

WORKING PAPER SERIES

CONTESTED_CITIES

ESTRATEGIAS RESIDENCIALES DE SIN CASA PROPIA
El acceso a la propiedad y el desplazamiento en la ciudad latinoamericana

ANTOINE CASGRAIN

WPCC-15007

ENERO 2015



ESTRATEGIAS RESIDENCIALES DE SIN CASA PROPIA

El acceso a la propiedad y el desplazamiento en la ciudad latinoamericana

Antoine Casgrain

Doctorando, Arquitectura y Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile

acasgrain@uc.cl

ABSTRACT

La ponencia tiene como objetivo de reevaluar la relación entre acceso a la propiedad de la vivienda y el desplazamiento, en el contexto urbano latinoamericano. Se plantea la tesis la búsqueda de propiedad individual es un factor tan preponderante como el mercado del suelo como impulsor del desplazamiento espacial periférico de las clases trabajadoras y populares. Así, se argumenta que la casa propia no es sólo un bien de consumo, sino que, en ausencia de garantías sociales, también representa la única estrategia disponible para obtener una seguridad del ingreso y un bienestar social. Se plantea, entonces, que los arrendatarios y no-propietarios, para resistir al desplazamiento, deben recurrir a estrategias residenciales que sustituyen la falta de seguridad y bienestar que representa la casa propia. Para resistir al desplazamiento residencial, pues, se debe pensar no tanto medidas sobre el mercado del suelo, sino también pistas en favor de la socialización del bienestar y de la apropiación colectiva de la vivienda.

PALABRAS CLAVE: vivienda, políticas sociales, inquilinos/arrendatarios, propiedad, desplazamiento, América Latina, Chile.

INTRODUCCIÓN

Esta comunicación intenta averiguar cuáles son los elementos que hacen parte del dilema de los hogares trabajadores entre quedarse en un barrio consolidado o desplazarse a la periferia urbana. Adicionalmente, este dilema se dobla de la obtención de una casa propia versus acudir a otro modo de tenencia, tal como arrendar o allegar en casa de un familiar. Obviamente, responder a este dilema no puede ser guiado solamente por la libertad de acción de los individuos. De hecho, en casi todas las ciudades del mundo, la renta del suelo reduce la presencia de la vivienda en propiedad en las áreas centrales y en ciudades grandes. Además, en América Latina la casa propia ocupa un lugar central como fuente de seguridad económica. Como corolario, la acción de la mayoría de los movimientos sociales o la labor del Estado han apuntado hacia el acceso a la casa propia y mucho menos en defender a los arrendatarios.

Eso ha llevado a subestimar las estrategias reales, que utilizan día a día los arrendatarios para encontrar un arriendo barato en el territorio de arraigo, en la “espera” de una eventual casa propia. Esas estrategias utilizan los recursos no monetarios personales como la cercanía del trabajo, las redes sociales en el barrio, el allegamiento de núcleos familiares o la adaptación de casas antiguas. Hay que mencionar también recursos colectivos como la autoorganización y la lucha política. Son esas estrategias individuales y colectivas que influyen, tal como se argumenta aquí, en la disposición de resistir al desplazamiento.

Para poner en evidencia la actitud frente al desplazamiento de la población arrendataria, se tomará en adelante, como caso ejemplo, el área pericentral o consolidado de Santiago de Chile. En particular, se trata de ver la actitud de los no-propietarios hacia el desplazamiento, mientras el avance de la actividad inmobiliaria está destruyendo los nichos residenciales de la población de bajos ingresos en los cascos antiguos “deteriorados”.

En Chile, los programas de acceso a la vivienda propia han alcanzado una cobertura masiva en los sectores de bajos ingresos, pero casi siempre en nuevas urbanizaciones periféricas o satelitales (Hidalgo et al., 2007; Tapia, 2011). Dentro de las clases populares que habitan en áreas urbanas centrales, es escasa la posibilidad de acceder hoy a una vivienda en propiedad. En la ausencia de apoyo efectivo del Estado en las áreas centrales y consolidadas, se reduce la perspectiva de comprar con sus recursos una casa propia, quedando probabilidades casuales tal como la herencia o la cesión de títulos por parte de un familiar. Esta fatalidad hace que los habitantes de bajos ingresos enfrenten un dilema: aprovechar de las oportunidades de áreas consolidadas de la ciudad a costa de una propiedad, o capitalizar las ventajas económicas de una casa propia subsidiada en una periferia lejana.

