberal que parece arrasar con todo, en el que el avance del capitalismo, la promoción del extractivismo urbano, la facilidad para la financiarización privada de la vivienda, la falta de barreras a la especulación inmobiliaria y la continua privatización del suelo, parece haber poco espacio para instalar la idea de que la vivienda es un derecho y no una mercancía. Tal como desde la actualidad se interrogan diversxs autorxs (Harvey, 2013; Falú, 2017) ¿De qué derechos hablamos? ¿De la ciudad de quiénes? ¿Cómo reconocer que la vivienda es un campo de resistencia colectiva y lucha por esos derechos?

Si bien, como se menciona al inicio, en nuestras ciudades la propiedad privada de la vivienda tiene un valor muy extendido, ligado a estrategias de consolidación familiar y de la propia posición social, las cifras de crecimiento de la población inquilina son evidentes, resultado de la brecha que se pronunció en las últimas décadas entre el salario y el valor del suelo en las ciudades, lo cual tuvo sus efectos la necesidad de alquilar una vivienda, en detrimento de las oportunidades de compra. En paralelo a este proceso de inquilinización, la política habitacional ha estado enfocada en las viviendas “llave en mano”, descuidando los marcos regulatorios que permitan a la población inquilina alquilar de una manera justa y accesible, lo cual limitó sus posibilidades y produjo un desplazamiento al mercado del alquiler informal.

En este trabajo, identificamos algunas dificultades en el acceso a la vivienda en alquiler en la ciudad de Córdoba como no contar con las garantías (recibos de sueldo y escrituras propietarias) y no poder afrontar las comisiones inmobiliarias y timbrados de contrato que, en gran parte, dependen del grado de seguridad y formalidad laboral de las personas y hogares, excluyendo sectores de ingresos medios y bajos. A la vez, se evidencia un gran impacto de lo que se tiene que destinar de un salario para alquilar una vivienda, y que se hace obligatorio contar con un SMVM o más para alquilar en barrios céntricos, lo cual limita a las grandes mayorías de la población a escoger la localización para vivir. Este panorama se dificulta aún más con el escenario de la crisis económico-política actual y la no correspondencia de aumento de los precios de los alquileres con los salarios, la inflación y el incremento de las tarifas de los servicios básicos. Las mujeres y la población LGTBIQ+ afrontan mayores dificultades al momento de alquilar, en gran parte por la brecha salarial y laboral, y también por situaciones de discrimi-

---

12 En algunas ciudades se empieza a contemplar la posibilidad de congelar los precios de los alquileres (*Noticias RT*, 2019 disponible en: <https://actualidad.rt.com/actualidad/319331-ciudades-alquileres-abusivos-medidas-limitar-precios>).

En Argentina, existió una Ley de Congelamiento de Alquileres durante los gobiernos de Perón (1945-1955), donde se declaró la emergencia en el mercado de alquileres y se restringió la libre contratación, en un tiempo donde el 63% de la población era inquilina.

nación o violencia y restricciones de índole legal y socio-cultural. A la vez, existen exclusiones por causales injustificadas como la tenencia de hijxs o la composición numerosa de hogares.

El CCCN, junto al accionar del mercado inmobiliario, liberaliza las condiciones para alquilar generando desigualdades para el acceso a la vivienda de muchos sectores. Esto vuelve fundamental el considerar los hogares inquilinos como un nuevo sujeto demandante de derechos, y no solo inquilnxs sino también ocupantes, poseedorxs y situaciones informales. Retomando las razones por las que el alquiler es una buena alternativa de acceso habitacional podemos destacar que: el régimen de tenencia inquilina incluye todos los grupos de ingreso; la vivienda en renta es más central, densa y accesible; su oferta es diversa, privada y de pequeña escala; el alquiler permite a los hogares mayor movilidad según cambios y demandas laborales; y que existe un porcentaje considerable de vivienda vacante en las ciudades, que podría utilizarse para aumentar la oferta de vivienda en alquiler. Bajo este marco, el derecho a la ciudad de los sujetos omitidos se erige en categoría no solo jurídica, sino política, la cual avanza como parte de los procesos de resistencia impulsados desde los distintos movimientos sociales y feministas.

El proyecto de Ley Nacional de Alquileres impulsado desde las agrupaciones inquilinas contempla que los alquileres aumenten a través de un índice promedio entre inflación y salarios, que el contrato mínimo sea de tres años y regular los requisitos de ingreso a la vivienda. Una política integral de alquileres debiera de ser parte articulada de las políticas habitacionales y urbanas, incluyendo medidas que faciliten el acceso a garantías y un sistema de subsidio social para los grupos de escasos recursos, contemplando la multiplicidad de desigualdades económicas, raciales, étnicas, de géneros y socioculturales. La articulación de los diversos instrumentos del Estado en conjunto con entidades públicas y privadas y los movimientos y organizaciones de la sociedad civil pueden ser la base para una consolidación de esta respuesta al déficit de vivienda en la ciudad de Córdoba, Argentina y los países de la región.

## Referencias bibliográficas

- Abramo, Pedro (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *Revista EURE*, 114(381), 35-69. DOI: 10.4067/S0250-71612012000200002
- Baer, Luis (2012). Mercados de suelo y producción de vivienda en Buenos Aires y su área metropolitana: tendencias recientes de desarrollo urbano y acceso a la ciudad. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, 8, 43-58.
- Blanco, Andrés G., Fretes Cibils, Vicente y Muñoz, Andrés F. (eds.) (2014). *Se busca vivienda en alquiler: opciones de política en América Latina y el Caribe*. Washington: Banco Interamericano de Desarrollo- BID.
- Boito, María Eugenia y Espoz, María Belén (eds.) (2014). *Urbanismo estratégico y separación clasista. Instantáneas de la ciudad en conflicto*. Rosario: Puño y Letra.
- CEPAL (2018). *Estimaciones y proyecciones de población total, urbana y rural, y económicamente activa en América Latina*. Santiago de Chile: Naciones Unidas.
- Congreso de la Nación Argentina (2015). *Código Civil y Comercial de la Nación*. Buenos Aires: Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación.
- Cosacov, Natalia (2012). *Alquileros e inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires. Una radiografía*. Buenos Aires: Laboratorio de Políticas Públicas.
- Cosacov, Natalia (2014). Trayectorias residenciales y decisiones de localización residencial de hogares de clase media residentes en el barrio porteño de Caballito. *Argumentos. Revista de Crítica Social*, 16, 41-70.
- Di Virgilio, Mercedes y Gil y de Anso, María Laura (2012). Estrategias habitacionales de familias de sectores populares y medios residentes en el área metropolitana de Buenos Aires (Argentina). *Revista de Estudios Sociales*, 44, 158-170.
- Elorza, Ana Laura (2016). Segregación residencial socioeconómica y la política pública de vivienda social. El caso de la ciudad de Córdoba (Argentina). *Cuaderno Urbano. Espacio, cultura, sociedad*, 20, 71-94.
- Falú, Ana (2014). El derecho de las mujeres a la ciudad: espacios públicos sin discriminaciones y violencias. *Revista Vivienda y Ciudad*, 1, 10-28. Recuperado el 22 de junio de 2019 de: <https://revistas.unc.edu.ar/index.php/ReViyCi/article/view/9538>.
- Falú, Ana (2017). La omisión de género en el pensamiento de las ciudades. En Borja Sebastià, Jordi, Carrión Mena, Fernando y Corti, Marcelo (eds.), *Ciudades resistentes, ciudades posibles* (pp.159-169). Barcelona: Editorial UOC.
- Federación de Inquilinos Nacional (2018, febrero). *Primera encuesta a inquilinxs*. Recuperado el 2 de julio de 2019 de: <http://www.inquilinosagrupados.com.ar/wp-content/uploads/2018/02/Encuesta-a-inquilinos-2018-PDF.pdf>.
- Fernández Wagner, Raúl E. (2014). La construcción social de la propiedad privada en la evolución histórica reciente del país y la región. En Programa Regional de Vivienda y Hábitat, WE Effect (ed.), *La vivienda, entre el derecho y la mercancía: las formas de propiedad en América Latina* (pp. 39-59). Montevideo: Ediciones Trilce.
- Fernández Wagner, Raúl (2015). El sistema de vivienda pública en Argentina. En Barreto, Miguel Ángel y Lentini, Mercedes (eds.), *Hacia una política integral del hábitat* (pp. 29-96). Buenos Aires: Ed. Café de las Ciudades.
- Habitar Argentina (2016). *Consenso Nacional para un Hábitat Digno*. Buenos Aires: CELS- Editorial Centro de Estudios Legales y Sociales.
- Harvey, David (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal.
- INDEC (2002). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001*. Buenos Aires: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.
- INDEC (2012). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010: Censo del Bicentenario*. Buenos Aires: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.
- La Voz del Interior (2016, 15 de marzo). Oficializan los subsidios para víctimas de violencia de género. *La Voz del Interior*. Recuperado el 2 de julio de 2019 de: <https://www.lavoz.com.ar/ciudadanos/oficializan-los-subsidios-para-victimas-de-violencia-de-genero>
- La Voz del Interior (2017, 30 de diciembre). *Mapa interactivo: la radiografía del alquiler* [Recurso online]. Recuperado el 2 de julio de 2019 de: <http://www.lavoz.com.ar/infografia/mapa-interactivo-la-radio-grafia-del-alquiler>.
- Marcús, Juliana (2017). “Mi casa es esta pieza”: migración femenina y precariedad habitacional en la Ciudad de Buenos Aires. *Cuestiones de Sociología*, 17, e040. DOI: <https://dx.doi.org/10.24215/23468904e040>
- Monayar, Virginia (2016). Informalidad urbana y acceso al suelo. Políticas habitacionales en el Municipio de Córdoba (1990-2010). *Revista Hábitat Inclusivo*, 8. Recuperado el 22 de junio de 2019 de: <http://www.habitatinclusivo.com.ar/revista/informalidad-urbana-y-acceso-al-suelo-politicas-habitacionales-en-el-municipio-de-cordoba-1990-2010/>.
- Jaramillo, Samuel e Ibáñez, Marcela (2002). *Elementos para orientar una política estatal sobre alquiler de vivienda urbana en Colombia* (Documento CEDE 2002-14). Recuperado el 22 de agosto de 2019 de: <https://core.ac.uk/download/pdf/6617789.pdf>.

- Pissano, Silvana (2017, 27 de noviembre). Sin política de suelo, no hay política de vivienda. *La Diaria*. Recuperado el 2 de junio de 2019 de: <https://ladiaria.com.uy/articulo/2017/11/sin-politica-de-suelo-no-hay-politica-de-vivienda/>.
- Redacción *La Nueva Mañana* (2019, 18 de marzo). Los inquilinos destinan el 47% de sus ingresos en el pago del alquiler. *La Nueva Mañana*. Recuperado el 2 de julio de 2019 de: <https://lmdiario.com.ar/noticia/136155/los-inquilinos-destinan-el-47-de-sus-ingresos-en-el-pago-del-alquiler>.
- Reese, Eduardo, Almansi, Florencia, del Valle, Julietta y Juan, Andrés (2014). Políticas habitacionales y la regulación del alquiler en Argentina. En Blanco, Andrés G., Fretes Cibils, Vicente y Muñoz, Andrés F. (eds.), *Busco casa en arriendo. Promover el alquiler tiene sentido* (93-132). Washington: Banco Interamericano de Desarrollo-BID.
- Rodríguez, María Carla, Rodríguez, María Florencia y Zapata, María Cecilia (2015). La casa propia, un fenómeno en extinción. La “inquilinización” en la ciudad de Buenos Aires. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 8(15), 68-85. DOI: 10.11144/Javeriana. cvu8-15.cpfe
- Rolnik, Raquel (2014). *Entrevista a Raquel Rolink sobre “La vivienda entre el derecho y la mercancía”* [Archivo de video], Canal de Youtube InfoTNU. Recuperado el 2 de julio de 2019 de: <https://youtu.be/Xy2E-VxnpUko>.
- Sassen, Saskia (2015). *Expulsiones. Brutalidad y complejidad en la economía global*. Madrid: Katz Editores.
- Senado de la Nación Argentina (2016). *Proyecto de Ley S-894/16. Ley de alquileres y reforma del CC y CN*. Buenos Aires, Argentina.
- Vera Belli, Leandro (2016). ¿Alquilar se puede? Análisis crítico del alquiler residencial en la Ciudad de Buenos Aires, *Revista Institucional de la Defensa Pública de la CABA*, 10, 273-281. Recuperado el 22 de junio de 2019 de: [https://www.mpdefensa.gob.ar/sites/default/files/revista\\_n\\_10\\_derecho\\_a\\_la\\_ciudad.pdf](https://www.mpdefensa.gob.ar/sites/default/files/revista_n_10_derecho_a_la_ciudad.pdf).
- Vera Belli, Leandro (2018). La comisión inmobiliaria a cargo del propietario. Análisis descriptivo respecto a las discusiones y regulaciones recientes del mercado de vivienda en alquiler. *Revista Quid* 16(9), 197-213.

Brunelli Giorgis, Alejandro Luis y Falú, Ana María (2019). El acceso a la vivienda en alquiler en Córdoba Capital. Un análisis desde el derecho a la ciudad y la perspectiva de género. *Hábitat y Sociedad*, 12, 29-42.

<<http://dx.doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2019.i12.03>>



# L'habitat informel au prisme du soin: implication des femmes, solidarités de voisinage et dignité du quotidien

## *Care in Informal Settlements: Involvement of Women, Neighborhood Solidarities and Dignified Daily Life*

Marianne Martin<sup>1</sup>

Fecha de recepción: 16-04-2019 – Fecha de aceptación: 26-07-2019

*Hábitat y Sociedad* (ISSN 2173-125X), n.º 12, noviembre de 2019, pp. 43-65.

<http://dx.doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2019.i12.04>

### **Abstract**

Informal settlements are a result of popular households' auto-organization when they cannot get access and adequate housing through the formal market. The essential role of women in informal settlements worldwide may be partly understood as one of the social responsibilities they have kept historically which was to maintain the reproduction of life in times of economic deprivation. Nevertheless, struggle for housing also lead them to conquer new social and political roles, subverting the traditional division that restricts them to the domestic space. In Antofagasta, the capital of the Chilean mining industry, the discrepancy between rents and poor workers' incomes lead some migrant households to illegally occupy public lands, thus creating multicultural communities. Based on a five-months qualitative research, this paper aims to describe the efforts of inhabitants to guarantee dignified life conditions, although political authorities stigmatization of their habitat as "illegal". These informal settlements, named "campamentos", create a space of care and protection for their dwellers. The article draws attention on the particular role played by women.

### **Key words**

Informal neighborhoods; Women; Care; Community organization; Chile

### **Résumé**

Les quartiers informels naissent de l'auto-organisation des foyers populaires lorsque le marché formel du logement ne leur permet pas d'accéder de façon adéquate à ce support fondamental de l'existence. Le rôle essentiel des femmes dans les quartiers informels de nombreuses régions du monde fait écho à la responsabilité sociale qu'elles ont assuré historiquement, permettant la reproduction de la vie en temps de carence économique. Cependant, la lutte pour le logement les amène à endosser de nouveaux rôles communautaires et politiques, subvertissant les normes de genre qui cantonnent les femmes à l'espace domestique. A Antofagasta, capitale de l'industrie minière du Chili, le déséquilibre entre les loyers et les salaires des travailleurs a amené des foyers populaires immigrés à construire leur habitat sur des terrains publics, constituant des communautés multiculturelles structurées sur l'auto-gestion du quotidien. Nourrie d'observations ethnographiques et d'entretiens recueillis auprès d'une enquête de plusieurs mois dans ces quartiers informels, nommés "campamentos", la présente contribution souligne l'importance qu'y recouvre la notion de "soin", dans l'acte de construction d'un espace pour le foyer et la communauté, comme à travers les relations de voisinage qui s'y tissent. L'accent est mis sur le rôle particulier joué par les femmes.

### **Mots-clés**

Quartiers informels; Femmes; Soin; Organisation communautaire; Chili

<sup>1</sup> Estudiante de Ciencia política comparada en Sciences Po, Paris, Francia. E-mail: MARIANNEmartin12@outlook.com

## Introduction

Les responsabilités qu’endossent les femmes dans les quartiers informels de différentes régions du monde montrent que, lorsque l’accès à l’habitat n’est pas garanti par le fonctionnement du marché, elles sont un ressort essentiel de l’auto-organisation des foyers populaires pour assurer cet élément central de l’existence. Cela fait écho au rôle fondamental qu’elles ont joué au cours de l’histoire dans les pratiques d’entraide populaire et d’économie informelle, permettant au foyer de se maintenir en temps de précarité économique (Vega, Martínez-Buján et Paredes, 2018). Au Chili, l’augmentation considérable du niveau des loyers, résultat de la concentration croissante de la propriété immobilière et de l’absence de régulation de la spéculation, précarise l’accès des plus pauvres au logement (López-Morales et Herrera, 2018). En particulier, les immigrés originaires de pays voisins, attirés par les promesses d’emploi liées à la croissance chilienne, se heurtent aux difficultés d’accès à un habitat adéquat. Sans réseaux d’entraide, ils sont exposés aux discriminations, aux loyers abusifs et aux situations de surpopulation. La construction de quartiers informels, nommés *campamentos*, est en ce sens une solution collective et autogérée pour accéder à une forme d’habitat qui leur procure plus de liberté et de dignité que dans la ville formelle.

La présente contribution se nourrit d’une enquête de terrain réalisée pour l’écriture de mon mémoire de master, soutenu en 2019 et intitulé “Lutte pour le logement digne et le droit à la ville des habitants des *campamentos* d’Antofagasta”. Entre juin et juillet 2018, puis de janvier à mars 2019, j’ai réalisé dans les *campamentos* d’Antofagasta deux séjours d’enquête d’une durée totale de plus de quatre mois, au cours desquels j’ai accompagné dans leur quotidien des responsables communautaires et des habitants. J’ai vécu cinq semaines dans un *campamento*, chez l’une de ses porte-parole. En plus de mieux connaître le fonctionnement du lieu et sa quotidiennité grâce à cette co-habitation, Elizabeth m’a également permis d’assister aux réunions qu’elle mène avec les autres habitants à propos de la gestion commune du territoire, ainsi qu’aux réunions entre dirigeants communautaires et aux dialogues établis avec des responsables politiques. J’ai réalisé 37 entretiens avec des habitants sur des sujets divers, y compris les raisons qui les ont mené à vivre dans un *campamento* et leur mode de vie communautaire.

Les témoignages des habitants immigrés d’Antofagasta illustrent comment la marchandisation de la terre et la financiarisation du logement mettent en tension la soutenabilité même de la vie, en compromettant l’accès à un espace adéquat pour la famille et en occupant une part si importante des salaires des travailleurs qu’ils ne peuvent destiner de ressources à d’autres dimensions essentielles de l’existence, telles que la santé. Les *campamentos* apparaissent alors comme une solution autogérée à ce problème. Ils sont fondés sur des pratiques délibératives et de solidarité, formant des communautés multiculturelles où co-habite des ressortissants de différents pays d’Amérique latine. Les femmes sont des acteurs essentiels de la construction de ces territoires. Leur rôle dans l’amélioration de l’habitat et dans la vie communautaire peut les amener à conquérir des responsabilités nouvelles, y compris d’ordre politique, et ainsi à subvertir les normes de genre traditionnelles les cantonnant à l’espace domestique. Leur lutte pour “la vie digne” en ces territoires en dispute est éminemment politique, alors que les autorités condamnent les *campamentos* comme une forme d’habitat illégitime.

Les pratiques de soin peuvent être définies comme les tâches essentielles à la reproduction biologique, sociale et symbolique de la vie, historiquement assumées par les femmes, de façon invisibilisée, gratuite et supposément altruiste (Ezquerra, 2011). Le stade actuel du fonctionnement du système économique implique que des pans croissants de la population éprouvent des difficultés à accéder aux soins, ou à les procurer. La réflexion écoféministe a associé la "crise des soins" au phénomène plus large de "conflit entre le capital et la soutenabilité de la vie" (Pérez Orozco, 2014). Le primat conféré aux marchés menace l'accès d'une part conséquente de la population à des éléments nécessaires à la reproduction biologique et sociale de la vie. En témoignent la privatisation d'éléments tels que l'eau potable, les dépossessions territoriales imposées aux communautés, ainsi que la précarisation croissante de l'accès aux droits sociaux élémentaires, comme la santé et le logement. Face aux conséquences de ces phénomènes au sein des vies personnelles et du foyer, le soin, c'est-à-dire les pratiques permettant la continuité de la vie, doivent être pensées vis-à-vis des agressions du capital (cf. Vega, Martínez-Buján et Paredes, 2018, p.17). S'entendent dès lors comme *soin* non seulement l'attention directe, pratiquée de corps à corps, mais également les actes visant à rendre l'environnement adéquat à la vie ou à ce qu'il le reste.

C'est au sein de ce cadrage théorique, comprenant les pratiques de soin en lien étroit avec l'idée de soutenabilité de la vie, que je situe ma contribution. L'idée principale est que le *campamento* est un territoire où la notion de soin occupe une place essentielle, construit à partir des efforts des habitants, et de façon particulière, par les femmes, pour assurer ce qu'ils nomment souvent "la vie digne", et à laquelle le fonctionnement du marché ne leur permet pas d'accéder. Une première section de l'article explique le contexte de la crise du logement à Antofagasta et la précarisation qu'elle implique sur les trajectoires des foyers immigrés, tel que le reflètent leurs témoignages. Une seconde partie met en lumière les responsabilités particulières qu'endosseront les femmes dans les *campamentos*, afin d'en faire un environnement propice à la reproduction de la vie, biologique comme sociale. Puisant dans des observations ethnographiques, une troisième section montre les liens de voisinage comme une autre forme de soin, pratiquée quotidiennement et soutenant la vie communautaire. Enfin, l'article insiste sur l'envergure politique de ces pratiques et de leur visibilisation, les *campamentos* étant stigmatisés comme des lieux de délinquance dans les discours médiatiques et institutionnels, d'une façon qui légitime la volonté des autorités de les déloger à terme pour y développer des projets immobiliers et d'infrastructures excluant les habitants.

## Précarisation de l'accès au logement, insoutenabilité des loyers et conséquences pour la subsistance des foyers populaires

Alors que le Chili attire depuis quelques années un nombre croissant d'immigrés latino-américains, leurs conditions d'accès au logement adéquat ne sont pas assurées, comme le souligne le rapport réalisé par l'Organisation des Nations Unies en 2017 (Farha, 2018). Tant que leur statut migratoire n'est pas régularisé, les migrants sont astreints au marché informel de la location ou de la sous-location, où nombre de propriétaires appliquent des loyers abusifs et exposent les habitants

à des conditions de surpopulation. 90 000 immigrés habiteraient dans ces conditions précaires (CIS TECHO-Chile, 2017). Si la vague d'immigration récente a visibilisé le déficit d'accès au logement adéquat d'une partie importante de la population, il s'agit d'un phénomène structural au Chili. Ainsi, en 2018, 370 000 foyers avaient besoin d'un logement adéquat —alors que 666 000 logements étaient inoccupés (Ferrer, 2018)—. En outre, le niveau des loyers a connu une augmentation de plus de 30% dans les zones urbaines, entre 2009 et 2015 (López-Morales et Herrera, 2018).

De nombreux chercheurs ont mis en avant l'insuffisance de l'action de l'Etat chilien pour promouvoir des villes inclusives, son modèle de développement urbain se situant dans la continuité de la libéralisation des sols et de la déréglementation du marché immobilier impulsées par la dictature d'Augusto Pinochet (Ducci, 1997; Rodríguez et Sugranyes, 2005). Ainsi, comme l'écrit Ana Sugranyes, "le marché non-régulé, ou pourvu des régulations actuelles, n'offre pas d'option de localisation pour des projets destinés aux secteurs vulnérables et de bas revenus" (Sugranyes, 2015, p. 38). Au cours des années 1980, les politiques urbaines et de logement du Chili ont été transformées par la financiarisation du logement, phénomène lié à l'évolution du capitalisme vers son stade contemporain, néolibéral. L'essor mondial de la finance favorise son ingérence dans tous les domaines de l'existence. Ainsi, l'attribution du logement, support essentiel à la vie, devient de façon croissante déterminée par le marché. Le logement est désormais considéré par les politiques publiques comme un actif susceptible de générer des profits pour les investisseurs du secteur immobilier (Rolinik, 2015). La concentration croissante de la propriété immobilière et l'absence de régulation de la spéculation sont responsables de cette exclusion d'une part conséquente de la population de l'accès au marché formel du logement. En conséquence, le Chili connaît depuis quelques années une résurgence de l'habitat informel, désigné sous le terme de *campamentos*.

Capitale de l'industrie minière chilienne située dans le désert d'Atacama, Antofagasta se classe en deuxième position en terme de revenu par habitant. C'est une moyenne qui cache de fortes inégalités, dont les difficultés d'accès des immigrés au logement. Les loyers y ont augmenté de 99% en six ans, devenant inaccessibles pour les revenus des trois, voire quatre premiers quintiles de la population, tel que l'a révélé récemment une étude (Vergara Perucich, 2017). L'existence d'une bulle spéculative a été jugée probable par son auteur. En outre, Antofagasta est l'une des villes du pays ayant reçu le plus grand nombre d'immigrés au cours des dernières années. C'est également celle où le nombre de foyers vivant en *campamentos* a connu la plus forte augmentation, une multiplication par près de dix entre 2007 et 2017. Plus de 7000 familles y vivraient désormais (CIS TECHO-Chile, 2017).

Les loyers assumés par les foyers immigrés d'Antofagasta dans l'habitat formel sont si élevés que beaucoup doivent s'endetter pour parvenir à terminer le mois (Vergara Perulcich, 2017). Les témoignages recueillis pour cette enquête montrent que ce coût a des conséquences profondes sur les vies personnelles, amenuisant les sommes assignées aux autres dépenses primordiales, telles que les prestations de santé ou la garde des enfants. Ainsi, le prix du logement participe de la "crise des soins", dans la mesure où il contribue à compliquer l'accès aux soins ou la capacité à en procurer à ses proches (Ezquerra, 2011). De nombreux immigrés, interrogés pour cette enquête, se plaignent de

“travailler seulement pour payer un loyer”, sans possibilité d’améliorer à terme leurs conditions de vie ou de faire face à un quelconque imprévu. Le coût trop important du logement vis-à-vis des salaires est la raison principale de l’argumentation des campamentos (CIS TECHO-Chile, 2017). Recueillis auprès d’habitantes des *campamentos* d’Antofagasta, les deux témoignages suivants illustrent comment le déséquilibre du marché immobilier affecte l’existence des foyers populaires. L’habitat informel est alors appréhendé comme une solution pour, selon les termes de l’une des habitantes, “pouvoir continuer à vivre”.

Malinka est bolivienne et mère de trois petites filles, âgées de deux, six et neuf ans. Alors que nous discutons, toutes trois jouent dans le salon de la maison qu’elle a construite avec l’aide de son mari dans le *macrocampamento* Los Arenales (Figure 1). Situé sur les collines qui surplombent la ville, celui-ci accueille 1300 autres familles, dont 80% sont immigrées, originaires de Bolivie, du Pérou, de Colombie et de façon croissante, du Vénézuéla. Avant de vivre dans un *campamento*, Milinka et son conjoint louaient deux pièces dans une maison partagée avec d’autres colocataires pour un montant de 450 000 pesos, représentant presque l’intégralité de son salaire de secrétaire. Ne disposant pas des moyens d’embaucher une garde d’enfant, Milinka était obligée de laisser seules ses deux filles en bas âge dans la journée. Durant sa pause déjeuner, elle “courrait” jusqu’à chez elle pour leur servir à manger puis retournait au travail. La famille a dû déménager à plusieurs reprises en raison de conflits avec le propriétaire et le colocataire qui se plaignaient des cris et pleurs des enfants. Enceinte de sa troisième fille, Milinka a dû cesser de travailler. Le couple a alors décidé d’acheter une maison partiellement construite dans un *campamento*, sur les conseils d’une amie “qui elle aussi, est maman, et courrait tout le temps entre son travail et ses enfants...”. L’économie réalisée sur le loyer a permis à Milinka d’arrêter de travailler et de s’occuper de ses trois filles. La possibilité de construire une chambre supplémentaire permet également à la famille de disposer d’un espace auquel elle n’aurait pas pu accéder en louant un logement. Alors que ses deux filles aînées s’échappent par la porte, Milinka conclut: “Aller vivre dans le *campamento*, pour notre famille, c’est la meilleure chose qui nous soit arrivée...”.

“A Antofagasta, si tu es migrant, tu ne peux pas tomber malade, sinon tu ne peux plus payer ton loyer, tu ne peux plus manger.” Entendu à plusieurs reprises dans les récits des travailleurs immigrés, ce commentaire illustre bien l’histoire de Verónica. Quarantenaire, elle travaille comme garde d’enfants chez des particuliers et vit à Antofagasta depuis dix ans. Elle est originaire de Cochabamba, en Bolivie, où ses filles, de 19 et 21 ans, vivent encore et font leurs études. Depuis qu’elle a émigré, Verónica n’a cessé de leur envoyer une part impor-

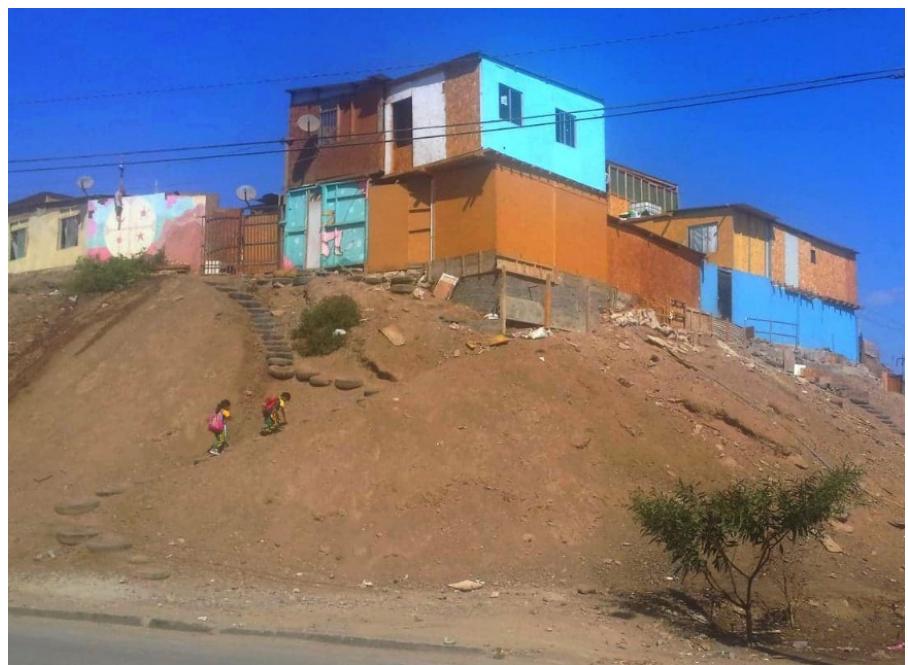


Figure 1: Depuis la rue formelle, vue du campamento Los Arenales. Crédits: Photographie par l'auteure, mars 2019.

tante de son salaire et de communiquer chaque jour avec elles. Cependant, alors que ses filles venaient d'être acceptées à l'université, le conjoint de Verónica a dû être hospitalisé. Afin de s'assurer une prise en charge d'une meilleure qualité et plus rapide que celle de l'hôpital public chilien, et d'être ensuite aidé à son domicile par sa famille, il est rentré dans son pays d'origine, le Pérou, pour suivre son traitement. Il en a résulté des frais médicaux pesant lourdement sur le budget du couple. Le *campamento* a alors représenté une ressource permettant à Verónica d'assurer la solidarité financière qu'appelle la situation de parents transnationaux et à son mari d'être soigné auprès de ses proches, au Pérou.

Pour quel motif est-ce que je suis allée vivre dans un *campamento*? Tout d'abord, parce que je suis pratiquement comme une mère célibataire et mes filles sont à l'Université en Bolivie... et, il y a quatre ans, mon époux était malade, alors on ne pouvait plus payer le loyer de 250 000 pesos. Il ne pouvait plus aller au travail parce que sa santé était mauvaise... alors je lui ai dit, faisons un effort {financier}, allons chez le médecin. Il lui a donné un traitement. L'autre chose, c'est que j'ai appris que j'avais un problème à la tête . Dans l'examen qu'ils m'ont fait, il apparaissait que j'avais une tumeur. Le traitement s'élevait à 2 millions de pesos. Alors, j'ai pensé, nous allons aller au *campamento* pour vivre. Je remercie Dieu parce que si on n'avait pas eu la possibilité de vivre dans un *campamento*, je n'aurais pas pu me faire mon traitement. Grâce à cela nous avons pu économiser un peu d'argent, j'ai pu me soigner, j'ai pu donner de d'études complètes à mes filles... les enfants de mon mari [restés au Pérou] ont aussi un bon standard de vie du fait que nous, nous soyons ici. Même malades, on a pu les aider. Le *campamento*, c'est vraiment une aide, un soutien [...] (Entretien, février 2019).

Plus tard au cours de l'entretien, Verónica mentionne que le Chilien qui a initié l'occupation de terrain demandait aux foyers voulant s'installer de fournir des preuves de leur "nécessité de vivre dans un *campamento*". Seules étaient acceptées les familles avec enfants, à l'exception des personnes qui, comme Verónica et son mari, se trouvaient dans une situation économique particulièrement difficile. Cette sélection visait, selon Verónica, à s'assurer que le *campamento* soit un lieu de *buen vivir* (bonne vie), habité par des foyers se trouvant réellement "dans la nécessité" et non par des "délinquants" ou des personnes "qui profitent". Le "besoin" est fréquemment mis en avant par les habitants comme un critère légitimant le fait d'occuper illégalement des terrains publics.

Dépourvus dans le pays d'accueil de liens de solidarité familiale et de voisinage pouvant les soutenir, que ce soit financièrement ou par le partage de tâches telles que la garde des enfants, les travailleuses et travailleurs immigrés peuvent être confrontés à de plus grandes difficultés que les nationaux dans la conciliation du travail et des pratiques de soin. L'habitat informel est alors envisagé par certains foyers populaires comme une ressource déterminante, lorsque le prix excessif des loyers menace la satisfaction d'autres besoins essentiels tels que l'accès à la santé ou la garde des enfants. Cependant, le rôle crucial du *campamento* ne s'entend pas seulement à travers cette dimension financière.

## Le rôle essentiel des femmes dans la défense de conditions dignes d'habitat

Comme l'illustre le récit de Milinka, le *campamento* apparaît aussi comme une façon d'obtenir des conditions d'habitat adéquates pour accueillir la vie du foyer lorsque louer un logement de taille suffisante dans un quartier formel est économiquement inaccessible. L'auto-construction permet d'adapter l'espace du logis aux nécessités de la famille sans être soumis aux contraintes de la marchandisation de la terre, qui fait du sol urbain une ressource rare, plus encore dans un contexte de forte spéculation. Non seulement les loyers sont de plus en plus élevés au Chili mais ils correspondent en outre à des surfaces habitables de plus en plus réduites (López-Morales et Herrera, 2017).

L'implication des femmes pour l'amélioration des conditions de vie dans les *campamentos* est souvent liée à leur identité de mère (Ossul-Verhmeren, 2018). En ce sens, assurer un habitat adéquat à sa famille peut être compris comme une pratique de soin, dans la continuité d'autres responsabilités essentielles à la reproduction sociale et biologique de la vie. Les récits des habitantes renseignent sur l'importance de leur rôle dans la construction matérielle et l'aménagement de l'habitat, à l'échelle du foyer comme de la communauté formée par l'ensemble des habitants. Milinka, mère de trois petites filles, exprime une idée qui trouve un écho dans le récit de nombreuses autres habitantes: son conjoint ne prête pas la même attention qu'elle à l'amélioration de leur environnement de vie.

Ce n'est pas pour être féministe ou machiste mais (*rires...*) Malheureusement, de naissance, l'homme est ainsi. Pas tous, il y a certains qui vont lutter... Mais mon époux, si rien ne manque, il est tranquille. Il ne fait pas trop attention à la maison, même quand il a du temps. C'est moi qui doit être attentive, il faut peindre ça, améliorer la lumière... L'homme malheureusement est négligent, ce n'est pas parce qu'il n'aime pas sa maison: lui [mon conjoint], il aime sa maison. Mais il n'a pas ce même enthousiasme comme une femme. Moi, je vois les enfants [...] (Entretien, mars 2019).

Ce rôle des femmes relatif à l'habitat revêt une dimension politique, étant donné la menace constante à laquelle le caractère irrégulier des *campamentos* les expose. Une habitante et porte-parole d'un *campamento* ayant résisté pendant deux mois à un processus de délogement raconte ainsi:

Mon mari m'a dit clairement que si les *carabineros* arrivent, il prend son sac-à-dos et s'en va, il va louer une pièce. Moi, avec les enfants, je ne pourrai pas faire ça. C'est pour eux que je lutte [...] (observations de terrain, 2019).

Dans la pensée occidentale, la dichotomie entre sphère publique et sphère privée consacre le foyer comme l'espace de l'intime, par essence apolitique, en même temps que domaine du féminin. Par contraste, l'espace public serait le lieu du politique et réservé aux hommes. A rebours de cette vision, les géographes féministes ont mis en lumière la continuité entre les deux sphères. L'espace de la maison et les relations qui s'y déploient, ne sont pas séparés des dynamiques et rapports de force politiques, économiques et sociaux; au contraire, le foyer se constitue à travers eux (Ossul-Verhmeren, 2018). Pour cette raison, l'engagement des femmes des *campamentos* pour améliorer leurs conditions d'habitat fait de leur foyer une résistance politique: leurs habitants ont décidé d'enfreindre la loi pour ne plus accepter la place dans

la ville et la forme de logement que leur attribuent le marché immobilier et foncier. Dans certains cas, la conquête de l'espace du foyer s'est faite au prix d'une résistance aux tentatives de délogement de l'Etat, les familles construisant de nouveau une maison après que la première a été détruite.

Concernant l'amélioration des conditions d'habitat, le rôle des femmes dans les *campamentos* ne s'exerce pas seulement à l'échelle du foyer mais également de l'organisation territoriale. Les *campamentos* au Chili sont structurés en comités de logement, regroupant des foyers postulant collectivement à une allocation étatique pour accéder à un logement social. Or, en l'absence de cadastre à jour, les nouveaux *campamentos* d'immigrés d'Antofagasta n'ont pas encore été habilités à la postulation, maintenant leurs habitants dans une attente qui s'étendra sans doute sur plus de cinq ans. Le comité dote l'organisation com-

Figure 2: Deux habitantes participant à une tâche de nettoyage collectif du campamento Los Arenales. Avril 2019. Crédits: Agrupacion Rompiendo Barreras Los Arenales.



munautaire des *campamentos* d'une existence légale et d'une structure formelle, fondée sur la prise de décision démocratique au cours d'assemblées. Au lieu d'y évaluer l'avancement de chaque famille pour réunir l'épargne demandée et d'élaborer un "projet de logement" dans l'attente d'une allocation étatique, le comité devient l'instance au sein de laquelle les habitants se concertent pour aménager le territoire, en assurer la sécurité, organiser les événements communautaires. Le statut légal du comité exige que le président, le secrétaire, le trésorier et le vice-président soient élus démocratiquement. La direction qu'ils constituent est souvent presque exclusivement féminine.

L'organisation des événements communautaires requiert une série de labours généralement associés au genre féminin et souvent invisibilisés, tels que l'achat d'aliments et d'artefacts, la cuisine, le nettoyage des espaces communautaires, la préparation d'activités collectives pour les enfants ou de repas ou encore le nettoyage des espaces communautaires (Figure 2). En outre, le rôle de responsable communautaire implique d'organiser la répartition des tâches dans l'aménagement territorial du *campamento*, d'articuler les pratiques de solidarité, de résoudre les conflits, d'intervenir dans les situations personnelles, ainsi que d'agir comme intermédiaire et porte-parole des habitants auprès

des autorités. L'idée que les femmes disposeraient de plus de temps que leurs conjoints, étant moins insérées sur le marché du travail formel, ne suffit pas à expliquer le fait que presque tous les responsables des *campamentos* d'Antofagasta sont des femmes. De nombreuses dirigeantes travaillent en effet à plein temps et doivent en outre assurer les tâches domestiques de leur foyer.

L'investissement personnel demandé par l'organisation politique et territoriale peut en ce sens créer des tiraillements au sein des rapports de force domestiques. Des tensions et des conflits peuvent naître entre les femmes impliquées et leurs conjoints, ces derniers leur reprochant le temps consacré à l'organisation. Les réunions liées au *campamento* se déroulent en effet souvent le soir, à un moment que les femmes dédient d'ordinaire aux tâches de ménage, de cuisine, d'éducation et de soin envers les enfants. Alors même que les deux conjoints bénéficient des avantages de l'habitat auto-construit du *campamento*, les femmes sont souvent les seules, dans le couple, à s'impliquer dans l'organisation territoriale, la lutte politique contre le délogement ou l'accès aux services urbains. Certaines porte-paroles et responsables communautaires doivent négocier auprès de leurs conjoints afin de pouvoir se rendre aux réunions, sans néanmoins qu'ils les soutiennent dans leur engagement.

Cependant, endosser un rôle de leader territorial peut aussi être à l'origine d'expériences, de sources de soutien et de socialisation inédites, qui les amènent à envisager différemment les relations de genre. Les réunions avec les autorités ou avec les militants et professionnels les conseillant, ainsi que la nécessité de se confronter au haut degré de technicisation de la bureaucratie chilienne impliquent un processus important d'apprentissage de compétences et de savoirs nouveaux. S'appuyant sur le fait qu'elles deviennent, à différents degrés, des figures publiques, les habitantes peuvent parfois être amenées à renégocier, du moins symboliquement, les rapports de force au sein de leur foyer. Alejandra Massolo, auteure d'études pionnières sur l'implication des femmes populaires à l'échelle locale, distingue les intérêts pratiques et les intérêts stratégiques de genre; ils peuvent parfois se recouper dans les trajectoires de participation des femmes des *campamentos*. Les intérêts pratiques de genre découlent des nécessités matérielles que les femmes, à travers leurs rôles d'épouse, de mère, ont le devoir d'assumer. Les intérêts stratégiques de genre sont ceux qui apparaissent lorsque les femmes prennent conscience de leur situation de subordination, d'inégalité et de discrimination, et entendent la transformer (cf. Massolo, 2003, p. 43).

Par ailleurs, comme le souligne Massolo, le rôle des femmes dans l'espace local ne saurait être réduit à la seule survie du foyer: leur participation recouvre de nombreuses facettes. Elle peut répondre à un goût comme à un moyen d'accéder à de nouvelles sociabilités et à une source d'apprentissages (Massolo, 2003). Être dirigeante de *campamento* est une expérience forte au cours de laquelle les femmes endosseront des responsabilités importantes concernant le devenir des autres habitants. C'est ce que révèle par exemple le témoignage d'Isidora, présidente d'un comité du campamento Balmaceda, où vivent 1200 familles.

