

De insolventes e indocumentados: “No puedes darte el lujo de vivir en la ciudad”

Alfredo Rodríguez¹
Paula Rodríguez²
Moisés Godoy³

[Llegamos] a la casa del amigo, en Pudahuel. Y cuando entré, una pieza chica, muchos haitianos, y me digo, “no puedo vivir acá; yo no puedo vivir acá. ¿Cómo vivir acá?”. Y después, él dice así, “sí, como nosotros somos haitianos... (...) es una pieza chica, con seis personas y no hay nada para vivir, para vivir bien”. Como esclavos. A mi casa, yo como una princesa, donde pueda dormir (...) y en la noche, él limpia, una bolsa en el piso y dos sábanas para mí, para dormir. ¡Ay Dios, no puedo vivir así! ¡No puedo dormir así! (Cristina, Haití)

El martes 16 de octubre, el presidente Sebastián Piñera y el ministro de Desarrollo Social presentaron el programa Compromiso País y el Mapa de la Vulnerabilidad, señalando al respecto: “Bajo la conducción y coordinación del Ministerio de Desarrollo Social, elaboramos lo que se llama el mapa de las vulnerabilidades que es algo complementario y adicional al mapa de la pobreza” (Aste, 2018).

En este mapa de las vulnerabilidades se señalan dieciséis grupos cuyos problemas el Gobierno ofrece solucionar por intermedio de la colaboración del sector público, el sector privado, la sociedad civil y de los propios afectados, a quienes denominan “usuarios” (Comunidades en Red, 2018). El mapa

1 Alfredo Rodríguez. Arquitecto, SUR Corporación de Estudios Sociales y Educación.

2 Paula Rodríguez. Doctora en Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires. Posdoctoral Conicyt N° 3180012.

3 Moisés Godoy. Tesista, Escuela de Sociología, Universidad Academia de Humanismo Cristiano.

identifica “grupos de chilenas y chilenos que por distintas razones tienen vulnerabilidades, problemas, limitaciones, carencias especiales y que requieren ser vistos y ser apoyados de manera muy especial para que puedan ser parte de este gran proyecto de un Chile desarrollado y sin pobreza” (Aste, 2018).

Entre los dieciséis grupos señalados, nos interesa destacar dos:

- Las personas que viven en campamentos y las que están en situación de hacinamiento alto o crítico. En el Mapa de la Vulnerabilidad se estima que unas 43.000 familias residen en campamentos en la periferia, y unas 500.000 familias en viviendas hacinadas en áreas centrales.
- Las personas que viven en viviendas o barrios que no cuentan con servicios básicos. El Gobierno estima este grupo en 1.430.000 personas aproximadamente (Aste, 2018).

En esta perspectiva, el programa Compromiso País reconoce una realidad grave en materia de vivienda, la que se está manifestando con fuerza en nuestras ciudades. Más serio aún, este escenario involucra a un número mayor de personas de las que se señaló, si consideramos que afecta no solo a “grupos de chilenas y chilenos”, sino también a varios cientos de miles de personas migrantes que han llegado al país en los últimos años. Se debe recordar que tan solo en el Gran Santiago la población migrante externa aumentó desde 63.756 personas en 2002 (Censo 2002) a 455.314 en 2017 (Censo 2017).

Las personas de los grupos señalados, tanto nacionales como migrantes, se encuentran en una situación crítica en materia habitacional por el hecho de que no cumplen con las exigencias para acceder al mercado formal de vivienda de alquiler o compra, y ello debido a que no cuentan con un ingreso suficiente, estable, con contrato legal, o no tienen documentos de residencia, ni avales, ni cuentas bancarias, entre otras formas de garantías: son “insolventes” (Pírez, 2018) y/o indocumentados.

Este es un problema antiguo que vuelve a aparecer en las ciudades, y que en el pasado llevó a la organización y movilización de los arrendatarios.⁴ En la actualidad, como respuesta, ha surgido un mercado informal de vivienda que ofrece una solución transitoria o permanente en condiciones de enorme precariedad y precios de arriendos elevados. Este mercado cubre desde una variedad de modalidades de arriendo —por ejemplo, de piezas a familias o a personas que se agrupan, y de esa manera reducen sus gastos de alquiler— hasta los casos de las personas o familias que no pueden o deciden no pagar arriendos y ocupan viviendas vacías o terrenos desocupados.

La situación actual nos señala que:

4 Véase, al respecto, V. Espinoza (1988), *Para una historia de los pobres de la ciudad*, especialmente sección “Organización y movilización de los arrendatarios” (pp. 54-77).

- Tal como ocurrió en la década de los sesenta, el Estado ha sido sobrepasado en su capacidad de respuesta a las necesidades de vivienda social. Hoy, en el país, en esta materia hay un problema habitacional adicional al que teníamos hace diez años atrás, cuando las políticas se dirigían a mejorar el stock construido y ampliar los estándares de los nuevos conjuntos dentro de un mercado formal. Hoy, las formas irregulares de habitar que se suponían erradicadas están de vuelta en las ciudades. El problema adicional son los productos del mercado informal.
- La bancarización de la política habitacional excluye a las personas y familias que tienen empleos informales o que están en situación irregular en el país.
- El alza general de los precios de las viviendas (en propiedad o arriendo) es una tendencia generalizada en las ciudades de América Latina y Europa que afecta especialmente a los jóvenes, a los pobres y a los migrantes.
- El mundo de la vivienda informal, de los precios de arriendos abusivos, de sus actores inmobiliarios está poco estudiado y dimensionado.

Dentro del cuadro señalado, este artículo apunta específicamente a explorar la diversidad de situaciones a que están sometidas personas y familias chilenas y migrantes que no pueden acceder al mercado formal de vivienda. Nos interesa porque en muchísimos casos se presentan contextos abusivos que afectan al derecho humano a la vivienda adecuada.

En una primera sección revisamos la relación formal/informal. Para esto adoptamos una definición de lo que entendemos como mercados o actividades formales e informales respecto al suelo urbano y la vivienda. A continuación, revisamos el avance del mercado informal de vivienda y suelo en años recientes, observando que es una tendencia global, presente en muchas ciudades del mundo. Después destacamos la diversidad del hábitat informal: las áreas tugurizadas de la ciudad y las áreas de las periferias.

En una segunda sección, personas que viven en el mundo del mercado informal de la vivienda hablan: dan cuenta de la diversidad del hábitat informal desde el punto de vista de los “usuarios”.

Concluimos destacando la necesidad de establecer una política pública que suponga una intervención reguladora del sector habitacional para limitar o suprimir el abuso en ese campo, que agobia especialmente a las personas y familias insolventes y a las indocumentadas.

Consideramos que se trata de una discusión necesaria cuando existen iniciativas parlamentarias de revisión de la legislación sobre arriendo y subarriendo,⁵ e iniciativas de algunos municipios de ofrecer viviendas públicas.

1 El hábitat informal

En un estudio de las favelas de Río de Janeiro, Abramo (2012, pp. 41-43) define el mercado informal del suelo y de la vivienda desde la perspectiva de la institucionalidad reguladora de las relaciones sociales. Así, señala que se entiende por economía formal todas las producciones de bienes y servicios y los procesos de intercambio de estos, cuando están regulados por el mercado y el derecho. Al contrario, la economía informal comprende todos los procesos y producciones que no involucran ni al mercado formal ni al derecho (en su concepción según el Código Civil y no de los Derechos Humanos). De esta manera, lo que define o caracteriza al mercado informal del suelo y la vivienda, es estar fuera de los marcos del derecho que regulan el mercado formal.