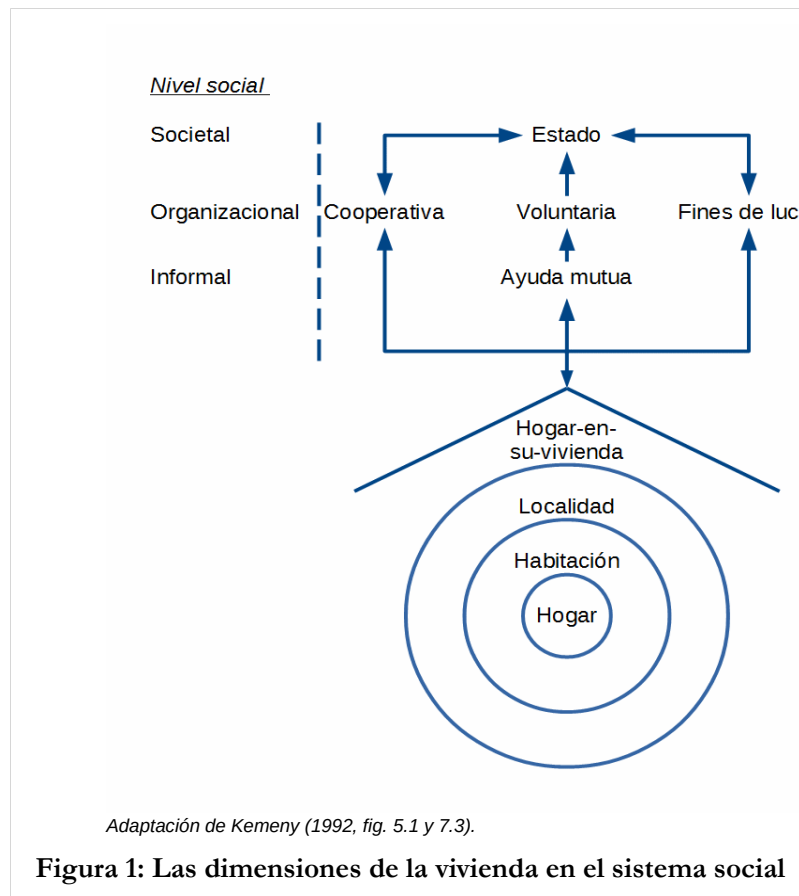
UN ACERCAMIENTO “SOCIOLOGICO” A LA VIVIENDA

Debemos empezar por elaborar una interpretación sociológica de la vivienda, particularmente en su inserción dentro del mecanismo de distribución de la riqueza y del “bienestar” (*welfare*) de una sociedad. La vivienda es uno de los bienes más caros, sino el más caro, de obtener dentro de la estructura económica. La vivienda necesita la inmovilización de grandes sumas de capitales, necesitando casi siempre el financiamiento hipotecario a largo plazo, que pocos asalariados tienen la capacidad de obtener gracias a sus ingresos autónomos. Además, en una sociedad de clases como la capitalista, se trata de un elemento crucial en el estatus y el prestigio de los hogares. También, la vivienda implica la movilización de grandes cantidades de trabajo, lo que hace que el sector de la construcción sea clave dentro de la economía nacional. Esos son factores que motivan a los Estados a intervenir activamente en el sector de la vivienda, porque es un sector clave para la estructuración de las relaciones sociales y la reproducción del sistema social.

Pocos términos abarcan tanto como el de la “vivienda”: que abarca a la vez el espacio de la práctica privada y el ámbito de acción macrosocial. Desde una perspectiva comparativa, los modelos de intervención estatal en el campo de la vivienda varían excesivamente de una sociedad a otra. Para analizarlos, un enfoque fecundo es vincular la intervención estatal al propio sistema de “bienestar” del país estudiado. Siguiendo al modelo comparativo de los sistemas de bienestar (*welfare*) de Esping-Andersen (2003, 1990), las variaciones entre distintas sociedades pueden interpretarse como la estructuración de una determinada correlación de fuerzas entre el capital y el trabajo, entre clases sociales y entre sectores económicos.

Para Jim Kemeny (1992), la teoría del habitar debe hacer el puente entre, por una parte, la práctica del hogar acerca de su vivienda y, por otra, las prácticas sociales a distintos niveles que contribuyen al sistema de bienestar habitacional. Se basa en la idea que el Estado no tiene el monopolio del sistema de bienestar. Al contrario, la acción social y económica de agentes intermedios interactúan con las políticas de asistencia de la vivienda. A su vez, los hábitos de los individuos, influenciados por la ideología y la cultura dominante, determinan el esquema práctico en el cual intervienen los actores sociales. La práctica individual se puede dividir en tres niveles: el hogar (trabajo remunerado y doméstico, allegamiento o división de núcleos, etc.), la vivienda (calidad física) y las características de la localidad. Por su parte, la práctica social puede ser analizada a distintos niveles: al nivel informal de la ayuda mutua (entre vecinos por ejemplo); a nivel de las *organizaciones* sean empresas, movimientos militantes, cooperativas sin fines de lucro; y a nivel del Estado o de la sociedad en su conjunto. La figura 1 representa la propuesta teórica de Kemeny.