Quand j'ai commencé comme dirigeante je n'avais pas d'expérience, ce n'est qu'en étant présidente de ce comité que j'ai commencé à m'impliquer dans ces thèmes-là. Ça m'a fait mûrir en tant que femme et en tant que mère, car on apprend des choses. Aller aux réunions, rencontrer les

autorités, c'est une expérience très belle, qui me sert, en tant que femme. Et puis socialiser un peu, surtout: avant, j'allais seulement de mon travail à la maison, de la feria à la maison... Et on apprend de très bonnes choses, des valeurs... Nous sommes des personnes très humbles et... timides. On reste comme ça, n'importe quelle question, on la garde pour nous... Très timides... Mais ça je sens que je suis en train de le perdre, en chemin. C'est la première fois que je me mets là-dedans mais j'apprends beaucoup, à parler en public... Avant je me taisais pendant les réunions mais j'apprends à m'affirmer, comme dirigeante, comme femme (Entretien, mars 2019).

Par ailleurs, alors que les savoirs nouveaux qu'elles acquièrent sont divers, leur rôle de leader est souvent associé au registre des émotions et du relationnel. Pourtant, la notion de "soin" implique toujours des connaissances, non seulement empiriques mais aussi théoriques. Les habitantes impliquées dans la vie communautaire deviennent des leaders sociales, dotées de savoirs concernant le territoire, la population du *campamento*, aussi bien que le fonctionnement des services publics et la façon dont on organise un groupe. Ces compétences ne relèvent pas uniquement du "contact humain", de l'"affectif". C'est pourtant ainsi qu'elles sont souvent définies, en opposition avec celles des architectes, psychologues, avocats et autres professionnels intervenant dans les *campamentos* ou soutenant les mouvements d'habitants. La dichotomie genrée des savoirs tend à retirer la dimension rationnelle et objective des leaders sociales.

Finalement, si la présence des femmes au sein des organisations de quartier et des mouvements sociaux urbains a longtemps été invisibilisée et ses causes socio-historiques peu questionnées, cela peut s'expliquer par le lien avec les rôles de genre traditionnels et l'invisibilisation de ces derniers, puisque comme le rappelle la sociologue Blanca Valdivia: "alors que le productif est associé au prestige, à l'autonomie et au pouvoir de décision, la reproduction et sa pratique quotidienne est rabaisée à la catégorie de la routine, et par définition, à rien d'extraordinaire" (Valdivia, 2018, p.67). Pourtant, comme le souligne Alejandra Massolo, l'engagement des femmes dans les organisations populaires constitue "probablement l'élément le plus original du mouvement de femmes latino-américaines: la reconversion des rôles de genre, qui imprègnent si fortement les femmes et leur culture, en sujets sociaux avec une voix et une action propre, qui rejettent le maintien d'un statu quo injuste et intolérable" (Massolo, 1998, p. 66)

### **Liens de voisinage, soin et solidarité dans les *campamentos***

Le mari de Verónica a dû être hospitalisé dans son pays d'origine, le Pérou, où ses proches peuvent prendre soin de lui quotidiennement. Verónica, travaillant à temps plein comme garde d'enfants, n'avait pas la disponibilité nécessaire. Au cours d'une réunion de l'organisation communautaire dans laquelle elle est impliquée comme secrétaire de son comité, Verónica explique la situation économique difficile dans laquelle elle se trouve, alors que le voyage de son mari et les frais médicaux requièrent une somme correspondant à ce qu'elle gagne en plusieurs mois. Elle propose d'organiser un *plato único*, événement festif au cours duquel elle vendra des plats qu'elle aura cuisinés et procédera à un tirage de lots. Les responsables des différents comités s'engagent

à vendre une certaine quantité de numéros dans leur secteur et à apporter une partie des ingrédients nécessaires aux *chincharones fritas* que va préparer Verónica. Plusieurs apporteront également des objets d'une certaine valeur, un petit poste de télévision et même une machine à laver, afin qu'elle les propose comme prix à gagner de sa loterie. Verónica est très émue. Au cours de cette réunion entre dirigeants communautaires, elle déclare: "Je n'ai jamais douté que vous m'aideriez. Parce que nous sommes comme une grande famille!" Le week-end suivant, un groupe d'environ dix femmes transporte avec Verónica, jusqu'au foyer communautaire, des tables, des chaises, des jarres contenant le jus de mangue et de grandes casseroles emplies de la viande à frire. Une fois les nappes disposées et la bâche protégeant du soleil montée, Verónica s'anime derrière les fourneaux disposés devant l'entrée du centre communautaire. De nombreuses familles habitant les environs sont déjà présentes, alertées par Whatsapp<sup>2</sup> de l'événement, ou par les sonorités andines qui s'échappent des haut-parleurs. Les responsables communautaires venues aider Verónica placent les aliments dans les plats et vendent les

verres de jus naturel. L'activité bat son plein jusqu'à ce que le soleil entame son déclin vers l'océan, que surplombe le *campamento* depuis les hauteurs de la ville. Les voisines continuent de vendre, tandis que d'autres ont déjà entrepris de ranger les plats et de les nettoyer, dans la cuisine du foyer communautaire. Plus tard, elles attendent que Verónica ait fini de faire les comptes, avant de célébrer avec elle la somme récoltée, faisant trinquer leurs verres de jus de mangue.

Dans les *campamentos* d'Antofagasta, ces actes ancrés dans la trame du quotidien et dans la vie collective du territoire sont souvent réalisés par des femmes, comme en témoigne l'équipe formée autour de Verónica pour assurer la récolte de fonds au bénéfice de son mari malade. En allant vivre dans le *campamento*, elle n'a pas seulement pu assurer la subsistance financière de son foyer: elle a également intégré une communauté prête à l'action collective. Le fait de "faire foyer" dans le *campamento* dépasse la vie domestique et se traduit par les liens affectifs et de sociabilités qui font que les habitants aiment vivre dans le *campamento*, y ayant trouvé une communauté (Ossul-Verhmeren, 2018). Le *soin* est en ce sens une dimension de la vie communautaire. Il contribue à la création d'un *commun* dans le *campamento*, élément au fondement de la construction collective, matérielle et symbolique, du



Figure 3: Plato único organisé dans le campamento Balmaceda, 27 janvier 2019. Crédits: Pablo Seward.

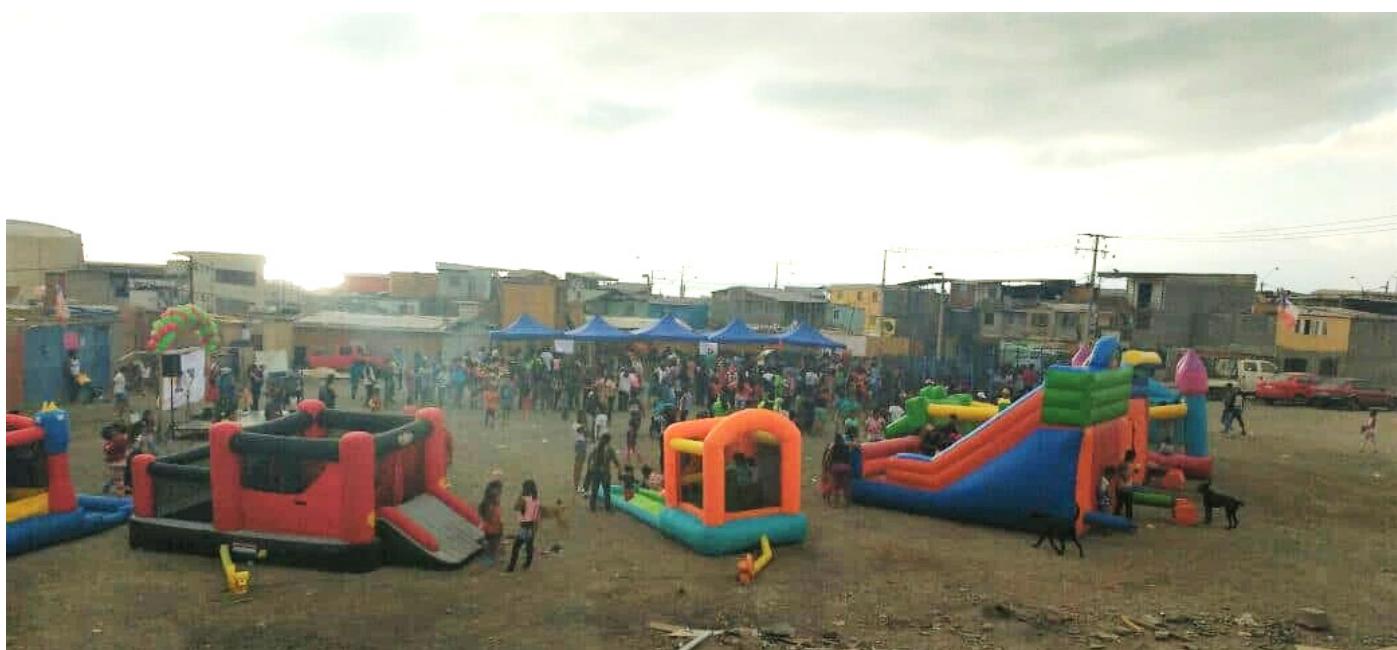
<sup>2</sup> Whatsapp est un réseau de messagerie en ligne couramment utilisé au Chili. Un groupe de conversation rassemblant tous les habitants d'un *campamento* est souvent créé pour faire circuler les informations relatives à la vie communautaire.

territoire. L'anthropologue Clara Han, dans son ethnographie d'une commune de Santiago frappée par les effets des restructurations économiques, recourt également à la notion de "soin" pour mettre en lumière les gestes et pratiques quotidiennes au sein du foyer visant à palier les effets de la précarité économique (Han, 2012). Ces formes de solidarité et d'attention dépassent la sphère domestique, tissant des liens entre les familles du quartier populaire, forgeant un sentiment d'appartenance.

Le mot "famille" est souvent employé par les habitants des *campamentos* pour désigner les liens qui les unissent à leurs voisins. Un sentiment d'appartenance collective caractérise ces territoires. Il fait souvent partie des raisons avancées par les habitants pour continuer à y vivre, ensemble, plutôt que de risquer d'être séparés dans différentes parties de la ville lors d'assignation d'un logement social. Les épreuves partagées, comme les opérations de raccordement à l'eau et à l'électricité au risque d'être arrêtés par la police ou les tours de garde la nuit lorsque plane la menace de délogement, contribuent à forger ce sentiment. Il en est de même que les instances qui marquent de façon plus quotidienne la vie collective du *campamento*, telles que les assemblées de voisinage, les différentes célébrations traditionnelles, le Jour de l'Enfant, les loteries solidaires,... La vie communautaire des *campamentos* est perçue par de nombreux habitants et observateurs chiliens comme une réapparition de formes d'organisation populaire qui ont pris fin avec le retour à la démocratie et la vaste démobilisation politique et sociale qui l'a suivie, notamment au sein du mouvement populaire urbain. Aujourd'hui, alors que la participation aux assemblées des quartiers formels —*Juntas de Vecinos*— est faible au Chili (Hermann et van Klaveren, 2016), les *campamentos* sont en revanche le lieu de nombreux projets collectifs, qu'il s'agisse d'aménagements de l'espace ou de l'organisation d'événements festifs et solidaires, du carnaval aux *platos únicos* pour récolter des fonds.

Formé au cours de l'année 2015, le *macrocampamento Los Arenales* est aujourd'hui habité par environ mille familles dont plus de 80% sont immigrées. Les dirigeantes des comités qui le composent se sont associées à partir de l'année 2017 en un groupe nommé *Rompiendo Barreras*,

Figure 4: Fête de noël pour les enfants organisée en 2017 par l'organisation Rompiendo Barreras dans le campamento Los Arenales. Crédits: Mónica Valencia Castillón.



en référence à la volonté de dépasser les différentes frontières, celles de la ville formelle et des identités nationales, au-delà desquelles sont si souvent relégués les habitants des *campamentos*. L'association est née à partir de l'organisation d'une grande fête de Noël pour les enfants, en 2016. Après avoir postulé à un projet du ministère du développement social, Mónica, l'une des dirigeantes communautaires a remporté une somme d'argent importante pour offrir aux enfants de son secteur une célébration de grande ampleur. Elle a fait le choix de la partager avec les autres dirigeantes afin que tous les enfants du *macrocampamento* puissent profiter d'une journée remplie de spectacles de magie, de confiseries et de cadeaux. Cet événement a marqué le début d'un rapprochement avec Fractal, l'ONG de développement indépendante qui réalise un travail social territorial dans le *campamento*. En travaillant ensemble, les femmes impliquées dans l'organisation du *campamento* ont peu à peu pris conscience des problèmes communs auxquelles elles se heurtaient au sein de leur foyer. Accompagnées par Fractal, elles ont commencé à se retrouver pour partager leurs expériences, liées à la répartition inégale des tâches domestiques et à la violence conjugale dont certaines sont victimes.

Habitante de Los Arenales, Libni est péruvienne, mère d'un garçon de quatre ans. Segundo, son mari, travaille dans le secteur de la construction. Cependant, lors de leur arrivée au Chili, il y a cinq ans, il a dû accepter pendant plusieurs mois des travaux sans contrat, exposés aux pratiques abusives de ses employeurs, faute de trouver un emploi formel, nécessaire pour régulariser sa situation migratoire. C'est lorsque Libni est tombée enceinte et a dû cesser de travailler, que le *campamento* est apparu comme une solution pour le couple ne parvenant plus à payer de loyer. Seulement, la maison qu'ils avaient commencé à construire a été détruite par les forces de police lors d'une opération de délogement. Libni se remémore les jours qui ont suivi ces lourdes pertes matérielles:

On n'avait rien à manger parfois. On pensait pour le jour-même mais on arrivait tout juste, on n'avait même pas assez pour le liquide vaisselle. Ils avaient embauché Segundo et ils ne lui ont rien payé pour la semaine où il a travaillé. Il commençait à travailler à 4h du matin et revenait à 22h, et le chef voulait lui payer seulement le salaire minimum, alors il a démissionné. Avec la voisine de la maison d'à côté, on faisait ensemble nos recherches d'emplois pour Segundo et son mari à elle, qui étaient tous les deux au chômage. On s'aidait, et c'était toujours: "voisine, tu as du sucre?". Je lui prêtai ce que j'avais, et elle me prêtait ce que je n'avais pas. On a vécu ainsi jusqu'à l'année dernière puis on a un peu pris notre indépendance, mais même aujourd'hui: "tu as? Si, tiens". C'est comme ça, parce que je crois qu'être voisins c'est quelque chose de plus que d'être seulement une connaissance. Tu ne sais jamais à quel moment tu pourras avoir besoin de cette autre personne (Entretien, 2019).

La connaissance mutuelle entre les habitants du *macrocampamento* Los Arenales où vit Libni constitue, selon les mots de la présidente de son comité, Elizabeth, des "couches de protection". Elizabeth a été de longues années sœur au sein d'une mission catholique dans l'Amazonie péruvienne, expérience au cours de laquelle elle a côtoyé des curés proches de la Théologie de la Libération.<sup>3</sup> Les connaissances et savoir-faire qu'ils lui ont transmis concernant l'organisation des groupes se révèlent précieux dans le contexte du *campamento*. Nommé Nue-

<sup>3</sup> La théologie de la libération est un courant dissident de l'Eglise catholique, développé à partir des années 1960 en Amérique latine. Il repose sur l'idée que la pauvreté vécue par la majeure partie de la population est fondamentalement injuste et appelle à plus de solidarité, de dignité et de justice sociale, à travers la libération des peuples (Silva, 2009).

vo Amanecer Latino, le comité d'Elizabeth est particulièrement actif, ayant par exemple été à l'initiative d'une garderie communautaire. L'idée de ce projet était que des voisines soient employées pour garder les enfants des mères souhaitant travailler et ainsi s'indépendantiser économiquement. Alors que je fais remarquer à Elizabeth que le *campamento* est souvent associé à la délinquance et au danger, elle affirme:

Au contraire, il crée des couches de protection empiriques. Parce que, dès qu'on nous dit: "Voisine, dans la maison n° tant, il se passe ça", je dois courir vers là-bas... "Voisine, dans telle autre maison, le mari frappe la femme...". Wili [le vice-président du comité], qui a la camionnette, emmène les femmes victimes de violence au Centre d'Assistance et attend avec elle. Même à 2, 3 heures du matin. Et après on est là, à contenir, avec Carmen, avec la Libni... Et tout ça fait que les voisins commencent à générer des espaces de confiance. On parle des sujets entre nous... Toutes ces choses ont permis de faire que nous soyons les super femmes que nous sommes aujourd'hui (Entretien, février 2019).

Comme le fait Elizabeth, il faut souligner que les pratiques de soin, de solidarité et de protection entre voisins ne sont pas assumées uniquement par les femmes dirigeantes mais également par les hommes impliqués dans l'organisation communautaire. C'est le cas du vice-président du comité Nuevo Amanecer Latino, lorsqu'il attend de longues heures dans le Centre d'assistance avec des femmes victimes de violence conjugale. Dans le macrocampamento Balmaceda, un groupe de voisins s'est associé en une entreprise de transports pour transporter les habitants entre l'avenue principale et le macrocampamento. Ces derniers n'ont ainsi pas à monter à pied la longue pente jusqu'aux hauteurs des collines, où sont situées les premières maisons. David, l'un des chauffeurs, explique:

Ce n'est pas comme un bus, un taxi, où l'on voit des inconnus tous les jours. Non, nous, on transporte toujours les mêmes personnes. On est un voisinage, on est une famille. Nous, on l'appelle la famille parce qu'on est là... Les gens arrivent, et s'ils n'ont pas pour payer leur trajet, on les amène quand même, on ne va pas les laisser. Dans le *campamento* il y a beaucoup d'enfants, et là il y a une garderie (montre l'angle de la rue) et nous, toute la journée on transporte des enfants. Maintenant que l'école a repris, certaines mamans amènent leurs enfants, vont les chercher, elles font deux, trois aller-retours par jour. On ne va pas les faire payer à chaque fois [...] (Entretien, février 2019).

L'attention envers l'autre constitue ainsi un élément essentiel de la construction de ces *paysages pour la vie*<sup>4</sup> que sont les *campamentos* (cf. Rolnik, 2018, p. 6).

<sup>4</sup> Cette expression a été employée par l'urbaniste et précédente rapporteure spéciale pour le droit au logement adéquat des Nations unies, Raquel Rolnik, qui se réfère à l'habitat auto-construit, aux quartiers non-planifiés, comme "paysages pour la vie", en opposition aux tours d'immeubles de bureaux ou aux logements aux coûts hors d'accès pour la majorité de la population, qu'elle qualifie de "paysages pour la rente".

## La dignité de l'habitat comme résistance politique

Il est important de souligner que penser le *campamento* comme un espace où sont exercées des pratiques de soin et de protection, au sein du foyer comme de la communauté est contre-intuitif vis-à-vis de la représentation de ces territoires dans l'imaginaire collectif, décrit par les discours médiatiques et politiques comme un habitat indigne, où sévit la délinquance et où les droits des personnes ne sont pas assurés.



La penseuse féministe bell hooks a décrit comment les femmes noires en Afrique du Sud, du temps de l'apartheid, restauraient au sein du foyer leur dignité et celles de leurs proches, en contraste avec les discriminations et humiliations vécues au dehors (Hooks, 1990, p. 385). Leur action, plutôt qu'un rôle "naturel", est à comprendre comme une résistance politique vis-à-vis de la situation d'oppression subie dans la société. Au Chili, les travailleuses et travailleurs immigrés latino-américains, qui pour la plupart sont d'ascendance indigène ou afro-descendants, sont l'objet de discriminations entremêlant des logiques racistes, classistes et sexistes. Cette relégation des ressortissants des pays voisins à une forme d'altérité infériorisée s'explique par la prégnance, dans la société chilienne, d'un ordre de valeur hérité de la colonie. Le projet national chilien définit son identité comme blanche, "civilisée", proche de l'Europe, en opposition à un "autre" indigène, "sauvage", dont seraient restés proches les autres pays latino-américains, et plus particulièrement leurs secteurs populaires (Tijoux Merino et Córdova Rivera, 2015, p. 8). Dans le cas des habitants des *campamentos*, à ces stigmates, s'ajoutent ceux dont l'habitat non-planifié institutionnellement est si souvent l'objet.

L'Etat chilien, par le passé, répondait plus favorablement aux demandes de titres de propriété et d'accès aux services urbains, agissant en ce sens de façon similaire à d'autres Etats d'Amérique latine, où l'occupation irrégulière des sols est l'une des modalités principales d'accès au logement des secteurs populaires (Garcés, 2002; Holland, 2015). Au prisme de la volonté des gouvernements de la transition démocratique de moderniser le Chili et de "dépasser la pauvreté", les *campamentos* ont été considérés comme un signe manifeste de sous-développement (Murphy, 2015, p. 121). L'Etat a déplacé massivement leurs habitants dans des logements sociaux bâties en nombre très important au cours des années 1990. Cette politique a bénéficié au secteur de la construction, tout en éloignant les plus pauvres des zones centrales. La

Figure 5: Fresque murale à l'angle d'une rue du quartier Desierto Florido du campamento Los Arenales. Crédits: Photographie par l'auteure, mars 2019.

revendication de titres de propriété et à l'accès aux services urbains des *campamentos* d'Antofagasta contrevient donc à la politique de logement pour les secteurs les plus pauvres, entrée en vigueur durant la dictature et consolidée au moment de la transition démocratique. Conjointement à cette politique, s'est distillée l'idée que le logement est un bien auquel les individus accèdent "par l'effort", c'est-à-dire en épargnant puis en se voyant attribuer, avec l'aide d'une allocation de l'Etat, une unité de logement sur le marché immobilier privé. Construits selon la logique du marché, les logements pour les foyers les plus pauvres sont situés sur des sols urbains peu chers, et donc périphériques, de petite taille et avec des matériaux d'une qualité souvent faible (Ducci, 1997).

Les *campamentos* d'immigrés d'Antofagasta qui demandent aujourd'hui leur régularisation représentent une alternative et un désir d'autonomie vis-à-vis de la politique de logements sociaux chiliennes. Octroyer l'accès à des sols urbains centraux aux habitants des *campamentos* serait interprété comme une "triche" face aux foyers chiliens qui patientent depuis des années pour accéder à une unité de logement social, dans un immeuble en périphérie. En outre, les responsables politiques ne souhaitent pas s'exposer au risque d'être accusés de favoriser des immigrés vis-à-vis des nationaux. Ce contexte politique contribue à expliquer l'accent mis par les gouvernements local et national sur l'"illégalité" des *campamentos* d'Antofagasta et le relai de représentations de leurs communautés comme désorganisées, marquées par la délinquance et d'autres maux sociaux. Les immigrés des *campamentos* d'Antofagasta ont été décrits par une personnalité de l'Eglise catholique, dotée d'influence sur l'élaboration des politiques publiques, comme "venant de pays beaucoup moins formels que le nôtre" (Berrio, 2017, p.2). Selon ce discours, répandu parmi les acteurs institutionnels, des facteurs culturels expliqueraient ce mode d'habitat marqué par le désordre et l'illégalité, supposant l'incapacité des immigrés à s'intégrer au marché formel du logement. Face à ces représentations, le haut degré d'organisation des *campamentos* et l'importance qu'y recouvre la notion de *soin* acquièrent une dimension politique. Pratiques de soin, solidarité et protection sont d'autant plus *politiques* que le principal argument auquel recourt le gouvernement local pour justifier le délogement à terme des *campamentos* d'Antofagasta est leur localisation dans une zone considérée par les normes de planification comme soumise à des risques naturels. Leurs habitants sont souvent accusés, de façon plus ou moins implicite, d'inconscience: ils mettraient en danger leur vie et celle de leur famille en habitant sur les collines où peuvent survenir des alluvions, ou sous des tours de haute-tension électrique.

Prononcé lors d'une réunion publique à l'Université catholique du Nord, le discours de Blanca, porte-parole du *macrocampamento* Balmaceda, dont les habitants ont résisté pendant plusieurs années à une tentative de délogement par le gouvernement, est une réponse à ces représentations:

Oui, nous sommes des immigrés. Mais nous vivons ici depuis plusieurs années, nous avons créé des familles, et nous avons les mêmes besoins que les Chiliens. Ils nous discriminent pour vivre dans un *campamento*, alors que nous y vivons tranquillement, avec dignité, en communauté, nous nous connaissons entre nous, entre voisins. Nous avons la richesse de dire: "Voisins, vous savez quoi, aujourd'hui nous voulons faire telle activité... Partageons et faisons-le", ce qui aujourd'hui, ne peut plus se faire dans les *poblaciones*.<sup>5</sup> Ils nous stigmatisent beaucoup en disant que nous sommes

---

5 La porte-parole communautaire se réfère au déclin des sociabilités de quartier et des organisations populaires locales, survenu au Chili depuis la fin de la dictature, tel que souligné précédemment (Herrmann et van Klaveren, 2016).

des délinquants, mais ce n'est pas vrai. 90% des personnes qui vivent dans un *campamento* travaillent. Nous enrichissons les riches. Nous travaillons, nous gardons leurs enfants, nous faisons le ménage, nous travaillons dans la construction... Mais nous aussi nous vivons dignement (...). Si on a cette nécessité, c'est parce qu'on n'y arrive pas avec ces salaires. Moi j'ai deux enfants, mes deux enfants vont à l'école. Moi, comme garde d'enfant chez un particulier, je gagne 300 000 pesos, en travaillant de lundi à vendredi, de 8h du matin à 5h de l'après-midi. Parfois je n'ai même pas le temps de voir mes enfants, d'aller les chercher à l'école, de jouer avec eux... Je n'ai pas la même possibilité qu'ont les riches (...). Souvent, les familles qui ont des enfants ont des problèmes pour louer un logement, car les maisons louées aux immigrés sont pensées pour des personnes seules, pas pour des personnes avec des enfants. C'est une discrimination envers les familles. Alors la majorité de ceux qui vivent dans un *campamento*, c'est parce que nous ne pouvions pas payer 250 000 pesos pour une maison, alors qu'ils nous empêchent de vivre sans enfants. Malheureusement les familles sont formées par des enfants, et personne ne peut nous dire que nous, nous ne pouvons pas en avoir (Enregistrement de la conférence, 2019).

Les paysages des campamentos portent en eux ces liens entre habitants, nourris par les projets entrepris pour aménager un lieu de vie a priori hostile. Ainsi, l'entrée du campamento Los Arenales par le secteur du comité Nuevo Amanecer latino a été embellie par l'aménagement d'une aire de jeux. Les habitants, y compris les enfants, l'ont fabriquée eux-mêmes à partir de matériaux de récupération, après l'avoir décidé au cours d'une assemblée de voisinage (voir figure 6). Les fresques murales réalisées par des artistes de street art locaux, dont le coût est financé par les habitants, expriment également cette volonté d'embellir l'espace du quotidien qui acquiert une portée politique (figure 7).

## Conclusion

Ainsi, les récits des habitants des *campamentos* et les scènes issues de leur quotidien dessinent une autre image de l'habitat informel, marquée par les efforts des habitants pour assurer la dignité du lieu de vie, par l'importance du rôle des femmes, par des liens de voisinage denses et des pratiques de solidarité. Ces éléments consacrent l'importance que recouvre la notion de "soin" dans la construction sociale, matérielle et symbolique des *campamentos*. La conclusion, tout en remémorant quelques résultats de mon enquête, vise à ébaucher différentes pistes pour élargir la discussion. D'une part, les expériences d'habitat informel nourrissent les réflexions en cours quant à la prise en compte des tâches de soin dans la construction de l'espace urbain. D'autre part, il est possible d'affirmer que la notion d'"éthique du soin", issue de la philosophie féministe, trouve un écho dans le fonctionnement communautaire des *campamentos* étudiés. Enfin, l'engagement quotidien des femmes pour l'amélioration de l'habitat amène à questionner leur représentation et la voix politique qui est la leur au sein des mouvements populaires urbains revendiquant le droit au logement et à la ville au Chili.

Ainsi, j'ai voulu montrer que la formation des *campamentos* d'Antofagasta sous l'action d'immigrés apporte une réponse auto-organisée et populaire à la crise du logement mais aussi, en partie, à la crise du

soin qui frappe particulièrement les foyers les plus pauvres (Ezquerra, 2011). Notons qu'un nombre très important des femmes immigrées habitant les *campamentos* travaillent comme gardes d'enfants chez des particuliers, comme aides à domicile ou encore sont salariées d'entreprises privées de nettoyage. Ces tâches de soin, essentielles à la production économique et à la reproduction de la vie comme l'a souligné l'économie féministe, sont procurées par des personnes dont la place dans la ville n'est pas assurée dans des conditions dignes. Forme d'urbanisme populaire, le *campamento* est un espace où la valeur d'usage et la soutenabilité de la vie trouvent en revanche une place beaucoup plus grande que dans l'espace urbain planifié, régi par la logique de marché. Des parcs pour enfants sont construits en matériels de récupération, les maisons sont agrandies au rythme de l'extension de la famille, une "boulangerie coopérative" a été créée par les responsables communautaires dans le *campamento* Los Arenales (Figure 8). Des femmes, principalement, s'y impliquent, pouvant ainsi travailler près de chez elles, sans hiérarchie et avec des horaires souples. Les autrices ayant adressé une critique féministe au droit à la ville tel que théorisé par Henri Lefebvre en 1968, soulignaient l'absence de prise en compte du genre (Buckingham, 2010). Penseuses et militantes ont ainsi mis l'accent sur la nécessité, pour avancer vers une ville plus inclusive, de ne plus considérer la satisfaction des soins comme relevant de la sphère domestique, mais de les prendre pleinement en considération au moment de planifier la ville (Montoya, 2012). En ce sens, le *campamento* est fait d'expériences embryonnaires pour penser en pratique ces injonctions à construire, selon l'expression de la sociologue Blanca Valdivia une "*ciudad cuidadora*", "une ville qui soigne" (Valdivia, 2018).

Par ailleurs, les *campamentos* au cœur de cette contribution offrent également des formes de micro-gouvernement direct et local, au sein desquels les postes à responsabilités sont occupés majoritairement par des femmes. Il ne s'agit pas de faire ici des *campamentos* des modèles démocratiques et matriarcaux, alors que la participation des habitants y est parfois insuffisante, que certains responsables communautaires abusent de leur pouvoir et surtout, que les femmes populaires y subissent comme ailleurs des oppressions patriarcales. Néanmoins, il est intéressant de se demander si les personnes engagées bénévolement dans les affaires communes mettent en place un mode d'organisation qui serait marqué par "l'éthique

Figure 6: Parc de jeux pour enfants fabriqué par les habitants de Los Arenales.  
Crédits: Rompiendo Barreras.





du soin". Cette notion nourrit des débats au sein de la philosophie féministe depuis trois décennies (Brugère, 2009). Selon Joan Tronto, l'éthique du soin peut être pensée comme une "activité caractéristique de l'espèce humaine, qui recouvre tout ce que nous faisons dans le but de maintenir, de perpétuer et de réparer notre monde, afin que nous puissions y vivre aussi bien que possible. Ce monde comprend nos corps, nos personnes et notre environnement, tout ce que nous cherchons à relier en un réseau complexe en soutien à la vie" (Tronto, 2009, p. 153). Les repas communautaires, les loteries solidaires et autres événements organisés pour renforcer la communauté du *campamento* y renvoient ainsi dans une certaine mesure, de même que les nombreux autres éléments ethnographiques restitués dans cette contribution. Comme la leader Elizabeth, certaines responsables communautaires au cours des assemblées d'habitants, évoquent les problématiques de violence conjugale et appellent à la vigilance entre voisines et voisins, afin de venir en aide aux femmes victimes. L'organisation auto-gérée, les liens denses de voisinage et la carence qui caractérisent le *campamento* rendent peut-être propice l'émergence de cette éthique du soin, fondée sur l'interdépendance entre les êtres, l'attention à l'autre, la réponse à ses nécessités et l'attente de la réciprocité. Comme le souligne la philosophe Agata Ziełinski (2010), l'éthique du soin ne consiste pas en une assistance mais plutôt en une incitation à la participation, une sollicitation de l'action du sujet aidé —ce qui fait écho aux appels constants des leaders communautaires à l'engagement du plus grand nombre d'habitants dans les affaires communes—. Dès lors, l'éthique du soin ne correspond pas, dans une perspective essentialisante, à une morale qui serait "propre" aux femmes, mais constitue plutôt un jalon pour penser l'égalité et la démocratie réelle (Laugier et Molinier, 2009). Surtout, une analyse par l'éthique du *care* amène à mettre en lumière le rôle particulier des responsables communautaires, endossé généralement

Figure 7: A l'aube, distribution de pain par les habitantes travaillant dans la boulangerie communautaire interculturelle de Los Arenales. Crédits: Photographie par l'auteure, juin 2018.

sans attente de rétribution, pour créer des relations d'interconnaissance et de solidarité entre les habitants du *campamento*.

Enfin, le rôle primordial des habitantes dans les *campamentos* d'Antofagasta, souligné par cette contribution, amène à interroger la façon dont à travers leur engagement pour l'accès au logement les femmes populaires peuvent affirmer leur propre voie vers l'émancipation et le combat contre les oppressions patriarcales. En effet, alors que ces dernières années en Amérique latine, et particulièrement depuis 2018 au Chili, des mouvements féministes ont visibilisé avec force les inégalités de genre dans différentes sphères de la société, depuis les périphéries populaires s'élèvent également des voix de femmes soutenant des revendications propres à leurs réalités. Avance ainsi la constitution d'un féminisme communautaire et populaire. Au Chili, les mouvements de *pobladoras* et *pobladores* Uka-mau, Vivienda Digna ou encore le Movimiento de Pobladores en Lucha (MPL) portent des initiatives, des univers symboliques et des discours qui reconnaissent la dignité du rôle des femmes pour assurer la soutenabilité de la vie. Au lieu de l'essentialiser, ils le dénaturalisent en reconnaissant la charge politique, ainsi que les oppressions liées à la prise en charge des tâches de soin. Donc, tel que le souligne la philosophe Rebeca Martínez, le rôle primordial des femmes dans les luttes pour le logement amène à briser le mur entre sphères publique et sphère privée (Martínez, 2019). Ainsi, si des recherches ont montré que les mobilisations pour le logement au Chili sont depuis leurs débuts au XXe siècle l'arène de constitution de nouvelles subjectivités populaires à travers l'identité sociohistorique du *poblador* (Angelcos-Gutiérrez, 2015; Perez, 2016 ; Angelcos et Pérez, 2017), de nouvelles subjectivités de femmes naissent également. Elles se caractérisent par la volonté de sortir les responsabilités assumées historiquement de l'invisibilité de la sphère privée et de mettre en lumière, au sein des sphères communautaire, publique et politique, la force et

Figure 8: Groupe de femmes immigrées du campamento Los Arenales engagées dans la vie communautaire, devant le campamento. Crédits: Movimiento de Pobladora/es Vivienda Digna, avril 2019.



la dignité déployées par les femmes à travers les rôles de genre, tout en élargissant leur portée en lutte contre les injustices sociales. Si des prises de conscience “féministes” ont lieu, elles se produisent à partir de la réalité propre des femmes populaires, et non en calquant les luttes de femmes plus audibles au sein de la société, celles issues des classes moyennes et supérieures. Ainsi, les femmes immigrées des *campamentos* d'Antofagasta ajoutent à leur combat pour le droit au logement celui contre les violences conjugales et contre le racisme, pour leur acceptation dans un pays où elles travaillent, enrichissent par leurs cultures, bâissent leur foyer et leur vie. À travers leur combat initialement fondé sur la dignité du quotidien émergent des récits, des formes de vie et des revendications qui égrènent autant de rêves d'une ville, et d'un système économique, social et politique qui seraient plus justes.

## Bibliographie

- Angelcos-Gutiérrez, Nicolas (2015). *La construction du politique chez les nouvelles générations de pobladores au Chili* (Thèse de doctorat). Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales (EHESS), París.
- Angelcos, Nicolas et Pérez, Miguel (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>
- Brugère, Fabienne (2009). *Pour une théorie générale du “care”*. [Blog Post] La Vie des idées. Consulté en ligne le 10 juillet 2019: <http://www.laviedesidees.fr/Pour-une-theorie-generale-du-care.htm>.
- Buckingham, Shelley (2010). El derecho a la ciudad desde la perspectiva de género. In Sugranyes, Ana et Mathivet, Charlotte (éds.), *Ciudades para tod@s: por el derecho a la ciudad, propuestas y experiencias* (59-65). Santiago de Chile: Habitat International Coalition (HIC).
- CIS TECNO-Chile. (2017). *Actualización catastro nacional de campamentos*. Santiago de Chile: Centro de Investigación Social de la Fundación Techo.
- Berrios, Felipe (2017, 6 septembre). Intervencionen la Sesion 111<sup>a</sup> de la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales, correspondiente al período legislativo 2014-2018. Santiago de Chile: Congreso nacional. Consulté en ligne le 20 juillet 2019: <https://www.camara.cl/pdf.aspx?prmID=44235&prmTIPO=ACTACOMISION>.
- Contreras Reyes, Felipe (2018, 26 marzo). Entrevista. Felipe Berrios, Sacerdote jesuita: “Soy el primero en defender a los inmigrantes, pero no a los frescos”. *El Mercurio*, p. 5. Consulté en ligne le 20 juillet 2019: <http://www.mercurioantofagasta.cl/impresa/2018/03/26/full/cuerpo-principal/5/>.
- Ducci, Maria Elena (1997). Chile: el lado oscuro de una política de vivienda exitosa. *Revista EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales*, 23(69), 99-115.
- Ezquerro, Sandra (2011). Crisis de los cuidados y crisis sistémica: la reproducción como pilar de la economía llamada real. *Investigaciones Feministas*, 2, 175-194. DOI: 10.5209/rev\_INFE.2011.v2.38610
- Farha, Leilani (2018). *Rapport de la Rapportuse spéciale sur le logement adéquat relatif à sa mission au Chili*. Ginebra: Conseil des droits humains, Nations unies.
- Ferrer, Salvador (2018). *Déficit habitacional en Chile: ¿La necesidad de construir nuevas viviendas?* [Blog post] Invitro-Blog del Instituto de la Vivienda de la Universidad de Chile. Consulté en ligne le 15 mars 2019: [https://invi.uchilefau.cl/deficit-habitacional-en-chile-la-necesidad-de-construir-nuevas-viviendas/#\\_edn3](https://invi.uchilefau.cl/deficit-habitacional-en-chile-la-necesidad-de-construir-nuevas-viviendas/#_edn3).
- Fraser, Nancy (2016). Contradictions Between Capital and Care. *New Left Review* 100, July-August 2016. Consulté en ligne le 20 juillet 2019: <https://newleftreview.org/issues/II100/articles/nancy-fraser-contradictions-of-capital-and-care>.
- Garcés, Mario (2002). *Tomando su sitio*. Santiago de Chile: Edicion LOM.
- Han, Clara (2012). *Life in debt: Times of Care and Violence in Neoliberal Chile*. Berkeley, CA: University of California Press.
- Herrmann, Marie Geraldine et van Klaveren, Annie (2016). Disminución de la participación de la población en organizaciones sociales durante los últimos trece años en Chile e implicaciones para la construcción de una política de planificación urbana más participativa. *Revista EURE*, 42(125), 175-203. DOI: 10.4067/S0250-71612016000100008
- Holland, Alisha (2015). The Distributive Politics of Enforcement. *American Journal of Political Science*, 59(2): 357-71. DOI: 10.1111/ajps.12125
- Hooks, bell (1990). Homeplace (A Site of Resistance). In *Yearning: Race, gender, and cultural politics*. Boston, MA: South End Press. Consulté en ligne le 23 mars 2019: <https://libcom.org/library/homeplace-site-resistance>.
- Laugier, Sandra y Molinier, Pascale (2009). Politiques du care. *Multitudes*, 2-3(37-38), 74-75. DOI : <https://doi.org/10.3917/mult.037.0074>
- Laugier, Sandra (2010). L'éthique du care en trois subversions. *Multitudes*, 3(42), 112-125. DOI: 10.3917/mult.042.0112.
- López-Morales, Ernesto et Herrera, Nicolas (2018, 25 juillet). Arriendos por las nubes: efecto de la creciente concentración de la propiedad. *CIPER CHILE*. Consulté en ligne le 30 mars 2019: <https://ciperchile.cl/2018/07/25/arriendos-por-las-nubes-efecto-de-la-creciente-concentracion-de-la-propiedad/>.
- Martínez, Rebeca (2019, 20 marzo). Por qué la lucha por la vivienda es una lucha feminista. *Contextos*. Consulté en ligne le 16 juillet 2019: <https://ctxt.es/es/20190320/Firmas/25085/Rebeca-Martinez-lucha-vivienda-lucha-feminista-produccion-reproduccion-Argumosa.htm>.
- Massolo, Alejandra (1998). Defender y cambiar la vida: mujeres en movimientos populares urbanos. *La Aliaba*, 2(3), 65-78. Consulté le 28 mars 2019: <http://www.biblioteca.unlpam.edu.ar/pubpdf/alibaba/v03a04massolo.pdf>.
- Massolo, Alejandra (2003). El espacio local y las mujeres: pobreza, participación y empoderamiento *La Aliaba*, 2(8), 37-49. Consulté en ligne le 17 juillet 2019: <http://www.cervantesvirtual.com/descarga/>

- Pdf/el-espacio-local-y-las-mujeres-pobreza-participacion-y-empoderamiento-927305/.
- Montoya, Ana Milena (2012). Mujeres, derechos y ciudad: apuntes para la construcción de un estado del arte desde el pensamiento y la teoría feminista. *Territorios*, 27, 105-143. Consulté en ligne le 20 juillet 2019: <https://revistas.urosario.edu.co/index.php/territorios/article/view/2282>.
- Murphy, Edward (2015). *For a Proper Home, Housing Rights in the Margins of Urban Chile, 1960-2010*. Berkeley, CA: University of California Press.
- Ossul-Vermehren, Ignacia (2018). Lo político de hacer hogar: una mirada de género a la vivienda autoconstruida. *Revista INV*, 33(93), 9-51. DOI: 10.4067/S0718-83582018000200009
- Pérez Orozco, Amania (2014). *Subversión feminista de la economía: aportes para un debate sobre el conflicto capital-vida*. Madrid: Traficantes de sueños. Consulté en ligne le 28 février 2019: [https://www.traficantes.net/sites/default/files/pdfs/map40\\_subversion\\_feminista.pdf](https://www.traficantes.net/sites/default/files/pdfs/map40_subversion_feminista.pdf).
- Perez Ahumada, Miguel (2016). Becoming Political Subjects in the City's Peripheries: Pobladores and Housing Struggles in Santiago, Chile. *UC Berkeley*. Consulté en ligne le 10 juillet 2019: <https://escholarship.org/uc/item/78s098jd>.
- Rodríguez, Alfredo y Sugranyes, Ana (2005). Los con Techo. Un desafío para la política de vivienda social. Santiago de Chile: Ediciones Sur.
- Rolnik, Raquel (2015). *La Guerra de los Lugares. Colonización de la Tierra y Financiarización de la Vivienda*, Santiago de Chile: Edicion LOM.
- Rolnik, Raquel (2018, 17 avril). Paisaje para la renta, paisajes para la vida. En *Dialogos Urbanos. Debates y reflexiones para construir la agenda urbana de la ciudad*. 2.<sup>a</sup> Edición del Encuentro Diálogos Urbanos, réalisé par le Departamento de Desarrollo Urbano- Intendencia de Montevideo. Montevideo, Uruguay. Consulté en ligne le 12 juillet 2019: [http://www.montevideo.gub.uy/sites/default/files/biblioteca/raquelrolniknuevo\\_0.pdf](http://www.montevideo.gub.uy/sites/default/files/biblioteca/raquelrolniknuevo_0.pdf).
- Silva, Sergio (2009). La Teología de la Liberación. *Teología vida*, 50(1-2), 93-116. DOI: 10.4067/S0049-34492009000100008
- Sugranyes, Ana (2015). El derecho humano a una vivienda adecuada en Chile. En Rodriguez, Alfredo, Rodríguez, Paula y Sugranyes, Ana (eds.), *Con subsidio, sin derecho. La situación del derecho a una vivienda adecuada en Chile*. Santiago de chile: Ediciones SUR.
- Tijoux Merino, María Emilia et Córdova Rivera, María Gabriela (2015). Racismo en Chile: colonialismo, nacionalismo, capitalismo. *Polis. Revista Latinoamericana*, 14(42), 7-13.
- Tronto, Joan (2009). *Un Monde vulnérable*, Paris: La Découverte.
- Valdivia, Blanca (2018). Del urbanismo androcéntrico a la ciudad cuidadora. *Habitat y Sociedad*, 11, 65-84. DOI: 10.12795/HabitatySociedad.2018.i11.05
- Vega, Cristina, Martínez-Buján, Raquel et Paredes, Myriam (2018). *Cuidado, Comunidad y Comunes. Experiencias cooperativas en el sostenimiento de la vida*. Madrid: Edicion Traficantes de Sueños.
- Vergara Perucich, Francisco (2017). Antofagasta y el desequilibrio del mercado inmobiliario. *CIPER Chile*. Consulté en ligne le 30 mars 2019: <https://ciper-chile.cl/2017/06/21/antofagasta-y-el-desequilibrio-del-mercado-inmobiliario/>.
- Zielinski, Agata (2010). L'éthique du care: Une nouvelle façon de prendre soin. *Etudes*, 413(12), 631-641. Consulté en ligne le 20 juillet 2019: <https://www.cairn.info/revue-etudes-2010-12-page-631.htm>.