El mercado informal se refiere tanto a la producción de los bienes como a su consumo. Por tanto, comprende a viviendas o inmuebles que han sido construidos formalmente como a las viviendas levantadas por personas que trabajaron informalmente para ello, y que luego son vendidas o arrendadas de manera informal.

Pero eso no basta, Abramo (2012, p. 42), siguiendo a Bagnasco (1999), señala que el mercado informal, al igual que el formal, necesita de una estructura institucional propia que garantice la reproducción temporal de las transacciones mercantiles. En este sentido, las normas e institucionalidad informales son producidas históricamente por medio de prácticas sociales que varían y cambian. Así, por ejemplo, si se revisa la historia de la vivienda popular en Chile desde comienzos del siglo 20 a la fecha, se encuentra tres características que se mantienen:

- Los conjuntos de vivienda popular han sido o son asentamientos y construcciones que están fuera del marco legal (urbanístico, constructivo, de la propiedad del suelo, fiscal, etcétera).
- En dichos conjuntos existe una autoridad que legitima las relaciones entre los vecinos: el empresario inmobiliario informal que arrienda o vende terrenos, el administrador del conventillo o de la casa subdividida, el comité de toma, la directiva, el jefe o jefa del campamento.

5 Véase, por ejemplo, Proyecto de Ley N° 11513-07 de Cámara de Diputados, de 22 de noviembre de 2017 (Modifica la Ley N° 18.101, que Fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, en el sentido de establecer un límite para el cobro de rentas de subarriendo), Boletín 11513-07 [<https://goo.gl/aMtyNq>]; y Proyecto de Ley N° 11885-07, de Cámara de Diputados, de 5 de julio de 2018 (Modifica la Ley N° 18.101, que Fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, para prohibir el subarriendo abusivo o que cause hacinamiento), Boletín 11885-07 [<https://goo.gl/TqDD79>].

- En muchos casos, la institucionalidad vigente en los conjuntos de vivienda popular se basa en una red de relaciones primarias, a partir de las cuales se establecen economías solidarias de pequeña escala.

No nos estamos refiriendo a una situación dicotómica formal/informal, según la cual la vivienda popular se encontraría en el polo de la informalidad. Formalidad e informalidad en materia de vivienda son dos modalidades que tradicionalmente han coexistido en nuestras ciudades. Lo que ha ocurrido en estos años recientes es que el mercado informal se ha fortalecido y dinamizado, y ello ha ocurrido tanto en las áreas centrales y de viviendas hacinadas, como en las zonas periféricas.

Al respecto, planteamos que el dinamismo del mercado informal de la vivienda⁶ hoy se desarrolla como correlato de la financiarización y bancarización del mercado formal del suelo y la vivienda en nuestras ciudades, y ha dado paso a abusos respecto a condiciones de vida, sanidad y otros.

1.1 Aumento del hábitat informal

El mercado informal de la vivienda y del suelo siempre ha existido en nuestro país. Las políticas llevadas a cabo por diferentes gobiernos a lo largo de casi cien años redujeron sus abusos, y crearon otros.⁷ Lo que nos interesa destacar es el aumento del hábitat informal en los últimos diez años, y los abusos a que son sometidas personas y familias que, frente a arriendos abusivos, no tienen otra opción que hacinarse, habitar viviendas sin servicios, o irse a vivir en periferias urbanas.

Entre las diversas razones que pueden explicar este aumento, señalaremos:

- Una exclusión de los sectores de menores ingresos del mercado formal. En años recientes se observa un gran aumento de los precios de las viviendas y del suelo en las ciudades. De acuerdo con GFK Adimark (2017 enero), en Santiago durante unos quince años, desde más o menos 1995 hasta 2010, el precio promedio del metro cuadrado de venta en UF de las viviendas nuevas (casas y departamentos) se mantuvo estable, alrededor de las 35 UF.⁸ A partir del año 2010 en adelante se ha duplicado, sobrepasando las 60 UF (Rodríguez & Rodríguez, 2017).

6 Mercado informal prácticamente no sujeto a ningún control en cuanto a los productos.

7 Rodríguez y Sugranyes (2005) se refieren a los abusos causados por el subsidio habitacional a través del mercado formal. Véase los abusos causados por el subsidio habitacional, a través del mercado formal que ha llevado a la creación de nuevas formas de informalidad habitacional: ampliaciones en fachadas, y las ocupaciones de áreas comunes de las copropiedades horizontales.

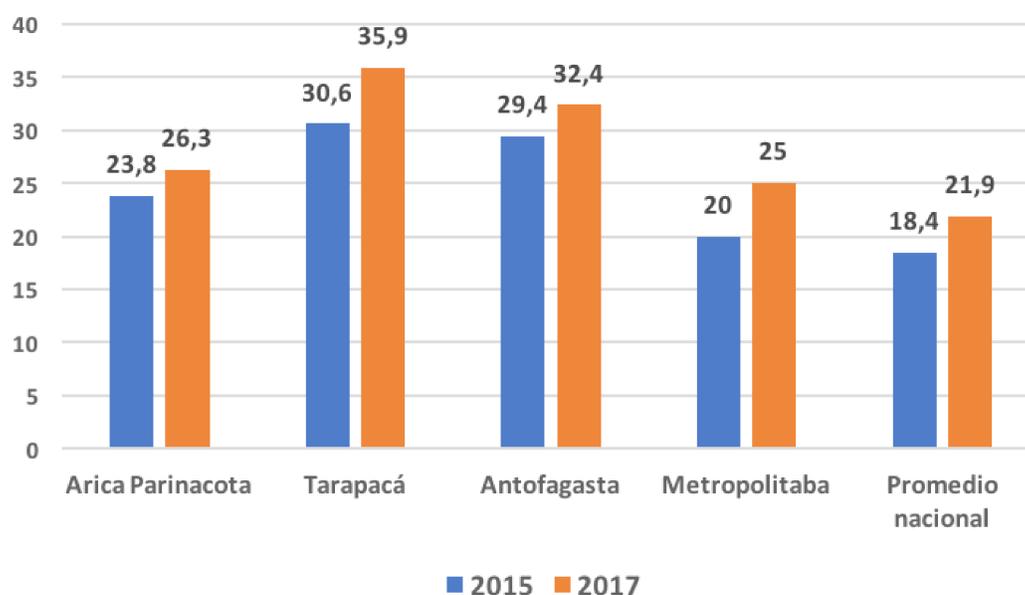
8 En 2010, una Unidad de Fomento (UF) equivalía a 21.455 pesos. Ese año, el cambio de dólar era 1 por 468 pesos.