A menudo en los estudios urbanos se denota el carácter “particular” de las ciudades de América Latina, donde existe una alta tasa de propiedad de la vivienda. Por varias razones históricas, el



prisma por el cual se mira la “cuestión de la vivienda”, en América Latina, ha sido el acceso al suelo. Eso ha llevado a investigadores en interesarse por la construcción cultural que resulta de tal contexto urbano. Por ejemplo, se puede observar como el “mito de la casa propia” (Lindón, 2005) sirve de referente de interpretación en el discurso de los pobladores sobre su situación sociohabitacional.

Este “mito”, como cualquier mito, requiere una inserción en un contexto sociológico-histórico. En las sociedades dependientes de América Latina, el desempleo, el subempleo y el empleo informal dificultan la obtención de un ingreso constante y previsible. A eso se agrega las frecuentes crisis económicas y las presiones inflacionarias que han vivido las economías latinoamericanas durante el siglo XX. Las fluctuaciones en el ingreso del hogar y los episodios de inflación hacen que los ingresos salariales sean volátiles. En paralelo, la debilidad de los Estados latinoamericanos y de sus economías hizo difícil el manejo a largo plazo de sistemas de seguro de ingreso. A su turno, se ve afectada la capacidad para los rentistas de explotar una renta de las propiedades urbanas en alquiler. La “renta diferencial de la vivienda” (Jaramillo, 2009, p. 167), captada por el terrateniente, proviene de la recuperación de una parte de los ingresos monetarios como pago para una localización residencial urbana. Sin embargo, si son fluctuantes los ingresos reales que provienen del salario o, peor aún, si provienen de círculos de actividades informales, los propietarios tendrán dificultades en obtener ganancias regulares. Incluso la gestión de parque de viviendas públicas de alquiler ha sido poco frecuente en el subcontinente (Gilbert y Varley, 1991).

Desde la urbanización explosiva de las ciudades latinoamericanas, a mediados del siglo XX, los actores sociales, han utilizado el *acceso al suelo* como canal de mejoramiento del bienestar social. Se hizo formalmente a través de la construcción subsidiada de vivienda y, de manera informal, por las invasiones de terrenos y la llamada urbanización “pirata”. Desde los hogares, la propiedad del suelo permite recuperar la parte del ingreso afectado al pago de una renta urbana, tener una seguridad contra los vaivenes del empleo y consolidar un activo en previsión de la jubilación. Sueldo, seguridad y pensión son todos elementos de bienestar que los hogares de clases populares no obtienen a través del Estado o las asociaciones corporativas. Eso es una diferencia marcada en comparación a sus pares de los países del Norte global. En este sentido, en los países latinoamericanos la propiedad de la vivienda constituye un elemento central del bienestar social del hogar.

Otra dimensión a considerar es la variedad de formas de sobrevivencia económica en países de América Latina. En muchas ocasiones, vivir en un barrio popular permite usar estrategias económicas propias de las clases populares: comercio local informal, normativa de constructibilidad inexistente o redes sociales de apoyo mutuo. Siguiendo al modelo de la construcción progresiva del habitar en América Latina (Turner, 1978), la propiedad de una parcela puede ser prioritario, lo que da paso al mejoramiento físico “progresivo” de la vivienda. Para las clases medias y altas, la casa propia determina un estatus social simbólico. Pero en el contexto popular, la casa propia, es el único canal mediante el cual se puede acceder a un ciertas “externalidades de vecindad” (Abramo, 2003). Tenemos, por lo tanto, no solamente considerar el lado “negativo” del desplazamiento forzado de hogares pobres hacia zonas periféricas, pero también la búsqueda estratégica, por parte de los hogares de las clases populares, de la propiedad.

Para terminar, es bueno precisar que las contra-reformas neoliberales, entre las décadas de 1980 y los años 2000, han profundizado y legitimado estas tendencias, buscando individualizar y mercantilizar los mecanismos de seguro social (Roberts y Wilson, 2009). Las políticas de liberalización de suelo, acceso a título de propiedad y estímulos a las relaciones de mercado se basan en la ocupación residencial en propiedad de las familias (Gilbert, 2008). Hoy, hay indicios

que esta tendencia podría cambiar. El reciente bum inmobiliario en América Latina, activado por la entrada masiva de capitales financieros internacionales en el espacio urbano, o el aumento de los ingresos de ciertas capas medias muestran señales de transformación en la estructura de la renta del suelo urbano.