Martin, Marianne (2019). L'habitat informel au prisme du soin: implication des femmes, solidarités de voisinage et dignité du quotidien. *Habitat y Sociedad*, 12, 43-65.

<<http://dx.doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2019.i12.04>>





# Participación en la elaboración de políticas públicas. Instrumentos de planificación para la co-gestión de vivienda y ciudad en el ámbito local

*Participation in the development of public policies. Planning tools for the co-management of housing and city in the local level*

Juan Francisco Fernández Rodríguez<sup>1</sup>

Fecha de recepción: 30-03-2019 – Fecha de aceptación: 04-08-2019

*Hábitat y Sociedad* (ISSN 2173-125X), n.º 12, noviembre de 2019, pp. 67-87.

<http://dx.doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2019.i12.05>

## Summary

After the municipal elections of May 2015 in Spain, the new city councils elected have to face the existing residential crisis, highlighted by the continuous citizens` mobilizations after the bursting of the Spanish real estate bubble (2008).

An example is the Sevillian municipality of Bormujos, which have approved a new General Urban Plan (PGOU) with a proposal for the growth of more than 5,000 houses, under market dynamics away from the satisfaction of citizens` demands of affordable access to housing.

In this context, and with the change of the municipal government, the new city council have developed its Municipal Housing and Land Plan (PMVS) in a participatory way.

Based on its analysis, this research aims to define how participation can influence the development of public policies in a municipality. Thus, it is concluded which are the contributions of the participatory process carried out in Bormujos that will favour the change toward a new model of use of the existing city, facilitating access to affordable housing giving priority to role of citizens instead of the interests of market.

## Key words

Housing policies; Citizen participation; Right to the city; Social Management of Habitat; Municipal Housing plans; Participatory urbanism

## Resumen

Tras las elecciones municipales celebradas en España en mayo de 2015, los nuevos ayuntamientos constituidos deben afrontar la crisis residencial existente, puesta de manifiesto por las continuas movilizaciones ciudadanas surgidas tras el estallido de la burbuja inmobiliaria del 2008.

Ejemplo de ello es el municipio sevillano de Bormujos, que, en plena crisis del modelo residencial imperante, aprueba un nuevo Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) con una propuesta de crecimiento de más de 5000 viviendas, bajo dinámicas de mercado alejadas de la satisfacción de las demandas ciudadanas de acceso asequible a la vivienda.

En este contexto, y tras producirse el cambio de gobierno municipal, el nuevo ayuntamiento pone en marcha la elaboración de su Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) de forma participativa.

A partir de su análisis, la presente investigación busca determinar en qué medida la participación tiene capacidad para incidir en el desarrollo de las políticas públicas de un municipio. Así, concluiremos cuales son los aportes del proceso participativo llevado a cabo en Bormujos que favorecen el cambio hacia modelos de puesta en uso de la ciudad existente y facilitan el acceso asequible a la vivienda, primando el protagonismo de la ciudadanía frente a los intereses de mercado.

## Palabras clave

Políticas de vivienda; Participación ciudadana; Derecho a la ciudad; Gestión Social del Hábitat; Plan municipal de vivienda; Urbanismo participativo

<sup>1</sup> Doctorando en Arquitectura, Escuela Técnica Superior de Sevilla (US), España. E-mail: jfernandez52@us.es

## Introducción

Tras las elecciones locales celebradas en España el 24 de mayo de 2015, y en un momento de fuerte presión ciudadana, los nuevos gobiernos municipales surgidos de esos comicios se enfrentan al difícil reto de dar respuesta a las demandas de acceso a la vivienda de la ciudadanía, en un contexto de crisis tras el estallido de la “burbuja inmobiliaria” de 2008.

El modelo de producción de vivienda predominante en España hasta ese momento se relaciona con un marco político y legislativo que, principalmente durante los años 90-2000, potencia el sector inmobiliario como motor de crecimiento económico y de creación de empleo. Así, apoyándose en criterios de ordenación del territorio y planificación urbana de consumo de suelo y crecimiento ilimitado, se ha generado un modelo de ciudad poco habitable, vinculado a la dispersión y la infrautilización que ha generado degradación urbana y segregación social y espacial (Fariña y Naredo, 2010).

Durante este periodo se incentivó la compra de vivienda como vía de inversión, conformándose un parque residencial entendido en términos cuantitativos, de acceso en propiedad a vivienda mayoritariamente libre, con precios que aumentan de manera exponencial. Así, mientras el gasto indirecto en forma de beneficios fiscales a la compra representaba el 75% del gasto en políticas de viviendas, tan solo el 25% era gasto directo relacionado con la demanda y necesidades de alojamiento de la población más vulnerable (Alguacil *et al.*, 2012). Dada la falta de incentivo a regímenes de tenencia alternativos a la propiedad, el mercado privado del alquiler se reduce,<sup>2</sup> y el de vivienda social es testimonial, representando tan solo el 2% del total del parque (Alberdi, 2014).

Con la llegada de la crisis económica y financiera (2008), el aumento del desempleo (del 8% al 26,6% entre 2007 y 2013 según datos del Observatori Desc) y la falta de acceso al crédito, amplios sectores de la población no tienen capacidad de hacer frente al pago de sus hipotecas o alquileres, o de emanciparse en el caso de los jóvenes, quedando excluidos del acceso a la vivienda. Crece entonces el número de viviendas vacías,<sup>3</sup> mientras proliferan en todo el país las situaciones de morosidad, de inseguridad de permanencia, de desahucios, desalojos y, en definitiva, de exclusión residencial.

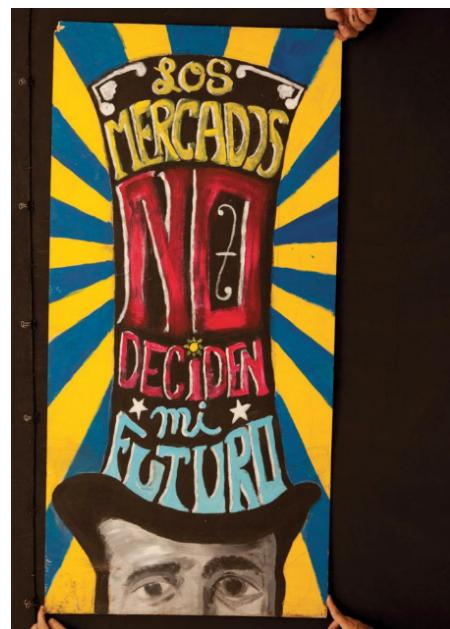
Según señala FEANTSA (European Federation of National Organizations Working with the Homeless) en su informe anual de 2008, el 20% de la población en España está excluida del mercado de la vivienda, dados los desorbitados precios de la misma, con incrementos del 107% en siete años. Estos datos no hacen sino poner de manifiesto la insuficiencia de las políticas de vivienda llevadas a cabo hasta ese momento y el agotamiento del modelo inmobiliario imperante.

Frente a esa situación, crecen entre los años 2011-2015 (a raíz del movimiento 15M) las protestas sociales primero (Figura 1), y los movimientos autoorganizados después, que reclaman una solución a la situación de “emergencia habitacional” por la que atraviesan muchas familias. A su vez, demandan un papel de la ciudadanía en la toma de decisiones y deliberación pública que, en el caso de la vivienda, les otorgue una posición central en la búsqueda de soluciones, restando protagonismo al mercado.

Por todo ello, se considera necesario establecer nuevas medidas de intervención pública en materia de vivienda que no instrumentalicen

<sup>2</sup> El 78,9% del parque es en propiedad, frente al 13,5% en alquiler. INE 2011.

<sup>3</sup> Un 13,7% del total del parque. INE 2011.



el sector inmobiliario como motor de crecimiento económico, sino que lo alejen de intereses de mercado. Así, será esencial establecer vías de provisión y gestión que antepongan la recualificación de la ciudad existente frente al urbanismo extensivo, y que confieran a la vivienda la consideración de derecho, reorientando las políticas de vivienda hacia modelos que recuperen la escala humana de la ciudad bajo una perspectiva de sostenibilidad social, económica y ambiental.

### *Objeto de la investigación*

Bajo esta reflexión, el presente artículo se centra en el estudio de un caso concreto, el del modelo residencial del municipio sevillano de Bormujos (21 476 habitantes). Se trata de una localidad ubicada en la comarca del Aljarafe, un sector de tradición rural que, dado el acusado crecimiento urbanístico de las últimas décadas, ha quedado integrado en el área metropolitana de Sevilla.

Dicho municipio, en el marco político, económico y social antes descrito, aprueba en noviembre de 2014 un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) que propone afrontar la demanda residencial existente incrementando en más de 5000 viviendas la capacidad del suelo municipal. Sin embargo, tras la constitución de un nuevo gobierno municipal surgido de las señaladas elecciones de 2015, se produce un cambio en la orientación de las políticas urbanas y residenciales, apostando por la búsqueda de soluciones alternativas que permitan facilitar el acceso a la vivienda de la ciudadanía más vulnerable.

Para ello, el municipio recurirá al desarrollo de un Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS), en el marco de la legislación en materia de vivienda aprobada en Andalucía en esos años. El entendimiento de esta figura como instrumento de definición de las políticas de vivienda municipales, y la apertura de su proceso de elaboración a la participación ciudadana, serán elementos clave de la nueva orientación que el gobierno local pretende conferir al modelo residencial municipal.

Así, a partir del análisis del trabajo realizado para la redacción del citado plan municipal de vivienda, y los resultados alcanzados por este, en contraposición con la propuesta residencial definida por el planeamiento urbanístico aprobado anteriormente, el objetivo de la

Figura 1: Acción Protesta contra los Desahucios. Movimiento 15 M. Madrid. 2011. Fuente: Serie Financial Crisis, Olmo Calvo.

presente investigación será el de determinar en qué medida el proceso participativo llevado a cabo, y los instrumentos definidos por este, tendrán capacidad de incidir en el desarrollo de las políticas públicas del municipio y ser germen de un nuevo marco que, a medio y largo plazo, permita reorientar el modelo de acceso a la vivienda y ciudad de la localidad.

De esta forma, y frente al modelo tradicional de acceso a la vivienda ligado al consumo de suelo y a la producción de vivienda en propiedad como objeto de inversión antes mencionado, la investigación señala en sus conclusiones cuáles son los aportes que realiza la participación para favorecer el cambio hacia modelos de puesta en uso de la ciudad existente, ligados al alquiler y la rehabilitación, que faciliten el acceso asequible a la vivienda y primen el protagonismo de la ciudadanía frente a los intereses de mercado, así como la protección y el cuidado de las personas.

## Estado de la cuestión

Si bien es cierto que la proliferación de viviendas vacías ha sido uno de los problemas sobre los que más se ha hablado tras el estallido de la burbuja inmobiliaria, pocos estudios han profundizado en su análisis. Julio Vinuesa, José María de la Riva y Antonio Palacios (2012) señalan al respecto que es precisamente la falta de conocimiento sobre ese parque vacante lo que conduce a la inconsistencia de las iniciativas políticas surgidas para paliarlo. Así, apuntan a que solo desde la detección y caracterización del *stock* de vivienda vacía podrán plantearse líneas estratégicas eficaces que permitan ponerla al servicio de las demandas ciudadanas.

Una de las iniciativas más exitosa en el contexto español en torno a este fenómeno es el programa de intermediación puesto en marcha por el gobierno vasco. Se trata de “Bizigune”, dirigido a la captación de viviendas vacías para incorporarlas a una bolsa de alquiler asequible, ofreciendo beneficios fiscales y garantías a los propietarios de estas. En Cataluña, y basado en esta iniciativa, se pone en marcha el Programa de Mediación para el Alquiler Social (Avalloguer), mientras que en Andalucía lo hará el Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler (PIMA). En ambos, el grado de éxito alcanzado en comparación con el modelo vasco es moderado, dado en parte a que en este el programa se vio respaldado por una financiación adecuada que permitió el desarrollo de estudios de detección del parque de viviendas vacías para su posterior incorporación a la bolsa.

En el contexto andaluz, y ante la falta de este tipo de estudios de detección para respaldar al PIMA, se propone que sean los planes municipales de vivienda quienes asuman esa tarea. Esta figura es introducida por la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda. Se establece como mecanismo municipal para diagnosticar la situación del parque de vivienda y los recursos disponibles, identificar y cuantificar las necesidades y demandas residenciales y definir las estrategias y acciones necesarias para atenderlas, en coordinación con el planeamiento urbanístico y bajo la participación de los diferentes actores municipales (técnicos, representantes políticos, ciudadanos).

Como en el caso de los planes municipales de vivienda, poco a poco han ido creciendo las iniciativas que integran la participación ciudadana

na en el desarrollo de políticas públicas como vía para reforzar la confianza y legitimidad de estas. En parte esto es debido a la reivindicación de mayor protagonismo de la ciudadanía en los procesos de toma de decisión realizada por movimientos sociales, asociaciones y colectivos durante los años más dramáticos de la crisis.

Así, bajo el concepto de “gobierno abierto”, se busca dar respuesta a los retos sociales detectados apostando por el diálogo para incluir diferentes puntos de vista, aprovechar recursos, propiciar sinergias y generar políticas ligadas a procesos de construcción colectiva. Pese a ello, la experiencia demuestra que en la práctica es complejo desarrollar este tipo de experiencias y garantizar la incidencia real de los ciudadanos, especialmente de los grupos más vulnerables, y que en muchos casos estas iniciativas solo sirven como procesos informativos que no alcanzan cotas reales de participación.

Una de las experiencias más exitosas (recogidas en Güemes, Resina y Cruz-Rubio, 2018) es la puesta en marcha por el gobierno de Aragón, hace una década de “Aragón Participa” que constituye una vía de promoción, apoyo y asesoramiento para incluir la participación ciudadana en la elaboración de políticas públicas mediante el desarrollo de talleres de debate presenciales. Con la aprobación de la Ley 8/2015, de 25 de marzo, de Transparencia de la Actividad Pública y Participación Ciudadana de Aragón, se establece la obligatoriedad de realizar procesos participativos para la elaboración de planes, programas y proyectos de ley. Así, el número de procesos participativos impulsados ha aumentado cuantitativamente, lo que supone que resulte más difícil gestionarlos y se corra el riesgo de que tan solo se conviertan en un trámite necesario.

Por ello, se ha impulsado la creación de *LAAAB: Laboratorio de Aragón [Gobierno] Abierto*, un blog entendido como espacio abierto y colaborativo de ideas en la red, así como la red social “Aragón Gobierno Abierto”, con idea de acercar la relación entre administración y ciudadanía.

En esa línea encontramos el caso de “Decide Madrid”, un instrumento en red desarrollado por el ayuntamiento como estrategia política de fomento de la transparencia y la participación. A través de este sistema, los ciudadanos pueden realizar consultas, propuestas, o votar sobre los asuntos planteados por el gobierno municipal. Esta vía, empleada también por otros ayuntamientos, resulta de fácil acceso para un amplio sector de la población, por lo que favorece la participación, aunque corre el riesgo de convertirse en un instrumento de mera consulta, ya que carece del aporte cualitativo de un proceso participativo ligado al debate y trabajo directo de sus participantes.

En el contexto Andaluz destaca la iniciativa “Granada Proyecta”, un proceso participativo que integra a la comunidad universitaria y empresarial, ciudadanía en general, asociaciones, movimientos sociales y personal vinculado al ayuntamiento de Granada para debatir sobre turismo sostenible y generar propuestas ligadas al plan de turismo de la localidad. En Córdoba, el ayuntamiento ha puesto en marcha la Escuela de Participación Ciudadana, dirigida a ampliar los conocimientos de la ciudadanía, responsables políticos y personal municipal para mejorar la calidad de los procesos participativos llevados a cabo.

Por último, señalaremos dos estudios desarrollados por el grupo de investigación ADICI (Aula Digital de la Ciudad) de la Universidad de Sevilla, en línea con la investigación “objeto de análisis”. El primero es “Cooperhabitar”, un proyecto de investigación ligado a la definición de

estrategias de puesta en uso de espacios vacantes en el municipio sevillano de Camas, bajo el modelo cooperativo. El segundo, “Barrios en Transición”, destinado a la definición participada de estrategias de rehabilitación integral del barrio sevillano de Parque Alcosa.

A modo de conclusión, podemos señalar que en los últimos años se ha producido un cambio en la orientación de las políticas de vivienda a nivel andaluz, que se manifiesta, entre otras, en la propuesta de elaboración de planes municipales de vivienda dirigidos a la puesta en valor de la ciudad existente bajo procesos ligados a la participación ciudadana. Sin embargo, es necesario que se desarrollen experiencias piloto que, bajo estas directrices, contribuyan a determinar la eficacia de este tipo de iniciativas a la hora de favorecer la transformación del modelo de vivienda y ciudad a escala local, siendo esa la voluntad del presente estudio.

## Marco teórico

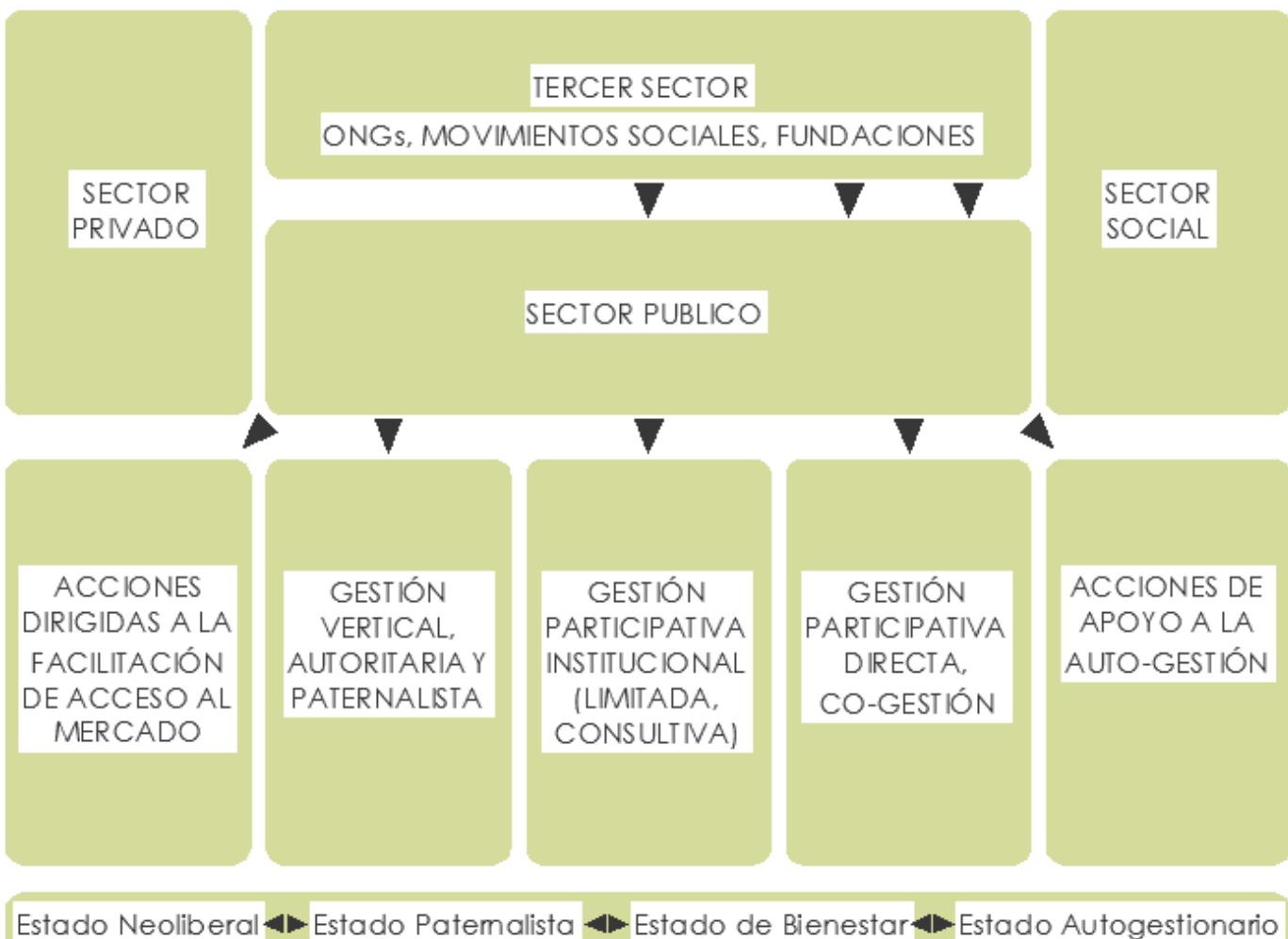
El estudio llevado a cabo se encuadra en el marco de la Producción y Gestión Social del Hábitat y el Derecho a la Ciudad. Este último concepto aparece por primera vez en la obra de Henri Lefebvre (1968), como planteamiento político desde el que reivindicar que la ciudadanía vuelva a ser dueña de la ciudad, que le dejó de pertenecer en favor de los intereses del capital. De esta forma, las personas serán protagonistas de la construcción de la ciudad, su gestión y transformación bajo parámetros democráticos que aseguren la posibilidad del “buen vivir” para todos.

Esta misma idea es apoyada por pensadores como David Harvey (2012), Horacio Capel (2013), o Ana Sugranyes (2010), que entienden el derecho a la ciudad como una herramienta clave para la formulación de políticas públicas que reconozcan a la diversidad de actores involucrados y pongan en valor la retroalimentación entre ellos.

Encuadrado en el Derecho a la Ciudad encontramos el concepto de Producción Social del Hábitat, acuñado por el grupo latinoamericano de la Coalición Internacional para el Hábitat (HIC) en 2002, y que Enrique Ortiz (2002) define como aquellos procesos que, bajo el control de autoproductores y otros agentes sociales sin fines de lucro, entienden la vivienda y el hábitat como producto social y cultural ligado al acto de habitar, y no como mercancía u objeto de intercambio. Esto implica la necesaria participación social en las distintas fases del proceso habitacional, ya sea planificación, construcción o uso (ob. cit.).

Este término sería posteriormente ampliado al de Producción y Gestión Social del Hábitat (2007), incluyendo todos aquellos aspectos relacionados con la gestión, que sobrepasan la mera producción de vivienda, siempre que estén ligados a un cambio de rol del usuario y la sociedad en su conjunto, que pasan a convertirse en protagonistas de la toma de decisiones sobre su hábitat.

Sin embargo, el modelo de construcción de vivienda y ciudad en España, ligado a las políticas antes descritas, lejos de acercarse a procesos de puesta en el centro los problemas de la ciudadanía, se ha basado en el establecimiento de unas reglas de juego ligadas al mercado, en las que los ciudadanos solo pueden actuar como usuarios consumidores de un producto que se les presenta como objeto de inversión (De Manuel, 2010).



Víctor Pelli (2010) señala que la posición que adopte el sector público en cualquier modelo de producción de vivienda, bien de facilitación del interés del sector privado o del sector social, permitirá alcanzar soluciones en las que el protagonismo en la toma de decisión se atribuya al mercado, o en las que los ciudadanos se conviertan en protagonistas de la producción, gestión y transformación de su hábitat (Figura 2).

Entenderemos ese hábitat social a transformar, según señala Esteban de Manuel (2010), como interacción de las tres dimensiones principales definidas por Horacio Capel (2001): Urbs, Civitas y Polis. La “Urbs” constituirá el espacio edificado, el soporte físico de la ciudad; la “Civitas” será entendida como los ciudadanos, la sociedad; y la “Polis” concentrará el carácter político y administrativo de la ciudad.

A partir de estos conceptos, De Manuel propone la construcción del triángulo del hábitat social, en el que cada vértice es ocupado por una de estas tres dimensiones, relacionadas de manera dialógica y recursiva. Así, cualquier transformación en una de ellas producirá transformación en las otras dos. Sin embargo, según afirma el autor, será la transformación de la “Polis” la que permitirá, de manera más eficaz, llevar a cabo una verdadera transformación del hábitat, lo que solo puede conseguirse si la ciudadanía toma conciencia de su necesaria implicación y participación en el desarrollo de políticas urbanas.

La Polis, en el contexto actual, está vinculada a las decisiones de promotores inmobiliarios y propietarios de suelo, y por tanto a intereses económicos particulares y no al interés general, lo que determinados autores denominan “anti-polis”, es decir, una ciudad sin diversidad

Figura 2: Vías de producción de vivienda con economía de mercado. Fuente: A partir de Pelli (2010) y López Medina (2011).

y sin consistencia (Capel, 2001). En este contexto, la participación ciudadana se hace totalmente necesaria para llevar a cabo un verdadero proceso de transformación del hábitat social, que permita recuperar el equilibrio perdido de la Urbs. Así, los ciudadanos pasaran de ser demandantes a autogestores de su hábitat, colocándose en el centro de la toma de decisiones bajo nuevas formas de democracia participativa que les permitan recuperar su condición de ciudadanía.

De esta forma, bajo la creación de espacios de toma de decisión conjunta entre administración, técnicos y ciudadanos se establecerán nuevos roles a los preestablecidos, recuperando modelos de participación política y de organización desde abajo a escala local. Así, se fomentará el desarrollo de un urbanismo participativo, que de acuerdo con los intereses de los ciudadanos supere las fórmulas paternalistas de planificación y se centre en el diálogo como eje del proceso (Capel, 2001).

Entenderemos por participación, según define José María López Medina (2011), “una vía de distribución equitativa del poder de decisión en procesos de construcción colectiva y concertación entre actores” (p. 144). Se trata de un mecanismo de formulación de políticas públicas que implica la apertura de este proceso a actores que a priori no tienen capacidad de decisión, lo que permite profundizar en la democratización del sistema y la construcción de la ciudadanía desde la transformación de las relaciones sociales (Rosa y Encina, 2003).

Como señalan Elga Molina Roig y Rosa María García Terual (2015), la participación y consenso entre actores será, en el contexto actual, la vía más eficaz para desarrollar proyectos de innovación social que respondan a las preocupaciones de la ciudadanía y apuesten por soluciones flexibles y alternativas a las fórmulas tradicionales de acceso a la vivienda.

En este contexto, definiremos como hipótesis de partida de la investigación que la transformación del modelo de vivienda y ciudad señalada, con germen en procesos de participación ciudadana, solo será posible cuando se produzca una verdadera transformación de la orientación de las políticas públicas, y por tanto un cambio en la voluntad política que ponga las demandas de la ciudadanía en el centro del problema, siguiendo lo señalado por De Manuel Jerez (2010). De esta forma, el estudio realizado en el municipio de Bormujos, por los diferentes condicionantes de partida ya mencionados, podrá servir como caso de estudio mediante el que corroborar o descartar dicha hipótesis, al menos en cuanto a los resultados alcanzados hasta la fecha.

## Metodología

El método utilizado para el desarrollo de la investigación ha sido el del estudio de caso, ligado al uso de técnicas cualitativas y cuantitativas vinculadas a la Investigación-Acción-Participativa. Se trata de un método que se vincula de manera muy directa con la realidad que trata de investigar, describiéndola y analizándola dentro de su contexto (Madera Payeta, 2002). Por ello, según señala Muñiz (2012), es un método capaz de contribuir con sus resultados a la transformación del fenómeno analizado, siendo además adecuado para el trabajo cooperativo e interdisciplinar, en un marco limitado de tiempo, espacio y recursos.

La elección del municipio de Bormujos como caso de estudio se relaciona, en primer lugar, con que presenta una propuesta de modelo urbano ligado a tendencias de crecimiento y construcción de vivien-

da (PGOU 2014) que contrasta con la voluntad de cambio político del nuevo gobierno municipal constituido en 2015. Por ello, dicho ayuntamiento se muestra interesado en redactar un Plan Municipal de Vivienda y Suelo ligado a la recualificación de la ciudad existente y la participación de todos los agentes sociales del municipio. Para su desarrollo, decide contar con el apoyo de un equipo técnico interdisciplinar de las universidades públicas de Sevilla, llevando a cabo un proceso de Investigación-Acción-Participativa que permita incorporar las demandas sociales en este proceso de deliberación política municipal.

Entenderemos la Investigación-Acción-Participativa (IAP) como un método de estudio y acción que pone la investigación en manos de los protagonistas de la realidad analizada. De esta forma, a través del desarrollo de un proceso de intercambio, cíclico en el tiempo, se busca alcanzar la transformación de la realidad analizada y de los grupos participantes, bajo la toma de conciencia crítica de la población, su empoderamiento y movilización colectiva, en un sentido de profundización democrática (Rosa y Encina, 2003; Alberich, 2007; Valderrama, 2013).

Así, la participación actuará como herramienta de construcción colectiva de conocimiento científico, siendo la estrategia metodológica con la que el investigador social compatibilizará las múltiples miradas observadas por los diferentes actores implicados en el proceso (Montañés, 2009). Se produce así un intercambio entre saber técnico y social relacionado con la idea de Víctor Pelli (2010) de construir conocimiento desde una mirada transectorial, o con el concepto de ecología del saber acuñada por Rodríguez-Villasante Prieto (1993) como vía de participación ecosistémica en la que cada actor, en función de su perfil social o cultural, participa de un modo distinto hasta alcanzar un intercambio global equilibrado.

El estudio llevado a cabo es abordado desde una perspectiva descriptiva y comparada entre el modelo de ciudad propuesto por el PGOU (2014) de Bormujos y el definido por el PMVS (2018), atendiendo a sus componentes física, social y política. Así, se presentarán los resultados del proceso de IAP llevado a cabo, para extraer de su interpretación y contraste con la situación de partida las principales conclusiones, aportando claves al debate sobre el papel de la participación en procesos de toma de decisión para la elaboración de políticas urbanas y de vivienda.

Bajo estos preceptos, sintetizaremos a continuación la metodología de trabajo utilizada para realizar el estudio:

1. Análisis del modelo de ciudad propuesto por el PGOU 2014. Se realiza un primer estudio, solicitado por la Asociación en Defensa del Territorio del Aljarafe (ADTA) con el objetivo de contraponer la propuesta de crecimiento residencial del PGOU 2014 con la tendencia de crecimiento de población estimado para el municipio. En paralelo, se apunta a la vivienda vacía como recurso con el que satisfacer las posibles demandas frente a nuevos consumos de suelo, para lo que se propone realizar un estudio específico.
2. Estudio del modelo propuesto tras el cambio político en el municipio:
  - a. Estudio de la vivienda vacía del municipio. Ha sido llevado a cabo por un equipo de investigación de la Universidad de Sevilla, en colaboración con el ayuntamiento de la localidad, y

ha sido dirigido a mapear y geolocalizar la vivienda vacía, utilizando la triangulación de datos procedente de fuentes oficiales (padrón, catastro y consumo de aguas). Se determinan así cuáles son las viviendas vacantes del municipio. Posteriormente se corroboran los resultados con visitas de inspección ocular, que aportan información adicional acerca del estado de conservación o causas de la desocupación.

- b. Desarrollo de un proceso de IAP para la redacción del PMVS de Bormujos. Se diseña un plan de participación que servirá como metodología de trabajo, en el que se distinguen dos fases:

I. Fase de diagnóstico. Estructurada en torno a dos espacios de participación paralelos: uno institucional (Comisión de seguimiento), integrado por técnicos y políticos de las distintas áreas municipales (urbanismo, desarrollo local, juventud, medio ambiente etc.) y otro ciudadano (grupo motor) generado a partir de una convocatoria abierta e invitación específica a actores sociales vinculados a la vivienda y los derechos sociales, siendo la mayor parte de componentes demandantes de vivienda del municipio.

Durante esta fase se desarrollan dos talleres con cada uno de los grupos. El primero, de diagnóstico social, se dirige a identificar y mapear los distintos grupos de acción municipales y su grado de afinidad e implicación con el proyecto, así como las problemáticas urbanas detectadas y que afectan a esos actores locales, utilizando la técnica del sociograma. El segundo, de autodiagnóstico y definición de retos y objetivos, se orienta a determinar cuáles son los principales recursos y necesidades del municipio y apuntar hacia los retos a afrontar por el plan.

II. Fase estratégica. Desarrollada en una única jornada y en un único espacio en el que confluyen los grupos técnico-político y ciudadano. El objetivo de esta jornada será el de definir de manera participada las estrategias y líneas de acción del plan, en base al diagnóstico previo, para priorizarlas y establecer los mecanismos de gestión y espacios de participación para su seguimiento y evaluación. Para ello se trabajará en grupos reducidos en torno a casos concretos detectados en el municipio (de promociones fallidas, viviendas inacabadas o viviendas vacías) para proponer estrategias para su activación a través de la dinámica del debate, con apoyo del material de trabajo aportado por los facilitadores del proceso (matriz de análisis de estrategias, líneas de acción, actores implicados, temporalización o recursos necesarios).

## Resultados

### *Modelo de crecimiento urbano y residencial*

El modelo de ciudad y de acceso a la vivienda desarrollado en Bormujos, como el de otros municipios ligados al mismo contexto político, social y legislativo, se ha caracterizado por la construcción de vivienda

como fuente de generación de beneficio económico. Ha sido la figura del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 1993 la que ha marcado el crecimiento urbanístico experimentado por el municipio en las décadas de los 90 y 2000, bajo la idea de dar respuesta al fuerte desarrollo de la zona del Aljarafe de esos años.

Así, se llevaron a cabo importantes operaciones urbanísticas que condujeron al desarrollo y consolidación, en suelo urbano y urbanizable, de más de 320 hectáreas con capacidad para más de 5900 nuevas viviendas, lo que supuso más del doble de las existentes y un incremento de población de 8242 habitantes (68,92%) en 10 años (INE, 2011).

Ya a mediados de los años 2000, diferentes figuras de ordenación del territorio a nivel andaluz apuntaban a la necesidad de un cambio de tendencia en las políticas urbanas, que años después corroboraría el estallido de la burbuja inmobiliaria. Es el caso del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) que en 2006 señala la necesidad de primar la recualificación de la ciudad existente frente a nuevos crecimientos. De igual forma, el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) expresa en 2009 la necesidad de favorecer el acceso a la vivienda de los sectores sociales expulsados del mercado de la vivienda, desincentivando las operaciones de inversión y consumo de suelo y optimizando el uso del parque edificado, especialmente de las viviendas vacías.

Pese a ello, y tras un largo proceso de redacción, en noviembre de 2014 se aprueba de manera definitiva el nuevo PGOU del municipio, con una propuesta de desarrollo residencial que supone la construcción de 253 viviendas en suelo urbano no consolidado, 211 en suelo urbanizable ordenado y 3898 en suelo urbanizable sectorizado (Figura 3), que se suman al suelo vacante desarrollado por el planeamiento anterior no ejecutado, con capacidad para 885 viviendas adicionales.

Así, el modelo urbano propuesto por el PGOU 2014, con capacidad residencial para 5036 nuevas viviendas, trata de perpetuar dinámicas inmobiliarias y urbanísticas ya demostradas ineficaces para satisfacer las demandas de vivienda de la ciudadanía. Para ello, el plan no realiza un estudio que permita adecuar el crecimiento residencial a las necesidades reales de la población, ajustándose al máximo crecimiento permitido por el POTA, un 30% en 8 años. Este dato, sin embargo, contrasta con los aportados por el Instituto de Estadística y Cartografía de la Junta de Andalucía (IECA) en cuanto a proyecciones de población, que apuntan a una tendencia a la contención del crecimiento de la población en la provincia de Sevilla, y por tanto al sobredimensionamiento del crecimiento residencial programado.

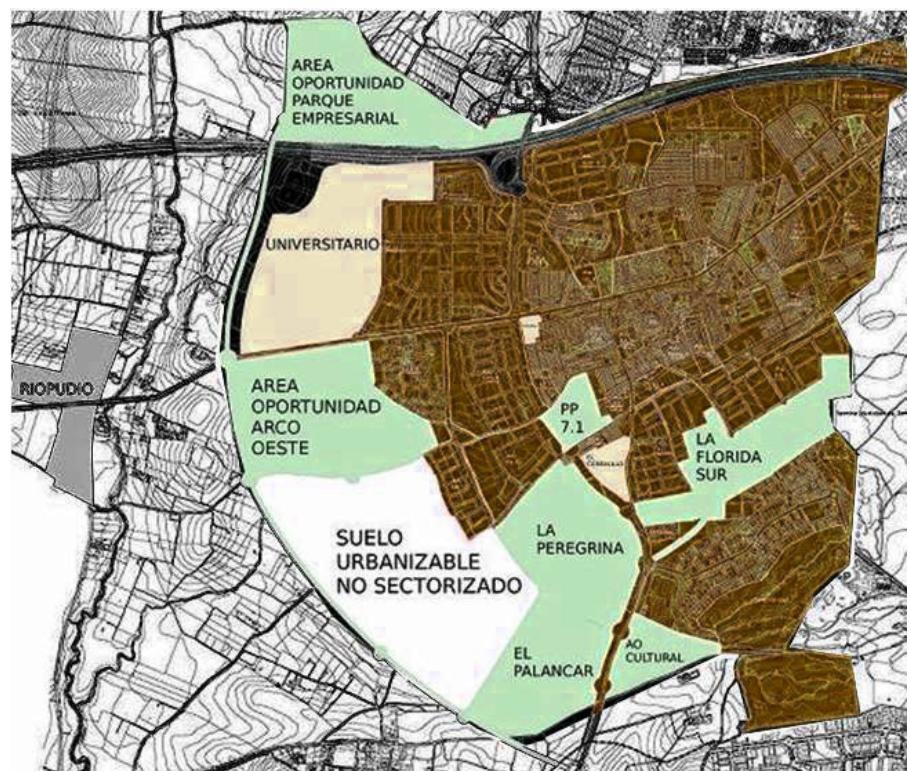


Figura 3: Propuesta de crecimiento del PGOU de Bormujos. Fuente: Asociación en Defensa del Territorio del Aljarafe.

## *Búsqueda de modelos alternativos de gestión de vivienda y ciudad*

En este contexto, se apunta a la existencia de un importante parque de vivienda vacía en el municipio, el 13,5% (1.201 viviendas) según datos del INE 2011. Se plantea entonces la necesidad de analizar ese *stock* vacante, al ser un importante recurso activo con el que dar respuesta a las necesidades residenciales de la población en situación de exclusión, mediante su puesta en uso en alquiler asequible. Así, la búsqueda de modelos alternativos de acceso a la vivienda de la localidad estará vinculada, como premisa del estudio, a la idea de puesta en valor del uso de la ciudad frente a su valor de cambio, así como al protagonismo de la ciudadanía en su gestión y transformación, es decir, al concepto de derecho a la ciudad propuesto por Lefebvre (1978), entre otros.

El propio ayuntamiento, tras el cambio de gobierno municipal de 2015, se involucra en este estudio de vivienda vacía, siendo el punto de arranque para el desarrollo del Plan Municipal Participado de Vivienda y Suelo de la localidad. Así, se parte de un análisis DAFO (debilidades/amenazas/fortalezas/oportunidades) del contexto físico, social, económico y político en el que se encuentra el municipio en el momento en el que se inicia el trabajo del nuevo gobierno municipal, atendiendo a las categorías del hábitat social antes mencionadas (urbs, civitas y polis) que se sintetizan en el Cuadro 1.

Cuadro 1: Análisis DAFO de la situación de partida del municipio de Bormujos.  
Fuente: Elaboración propia.

	Debilidades	Amenazas	Fortalezas	Oportunidades
Urbs	<p>Crecimiento acelerado con consumos de suelos productivos en pro de desarrollos residenciales sobredimensionados e infrautilizados,</p> <p>Escasa implantación de usos productivos o dacionales.</p> <p>Excesiva dependencia del transporte rodado para conectar centro (Sevilla)-periferia (Aljarafe).</p>	<p>Nuevos procesos especulativos de crecimiento del municipio en pro del interés económico y nula dotación de los ya existentes para su puesta en uso.</p> <p>Intereses de cada municipio del Aljarafe por crecer, sin contar con una estrategia común.</p>	<p>Capacidad residencial, dada la vivienda vacía existente, para satisfacer las demandas ciudadanas sin recurrir a nuevos consumos de suelo.</p> <p>Posibilidad de sinergias entre municipios del aljarafe para dotar a la región de servicios y actividad propia que la hagan autosuficiente.</p>	<p>Con la redacción de un nuevo PGOU, posibilidad de incorporar criterios de sostenibilidad, reutilización, recualificación, redistribución de la ciudad existente.</p> <p>Definición de estos criterios en el marco de un nuevo modelo planificación en el sector Aljarafe.</p>
Civitas	<p>Pérdida de identidad social, cultural y vecinal de la ciudadanía, dado el crecimiento poblacional tan acelerado.</p>	<p>El “miedo al qué dirán” de la gente que no se atreve a reivindicar sus derechos o exponer sus problemas.</p> <p>Por presiones de los propios vecinos, dificultad para la autoorganización y participación de los vecinos que han dado ese paso.</p>	<p>Aparición de incipientes grupos ciudadanos autoorganizados tras el 15M.</p> <p>Concienciación social y pérdida paulatina del miedo, aunque poco a poco.</p>	<p>Coyuntura política, económica y social adecuada para que la gente se organice y reivindique.</p> <p>Apoyo de numerosas instituciones, asociaciones y la propia universidad para trabajar con grupos ciudadanos autoorganizados.</p>
Polis	<p>Resistencia al cambio en las políticas y gestión municipal respecto a tendencias anteriores.</p> <p>Escaso nivel de participación ciudadana en la vida política municipal.</p>	<p>PGOU aprobado en 2014 con tendencias idénticas a décadas anteriores de crecimiento residencial y consumo de suelo.</p> <p>Presiones de promotores para su puesta en marcha.</p>	<p>Cambio en el ayuntamiento e inclusión de grupos procedentes de la ciudadanía en el equipo de gobierno.</p> <p>Presencia de entidades como ADTA.</p>	<p>Intención del equipo de gobierno municipal de apostar por un nuevo modelo de ciudad.</p> <p>Estrategias de apoyo a éstos criterios marcados por el POTA, POTAUS, y figuras como los PMVS.</p>

### *Estudio de la vivienda vacía en Bormujos*

Entre los meses de octubre de 2016 y febrero de 2017 se desarrolla este primer estudio que tiene como resultado el mapa geolocalizado de la vivienda vacía de la localidad (Figura 4), que sirve como base para el desarrollo de acciones para su activación. Así, se determina que en Bormujos existen un total de 563 viviendas potencialmente vacantes, la mitad de tipología unifamiliar y la otra mitad de tipología plurifamiliar o en parcelas colectivas (Fernández Rodríguez y De Manuel Jerez, 2018).