- A lo anterior, GFK Adimark (2017) agrega una segunda característica: ha disminuido el total de unidades ofertadas y también su tamaño promedio. El mercado formal ha orientado su oferta a sectores medios, ajustando sus precios por el tamaño. Para sectores de menores ingresos comenzó una oferta privada de arriendo de viviendas nuevas, de 20 metros cuadrados en edificios de 30 a 40 pisos y de gran densidad (Rojas, 2017; Herman 2017). Los niveles tanto de ingresos mensuales como de estabilidad del empleo requeridos por las inmobiliarias para la compra o arriendo de departamentos excluyen a las personas y familias de ingresos más bajos.
- Por otra parte, la cantidad de personas y familias pobres es mayor que las contabilizadas en las cifras oficiales. Los ingresos de la población han crecido en desigual proporción, el ingreso promedio es bajo y las familias están endeudadas. La Fundación SOL, examinando los datos de la encuesta Casen 2015, concluía que, si se consideraba el nivel de ingresos autónomos, descontando bonos y subsidios y el alquiler imputado, la línea de la pobreza se situaba más arriba del 26%, cifra bastante superior al 11,7% oficial (Durán & Kremerman, 2017, p. 4).
- Las ciudades, particularmente Santiago, Antofagasta e Iquique, han recibido una gran cantidad de migrantes en un lapso muy reciente. De acuerdo con el Censo 2017, en el país viven 746.000 migrantes (en una población total de 17.373.831 personas), de los cuales el 66,7%, unos 500.000, habían ingresado después de 2010. El gobierno, en abril de 2018, estimaba que el total de migrantes superaba el millón de personas, considerando unas 250.000 a 300.000 personas que se encontraban en situación irregular (Vedoya & Rivera, 2018).
- Frente a la demanda habitacional creciente que significan las cifras anteriores, el mercado informal de la vivienda se ha convertido en un negocio importante, por medio del cual muchas personas incrementan su renta de manera considerable, o también aumentan sus escuálidas pensiones de jubilación. Al igual que el formal, el mercado informal cuenta con agentes inmobiliarios —informales— que ofrecen alquiler de habitaciones en inmuebles con servicios urbanos deficientes e incipiente regulación en las áreas centrales; y en campamentos, venta de mediaguas o de suelo, o arriendo de cuartos. La precariedad de la situación habitacional de las familias que viven en estos inmuebles solo se visibiliza en ocasión de los censos, o cuando ocurren incendios, desgracias o desalojos (Rodríguez & Rodríguez, 2017).

Lo anterior concuerda con los resultados de la encuesta Casen 2017 (Ministerio de Desarrollo Social, 2018), que muestran un aumento, con respecto

a 2015, de los hogares que habitan en barrios marginales, en viviendas con tenencia insegura, viviendas arrendadas sin contrato, ocupación irregular y similares.

Gráfico 1. Porcentaje hogares en zonas urbanas que habitan en barrios marginales, asentamientos informales o viviendas inadecuadas, Casen 2015, 2017. Promedio nacional y áreas urbanas que lo superan



Fuente: Ministerio de Desarrollo Social/Observatorio Social (2018). *Casen 2017. Síntesis de Resultados Viviendas y Entorno*. Lámina ODS 11.11. goo.gl/yPfvkP

Este aumento se concentra en cuatro ciudades: Arica, Iquique, Antofagasta y el Gran Santiago. En estos territorios los porcentajes sobrepasan el promedio nacional. En Arica y Santiago, uno de cada cinco hogares reside en un área marginal; en Iquique y Antofagasta, uno de cada tres hogares.

1.2 Tipos de hábitat informal

Los resultados de dos estudios realizados por SUR —uno en campamentos de tres regiones del país (SUR, 2017)⁹ y otro en viviendas de arriendo del centro

9 SUR Corporación (2017). "Causas que inciden en la decisión de conformar y habitar en campamentos", Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Chile. ID 587 – 10 – LE17, realizado en el segundo semestre 2017. El Ministerio autorizó el uso de la información que se presenta en este artículo. El informe final se puede consultar en <https://goo.gl/kAuWze>

Se trató de una investigación cualitativa, de tipo exploratorio, en 6 campamentos, en la Región Metropolitana, Antofagasta y Los Lagos. Los nombres de los campamentos fueron modificados, para resguardar la privacidad de los entrevistados. Equipo SUR: Susana Aravena, Ana Bengoa, Tania Macuer, Nicolás Méndez, Alfredo Rodríguez, Paula Rodríguez, Pablo Rojas, Alejandra Sandoval, Gabriel Urzúa, Vanessa Boin. Con la colaboración de: Fernanda Abdalah, Lucaz González, Francisca Vidal, Valentina Zanetta, de la Escuela de Antropología de la Universidad Alberto Hurtado.

de Santiago (SUR, 2018)¹⁰—, indican que en el mercado informal se puede acceder, por compra u ocupación, a un lote o terreno en el cual posteriormente construye; o a piezas en inmuebles o en campamentos través del arriendo o subarriendo.

Tabla 1. Diversidad de oferta en el mercado informal en terrenos o en inmuebles¹¹

Terrenos	Inmuebles
Terrenos pequeños en barrios antiguos.	Arriendo de piezas en casas, pensiones.
Loteos pirata.	Arriendo de piezas en campamentos.
Ocupación en nuevos campamentos en la periferia.	Arriendo y subarriendo de piezas en cités o casas subdivididas.
Ocupación o compra en campamentos antiguos.	Arriendo en casas comunitarias: construcciones ad hoc en galpones, caballerizas, escuelas, y otras.
	Inmuebles ocupados (okupas).

Fuente: SUR Corporación (2018).

Aunque se presentan casos de toma de terrenos eriazos en barrios antiguos cercanos al centro de la ciudad, la ocupación de terrenos ocurre principalmente en los límites de ella. Una forma en que se da esta última variante es la de los loteos pirata, que corresponden a venta de terrenos sin urbanización ni permisos. Prohibida en los años sesenta, esta modalidad ha vuelto a aparecer en ciudades pequeñas y medianas (Marchan Cabezas, 2017). Otra está representada por los nuevos campamentos, ocupaciones relativamente pequeñas en intersticios de la ciudad, en márgenes de carreteras o ríos. Por último, está la ocupación de suelo en los bordes de los campamentos históricos consolidados, que forman parte del catastro de campamentos de 2011 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

La diversidad de modalidades informales de habitar en inmuebles es muy amplia. Además del tradicional alquiler de habitaciones en casas antiguas o pensiones, se pueden arrendar:

- Piezas o cuartos en los campamentos, pagando entre 50.000 y 80.000 pesos mensuales.¹²
- Habitaciones en cités o en casas subdivididas. En este último caso, la oferta incluye a familias que arriendan cuartos, o a jóvenes que comparten

10 SUR Corporación (2018). "Modalidades de arriendo informal, en Santiago de Chile." Investigación realizada en el primer semestre de 2018, dirigida por Alfredo Rodríguez.