LA ACTITUD FRENTE AL DESPLAZAMIENTO EN LOS ARRENDATARIOS DE SANTIAGO

En Santiago de Chile, se ha desarrollado una investigación cualitativa para averiguar la percepción de los arrendatarios de áreas pericentrales y consolidadas de Santiago acerca de un eventual desplazamiento. Se ha investigado en el pericentro de Santiago: los barrios Franklin al sur del centro y La Chimba al norte; y en un barrio de la periferia consolidada: el Pueblo Antiguo en Pudahuel. A partir de una observación participante y de una serie de entrevistas a residentes, se ha analizado las prácticas habitacionales para darles un sentido explicativo. En primer lugar, las entrevistas intentaron captar cómo los arrendatarios hablan de su trayectoria residencial y la de su hogar. Luego, el diálogo se centró sobre la perspectiva residencial de ellos. ¿Hacen trámites para obtener otra vivienda? ¿Ponen condiciones de localización a la obtención de una casa propia?

Una precisión metodológica importante de mencionar, quizás, es que se han hecho entrevistas con arrendatarios que se puede considerar “de larga data”. Es decir que la investigación no consideró jefes de hogar de menos de 30 años o personas que se habían independizado del hogar familiar desde menos de cinco años. Asimismo, cuando se trataba de inmigrantes, se ha realizado entrevistas con personas que habían llegado al país hace más de ocho años.

El análisis cualitativo que se llevó a cabo permitió agrupar los movimientos residenciales de los arrendatarios en cuatro perfiles ideal-típicos, basándose en el cruce de la estabilidad de la trayectoria y la perspectiva residencial. La radicación es el movimiento de los hogares que buscan mantenerse en la misma vivienda o el mismo barrio donde viven. En general, los arrendatarios utilizan estrategias individuales para acceder a un lugar barato en un barrio bien ubicado: información de boca-a-boca, relación de confianza con un dueño, resiliencia en un lugar por un arriendo más barato que el mercado o el usufructo de una vivienda cedida. La radicación para los arrendatarios, como no pasa por un título escrito, se constituye a partir de la *estabilidad* de la situación ocupacional del hogar y de su situación residencial. La estabilidad ocupacional se suele construir a partir de las fuentes de ingreso existentes en el barrio: mantienen una actividad laboral o pequeños comercios en empresas del barrio, o en aglomeraciones comerciales informales como La Vega o Franklin. Pese a ser arrendatario, perciben una estabilidad de su residencia: no sienten la amenaza de desalojo, han invertido recursos en su vivienda y viven en hogar extendido con familiares allegados.

Los *habitantes arraigados* es una categoría que puede designar a una población establecida desde largos tiempos en los barrios populares del pericentro santiaguino. Estos habitantes no piensan en irse del barrio y preferirían obtener una casa propia ahí. Esa población es mayormente de nacionalidad chilena, que ha nacido en el barrio o ha llegado ahí al momento de iniciar su vida independiente. Han pasado la mayor parte de su vida en el barrio y, en algunos casos, pueden haber vivido desde su infancia en la misma casa. El largo tiempo que han pasado en un barrio popular les ha permitido conocer las estructuras sociales del barrio y adaptarse a ellas. Eso les posibilita acceder a mejores condiciones de hábitat a un precio ventajoso. Las personas entrevistadas que corresponden a este perfil habitan muchas veces casas modestas en los cités o pasajes, o bien son familias allegadas que ocupan una casa grande con un patio interior.

En los barrios como Franklin o La Chimba, sometidos a cambios rápidos de su paisaje, buena parte de los arrendatarios que tienen la impresión de ser habitantes “extraños” al lugar. La resiliencia a seguir en un lugar se asocia con una actitud marcada por el fatalismo, como si deberían justificarse de porque siguen ahí. Son frecuentes frases como: “es más fuerte, no me puedo ir de acá”, “no sé, esta casa es todo lo que conozco”, “¿qué voy a hacer allá?”. Esta actitud, para muchos, se basa en una experiencia vivida: algunos han tenido la oportunidad de tener una casa propia en la periferia, pero su trayecto los ha llevado de vuelta en barrios consolidados, mientras otros habían iniciado trámites con la municipalidad para obtener un beneficio habitacional, pero han desistido de completarlos al realizar que tendrían que cambiarse a un lugar lejos del centro de la ciudad. Considerando esas motivaciones, los vecinos organizados en la lucha vecinal corresponden a este perfil.