Además, respecto a su distribución espacial, se señala que las unifamiliares se encuentran dispersas a lo largo de todo el municipio, con una importante concentración entre las de mayor antigüedad en el centro de la localidad (generalmente vivienda en mal estado, en situaciones legales complejas o a la expectativa de revalorización). En cambio, la plurifamiliar se concentra fundamentalmente en zonas de nuevo crecimiento, por lo que suele ser nueva.

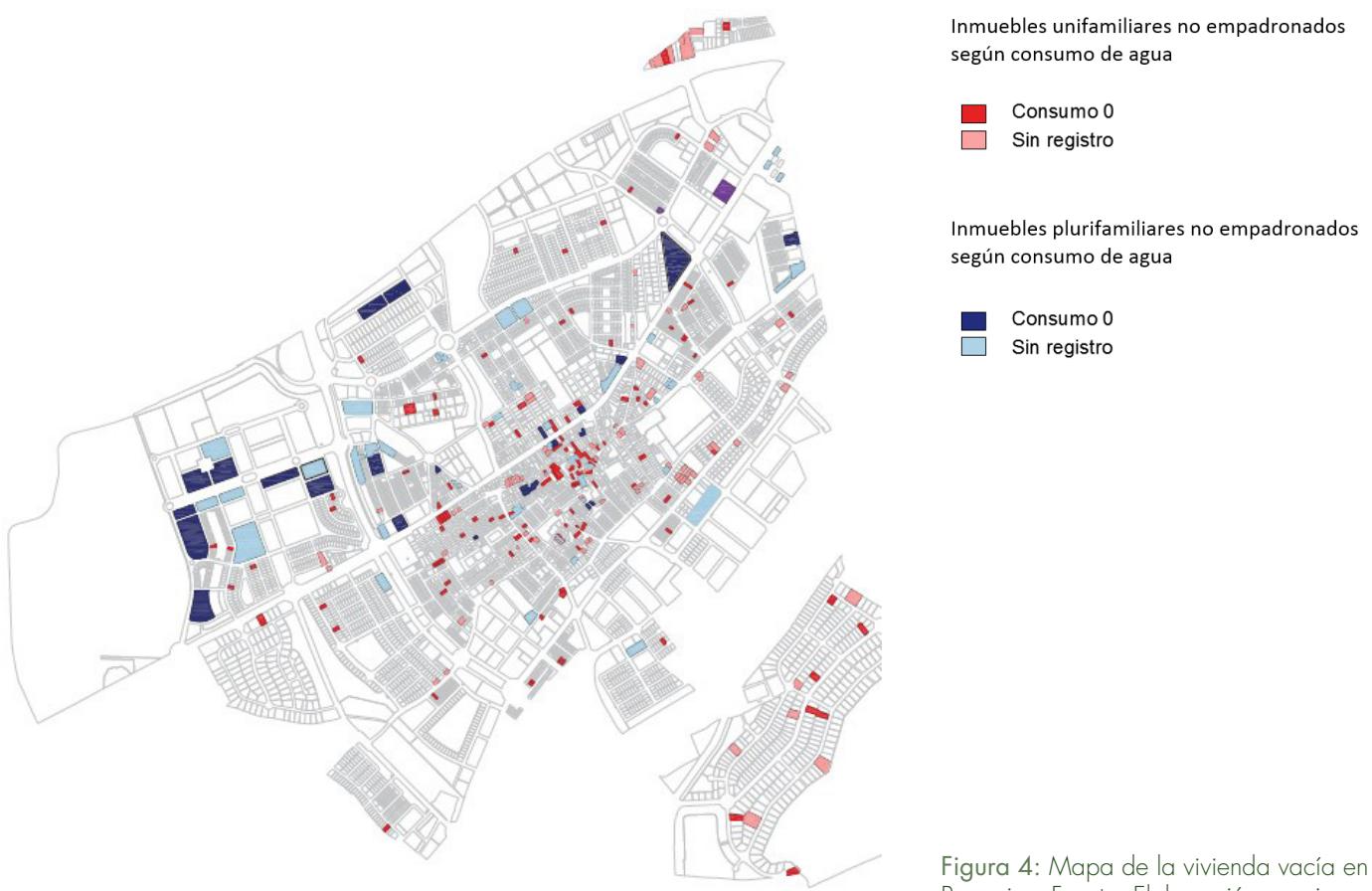


Figura 4: Mapa de la vivienda vacía en Bormujos. Fuente: Elaboración propia.

Una vez finalizado el estudio, se plantea la necesidad de profundizar en cuestiones no tan relacionadas con la componente física (Urbs), sino con la demanda ciudadana existente en el municipio (Civitas), para así poder definir acciones eficaces de puesta en uso de la vivienda vacía detectada. Por ello, y entendiendo la importancia de que esa ciudadanía adquiera la capacidad de incluirse, junto con el resto de agentes implicados, en el desarrollo de la política de vivienda municipal (Polis), se inicia una segunda fase del estudio ligada al desarrollo de un proceso de producción y gestión social del hábitat en fase de planificación (Ortiz, 2002; De Manuel Jerez, 2010).

## *Desarrollo del Plan Municipal Participado de Vivienda y Suelo de Bormujos*

La decisión el nuevo gobierno local de elaborar el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de la localidad desde un proceso de Investigación-Acción-Participativa permite establecer un nuevo marco de deliberación para la toma de decisiones, basado en la construcción de soluciones consensuadas y el reconocimiento de la diversidad de actores involucrados y su capacidad transformadora (Figura 5).

Sin embargo, el trabajo con grupos heterogéneos (políticos, técnicos y ciudadanos), poco acostumbrados a participar en procesos de este tipo, no resulta una tarea fácil, y requiere del desarrollo de una labor de acompañamiento y facilitación para lograr resultados fructíferos, pese a la predisposición de todos los participantes en las distintas sesiones celebradas. Particularmente complejo resultó el trabajo con el grupo ciudadano, integrado fundamentalmente por demandantes de vivienda que buscaban en el proceso una solución inmediata a la situación de urgencia que atravesaban, y para los que resultaba difícil entender la dinámica y los tiempos de un proceso de planificación estratégico, más ligado al medio/largo plazo.



Figura 5: Taller de constitución del grupo motor ciudadano. Fuente: El Taller Hábitat de Cuatro SCA.

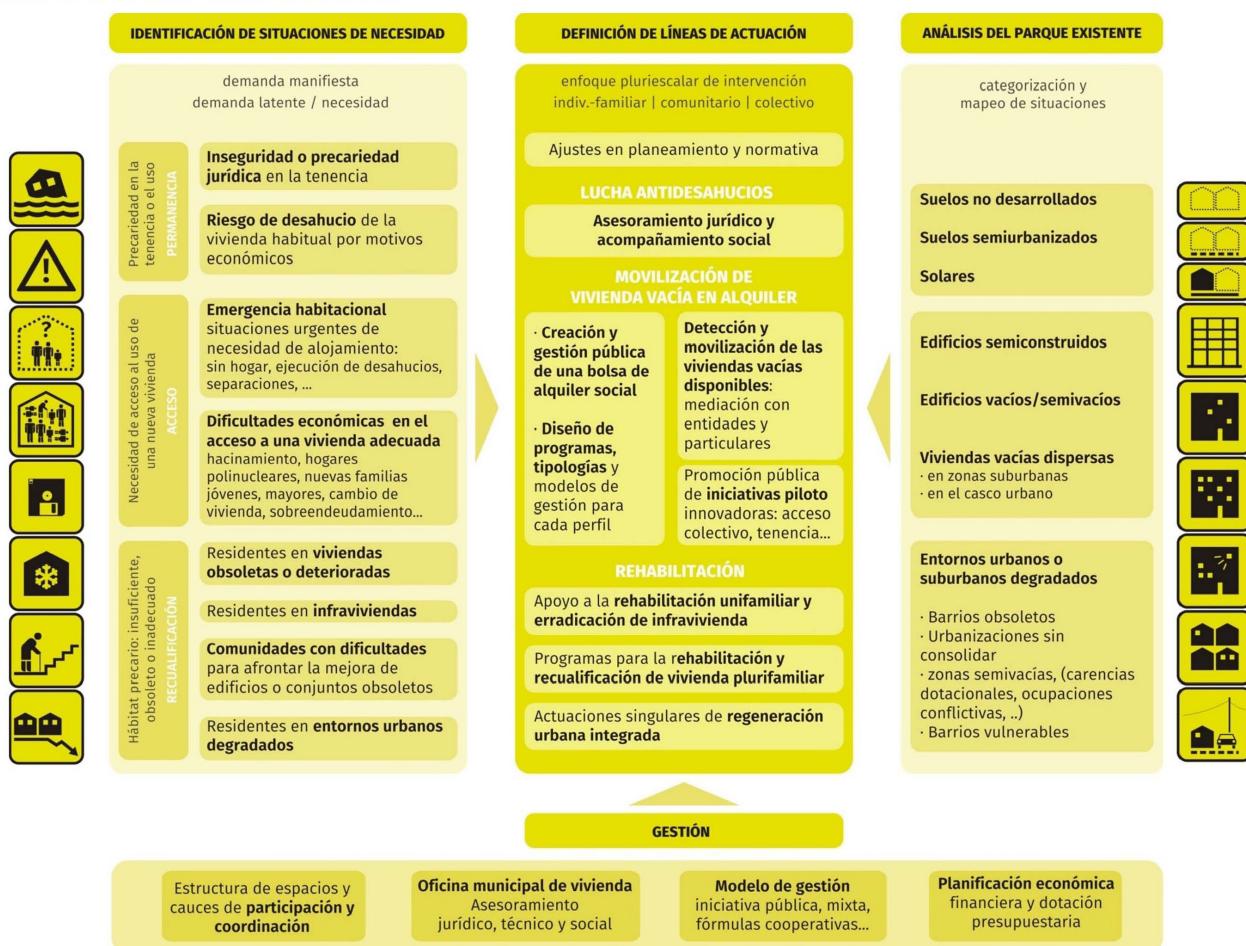
A pesar de las dificultades, el proceso participativo ha permitido que políticos, técnicos y ciudadanos centrasen los objetivos del plan en los problemas de la ciudadanía y en la protección de la población demandante, poniendo el foco en el concepto de vivienda como derecho, alejada de fines mercantilistas. De esta forma, y como resultado del desarrollo de la primera fase de diagnosis del plan, se han detectado las necesidades sociales de la ciudadanía (incapacidad económica para afrontar el precio de la vivienda, falta de acceso al crédito, imposibilidad de emancipación, escasez de viviendas ofertadas en alquiler a precio asequible) y los recursos potenciales que dentro el municipio ya existen para poder satisfacerlas, una vez puestos en uso (vivienda protegida sin adjudicar, vivienda vacía en mal estado o nueva, promociones

fallidas en distinto grado e finalización, alojamientos turísticos, solares urbanizados sin edificar).

A su vez, y gracias al desarrollo del proceso, en sus dos fases, los agentes participantes han adquirido un compromiso con las estrategias definidas, así como con las líneas de acción propuestas (Cuadro 2), resultantes del trabajo realizado en la última sesión, de confluencia de técnicos, políticos y ciudadanos. Entre estas, destacan dos propuestas: la activación de la vivienda vacía mediante la puesta en marcha de una bolsa de gestión municipal para ofertarlas en alquiler asequible (acción ligada a actores institucionales); y la activación de promociones fallidas a través de su puesta en uso mediante la iniciativa social, implicada en su finalización mediante trabajos de autoconstrucción para su posterior gestión cooperativa en alquiler o cesión de uso (acción ligada a actores sociales y ciudadanía). En cualquier caso, se prioriza la puesta en uso y gestión del parque edificado que no requiera del desarrollo de grandes trabajos de construcción o rehabilitación, entendiendo que podrán dar respuesta a las demandas más urgentes en un plazo menor.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE BORMUJOS

13



AYUNTAMIENTO DE BORMUJOS | Concejalía de Urbanismo, Vivienda

Al mismo tiempo, el proceso participativo ha permitido definir instrumentos específicos para llevar a cabo estas acciones y garantizar el desarrollo del plan. Estos mecanismos se relacionan directamente con los dos espacios de participación consolidados durante el proceso de redacción del plan. Así, se propone la creación de una oficina municipal de vivienda, ligada al grupo técnico-político, destinada a gestionar

Cuadro 2: Definición de líneas de acción del plan en relación a demandas detectadas y recursos disponibles. Fuente: PMVS Bormujos/El Taller Ecosocial de Hábitat 4.

los distintos programas diseñados por el plan, planteándose a su vez como germen de un mecanismo de gestión de las políticas de vivienda del municipio. De igual forma, se plantea la creación de una comisión de seguimiento que garantice la continuidad de los mecanismos de consenso creados y consolide así el modelo de toma de decisión participativo durante el desarrollo y ejecución del plan y en el desarrollo de futuras medidas políticas de vivienda adoptadas por la localidad. Dicha comisión estará integrada por la citada oficina de vivienda y el grupo motor ciudadano, entre otros actores clave.

### *La Oficina Municipal de Vivienda de Bormujos*

Tras la aprobación definitiva del PMVS, en febrero de 2018, la Oficina Municipal de la Vivienda de Bormujos se pone en marcha en septiembre de ese mismo año, bajo el apoyo técnico de parte del equipo facilitador del proceso participativo del plan. Su trabajo en esos primeros meses ha estado centrado en el acercamiento a los demandantes de vivienda y acompañamiento a las personas en situación de emergencia habitacional, para lo que se ha reactivado el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

Además, se está trabajando en la elaboración de una ordenanza para la puesta en marcha de la bolsa de vivienda vacía para ofrecerla en alquiler asequible. También se ha iniciado el contacto con los propietarios de las viviendas vacantes detectadas para solicitar su inclusión en el programa, ofreciendo ventajas fiscales, garantías de cobro y ayudas a la rehabilitación en los casos que sea necesario. Sin embargo, hasta el momento, la oficina no ha alcanzado resultados visibles que materialicen alguna de las acciones propuestas por el plan, pese a haberse establecido las bases necesarias para hacerlo.

### *Un nuevo modelo urbano posible*

Además de fijar las estrategias y líneas de acción a llevar a cabo por la política de vivienda local, el PMVS establece una serie de directrices orientadas a la posible revisión del PGOU 2014, de forma que la propuesta de modelo urbano y territorial de este documento se adapte a los criterios acordados por técnicos, políticos y ciudadanos, y se base en un análisis exhaustivo del parque de vivienda existente y la demanda residencial actual y futura.

En esa línea, el PMVS 2018 propone que el planeamiento deberá considerar la vivienda vacía existente como el primer recurso con el que hacer frente a la demanda activa de la vivienda en el municipio. A su vez, y previo al desarrollo de nuevo suelo urbanizable, se recurrirá al desarrollo del suelo urbano no consolidado, a los vacíos urbanos detectados en suelo urbano, así como a las capacidades residenciales no desarrolladas por el planeamiento anterior, siempre en base a una programación residencial ligada a datos de demanda real.

A su vez, respecto a la vivienda protegida y dada la demanda detectada en el municipio, se considera necesario que el nuevo planeamiento priorice este tipo de actuaciones, que deberán programarse bajo modelos de promoción pública ofertada en alquiler asequible, frente al modelo tradicional de VPO ofertada en venta.

En noviembre de 2018, tras el recurso contencioso-administrativo presentado por la Federación Ecologistas en Acción-Sevilla al PGOU de Bormujos, el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía declara

nulo el documento por la ausencia de estudio de impacto ambiental. Así, se abre el proceso de redacción de un nuevo plan urbanístico para Bormujos, sobre las bases del plan municipal de vivienda y suelo elaborado y los mecanismos de gestión y participación surgidos de este (Oficina de la vivienda y comisión de seguimiento). De esta forma, el gobierno municipal (Polis), encargado de gestionar este proceso, será el responsable de abrirlo a la ciudadanía (Civitas) para que se lleve a cabo una verdadera transformación del hábitat y desarrollar un modelo de ciudad (Urbs) ligado a soluciones sostenibles y de consenso, bajo preceptos propios del derecho a la ciudad y la producción y gestión social del hábitat.

## Discusión

El análisis de Bormujos como caso de estudio de la evolución de las políticas de vivienda municipales en los últimos años pone de manifiesto un cambio de tendencia en el modelo de provisión y acceso tras la puesta en crisis del modelo de mercado imperante en nuestro país. Con una ciudadanía que demanda acceso asequible a una vivienda digna y adecuada, así como un papel activo para lograrla, la nueva política de vivienda tendrá, necesariamente, que acercarse a conceptos ampliamente teorizados como el del derecho a la ciudad (Lefebvre), como expresión del derecho a una gestión del hábitat democrática, con la ciudadanía como protagonista.

En esa línea, el trabajo de reconversión de las políticas de vivienda llevado a cabo en el Ayuntamiento de Bormujos reconoce la incapacidad de modelos tradicionales para dar respuesta a las demandas ciudadanas y pone en valor el entendimiento de la vivienda como bien de uso, ligada a un proceso en el que la ciudadanía participa en las tomas de decisión sobre su hábitat. De esta forma, y como se ha definido previamente, entenderemos que el modelo puesto en marcha en Bormujos se alinea con el concepto de Producción y Gestión Social del Hábitat, teorizado entre otros por Enrique Ortiz (2002) o Ana Sugranyes (2010).

Bajo esa idea, y retomando el cuadro en el que Víctor Pelli (2010) relaciona los distintos modos de producción de vivienda con la posición que adopta el estado, el gobierno municipal de Bormujos apuesta por una posición más ligada a la facilitación de los intereses del sector social, lo que restaría protagonismo al sector privado y al mercado.

Así, frente a un PGOU continuista con las tendencias de crecimiento y producción ilimitada de vivienda, el nuevo Ayuntamiento propone redactar, en el marco de la legislación andaluza, un plan municipal de vivienda y suelo participativo que incluya a los distintos agentes implicados en la problemática municipal de la vivienda. Para ello recurrirá al desarrollo de un proceso de IAP como vía de construcción colectiva de conocimiento ligada al aporte que puedan realizar los distintos actores participantes.

De esta forma, y como define José María López Medina (2011), se lleva a cabo a través de la participación una distribución del poder de decisión, otorgándoselo a los protagonistas de la realidad analizada, para transformarla a través de la transformación de las relaciones sociales de los participantes (Rosa y Encina, 2003).

Para ello se crean dos instancias que canalizan la participación de los distintos agentes implicados: Comisión de Seguimiento (técnicos y políticos) y Grupo Motor (ciudadanos). Desde estas instancias, se diagnostica la situación de la demanda y el parque de viviendas de Bormujos, atendiendo a parámetros de reutilización de la ciudad existente y los recursos disponibles, para proponer estrategias consensuadas en la línea de facilitar el acceso a la vivienda como derecho, primando la atención, protección y cuidado de las personas en un contexto de crisis y escasez de recursos.

Como resultado del proceso se definen líneas de acción concretas, como el programa de movilización de vivienda vacía hacia el alquiler asequible o el de reactivación de promociones fallidas. A su vez, se crean dos mecanismos ligados a la gestión, desarrollo y control del plan, siendo además herramientas dirigidas a dar continuidad al modelo de toma de decisión participativo en el desarrollo de las políticas públicas residenciales del municipio.

Así, y según señala Esteban de Manuel (2010), la toma de conciencia crítica de la ciudadanía, dado el contexto de crisis, genera un cambio en el modelo organizativo del municipio de Bormujos (Polis) que, a su vez, es la transformación necesaria para que, mediante la participación, los ciudadanos (Civitas) tomen un papel activo y responsable en la gestión de su hábitat. A su vez, la transformación de Polis y la implicación de la Civitas facilitará que se produzcan cambios en el modelo urbano y residencial soporte de ese hábitat social (Urbs), orientándolo hacia un modelo sostenible y humano que garantice el cumplimiento del derecho a la vivienda y la ciudad, bajo conceptos de reutilización y recualificación frente a nuevos crecimientos y consumos de suelo que sólo tienen sentido desde una perspectiva de expectativa de obtención de beneficio económico.

## Conclusiones

Retomando el objetivo de la investigación de determinar en qué medida el proceso participativo llevado a cabo, y los instrumentos definidos por este, tendrán capacidad de incidir en el desarrollo de las políticas públicas del municipio y ser germen de un nuevo marco que permita reorientar el modelo de acceso a la vivienda y ciudad de la localidad, pasaremos a extraer las principales conclusiones a partir de los resultados alcanzados.

Para ello, señalaremos en primer lugar que el estudio parte de la hipótesis de que la transformación de ese modelo solo será posible cuando se cuente con la voluntad política para llevarlo a cabo. En este caso ha sido precisamente el cambio de la Polis el que ha resultado determinante para garantizar que se abran nuevas vías de gestión de la política municipal. Sin embargo, no cabe duda de que esa apuesta, desde el ámbito político y administrativo, deberá de venir acompañada por la voluntad ciudadana de involucrarse en la búsqueda de soluciones a sus problemas de acceso a la vivienda.

Precisamente esa voluntad de involucrarse en el proceso por parte de los distintos actores participantes ha permitido consensuar los retos a afrontar y las estrategias a utilizar, pese a las dificultades que este tipo de experiencias presenta para que se desarrollen bajo preceptos de una participación real y no la mera consulta. De esta forma, ante un plan con el que todos los actores implicados están comprometidos, se

favorece que los acuerdos alcanzados incidan de manera directa en el desarrollo de las políticas de vivienda del municipio que, en este caso, son vinculadas de manera directa con las directrices del PMVS.<sup>4</sup>

A ello contribuirán también los dos instrumentos constituidos por el plan y que se consideran imprescindibles para perpetuar el modelo de gobernanza participativa iniciado. Se trata de la citada oficina municipal de la vivienda y la comisión de seguimiento. La consolidación de estos mecanismos en los próximos meses resultará clave para que el desarrollo del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Bormujos (2018-2025) alcance los frutos esperados, tanto en lo que respecta a la puesta en marcha de los programas propuestos por este (de activación de vivienda vacía entre otros) como en lo que se refiere al fin último del mismo de facilitar el acceso asequible a la vivienda, favoreciendo un cambio hacia modelos de puesta en uso de la ciudad existente, que primen el protagonismo de la ciudadanía y la protección y el cuidado de las personas frente a los intereses de mercado.

Dado el actual contexto del municipio, y con la reciente anulación del PGOU 2014, se abre la posibilidad de que se redacte un nuevo PGOU en línea con los resultados del PMVS y los mecanismos de participación establecidos por este, lo que favorecería el cambio de orientación de los criterios de ordenación urbanística y del modelo urbano y residencial de la localidad.

La voluntad política vuelve aquí a resultar clave. De ella dependerá que el proceso de redacción del PGOU permita consolidar el modelo participativo instaurado y que las soluciones adoptadas partan del consenso y el entendimiento de la ciudad como soporte del hábitat social del que los ciudadanos tienen derecho a participar. Se abren así nuevas vías de investigación y estudio ligadas a la puesta en marcha de experiencias que contribuyan a la generación de conocimiento y al debate, como pretende el presente estudio, para avanzar en el desarrollo y afianzamiento de modelos de gestión participada de políticas de vivienda y planificación urbana que permitan regular el mercado local y garantizar el acceso asequible a la vivienda.

---

<sup>4</sup> Un indicador de ese consenso es que el plan se aprobó por el pleno del ayuntamiento por unanimidad de todos los grupos políticos.

## Referencias bibliográficas

- Alberdi, Baralides (2014). Social housing in Spain. En Scanlon, Kathleen, Whitehead, Christine y Fernández Arrigoitia, Melissa (eds.), *Social housing in Europe* (pp. 222-237). London: John Wiley & Sons.
- Alberich Nistal, Tomás (2007). *Investigación-Acción Participativa y mapas sociales*. Castellón: Benlloch.
- Alguacil Denche, Aitana, et al. (2012). *La vivienda en España en el siglo XXI: Diagnóstico del modelo residencial y propuestas para otras políticas de vivienda*. Madrid: Fundación FOESSA.
- Ayuntamiento de Bormujos (2014). *Plan General de Ordenación Urbana de Bormujos*.
- Ayuntamiento de Bormujos (2018). *Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Bormujos*.
- Capel, Horacio (2001). Gritos amargos sobre la ciudad. En *Dibujar el mundo* (pp. 115-147). Barcelona: Ediciones del Serbal.
- Capel, Horacio. (2013). Crisis de los modelos urbanos. Una mirada hacia el futuro. *Mercator*, 12(2), 7-27. DOI: 10.4215/RM2013.1202.0001
- Capel, Horacio. (2016). Violencia, inequidad, contaminación y otros problemas en la ciudad actual ¿qué hacer? En Benach, Nuria y Fani, Ana (eds.), *Pensar la ciudad en tiempos de crisis* (pp. 225-270). Barcelona: Icaria editorial S.A.
- Consejería de Obras Públicas y Transporte (2006). *Decreto 206/2006, de 28 de noviembre de 2006 por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)*. Sevilla: Junta de Andalucía.
- Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (2009). *Decreto 267/2009, de 9 de junio de 2009 por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS)*. Sevilla: Junta de Andalucía.
- De Manuel Jerez, Esteban (2010). Construyendo triángulos para la gestión social del hábitat. *Hábitat y Sociedad*, 1, 13-37. DOI: 10.12795/HabitatSociedad.2010.i1.02
- Fariña Tojo, José y Naredo, José Manuel (2010). *Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español*. Madrid: Ministerio de Vivienda- Gobierno de España. Recuperado el 23 de julio de 2019 de: <http://habitat.aq.upm.es/lbl/a-lbl.es.pdf>.
- Fernández Rodríguez, Juan Francisco y De Manuel Jerez, Esteban (2018). Metodología de diagnosis de la vivienda vacía en ámbito local. *Cuadernos Geográficos*, 57(2), 237-260. DOI: 10.30827/cuadgeo.v57i2.5997
- Güemes, Cecilia, Resina, Jorge y Cruz-Rubio, César (eds.) (2018). *Participación ciudadana: Experiencias inspiradoras en España*. Madrid: GIGAPP/ Centro de Estudios Políticos y Constitucionales.
- Harvey, David (2012). *Ciudades Rebeldes: Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Ediciones Akal.
- INE (2013). *Censo de población y viviendas 2011*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística.
- Lefebvre, Henri (1968). *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Península, 1978.
- López Medina, José María (2010). Metodologías Participativas para la Gestión Social del Hábitat. *Hábitat y Sociedad*, 1, 83-103. DOI: 10.12795/HabitatSociedad.2010.i1.06
- López Medina, José María (2011). *El diseño participativo en programas de rehabilitación de vivienda* (Tesis doctoral). Universidad de Sevilla, Sevilla, España.
- Molina Roig, Elga y García Teruel, Rosa María (2015). El abandono de la vivienda por el inquilino: ¿cómo afecta a su acceso al mercado de alquiler? En Borbonés i Brescó, Carme (ed.), *La vivienda en la crisis: la promoción del alquiler y el alquiler social desde una perspectiva comparada* (pp. 17-38). Tarragona: Publicaciones URV.
- Montañés Serrano, Manuel (2009). *Metodología y técnica participativa. Teoría y práctica de una estrategia de investigación participativa*. Barcelona: Editorial UOC.
- Muñiz, Manuel (2012). *Estudio de caso en la investigación cualitativa*. México: División de Estudios de Posgrado Universidad Autónoma de Nuevo León, Facultad de Psicología.
- Madera Payeta, Anabel, et al. (2002). *Estudio de casos* (Trabajo para la asignatura Métodos de la Investigación Educativa; profesor: Francisco Javier Murillo). Facultad de Formación del Profesorado y Educación-UAM, Madrid, España. Recuperado el 2 de julio de 2019 de: <https://docplayer.es/16461466-Estudio-de-casos-asignatura-metodos-de-la-investigacion-educativa-profesor-f-javier-murillo-grupo.html>.
- Observatori Desc y Plataforma de afectados por la hipoteca (2013). *Emergencia habitacional en el estado Español. La crisis de las ejecuciones hipotecarias y los desalojos desde una perspectiva de derecho*. Barcelona: Observatori Desc.
- Ortiz, Enrique (2002). Con los pies en la tierra. En Ortiz, Enrique y Lorena Zárate, María (eds.). *Vivitos y coleando. 40 años trabajando por el hábitat popular en América Latina* (pp. 13-16). México D.F.: HIC-AL y Universidad Autónoma Metropolitana.
- Pelli, Víctor Saúl (2010). La gestión de la producción social del hábitat. *Hábitat y Sociedad*, 1, 39-54. DOI: 10.12795/HabitatSociedad.2010.i1.03
- Rodríguez-Villasante Prieto, Tomás (1993). Aportaciones básicas de la IAP a la epistemología y metodología. *Documentación social*, 92, 23-42.
- Rosa, Montse y Encina, Javier (2003). Haciendo me-

todología al andar. En Encina, Javier, Ávila, Mº Ángeles, Fernández, Manuela y Rosa, Montse (eds.). *Praxis participativas desde el medio rural. Construyendo ciudadanía* (pp. 89-116). Madrid: CIMAS.

Sugranyes, Ana (2010). El derecho a la ciudad. *Praxis de la utopía. Hábitat y Sociedad*, 1, 71-79. DOI: 10.12795/HabitatySociedad.2010.i1.05

Valderrama Hernández, Rocío (2013). Diagnóstico

participativo con cartografía social: Innovaciones en metodología Investigación-Acción Participativa. *Anduli. Revista Andaluza de Ciencias Sociales*, 12, 56-60. DOI: 10.12795/anduli

Vinuesa, Julio, De la Riva, José María y Palacios, Antonio J. (2012). *El fenómeno de las viviendas desocupadas*. Madrid: Ministerio de vivienda y fundación general de la universidad autónoma de Madrid.

Fernández Rodríguez, Juan Francisco (2019). Participación en la elaboración de políticas públicas. Instrumentos de planificación para la co-gestión de vivienda y ciudad en ámbito local. *Hábitat y Sociedad*, 12, 67-87.

<<http://dx.doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2019.i12.05>>







# Miscelánea



# Urbanización y clases sociales. La experiencia de la desigualdad en la estructuración del área metropolitana de Asunción

*Urbanization and social classes. The experience of inequality in the organization of the metropolitan area of Asunción*

Georgina Zavattiero Tornatore<sup>1</sup> y Luis Alberto Ortiz Sandoval<sup>2</sup>

Fecha de recepción: 04-03-2019 — Fecha de aceptación: 04-07-2019

*Hábitat y Sociedad* (ISSN 2173-125X), n.º 12, noviembre de 2019, pp. 91-111.

<http://dx.doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2019.i12.06>

## Abstract

The Metropolitan Area of Asunción (AMA) has experienced an accelerated and disorganized process of urbanization due to the establishment of a normative and institutional framework that facilitates the market and deregulates territorial planning, promoting domineering social actors to impose their interests and to profit from their revenues, socializing the negative impacts that they cause. The main objective of this work is therefore to expose the characteristics of the connection between the social structure and the urban experience of the inhabitants of the metropolitan area of Asuncion. The methodology is predominantly qualitative, since the reflections of the inhabitants of the AMA are taken up, according to their position in the Paraguayan social structure, regarding the subjective representations about the daily experience of urban residence. Additionally, official statistics of indicators related to the object of study are analyzed. The main findings confirm the contradictions that arise within the urbanization process of the AMA, in which the antagonisms that emerge in a society that aims to strengthen the urban development from the market are revealed, demonstrating that the position of the inhabitants in the social structure has a direct impact on the possibilities of satisfying their demands as well as the usufruct of the city potentialities.

## Key words

Social inequality; Social stratification; Habitats; Urbanization; Housing

## Resumen

El área metropolitana de Asunción (AMA) ha experimentado un acelerado y desorganizado proceso de urbanización, debido a la instauración de un marco institucional y normativo facilitador del mercado y desregulador del planeamiento territorial, propiciando que actores sociales dominantes consigan imponer sus intereses, y usufructuar sus réditos, socializando los impactos negativos que estos provocan. El objetivo principal de este estudio es, por lo tanto, exponer las características de la relación entre la estructura social y la experiencia urbana de los habitantes del área metropolitana asuncena. La metodología utilizada es predominantemente cualitativa, en tanto se retoman las reflexiones de los habitantes del AMA, según su posicionamiento en la estructura social paraguaya, respecto a las representaciones subjetivas sobre la experiencia cotidiana de la residencia urbana. De manera complementaria, se analizan estadísticas oficiales de indicadores relativos al objeto de estudio. Los principales hallazgos permiten constatar las contradicciones que se gestan en el seno del proceso de urbanización del AMA, en el cual se revelan los antagonismos que emergen en una sociedad que pretende apuntalar el desarrollo urbano desde el mercado, dando cuenta de que el posicionamiento de los habitantes en la estructuración social posee directa incidencia en las posibilidades de satisfacción de sus demandas como del usufructo de las potencialidades citadinas.

## Palabras clave

Desigualdad social; Estratificación social; Hábitat; Urbanización; Vivienda

1 Licenciada en Trabajo Social por la Universidad Nacional de Asunción, Paraguay. Mgtr. en Ciencias Sociales con mención en Desarrollo Social por la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO), Paraguay. E-mail: georgina.zavattiero.t@gmail.com

2 Licenciado en Sociología. Mgter. en Ciencias Sociales por la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO), México. Doctor en Sociología por la Escuela de Altos Estudios en Ciencias Sociales, Francia. Actualmente está realizando estancia posdoctoral en The New School University, Estados Unidos. E-mail: l.ortizs@yahoo.com

## Introducción

La organización socio-espacial y económica del territorio metropolitano de Asunción es una expresión de las desigualdades sistémicas y de los desequilibrios estructurales que afectan al Paraguay (Causarano, 2006), producto de un modelo económico vinculado a la expansión de la frontera agroindustrial, con marcada concentración de tierra y escasa absorción de mano de obra (Esquivel Vaesken, 2007).

Dicho modelo, que se consolida en las últimas décadas del siglo XX, se convierte en el factor principal de expulsión de personas del campo a la ciudad, es decir, de la migración interna, que aporta de manera significativa al crecimiento urbano (Morínigo, 1998; Borda, 2016; Ortiz, Goetz y Gache, 2017). La modificación en los patrones de tenencia de la tierra y de la producción agrícola convergen en impulsar la retracción de la agricultura campesina y la exhortación de buscar nuevos lugares de residencia para la población rural sobrante (Imas, 2013).

En este sentido, desde la década de 1990 se experimenta con mayor énfasis el desplazamiento de habitantes rurales empobrecidos hacia los focos de las ciudades más urbanizadas, fenómeno que incidió de manera decisiva en el acelerado y desorganizado ritmo de urbanización del país (Zavattiero, 2016). Dicho suceso advierte que la urbanización no responde a un proceso deliberado de planificación pública que permitiese saldar la compleja lógica de exclusión social, sino que se suscitó como una consecuencia que agravó la situación de pauperización y precariedad de los amplios sectores que progresivamente se incorporaron a la matriz urbana (Morínigo, 1998).

Cabe señalar que la escasa planificación, previsión y capacidad en la gestión territorial por parte de las instituciones públicas, restringen severamente la organización eficaz del territorio (Vázquez, 2013) y, además de generar graves perjuicios ambientales y económicos, atentan contra el desarrollo equitativo de la sociedad urbana paraguaya.

Dicha coyuntura, asociada además a la complaciente venia del aparato estatal para con los intereses económicos hegemónicos, habilitó la oportunidad para que el mercado se nutra de las posibilidades que surgen de estos territorios, apuntalando el ordenamiento territorial urbano según un criterio de rentabilidad y no de interés público, afectando de manera sustancial la eficiencia funcional metropolitana y provocando la reproducción desmedida de las desigualdades e inequidades de recursos y habitantes.

Al respecto, y pese al proceso tardío pero acelerado de urbanización que experimentó el país en comparación al resto de la región, no se ha visto exento de padecer el deterioro de las condiciones de vida urbana y el agravamiento de las desigualdades socio-espaciales propias de las ciudades de América Latina que han dado cabida a un modelo de gobernanza direccionado por los intereses y necesidades del sector empresarial.

En consecuencia, entendiendo que en la construcción de las ciudades están presentes relaciones de poder con base en la estructuración social, las mismas están detrás de los modelos de producción del territorio y de la convivencia social, de modo que los interrogantes que orientan este estudio son: ¿Cómo se vinculan los habitantes de las diferentes clases sociales con las transformaciones socio-espaciales de las ciudades del área metropolitana de Asunción? ¿De qué manera las desigualdades sociales se manifiestan en los modos de residencia y relacionamiento entre los habitantes de la misma?

En este marco, el objetivo general del estudio es exponer las características de la relación entre la estructura social y la experiencia urbana de los habitantes del área metropolitana asuncena. Los objetivos específicos del mismo son, por un lado, establecer las representaciones sociales de los habitantes de las diferentes clases sociales y las transformaciones socioespaciales que operan en el territorio metropolitano de Asunción, y, por otro lado, describir las implicancias de las desigualdades en los patrones de habitabilidad y en las relaciones sociales entre los mismos grupos que habitan dicho territorio urbano.

Para el efecto, la propuesta metodológica se planteó a partir de un abordaje cualitativo desde el cual se efectuó la aplicación y análisis de entrevistas en profundidad a habitantes urbanos, según clases sociales, residentes en el AMA. Complementariamente, se utilizaron estadísticas descriptivas de datos oficiales del país que posibilitaron evidenciar las desigualdades tanto en la provisión de servicios básicos como en la situación legal y de acceso a la vivienda. El período de estudio de esta investigación se encuadra entre los años 2002 y 2017.

## Marco teórico

El proceso de urbanización es un conjunto de transformaciones que lleva a centrar la organización del territorio en la ciudad, convirtiéndose en el espacio donde convergen los cambios económicos productivos, la concentración del capital, la innovación tecnológica, la atracción de las migraciones por desposesión y las nuevas dinámicas sociales, entre las que se hallan la densificación de los flujos y las interacciones humanas. En este sentido, Wirth señala que la urbanización no se ciñe merelymente a una aglomeración de personas en un territorio, sino que la misma refiere también a “esa acentuación acumulativa de las características distintivas del modo de vida que está asociado al crecimiento de las ciudades, y finalmente, los cambios en la dirección de los modos de vida reconocidos como urbanos y manifiestos en la gente” (1962, p. 3).

En la actualidad, las ciudades son escenarios de una diversa gama de desigualdades que afectan de modo directo a la apropiación y al usufructo equitativo de los servicios y oportunidades que de los mismos emergen. La expansión y acentuación de las políticas urbanas neoliberales refuerzan el rezago en el cumplimiento de los compromisos sociales con los habitantes, específicamente la vivienda y empleo, así como se priorizan los intereses requeridos por el mercado y la consecuente obtención de réditos económicos. En este sentido, las ciudades han experimentado un agravamiento en torno a las desigualdades y la segregación urbana asociados a un complaciente aparato estatal aliado con los intereses corporativistas (Díaz Orueta y Lourés Seoane, 2013).

En este aspecto, Antón entiende que la “desigualdad social es un concepto relacional o comparativo. Significa la existencia de distintas oportunidades en el acceso, posesión, control y disfrute de recursos y poder, derivadas de diferentes condiciones, contextos y trayectorias” (2013, p. 2). Este autor señala que existe un consenso ético básico en el cual algunos tratos desiguales son considerados “ilegítimos”, mientras que otros, como los ocasionados por el sistema económico, son más “discutibles” aunque no por eso menos condenables, y en virtud de ello considera que la manifestación del amplio rechazo ciudadano expresa el intento de deslegitimar la desigualdad social y de los actores que las entrañan (Antón, 2013).

Asimismo, la estructuración social posee una evidente incidencia en las desigualdades que experimentan los habitantes en su cotidianidad. En cuanto al caso paraguayo, desde los inicios de la nación la estructura social del país se ha caracterizado por una acentuada polarización de clases (Rivarola, 2016). De acuerdo con esto, Luis Ortiz señala que:

La desigualdad social se configura con sectores sociales intermedios en la estructura social y delinea una estructuración tripartita pero polarizada de clases: las clases superiores y clases medias, de baja representación demográfica, concentran los recursos de propiedad y calificación, así como comparten una experiencia social (estilos de vida) que clausura su apertura a las clases subordinadas, estas últimas vetadas del acceso a la propiedad y con bajos niveles de calificación, aún si constituyen el sector demográficamente mayoritario de la población (2016, p. 280).

Ortiz sostiene que la sociedad paraguaya se caracteriza por una estructuración tripartita constituida por la clase desfavorecida, la clase media y la clase dominante, que se determina, principalmente por la correspondencia entre los niveles de ingresos y los años de estudios, dando cuenta de que “las diferencias de volúmenes de uno y otro respectivamente operan como mecanismos de separación entre las clases sociales, generando distancias sociales no solo en términos socioeconómicos, sino también en términos de las condiciones de existencia y de estilos de vida entre unas clases y otras, constituyendo esas distancias el principio explicativo de la diferenciación jerárquica de los grupos en la sociedad” (ob. cit., p. 288).

La estratificación social tiene su notoria expresión en la exclusión de personas del entramado social y en la negación de sus derechos. Exclusión que adquiere un carácter multidimensional y dinámico al restringir el normal desenvolvimiento y participación de algunos grupos sociales, posicionándolos en condición de desventaja frente a otros. Al respecto, Prebisch propone un análisis de la exclusión social señalando que:

Aquella distribución tan inequitativa de los frutos del desarrollo se debe primordialmente a la apropiación por los estratos superiores de la estructura social de una parte considerable del fruto del progreso técnico en forma de excedente económico [...] el sistema tiende así a excluir grandes masas que quedan vegetando en el fondo de la estructura social (1981, p. 15).