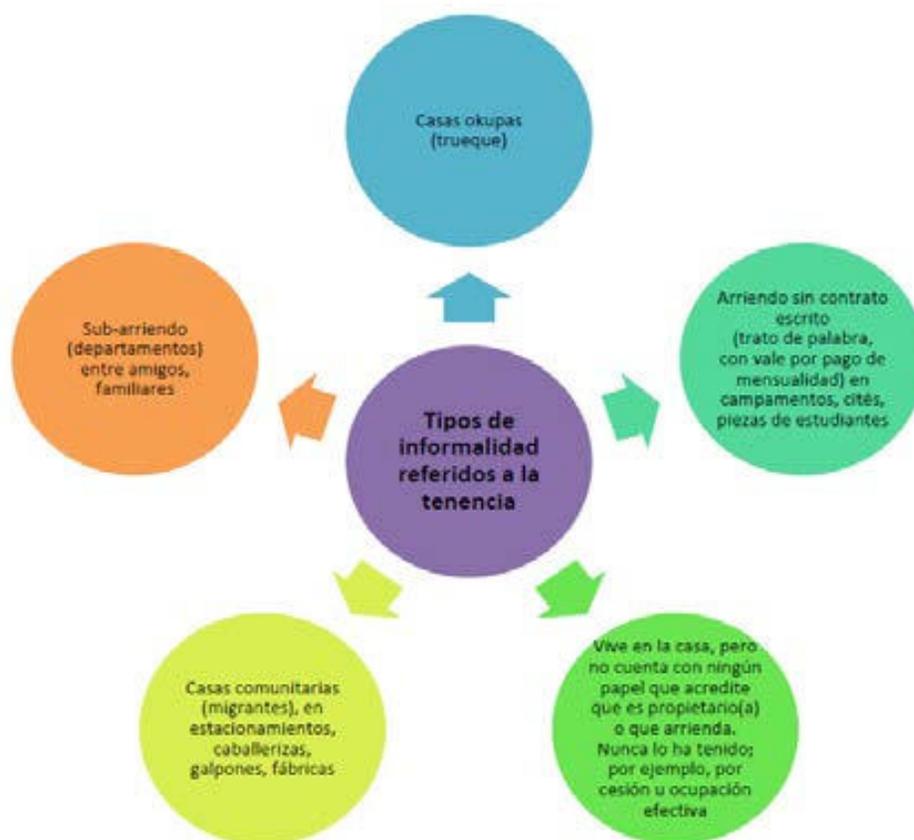
11 Los datos que se presentan en esta y la siguiente tabla fueron elaborados en una investigación realizada por SUR Corporación, durante 2018: Estudio "Modalidades de arriendo informal, en Santiago de Chile".

12 Entre 75 y 120 US dólares mensuales. Actualmente el salario mínimo es de 288.000 pesos, unos 430 dólares.

gastos. En el caso de arriendo a migrantes, esta forma de alquiler puede ser por cuartos, con un costo del orden de 150.000 a 200.000 pesos mensuales.¹³ Incluso se da la modalidad de cobro por persona (cuando varias comparten una pieza) o el arriendo de camas. En la mayoría de los casos indicados, no existe contrato escrito, contra pago de mensualidad.

- Habitaciones en casas comunitarias. Estas son instalaciones *ad hoc* para alquilar cuartos a un gran número de personas, o a familias migrantes. Estas casas están gestionadas por agentes inmobiliarios informales, que construyen pequeños cuartos en estacionamientos, caballerizas, galpones, fábricas o escuelas —los conventillos del siglo XXI—, generalmente con instalaciones sanitarias precarias. El arriendo está en el rango de 120.000 a 200.000 pesos mensuales. En la mayoría de las ocasiones, estas casas comunitarias son reconocibles por el número de antenas de televisión.
- Casas okupas. Inmuebles ocupados, modalidad que corresponde a una opción de no pagar arriendo y vivir en comunidad.

Gráfico 2. Modalidades informales de habitar un inmueble



Elaboración: Paula Rodríguez (2018).

13 Ente 225 y 300 US dólares mensuales.

2 La diversidad del habitar informal

Habíamos señalado antes que las características de insolventes e indocumentados eran condiciones que excluían del mercado formal del suelo y la vivienda. A continuación, en la tabla 3, se resumen los requisitos —contractuales— que los arrendatarios deben cumplir en los mercados inmobiliarios formales, semiformales e informales.

Tabla 2. Requisitos que deben cumplir los arrendatarios en los mercados inmobiliarios formal, semiformal e informal

Ocupación laboral	Mercado de arriendo		
	Formal	Semiformal	Informal
Formal	Contrato de arriendo mediado por corredor(a) de propiedades. Acreditación de renta, y aval (contrato de trabajo, liquidaciones de sueldo).	Contrato por escrito entre particulares ante notario o legalizados.	Acuerdo de palabra. Acreditación pago mediante vale de depósito (por parte del arrendatario o comprador).
Semiformal	Contrato de arriendo mediado por corredor(a) de propiedades. Acreditación renta con boletas de honorarios (continuidad y aval).	Acuerdo por escrito firmado por ambas partes, no legalizado. Entrega recibo de arriendo o compra.	Acuerdo de palabra, entre amigos y familiares.
Informal	No aplica No es posible o es muy difícil acreditar renta.	Recibo de arriendo. Acreditación pago por depósito o efectivo.	Ocupación de inmueble. Ocupación de suelo (compra o alquiler en campamento).

Fuente: Elaboración propia, utilizando definiciones de B. Etzold, H.-G. Bohle, M. Keck y W.-P. Zingel (2009), "Informality as Agency – Negotiating Food Security in Dhaka", *Die Erde; Zeitschrift der Gesellschaft für Erdkunde zu Berlin*, 140(1), 3-24.

Un requisito importante para ingresar al mercado formal es tener una ocupación estable y un nivel de ingreso adecuado. En este mercado, en las operaciones de arriendo, los propietarios (o intermediarios) exigen que las personas acrediten sus ingresos mensuales e incluso presenten avales. Quienes cumplen con estas condiciones ingresan al mercado formal, en relaciones mediadas por contrato escrito, con leyes que debiesen aplicarse sin excepciones, en todo el territorio. No obstante, el componente de la seguridad de tenencia del derecho humano a una vivienda adecuada solo se cumpliría para quienes tienen contrato de trabajo y liquidaciones de sueldo o que pueden demostrar renta.

Las personas o familias que tienen trabajos inestables, informales, quedan fuera del mercado formal, y solo pueden optar a arriendos sin contrato (de palabra) de diferentes tipos de casas, departamentos, habitaciones, e inclu-

so piezas en campamentos; o deciden ocupar un terreno o casa (okupa). Para estas personas o familias no hay seguridad de tenencia; pueden ser (y lo son) desalojadas sin causales y sometidas a arbitrariedades.

De este amplio universo de viviendas informales, no hay estadísticas precisas. Sin embargo, la síntesis de resultados de la encuesta Casen 2017 sobre vivienda y entorno del Observatorio Social del Ministerio de Desarrollo Social presenta una aproximación de la magnitud de los hogares y personas que están en esta situación.

Según la publicación mencionada, del total de hogares urbanos de 2017, el 21,9% (más de 3 millones y medio de personas) corresponde a hogares en barrios marginales, asentamientos informales o en viviendas inadecuadas. En esta categoría general están incluidos los hogares principales informales en viviendas arrendadas sin contrato, de ocupación irregular, o poseedores irregulares, que corresponden a 363.455, equivalentes al 7,2% del total de hogares urbanos, cifra que comprende a más de un millón de personas.

Tabla 3. Hogares urbanos, hogares en barrios marginales, hogares con tenencia insegura, Casen 2015, 2017, total y porcentaje

Hogares urbanos	2015		2017	
	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje
Total	4.774.112	100,0	5.061.012	100,0
Hogares en barrios marginales, asentamientos informales o viviendas inadecuadas)	871.554	18,4	1.107.829	21,9
Hogares con tenencia insegura (hogares principales en viviendas: arrendadas sin contrato, ocupación irregular, poseedor irregular)	344.533	7,3	363.455	7,2

Fuente: Ministerio de Desarrollo Social/Observatorio Social (2018). *Casen 2017. Síntesis de Resultados Viviendas y Entorno*. Lámina ODS 11.11. goo.gl/yPfvkP. Elaboración propia.