No todos los arrendatarios con una situación estable tienen la prioridad de mantenerse en el centro. Algunos tienen como expectativa acceder a una casa propia y la perspectiva de cambiar de lugar no les importa. Estos arrendatarios con una trayectoria residencial estabilizada, pero con ganas de cambiar, forman un segundo grupo: los *arrendatarios cautivos*. Ellos se caracterizan por una cierta indiferencia frente al lugar donde podrían habitar.

Las categorías propuestas no diferencian a los *habitantes cautivos* de los *radicados* sobre la base de sus condiciones de vida y de su trayectoria residencial, de hecho ellos viven desde mucho tiempo en barrios populares pericentrales y han sabido utilizar estrategias para adaptar su vivienda y su vida cotidiana. Pero difiere la actitud que tienen frente al futuro: en sus expectativas residenciales, los *habitantes cautivos* no ponen un particular énfasis en seguir viviendo cerca del centro. Sienten que podrían mejorar su bienestar mediante el acceso a la propiedad, pero sienten que las dificultades cotidianas que enfrentan les han impedido conseguir su sueño hasta el momento. Los participantes clasificados en este grupo mencionan más esfuerzos que han hecho para la obtención de una casa propia (búsqueda, ahorro, trámites para obtener un subsidio). Sin embargo, estos esfuerzos no han tenido resultado por varias razones, sin embargo se puede percibir en el discurso la importancia de la autonomía individual frente a esos desafíos. Esos jefes y jefas de hogar creen que la posibilidad de obtener una casa depende básicamente de sus esfuerzos propios, desconfiando de los “comités de vivienda”.

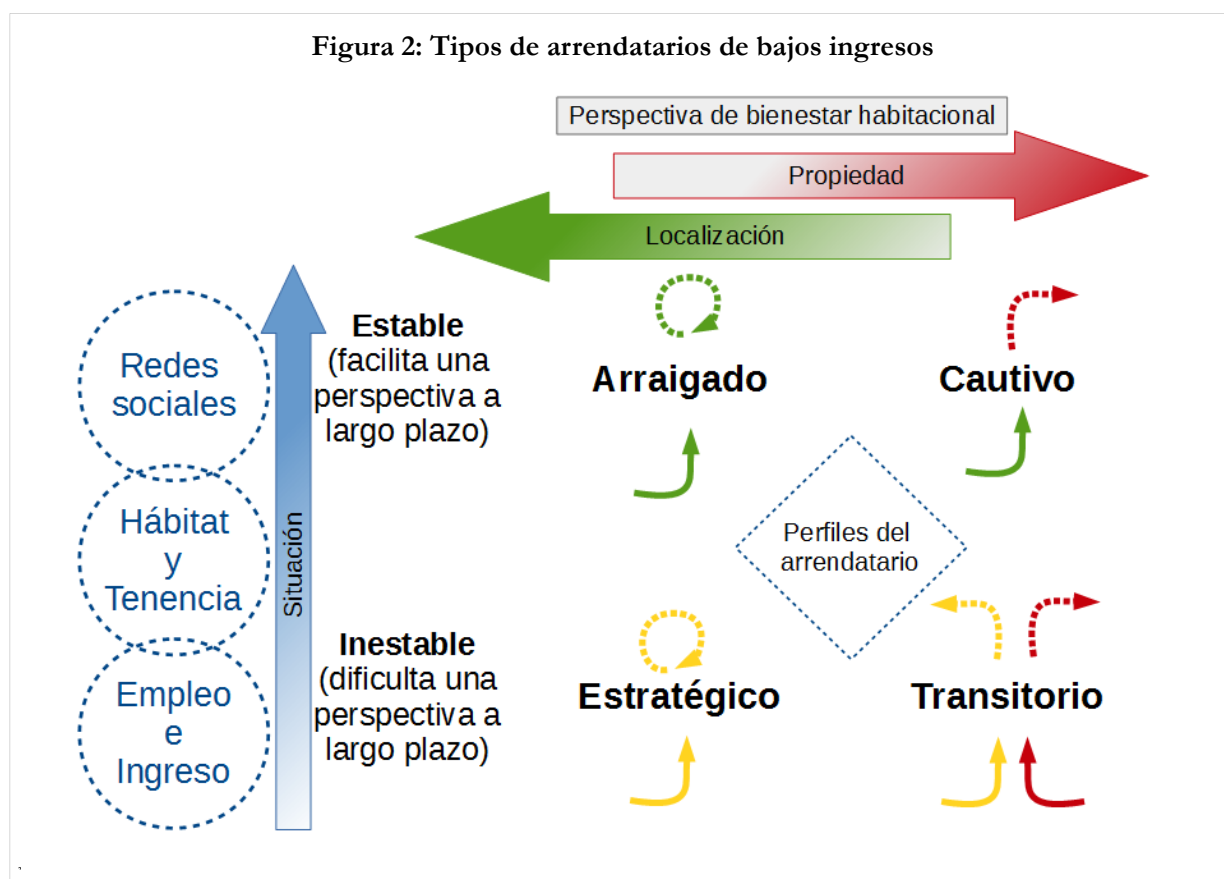
El tercer perfil de los arrendatarios de barrios centrales es el de los *transitorios precarios*. Este grupo representa a los hogares que tienen en una situación de vida inestable y para quien el paso por un alquiler es una transición. Estos residentes de los barrios populares no tienen un arraigo tan fuerte con su vecindario y no muestran un particular apego por su vivienda. Explican su llegada al centro a través de un relato compuesto de elementos accidentales y fatales. Su trayectoria les ha conducido donde están porque pueden aprovechar la mayor concentración de oportunidades en la localización central.