Tal como expresan Bourdieu y Wacquant, “existe una correspondencia entre las estructuras sociales y las estructuras mentales, entre las divisiones objetivas del mundo social —particularmente en dominantes y dominados en los diversos campos— y los principios de visión y división que los agentes aplican” (2008, p. 36); por tanto, y asumiendo que la estructuración social permea el registro de los individuos y la configuración de sus experiencias sociales, es que se puede señalar que los mismos construyen representaciones que les permiten dar sentidos a sus conductas y reflexionar sobre la realidad circundante. Tales representaciones, en palabras de Durkheim, lo que expresan es “la manera en que el grupo se piensa en sus relaciones con los objetos que lo afectan [...]. Las representaciones, las emociones, las tendencias colectivas no tienen por causas generadoras ciertos estados de las conciencias particulares, sino las condiciones en

que se encuentra el cuerpo social en su conjunto” (2001, p. 23-159). Por su parte, dando cuenta del carácter social de las representaciones, es que Moscovici expresa que:

La representación social es un corpus organizado de conocimientos y una de las actividades psíquicas gracias a las cuales los hombres hacen inteligible la realidad física y social, se integran en un grupo o en una relación cotidiana de intercambios, liberan los poderes de su imaginación” [...] una representación social condensa una reflexión colectiva bastante directa, diversificada y difusa, en la que cada uno de los participantes es, hasta cierto punto, un autodidacto y, como todo autodidacto, su ideal es, al mismo tiempo, el diccionario y la enciclopedia (1979, p. 18-53)

La estructuración social y su correlato en las representaciones sociales delinean los usos y apropiaciones legitimados para el territorio urbano según clases sociales. En las ciudades capitalistas y neoliberales, la significancia de la expansión y acumulación económica tiene su alcance territorial y se verifica en la expulsión rutinaria de los habitantes de bajos recursos económicos de sus territorios de residencia. Este fenómeno, producto de los esfuerzos generados por el ensamblaje económico y político, identifica los espacios territoriales ganados como recursos para la extracción de rentabilidad y atracción de inversiones, ocasionando así la reconfiguración de las relaciones de clase en las ciudades (Janoscka, 2016).

Adicionalmente, la asimilación de estos procesos territoriales, de la jerarquización social, y las profundas raíces históricas de las que emanan las brechas de desigualdades y exclusión social, conforman un ramaje de dificultades que afectan a los seres humanos en sus interacciones socio-espaciales y en sus contextos residenciales, es decir, en sus hábitats. Al respecto, Enrique Leff afirma que hábitat es:

Espacio donde se desarrollan las actividades productivas, culturales, estéticas y afectivas del hombre. Es el medio donde los seres vivos evolucionan y complejizan su existir, donde el organismo social despliega sus potencialidades, es espacio donde define su territorialidad [...]. El hábitat es soporte y condición, al tiempo que es espacio resignificado y reconstruido por la cultura (1998, citado en ONU-Hábitat, 2004, p. 36).

Al referir la noción de hábitat, como constructo humano para la reproducción de la vida, resulta ineludible señalar la categoría de vivienda como elemento compositivo fundamental. En relación a esto, Castillo expresa que la vivienda es una institución social que cuenta con la característica de poseer valor de uso y valor de cambio, en vista a que:

Hace posible la construcción de un sentido de pertenencia a un lugar, de una cierta sensación de bienestar, el sitio de las realizaciones individuales y familiares (dimensión sociocultural), soporte material para la reproducción familiar y como fuerza de trabajo o referente de un status social (dimensión socioeconómica), todo esto concerniente a la casa como entorno inmediato, pero también en sus relaciones que la convierten en hábitat y la conectan con un entorno más amplio [...] algunos adicionales, como son el valor del suelo urbano y de los materiales utilizados en la construcción, determinan un valor de cambio que convierten a la vivienda en una mercancía, objeto de intercambio en diversos tipos de mercados o submercados e instrumento de especulación financiera (2004, p. 16).

En el marco de estos análisis, entenderemos que el resultado de la urbanización acelerada en Paraguay adopta la forma de expansión metropolitana, “metropolización”, en torno a la ciudad de Asunción y, para el efecto, asumimos la categoría conceptual formulada por Causarano en la cual enfatiza que “la metropolización es el proceso por el cual una ciudad principal, la metrópolis, y otras colindantes conforman un *continuum* urbanizado, que adquiere las características de una urbe extendida” (2006, p. 23).

## Materiales y métodos

El trabajo moviliza cinco categorías teóricas (ver Cuadro 1) con un planteo metodológico que posibilita su correspondencia empírica. Esto se lleva a cabo desde un abordaje preponderantemente cualitativo, basado en entrevistas en profundidad, realizadas en el año 2017, a habitantes del AMA según clases sociales y a expertos de diferentes disciplinas de las ciencias sociales. Complementariamente, se recurre a información estadística de datos oficiales del país que posibilitan evidenciar las asimetrías tanto en la provisión de servicios básicos como en la situación legal y de acceso a la vivienda.

Categorías	Dimensiones de análisis	Unidades de observación	Técnicas	Instrumentos
<b>Proceso de urbanización</b>	Representación de los cambios urbanos en el AMA	Habitantes de clases desfavorecida, media y superior	Entrevistas en profundidad	Guía de entrevista semi-estructurada
	Migración interurbana de los habitantes	Migrantes interurbanos	Entrevistas en profundidad	Guía de entrevista semi-estructurada
<b>Clase social</b>	Categoría socio-ocupacional	Habitantes de clases desfavorecida, media y superior	Entrevistas en profundidad	Guía de entrevista semi-estructurada
	Experiencia subjetiva de clase	Habitantes de clases desfavorecida, media y superior	Entrevistas en profundidad	Guía de entrevista semi-estructurada
<b>Hábitat integral</b>	Distanciamiento de factores ambientales de riesgos	Habitantes de clases desfavorecida, media y superior / Hogares	Entrevistas en profundidad	Guía de entrevista semi-estructurada
	Representaciones ciudadanas sobre la calidad de vida en su ciudad	Habitantes de clases desfavorecida, media y superior	Entrevistas en profundidad	Guía de entrevista semi-estructurada
<b>Exclusión social</b>	Interpretación de las limitaciones que genera la pobreza en la participación de la vida ciudadana	Habitantes de clase desfavorecida	Entrevistas en profundidad	Guía de entrevista semi-estructurada
	Participación ciudadana en materia de desarrollo urbano de su localidad	Habitantes de clases desfavorecida, media y superior	Entrevistas en profundidad	Guía de entrevista semi-estructurada
	Estigmatización territorial experimentada	Habitantes de clase desfavorecida	Entrevistas en profundidad	Guía de entrevista semi-estructurada

Categorías	Dimensiones de análisis	Unidades de observación	Técnicas	Instrumentos
<b>Vivienda</b>	Restricciones en la integración socio-territorial	Habitantes de clases desfavorecida, media y superior / Expertos (sociólogos o afines)	Entrevistas en profundidad	Guía de entrevista semi-estructurada
	Significaciones en torno a la vivienda	Habitantes de clases desfavorecida, media y superior	Entrevistas en profundidad	Guía de entrevista semi-estructurada
	Mecanismos de acceso a la vivienda urbana	Habitantes de clases desfavorecida, media y superior / Hogares	Entrevistas en profundidad / Estadísticas descriptivas	Guía de entrevista semi-estructurada / Encuesta Permanente de Hogares
	Constructos sociales en torno a la habitabilidad	Habitantes de clases desfavorecida, media y superior	Entrevistas en profundidad	Guía de entrevista semi-estructurada

Las ciudades del área metropolitana de Asunción consideradas en este trabajo son, además de Asunción, la capital paraguaya, aquellas que lindan con la misma, como son Fernando de la Mora, Lambaré, Luque y Mariano Roque Alonso. De igual manera, la ciudad de San Lorenzo, perteneciente a la zona metropolitana de Asunción, fue tenida en cuenta para el estudio por la preponderancia que presenta para la región del AMA.

En consecuencia, se realizaron 38 entrevistas en profundidad a habitantes urbanos, cuya selección fue por medio del método en cascada, con perspectiva de género y según la categorización de estructuración tripartita de la sociedad paraguaya, es decir, clase desfavorecida, media y superior. En las ciudades del área metropolitana se aplicaron 6 entrevistas en profundidad a habitantes residentes en cada distrito y seleccionando 2 jefes/as de hogares para cada clase social. Asimismo, en Asunción se realizaron 8 entrevistas en profundidad: a 4 jefes de hogares de clase desfavorecida, 2 jefes de hogares de clase media y 2 jefes de hogares de clase superior.

En lo que respecta a especialistas de diferentes disciplinas de las ciencias sociales, se recurrió a 6 profesionales (sociólogos, arquitectos-urbanistas y geógrafos). En el empleo de la información estadística, se procedió a un análisis descriptivo con información de fuente secundaria proveniente de datos oficiales abarcando el periodo comprendido entre los años 2002 y 2016.

Cuadro 1: Marco metodológico. Fuente: Elaboración propia a efectos de la investigación.

## Resultados y discusión

### *Desigualdad territorial en el área metropolitana de Asunción: restricciones para la integración social*

En el análisis de las desigualdades sociales, y su correlato con la residencia de los habitantes, indagar sobre la elección territorial adquiere fundamental importancia en virtud de que para las clases desfavorecida y media, frecuentemente, no opera un elemento de intencionalidad en la selección de la ciudad sino, más bien, la aprehensión de las escasas posibilidades de acceso a la vivienda. En ese sentido, mientras que la mayoría de los pobladores de clase desfavorecida consideran que

son forzados a vivir en territorios informales, los de clase media y alta pueden optar por áreas urbanas formales, es decir, por la adquisición o renta de un inmueble jurídicamente regulado. Expresión de esta residencia forzosa en espacios informales la otorga un jefe de hogar residente en la ciudad de Luque:

Yo no quería venir a un asentamiento por la mala fama que tienen. Yo ya tenía dos hijas, y estaba todo el día fuera de la casa, y mi señora sola en un asentamiento con mis hijas, me iba a preocupar bastante y no quería saber nada de un asentamiento, pero tampoco me alcanzaba la parte económica como para alquilar o adquirir un terreno (J.I., Luque, 2 de julio de 2017).

Los habitantes de clase media del AMA, que ensayan dinámicas vinculadas a la migración interurbana, señalan una conjunción de elementos analizados al momento de escoger un lugar de instalación, destacando que la herencia de propiedades, por parte de familiares, suele ser un elemento de atracción para el asentamiento en ciertos territorios. Para esta clase social, el abanico de opciones para la búsqueda de residencia se encuentra delimitado por cuatro elementos fundamentales: asequibilidad económica, cercanía con grupo familiar (debido a la red de cuidados), accesibilidad y seguridad en torno al barrio. Un habitante de San Lorenzo menciona que para definir su lugar de residencia, tuvo que sopesar la proximidad con la red de cuidados familiares y la disponibilidad económica para adquirir la vivienda:

Nosotros estábamos acostumbrados a que estábamos a una cuadra de la casa de mis papás, mi esposa y yo trabajábamos y nuestro hijo se iba a lo de mamá. Cuando nos mudamos ya no le teníamos a mis padres cerca, y más el trabajo y los traslados..., entonces buscamos una casa a buen precio y cerca de la casa de mis suegros y mi cuñado (J.A., San Lorenzo, 5 de julio de 2017).

En contraste, para la clase alta las posibilidades al escoger su lugar de residencia son menos restrictivas, puesto que no buscan garantizar la cercanía con su grupo familiar exclusivamente por cuestiones de cuidados sino, más bien, por el disfrute de vínculos, coyuntura que, con otras evaluaciones y sumado al poder adquisitivo de las mismas, resulta más favorable para la selección de la ubicación residencial. Para este sector social la seguridad es un elemento primordial, la cual se traduce, principalmente, en la opción de habitar en áreas residenciales cerradas que se encuentran dotadas de dispositivos de control, como cámaras de seguridad y vigilancia constante, siendo también característica de estos emprendimientos la restricción del ingreso de personas extrañas al condominio. Al respecto, al indagar a un residente de San Lorenzo sobre los elementos considerados para la elección de domicilio, el mismo manifestó que:

Yo por razón de mi trabajo paso entre 4 y 5 días, una semana laboral, por el interior del país. Entonces por una cuestión de seguridad me gustaba la idea de que mi señora quedase en un barrio cerrado de forma que, por lo menos, la seguridad no sea una preocupación para mí (R.F., San Lorenzo, 3 de agosto de 2017).

Adicionalmente, estos desarrollos inmobiliarios se encuentran equipados de infraestructura atractiva para que las familias de clase alta

puedan desenvolverse en un perímetro relativamente pequeño y exclusivo. Respecto a estos barrios cerrados, se debe señalar que, si bien existen diferenciaciones entre los emprendimientos, en los mismos prevalece la particularidad de constituirse como una suburbanización que irrumpie el entorno, con sus características particulares, y desprende a los residentes internos del restante tejido social, puesto que las peculiaridades físicas de estos proyectos operan como símbolos de estatus y distinción socioeconómica, profundizando así los “enclasamientos sociales y la jerarquización territorial” (Ortiz *et al.*, 2017, pp. 105-140). Manifestación de esta elección residencial la expresa un habitante de Lambaré:

Siempre la cercanía es importante, es uno de los factores primordiales y aparte es un barrio cerrado donde tenés seguridad y cierta infraestructura. Ya pensando en el futuro cuando tengamos hijos, tenés la infraestructura para que ellos hagan deportes y hay también colegios cerca (O.A., Lambare, 18 de julio de 2017).

Asimismo, en el análisis de las desigualdades resulta imperante examinar la incidencia que posee la estructuración urbana desigual sobre la asequibilidad y accesibilidad a servicios básicos de calidad por parte de los residentes urbanos. En este sentido, aunque los indicadores cuantitativos de cobertura de servicios básicos revelan una mejoría para el año 2012 respecto al año 2002, se puede verificar que prevalecen acentuadas asimetrías en el suministro de los mismos.

La provisión de energía eléctrica es el servicio que mayor cobertura alcanza para las viviendas del AMA (ver Cuadro 2). Por su parte, respecto al abastecimiento de agua corriente, si bien tuvo un aumento promedio de 12,6 puntos porcentuales, la ciudad de Luque continúa siendo la más afectada en vista de que el 12,2% de las viviendas en este territorio aún carecen de dicho servicio. Asimismo, el servicio de recolección de residuos sólidos, que abarca en promedio al 78% de las viviendas del AMA, cubre las necesidades de menos del 60% de las viviendas de Luque y Mariano Roque Alonso.

La situación más crítica y las brechas más agudas se visibilizan en la disposición de desagüe cloacal en el AMA: mientras que para el año 2012 Asunción contaba con una cobertura de casi el 70% de las viviendas con este servicio, las demás ciudades, en promedio, alcanzaban una cobertura de tan solo el 10,5% de las mismas. Esta deficiencia acarrea, además, un severo daño medioambiental puesto que la insuficiencia en el tratamiento adecuado de las aguas servidas terminan siendo descargadas, principalmente, en arroyos o en el río Paraguay.

Área	Años											
	2002						2012					
	Nr. de viviendas	% Vivien-das con energía eléctri-ca	% Vivien-das con agua corrien-te(*)	% Vivien-das con des-agüe cloacal	% Vivien-das con reco-lección de ba-sura	% Vivien-das con sanea-miento mejo-rado(**)	Nr. de vivien-das	% Vivien-das con energía eléctri-ca	% Vivien-das con agua corrien-te(*)	% Vivien-das con des-agüe cloacal	% Vivien-das con reco-lección de ba-sura (***)	% Vivien-das con sanea-miento mejo-rado(**)
Asunción	114954	99,5	88,9	NR	88,0	94,7	96582	99,9	98,2	69,8	87,0	95,7
Fernando de da Mora	25445	99,2	87,1	NR	94,5	98,2	21779	99,9	92,7	6,9	97,3	99,7
Lambaré	25391	98,8	90,1	NR	88,7	97,2	23625	99,8	96,3	9,6	92,4	98,8
Luque	39086	97,7	64,2	NR	55,9	92,6	42025	99,6	87,8	10,3	57,5	96,0
Mariano Ro-que Alonso	13991	98,3	77,6	NR	48,3	92,8	15900	99,7	94,0	15,8	59,5	96,1
San Lorenzo	44588	98,9	76,0	NR	65,0	96,1	44637	99,8	90,2	9,8	74,5	98,9

(\*) Incluye: ESSAP, SENASA, red comunitaria y red privada.

(\*\*) Incluye: Desagüe por red pública, pozo ciego con y sin cámara séptica.

(\*\*\*) Incluye: Recoge camión o camioncito.

Las mejoras en los indicadores de cobertura de servicios básicos no reflejan en sí la calidad en la provisión de los mismos y de los riesgos relacionados con la precariedad de las instalaciones, principalmente las concernientes a agua y energía eléctrica, motivo por el cual la población configura evaluaciones subjetivas negativas al respecto. En cuanto a esto, las clases media y alta de la ciudad de Asunción, pese a ser las que mejor referencias otorgan respecto a la disposición y cobertura de los servicios básicos, manifiestan que el suministro de algunas prestaciones es intermitente. Asimismo, las precariedades comienzan a ser más notorias conforme se expande el territorio urbano, y aún más acentuadas para las clases subalternas. Una jefa de hogar de clase media, residente en San Lorenzo, indica que:

Cuesta muchísimo el tema del agua, cosa que anteriormente no teníamos. Lo que yo veo es que, como los terrenos ya fueron ocupados, se hacen super mansiones y ahí todos tienen pileta y tenemos una sola aguatería<sup>3</sup> que nos distribuye a toda la zona. Nosotros tenemos un reservorio de agua con motor pero el agua es tan fea que el olor no te permite ni bañarte, entonces lo que hicimos es que para todo lo que sea la parte de la ropa, conectamos con eso y en lo de mi suegra yo me voy a bañar los fines de semana (M.P., San Lorenzo, 8 de agosto de 2017).

En cuanto a los habitantes de los asentamientos precarios, el acceso a los servicios públicos implica la apelación a la organización comunitaria ya sea para el reclamo ante las autoridades correspondientes o para que desde la gestión mancomunada se viabilice la “auto provisión” de infraestructura y equipamientos que respondan a las necesidades. En consecuencia, las prácticas espaciales, como son la participación, la convivencia cercana, la ayuda mutua, son elementos fundamentales que permiten la construcción del territorio y de las redes sociales, tal como lo expresa una pobladora de la ciudad de Mariano Roque Alonso:

<sup>3</sup> Empresa privada de suministro de agua potable que opera en un determinado territorio (generalmente donde no cuentan con abastecimiento de la empresa estatal de Servicios Sanitarios del Paraguay-ESSAP).

Acá había casas de madera, en el fondo eran carpas liadas por palos. Entonces empecé a hablar con la gente, empecé a ver cómo se podía organizar y formamos una comisión vecinal donde ellos me eligieron como presidenta de comisión. Así metimos luz, metimos agua, calle y otros servicios acá [...] como todo pobre, nos ayudamos entre todos (C. C., Mariano Roque Alonso, 5 de julio de 2017).

La mercantilización de servicios como la salud y la educación han estratificado el acceso con calidad a estas prestaciones: quienes poseen capacidad adquisitiva pueden optar por cubrir estas necesidades provistas por empresas privadas, mientras que aquellos que tienen una economía de subsistencia continúan excluidos y postergados ante estos requerimientos. Respecto a esto, se retoma la denuncia de una habitante capitalina residente en un asentamiento precario:

Nosotros acá no tenemos colegio. Tenemos una sola escuela que está super poblada y ya nos tenemos que salir para afuera. Hospitales tampoco tenemos. No accedemos a la salud gratuita total, accedemos a un 10% o 20%, porque los medicamentos que deberían tener,<sup>4</sup> no tienen. Si vas porque se te rompió la cabeza, no tienen para suturar, tenés que comprar hilo, anestesia, todo (M. D., Asunción, 1 de julio de 2017).

Al respecto del análisis de las desigualdades sociales y las opciones residenciales que encuentran los habitantes, conviene señalar que los asentamientos urbanos en condición de precariedad son sistemas de organización y producción socio-espacial que desafían los paradigmas hegemónicos de mercantilización del territorio y de la vida urbana, ubicando a la sociedad y el Estado en una constante tensión por la interpretación de cómo se construyen las ciudades. Estos territorios rezagados de la ciudad se erigen al margen de los procesos de formalidad institucional, por tanto son considerados como asentamientos ilegales.

La precariedad constructiva con la cual establecen sus comunidades se cristaliza en los sentimientos de continua inseguridad de que adolecen los habitantes frente a variables climatológicas. La desidia y el desamparo de las instituciones públicas para atender las carencias de estas poblaciones, tanto en materia de infraestructura como en accesibilidad a condiciones de educación, salud y empleo, se encuentran agravados por la inseguridad jurídica en la tenencia de los terrenos y la vivienda, entramado que genera incertidumbre y reiterado reacomodamiento.

Además, esta matriz de privaciones, precariedades, tensiones, disputas y atropello sistemático a los derechos, se remarca ante las experiencias de estigmatización y discriminación que padecen estas comunidades y que confluyen en agudizar las distancias socioeconómicas y colocar aún más lejanas las posibilidades de integración con el tejido urbano. El estigma y la discriminación que perciben estos sectores sociales no tiene un único flanco, los mismos se proyectan en heterogéneas peyorativas hacia sus territorios, sus labores económicas, sus modos de vida y hacia las mismas personas, tal como lo sugiere un poblador de un asentamiento: “nos dicen que somos bañadenses<sup>5</sup> y que somos bandidos, hasta inclusive algunas veces te piden una referencia personal para el trabajo, y cuando saben de qué barrio venís ya te niegan, te niegan el trabajo” (P. C., Asunción, 10 de julio de 2017).

Los residentes de estos asentamientos consideran que existen varios motivos por los cuales la sociedad posee una tendencia a discriminarlos, siendo el principal de ellos el desconocimiento de las realidades

---

4 En referencia a las Unidades de Salud Familiar y Centros de Salud ubicados en la zona.

5 Gentilicio empleado para denominar a las personas que residen en los Bañados, zonas bajas inundables de Asunción. El término también se ha convertido un adjetivo descalificativo de los pobladores de la zona.

cotidianas de las familias que residen en estos territorios y de las estructuras económicas que operan para que ellos tengan peores condiciones y menores oportunidades para desarrollarse dentro de la ciudad formal.

En correspondencia, en los discursos aprehendidos de los habitantes de clases media y alta consultados para este trabajo, prevalece un alegato en el cual los menos escépticos identifican con claridad ciertas carencias y secuencia de privaciones de oportunidades que deben atravesar los residentes de los territorios informales. No obstante, la mayoría evalúa que, producto de la restricción de oportunidades, principalmente en educación formal, las familias de estos asentamientos carecen de valores que los motiven a progresar y abandonar la situación de precariedad en la que habitan, dando por sentado que las mismas se encuentran sumisas a un letal conformismo y oportunismo circunstancial que les otorga la residencia en las urbes. La apelación al constreñimiento mental, que les impide proyectar otra vida, es un recurso utilizado para identificar la causa de la invariabilidad de la pobreza urbana, como se manifiesta en el siguiente extracto de entrevista:

La pobreza es una consecuencia de una serie de cosas que se hicieron mal pero tiene un gran componente mental. El pobre cree que va a ser pobre toda su vida, es muy difícil que, de alguna manera, digan “no, yo ¿por qué voy a ser pobre? Yo me voy a abrir camino, voy a comenzar estudiando en una escuela pública, voy a ver la forma de ir a trabajar o, de alguna manera, salir de la calle limpiando vidrios para ir a buscar trabajo y comenzar ganando el salario mínimo para ir creciendo”, hay maneras [...] (A.R., Asunción, 26 de julio de 2017).

En virtud de lo expuesto se sostiene que en las ciudades se desarrollan relaciones de poder que reestructuran y revalorizan los territorios. Los grupos de poder económico presionan, directa o indirectamente, a los sectores de bajo poder adquisitivo para expulsarlos de los territorios considerados potencialidades de renta en tanto evalúan que estos grupos actúan como una obstrucción a los procesos de revalorización territorial (Janoschka, 2016). Por tanto, y tal como afirma el autor, “el desplazamiento no es simplemente la salida involuntaria de población que puede ser contabilizada por métodos estadísticos (desplazamiento directo). Expresa una problemática mayor, la injusticia social y espacial que lastra a ciertos grupos en su derecho legítimo a la ciudad, y especialmente en su derecho a usufructo de la centralidad” (ob. cit., 2016, pp. 35-36).

De este modo, se constata el desenvolvimiento no planificado por los habitantes de un espacio urbano socialmente enmarcado por las clases sociales, las cuales estructuran el territorio y habilitan (o restringen) oportunidades ante las cuales los agentes ensayan diferentes estrategias y alternativas de inserción. Para los adultos que residen en asentamientos precarios se percibe una lógica de resiliencia ante el acecho del menosprecio urbano. Su identidad y cohesión comunitaria, así como la reflexión constante en torno a la residencia en la ciudad, se convierten en una impronta de lucha y resistencia que refuerza el convencimiento de estar habilitados a insertarse en cualquier espacio urbano.

En contraste, en las clases media y alta no se reconoce un sistema organizativo comunitario consistente y permanente, probablemente porque las mismas no necesitan viabilizar mecanismos de dotación de infraestructura y equipamientos de los territorios a los que acceden. Por

tanto, en estos estratos prevalece una apatía por el encuentro colectivo barrial y una casi generalizada indiferencia por el relacionamiento interpersonal con los vecinos.

Además, entre ciudadanos residentes en áreas colindantes a Asunción se identifica una cierta heterogeneidad de clases en sus espacios pero con clara tendencia hacia el aburguesamiento urbano que propicia la homogeneización del paisaje del barrio y la despersonalización en la convivencia.

En consecuencia, en el análisis de la posibilidad de dirimir las barreras simbólicas y materiales entre clases sociales, en pos de generar una mayor cohesión y desarrollo social, los habitantes de los diferentes estratos sociales reflexionan con incredulidad acerca de la construcción genuina de un nuevo modelo de residencia y convivencia urbana. Al respecto, uno de los elementos más utilizados por las clases media y alta para manifestar tal escepticismo es la oposición de los modos de vida con la clase baja, toda vez que atribuyen que los parámetros propios son los pertinentes mientras que la otredad se presenta como una vida antitética.

Asimismo, la población residente en asentamientos informales considera improbable la residencia conjunta con otras clases sociales al asumir que no serían aceptados como pares sino como sujetos aversivos. Para estas familias el desplazamiento urbano y la posibilidad del encuentro con otras realidades construye el imaginario de que otra forma de residencia es posible, no obstante reparan que la misma debería ser coherente con los lazos afectivos construidos en sus comunidades y no con la apatía que perciben en los espacios modernizados.

### *El acceso a la vivienda y el hábitat: la contienda social*

La vivienda representa el producto socio-histórico de la construcción simbólica y material realizada por los seres humanos con la finalidad de contar con un espacio que opere como lugar de resguardo y como escenario para la reproducción de la vida. Pese a que la finalidad fundamental de la misma se encuadra en su valor de uso, el mundo contemporáneo ha impuesto una lógica mercantilista sobre este bien, suscitando que en la actualidad el acceso a la vivienda se encuentre mediado por la capacidad económica de los sujetos que deseen disponer de la misma. En dicho sentido, se puede inferir que el acceso a la vivienda, con la consecuente calidad en cuanto a condiciones de materialidad y entorno de instalación, presenta restricciones para los habitantes con condiciones económicas limitadas, configurando experiencias subjetivas dispares con aquellos actores que pueden satisfacer su residencia en condiciones óptimas.

En las reflexiones de los habitantes del AMA se destaca la valoración de la vivienda asociada al atributo de la propiedad privada, como un factor de estabilidad familiar y de seguridad ante la imprevisibilidad.

Para la clase económica desfavorecida, la vivienda de calidad se presenta como un objetivo de alcance remoto a sus posibilidades, de hecho, es recurrente la vinculación con los sueños o los anhelos familiares respecto a este bien que, una vez alcanzados, dignificarán y estabilizarán la vida de estas personas. Las experiencias cotidianas convergen en proyectar que el acceso a una vivienda de calidad implicaría condiciones de materialidad adecuada que les evite la zozobra en caso de inclemencias climáticas, como así también disponer de dependencias que les permitan tener un poco de privacidad entre sus miembros, tal como

lo expresa una jefa de hogar al ser consultada sobre las significaciones en torno a este bien:

Lo que yo más deseo en la vida es tener una casita de material para poder estar con mis hijos pero hasta hoy en día no tenemos nada y tampoco puedo comprar los materiales. Yo, como toda mamá, sueño que cada uno de mis hijos tenga su pieza, que tengan una cocina, un comedor en donde sentarse a comer en familia (S.O., Lambaré, 11 de julio de 2017).

Pese a considerar que el acceso a la vivienda requiere un esfuerzo en demasía, una lucha constante que ellos mismos llevan por años, la mayoría manifiesta la persistencia de la precariedad en las condiciones de vida por estar confinados a una economía de subsistencia en la cual prima la necesidad de la satisfacción alimentaria, a la cual destinan la mayor parte de sus escasos ingresos.

Por su parte, las clases media y alta acogen similares representaciones respecto a la vivienda puesto que el acceso a la propiedad es considerado como un elemento de seguridad aunque, a diferencia de las clases económicas desfavorecidas, el énfasis no se encuentra puesto sobre la evaluación de la protección contra variables climáticas sino, más bien, sobre la inseguridad ante la alteración de la situación económica familiar o de los términos contractuales de un inquilinato, como lo representa la siguiente afirmación de una pobladora:

Representa seguridad el techo propio. Esa seguridad se traduce en que, aun yo no teniendo que comer, yo tengo un techo donde guarecerme, donde el dueño, si es que fuera alquilada, no va a venir a pedirme la casa, o sea, ese miedo constante de vivir bajo el puente no existe cuando uno tiene su casa (E.B., Fernando de la Mora, 14 de julio de 2017).

Para estas clases, el acceso a la vivienda también representa la posibilidad de obtener mayor privacidad e intimidad pero, en este caso, no se enfatiza desde el hacinamiento que se experimenta intrafamiliarmente sino de las restricciones que se evidencian en la residencia compartida con otros parientes que, pese a operar como mecanismos de cooperación y ayuda, restringe las posibilidades de fortalecer el grupo familiar.

La experiencia cotidiana y la circunstancia socioeconómica son factores que inciden en las construcciones sociales en relación con los indicadores de calidad de la residencia. Al respecto, las clases desfavorecidas consideran que una vivienda de calidad debe contar con marcaciones entre las diferentes dependencias sin que eso implique taxativamente un dormitorio diferenciado entre padres e hijos o bien por sexo de los hijos. Por el contrario, las clases media y alta realizan mayor énfasis en esta diferenciación espacial y en la necesidad de adaptabilidad de la vivienda según la trayectoria familiar. Ejemplo de dicha divergencia en las representaciones de la calidad habitacional se encuentra en la exposición de dos residentes, el primero de clase baja y el segundo de clase alta, al ser consultados sobre qué consideran que debe tener una vivienda para que sea un espacio familiar habitable:

Para mí, por ejemplo, aunque sea que sea una pieza grande, que tenga techo, alrededor de material, todo un baño, eso es lo más importante... y que tenga agua también (M.T., San Lorenzo, 28 de julio de 2017).

Funcionalmente, la casa debe contar con dormitorios, no para cada hijo, pero si tenés varón y mujer debería ser uno para cada uno, entonces,

eso te lleva a una casa mínima de dos dormitorios. Los hijos al comienzo, chiquitos, pueden compartir pero después van creciendo y ahí es donde viene la ampliación de la casa (J. E., Asunción, 6 de julio de 2017).

Desde otra perspectiva, es la clase media la que acentúa la relevancia de disponer de accesibilidad para el desarrollo de la vida cotidiana, dando cuenta de que la calidad habitacional no se rige únicamente por parámetros arquitectónicos o de provisión de servicio sino que, necesariamente, involucra la conectividad con equipamientos de salud, educación, trabajo y otros.

En Paraguay, el acceso a la vivienda se puede viabilizar a partir de tres alternativas principales: la compra o alquiler en el mercado privado, el acceso por vía del Estado o bien por la autoproducción y gestión de la vivienda, siendo estas dos últimas categorías las que impactan mayormente a las clases económicas subalternas.

El acceso a la vivienda urbana por parte de las clases económicas desfavorecidas se relaciona con las crecientes dificultades que encuentran para acceder a suelo y vivienda a través del mercado formal. Por tanto, estos sectores se caracterizan por objetivar las respuestas a sus demandas a partir del emprendimiento de acciones discrepantes a las reglamentaciones jurídicas, situación que ubica a sus residencias en las categorías de irregularidad e informalidad, tanto del terreno como de la propia vivienda. La informalidad con la que realizan transacciones económicas o apropiación de terrenos suele provocarles zozobra puesto que no encuentran mecanismos jurídicos que garanticen la tenencia, por tanto frecuentemente se ven obligados a disputar los espacios autoconstruidos por ellos y de los cuales consideran tener habilitadas las garantías de legítima propiedad. En relación con esto, una pobladora relata su experiencia:

Salí yo de ahí<sup>6</sup> porque tuve un problemita porque compré un lugar, pero después mi pariente me creó problemas. Nosotros compramos el lugar y ahí hice yo toda una casa, mucho gasté, y después de terminarla él dijo que no vendió en realidad ese lugar, y entonces decidí irme más de ahí [...] busqué por muchísimos lugares y después encontramos este lugar y compramos por 3 000 000, pero gastamos otra vez 10 000 000<sup>7</sup> por ahí porque los materiales están caros (R. B., Asunción, 11 de julio de 2017).

Las familias instaladas en asentamientos manifiestan que la llegada a los mismos implica una residencia de suma precariedad, con viviendas improvisadas de materiales como plásticos y hules y, a su vez, compromete una gran cuota de esfuerzo para adecuar las condiciones físicas de los lugares a partir de la limpieza y las fragmentaciones territoriales. Luego, progresivamente, las viviendas tienden a ser mejoradas acorde a las posibilidades económicas o los materiales recolectados, como comenta una mujer respecto a su vivencia de instalación en el asentamiento:

Compramos madera terciada y, después, como se derritió toda, mi suegra me dio una casita que ella tiene en el fondo. Después conseguimos para hacer la pieza, de chapa eternit.<sup>8</sup> Y este,<sup>9</sup> por ejemplo, nosotros reciclamos, juntamos cosas y empezamos a hacer (M. T., San Lorenzo, 28 de julio de 2017).

---

6 En alusión a su anterior lugar de residencia.

7 Los montos indicados por la persona entrevistada son en moneda guaraní. El equivalente en euros sería: 3 000 000 de guaraníes son 420 euros y 10 000 000 de guaraníes son 1400 euros.

8 Chapa de fibra-cemento.

9 En alusión a una habitación.

En cuanto al acceso de la vivienda a través de las políticas públicas, se destaca que, en su mayoría, las familias manifiestan incredulidad en cuanto a los procesos de adjudicación toda vez que consideran que son proyectos inaccesibles para personas de escasos recursos o que conlleven excesiva burocracia, como lo describe un jefe de familia:

En el programa de SENAVITAT,<sup>10</sup> ahora, para acceder a un crédito de vivienda tenés que tener un salario de casi 4 a 5 millones de guaraníes,<sup>11</sup> es imposible. Es gente totalmente fuera de la realidad social de Paraguay, no hay una política Estado acá de buscar una solución al problema de vivienda, ¿cómo yo como Estado voy a plantear soluciones habitacionales a la población urbana poniendo un salario tan alto? El tema de vivienda acá en el Paraguay no está dirigido a la gente pobre (P.A., Fernando de la Mora, 23 de julio de 2017).

Desde otra perspectiva, un mecanismo de acceso a la vivienda urbana por parte de las clases media o superior, involucra el apoyo que pueden recibir de un familiar cercano. La herencia de propiedades suele ser un elemento impulsor para la vivienda propia o bien la accesibilidad en relación a los alquileres. Para estas familias se encuentra muy presente el acceso a la vivienda formal, aunque algunos tratos de inquilinato o cesiones de derechos de vivienda se den en torno a acuerdos informales, la vivienda, en sí, se encuentra jurídicamente avalada.

Ahora bien, en cuanto se pretende la adquisición o construcción de la vivienda propia, como primeras variables priman la concreción de un crédito y una base, aunque mínima, de ahorro propio. La experiencia respecto a la accesibilidad de los créditos es muy variada pero prevalece la percepción de que en la actualidad existen mayores y más diversificadas ofertas de acceso a la vivienda que en años anteriores, aunque se advierte la permanencia de trámites excesivamente costosos, lentos y engorrosos que implica la postulación a un crédito financiero de improbable adjudicación. Como se puede identificar en el siguiente extracto:

Es muy burocrático. Nosotros tratamos de acceder a entidades públicas y no lo logramos, por más que en ese momento los dos teníamos un buen ingreso salarial. Presentamos todos los requisitos que nos pidieron, todos los papeles, todo completo y no logramos tener una devolución a nuestra solicitud. Al final, llegamos a presentar dos bancos privados. Presentamos los mismos papeles y nunca nos aprobaron, se encajonaron los papeles (J. C., Luque, 19 de julio de 2017).

Para la clase media, el acceso a un crédito conlleva un trayecto de larga búsqueda y consultas, que se traduce en una amalgama de frustraciones por las características de inflexibilidad que presentan las entidades ofertantes, las cuales se relacionan con las condiciones de conformación del grupo familiar y los ingresos salariales de las mismas. Asimismo, la percepción de inaccesibilidad de los créditos, impulsa a las personas a recurrir y agotar mecanismos que deriven en la posibilidad de aprobaciones de los financiamientos que requieren. En este sentido, en algunos habitantes de clases media y alta se encuentra instalada la convicción de que para acceder a un crédito del mercado, uno debe movilizar una red de contactos dentro de las instituciones. Tal como lo evidencia una jefa de hogar:

Yo no tenía antecedentes de quitar créditos grandes, entonces el tema

---

10 Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat. Institución encargada de la política habitacional del país. Actualmente se denomina Ministerio de Vivienda y Urbanismo

11 Equivalente a un salario entre 560 a 700 euros mensuales.

de la amistad es espectacular, teníamos a la contadora que me dijo “yo tengo un conocido que a mí me suele ayudar para el tema de créditos, te voy a dar su número”. Le llamé al señor y había sido que él estaba como jefe del área de créditos, entonces me dijo “vas a hacer una nota, dirigido al señor tal, que es el nuevo presidente de la cooperativa, le vas a exponer tu caso”. Hice todo y a la tarde me dice que ya estaba mi crédito (M.P., San Lorenzo, 8 de agosto de 2017).

A las restricciones de extensos plazos de financiamiento, elevado monto de las cuotas y de las tasas de interés y la excesiva burocracia, se añade la consideración respecto a la incongruencia existente entre las ofertas de suelo y vivienda en el país en consideración con las genuinas posibilidades de acceder a un financiamiento que cubra tal oferta y que se adecue a la capacidad de endeudamiento de las personas.

En este sentido, un elemento que añade valor al análisis y que permite constatar la experiencia de los ciudadanos respecto a las marcadas inequidades e incongruencias, se presenta con las disparidades en la tenencia de las viviendas según la estratificación de ingresos. Los hogares de Asunción y Central urbano ubicados en los quintiles 4 y 5 acaparan el 67,8% de las viviendas en condición de propiedad, pago en cuotas o condominio, mientras que la representatividad de los quintiles 1 y 2 para estos indicadores alcanza apenas al 16,9% (ver Cuadro 3). Similar situación presenta el indicador de viviendas en alquiler, en el cual el 64,4% de las residencias en esta condición son adquiridas por los quintiles superiores, 4 y 5, mientras los hogares del quintil 2 no representan ni el 12% de la condición de inquilinato. Lo expresado permite inferir que los hogares ubicados en los quintiles superiores cuentan con mayores posibilidades de acceso a condiciones de vivienda más seguras que los de los quintiles inferiores que, probablemente, deben rebuscarse entre alternativas que los exponen a menores garantías y mayores informalidades.

Asunción y Central Urbano	Propia, pagando en cuotas o en condominio	% Propia, pagando en cuotas o en condominio	Alquilada	% Alquilada
Primer quintil	23 920	4,2	*	*
Segundo quintil	71 117	12,6	395	11,8
Tercer quintil	86 281	15,3	614	18,3
Cuarto quintil	160 878	28,6	783	23,4
Quinto quintil	220 989	39,2	1374	41,0

\* Número insuficiente de casos para mostrar resultados.

Por último, la satisfacción con la situación residencial revela la accentuada disconformidad de las poblaciones de los asentamientos precarios, puesto que la mayoría de las viviendas no cumplen siquiera con requerimientos mínimos para el desarrollo de vida de los miembros. Las familias que aún no han podido acceder a una vivienda compuesta de materiales perdurables son las que manifiestan la imperante necesidad de poseer espacios adecuados, mientras que aquellas familias que han conseguido construir algunas dependencias con materiales resistentes, alegan necesidades de mejoramiento en la construcción y de ampliación de la vivienda. El residente en una vivienda improvisada, en la capital del país, refiere que:

Cuadro 3: Situación legal de la vivienda según quintiles de ingreso, Asunción y Central Urbano, 2016. Fuente: Elaboración propia a partir de la base de datos de la Encuesta Permanente de Hogares 2016 (DGEEC, 2016b).

Nosotros tenemos nuestra casa de madera terciada y de chapa “eternit”.<sup>12</sup> Gotea en las tormentas, se mueve todo. En el baño, que no es ni siquiera la mitad de lo que es un baño normal, no tenemos agua caliente, son muchas cosas. Cuando hace frío entra el viento por todos lados (V.L., Asunción, 29 de junio de 2017).

En contraste, las clases media y superior muestran un grado de satisfacción elevado respecto a la calidad habitacional con la que cuentan. No obstante, resaltan que la vivienda no es un constructo estático sino más bien dinámico y progresivo en el cual los proyectos residenciales se van adaptando de acuerdo a las necesidades, a las expectativas y a la capacidad económica de las familias.

## Conclusiones

El territorio urbano metropolitano de Asunción constituye un caso que traduce un proceso histórico-social que no fue objeto de una política pública centrada en atender y compensar las condiciones de precariedad así como tampoco en promover el desarrollo integral de los habitantes. Las dinámicas de configuración urbana, que se presentan como un entramado complejo de estructuración del espacio y las clases sociales, permiten reconocer que hay modos de vida y de relaciones sociales que pugnan en los territorios y entre sus habitantes para instituir los patrones de legitimidad concernientes al carácter propiamente urbano de un territorio.

En dicho sentido, quienes creen poseer los atributos, tanto económicos como de estatus, necesarios para forjar una residencia con calidad en las urbes, emplean alternativas de demarcación socioeconómica y territorial en la cual subyace la pretensión de “sanear” los males asociados con la pobreza. Es entonces que el fenómeno que se reproduce en torno a Asunción y las localidades aledañas se identifica por la coexistencia (sin convivir), puesto que, en el variopinto paisaje de las ciudades, se erigen emprendimientos urbanos restringidos, conformados por residentes de un grupo económico bastante homogéneo, el cual cercena la posibilidad de entrada y de relacionamiento con los grupos sociales instalados en áreas colindantes, al mismo tiempo que imponen los nuevos costos que legitimarán la posibilidad de residencia en dichos espacios.