La tabla 3 permite dos aproximaciones importantes al tema:

- En primer lugar, por definición, la categoría “hogares urbanos en barrios marginales, asentamientos informales o viviendas inadecuadas” hace referencia a una dimensión territorializada; esto es, a lugares en la ciudad donde estos hogares están concentrados espacialmente, en un territorio segregado.
- Luego, según nuestros estudios, la categoría “hogares con tenencia insegura” está subestimada, dado que solo contabiliza a los hogares principales, mientras que en terreno se observa que la tenencia inse-

gura también afecta a hogares secundarios en diferentes situaciones de subarriendo. Es importante, entonces, contabilizar a estos hogares como parte del universo de tenencia insegura.

2.1 *El habitar informal en las áreas centrales*

En las áreas centrales de las ciudades, en particular Santiago, se encuentra una gran variedad de personas —propietarios, empresarios, arrendatarios, subarrendatarios— que arriendan a otras personas o familias, alguna o todas las habitaciones o cuartos. Los casos más comunes son los propietarios que arriendan, el arrendatario que subarrienda o el subarrendatario que comparte una o dos piezas para reducir los gastos generales. En esta situación encontramos a jóvenes, parejas jóvenes y a migrantes.

[Llegué] por un amigo. Como él vivía solo, me invitó a vivir con él, así que ahora estoy viviendo con él por ahí. Sí, porque yo estaba solo en esa pieza y me salía muy caro para mí solo (...). No tuve contrato de arriendo. No nos daba ahí la señora, porque ella también, ella subarrendaba también. (Arrendatario, peruano)¹⁴

Diferente es el caso en que el propietario o el arrendatario de un inmueble lo subarrienda por piezas o por el número de personas que hay en la habitación, situación que se presenta en casas colectivas separadas por piezas, donde viven más de una persona por habitación, abonándose pagos por pieza o por persona. Los gestores inmobiliarios informales (propietarios, arrendatarios o subarrendatarios) administran las viviendas colectivas por intermedio de uno de los inquilinos (habitualmente localizado en una de las piezas al lado de la puerta).

Matías, que es quien administra la casa. Nosotras, todos los reclamos los hacemos a él. Porque él fue quien nos recibió y a quien nosotros le pagamos el arriendo. Entonces, para llegar a los dueños es a través de él y es presionándolo a él. Total, él tiene confianza con ellos. Entonces tenemos que estar presionándolo para que él lo trasmita a los dueños. (Arrendataria, chilena)

Las relaciones contractuales en los arriendos informales son de diferentes tipos: cercanas entre amigos y familiares; mediadas entre arrendatarios de muchos años y dueños de inmuebles; impersonales entre arrendatarios y dueños lejanos; hasta abusivas y discriminatorias en el caso de empresarios informales.

La inexistencia del contrato formal de arriendo es la característica común de este escenario variado, en donde la permanencia de quien arrienda un lu-

14 Esta entrevista y las siguientes fueron realizadas en el marco del proyecto “Modalidades de arriendo informal, en Santiago de Chile”, por SUR Corporación (2018).

gar está en constante incertidumbre, sin seguridad alguna, y sin recurso legal que proteja derecho alguno. Se trata de la vulneración al derecho a la tenencia.

En esta informalidad todo se negocia, particularmente en los subarriendos entre personas conocidas, llegándose a acuerdos: la prórroga de los pagos, el precio y las condiciones de habitabilidad.

Entonces, yo le dije, “no po’ Marcela, tú no me puedes dar quince días para irme. Discúlpame —le digo—, es cierto, yo he tenido varios problemas durante estos años, pero he sido súper buen arrendador tuyo, nunca te dado ningún problema. Entonces por lo menos dame un mes o dos meses...”. “Ya —me dijo—, sabís que ya”. Y después me llamó, me dijo: “Oye, Javier, que disculpa que ando un poco estresada, que te quede claro que en la calle yo no te voy a dejar —me dijo—; en la calle no te voy a dejar”. (Javier, arrendatario, nacional)

En las situaciones en que las personas que arriendan no conocen a los dueños o gestores del inmueble, no negocian con ellos sino a través de mediadores, los que pueden ser otro de los arrendatarios o simplemente una persona que arrienda el inmueble para subarrendarlo.

Lo que pasa es que en la casa no vive el dueño. Los dueños... ni siquiera yo conozco a la dueña. Yo conozco a uno de los chicos que vive ahí, es el que administra la casa, por decirlo así; y él sí conoce a los dueños, es como familiar de ellos, incluso. Y nosotros, cada uno de los que vivimos ahí, hicimos como un trato con él. Pero él realmente no es quien se lleva la ganancia de la casa. Él solamente es quien gestiona todo. Me imagino que debe pagar menos, que ese debe ser como su beneficio. (Nadia, arrendataria, chilena)

Existe correspondencia entre la formalidad en el plano laboral y las posibilidades de acceso al arriendo de una vivienda. Por ejemplo, contar con boletas de honorarios, pero sin contrato de trabajo, para algunos propietarios no otorga garantías que permitan acceder al mercado formal de vivienda.

Bueno, por suerte en algunos aceptan las boletas, porque hay corredores o dueños que no. A menos que muestre contrato o como continuidad en las boletas, como que no te asegura nada, o sea a ellos. (Valentina, arrendataria, chilena)

Hay harta informalidad en mi trabajo (...), porque cuando trabajo para personas, no siempre es con boleta. (...) Ahora necesito generar boletas, porque necesito [demostrar el pago de] IVA; para cualquier cosa que quiera necesito tener un respaldo, necesito IVA. La idea es generar la mayor cantidad de boletas que pueda. (Marcelo, arrendatario, nacional)

Con el auge del habitar informal, han surgido empresarios inmobiliarios informales. Entre estos se observan diferentes categorías, según la escala de sus opera-

ciones. Así, ahora, junto a los actores tradicionales —como el propietario de una casa que alquila por cuartos o el dueño de un conventillo—, han aparecido empresarios que compran o alquilan numerosas propiedades de un sector para establecer un negocio de alquiler de cuartos, o que construyen decenas de cuartos o piezas en terrenos eriazos, en fondos de propiedades. Un ejemplo que muestra el cambio que ocurre en estas áreas centrales sometidas a la dinámica del mercado informal lo constituye el caso de un propietario de una escuela subvencionada, que la cerró, subdividió las salas de clases y ahora arrienda cuartos para migrantes.¹⁵

Uno de los aspectos manifiestos de la informalidad radica en los canales de comunicación y el contacto que pueda darse —o no— entre arrendatarios y arrendadores. La tercerización de la administración del inmueble, ya sea otorgando dominio sobre la administración o simplemente arrendando a un subarrendador, por lo menos complejiza la situación para los arrendatarios que, además, no cuentan con contratos formales de arriendo. Los mediadores, de esta forma, diluyen las responsabilidades, pero ejercen la amenaza de la represión y desalojo para obtener la renta, incrementarla o cambiar sus condiciones. La irregularidad en su documentación —cédula de identidad como extranjeros, permiso de residencia, certificado de permanencia, permiso de trabajo, reconocimiento de estudios— es un factor que pesa sobre los migrantes en el sentido de dejarlos aún más desprotegidos ante el abuso que los arrendatarios nacionales, puesto que no tienen acceso a recurso de protección alguno.