El típico residente *transitorio precario* es el inmigrante latinoamericano, quien ha llegado al país hace poco tiempo, con pocos contactos, en situación económica muy precaria y encuentra una vivienda donde pueda. Pero no sólo se encuentran inmigrantes internacionales en los barrios pericentrales: un importante número de migrantes nacionales, en general jóvenes, que llegan a la capital a buscar trabajo o poder estudiar. Además de los migrantes, a este perfil se agregan personas que han pasado por eventos de ruptura: separación, problemas de drogas o embargo de una antigua casa. Recién llegado o bien en situación familiar inestable, buscan un lugar donde vivir en el que abundan las posibilidades de arriendo. La mayoría de ellos comprimen lo más que pueden el gasto en vivienda debido a la precariedad de su situación tanto laboral como de vida. Por ejemplo, las empleadas domésticas recién llegadas de países andinos suelen alquilar una pieza

económica: si trabajan “puerta adentro”, sólo necesitarán una pieza pequeña para pasar sus días de descanso.

Las personas entrevistadas de este tipo agrupan muchas trayectorias distintas, pero que tienen el rasgo común de no haber estado más de 10 años en el barrio donde viven actualmente sin haber conseguido “resolver” su estatus transitorio. Estos arrendatarios han ido cambiando muchas veces de casa o de empleo, y muchos están buscando cambiarse de nuevo a corto plazo. Los inmigrantes no han vivido en la periferia de Santiago pero no muestran reticencias ante la eventualidad de vivir en barrios más alejados. De todos los grupos, es el que se siente más atraído por cambiar su situación de tenencia y de localización. La casa propia es deseada, pero es un proyecto que no ha sido posible realizar en el último tiempo debido a los vaivenes de la vida. Sin embargo, los arrendatarios de este grupo son los que más esfuerzos hacen, a corto plazo, para preparar la posibilidad de un mejoramiento de su situación habitacional. Frente a su situación de vulnerabilidad, la propiedad actúa como un canal de expresión de su aspiración socioeconómica. Sin embargo, se trata de una expresión más bien soñada, imaginada, sin que la persona entrevistada hable mucho de sus intentos sobre el asunto.

Finalmente, existe un perfil específico de arrendatarios que hemos llamado los *arrendatarios estratégicos*. Se trata de un grupo de residentes, todos hombres viviendo solos, que tienen una trayectoria residencial muy inestable que no puede ser considerada como “transitoria” porque los interesados no se proyectan en un vivienda propia. Son trabajadores que tienen una vida ultramóvil. Su ritmo de trabajo es intenso, en general con empleos cambiantes y muy dispersos en el espacio. Demuestran una gran preocupación por el tiempo de viajes y adaptan estrategias para estar ubicado en lugares con alta conectividad (cerca de líneas de transporte) o muy cerca de sus actividades diarias. Como consecuencia, tienen una visión territorial neutral, se pueden adaptar a



la vida en el centro, en un barrio popular del pericentro o bien en una periferia. De hecho, son personas que han cambiado numerosas veces su lugar residencial en el área metropolitana. Viven en piezas para las cuales intentan pagar un alquiler mínimo. Están muy sensibles a nuevas posibilidades que podrían hacerle cambiar de lugar. Con pocas posesiones, aprovechan de cambiarse de pieza si se presenta la oportunidad de un mejor precio, un elemento de comodidad (tranquilidad, un baño privado) o un cambio de lugar de trabajo.