Asimismo, la denominación “los del bajo” y “bañadenses” no son meros atributos topográficos de las ciudades, son categorías descalificadoras que despliegan la asimilación de habitantes subalternos y de espacios degradados. Estas representaciones comulgán con la marcada antítesis espacial urbana: para las clases media y dominante la ciudad posee territorios de necesaria evasión que se legitiman por la estigmatización a la pobreza, en su intento de culpabilizar a los habitantes por su permanente estado de empobrecimiento y actuando como un claro dispositivo de violencia hacia los mismos. Los habitantes y los asentamientos informales son catalogados por los integrantes de otras clases sociales como un sector indeseable con el cual no hay mayor alternativa de coexistencia pero ante el cual se establecen todas las estrategias de segregación y marcas de discriminación.

Finalmente, se puede sostener que este crecimiento de la ciudad, caracterizado por la vertiginosidad y el desentendimiento del Estado en la política de configuración socio-espacial, se halla en la base de la

---

12 Chapa de fibra-cemento.

fragmentación y descalificación en los espacios urbanos. Las clases media y superior pueden no constituir los sujetos directos sobre los cuales repercuten las graves condiciones de deterioro físico y ambiental, como es el caso de los habitantes de las zonas socioespacialmente desfavorecidas, sin embargo no están exentos de los efectos de una sociabilidad urbana degradada propia de la lógica neoliberal de colonización de los espacios, dado que se perciben amenazados en su seguridad pública y en sus derechos de propiedad debido a la pobreza y la debilidad del Estado en apuntalar la construcción colectiva del espacio público.

## Referencias bibliográficas

- Antón, Antonio (2013, 7 de diciembre). La desigualdad social. Ponencia (revisada) presentada en las X Jornadas de Pensamiento Crítico. Jornadas organizadas por Acción en Red Recuperado el 10 de setiembre de 2016 de: [https://www.uam.es/personal\\_pdi/economicas/aanton/publicacion/2014/desigualdad\\_social.htm#\\_ftn1](https://www.uam.es/personal_pdi/economicas/aanton/publicacion/2014/desigualdad_social.htm#_ftn1).
- Borda, Dionisio (2016). Los elevados costos de las falencias de las políticas públicas. *Economía y Sociedad*, 44, 9-10. Recuperado el 29 de mayo de 2019 de: <http://www.cadep.org.py/2016/11/economia-y-sociedad-n44/>.
- Bourdieu, Pierre y Wacquant, Loïc (2008). *Una invitación a la sociología reflexiva*. Buenos Aires: Editorial Siglo XXI (ed. original, 1992).
- Castillo, Mercedes (2004). Anotaciones sobre el problema de la vivienda en Colombia. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 1(8), 15-21. Recuperado el 01 de noviembre del 2017 de: <http://www.redalyc.org/articulo.ox?id=74800802>.
- Causarano, Mabel. (2006). *Dinámicas Metropolitanas en Asunción, Ciudad del Este y Encarnación*. Paraguay: Fondo de Población de las Naciones Unidas.
- Díaz Orueta, Fernando y Lourés Seoane, María Luisa (2013). Neoliberalismo, políticas urbanas y reconfiguración socio-espacial. *Quid 16: Revista del Área de Estudios Urbanos*, 3, 7-16. Recuperado el 16 de abril de 2019 de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5593338>.
- Dirección General de Estadística, Encuestas y Censos (DGEEC) (2016a). *Censos Nacionales 2002-2012*. Paraguay: DGEEC.
- Dirección General de Estadística, Encuestas y Censos (DGEEC) (2016b). *Encuesta Permanente de Hogares 2016*. Paraguay: DGEEC. Recuperado el 29 de mayo de 2019 de: <https://www.dgeec.gov.py/datos/encuestas/eph>.
- Durkheim, Émile (2001). *Las reglas del método sociológico*. México, D.F.: Fondo de Cultura Económica (ed. Original en francés, 1895).
- Esquivel Vaesken, Bernardo (2007). Población, desarrollo y lucha contra la pobreza. *Población y Desarrollo*, 33. Recuperado el 01 de noviembre de 2016 de: <http://revistascientificas.una.py/index.php/RE/article/view/749>.
- Imas, Víctor (2013). Derecho a la tierra, urbanización y migración. En Dobrée, Patricio (ed.), *La tierra en el Paraguay: de la desigualdad al ejercicio de derechos* (pp. 179-216). Paraguay: Programa Democratización y Construcción de la Paz.
- Janoschka, Michael (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. *Revista INVÍ*, 31(88), 27-71. Recuperado el 16 de abril de 2019 de: <http://www.revistantiví.uchile.cl/index.php/INVÍ/article/view/1087>.
- Morínigo, José (1998). Modernización económica, cultura urbano-industrial y el proceso de urbanización. En Caballero, Javier y Céspedes, Roberto (eds.), *Realidad Social del Paraguay*. Asunción, Paraguay: Centro Interdisciplinario de Derecho Social y Economía Política.
- Moscovici, Serge (1979). *El psicoanálisis, su imagen y su público*. Buenos Aires: Huemul (ed. Original en francés, 1961).
- ONU-Hábitat (2004). *Hábitat y desarrollo humano*. Bogotá: CENAC/ Un-Hábitat/ PNUD.
- Ortiz, Luis (2016). Apuntes para el estudio de las clases en la sociedad paraguaya. En Ortiz, Luis (Ed.), *Desigualdad y clases sociales. Estudios sobre la estructura social paraguaya* (pp. 239-293). Buenos Aires/Asunción: CEADUC/ICSO/CLACSO.
- Ortiz, Luis (ed.), Goetz, Kevin y Gache, Colin (2017). *Educación y territorio. Desigualdad y segregación en el área metropolitana de Asunción*. Asunción, Paraguay: CEADUC/CADEP.
- Prebisch, Raúl (1981). *Capitalismo Periférico: crisis y transformación*. México, D.F.: Fondo de Cultura Económica.
- Rivarola, Milda (2016). Castas y clases. Una lectura de la estructura social paraguaya. En Ortiz, Luis (Ed.), *Desigualdad y clases sociales. Estudios sobre la estructura social paraguaya* (pp. 61-74). Buenos Aires/Asunción: CEADUC. ICSO. CLACSO
- Vázquez, Fabricio (2013). Ciudades intermedias y sustentabilidad urbana en Paraguay. En Dane, Félix (Ed.), *El Desafío del Desarrollo Sustentable en América Latina* (pp. 223-243). Rio de Janeiro, Brasil: Konrad-Adenauer-Stiftung y SOPLA.
- Wirth, Louis (2005). El urbanismo como modo de vida. *Bifurcaciones: Revista de estudios culturales urbanos* 2, Recuperado el 01 de noviembre del 2017 de: [http://www.bifurcaciones.cl/002/bifurcaciones\\_002\\_reserva.pdf](http://www.bifurcaciones.cl/002/bifurcaciones_002_reserva.pdf).
- Zavattiero, Georgina (2016). Transformaciones urbanas, segregación social y déficit habitacional: ¿Una relación sincrónica en América Latina y Paraguay? *Estudios Paraguayos*, 34(2), 117-153. Recuperado el 29 de mayo de 2019 de: <http://epy.dreamhosters.com/index.php/RESPY/article/view/41>.

Zavattiero Tornatore, Georgina y Ortiz Sandoval, Luis Alberto (2019). Urbanización y clases sociales. La experiencia de la desigualdad en la estructuración del área metropolitana de Asunción. *Hábitat y Sociedad*, 12, 91-111.

<<http://dx.doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2019.i12.06>>







**LED**

**libros, eventos, debates**



# ¿POR QUÉ PENSAR SOBRE EL HÁBITAT DESDE LA ARQUITECTURA EN EL SUR Y DESDE EL SUR GLOBAL?

*Why to think about the habitat from the architecture in the south and from the global south?*

Adriana Inés Olivares González<sup>1</sup>

Fecha de recepción: 11-06-2019 – Fecha de aceptación: 23-07-2019

*Hábitat y Sociedad* (ISSN 2173-125X), n.º 12, noviembre de 2019, pp. 115-122.

<http://dx.doi.org/10.12795/HabitatSociedad.2019.i12.07>

## Summary

The book *Visiones del Hábitat de América Latina* comprises a set of ideas about the processes that have characterized the production of social housing in Latin America in the last fifty years with a South to South perspective. This book which was coordinated by Manuel Martín Hernández and Vicente Díaz García, integrates the perspective of renowned specialists with different backgrounds who have devoted their research and professional activity to the study of social housing as one of the main elements defining the quality of people's lives and therefore their dignity as human beings.

Most of the authors were gathered together for the first time thanks to the HABYTED Program (Technology for Social Housing Program) in 1987; among them we have Julián Salas, Víctor Pelli, Carlos González Lobo, Esteban de Manuel Jerez, Aurelio Ferrero, Gustavo Romero y Vicente Díaz. Some have led organizations well known for their critical view towards the production of social housing, for example Joan MacDonald. Others have met in specialized university academic events: Aurelio Ferrero, María Bernabela Pelli and Raúl Vallés; or in postgraduate programs: Daniel González Romero, Jorge Pérez Jaramillo and Guillermo Gaete.

All of them, assemble the experience of the cities in the Global South. They set out realities that, except for few cases and isolated projects, have been poorly considered in the construction of public policies regarding housing in the countries of the region. However, these are necessary experiences to write a new chapter on habitat from the South.

## Key words

Habitat; Architecture; Right to the city; Social participation; Global South

## Resumen

El libro *Visiones del Hábitat de América Latina* comprende un conjunto de ideas sobre los procesos que han caracterizado la producción de vivienda social en América Latina en los últimos cincuenta años desde una visión Sur-Sur. Coordinado por Manuel Martín Hernández y Vicente Díaz García, este libro integra la mirada de reconocidos especialistas de diversa factura que han dedicado su actividad investigativa y/o profesional al estudio de la vivienda social como uno de los elementos más importantes que define la calidad de vida de las personas y, por lo tanto, su dignidad como seres humanos.

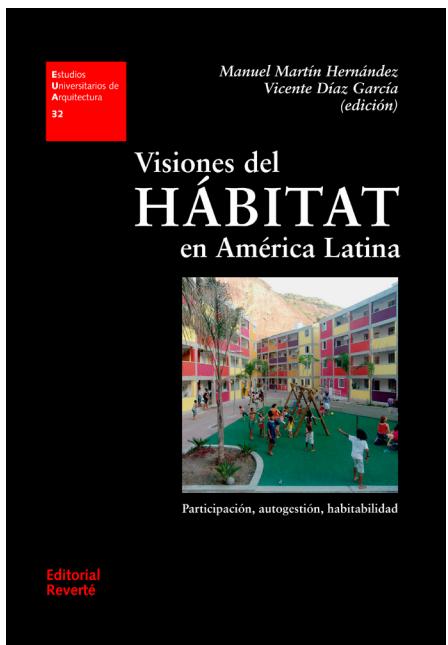
Una buena parte de los autores fueron reunidos por primera vez gracias al programa HABYTED en 1987 como Julián Salas, Víctor Pelli, Carlos González Lobo, Esteban de Manuel Jerez, Aurelio Ferrero, Gustavo Romero y Vicente Díaz; otros han liderado organizaciones reconocidas por su postura crítica respecto de la producción social del hábitat como Joan MacDonald; otros más coincidieron en eventos académicos universitarios especializados: Aurelio Ferrero, María Bernabela Pelli y Raúl Vallés; o en programas de posgrado: Daniel González Romero, Jorge Pérez Jaramillo y Guillermo Gaete.

Todos ellos articulan la experiencia de ciudades del Sur Global, nos plantean realidades que, salvo escasas excepciones y proyectos aislados, han sido poco consideradas en las políticas públicas de vivienda de los países de la región, sin embargo, constituyen experiencias necesarias para escribir un siguiente capítulo sobre el hábitat desde el Sur.

## Palabras clave

Hábitat; Arquitectura; Derecho a la Ciudad; Participación Social; Sur Global

<sup>1</sup> Arquitecta especialista en planeación urbana, movilidad cotidiana y espacio público. Instituto de investigación y Estudios de las Ciudades, Universidad de Guadalajara. Calzada Independencia Norte 5075, Huentitán el Bajo, Guadalajara, Jalisco, México. E-mail: ines.olivares@academicos.udg.mx



Martín Hernández, Manuel y Díaz García, Vicente (eds.) (2018). *Visiones del hábitat en América Latina. Participación, autogestión, habitabilidad*. Barcelona: Editorial Reverte. ISBN 978-84-291-2132-2

Este es un libro que desafía los paradigmas actuales sobre el hábitat. Desafía también las estigmatizaciones sobre las prácticas sociales que se desarrollan sobre el hábitat en los países y ciudades del sur global. Asimismo, desafía tratar el hábitat tomando como eje una disciplina sobre la que no es tendencia reflexionar críticamente: la arquitectura. Es precisamente en estos desafíos donde se centra el valor del libro *Visiones del Hábitat en América Latina* editado por Manuel Martín Hernández y Vicente Díaz, en el que participan intelectuales, al mismo tiempo activistas, de larga trayectoria en la reflexión de las diferentes realidades que constituyen el hábitat en la región. Celebramos la iniciativa del prestigiado grupo editorial Reverte de voltear a ver otras perspectivas de lo que sucede en América Latina, en su línea editorial de arquitectura, en una temática que refresca los enfoques tradicionales del hábitat y hace aportaciones desde el Sur a todos los países inmersos en el capitalismo global, que presenta en la materialidad arquitectónica de la vivienda, las expresiones más nítidas de la desigualdad.

Por otro lado, este libro pone en perspectiva la importante tarea que han realizado personas e instituciones como el Programa Iberoamericano de Ciencia y Tecnología para el Desarrollo (CYTED) que, en 1987 con la creación del subprograma más tarde denominado HABYTED, aportó el primer eslabón para generar una red multidisciplinaria de especialistas en el estudio del hábitat para los sectores sociales de menores recursos de Iberoamérica. A partir de tres estrategias: proyectos de investigación, proyectos de innovación y redes temáticas; HABYTED desarrolló hasta principios del siglo XX diversas aportaciones que han dejado importantes avances respecto de la teoría y producción del hábitat (Romero y Mesías, 2004).

El territorio de América Latina, extenso apenas en poco más de 21 millones de kilómetros cuadrados en el que residen más de 500 millones de habitantes y donde conviven una amplia diversidad de realidades, es el centro de la reflexión.

Los prólogos y prefacio forman también parte del desafío que encarna el libro en su conjunto. Así, desde un prólogo que se niega como tal y se afirma manifiesto, Raquel Rolnik, autora del libro *La Guerra de los lugares: la colonización de la tierra y de la vivienda en la era de las finanzas*, denuncia la “financiarización” de la vivienda por el capital financiero global, como un nuevo imperio colonial “sin bandera ni rostro”. Las expresiones materiales y sociales de este imperio pueden ser más o menos particulares y profundas, de acuerdo a las normativas, capacidades técnicas y ética política del Estado y de las entidades de planificación en cada ciudad, las cuales son cobijadas por el paradigma de la propiedad individual del suelo sobre otras formas de relación —ilegales en general— de los individuos con el territorio.

Por su parte, Josep María Montaner destaca la amplia experiencia en investigación, crítica y construcción del hábitat en la región latinoamericana y rescata del libro la idea de que el hábitat popular y la participación no están reñidos con la calidad arquitectónica y urbana, con relación a la calidad constructiva y el acceso a infraestructuras urbanas necesarias para la vida. Así, según Montaner, la arquitectura y el urbanismo más astutos y avanzados han podido dar respuesta, en experiencias muy concretas, al hábitat popular en América Latina.

Manuel Martín Hernández y Vicente Díaz García, a partir de la cooperación y solidaridad que desde la dictadura franquista han tenido España y América Latina, hacen un recuento histórico de los eventos, oficiales y alternativos, así como de las personas que, como profesores universi-

tarios, investigadores especializados o activistas sociales, han cimentando el largo andar que tiene ya el análisis crítico y la construcción del hábitat popular en la región. Concluyen, en su prefacio, la necesidad de redoblar esfuerzos para producir un cambio, ya que a pesar de todo el trabajo desarrollado hasta ahora aún no ha sido posible incorporar estos aportes a las disciplinas arquitectónicas y urbanas de la región.

## ¿El despertar de América Latina? Ya estamos despiertos, pero aún no somos escuchados

El corpus del libro esta integrado por quince capítulos de los cuales nueve hacen reflexiones teóricas en torno a problemas de la producción del hábitat en la región; y otros consideran oportuno tomar estudios de caso como metodología para plantear problemas y alternativas posibles a la construcción del hábitat.

En la primera clasificación los autores nos sitúan en la necesidad de construir una visión del hábitat desde el contexto y experiencias del Sur, en particular desde las acciones que la población empobrecida realiza para gestionar su hábitat. Desde esta perspectiva plantean la importancia de replantearnos el “derecho a la ciudad”, mas allá de las manipulaciones del concepto por los organismos internacionales e instituciones locales; así como superar el también manipulado concepto de “participación ciudadana” por el de “integración social” que implica la participación plena del usuario en el proceso de producción del hábitat. En la segunda clasificación los estudios de caso constituyen ámbitos urbanos que permiten observar los procesos que denuncian nuevas formas de apropiación del territorio por el capital (Ciudad de México, Argentina) o alternativas positivas a los problemas del hábitat (Bogotá y Medellín en Colombia, El Salvador, Uruguay y Chile).

*Manuel Martín y Vicente Díaz* plantean la importancia de hablar de “Otras hábitats en América Latina” como una postura contra la colonización intelectual del pensamiento europeo y anglosajón en las disciplinas vinculadas a la construcción del hábitat, tanto en las instituciones educativas como en los diferentes niveles de gobierno responsables de su gestión. Así, cuando se refieren a “otros hábitats” plantean la importancia de las arquitecturas que están fuera de la excepcionalidad, las que constituyen el espacio de vida de la mayor parte de la población en las ciudades, en las que el autor deja de ser el centro de la preocupación del proyecto, y por esta circunstancia son actualmente las de mayor interés para el futuro de las ciudades. Para los autores, la búsqueda de la habitabilidad y de su gestión democrática constituye el mayor reto de la humanidad que vive en las ciudades, especialmente aquellas localizadas en los mal llamados “países en vías de desarrollo”, que al definirlas como “impredecibles, indeterminadas y cambiantes” constituyen el paradigma de la ciudad posmoderna.

Desde una perspectiva que aborda los diferentes procesos globales en los que se insertan las ciudades, *Daniel González* denuncia la manipulación de la idea del “derecho a la ciudad” y de otros paradigmas subyacentes a este con diferentes “claves interpretativas”, para articular imaginarios, ficciones y utopías, algunas veces bienintencionadas, pero la mayor parte como sustento de nuevas formas de apropiación del territorio por el capital. Convoca, desde esta perspectiva, a la revisión de esta utopía que obliga a entender a la ciudad como espacio político sede por excelencia del conflicto emanado de la lucha de clases.

A partir de su vasta experiencia como estudioso y consultor en materia de vivienda, *Victor Pelli* propone situar a la “integración social” como eje central de las políticas habitacionales en América Latina y superar la idea de “participación” que forma parte de la postura asistencialista sustentada en dotar a la población empobrecida de ciertos bienes y servicios, establecidos como necesarios por el estado y los dueños del capital, sin considerar a los beneficiarios genuinos en el proceso. Mediante una lúcida reflexión sobre las carencias que caracterizan a la pobreza urbana, demuestra que estas van mas allá de la supervivencia física y “frenan la evolución de nuestras sociedades hacia una estructura de relaciones igualitarias y equitativas” (ob. cit., p. 64).

*Joan MacDonald*, establece la necesidad de poner en el eje de los estudios sobre el hábitat latinoamericano a los propios habitantes de los tugurios, a los pobres urbanos que por décadas han hecho incansables esfuerzos por mejorar las condiciones de sus espacios de vida cotidiana. A partir de nueve temas que sustentan su postura, la autora expone su amplio conocimiento como presidenta del Servicio Latinoamericano, africano y Asiático de Vivienda Popular (SELAVIP) y convoca a los investigadores a profundizar en dichos procesos.

*Ana Sugranyes* hace una revisión del concepto de “habitabilidad” bajo la premisa de que la mercantilización del suelo, la vivienda y el espacio público, es decir, los componentes más importantes del hábitat en las ciudades, requieren ser retomados a partir de los valores vinculados a la “dignidad humana”. Para aclarar su argumentación toma como caso el fenómeno de “Los con techo” en Chile, es decir, la población residente de viviendas con subsidio habitacional, política estatal que nace a mediados del siglo xx que, si bien ha logrado disminuir el déficit habitacional, también ha perpetuado la pobreza como forma de vida. A partir de esta denuncia hace un “[...] llamamiento al rescate de los derechos humanos [...]” (ob. cit., p. 51).

*Julían Salas y Belén Gesto* ponen el centro de su reflexión en “la mejora de los barrios precarios como antídoto a la violencia urbana”. Las cifras que presentan los autores muestran, sin lugar a duda, que la violencia urbana es un problema en crecimiento en el conjunto de la región latinoamericana de manera que bajo su concepción como una conducta antisocial y bajo la premisa de su relación estrecha con la pobreza urbana y la exclusión social, exponen que cambiar el ambiente físico puede ser un medio poderoso para reducir el crimen. A partir de dos casos en El Salvador y Bogotá (Colombia) muestran las potencialidades de su argumentación.

Desde su experiencia en la docencia, la investigación universitaria y el activismo social, *Esteban de Manuel Jerez* expone la construcción de un triángulo relacional entre la enseñanza de la arquitectura, el dibujo de arquitectura y la arquitectura misma; y pone este triángulo a su vez en interrelación con el triángulo de la función social de la universidad, integrado por las actividades de extensión, investigación y docencia, como la base de sus aportaciones. Desde esta visión, analiza en tres apartados clave para el autor la relación entre la universidad y la sociedad, la transformación social de la universidad y la contribución de la universidad para la transformación social del hábitat, para luego analizar su aplicación en dos casos: la consolidación del asentamiento de Jnane Aztout en Marruecos y la rehabilitación integral del barrio de Alcosa en Sevilla, España.

El “diseño participativo” es abordado por *Gustavo Romero, José Saleda, Javier Hernández y Ulises Castañeda*, integrantes del grupo de in-

vestigación Arquitectura, Diseño, Complejidad y Contradicción de la UNAM, en su relación intrínseca con la “producción social del hábitat”, ya que implica poner el acento en los sujetos y sus necesidades más que en el objeto mismo, la vivienda, que históricamente ha sido el eje de las políticas públicas en la región. Bajo la premisa de que “todo ser humano tiene una percepción y un conocimiento de lo que llamamos arquitectura” (p. 125), los autores convocan a una “producción social del hábitat asistida” (PSHA), es decir, a la participación conjunta entre habitantes y otros actores implicados en el proceso definido como un “derecho” desde una postura ideológico-política y no como una opción que puede o no dar el Estado. Así, el “diseño participativo” se propone como un “medio de participación plena, consciente e informada de todos los actores en una deliberación consensuada” (p. 127), el cual ejemplifican en el conjunto Canal Nacional en la Ciudad de México.

*Jorge M. Jáuregui*, a partir de su experiencia en el estudio e intervención de las favelas de Río de Janeiro y desde una visión de la arquitectura que integra los aspectos objetivos, vinculados al dominio técnico y la materialización de ideas, y subjetivos, vinculados a los valores espirituales, considera necesaria la actitud analítica, experimental y autocrítica para asumir los desafíos de la ciudad. Propone poner a la “habitación” como el centro de las preocupaciones sociales, en el contexto de una triada formada por el medio ambiente, la desigualdad y la movilidad, que constituyen la cuestión urbana de las ciudades del siglo XXI. Así, urbanizar favelas implica introducir la lógica en el caos en donde el “proyecto arquitectónico y urbano, constituye “una apuesta lanzada [...] al futuro e implica asumir los desafíos [...]” (p. 149), en donde la articulación entre la ética, la estética y la política resultan significativas en la búsqueda de integrar a las diferencias.

*Carlos González Lobo* pone su atención en el problema de acceso a la “vivienda necesaria y conveniente” en la Ciudad de México, específicamente, en donde considera necesaria la articulación entre los sectores público, privado, instituciones académicas y organizaciones de la sociedad civil. Mediante un análisis histórico contextual el autor arriba al siglo XXI dibujando un escenario formado por conjuntos de vivienda de interés social y de origen irregular —la solución popular—, sumadas a cinco millones de viviendas de construcción reciente, abandonadas y vandalizadas, producto del mercado neoliberal. El autor analiza, a partir de la “necesidad y la conveniencia”, la tipología de la vivienda de interés social, la ausencia de propuestas para la población que está fuera de dicho mercado, así como las soluciones emergentes que los propios habitantes han dado para resolver parcialmente el problema de acceso al suelo.

*Bernabela Pelli y Ángeles D’Aveta* centran su reflexión en los procesos de participación en la construcción del hábitat en Argentina a partir del Programa Integral de Mejoramiento de Barrios (ProMeBa 2008-2015) y el estudio del caso de la ciudad de Resistencia. Entre sus hallazgos destacan que los procesos de participación están muy vinculados a las trayectorias y experiencias previas de los vecinos en la autogestión de su hábitat, y que los aprendizajes que adquieren las comunidades, con independencia de los resultados, se constituye en herramientas de empoderamiento y visibilización en los que las tecnologías de la información y la comunicación juegan un rol fundamental como facilitadores de la participación. Así, las autoras proponen cambiar el paradigma del “sujeto de necesidades” al “sujeto de deseos” que sitúe al habitante como un semejante.

A partir de su trayectoria en importantes cargos de planeación urbana en Colombia y Medellín, *Jorge Pérez Jaramillo* nos introduce en la complejidad de los problemas sociales y urbanos que posicionaron a esta ciudad como una de las más conflictivas del mundo, y que desde los años 80 inició un proceso de transformación estructural movido por un amplio despliegue participativo que situó entre sus objetivos la corresponsabilidad y el fortalecimiento de la institucionalidad, la cultura y la educación. En este contexto plantea la problemática y debate que ha representado el río Aburrá-Medellín, al cual sitúa al mismo tiempo como una oportunidad de redensificar mediante el proyecto metropolitano Parques del Río, desde una perspectiva ecológicamente responsable, socialmente incluyente y económicamente viable. La suspensión del proyecto pone en evidencia el “olvido” de la historia urbana reciente que fue la base para “honrar el proyecto ciudadano sin mecanismos, como una construcción social y política de todos” (ob. cit., p. 185).

*Héctor Gaete*, posiciona su análisis en las actuaciones públicas de vivienda en Chile como resultado del sismo y tsunami de febrero del 2010 y el papel del Estado, en tanto responsable de la provisión de vivienda social. Así, contextualiza a Chile como un estado neoliberal convertido en mecanismo de reproducción de desigualdades, sobre todo derivadas de políticas públicas de acceso al suelo, que en manos de la iniciativa privada habían condenado a los pobres a residir en las periferias en condiciones de baja habitabilidad. En razón del impacto causado por el sismo y tsunami en alrededor de 370 000 viviendas destruidas y un Estado incapaz de resolver a la emergencia, se inició un programa de reconstrucción de viviendas mediante cuatro tipologías acordes con su localización, densidad y agrupación. Así, quedo patente que la coordinación del Estado es crucial para resolver emergencias de gran envergadura con apoyo de la iniciativa privada, cambiando el rumbo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MIMVU), cuyos objetivos ahora están centrados en “posibilitar el acceso a soluciones habitacionales de calidad, principalmente a los sectores vulnerables, emergentes y medios, bajo criterios de pertinencia equidad y participación” (ob. cit., p. 198).

*Aurelio Ferrero, Laura Fleker y Gustavo Pelegrin*, desde su experiencia como director y becarios en el Centro Experimental de la Vivienda Económica (CEVE), Argentina, se centran en los alcances y limitaciones de la tecnología en la cuestión habitacional. Concluyen en su reflexión que la tecnología por si misma no puede ofrecer soluciones si estas no se insertan en un modelo de gestión que considere la caracterización multidimensional del problema de la vivienda, así como la participación y posicionamiento de actores que estén dispuestos a invertir recursos para apoyar su resolución. Proponen, a manera de conclusión, tres criterios para reflexionar sobre el cambio de contexto que afecta la pertinencia del CEVE, al que agregaríamos el conjunto de las instituciones orientadas al estudio y producción del hábitat: la repetición de experiencias previas para resolver los problemas del hábitat; la articulación de actores y recursos para garantizar la sostenibilidad de hábitat; y la capacidad de las instituciones de ciencia y tecnología para construir puentes interdisciplinarios y la participación social.

*Benjamín Nahúm y Raúl Vallés* hacen una reflexión sobre la historia del cooperativismo en Uruguay como instrumento central de la política de vivienda con el que han sido beneficiadas miles de familias de todos los niveles socioeconómicos. Los autores definen como esencia del

cooperativismo de vivienda los siguientes aspectos: la solidaridad social en la construcción y el financiamiento de las viviendas; la participación organizada en asambleas; la autogestión en la toma de decisiones; el esfuerzo propio a partir de las capacidades individuales; y la propiedad colectiva de la vivienda. Suman a dichos aspectos la necesaria participación del Estado a partir del financiamiento público y el apoyo a los Institutos de Asistencia Técnica. Concluyen que la importancia del sistema cooperativo uruguayo se sustenta en entender el “habitar” como una propuesta “comunitaria” que “[...] genera verdaderas escuelas de ciudadanía” (ob. cit., p. 224).

## Llamamiento

Los “territorios del neoliberalismo”, como denominó Pradilla Cobos (2009) a los impactos territoriales del patrón neoliberal de acumulación del capital, se observan con mayor nitidez en los procesos oficiales de producción del hábitat orientado a los sectores de menores recursos, en su localización periférica y en su baja accesibilidad urbana, en las deficiencias de su infraestructura básica, en la baja calidad de los materiales constructivos, en los escasos metros de superficie habitable; paisajes que superan ficciones urbanas postmodernas que vaticinaban la catástrofe de la vida en las grandes ciudades como *Metrópolis* de Fritz Lang (Pommer, 1927) donde la “ciudad máquina” funciona a partir del proletariado que habita en guetos subterráneos o *El Proceso*, de Orson Welles (Salkind, 1962), donde se muestran edificios que congregan a la población trabajadora, mediante tipologías de colmena que responden a los objetivos de control y productividad (Ocaranza Velasco, 2016).

Este documento constituye un llamamiento a los profesionales de la arquitectura, a los arquitectos en formación y, en general, a los profesionales involucrados en la gestión del hábitat, para que tomemos las experiencias de este escogido grupo de autores como punto de partida para plantear nuevas preguntas, respuestas y soluciones a los problemas de hábitat en el Sur desde el Sur. Esto no significa “no mirar” hacia otras realidades, significa hacerlo desde la reflexión crítica, para construir nuevas ficciones urbanas.

## Bibliografía

- Ocaranza Velasco, Jorge Octavio (2016). *Ciudades cyberpunk en el imaginario posmoderno. Aproximación semiótica-simbólica de narrativas de imagen cinematográfica del paisaje de ciudad* (Tesis doctoral). Universidad de Guadalajara, Guadalajara, México.
- Pommer, Erich (Productor), von Harbou, Thea (Escritor), & Lang, Fritz (Director) (1927). *Métopolis* [Película]. República de Weimar: UFA.
- Pradilla Cobos, Emilio (2009). *Los territorios del neoliberalismo en América Latina*. Compilación de ensayos. México D.F.: UAM.
- Rolnik, Raquel (2015). *La Guerra de los lugares: la colonización de la tierra y de la vivienda en la era de las finanzas*. Santiago de Chile: LOM Ediciones
- Romero, Gustavo, y Mesías, Rosendo (eds.) (2004). *La participación en el diseño urbano y arquitectónico en la producción social del hábitat*. México D.F.: CYTED-HABYTED.
- Salkind, Alexander (Productor), Welles, Orson y Cholot, Pierre (Adaptación), y Wells, Orson (Director) (1962). *El Proceso* [Película]. Francia/ Alemania/ Italia: FICIT.

Olivares González, Adriana Inés (2019). ¿Por qué pensar sobre el hábitat desde la arquitectura en el sur y desde el sur global? *Hábitat y Sociedad*, 12, 115-122.

<<http://dx.doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2019.i12.07>>



# BALANCE DEL FORO DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE BARCELONA (FHAR)

## *Review of the Barcelona Housing and Renovation Forum (FHAR)*

Diego Miralles Buil<sup>1</sup>

Fecha de recepción: 15-05-2019 – Fecha de aceptación: 12-09-2019

*Hábitat y Sociedad* (ISSN 2173-125X), n.º 12, noviembre de 2019, pp. 123-133.

<http://dx.doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2019.i12.08>

### **Abstract**

Organized by the Municipal Institute of Housing and Renovation of Barcelona (IMHAB), the FHAR took place from March 19 to 21, 2019 at the Auditorium of the Museum of Contemporary Art of Barcelona (MACBA). The objective of the forum was to discuss the issue of housing law, gathering subject specialists coming from various local, regional, national and international administrations, as well as private sector professionals, researchers and members of social movements. This article aims to review this remarkable event with many round tables and interesting debates to understand the current situation of the housing issue in Barcelona. It makes a synthesis of the presentations of each table and as a conclusion, recall the great challenges that the forum put in evidence and shows the points of encounter and conflicts.

### **Key words**

Right to housing; Barcelona; Social Housing; Habitat; Architecture; Urbanism

### **Resumen**

Organizado por el Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona (IMHAB), el FHAR tuvo lugar del 19 al 21 de marzo de 2019 en el Auditorio del Museo de Arte Contemporáneo de Barcelona (MACBA). El objetivo del foro era debatir sobre el derecho de la vivienda, reuniendo tanto especialistas del tema de varias administraciones locales, autonómicas, nacionales e internacionales, así como profesionales del sector privado, investigadores y miembros de los movimientos sociales. Este artículo propone una reseña de este evento que constó de muchas mesas redondas y debates interesantes para entender la situación actual del tema de la vivienda en Barcelona. Se hará una síntesis de las ponencias de cada mesa y a modo de conclusión, se recogerán los grandes retos que puso en evidencia el foro, evidenciando los puntos de encuentro y conflictos.

### **Palabras clave**

Derecho a la vivienda; Barcelona; Vivienda Social; Hábitat, Arquitectura; Urbanismo

<sup>1</sup> Doctorando en Geografía, Planificación y Urbanismo y miembro de la cátedra de investigación “Habiter ensemble la ville de demain” Chaire HEVD del LabEx Intelligences des Mondes Urbains (IMU). Casa de Velázquez (EHEHI), Ciudad Universitaria, Calle Paul Guinard, 3, 28040 Madrid. E-mail: diego.mirallesbuil@casadevelazquez.org

## Introducción

Del 19 al 21 de marzo de 2019, el *Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona* (IMHAB) organizó el primer Foro de Vivienda y Rehabilitación de Barcelona (FHAR) que tuvo lugar en el Auditorio del MACBA. Su objetivo era debatir sobre el tema de la vivienda, reuniendo especialistas de varias administraciones públicas (municipales, autonómicas, nacionales e internacionales), profesionales del sector privado, investigadores y miembros de colectivos militantes. Se organizaron varias mesas temáticas, presentaciones de proyectos y debates con la sala, repartidos en cinco bloques (Figura 1). En esta reseña, presentaremos las ponencias siguiendo la estructura del foro para poder analizarla.<sup>2</sup> A modo de conclusión, recogeremos los grandes retos que puso en evidencia el foro y resaltaremos los puntos de encuentro y conflictos.

Figura 1: Programa del Foro. Fuente: <https://habitatge.barcelona/>.

MARTES 19	JUEVES 21
<p><b>18.00 - 20.00</b>  <b>Retos globales y soluciones locales al derecho de la vivienda</b>  <b>Raquel Rolnik</b>, profesora de la facultad de arquitectura y urbanismo de la Universidad de São Paulo  <b>Josep María Montaner</b>, concejal de Vivienda y Rehabilitación del Ayuntamiento de Barcelona  <b>Modera: Cristina Fallarás</b>, periodista y escritora</p> <p><b>MIÉRCOLES 20</b>  <b>PLANIFICAR LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA</b>  <b>9.15 - 11.00</b>  <b>Medir para planificar. La generación de indicadores y presentación del estado de la cuestión</b>  <b>Carme Trilla</b>, presidenta del Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona  <b>Mario Yoldi</b>, director de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda del gobierno vasco  <b>Modera: Beatriz Toribio</b>, directora de estudios de Fotocasa  <b>11.00 Pausa</b>  <b>11.30 - 13.30</b>  <b>El rol de las administraciones ante la crisis de acceso a la vivienda en las ciudades</b>  <b>Javier Martín Ramiro</b>, director general de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento  <b>Agustí Serra</b>, secretario de Hábitat Urbano y Territorio de la Generalitat de Catalunya</p>	<p><b>Javier Burón</b>, gerente de Vivienda y Rehabilitación del Ayuntamiento de Barcelona  <b>Modera: Irene Peiró</b>, periodista</p> <p><b>13.30 Comida</b></p> <p><b>CREAR Y REPENSAR EL PARQUE DE VIVIENDA ASEQUIBLE</b>  <b>15.00 - 16.00</b>  <b>Presentación de los finalistas del BCN-NYC Challenge</b>  <b>Anna Majó</b>, directora de Innovación Digital del Ayuntamiento de Barcelona  <b>Eduard Cabré</b>, coordinador de Relaciones Internacionales de la gerencia de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona</p> <p><b>16.00 - 17.30</b>  <b>Vivienda intergeneracional. Aproximaciones a las diferentes necesidades vitales</b>  <b>Gaspar Mayor</b>, gerente del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante  <b>Zaida Muñiz</b>, arquitecta y autora del libro <i>Mujeres, Casas y Ciudades</i>  <b>Ana Fernández</b>, arquitecta en Cohousing Lab  <b>Modera: Laila Grau</b>, arquitecta y urbanista</p> <p><b>17.30 Pausa</b></p> <p><b>18.00 - 20.00</b>  <b>Work in progress</b>  <b>Presentación de seis proyectos de obra nueva y rehabilitación de vivienda pública de Barcelona a cargo de sus arquitectos</b>  <b>Modera: Joan Carles Melero</b>, director de los Servicios Técnicos del IMHAB</p> <p><b>13.30 Comida</b></p> <p><b>RESPONDER A LA EMERGENCIA</b>  <b>9.15 - 11.00</b>  <b>Respuestas a la emergencia: prevenir, parar, alojar</b>  <b>Judith Cobacho</b>, SIPHO y Asociación Vincle  <b>Lucía Delgado</b>, portavoz de la PAH Barcelona  <b>Fernando Díaz</b>, representante de Cáritas  <b>Modera: María Assumpció Vilà</b>, síndica de agraviados de Barcelona</p> <p><b>11.00 Pausa</b></p> <p><b>COPRODUCIR CON OTROS AGENTES</b>  <b>11.30 - 12.30</b>  <b>Coproducción con empresas sin ánimo de lucro o lucro limitado</b>  <b>Ricard Fernández</b>, gerente de Derechos Sociales del Ayuntamiento de Barcelona  <b>Gerald Koesl</b>, representante de la Austrian Federation of Limited Profit Housing Associations  <b>Modera: Anna Gener</b>, presidenta de Aguirre Newman</p> <p><b>12.30 - 13.30</b>  <b>Coproducción comunitaria: cooperativas en cesión de uso y community land trusts</b>  <b>Joaquín de Santos</b>, responsable del proyecto europeo Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (SHICC) del Community Land Trust Bruxelles (CLTB)  <b>Maria Antonia Garcías Roig</b>, gerente del Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI)  <b>Vanessa Valiño</b>, jefa de gabinete de la Concejalía de Vivienda y Rehabilitación del Ayuntamiento de Barcelona  <b>Modera: Mara Ferrer</b>, investigadora posdoctoral en el IGOP (UAB)</p> <p><b>16.00 - 17.30</b>  <b>La colaboración y el control para garantizar el buen uso de la vivienda</b>  <b>Fuensanta Alcalá</b>, directora técnica de la Unidad de Disciplina de Vivienda del IMHAB  <b>Joan Manel González</b>, arquitecto municipal en Santa Coloma de Gramenet  <b>Núria Pedrals</b>, arquitecta  <b>Modera: Josep Casas</b>, arquitecto, codirector del Posgrado en Políticas de Vivienda (COAC)</p> <p><b>17.30 Pausa</b></p> <p><b>18.00 - 20.00</b>  <b>Generación de alquiler asequible</b>  <b>Bojan Schnabl</b>, coordinador de la EUUA Housing Partnership  <b>Reiner Wild</b>, director ejecutivo del Mieterverein Berlin  <b>Jalme Palomera</b>, portavoz del Sindicato de Inquilinos de Barcelona  <b>Elga Molina</b>, responsable de la Bolsa de Alquiler social del Consejo Comarcal del Tarragonés, doctora en Derecho y profesora asociada de Derecho Civil de la URV  <b>Modera: Cristina Fallarás</b>, periodista y escritora</p>

## Conferencia inaugural: Retos globales y soluciones locales al derecho de la vivienda

El FHAR arrancó con un debate entre Raquel Rolnik (ex-relatora de la ONU para la vivienda) y Josep María Montaner (concejal de Vivienda y Rehabilitación del Ayto. de Barcelona de 2015 a 2019) sobre los retos globales y las soluciones locales para defender el derecho a la vivienda (Figura 2).

<sup>2</sup> Por cuestiones de espacio, no podemos presentar precisamente todas las ponencias. Nos centraremos en las ponencias que nos parecieron más interesantes respecto a la actualidad del tema. Para los lectores que quieran obtener más informaciones, agrupamos todos los videos y archivos de presentación de los ponentes en la página web: <https://antreautre.hypotheses.org/862>.



Según Rolnik, la crisis actual de la vivienda que vive Barcelona es un problema global: las ciudades enfrentan un “nuevo poder colonial” constituido por fondos de inversión y grandes grupos financieros que “colonizan los espacios de los individuos y están reestructurando las ciudades”. Afirmó que vivimos un proceso de desterritorialización donde las viviendas y el territorio se transforman en activos financieros mediante el proceso de titularización. Distinguió una primera ola de desposesión (ejecuciones hipotecarias) y una segunda ola que afecta ahora a los inquilinos viviendo en el centro de la ciudad<sup>3</sup> (Rolnik, 2018). También señaló la importancia de las especificidades locales: todo depende de los actores y del mercado local de la vivienda. Añadió que, si bien son las ciudades las que hoy enfrentan este problema, la solución tendría que venir de todos los niveles de gobierno: “el Estado tendría que regular el mercado financiero y, al nivel local, los habitantes tendrían que presionar a los actores públicos”.

J. M. Montaner insistió en el atraso español, comparando Barcelona con otras ciudades europeas como París, Berlín, Viena o Londres y haciendo hincapié en la necesidad de “alcanzar los estándares europeos en materia de vivienda”. Por eso, durante el mandato 2015-2019, el Ayto. de Barcelona impulsó nuevas construcciones, vivienda en alquiler, covivienda, rehabilitación y actuó en el tema del turismo.<sup>4</sup> También presentó la Modificación del Plan General Metropolitano (MPGM) que fue aprobada por el mismo ayuntamiento gracias al impulso de varios colectivos sociales y que obliga a los promotores de promociones y rehabilitación residenciales de más de 600 m<sup>2</sup> a destinar un 30% de la superficie a viviendas protegidas.<sup>5</sup> Concluyó su ponencia reafirmando la voluntad del Ayto. de seguir luchando contra los desahucios, la especulación y el acoso inmobiliario.<sup>6</sup>

Durante el debate, Rolnik abogó por los proyectos de vivienda cooperativa y autogestionada como unas de las esperanzas más potentes

Figura 2: Raquel Rolnik y Josep María Montaner durante el debate. Fuente: <<https://habitatge.barcelona>>

<sup>3</sup> Según Rolnik, los actuales procesos de gentrificación en muchas metrópolis del mundo son una materialización de esta segunda ola de desposesión (Rolnik, 2018).