Los empresarios arrendadores no otorgan contratos legales; en el mejor de los casos dan un recibo, que otorga apariencia de formalidad:

Sí, les doy un recibo. Bueno, ahora con tanta tontera les doy un contrato también, les hago contrato de arriendo, donde está su nombre, mi nombre, su RUT, mi RUT, los derechos que él tiene. Ahí también dice que si no paga, yo tengo el derecho a sacarlo de la casa. (Susana, arrendadora de piezas, chilena)

De hecho, al último chico que estuvo conmigo, a Ariel, le hicimos un contrato, pero así sin validez legal; una hoja donde decía más o menos lo que él iba a pagar, sus obligaciones, dos copias, una para cada uno (...). Sí, llegamos a un acuerdo, con Fabiola [dueña del departamento]. Dijo: "Sí, claro, hácele un contrato para que la cuestión esté más ordenada". (...) Pero fue así: un contrato súper informal. (Marcelo, arrendatario, chileno).

Los arrendatarios migrantes son los que están más sujetos a tratos discriminatorios, sin garantías. O, si las tienen, ellas descansan simplemente en acuerdos de palabra.

15 Caso presentado por Rodrigo Martín, académico de la Escuela de Arquitectura, Universidad de Santiago, en el Coloquio "Revisando arriendos abusivos a la luz del derecho a la vivienda", realizado el jueves 12 de julio, en la sede del Colegio de Arquitectos de Chile, Santiago.

Vine a la casa de una conocida de una amiga de una amiga, a una pieza que era, creo, de tres por dos. (...) Cuesta mucho, es muy duro, pero, ahí comenzaron... qué es lo que pasa: que comenzaron a subir los arriendos. Para la zona donde yo estaba, para la casa donde estaba fue terrible, porque nos prometieron arreglar todo, pero lo dejaron *stand by*. En la casa faltaban muchas cosas por arreglar, pero son muchas cosas que... me cuesta a veces contarlas, porque son muy duras y me hacen recordar mucho sufrimiento. Entonces trato de, ahí no más... Contarte lo básico. (Beatriz, arrendataria, peruana)

2.2 Vivir en los márgenes de la ciudad

En 2016 se contaron 660 campamentos, en los que vivían 38.770 familias, con 116.310 personas (Techo, 2016). Las comunas con más campamentos, en el ámbito nacional, eran Viña del Mar, con 74 campamentos; Valparaíso, con 51; Antofagasta, con 44; Copiapó, con 25; y Talcahuano, con 21. En 2018, la cifra total de residentes en campamentos, en el ámbito nacional, aumentó a 40.541 familias (Flores, 2018, p. 8).

La definición de campamentos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) ha ido evolucionando con los años.¹⁶ La más reciente, del Catastro de Campamentos 2011, los define como:

Asentamientos preferentemente urbanos, de más de ocho familias que habitan en posesión irregular un terreno, con carencia de al menos uno de los tres servicios básicos (electricidad, agua potable y sistema de alcantarillado) y cuyas viviendas se encuentran agrupadas y contiguas. (Secretaría Ejecutiva de Campamentos, 2013, p. 23)

Actualmente estamos frente a una nueva forma de acceso al suelo y a la vivienda, diferente de “la clásica”, que nos recuerda las tomas de terrenos impulsadas por movimientos de pobladores organizados, los cuales eran un actor social importante en años pasados.

Hoy en día, muchas personas compran, venden y arriendan casas y lotes en campamentos. Se trata de la “forma actual”, en la que el acceso al suelo urbano (o urbanizable) no está necesariamente mediado por la organización de pobladores. En muchas ocasiones, el acceso se logra previa una transacción comercial: se paga por entrar a un campamento. En la manera “clásica”, la vivienda no se construía como mercancía. La mediagua se levantaba para

¹⁶ En 1984, un campamento era un asentamiento conformado por familias en viviendas provisorias, en terrenos ajenos y sin servicios (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Catastro de Campamentos, 1984); en 1996, se definió como un conjunto habitacional compuesto por veinte y más viviendas en terrenos ajenos y sin servicios (Catastro 1996); en 2007, como diez y más viviendas con precariedad material y sin servicios (Catastro 2007).

responder a las necesidades de las personas que la habitarían. Actualmente, puede darse que las viviendas se construyan con una lógica mercantil. En estos casos, la vivienda es una mercancía “real” (se construye para comercializarla).

A diferencia de las décadas anteriores, entonces, los campamentos se han visto permeados por lógicas mercantiles, lo que se traduce en las prácticas de los pobladores con respecto a sus viviendas. Por ejemplo, cuando antes el campamento representaba la “toma por el derecho a vivir en la ciudad”, hoy se convierte en un eslabón más del sistema mercantilizado de la producción y consumo de vivienda.

La existencia de este tipo de mercados inmobiliarios, si bien está poco estudiada en Chile, es similar a lo que ocurre en ciudades de otros países de la región, donde ha sido ampliamente revisada (Abramo, 2011, 2013; Briceño, 2008; Di Virgilio, 2015; Jaramillo, 2008; Parias, 2008; Van Gelder, Cravino & Ostuni, 2013).

Alguien nos dice “están vendiendo terrenos allá” y vinimos para acá. Nos pedía 100.000 pesos el caballero, el presidente de allá, y eso fue, po’. Conversamos con él. Yo le dije “bueno, nosotros queremos comprar un pedazo de terreno”. (Grupo focal, Campamento 1 Zona Norte)

También se da el caso de personas que habían sido expulsadas de lugares donde arrendaban piezas en viviendas colectivas o donde no admitían que vivieran niños y niñas, entre otras situaciones. Esto las llevó a optar por el campamento, lo que significó una salida a la situación, sobre todo en el caso de familias numerosas:

Yo pagué arriendo veinte años, y yo, por necesidad, tuve que llegar al campamento, porque a mí me iban a desalojar a la calle, porque la dueña de la casa demandó a la que me arrendaba a mí y nos iban a desalojar de un mes pa’ otro. Entonces, tampoco no había la plata como para arrendar una casa, como 300 “lucas” [300.000 pesos], ponte tú, porque el arriendo se paga todos los meses. Entonces había que pensar en arrendar una casa; por eso llegué acá y me tomé el sitio. El sitio estaba desocupado, yo me tomé el sitio y me instalé en el sitio y no me movió nadie. (Grupo focal, Campamento 2 Zona Central)

Los campamentos también son una opción para las personas o familias que se encuentran en situaciones como las siguientes:

- Están excluidas del mercado formal de alquiler: no tienen capacidad de demostrar ingresos o documentos legales (indocumentados).
- Están excluidas del mercado informal, por el alto costo del alquiler de habitaciones en inmuebles en las áreas centrales y situaciones abusivas.
- Deciden ahorrar el pago de arriendos abusivos.