Los arrendatarios *estratégicos* son los que muestran el menor interés por la propiedad, pero no tanta indiferencia por su localización. Lo que les interesa es coincidir con un lugar “tranquilo” y barato, por lo general con buena conectividad. En un conventillo cerca de La Vega Central, encontramos a dos jóvenes en la treintena que compartían una pieza. Para ellos, lo barato de la pieza les permitía poder ahorrar y vivir en Santiago a pocos costos. En un lugar similar de Franklin, encontramos obreros de la construcción que vivían con gendarmes del penitenciario. Uno de los obreros que se entrevistó había llegado a Santiago doce años antes, proveniente de Valparaíso, y había habitado medio docena de puntos del área central del Gran Santiago. Decía que se movía de casa según la ubicación de los trabajos que obtenía. Este modo de vida se puede prolongar toda la vida para algunos, o según los episodios de soltería en el ciclo de vida (joven, separado, viudo).

En comparación, las mujeres mayores solas, por lo general optan por la estabilidad, presentan una trayectoria residencial estable, arraigándose en la misma vivienda por mucho tiempo. También las mujeres entrevistadas mencionaban cargas familiares que no eran sus hijos propios (sobrinos o nietos), caso que suele ocurrir menos con los hombres. Las mujeres se encuentran más a menudo en el grupo de habitantes radicados. En cambio, los hombres son más típicamente “estratégicos”, aunque muchos solteros de sexo masculino tienden a tener un modo de vida bastante estable, no tienen una base residencial fuerte.

El análisis de los datos de investigación sugiere que es a través de estrategias de localización y hábitos de radicación que los arrendatarios logran sustituir la falta de seguridad y bienestar económico que sólo podrían obtener mediante la propiedad. Así, a medida que los arrendatarios logran construir una mayor estabilidad (económica, habitacional y social) por estrategias alternativas en torno a la localización y la radicación, los residentes no-propietarios muestran un mayor apego en quedarse en su barrio. Poniendo así un énfasis en la localización como manera de mejorar el bienestar de su hogar, los jefes de hogar aplazan los trámites de acceso a la casa propia barata o subsidiada en periferia.

Sin embargo, las actitudes frente al desplazamiento, en la población arrendataria de bajos ingresos, en Santiago, se caracterizan por una cierta fatalismo. En general, el desplazamiento no se ve como una amenaza contra la cual habría que resistir. La mayoría de los arrendatarios entrevistados sienten una extrañeza de dos naturalezas: primero, no viven en su casa propia, símbolo del logro individual y, eventualmente, viven en una vivienda barata, antigua y precaria en medio de una ciudad que se moderniza.

Por lo mismo, pasar de una estrategia individual a una estrategia colectiva no se hace fácilmente. Cuando se hace, toma forma distinta según el perfil del habitante del centro. A través, de movimientos sociales urbanos, la lucha de los *arraigados* se expresa de forma más organizada, buscando presionar el Estado y elevar la cooperación entre vecinos. Por su parte, cuando los arrendatarios *transitorios* se organizan, apuntan a problemas de corto plazo (el desalojo inminente de un inquilinato por ejemplo). Buscan sobre todo ganar tiempo o algún beneficio monetario para volver a buscar otro sitio donde arrendar.

TRES CONSIDERACIONES PARA CONCLUIR

A partir de esta investigación, esta ponencia quiere abrir una discusión teórica más amplia a propósito del lugar central de la *casa propia* en el sistema de retribución social de los países latinoamericanos. Más allá de la carga simbólica que representa la casa propia ¿cuáles son los beneficios para los hogares populares y trabajadores? ¿Cómo se inserta la vivienda, como dimensión amplia, en la estructura social? ¿Qué elementos pueden, tanto en la práctica como culturalmente, sustituirse a la casa privada individual como fuente de bienestar? Para aprehender el desplazamiento residencial, pues, hay que pensar no sólo “medidas contra el desplazamiento”, sino también considerar el sistema social (*welfare*) tal como se da en la sociedad latinoamericana.