<sup>4</sup> Con el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT), que tenía como objetivo frenar la implantación de hoteles en la ciudad y regular los pisos turísticos.

<sup>5</sup> Más informaciones sobre esta medida en: [www.huit.re/MPGM-30](http://www.huit.re/MPGM-30).

<sup>6</sup> Más informaciones sobre las políticas de vivienda en Barcelona en el libro publicado en la ocasión del FHAR: “Innovación en vivienda asequible. Barcelona 2015-2018” (Hernández Falagán, 2019).

para defender el derecho a la vivienda y a la ciudad (Lefebvre, 1968) y criticó las políticas de vivienda impulsadas por los Estados que no toman en cuenta los deseos de los ciudadanos. Según ella, “la forma de organización del Estado es una forma que desde su nacimiento tiene que ver con la expansión de los mercados y las relaciones mercantiles. Lo ‘público’ es propiedad privada del Estado y no propiedad común de los ciudadanos”. Hizo referencia a las viviendas públicas que se privatizaron en Madrid (bajo mandato del Partido Popular), señalando que por esta razón el alquiler público convencional no es la solución. Defendió las cooperativas gestionadas colectivamente bajo la lógica del “común” (Dardot y Laval, 2015). Según ella, “los actores públicos tienen que dar más recursos, asistencia técnica y poder a la gente que ya está construyendo su propia ciudad y su propio hábitat”. Concluyó que era una de las principales vías para luchar contra los procesos de desposesión territorial, una vía que podrá permitir un mejor acceso a la vivienda y una reapropiación del sector de la vivienda y del territorio por parte de los habitantes.<sup>7</sup>

## Planificar las políticas de vivienda

En la primera mesa de la sesión 1, “Medir por planificar. La generación de indicadores y presentación del estado de la cuestión”, Carme Trilla, presidenta del *Observatori de l'Habitatge de Barcelona* (de aquí en adelante O-HB) y Mario Yoldi, director de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda del Gobierno vasco, insistieron en la necesidad de tener datos fiables para desarrollar políticas de vivienda territorializadas. Trilla presentó los resultados de varios estudios del OHB, una entidad impulsada por el ayuntamiento, el Área Metropolitana, la Diputación de Barcelona y la Generalitat de Catalunya con el objetivo de mejorar los datos existentes sobre la situación de la vivienda en Barcelona. Yoldi se centró en el uso de los datos hecho por parte del Gobierno vasco con el fin de ajustar su política de vivienda a las demandas de los habitantes y acercarse a las necesidades de cada municipio o barrio. Además, defendió la importancia de los procesos de participación ciudadana para una buena territorialización de las políticas de vivienda.

En la segunda mesa, sobre el “Rol de las administraciones ante la crisis de acceso a la vivienda en las ciudades”, los representantes del Estado español (Javier M. Ramiro, Ministerio de Fomento), de la *Generalitat* (Judith Gifreu, directora de la Agencia de la Vivienda) y del Ayto. de Barcelona (Javier Burón, gerente de Vivienda) discutieron del “rol de las administraciones ante la crisis de acceso a la vivienda en las ciudades” (Figura 3). En el tema de la “crisis de los alquileres” nos encontramos con dos puntos de vista enfrentados: por un lado, los representantes del Estado y de la Generalitat que coincidían en la importancia de tener un índice de referencia de precios de alquiler y por otro lado Burón (Ayto. de Barcelona) quién defendía una regulación más estricta de los precios siguiendo los ejemplos de Alemania o Francia. Sin embargo, los tres ponentes estuvieron de acuerdo sobre muchos otros temas: aumentar la oferta de vivienda en alquiler para bajar los precios; apostar por la colaboración público-privada y por una corresponsabilización del sector privado; desarrollar medidas financieras para construir nuevas viviendas con incentivos fiscales. Para aumentar el parque de vivienda asequible, todos insistieron en la importancia de aumentar el presupuesto público (estatal y autonómico) en materia de vivien-

<sup>7</sup> Así, Rolnik demostró un fuerte lazo conceptual con los pensadores libertarios del urbanismo como, por ejemplo, el arquitecto John F. C. Turner (Turner *et al.*, 2018).

da y de aumentar la construcción de vivienda. Burón se distinguió de los otros ponentes con una propuesta que consiste en combinar medidas restrictivas (para obligar a los actores privados a limitar los precios) con una “colaboración respetuosa” con el sector privado. Esta propuesta pareció contradictoria para algunos oyentes de la sala, y el tema se volvió a colocar en el debate, cuando varios promotores y arquitectos evocaron la falta de negociación y de participación del sector privado a la hora de desarrollar políticas públicas de vivienda en Barcelona.<sup>8</sup>



## Crear y repensar el parque de vivienda asequible

En la mesa sobre “Vivienda intergeneracional. Aproximaciones a las diferentes necesidades vitales”, los ponentes reafirmaron la necesidad de tomar en cuenta y de anticipar los cambios sociales y culturales en la construcción de vivienda y presentaron algunos proyectos de viviendas intergeneracionales. La arquitecta Ana Fernández, co-creadora del cohousing\_LAB, presentó unos proyectos holandeses de asociaciones de vivienda que tienen un éxito importante (Figura 4). Estas asociaciones (algunas de ellas con más de 120 años de funcionamiento) reciben ayudas del estado (económicas y fiscales) y gestionan el 60 % de la vivienda social de alquiler en las grandes ciudades de Holanda. Tras presentar unas iniciativas en Alicante, Gaspar Mayor, gerente del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante, destacó el valor de los proyectos de viviendas intergeneracionales para ofrecer un apoyo logístico y una mejor calidad de vida a las personas mayores. Finalmente, Zaida Muxí, experta en cuestiones de Espacio y Genero, defendió la incorporación de una perspectiva feminista en los proyectos de arquitectura para poder adaptar las viviendas a las diferentes etapas de la vida (Muxí, 2018).

Figura 3: Debate de la mesa sobre el “rol de las administraciones”. Fuente: Autor.



Figura 4: Proyecto de una asociación de vivienda holandesa (1976) presentado por Ana Fernández. Fuente: cohousing\_LAB.

<sup>8</sup> El caso de la MPG que obliga a los promotores a destinar un 30% de vivienda protegida en cada nueva promoción fue usado para ejemplificar esta falta de diálogo. Muchos promotores y arquitectos critican esta medida porque consideran que se ha trabajado dándole la espalda al sector privado. Ver por ejemplo el comunicado del *Col·legi d'Arquitectes de Catalunya* (COAC) sobre esta medida: [www.huit.re/comunicat-coac-30hab](http://www.huit.re/comunicat-coac-30hab).

## Responder a la emergencia

La mesa “Respuestas a la emergencia: prevenir, parar, alojar” trató de diferentes maneras de responder a la emergencia habitacional en Barcelona. Judith Cobacho presentó el funcionamiento del SIPHO,<sup>9</sup> un servicio externalizado del Ayto. de Barcelona, creado en 2015 y cuyo trabajo consiste en mediar entre las personas en riesgo de desahucio y los propietarios, acompañar a las familias e intentar bloquear los lanzamientos antes que sucedan. Lucía Delgado presentó la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), su evolución, sus luchas y su voluntad de promover cambios legales estructurales para mejorar el derecho a la vivienda en España. Fernando Díaz, de Cáritas Barcelona, explicó cómo su entidad acompaña a las personas en casos de emergencia habitacional para ayudarlas a encontrar una solución (alquiler social, mesa de emergencia, etc.) y cómo colabora con las administraciones públicas para gestionar la vivienda social. Acabada la mesa, se abrió un debate entre varias personas de la sala sobre las nociones de empoderamiento/asistencialismo y sobre el papel de las instituciones y de los movimientos sociales en el empoderamiento de los habitantes. En este aspecto se notó una divergencia significativa entre los ponentes de la mesa y unos miembros de colectivos barriales presentes en la sala que defendieron la autonomía de los colectivos militantes y criticaron la “cooptación estructural” de los movimientos sociales por parte de las instituciones (Lopes de Souza, 2006).

## Coproducir con otros agentes

En la mesa “Coproducción con empresas sin ánimo de lucro o lucro limitado”, Ricard Fernández (gerente de Derechos Sociales del Ayto. de Barcelona) y Gerald Koessl (representante del *Austrian Federation of Limited Profit Housing Associations*, GBV) defendieron la importancia de la colaboración público-privada para mejorar el acceso a la vivienda. Desde 2015, el Ayto. de Barcelona puso en marcha varios proyectos de coproducción de vivienda con el sector privado: concursos de solares en derecho de superficie para cooperativas, fundaciones y empresas; convenios con entidades como *Habitat3*, Cáritas y entidades inmobiliarias con el objetivo de aumentar el parque de vivienda social y asequible; convenios de cesión y gestión de vivienda con grandes tenedores. Además, con el impulso del Ayto. y del Área Metropolitana de Barcelona, se creó un operador público-privado de vivienda (*Habitatge Metròpolis Barcelona*) con el objetivo de construir vivienda asequible en alquiler.<sup>10</sup> Según R. Fernández, tales colaboraciones son imprescindibles para llevar a cabo una política de vivienda ambiciosa, ya que los costes de construcción no pueden ser únicamente sostenidos por el sector público. Finalmente, insistió en la necesidad de poner en marcha políticas que recompensen las empresas privadas que construyan vivienda asequible y de obtener más financiación por parte de las administraciones supramunicipales para apoyar la colaboración público-privada. Koessl presentó el caso de la GBV y de las 185 asociaciones de vivienda que la compone. Esta federación de asociaciones recibe un tratamiento fiscal muy favorable y es una de las vías más importantes de producción de vivienda asequible (mediante construcción nueva y rehabilitación). Pero pese a que el precio de alquiler se sitúe por debajo del precio del mercado libre, estas vivien-

<sup>9</sup> Servicio de Intervención y mediación ante situaciones de Pérdida de Vivienda y Ocupaciones.

<sup>10</sup> 1500 viviendas previstas en Barcelona y 1500 más en el resto del Área Metropolitana en 5 años.

das financiadas por fondos públicos parecen más bien destinadas a la clase media (Reinprecht, 2010).

A continuación, en la mesa sobre “Coproducción comunitaria: cooperativas en cesión de uso y *Community Land Trusts* (CLT)” Joaquim De Santos (responsable del proyecto europeo SHICC y CLT de Bruselas) presentó el modelo de CLT, una organización sin ánimo de lucro que obtiene suelos y edificios para gestionarlos bajo el beneficio de la comunidad y de manera antiespeculativa. También presentó el caso del CLT de Bruselas impulsado por la sociedad civil, con 120 viviendas previstas repartidas en 9 proyectos.<sup>11</sup> Según De Santos, los CLT son interesantes porque permiten producir vivienda asequible y crear comunidad, y porque no se pueden privatizar fácilmente con un cambio de gobierno. La dificultad radica en adaptar el modelo de CLT al marco jurídico de cada país. En la misma mesa, Maria Antònia Garcías Roig (gerente del IBAVI) y Vanesa Valiño (jefa de gabinete de la Concejalía de Vivienda y Rehabilitación del Ayto. de Barcelona) presentaron los concursos públicos de cesión de solares a cooperativa de vivienda en cesión de uso (covivienda) con titularidad colectiva y suelo público impulsado por el Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI) y el Ayto. de Barcelona.<sup>12</sup> En estos proyectos, la administración sigue controlando el proyecto para comprobar que cumpla los requisitos pactados. En la línea de la conferencia de Rolnik, V. Valiño defendió el desarrollo de esta forma de urbanismo autogestionado, un nuevo modelo de vivienda que lucha contra la especulación y crea comunidad y empoderamiento.

## Regular el mercado

En la primera mesa de la última sesión del FHAR sobre la “Lucha contra la gentrificación”, el concejal de Vivienda y Desarrollo Local del Ayto. de Lisboa (Rui Neves Bochmann Franco) explicó que muchos lisboetas tuvieron que irse del centro de la ciudad por culpa de la presión turística y propuso hacer pagar impuestos a las plataformas de vivienda turísticas como Airbnb para luchar contra la gentrificación. Según el arquitecto David Bravo, quién tomó la palabra después, sería necesario comprender bien las distintas formas de gentrificación<sup>13</sup> y producir estudios y datos sobre este fenómeno en Barcelona para tener una mirada más comprensiva y transversal (multisectorial y trans-administración). Segundo Bravo, el papel de la arquitectura y del urbanismo es central para solucionar el problema y, durante su ponencia, criticó abiertamente el filósofo Richard Sennett que afirma en su último libro que no se puede combatir las desigualdades urbanas solo desde la arquitectura y el urbanismo (Sennett, 2019). Para Bravo, la solución sería “construir más y mejor”. Los dos ponentes afirmaron también que el papel de los movimientos sociales era fundamental y que las cooperativas de vivienda y el derecho de tanteo y retracto por parte del Ayto. podrían ser soluciones interesantes para combatir la gentrificación.

En la penúltima mesa, titulada “La colaboración y el control para garantizar el buen uso de la vivienda”, se debatió cómo garantizar el buen uso de las viviendas y luchar contra las “anomalías” (como viviendas vacías, fraudes de vivienda protegida, ocupaciones ilegales, etc.). Fuensanta Alcalá (directora técnica de la Unidad de Disciplina de Vivienda del IMHAB), presentó cómo entre 2015 y 2019 el Ayto. de Barcelona prestó una gran atención en la disciplina y el buen uso de las viviendas con una idea clave: “regular y normalizar el mercado”. Por eso,

11 Más información en: [www.cltb.be](http://www.cltb.be)

12 Cinco solares (117 viviendas previstas) en el caso del IBAVI en 2019; siete solares (133 viviendas previstas) en 2016 por parte del Ayto. de Barcelona (de los cuales solo cinco solares —110 viviendas— fueron realmente impulsado). En 2019, el Ayto. de Barcelona impulsó un segundo concurso con otros tres solares municipales.

13 Según J. Sequera y J. Nofre (2018), existe una confusión muy común en los estudios de gentrificación, mezclando dos procesos distintos que son la gentrificación y la turistificación.

puso en aplicación la Ley catalana del Derecho a la Vivienda (18/2007) que defiende la función social de la vivienda pero que no se aplicaba correctamente hasta entonces. Añadió que para garantizar el buen uso de la vivienda hay que tener datos fiables del sector de la vivienda y, sobre este tema, felicitó el trabajo del *Observatori de l'Habitatge de Barcelona*. Los arquitectos Núria Pedrals y Joan Manel González presentaron respectivamente la gestión de la rehabilitación (estructural y energética) de los Aytos. de Barcelona y de Santa Coloma de Gramenet. Señalaron la escasez de financiamiento y la dificultad de los municipios y de las comunidades de vecinos para acceder a ayudas de rehabilitación. Reivindicaron más esfuerzo financiero por parte de las administraciones supramunicipales para apoyar la rehabilitación y para poder territorializar las políticas de vivienda.

En la última mesa del foro, “Generación de alquiler asequible”, los mecanismos de regulación de precio del alquiler fueron el tema central. Elga Molina (Doctora en Derecho y responsable de la Bolsa de Alquiler Social del Consejo Comarcal del Tarragonés) presentó las políticas de alquiler de varios países europeos con contratos de alquileres indefinidos y los mecanismos de regulación del precio del alquiler de Francia y Alemania. Bojan Schnabl (coordinador de la *EUUA Housing Partnership*) presentó el caso de Viena, una ciudad que lleva una larga tradición en vivienda social con mecanismos de control público del alquiler. Como en Francia y Alemania, el modelo “generalista” de vivienda social de Viena toma en cuenta un público amplio pero circunscrito mediante la definición de tope de renta y de criterios de prioridad (Ghekière, 2008; Lévy-Vroelant y Tutin, 2010). El caso de Berlín, con sus 85% de vivienda en alquiler, fue presentado por Reiner Wild (director ejecutivo del sindicato de inquilinos de Berlín). Según él, el mecanismo de regulación de los precios de los alquileres en vigencia en Berlín no funciona correctamente: a pesar de este sistema de regulación, el precio de los alquileres de Berlín aumentó del 100% en los últimos diez años. Según Wild, hay muchas maneras de esquivar este sistema,<sup>14</sup> lo que demuestra que la regulación de precios de alquiler no funciona bien. Según él, “hay que encontrar otras maneras de defender el acceso a la vivienda digna”. Actualmente en Berlín se promueve cooperativas y otras organizaciones autónomas sin ánimo de lucro para aumentar el stock de vivienda asequible y se piensa promover un referéndum para aprobar la expropiación de pisos de grandes tenedores para convertirlos en alquiler social. Contrarrestando con el discurso pesimista de Wild, Jaime Palomera (portavoz del Sindicato de Inquilinos de Barcelona) siguió defendiendo el modelo de Berlín y apostó por la aplicación de un sistema de regulación de precios del mismo tipo en España. Después de haber presentado el funcionamiento del Sindicato de Inquilinos de Barcelona, que lucha contra los abusos en la vivienda mediante la desobediencia civil y la lucha colectiva, criticó el índice de precios de la Generalitat porque se basa únicamente en los precios actuales del alquiler y “está legitimando los precios del mercado”. Para él, habría que construir índices incorporando criterios sociales y con obligación de cumplimiento. Durante el debate con la sala, Wild volvió a decir que, según él, el sistema de regulación de los precios no era una buena idea porque no existen los recursos necesarios para obligar a los propietarios a cumplir la ley. A lo que Palomera y Burón respondieron sucesivamente que, incluso si estas medidas no son perfectas, les parecían necesarias como primer paso para una recuperación del control del sector de la vivienda por parte del actor público.

<sup>14</sup> Por ejemplo, el incremento es posible si se hacen obras de rehabilitación o de eficiencia energética en el piso.

## A modo de conclusión y discusión

Con este foro, a dos meses de las elecciones municipales, el Ayto. de Barcelona quería enviar un mensaje fuerte demostrando su voluntad de seguir trabajando por el derecho a la vivienda. La estructura del foro fue coherente y permitió abordar todas las vertientes del tema de la vivienda en Barcelona. También permitió presentar todas las políticas puestas en marcha por el anterior equipo de gobierno de Barcelona (2015-2019) y las que pretende seguir en el nuevo mandato. Este gobierno quiere alinearse con los “estándares europeos” en materia de vivienda, desarrollando un mercado de la vivienda regulado y normalizado. Por eso, quiere crear un sistema de regulación de los precios del alquiler, luchar contra las viviendas vacías y las ocupaciones ilegales de vivienda para ponerlas en alquiler asequible. De acuerdo con otros representantes de administraciones territoriales (*Generalitat* y Estado), defiende una colaboración público-privada e intenta “corresponsabilizar” el sector privado para conducirlo a construir más viviendas asequibles como lo demuestra la MPGM de los 30% de vivienda protegida y el impulso del operador mixto *Habitatge Metròpolis Barcelona*. También quiere favorecer la participación ciudadana y colaborar con algunos colectivos militantes como lo demuestra los concursos de covivienda.

Pero más allá del balance del mandato y de las presentaciones de proyectos del IMHAB, este foro materializó algunas divergencias entre los actores de la vivienda presentes. El Ayto. de Barcelona defiende un modelo de políticas bastante intervencionista con un papel activo del sector público para controlar el mercado mientras que los otros representantes de instituciones públicas defendían más bien una visión de la colaboración público-privada basada en el incentivo y no la imposición rígida. De hecho, como se ha visto anteriormente, durante los debates con la sala algunos oyentes del foro comentaron que la voluntad de Burón de poner en marcha una colaboración público-privada basada en una corresponsabilización del sector privado chocaba con su propio discurso intervencionista y sus “medidas excepciones y radicales” para regular el mercado de la vivienda. Además, el consistorio intenta poner en marcha un mosaico de soluciones habitacionales inspiradas en otras ciudades del mundo que, para algunas de ellas, pueden considerarse contradictorias.<sup>15</sup> También podemos señalar que el concepto de “colaboración público-privada” que usa el Ayto. aparece borroso porque mezcla promotoras privadas y asociaciones de habitantes (o colectivos militantes, cooperativas...), lo que se puede ver en la estructura misma del foro.<sup>16</sup> Según varios colectivos militantes de Barcelona, el hecho de mezclar asociaciones de habitantes sin ánimo de lucro y promotores privados con ánimo de lucro en la misma categoría de “entidades privadas” puede ser peligroso a la hora de promocionar políticas de vivienda alternativa (Miralles Buil, 2018). Estos colectivos apuestan por una concertación “público-cooperativa-comunitaria” fomentando la economía social y solidaria y la noción de *común*, lo que los diferencia de la noción de “entidades privadas” convencionales (Dardot y Laval, 2015). No obstante, podemos notar un cierto alineamiento entre el Ayto. de Barcelona y algunas entidades sociales (PAH y Sindicato de inquilinos) sobre el tema de la regulación de precios de los alquileres, lo que demuestra por parte de estos actores una voluntad de defender la legitimidad de la administración pública en el control del sector de la vivienda.

En paralelo a la visión del gobierno municipal de un mercado de vivienda mayoritariamente en alquiler controlado por el sector público

<sup>15</sup> Segundo algunas personas presentes en el foro con las cuales hemos podido hablar (actores diversos de la vivienda: promotores, investigadores, miembros de asociaciones...), mezclar medidas provenientes de países con estructuras públicas y jurídicas tan diferentes como Inglaterra, Francia, Alemania, Holanda y EEUU en un país con un contexto muy diferente como es el caso español puede parecer difícil.

<sup>16</sup> En la sesión “Coproducir con otros agentes” se mezclaron proyectos de promotoras privadas convencionales y de asociaciones autogestionadas de habitantes.

pero constituido y gestionado en colaboración con el sector privado, se materializó, durante el foro, otra propuesta que aposta por tenencias alternativas y autogestionadas por los colectivos militantes. Así, de Raquel Rolnik al representante del Sindicato de Inquilinos de Berlín Reiner Wild, pasando por Vanesa Valiño (Ayto. de Barcelona), los proyectos de vivienda cooperativa autogestionada (cooperativas, CLT...) fueron presentados como unas de las esperanzas más potentes para defender el derecho a la vivienda y a la ciudad (Lefebvre, 1968). Veremos durante los cuatro próximos años si el segundo gobierno municipal presidido por Ada Colau, reelegida como alcaldesa de Barcelona en junio de 2019, conseguirá sacar adelante el proyecto empezado en 2015.

## Referencias

- Dardot, Pierre y Laval, Christian (2015). *Común: ensayo sobre la revolución en el siglo XXI*. Barcelona: Gedisa.
- Ghekiere, Laurent (2008). Le développement du logement social dans l'Union européenne. *Recherches et Prévisions*, 94, 21-34.
- Hernández Falagán, David (ed.) (2019). Innovación en vivienda asequible. Barcelona 2015-2018. Barcelona: Ajuntament de Barcelona. Recuperado el 13 de agosto de 2019 de: [https://ajuntament.barcelona.cat/barcelonallibres/sites/default/files/publicacions\\_fitxers/pdf\\_indexat\\_innovacion\\_vivienda\\_asequible\\_cast.pdf](https://ajuntament.barcelona.cat/barcelonallibres/sites/default/files/publicacions_fitxers/pdf_indexat_innovacion_vivienda_asequible_cast.pdf).
- Lefebvre, Henri (1968). *Le Droit à la ville*. Paris: Anthropos.
- Lévy-Vroelant, Claire y Tutin, Christian (eds.), *Le logement social en Europe au début du XXI<sup>e</sup> siècle* (pp. 99-112). Rennes: Presses universitaires de Rennes, Nueva edición [en línea]. DOI: 10.4000/books.pur.26577
- Lopes de Souza, Marcelo (2006). Together with the state, despite the state, against the state. Social movements as 'critical urban planning' agents. *City*, 10(3), 327-342.
- Miralles Buil, Diego (2018). L'habitat coopératif, vecteur de nouveaux communs territoriaux à Barcelone. *Espaces et sociétés*, 175, 69-86.
- Muxí, Zaida (2018). *Mujeres, casas y ciudades: más allá del umbral*. Barcelona: DPR-Barcelona.
- Reinprecht, Christoph (2010). Autriche: l'adieu à la classe ouvrière. En Lévy-Vroelant, Claire y Tutin, Christian (eds.), *Le logement social en Europe au début du XXI<sup>e</sup> siècle* (pp. 99-112). Rennes: Presses universitaires de Rennes, Nueva edición [en línea]. DOI: 10.4000/books.pur.26599
- Rolnik, Raquel (2018). *La Guerra de los lugares: la colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Barcelona: Descontrol.
- Sennett, Richard (2019). *Construir y habitar. Ética para la ciudad*. Barcelona: Anagrama.
- Sequera Fernández, Jorge y Nofre, Jordi (2018). Shaken, not stirred: New debates on touristification and the limits of gentrification. *City*, 22(5-6), 843-855.
- Turner, John F.C., Golda-Pongratz, Kathrin, Oyón, José Luis y Zimmermann, Volker (2018). *Autoconstrucción. Por una autonomía del habitar*. Logroño: Pepitas.

Miralles Buil, Diego (2019). Balance del Foro de Vivienda y Rehabilitación de Barcelona (FHAR). *Hábitat y Sociedad*, 12, 123-133.

[<http://dx.doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2019.i12.08>](http://dx.doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2019.i12.08)





# ARCADIA5. ARQUITECTURA Y HÁBITAT. SOBERANÍA DE LAS PERSONAS

## *Arcadia5. Architecture and Hábitat. Popular Sovereignty*

Alex Mitxelena Etxeberria<sup>1</sup> et al.<sup>2</sup>

Fecha de recepción: 13-06-2019 – Fecha de aceptación: 10-09-2019

*Hábitat y Sociedad* (ISSN 2173-125X), n.º 12, noviembre de 2019, pp. 135-142.

<http://dx.doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2019.i12.09>

### Abstract

Arcadia5 was held on October 18 and 19, 2018 in the E.T.S. of Architecture of the UPV / EHU in San Sebastián. In this edition of the congress the objective was to continue contributing to an important corpus of knowledge that should be part of the architecture schools, forming new architects capable of looking at the world, from the local and the small, but without forgetting the global and how we are interconnected with others; focusing on people and their needs, and also without neglecting the environment. This time the Arcadia Congress on Architecture and Development Cooperation put the focus on the people who inhabit the planet in order to achieve an architecture for people, that is, that responds to the needs, experiences and dreams of those who live in the villages, the houses, the towns and the cities, with their singularities, characteristics and cultural and identity differences.

### Key words

Architecture; Cooperation; Development; People; Sovereignty

### Resumen

Arcadia5 se celebró los días 18 y 19 de octubre de 2018 en la E.T.S. de Arquitectura de la UPV/EHU en San Sebastián. En esta edición del congreso el objetivo fue seguir contribuyendo a un importante corpus de conocimiento que debe de ser parte de las escuelas de arquitectura, formando nuevos arquitectos capaces de mirar al mundo, desde lo local y lo pequeño, pero sin olvidarse de lo global y de cómo estamos interconectados uno con otros; centrándose en las personas y sus necesidades, y además sin descuidar el medio ambiente. Esta vez el Congreso Arcadia sobre Arquitectura y Cooperación al Desarrollo puso el foco en las personas que habitan el planeta con el fin de conseguir una arquitectura para las personas, es decir, que responda a las necesidades, vivencias y sueños de quienes habitan los pueblos, las casas, las aldeas y las ciudades, con sus singularidades, características y diferencias culturales e identitarias.

### Palabras clave

Arquitectura; Cooperación; Desarrollo; Personas; Soberanía

<sup>1</sup> Dr. Arquitecto, profesor del Área de Proyectos Arquitectónicos. Departamento de Arquitectura de la UPV/EHU, Donostia, España. E-mail: alex.mitxelena@ehu.eus

<sup>2</sup> **Izaskun Aseguinolaza Braga** (Dra. Arquitecta, profesora del Área de Urbanística y Ordenación del Territorio. Departamento de Arquitectura de la UPV/EHU. ETS Arquitectura, Donostia, España. E-mail: izaskun.aseguinolaza@ehu.eus); **Madalen González Be-reziartua** (Dra. Arquitecta, profesora del Área de Urbanística y Ordenación del Territorio. Departamento de Arquitectura de la UPV/EHU, ETS Arquitectura, Donostia, España. E-mail: madalen.gbereziartua@ehu.eus); **Ramón Barrena Etxebarria** (Arquitecto, profesor del Área de Proyectos Arquitectónicos. Departamento de Arquitectura de la UPV/EHU, Donostia, España. E-mail: ramon.barrena@ehu.eus); **Koldo Tellería Andueza** (Arquitecto, profesor del Área de Urbanística y Ordenación del Territorio. Departamento de Arquitectura de la UPV/EHU. ETS Arquitectura, Donostia, España. E-mail: koldo.telleria@ehu.eus); **Enkarni Gómez Genua** (Dra. Ingeniera, profesora del Departamento de Física Aplicada I de la UPV/EHU. ETS Arquitectura, Donostia, España. E-mail: enkarni.gomez@ehu.eus).

El Congreso Arcadia sobre Arquitectura y Cooperación al Desarrollo se celebra bianualmente en diferentes escuelas de arquitectura de España. En su quinta edición, Arcadia5 se celebró los días 18 y 19 de octubre de 2018 en la E.T.S. de Arquitectura de la UPV/EHU en San Sebastián,<sup>3</sup> donde anteriormente se habían desarrollado diferentes proyectos relacionados con la temática. En particular, el PIE (Proyecto de Investigación Educativa) titulado “La Cooperación al Desarrollo como marco para la adquisición de competencias transversales en el Grado en Fundamentos de Arquitectura” (Gómez, Mitxelena y Aseguiñolaza, 2017) se realizó durante los cursos 2014-16 reuniendo un grupo de profesorxs<sup>4</sup> convencidxs de que “la cooperación al desarrollo es parte esencial del compromiso social de la Universidad y como tal no puede entenderse como una actividad extraacadémica ni restringida a compromisos individuales, sino integrada en el conjunto de actividades que le son propias”, tal y como se recoge en el artículo 12 del Código de Conducta de las Universidades en materia de Cooperación al Desarrollo (CEURI, 2006).

Como decimos, este hito consolida en nuestra Escuela una línea de trabajo llevada a cabo en torno a la cooperación al desarrollo como son el programa de la Universidad del País Vasco denominado Gaztenpantia y el anterior Proyecto maCOOa (Pennese y Mitxelena, 2015). Es en este contexto en el que la Escuela de Arquitectura de la UPV/EHU recibe el testigo en A Coruña para organizar la siguiente edición del encuentro Arcadia: Arcadia5.

El comité organizador de la E.T.S. de Arquitectura de la UPV/EHU de Arcadia5 continúa el trabajo de las ediciones anteriores<sup>5</sup> y en la línea ya establecida en la Escuela del País Vasco. Esta vez se ha puesto el foco en las personas que habitamos este planeta, en una arquitectura que actúa como eje vertebrador de las relaciones entre las personas, que responde a las necesidades, vivencias y sueños de quienes habitan los pueblos, las casas, las aldeas y las ciudades, con sus singularidades, características y diferencias culturales e identitarias.

El lugar que habitamos condiciona nuestra forma de vida. Su presencia es inevitable y constante, sin embargo, muchas veces no somos conscientes de en qué medida es un aliado o una barrera. Por ello, el eje temático de este Congreso Arcadia5 se centró en los espacios o hábitats que favorecen la soberanía de las personas.

Se trata de promover una arquitectura que requiere de un proceso integrador, que permita el trabajo conjunto de profesionales, diseñadorxs, usuarixs y ciudadanía y que enriquezca el resultado por su complejidad y diversidad. Este tipo de trabajo participativo y en grupo favorecerá, a su vez, la soberanía de todxs lxs participantes e implicadxs (Figura 1).

Para abordar estos temas, se organizaron cuatro módulos, cada uno referido a un enfoque que a continuación se resume.

En el módulo 1, se propuso una reflexión en torno al medio urbano, que en muchas ocasiones no responde a los usos que resultan necesarios para atender a la vida cotidiana de las personas. Gran parte del espacio urbano de las ciudades está en manos del coche; depende de fuerzas económicas cuyos intereses son, muchas veces, ajenos a la ciudadanía; adolece de una respuesta al entorno natural; y ha sido diseñado para un individuo genérico que no representa la diversidad social existente. Por ello, la ciudad tiene, actualmente, un reto fundamental: recuperar el espacio urbano unido al entorno natural para la ciudadanía diversa y compleja.

<sup>3</sup> Para profundizar sobre el origen del Congreso: cfr. De Manuel Jerez, Esteban y Martín Hernández, Manuel J. (2010). Jornadas de Arquitectura y Cooperación al Desarrollo. *Hábitat y Sociedad*, 1, 175-179.

<sup>4</sup> NOTA A LX LECTORX: Queremos aclarar que en el uso de un lenguaje inclusivo lxs autorxs hemos elegido emplear el carácter “x”. Desde nuestro punto de vista, este carácter tiene la función de incluir a todxs lxs individuxs posibles, en su diversidad de géneros y sexos ya que, por un lado, es el carácter utilizado como variable matemática de una ecuación que cada unx debe resolver y cuyo resultado siempre es diferente y es, además, el signo de la multiplicación.

<sup>5</sup> En la web de Arcadia 5, <http://www.arcadia5.eus/>, hemos recogido la documentación que se puede encontrar en la red sobre las anteriores ediciones.



Figura 1: Fotografía de logotipo del Congreso Arcadia5 diseñado por IDk (<http://www.liquiddinamik.liquidmaps.org>). Fuente: Elaboración propia.

En el módulo 2, la discusión giró en torno al medio humano, cuyo reto perseguía afrontar las consecuencias de una globalización que conduce a la pérdida de la identidad cultural de cada territorio y en el que se propuso dirigir las contribuciones hacia la recuperación y fortalecimiento de estas identidades.

En el módulo 3, ligado a la escala de las edificaciones y la construcción, se propuso reflexionar sobre la arquitectura y cómo esta puede facilitar la relación entre las personas y la relación de estas con las construcciones, el entorno y el contexto urbano y natural. Cuando se incorporan las necesidades humanas, su identidad individual y colectiva, decimos que la arquitectura “pone a las personas en el centro”. En esta escala se necesitan propuestas que respondan a las necesidades de sus habitantes, reconociendo su diversidad y complejidad, sabiendo que estas cambian a lo largo de la vida. En este módulo, se quiso poner en valor la arquitectura pensada para las personas; espacios que ponen en el centro el cuidado mutuo, el respeto y la convivencia; la arquitectura en mayúsculas, aquella que celebra la vida de quienes la utilizan y la habitan.

Finalmente, en el módulo 4 se planteó el contexto de la educación para el desarrollo. Vivimos en un contexto social en el que vemos cada vez más lejano el sentido común y las decisiones se toman a través de normas legales que buscan regular las situaciones de la vida cotidiana de las personas. Las certificaciones y los estándares responden, en demasiadas ocasiones, a necesidades del mercado y la economía. Se trata de un entorno en el que la norma y la economía se imponen a la persona y, en consecuencia, se exige a la arquitectura cumplir con unos requisitos que no nacen desde las necesidades de las personas. En el ámbito universitario también sucede así, por lo que en este módulo se invitó a reflexionar sobre cómo impulsar y fomentar la soberanía de las personas en la educación universitaria.

Se recibieron un total de 50 resúmenes que fueron valorados por el Comité Científico.<sup>6</sup> Posteriormente, de los resúmenes aceptados, se recibieron 28 artículos que fueron presentados a modo de comunicación en el Congreso.

6 Irati Labaien Egiguren (Instituto Hegoa), Josep Maria Llop (Càtedra UNESCO- Lleida), Sandra Bestraten Castells (Universidad Politécnica de Cataluña), Col·lectiu punt 6 (Barcelona), Elia Gutiérrez Mozo (Universidad de Alicante), Vicente Javier Díaz García (ETSA- Universidad de Las Palmas de Gran Canaria), Paz Núñez Martí (Universidad de Alcalá de Henares), Roberto Goycoolea Prado (ETSA-Universidad de Alcalá de Henares), Ligia Nunes (ASF Portugal), Isabel Raposo (Universidade Técnica de Lisboa), Eva Álvarez Isidro (ETSA-Universidad Politécnica de Valencia), Plácido Lizancos Mora (ETSAC Universidad A Coruña), Joseba Sainz de Murieta Mangado (Ingeniería Sin Fronteras), Esteban de Manuel Jerez (ETSAS-Universidad de Sevilla), Alex Mitxelena Etxeberria (ETSA UPV/EHU), Izaskun Aseguinolaza Braga (ETSA UPV/EHU), Koldo Telleria Andueza (ETSA UPV/EHU), Margaret Bullen (HEFA. UPV/EHU), Belén Gesto Barroso (ICHaB).

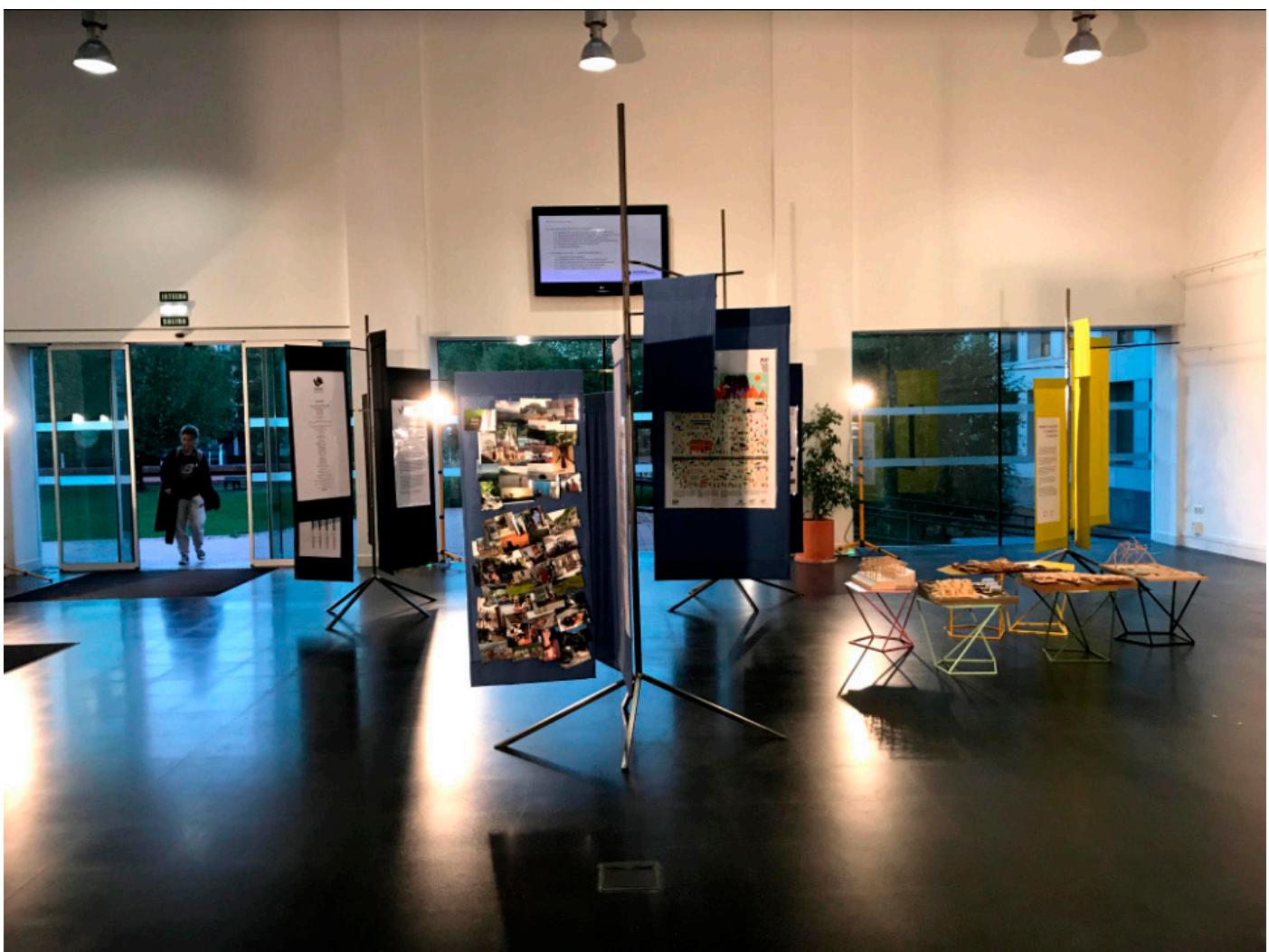


Figura 2: Fotografía de una zona de las exposiciones de Arcadia5. Fuente: Elaboración propia.

Se pudo contar con la participación de 65 personas. Entre ellas, participaron activamente Placido Lizancos, Esteban de Manuel, Julián Salas y Vicente Díaz García pero también asistió y colaboró en los diferentes eventos un nutrido grupo de asistentes formado por doctorandxs y estudiantes de grado interesadxs por la temática del Congreso.

Además, con motivo de la celebración de Arcadia5 en la E.T.S. de Arquitectura, presentamos una retrospectiva de los trabajos relacionados con la cooperación al desarrollo que se han realizado con la participación del alumnado y profesorado de la Escuela. La exposición, que se encuentra disponible, quedó formada por: Trabajos Fin de Grado realizados en los últimos años relacionados con la cooperación al desarrollo; paneles que recogen las experiencias del alumnado de la Escuela participante en el proyecto Gaztenpatia<sup>7</sup> de la UPV/EHU; paneles que resumen el Proyecto de Innovación Educativa llevado a cabo durante los cursos 2014-15 y 2015-16 con el fin de incorporar competencias transversales que permitan una formación integral de las personas que cursan el Grado de Fundamentos de Arquitectura; el proyecto maCCOa llevado a cabo en Mozambique; y trabajos llevados a cabo en contextos de cooperación al desarrollo en la asignatura de Proyectos Arquitectónicos IX (Figura 2).

Cada uno de los módulos fue presentado por una ponencia invitada. Para ello, pudimos contar con Ana Sugranyes<sup>8</sup> que tituló su intervención "Hacia el hábitat del buen vivir" (Figura 3), Teresa del Valle

<sup>7</sup> El proyecto Gaztenpatia es una iniciativa de Euskal Fondoa y la Universidad del País Vasco/Euskal Herriko Unibertsitatea (UPV/EHU) que posibilita al alumnado universitario realizar sus Prácticas, curriculares o voluntarias, y sus Trabajos Fin de Grado (TFG) en los proyectos que desarrollan las organizaciones y entidades socias de Euskal Fondoa en El Salvador, Nicaragua y Guatemala.

<sup>8</sup> Arquitecta (1973) por la E.T.S. de Friburgo, Suiza, y Doctora (2007) por la TU-Delft en los Países Bajos. Fue Secretaria General de Habitat International Coalition (HIC) de 2003 a 2013. Es defensora de los derechos humanos, luchando por la dignidad humana en el territorio y la ciudad. Es autora de varios libros y artículos.