Esto es, los principales motivos se relacionan con la relación de los precios de los arriendos tanto del mercado formal e informal; por las condiciones de insalubridad y hacinamiento e insalubridad de las habitaciones en las viviendas colectivas:

Anduvimos buscando arriendo, pero todos los arriendos eran de 400.000 pesos para arriba, de cuatro piezas, de tres piezas, de 350 [350.000 pesos] eran de dos piezas y aparte pagar la luz, pagar el agua, todo eso hay que pagar; entonces es complicado y no alcanza. Por eso hay mucha gente que arrienda y ya tiene tantos arriendos que están hasta el cuello y andan buscando un campamento para venirse para (...) pagar un poco menos. (...) Por eso uno se viene al campamento; no porque quiera vivir gratis, porque la necesidad se cruza en el campamento. (Campamento 1 Zona Norte, mujer 1)¹⁷

Soy boliviana y vivo acá hace cinco años y me vine al campamento porque estaba embarazada y no tenía los recursos para pagar un arriendo; digamos, yo pagaba 120.000 pesos. (...) Un año estuve arrendando y cuatro años acá en el campamento. (Grupo focal, Campamento 1 Zona Norte)

La disponibilidad de terrenos y viviendas en los campamentos genera, de alguna manera, una oferta ante la creciente demanda latente, producida por una escasez relativa de terrenos en los límites urbanos por medio de los cuales las personas de menores ingresos puedan acceder a la ciudad:

Lo que pasa es que hay harta gente que necesita casa. Nosotros, ahora, por ejemplo, gracias a Dios tenemos la posibilidad de tener nuestra casa. Nosotros nos vamos a ir. Pero va a llegar más gente. Los campamentos no se van a erradicar, porque hay mucha gente que no tiene casa. (Grupo focal, Campamento 1 Zona Sur)

En el norte del país es más clara la exclusión del mercado formal de la vivienda por razones económicas, como lo expresa un poblador boliviano: *“No puedes darte el lujo de vivir en la ciudad”*. Vivir en el campamento es la única opción para *“prosperar”*.

Más que necesidad, es como una obligación, porque si tú no te metes a un campamento, no prosperas, definitivamente. Es un ahorro tremendo que generas hacia tu familia y bien puedes utilizar esa plata que estás pagando de arriendo para comer, ¿me entiende? (...) sobre todo para el extranjero: si tú quieres prosperar, tienes que venirte a un campamento. No puedes darte el lujo de vivir en la ciudad. (Grupo focal, Campamento 1 Zona Norte)

17 Esta entrevista y las siguientes fueron realizadas en el marco Estudio “Causas que inciden en la decisión de conformar y habitar en campamentos”, realizado por SUR Profesionales para el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) - ID 587-10-LE17. El Ministerio autorizó el uso de la información que se cita en este artículo.

El arriendo es valorado negativamente, porque implica usar el poco dinero que se tiene en algo que no permanece; además, la calidad/tamaño de lo que se puede arrendar es menor que lo obtenible viviendo en campamento. Las posibilidades de arrendar se encuentran usualmente circunscritas a piezas en viviendas colectivas, donde existen restricciones por parte de los propietarios respecto a las prácticas cotidianas, a las relaciones sociales y libertades personales dentro de esa vivienda.

Si estoy arrendando... yo sé que prefiero juntar la plata para postular para una casa que antes que estar arrendando. No saco nada yo con decir que voy a arrendar, si allá me van a decir "no puede llegar aquí, no puede entrar a esta persona". En cambio, en el campamento aquí tengo esa suerte, que puede entrar cualquier persona a mi casa y puedo mantener limpio. (Campamento 2 Zona Central, hombre 2)

Esta situación es más compleja en el caso de los migrantes, para quienes se agudizan los conflictos. Muchos de ellos arrendaron piezas y departamentos cuando recién llegaron a Chile, porque disponían de los recursos económicos; pero dejaron de hacerlo, dados los abusivos precios de los arriendos y las injusticias que sintieron que se cometían hacia ellos, como maltratos que recibieron de los arrendadores: el aumento repentino y excesivo de los precios de alquiler o el desalojo inesperado de las viviendas. También para los migrantes resulta complejo arrendar, por las exigencias de documentación para acceder a un alquiler en el mercado formal.

3 Comentarios finales

Todo lo dicho apunta a que se ha creado un problema urbano y de vivienda diferente: la actividad informal, que el discurso oficial daba por superada, ha resurgido en años muy recientes y pone en jaque las políticas públicas de vivienda centradas en la bancarización de la resolución del derecho a la vivienda, en la producción privada y en los subsidios individuales.

Las ciudades chilenas, particularmente Santiago, son el objeto de una gran actividad inmobiliaria, formal e informal, que disputa ofertas de alquiler para responder a las crecientes demandas de personas de bajos ingresos. La información de la Encuesta Casen 2017 muestra que el tema del habitar informal es importante: afecta a uno de cada cinco hogares urbanos en Santiago, uno de cada tres en Iquique y Antofagasta, los cuales residen en viviendas hacinadas en los centros de las ciudades o en campamentos en las periferias.

En estos años, la atención ha estado enfocada en los procesos de expulsión de población y su reemplazo (gentrificación), o en los excesos de la producción formal, como lo son los edificios de treinta o cuarenta pisos sin ma-

yores servicios en la comuna de Estación Central (los guetos verticales), y se ha prestado poca atención a las diversas modalidades informales de habitar que están simultáneamente transformando el paisaje y la convivencia urbana. Junto a la especulación inmobiliaria formal, se desarrolla una actividad inmobiliaria informal que explota y abusa de las personas y familias “insolventes” e “indocumentadas”.

En comunas donde la informalidad habitacional es más alta aparecen respuestas nuevas de distinto origen. Por ejemplo, de intervención municipal, como lo son los proyectos de viviendas de propiedad de los municipios para arriendo, en las comunas de Santiago y Recoleta; de vivienda social, en Las Condes; el control de las condiciones físicas de viviendas subarrendadas, en Independencia, entre otras. También están los proyectos vinculados a organizaciones sociales, en los casos de Ukamau y el Movimiento de Pobladores en Lucha (MPL); cooperativas cerradas de vivienda, como Ñuke Mapu; y organización y resistencia de pobladores de campamentos a intentos de desalojo, en Antofagasta.

No es un problema nuevo ni fácil. Vale la pena revisar la historia. En cierta forma, la situación actual recuerda (con las diferencias del caso) el crecimiento del hábitat informal de los años veinte y treinta: la gran huelga de arrendatarios de 1925. La respuesta de los gobiernos de esa época a la informalidad de la producción de vivienda, dio origen a la institucionalidad del sector vivienda aún vigente: la Caja de la Habitación Popular, la Corporación de la Vivienda (Corvi), y posteriormente el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Dio origen también a la legislación sobre el arriendo de vivienda, relacionando el monto anual de este con un porcentaje del valor de los inmuebles y los sueldos de las personas que compraban (la cuota Corvi). Y también a intervenciones como la expropiación de los inmuebles o terrenos en los cuales se cometían abusos o estafas a los arrendatarios o compradores.

Por otra parte, también vale la pena señalar que la exclusión del mercado formal de los jóvenes, de los migrantes, de los “insolventes”, no es un asunto que solo ocurre en nuestro país: forma parte de la discusión actual sobre un modelo internacional que ha convertido el suelo, el espacio de la ciudad, en un gran negocio; y la producción de vivienda formal, en derivados financieros.

Para concluir, se puede decir que el mundo de la informalidad urbana ha retornado, en un contexto muy diferente al que conocimos en décadas pasadas; pero los indicios —la preocupación, los proyectos de las autoridades locales, las iniciativas de las organizaciones sociales, la resistencia a los desalojos— son síntomas de que las personas y familias insolventes e indocumentadas formarán parte de la agenda política, y lo harán como actores y no como “usuarios”, según les ofrece el “Compromiso País”.