Como primera consideración, es necesario pensar en los mecanismos sociales de redistribución y bienestar. Para evitar el desplazamiento y la segregación, la propiedad tiene que dejar de ser la única fuente de estabilidad y bienestar para las familias trabajadoras. La propiedad individual de la vivienda no es la mejor distribución del suelo urbano, favoreciendo el desplazamiento de los pobres hacia los suelos más baratos. Además se necesita atender a la necesidad de la población que por varias razones tiene movilidad estratégica dentro de la ciudad o del territorio nacional. No hay razón de porque la estabilidad de la situación económica (seguridad contra la inestabilidad laboral) esté ligada a la estabilidad residencial que supone la ocupación de una vivienda en propiedad. No se trata de demonizar o idealizar a la propiedad individual sobre el terreno de lucha ideológica. En Chile y en América Latina, en ausencia de mecanismos de seguro social universal, la propiedad sigue siendo un activo central para el hogar para hacer frente a las carencias y la brutalidad de la vida económica¹. Se trata más bien de juntar la legítima aspiración de las familias a una casa propia, aparece como un abrigo de riesgos económico y del lucro de los rentistas, con las demandas de socialización de la ciudad que lleva el pueblo en movimiento.

Poner énfasis sobre el lugar clave de la propiedad en las posibilidades habitacionales de los pobres de América Latina no impide encontrar soluciones mixtas con medidas de socialización y de control colectivo de la vivienda. La alternativa de viviendas públicas y cooperativas de arriendo son soluciones que maximizan el uso social de la renta urbana y permite bajar los precios de la vivienda de alquiler. Las fórmulas de acceso cooperativo a la propiedad, tal como proponen movimientos sociales de inquilinos en ciudades como Santiago o Buenos Aires, pueden resolver el acceso a barrios consolidados para ocupantes arraigados, la vivienda social de arriendo puede pensarse para los hogares inestables. Eso permitiría a hogares con perfiles transitorios o estratégicos de garantizar la calidad y la asequibilidad de la vivienda, cualquier sea el ciclo de la vida. Asimismo, son importantes medidas pragmáticas de seguridad y formalidad de la tenencia para los arrendatarios del sector privado de alquiler.

Lo último lleva a una tercera consideración. Nuevas formulas de vivienda exigen nuevas correlaciones de fuerza. La condiciones estructurales que limitan actualmente las perspectivas de los arrendatarios tomados individualmente pueden cambiarse por la praxis. La lucha social pone en evidencia las estrategias locales individuales y las redes de apoyo en las cuales descansan la permanencia en un barrio afectado por la alta renta del suelo. Se hace crucial para colectivizar las perspectivas de los habitantes radicados, pasando de estrategias aisladas hacia un movimiento que

1 Se puede notar la ausencia de olas masivas de desahucios de la vivienda en propiedad por causa de hipotecas impagas en comparación a la situación de España o Estados Unidos durante la presente crisis financiera. Buena razón para eso es la menor presencia del crédito hipotecario en América Latina para las clases bajas, además de la relativa impunidad *de facto* que gozan los moradores de las viviendas subsidiadas.

defiende el derecho a la ciudad. Es la lucha que otorga a los arrendatarios la consciencia de su condición común. La lucha hace aparecer los posibles: gracias a ella, el derecho a la ciudad adquiere una potencia colectiva y la posibilidad de una colectividad potente.

Referencias

Abramo, P., 2003. La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal. *Ciudad y Territorios* 35, 273-94.

Esping-Andersen, G., 1990. *The three worlds of welfare capitalism*. Polity Press, Cambridge.

Esping-Andersen, G., 2003. *Why We Need a New Welfare State*. Oxford University Press.

Gilbert, A., 2008. Slums, tenants and home-ownership: on blindness to the obvious. *International Development Planning Review* 30, i-x. doi:10.3828/idpr.30.2.1

Gilbert, A., Varley, A., 1991. *Landlord and Tenant: housing the poor in urban Mexico*. Routledge, London; New York.

Hidalgo, R., Zunino, H., Álvarez Correa, L., 2007. El emplazamiento periférico de la vivienda social en el área metropolitana de Santiago de Chile: consecuencias socio espaciales y sugerencias para modificar los criterios actuales de localización. *Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales* 11, 27.

Jaramillo, S., 2009. *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*, 2ª ed. ed. Universidad de los Andes, Facultad de Economía; CEDE; Ediciones Uniandes, Bogotá.

Kemeny, J., 1992. *Housing and social theory*. Routledge, London; New York.

Lindón, A., 2005. El mito de la casa propia y las formas de habitar. *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* 9, 20.

Roberts, B.R., Wilson, R.H. (Eds.), 2009. *Urban segregation and governance in the Americas*. Palgrave Macmillan, New York.

Tapia, R., 2011. Vivienda social en Santiago de Chile. Análisis de su comportamiento locacional, período 1980- 2002. *Revista INVI* 26, 105-131. doi:10.4067/invi.v26i73.598

Turner, J.F.C., 1978. Housing in three dimensions: Terms of reference for the housing question redefined. *World Development* 6, 1135-45. doi:10.1016/0305-750X(78)90068-2