Murga<sup>9</sup> con una ponencia titulada “El espacio desde la movilidad libre y segura, y la evocación”, Iñigo Hernández Aycart,<sup>10</sup> antiguo alumno de la Escuela, que presentó su experiencia en Argentina con el título “Arquitectura en la escasez” y Luis Cabedo Mas<sup>11</sup> que, a través de su exposición “El aprendizaje-servicio como oportunidad para trabajar competencias de compromiso social en la docencia universitaria”, nos hizo reflexionar sobre el tema del “aprendizaje-servicio”.

Las aportaciones, tanto de lxs ponentes como de una selección de los artículos presentados, se recogerán en el libro que se encuentra en preparación y que se prevé publicar a finales de 2019.

Al final de cada uno de los módulos se habilitó un espacio para una dinámica de tipo “world cafe” (Figura 4). Un tiempo para el diálogo y la reflexión en el que pudieron expresarse todas las personas participantes en el Congreso. Un momento para el intercambio de opiniones e ideas sobre lo escuchado en cada módulo.

En el primero de estos encuentros informales se compartió la necesidad de poner en marcha políticas urbanas más integrales, más allá de atender a los problemas urbanos a través de la dotación de viviendas. Por otra parte, también se reivindicó la necesidad de que la Universidad adopte una postura más activa hacia la sociedad: en concreto, que las escuelas de arquitectura proporcionen una educación más interdisciplinar que permita abordar la complejidad del medio urbano. Además, se insistió en la necesidad de que la cooperación al desarrollo en la universidad se desvincule del voluntariado y se inserte en el desarrollo curricular del grado.

Figura 3: Ana Sugranyes durante su ponencia en Arcadia5. Fuente: Elaboración propia.

<sup>9</sup> Doctora en Antropología por la UPV/EHU. Fue la primera profesora y después la primera Catedrática de Antropología de la UPV/EHU. Pionera en la Universidad en el campo de la Antropología feminista. Es miembro de Jakiunde, Academia de las Ciencias, de las Artes y de las Letras vasca y pertenece al grupo fundador de la European Association of Social Anthropologists. Es premio Emakunde en 2010 y premio Eusko Ikaskuntza en mayo de 2018. Ha escrito varios libros y numerosos artículos.

<sup>10</sup> Arquitecto por la E.T.S. de Arquitectura de la UPV/EHU en 2015. Teniendo en cuenta su juventud, su experiencia en el ámbito de la cooperación al desarrollo es dilatada. En TECHO Argentina es coordinador del área de Investigación y Desarrollo, cuyo objetivo es desarrollar soluciones de vivienda de emergencia, adaptadas a las necesidades tanto de las familias destinatarias como del voluntariado y del propio TECHO.



**Figura 4:** Una de las conversaciones world café que tuvieron lugar en Arca-dia5. Fuente: Elaboración propia.

En el segundo, el módulo “Entorno Humano”, se trató el derecho al habitar y el derecho a la movilidad, el compromiso a largo plazo de todas las personas implicadas en el desarrollo de proyectos de cooperación, la reciprocidad existente entre las personas que se relacionan en proyectos de este tipo y, por ello, se recalcó la importancia de la escucha y la empatía necesarias para abordar estos proyectos.

En el tercero, se habló de la población y de las formas de vida, se centró gran parte del debate alrededor de la vivienda. Se expusieron ejemplos de viviendas progresivas, que pueden ser construidas según surjan las necesidades o las posibilidades de las personas que las habitan y se remarcó la dificultad de conseguir que las viviendas construidas sean duraderas. También se habló de habitar la vivienda por parte de una unidad de convivencia o por parte de una colectividad, y de la necesidad de disponer también espacios colectivos. Así, se citaron el

**Figura 5:** Otra las conversaciones world café. Fuente: Elaboración propia.



11 Doctor Ingeniero químico y profesor contratado doctor de la Universidad Jaume I con una dilatada trayectoria en el mundo de la Química. Es autor de más de 45 publicaciones científicas en revistas internacionales y más de 60 aportaciones a congresos, varios capítulos de libro, dos patentes y co-fundador de una spin-off (Nanobiomatters S.L.). Además, coordina el Grupo de Innovación Educativa en Ciencia de los Materiales (GIE-CEM) y su labor en la innovación educativa se centra en el aprendizaje basado en proyectos y el aprendizaje-servicio (Service Learning).



modelo cooperativo uruguayo y el cooperativismo catalán. Por último, se señaló la necesidad de explorar nuevas tipologías, así como la posibilidad de adaptar las existentes (Figura 5).

Tras las comunicaciones del último módulo y finalizadas las aportaciones de lxs asistentes, el diálogo del último “world café” se centró en recoger impresiones y sensaciones generales del conjunto del Congreso. A modo de conclusión se recogieron palabras, conceptos e ideas como “más poder”, “inspiración”, “los problemas de allí son de aquí”, “+ empatía”, “mucho que hacer”, “más praxis en la uni”, “colaboración”, “ilusión de ser muchas”, “pilas cargadas”, “reflexiones” y “subidón” (Figura 6).

Con Arcadia5 se cumplen 10 años del inicio de esta andadura. En su trayectoria se ha ido construyendo un corpus de conocimiento importante que debe ser parte de las escuelas de arquitectura, formando nuevxs arquitectxs capaces de mirar al mundo, desde lo local y lo pequeño, pero sin olvidarse de lo global y de cómo estamos interconectadxs unxs con otrxs; centrándose en las personas y sus necesidades, cuidando el medio ambiente.

Para ello, seguiremos trabajando y nos encontraremos en Arcadia6. Nos vemos en Barcelona.

Figura 6: El world café final que cerró Arcadia5. Fuente: Elaboración propia.

## Bibliografía

De Manuel Jerez, Esteban y Martín Hernández, Manuel J. (2010). Jornadas de Arquitectura y Cooperación al Desarrollo. *Hábitat y Sociedad*, 1, 175-179. DOI: 10.12795/HabitatySociedad.2010.i1.13.

Gómez Genua, Enkarni, Mitxelena Etxeberria, Alex y Aseguinolaza Braga, Izaskun (2017). Proyecto de Innovación Educativa (PIE) “La Cooperación al Desarrollo como marco para la adquisición de competencias trasversales en el Grado en Fundamentos de Arquitectura”. En Caridad Yáñez, Eduardo et al. (eds.), *ARCADIA4. Congreso de Arquitectura y Cooperación al Desarrollo* (pp. 67-81). La Coruña: Universidad Da Coruña.

CEURI (Comité Español Universitario de Relaciones Internacionales) (2006). *Código de Conducta de las Universidades en materia de Cooperación al Desarrollo*. España: CRUE (Conferencia de Rectores de las Universidades Españolas). Recuperado el 8 de septiembre de 2019 de: <http://www.ocud.es/es/files/doc512/codigoconducta.pdf>.

Pennese, Claudia y Mitxelena, Alex (eds.) 2015. *El proyecto maCOOa. Arquitectura y urbanismo en cooperación al desarrollo*. Leioa: Servicio Editorial UPV/EHU.

Mitxelena Etxeberria, Alex et al. (2019). Arcadia5. Arquitectura y hábitat. Soberanía de las personas. *Hábitat y Sociedad*, 12, 135-142.

<<http://dx.doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2019.i12.09>>

# ¿CIUDADES EN TRANSICIÓN? LAS NUEVAS DINÁMICAS MUNICIPALES Y LAS TRANSICIONES ECOSOCIALES

*Cities in transition? The new municipal dynamics and ecosocial transitions*

José Eduardo García Díaz<sup>1</sup>

Fecha de recepción: 17-06-2019 – Fecha de aceptación: 30-07-2019

*Hábitat y Sociedad* (ISSN 2173-125X), n.º 12, noviembre de 2019, pp. 143-146.

<http://dx.doi.org/10.12795/HabitatSociedad.2019.i12.10>

## Abstract

The book *Ciudades en movimiento* collects the achievements and reflects the contradictions in the new municipal policies of Spain. It also provides a description of 200 actions related to the eco-social transition.

In the text, we can appreciate the difficulties faced by municipalities when they intend to increase local resilience. The structural limits determine that, in many cases, programmed actions have a purely palliative nature, without producing deep changes in social dynamics in relation to problems such as resource depletion or climate change.

## Key words

Ecosocial transition; Municipal policy; Sustainability; Local resilience; Ecological crisis

## Resumen

El libro *Ciudades en movimiento* recoge los logros y refleja las contradicciones presentes en las nuevas políticas municipales de España. También aporta una descripción de 200 actuaciones relacionadas con la transición ecosocial.

En el texto podemos apreciar las dificultades que enfrentan los ayuntamientos cuando pretenden incrementar la resiliencia local. Los límites estructurales determinan que, en muchos casos, las acciones programadas tengan un mero carácter asistencial, sin llegar a producir cambios en profundidad en las dinámicas sociales en relación con problemas como el agotamiento de los recursos o el cambio climático.

## Palabras clave

Transición ecosocial; Política municipal; Sostenibilidad; Resiliencia local; Crisis ecológica

<sup>1</sup> Profesor titular, jubilado, de la Universidad de Sevilla, del área de conocimiento de “Didáctica de las Ciencias Experimentales”, adscrita al Departamento de Didáctica de las Ciencias Experimentales y Sociales. E-mail: jeduardo@us.es



Fernández, José Luis; Morán, Nerea y Prats, Fernando (2018). *Ciudades en movimiento. Avances y contradicciones de las políticas municipalistas ante las transiciones ecosociales*. Madrid: CONAMA/FUHEM. [ISBN: 978-84-95801-47-0]

El texto es el resultado del trabajo realizado por el “Foro de Transiciones” sobre las políticas municipales recientes de siete municipios representativos de las nuevas dinámicas municipales del estado español. Al respecto, se describen y analizan 200 experiencias y proyectos, lo que da pie a un conjunto de conclusiones de gran interés para evaluar el papel de los ayuntamientos en la transición ecosocial.

El libro está organizado en cuatro apartados. El primero, la introducción, incluye un interesante prólogo de Yayo Herrero, un capítulo que describe la metodología empleada y otro que ubica el trabajo realizado en una perspectiva ecosocial de corte decrecentista. En el segundo, se presentan las conclusiones; en el tercero se da voz a diferentes expertos que analizan algunos proyectos concretos; y en el último se ofrece un conjunto de fichas que recogen las experiencias investigadas.

El análisis se enmarca en un contexto teórico más general: los movimientos de transición como respuesta a la actual situación de emergencia planetaria y al choque civilizatorio con nuestros límites biofísicos. Y el cambio hacia una ciudad sostenible y autosuficiente. En relación con este planteamiento teórico, se proponen un conjunto de categorías de análisis, relativas tanto al metabolismo urbano (gestión de los recursos y de las emisiones) como a la planificación territorial (biorregiones que integran un mosaico de ecosistemas con diferente grado de humanización), la democracia (participación ciudadana, transparencia, descentralización y redes horizontales, control comunitario de la gestión...) o la desigualdad (políticas redistributivas e inclusivas, fortalecimiento de los servicios sociales y de los cuidados).

El libro constata las dificultades existentes para un cambio significativo de las actuaciones municipales, señalando una contradicción fundamental: mientras que el discurso institucional habla de sostenibilidad urbana y de mejora de la calidad de vida, la apuesta “real” es por estrategias económicas de corte desarrollista (especulación en el sector de la construcción, potenciación del turismo). Es decir, conviven las iniciativas singulares y parciales de regeneración y rehabilitación urbana, de defensa ante la turistificación y la gentrificación, de propuestas dirigidas a incrementar la resiliencia urbana (economía circular, social y solidaria, monedas sociales, autosuficiencia alimentaria, consumo saludable y sostenible...), con un núcleo central de actividades económicas convencionales. Esta contradicción queda bien reflejada en el siguiente párrafo del texto: tenemos “... ciudades condenadas como Penélope, mientras esperaba a Ulises, a deshacer por la noche lo que han tejido durante el día” (p. 64).

Esta contradicción se asocia a la carencia de un modelo explícito de ciudad “sostenible”. Como indican los autores, no hay una visión de conjunto, un nuevo relato general que fundamente una ciudad resiliente, una estrategia a largo plazo: “la crisis ecosocial se encuentra en la periferia de la agenda municipalista, su nivel de prioridad comunicativa es bajo y, aquí parece el principal problema, su enmarcado elude tanto la gravedad de la situación como la urgencia temporal para lograr cambios radicales” (p. 71). En concreto, los “municipios del cambio” siguen esquivando la crisis ecológica, siguen sin apreciar el alcance y la profundidad de dicha crisis.

De hecho, si analizamos los logros reseñados en el libro desde una perspectiva de “estado de emergencia”, podría decirse que se trata más de cambios superficiales, casi asistenciales, que de una transición ecosocial generadora de cambios estructurales que posibiliten un mayor ajuste a una situación de decrecimiento.

Tal como se refleja en el texto, las mejoras se dan principalmente en determinados ámbitos en los que resulta más fácil introducir cambios, sin tocar el núcleo duro del sistema: la adopción de un discurso feminista y de “sostenibilidad”, el tema de los cuidados, el desarrollo de algunas experiencias concretas y puntuales de economía social y solidaria, la movilidad y la disminución de la contaminación asociada al tráfico, la renaturalización de espacios degradados, la promoción de una alimentación saludable y sostenible, la mejora de servicios públicos y sociales, el apoyo a una vivienda social, el freno a la turistificación y gentrificación de los centros urbanos, las nuevas experiencias de democracia participativa, la mayor transparencia en la gestión, la lucha contra la pobreza energética, o las actuaciones compensatorias en zonas desfavorecidas.

Sin embargo, hay un menor avance en políticas de largo alcance y en medidas que incrementen la resiliencia ante un decrecimiento inevitable: sustitución de la economía neoliberal por una economía circular basada en el bien común, integración campo-ciudad y organización territorial en mosaico, autosuficiencia alimentaria (zonas verdes y huertos urbanos como propuesta de resiliencia y no solo como “entretenimiento”), educación en y para el decrecimiento...

La cuestión clave que se infiere de la lectura del libro es si los gobiernos locales tienen capacidad para revertir las pautas generales del crecimiento económico ilimitado. En el texto se aprecian dos posibles estrategias complementarias: por una parte, la lucha por conseguir más autonomía y capacidad de decisión local, por otra, el desarrollo de referentes de prácticas alternativas que posibiliten un mejor ajuste al decrecimiento.

Aunque el libro resulta muy útil para comprender el estado actual de las ciudades que pretenden ser sostenibles, no queda claro en el texto si las iniciativas y los proyectos reseñados están lo suficientemente imbricados en el tejido social como para resistir los cambios políticos coyunturales. Es decir, en qué medida son proyectos que realmente están asumidos por la comunidad y no son solo iniciativas de una élite “progresista”, de forma que si se pierde el gobierno municipal no se derrumba la alternativa construida. En otros términos, falta una visión de conjunto en la que se analice tanto el desarrollo actual de las redes sociales como la coordinación entre estas redes y las propuestas institucionales.

Este es un tema central sobre el que merecería la pena seguir investigando. Es cierto que el texto nos ofrece una buena panorámica de los proyectos institucionales en marcha, con muchos datos y tablas en las que se puede ver con claridad qué temas son tocados por las políticas municipales de los distintos ayuntamientos considerados, así como una extensa reseña en formato fichas de las actuaciones analizadas. Pero falta, en la valoración de las experiencias, una profundización en dos aspectos: cómo de sólidas son las redes creadas (su imbricación con el tejido social) y en qué medida dichos proyectos suponen un cambio real hacia la resiliencia local.

Se echa en falta una perspectiva más crítica (en muchas de las fichas la valoración consiste en loar sin más la iniciativa municipal) y, sobre todo, un análisis más cualitativo en determinados ámbitos, en los que las variables cuantitativas o la propaganda institucional (de hecho, en muchas fichas se recoge sin ninguna valoración crítica la retórica de la sostenibilidad) no aportan mucho sobre el alcance de la iniciativa en cuestión. Si en política municipal se habla de un incremento de la lon-

gitud de carriles bici, de una clara disminución de la contaminación atmosférica o de un aumento del número de viviendas sociales, estaríamos ante logros claros y evidentes. Pero esto no es igual cuando nos referimos a otros temas. Por ejemplo, en un proyecto municipal se puede incrementar el número de huertos urbanos y publicitarlo como un gran logro, pero, si dichos huertos no son realmente comunitarios (en muchos casos las concesiones a usuarios individuales llevan a una privatización encubierta) responden a motivaciones como el esparcimiento de personas mayores o no son ecológicos (es muy común en los huertos urbanos que no se respete el suelo como ecosistema, ni se cierre el ciclo de nutrientes, ni se fomente la biodiversidad), no deberíamos computar esa política municipal concreta como un “logro” en la transición ecosocial. Otro ejemplo: hay innumerables iniciativas municipales dirigidas a educar ambientalmente a la población que se encargan a empresas que en muchos casos siguen modelos didácticos obsoletos y/o se sustentan en el trabajo de educadores y educadoras mal pagados y poco formados, experiencias en las que se publicita como logro el gran número de personas participantes, sin considerar (ni evaluar) en qué medida se ha conseguido un cambio significativo de mentalidades y conductas.

Es decir, un análisis en profundidad de los logros de las nuevas políticas municipales debería de ir más allá de las estadísticas y de la propaganda institucional, con una evaluación más micro, con un estudio de campo que detecte en qué medida lo que se hace está siendo significativo para un incremento de la resiliencia local.

García Díaz, José Eduardo (2019). ¿Ciudades en transición? Las nuevas dinámicas municipales y las transiciones ecosociales. *Habitat y Sociedad*, 12, 143-146.

<<http://dx.doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2019.i12.10>>



# Normas para la presentación de originales

Las normas que deben cumplir los artículos enviados para su publicación en la revista *Hábitat y Sociedad* (*HyS*) son las siguientes:

## *Envío de originales*

1. Los trabajos deberán ser **originales e inéditos**, y no deben haber sido aceptados para su publicación en otra revista o libro. Se presentarán en el formato de la plantilla diseñada para tal efecto, y su aplicación será requisito indispensable para pasar la etapa de pre-evaluación. El archivo debe ser anónimizado en Propiedades de archivo de forma que no aparezca la identificación de los autores.

## *Temática*

2. Los trabajos deberán tratar **temas relacionados con la gestión social del hábitat** y versar fundamentalmente sobre proyectos, investigaciones, reflexiones, propuestas o experiencias. Los artículos que se publiquen se incluirán, según sus características, en alguna de las tres secciones contempladas en la revista *HyS*: Temática monográfica; Miscelánea; Lecturas, Eventos, Debates (LED).

## *Idiomas*

3. Serán publicados en la revista *HyS* artículos con textos originales en **idiomas** de origen latino (en concreto, español, portugués, italiano, francés, gallego o catalán) o en inglés.

## *Contenido y estructura del artículo*

4. Cada original debe contener lo siguiente:
  - a. **Título del artículo** (en español y en inglés, y en

su caso en el idioma original). Irá en letra de tipo Arial, tamaño 14.

- b. **Nombre y apellidos del/de la autor/a o autores/as**, seguidos del nombre del centro de trabajo habitual y su dirección postal, así como una dirección de correo electrónico de contacto. Es conveniente indicar algunos otros datos de identificación, como la titulación del autor y su actividad académica o profesional. Irá en letra de tipo Arial, tamaño 10.
- c. **Resumen del artículo** en español e inglés (y también, en su caso, en el idioma del artículo), con una extensión de entre 150 y 200 palabras. Se recomienda estructurar el resumen de la siguiente manera (especialmente en el caso de artículos que presenten resultados de investigación): introducción, que recoja la finalidad de la investigación; metodología, incluyendo los procedimientos empleados (diseño, selección de muestras, métodos y técnicas de experimentación u observación y de análisis, etc.); resultados principales obtenidos; discusión de los resultados o conclusiones. Se evitará comenzar el resumen por expresiones del tipo “Este artículo trata de...”; “El presente trabajo recoge...”.
- d. A continuación de cada resumen se incluirán entre cuatro y seis **palabras clave** (que sean usuales en los campos de conocimiento relacionados con la revista). Dichas palabras clave pueden definirse a partir de los descriptores básicos contemplados por la revista *HyS* (véase la definición de las palabras clave incluidas en la revista): Hábitat; Producción y Gestión Social del Hábitat; Sostenibilidad; Participación Ciudadana; Transformación Social; Educación...
- e. **Texto del artículo** propiamente dicho, incluyendo los cuadros y las figuras, si hubiere. La

estructura del artículo será la habitual de los distintos tipos de artículos. En el caso de investigaciones y estudios, se recomienda que el artículo contemple, al menos, los siguientes aspectos: planteamiento del problema o tema objeto de estudio, antecedentes y fundamentación teórica, diseño de la investigación y metodología utilizada, resultados, discusión de resultados y conclusiones, posibles comentarios valorativos del estudio y, en su caso, prospectiva. Si se trata de un artículo de la **sección LED** que sea reseña bibliográfica, antes del texto se pondrá la referencia bibliográfica completa al libro (o congreso) del que se hace la reseña, y, al final se deberá indicar, siempre que dispongan de él, el número de identificación internacional, ISBN, ISSN, etc., de la obra comentada, entre corchetes.

**f. Notas a pie de página.** Irán al pie de la página donde aparezcan.

**g. Referencias bibliográficas.**

### *Presentación, estilo y formato*

5. Para la escritura de los originales deberá utilizarse un **procesador de texto** compatible con Microsoft Word o con Open Office, procurándose que el documento esté formateado solo en los aspectos imprescindibles. La extensión de los artículos de la “Temática monográfica” o de “Miscelánea” será de entre 40 000 y 60 000 caracteres (incluyendo espacios), es decir, entre 6000 y 9000 palabras (incluyendo título, resúmenes, etc.); para los artículos de la sección “Lecturas, Eventos, Debates”, la extensión recomendada es de entre 10 000 y 20 000 caracteres (incluyendo espacios), es decir, entre 1500 y 3000 palabras (incluyendo título, resúmenes, etc.). El formato de referencia será DIN A-4, los márgenes serán de 2 cm por cada lado (superior, inferior, derecho e izquierdo), el tipo de fuente Arial, tamaño 10, con un interlineado de 1,5 líneas. En el artículo irán incluidas referencias, figuras y cuadros.

6. **Figuras y cuadros.** Se procurará contemplar solamente figuras y cuadros y deberán tener suficiente calidad gráfica para su reproducción. Con la denominación de figuras se incluyen las fotografías, mapas, dibujos, gráficos diversos y similares; con la denominación de cuadros se incluyen, además de cuadros diversos, tablas estadísticas, resúmenes a modo de síntesis y similares, con informaciones que no puedan ir en el texto del artículo y que, en todo caso, lo complementen. Debe utilizarse, pues, con propiedad la denominación pertinente para el contenido representa-

do en cada caso: figura o cuadro. En la medida de lo posible, cuando las figuras o tablas sean referidas por primera vez deberán estar en la misma página del texto referente. En el caso de que las figuras sean de cierta complejidad o tengan mucho peso en bites, se podrán incluir en archivos aparte del texto, señalando, en todo caso, dentro del texto el lugar exacto en que deberían insertarse, reservando el número de líneas que ocuparían. Los archivos de imágenes en soporte digital deberán ser, preferiblemente, en formato jpg de alta calidad, tiff, gif, png, eps... con una resolución mínima de 300 ppp. Las figuras y cuadros irán numerados de forma correlativa con numeración arábiga; por ejemplo: Figura 1, o bien Cuadro 1, etc. Asimismo, deberán llevar un pie de figura o de cuadro con un título que describa con precisión lo que se representa, indicando la fuente (cita bibliográfica abreviada) o señalando si es de elaboración propia; la letra de dichos pies será de tipo Arial, negrita, tamaño 9 puntos. Como ejemplo: Figura 2: Mapa de expansión de la innovación. Fuente: Elaboración propia. Siempre que se incluya una figura (o cuadro), se deberá haber hecho referencia a la misma en el texto; por ejemplo: como se recoge en la Figura 1; o bien entre paréntesis tras el texto correspondiente (Figura 1).

7. Las notas serán a **pie de página**, en letra de tipo Arial, tamaño de 8 puntos, con numeración arábiga y con interlineado sencillo; la numeración de la cita dentro del texto del artículo se hará, asimismo, con superíndices en numeración arábiga. Se procurará que las notas no tengan una extensión excesiva. Si éste fuera el caso, convendría integrar dicho contenido en el texto del artículo.

8. **Epígrafes y subepígrafes:** Se evitará el uso de las mayúsculas en los títulos, epígrafes y subepígrafes. Para diferenciar los epígrafes de los subepígrafes se establecen los siguientes criterios:

**Epígrafe (redonda negrita)**, en letra de tipo Arial, tamaño 12 puntos.

**Subepígrafe (cursiva negrita)**, en letra de tipo Arial, tamaño 11 puntos.

**Subsubepígrafe (cursiva)**, en letra de tipo Arial, tamaño 11 puntos.

9. **Uso de negritas y cursivas:** No se debe utilizar la negrita en el texto, salvo en los epígrafes, subepígrafes, etc., o en casos excepcionales. Si el autor o autora quiere destacar algo de forma especial, podrá utilizarse la cursiva o, en ocasiones, las palabras o frases entrecomilladas. La cursiva se utili-

zará, asimismo, para palabras en otro idioma diferente del idioma en el que se escribe el artículo.

- 10. Estilo de las citas textuales:** Las citas textuales, dentro del texto del artículo, irán entre comillas (no siendo necesario que vayan, además, en cursiva). Si se trata de una cita relativamente extensa (orientativamente, más de 40 palabras), irá en párrafo o párrafos independientes (que en la edición, posteriormente, serán maquetados con sangría) y en un cuerpo de letra de un punto más pequeño que el texto habitual, 9 puntos (no usándose tampoco la cursiva ni siendo necesario, en este caso, las comillas). Este es el formato que se utilizará si se trata de una cita relativamente extensa (orientativamente, más de 40 palabras):

Irá en párrafo o párrafos independientes, sin uso de las comillas; contendrá sangría a la izquierda de 1,25 cm y tendrá un cuerpo de letra de un punto más pequeño (9 puntos), no usándose tampoco la cursiva. La eventual supresión de una parte de la cita se indicará mediante puntos suspensivos encerrados entre corchetes [...]. No hay que olvidar incluir la correspondiente información sobre el autor (Apellido, año de publicación, página/s). Cuando la cita literal tiene una sola página se pone la letra “p.” y el número, por ejemplo: (p. 16); cuando tiene más de una página, se pone “pp.” Y el rango de páginas, por ejemplo: (pp. 13-14).

### Citas y referencias bibliográficas

Para citas y referencias se seguirán, en términos generales, las Normas APA (American Psychological Association), 6.<sup>a</sup> edición.

- 11. Las referencias dentro del texto** se harán indicando el apellido del autor o autores (si son más de tres, se indicará solo el apellido del primero seguido de: *et al.*) y, entre paréntesis, el año de publicación original. Ejemplo: Morin (2010), o ambos entre paréntesis: (Morin, 2010), según lo exija el hilo del discurso; y en el caso de que sean más de dos autores: (Morin *et al.*, 1990). Aunque habitualmente se use el modo de citar indicado, en ocasiones puede ser adecuado hacerlo así: (*vid.* Morin, 2010). Si se citan frases textuales de un autor, deben ir entre comillas y a continuación el dato de la cita, indicando obligatoriamente las páginas (Morin, 2010, p. 16). Si se quiere resaltar que lo dicho por el autor del artículo con sus propias palabras puede ser comprobado cotejándolo con el texto original al que se hace referencia, se puede utilizar el formato siguiente:

(cfr. Morin, 2010, pp. 16-21). Si se vuelve a citar la misma obra de forma muy próxima en el texto (y sin que se hayan interferido otros autores en el discurso), es preferible no repetir la cita de autor y año sino: (ob. cit.). Si, además de tratarse de la misma obra, nos estamos refiriendo a la misma cita textual ya recogida, se haría uso de: (ibid.).

- 12. Si se citan frases textuales de un autor**, deben ir entre comillas y a continuación el dato de la cita, indicando obligatoriamente las páginas (Morin, 2010, p. 16). Si se quiere resaltar que lo dicho por el autor del artículo con sus propias palabras puede ser comprobado cotejándolo con el texto original al que se hace referencia, se puede utilizar el formato siguiente: (cfr. Morin, 2010, pp. 16-21). Si se vuelve a citar la misma obra de forma muy próxima en el texto (y sin que se hayan interferido otros autores en el discurso), es preferible no repetir la cita de autor y año sino: (ob. cit.). Si, además de tratarse de la misma obra, nos estamos refiriendo a la misma cita textual ya recogida, se haría uso de: (ibid.). Si se citan varios autores en el mismo paréntesis se deben ordenar los autores alfabéticamente de acuerdo al orden de aparición en la lista de referencias; se usará el “;” para separar citas. Ejemplo: (Latouche, 2009; Morin, 2010; Pelli, 2010); si en el mismo paréntesis se citan varios textos del mismo autor, se indica el apellido del autor y los años correspondientes separados por “;”. Ejemplo: Latouche (1995; 2009) afirma que ...; (Latouche, 1995; 2009; Morin, 2010).

Para citar **varios textos que comparten autor** y fecha de publicación las referencias deben ir organizadas alfabéticamente según el título del texto. Teniendo en cuenta lo anterior, en las citas el año de publicación debe ir acompañado de las letras a, b, c, etc. Según el orden que se tenga en las referencias. Ejemplo: Latouche (2007a) afirma que... En el caso de que sea un autor corporativo se coloca el nombre de la organización en vez del apellido. La primera vez se cita el nombre completo y entre paréntesis se indica la sigla. En adelante se cita solamente la sigla. Ejemplo: La Organización de las Naciones Unidas (ONU, 2004), ... la ONU (2004) afirma que... Cuando el autor es anónimo, se citan las primeras palabras del título de la obra y el año de publicación. Ejemplo: se evidencia que ha aumentado la defensa del territorio (“Informe anual”, 2013). Si no se tiene acceso directo a la fuente de información, se podrá realizar una cita de cita de la forma siguiente:

“durante mis estudios en el liceo le tomé tal afición al dibujo —tenía una excelente profesora en esa materia— que, al correr el tiempo, sobresalía

- en esa especialidad. Y del dibujo a la arquitectura no hubo más que un paso” (Pizzul, citada en Pozzo Ardizzi, 1930, p. 10). O: en su entrevista Pizzul (citada en Pozzo Ardizzi, 1930) afirma que...
13. Los trabajos deberán ir acompañados de la lista de referencias bibliográficas que hayan aparecido citadas en el texto. Dicha lista se hará por orden alfabético de apellidos y se incluirá al final del artículo. Todas las referencias citadas en el texto deben aparecer en dicha lista y con el mismo tipo de letra y color que el resto del texto. En el caso de artículos que sean reseñas bibliográficas (en la sección LED), se deberá indicar, siempre que dispongan de él, el número de identificación internacional, ISBN, ISSN, etc., de la obra comentada, entre corchetes.
14. Las referencias bibliográficas se harán siguiendo, básicamente, el estilo APA, según las pautas siguientes:

#### *Libros*

- Cuando se trate de libros, se indicará, asimismo, de la siguiente forma:  
Apellido, Nombre (año). Título. Lugar de publicación: Editorial. **EJEMPLO:** Morin, Edgar (2010). *¿Hacia el abismo? Globalización en el siglo XXI*. Barcelona: Paidós Ibérica.
- Si el libro tiene editor o compilador:  
Apellido, Nombre (ed.) (año). Título. Lugar de publicación: Editorial.
- Si no existen autores conocidos, se inicia la referencia con el título del libro (que se utilizará como referencia para situarlo alfabéticamente en el listado), y a continuación el año entre paréntesis y el resto de datos. No debe usarse la palabra “Anónimo”.
- Si hay personas o entidades con responsabilidad subordinada (como editores, científicos, traductores, ilustradores, etc.), se pueden hacer constar, en el caso de que se considere relevante, a continuación del título, siguiendo el siguiente **EJEMPLO:**  
Morin, Edgar (2011). *La Vía. Para el futuro de la humanidad*. Traducción de Núria Petit Fonseré. Barcelona: Paidós.
- Cuando se haga referencia a una edición distinta de la primera, se hará constar en la forma en que aparece en la fuente y en el idioma de la edición. **EJEMPLOS:** 3rd. ed.; New enl. ed.; Nueva edición ampliada; Canadian edition; 5e éd. rev. par l'auteur. En estos casos, la fecha indicada entre paréntesis tras el autor será la de la edición utilizada, pudiéndose, en ese caso, indicar al final, por ejemplo: (ed. original, 1972).

#### **EJEMPLO:**

Neufert, Ernst (2015), Arte de proyectar en arquitectura. Barcelona: Gustavo Gili, 14.<sup>a</sup> edición.

- La misma pauta anterior se seguirá para las obras traducidas: se citaría la versión realmente utilizada en el artículo y, en todo caso, se incluirían al final de la cita los datos de título, lugar de edición y editorial de la versión original; por ejemplo: Ed. original en inglés, a continuación el título, ciudad, editorial y año.

#### **EJEMPLO:**

Hall, Peter (1996). Ciudades del mañana. Historia del urbanismo en el siglo XX. Barcelona: Ediciones del Serbal. Edición original en inglés: Cities of Tomorrow. An intellectual History of Urban Planning and Design in the Twentieth Century. Oxford: Basil Blackwell, 1988.

- Para los lugares de edición y la editorial, se mantendrán los nombres en el idioma de edición. Para distinguir una ciudad de otras con el mismo nombre o para identificar una ciudad poco conocida se puede añadir, entre paréntesis, (abreviado si procede), el nombre del estado, provincia, país, etc. Ejemplos: London: Smith & Jones, 2001; Cambridge (Mass.): C.U.E., 2004. Si aparece más de un lugar de edición, se hará constar el más desatulado, el primero o, en su caso, todos los lugares en el orden en que aparecen; Ejemplos: London; New York; Toronto. O bien: Nueva York: UNICEF / Londres: Earthscan. Si no figura ningún lugar de publicación, se hará constar: Lugar de publicación desconocido; o bien una abreviatura equivalente. Cuando no se conoce el lugar de publicación o el nombre de la editorial se pueden usar respectivamente [s.l.] y [s.n.].

#### *Capítulos de libros*

- Para capítulos de libro, se citará según la forma siguiente:  
Apellido, Nombre (año). Título del capítulo. En Apellido, Nombre y Apellido, Nombre (eds.), Título del libro (pp. ####.). Lugar de publicación: Editorial.

#### **EJEMPLO:**

Capel, Horacio (2005). La incidencia del hombre en la faz de la Tierra. De la ecología a la ecología política o, simplemente, a la política. En Naredo, José Manuel y Gutiérrez, Luis (eds.), *La incidencia de la especie humana sobre la faz de la Tierra (1955-2005)* (pp. 91-136). Granada: Universidad de Granada / Fundación César Manrique.

*Artículos científicos*

En el caso de artículos se indicará:

Apellido, Nombre (año). Título del artículo. Nombre de la revista, número, pp-pp.

- En el caso de que la revista se numerara por volúmenes y números, se expresaría así:

Apellido, Nombre (año). Título del artículo. Nombre de la revista, volumen(número), pp-pp.

EJEMPLOS:

Tonucci, Francesco (2009). ¿Se puede enseñar la participación? ¿Se puede enseñar la democracia? *Investigación en la Escuela*, 68, 11-24.

Bolívar, Antonio (2016). Educar democráticamente para una ciudadanía activa. *Revista Internacional de Educación para la Justicia Social*, 5(1), 69-87.

*Artículos de periódico*

- En el caso de artículos de periódico impreso:

Apellido, Nombre (fecha). Título del artículo. Nombre del periódico, pp-pp.

EJEMPLO:

Viudez, Juana (2019, 2 de enero). La inmigración irregular alcanzó su máximo en 2018. *El País*, 16.

- Si el periódico es *online* se indicará según el EJEMPLO siguiente:

Pérez Mendoza, Sofía (2018, 14 de septiembre). La justicia anula la venta de otras siete viviendas vendidas por la Comunidad de Madrid a un fondo buitre en 2013. *El Diario*. Recuperado el 3 de octubre de 2018 de: [https://www.eldiario.es/madrid/justicia-revierte-viviendas-Comunidad-Madrid\\_0\\_814368778.html](https://www.eldiario.es/madrid/justicia-revierte-viviendas-Comunidad-Madrid_0_814368778.html).

- Para las revistas que tiene publicación mensual en la fecha se mencionará solo el mes, después del año.

*Informes*

Nombre de la organización (año). Título del Informe (número de la publicación). Recuperado el —fecha—, de: enlace web.

EJEMPLO:

CEPAL (2017). Segundo informe anual sobre el progreso y los desafíos regionales de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible en América Latina y el Caribe. Santiago de Chile: Naciones Unidas. Recuperado el 04 de abril de 2018, de: <https://www.cepal.org/es/publicaciones/40333-40-anos-agenda-regional-genero>.

*Working paper*

Apellido, Nombre (fecha). Título del escrito. Organización patrocinadora, Working Paper N° xx. Recuperado el (fecha), de: enlace.

EJEMPLO:

Beegle, Kathleen, Dehejia, Rajeev & Gatti, Roberta (2005). Why should we care about child labor? The education, labor market, and health consequences of child labor. World Bank Policy Research, Working Paper N°. 3479.

*Conferencias y Simposios*

Autor, Nombre y Autor, Nombre (fecha). Título de la ponencia. En Apellido, Nombre (presidencia), Título del simposio o congreso. Simposio o conferencia llevada a cabo en el Nombre de la Organización, Lugar.

EJEMPLO:

Arias Laurino, Daniela (2014, 20 de marzo). Mujeres, profesión y medios. La invisibilidad del género femenino en las revistas de arquitectura contemporáneas. En Álvarez Lombardero, Nuria (org.), ArquitectAs: Redefiniendo la Profesión. 1er Congreso de Investigación en Arquitectura y Género, ETSA Sevilla, España.

*Tesis y trabajos de grado*

Autor, Nombre (año). Título de la tesis (Tesis doctoral/ Trabajo Fin de Máster/etc.). Nombre de la institución, Lugar.

EJEMPLO:

Palermo, Alicia Itatí (2006). Mujeres y elecciones de carreras no tradicionales. El caso de la Universidad de Luján (Tesis doctoral). Facultad de Filosofía y Letras (UBA), Buenos Aires. Recuperado el 12 de agosto de 2018, de: file:///C:/Users/Medion/Downloads/uba\_ffyl\_t\_2006\_825792.pdf.

*Blogs*

Autor, Nombre (Fecha). Título del post. [Entrada de blog] Nombre del blog. Recuperado el (fecha), de: enlace.

EJEMPLO:

Muxí, Zaida (2015, 12 de mayo). Delfina Galvez Bunge de Williams 1913-2014. [Entrada de blog] Un día | una arquitecta. Recuperado el 6 de febrero de 2017, de: <https://undiaunaarquitecta.wordpress.com/2015/05/12/delfina-galvez-bunge-de-williams-1913-2014/>.

### *Material Legal*

Autor (fecha). Título o nombre de la Ley (o Resolución/etc.). Lugar: entidad responsable.

Asamblea Constituyente de la Ciudad de México (2017, 30 de enero). Constitución Política de Ciudad de México. Ciudad de México: Asamblea Constituyente de la Ciudad de México. Recuperado el 18 de abril de 2018, de: [http://infodf.org.mx/documentospdf/constitucion\\_cdmx/Constitucion\\_%20Politica\\_CDMX.pdf](http://infodf.org.mx/documentospdf/constitucion_cdmx/Constitucion_%20Politica_CDMX.pdf).

### *Bases de datos*

Nombre de la Base de Datos (fecha). Título de la Base de Datos [Base de datos]. Recuperado el xxx de xxx de xxxx, de enlace.

#### EJEMPLO:

Instituto Nacional de Estadística (2015, 28 de julio). Producto Interior Bruto a precios de mercado. Oferta [Base de datos]. Recuperado el 28 de septiembre de 2017 de <http://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=3156>.

### *Artículo periodístico*

15. La revista *Hábitat y Sociedad* está asociada con *GeocritiQ*. *GeocritiQ* es una Plataforma Digital Ibero-Americana para la difusión de los trabajos científicos que se publican en *Scripta Nova* (portal Geocrítica: <http://www.ub.edu/geocrit/menu.htm>), con el fin de hacerlos llegar al público general. Todos los autores y autoras de los

artículos que, tras superar las sucesivas evaluaciones, sean seleccionados para su publicación en la revista, recibirán una notificación acerca de ello, y deberán enviar en el plazo de tres o cuatro semanas un artículo periodístico de, como máximo, 5000 caracteres, con vistas a la publicación simultánea en el citado portal. Se procurará que coincidan la edición científica y la periodística. Está previsto que los lectores puedan hacer comentarios a las noticias publicadas, y el autor, si lo desea, podrá contestar a las que haya en un plazo razonable. La versión divulgativa de los artículos se redactará de acuerdo a las “Normas para la redacción de un artículo periodístico” ([www.ub.edu/geocrit/GQnormas.htm](http://www.ub.edu/geocrit/GQnormas.htm)).

### *Copyright*

16. Los textos publicados se considerarán propiedad intelectual de los autores y de la revista. Podrán ser usados para usos educativos y académicos, citando al autor y la publicación, con la dirección electrónica exacta. En todo caso, deberá comunicarse este tipo de uso y pedir la autorización del mismo a la dirección de la revista.

Los revisores de la revista dispondrán de una hoja de evaluación que contiene información tanto para la revista como para las autoras y autores. La información de cada revisor les será remitida a los autores junto con una comunicación motivada de la aprobación, modificaciones pertinentes o rechazo del artículo por parte de la revista.

# Revisor@s de este número

- Alejandra Rasse (Escuela de Trabajo Social UC, Chile)
- Ángela Lara García (Universidad de Sevilla)
- Beatriz De Pedro (Universidad de Buenos Aires)
- César Caceres Seguel (Universidad Viña del Mar)
- Daniela Arias Laurino (Universidad de la República Uruguay, Universidad Politécnica de Cataluña)
- Diego Miralles Buil (Université de Lyon)
- Florencia Aramburu (Universidad de Buenos Aires)
- Hugo Pereira (Centro de Estudios Rurales Interdisciplinarios)
- Isabel Gómez Trigueros (Universidad de Alicante)
- José López Medina (Habitat 4)
- Magdalena Felice (Universidad de Buenos Aires)
- María Rodríguez (Universidad de Buenos Aires)
- Mariela Díaz (Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas de Argentina-Conicet)
- Mercedes González Bracco (Universidad de Buenos Aires-Conicet)
- Natalia Lerena Rongvaux (Universidad de Buenos Aires)
- Nelson Carroza Athens (Universidad de Playa Ancha)
- Paz Núñez Martí (Universidad de Alcalá)
- Renaud Lariagon (ESO-CNRS)
- Roberto Goycoolea Prado (Universidad de Alcalá de Henares)
- Vicente Díaz García (Universidad de Las Palmas de Gran Canaria)
- Zaida Martínez (Universitat Politècnica de Catalunya)
- Natalia De'Carli (Universidad de Sevilla), revisora de estilo inglés
- Jesús de Manuel Jerez (Universidad de Granada), revisor de estilo francés

[www.habitatysociedad.us.es](http://www.habitatysociedad.us.es)

DOI: <http://dx.doi.org/10.12795/HabitatySociedad>