Referencias bibliográficas

- Abramo, P. (2001). La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario. *Ciudades para un Futuro más Sostenible. Boletín CF+S > 29/30: Notas para entender el Mercado Inmobiliario*. <https://goo.gl/HkZdxH>
- Abramo, P. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *EURE*, 38(114), 35-69. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612012000200002>
- Abramo, P. (2013). Mercado informal y producción del hábitat: la nueva puerta de acceso a los asentamientos populares en América Latina. En T. Bolívar & J. Erazo (coords.), *Los lugares del hábitat y la inclusión* (pp. 29-58). Quito: Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (Flacso-Ecuador).
- Aste, F. (2018, marzo 16). "Compromiso País": Piñera presenta programa que busca erradicar la pobreza. *La Tercera/Política*. <https://goo.gl/gWkdgm>
- Bagnasco, A. (1999). "L'economia informale". En *Tracce di comunità*. Boloña: Il Mulino, 1999.
- Briceño, R. (2008). Libertad para alquilar. El mercado informal de vivienda de Caracas. *Territorios* 18-19, 103-127. <https://goo.gl/LbYgQN>
- Comunidades en Red (2018, octubre 22). "Ministro Alfredo Moreno anuncia nuevo Mapa de la Vulnerabilidad en Chile". <https://goo.gl/vhKkAp>
- Di Virgilio, M. M. (2015). Urbanizaciones de origen informal en Buenos Aires. Lógicas de producción de suelo urbano y acceso a la vivienda. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 30(3), 651-690. <https://goo.gl/qdH4Bw>
- Durán, G. & Kremerman, M. (2017). Pobreza y la fragilidad del modelo chileno. Nuevos indicadores para el debate de pobreza en Chile. *Ideas para el Buen Vivir* (11). Documentos de Trabajo del Área de Salarios y Desigualdad. Santiago: Fundación SOL. <https://goo.gl/sCGXE7>
- Espinoza, V. (1988). *Para una historia de los pobres de la ciudad*. Santiago: Ediciones SUR. <http://www.sitiosur.cl/r.php?id=249>
- Etzold, B., Bohle, H.-G., Keck, M. & Zingel, W.-P. (2009). Informality as Agency – Negotiating Food Security in Dhaka. *Die Erde; Zeitschrift der Gesellschaft für Erdkunde zu Berlin*, 140(1), 3-24.
- Ferrer, C. (2018). Radiografía a los campamentos en Chile: Más de la mitad de las familias vive en Valparaíso, Biobío y Antofagasta. *Emol.com*, 16 mayo 2018. <https://goo.gl/jZzswu>
- Flores, P. (2018). Migración y vivienda: Apuntes para la política pública. Editorial. *Revista CIS (Centro de Investigación Social de Techo Chile)*, 14(22), 7-9. <https://goo.gl/tsJEQp>
- GFK Adimark, Área de Estudios Territoriales (2017, enero), *Informe Trimestral MERCADO INMOBILIARIO Gran Santiago*. 4º Trimestre 2016. <https://goo.gl/vYcaAJ>
- GFK Adimark. Área de Estudios Territoriales (2017, julio). *Informe Trimestral MERCADO INMOBILIARIO Gran Santiago*. 2º trimestre 2017. <https://goo.gl/rD9waQ>
- Gilbert, A. (1987). Arrendatarios y autoconstrucción: Selección y restricciones en el mercado de viviendas en los países de menores ingresos. *EURE*, 13(39-40), 59-84. <https://goo.gl/Q1ebsb>
- Herman, P. (2017). ¿Qué sucederá con los guetos verticales en Estación Central? *DiarioUCHile*, 7 septiembre 2017. <https://goo.gl/JxZUH2>

- Jaramillo, S. (2008). Reflexiones sobre la "informalidad" fundiaria como peculiaridad de los mercados del suelo en las ciudades de América Latina. *Territorios*, 18-19, pp. 11-53. <https://goo.gl/WTAQf2>
- Marchant Cabezas, B. (2017). Un negocio al lote. *km cero*, 5 junio 2017. <https://goo.gl/1K69zi>
- Ministerio de Desarrollo Social, Observatorio Social (2017). *Resultados Encuesta CASEN 2017* [en línea]. <https://goo.gl/ncv2cB>
- Ministerio de Desarrollo Social, Observatorio Social (2018). Síntesis de Resultados CASEN 2017. Viviendas y Entorno. goo.gl/yPfvkP
- Parias, A. (2008). El mercado de arrendamiento en los barrios informales en Bogotá, un mercado estructural. *Territorios*, (18-19), 75-101. <https://goo.gl/VYL8B2>
- Pérez, P. (2018). "Para analizar la urbanización popular desde la perspectiva de la insolvencia". *Seminario Latinoamericano. "Teoría y Política sobre Asentamientos Populares"*. Buenos Aires, 19 y 20 abril, 2018. <https://goo.gl/4eTD7w>
- Rodríguez, A. & Sugranyes, A. (eds.). (2005). *Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social*. Santiago: Ediciones SUR. <http://www.sitiosur.cl/r.php?id=81>
- Rodríguez, A. & Rodríguez, P. (2017). "El urbanismo: en la medida de lo posible". En Barómetro de Política y Equidad, *Bachelet II. El difícil camino hacia un Estado democrático social de derechos* (pp. 225-235). Santiago: Fundación Equitas, Ediciones SUR, Friedrich Ebert Stiftung. <https://goo.gl/ZSKCTr>
- Rojas, L. (2017). Ciudad Vertical: la "nueva forma" de la precariedad habitacional comuna de Estación Central, Santiago de Chile. *Revista 180*, (39), 1-15. <https://goo.gl/v3esoe>
- Secretaría Ejecutiva de Campamentos, Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2011). *Catastro 2011: Mapa Social de Campamentos. Resultados Generales*. Santiago, Chile: Ministerio de Vivienda y Urbanismo. <https://goo.gl/YFNoN8>
- Secretaría Ejecutiva de Campamentos, Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2013). *Mapa social de campamentos*. Santiago: Secretaría Ejecutiva de Campamentos. <https://goo.gl/ZkMSFj>
- Sugranyes, A. (2018). "Los arriendos abusivos son delitos". *Primer Coloquio "Revisando arriendos abusivos a la luz del derecho a la vivienda"*. Comité Hábitat y Vivienda, Colegio de Arquitectos de Chile, 27 julio 2018. <https://goo.gl/kQt8EH>
- SUR Corporación (2017). Estudio "Causas que inciden en la decisión de conformar y habitar en campamentos", Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Chile. ID 587 – 10 – LE17. <https://goo.gl/kAuWze>
- SUR Corporación (2018). "Modalidades de arriendo informal, en Santiago de Chile." Investigación realizada en el primer semestre de 2018, dirigida por Alfredo Rodríguez.
- Techo. Un techo para Chile (2016). *Catastro de campamentos 2016. El número de familias en campamentos no deja de aumentar*. Santiago: CIS, Centro de Investigación Social Techo-Chile. <https://goo.gl/KJ7jSH>
- Techo. Un techo para Chile (2017). *Techo-Chile inicia campaña junto a Sodimac para la construcción de proyectos comunitarios en distintas ciudades del país*. [en línea]. <https://goo.gl/5FodGd>
- Van Gelder, J. L., Cravino, M. C. & Ostuni, F. (2013). Movilidad social espacial en los asentamientos informales de Buenos Aires. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, 15(2), 123-137. <http://dx.doi.org/10.22296/2317-1529.2013v15n2p123>
- Vedoya, S. & Rivera, V. (2018). Gobierno cifra en más de un millón el número de inmigrantes que están en Chile. *La Tercera/Nacional*, 4 abril 2018. <https://goo.gl/qyb9uz>