

# REPENSAR LA PRECARIEDAD HABITACIONAL: ENTRE LA PERSISTENCIA Y LA EMERGENCIA A 60 AÑOS DEL MINVU



**Loreto Rojas-Symmes.**  
Doctora en Arquitectura y Estudios Urbanos PUC. Directora Centro Espacio, Sociedad y Territorio, Facultad de Cs. Sociales y Directora del Depto. de Geografía-UAH.

**D**urante seis décadas, la política habitacional chilena ha enfrentado la precariedad como una condición visible, material y territorialmente localizada. Desde su creación en 1965, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) articuló su acción sobre ella con imágenes nítidas: viviendas informales, materiales degradados, ausencia de servicios básicos y periferias desconectadas. Esta precariedad "clásica" -asociada a campamentos, autoconstrucción o conjuntos de vivienda social en entornos segregados- operaba como marcador de déficit.

Actualmente, en la ciudad neoliberal, el signo de la precariedad se ha desplazado: adopta formas habitacionales verticales de alta densidad que no operan al margen de la norma, sino en su centro. Se presenta revestida de legalidad, diseño minimalista y discursos de eficiencia urbana, pero se sostiene en una economía de mínima superficie y máxima

densidad. Ya no es una solución de emergencia, sino un producto habitacional formal, transable y, paradojalmente, aspiracional.

***"La precariedad se ha desplazado: adopta formas habitacionales verticales de alta densidad que no operan al margen de la norma."***

El caso más emblemático de producción habitacional vertical precaria en Chile, en los últimos años, es el intenso proceso desarrollado en la comuna de Estación Central. Entre 2008 y 2018, esta comuna autorizó 86 permisos de edificación en altura, incorporando 37.781 departamentos capaces de albergar hasta 113.343 nuevos residentes.

El modelo predominante: torres de hasta 38 pisos y más de mil unidades, con superficies promedio

de apenas 32,3 m<sup>2</sup>, que en sus casos más extremos se reducen a 18 m<sup>2</sup>.

Si bien Estación Central constituye la manifestación más extrema de la verticalización, el fenómeno se reproduce en comunas del Área Metropolitana de Santiago -como Santiago Centro, Independencia, San Miguel, Ñuñoa y La Cisterna- y en otras áreas metropolitanas como Valparaíso y Concepción, y también ciudades: Antofagasta e Iquique no escapan a ello, donde en las últimas dos décadas han proliferado torres de gran altura y densidad. En la mayoría de los casos, ello deriva en entornos residenciales de espacios privados mínimos, áreas comunes insuficientes y una oferta habitacional dominada por arriendos de alta rotación. Este modelo, orientado a maximizar densidad y rentabilidad por metro cuadrado, configura un habitar comprimido que reordena la convivencia, intensifica la presión

sobre el espacio público y tensiona la infraestructura urbana existente.

Estas torres, promovidas bajo la retórica de "revitalización", han derivado en dispositivos de acumulación financiera, orientados principalmente a inversionistas y no a residentes permanentes, que operan sin un proyecto urbano integral y bajo una lógica desregulada que erosiona el umbral de lo habitable. No son anomalías, sino expresiones de la ciudad neoliberal: un entramado normativo y financiero que privilegia la captura de renta del suelo por sobre el derecho a habitar (Harvey, 2013; Rolnik, 2019). En este escenario, la vivienda se convierte en activo de inversión y la densidad se instrumentaliza como legitimación, sin asegurar condiciones mínimas de habitabilidad. La *precariedad encapsulada*, así, es un producto estructural de este régimen.

Esta metamorfosis revela que la precariedad no ha desaparecido: se ha sofisticado. Sin embargo, este nuevo paisaje no reemplaza las precariedades tradicionales. Chile mantiene un déficit habitacional cuantitativo y cualitativo que incluye más de 120 mil hogares en campamentos (TECHO-Chile, 2025), un parque significativo de vivienda social deteriorada, y barrios periféricos marcados por décadas de segregación y abandono.

Este entramado se ve amplificado por transformaciones demográficas y flujos migratorios. La reducción sostenida del tamaño de los hogares redefine las demandas habitacionales, intensificando la búsqueda de departamentos de menor superficie en contextos de



Edificaciones comuna de Estación Central, región Metropolitana.

Archivo fotográfico de la autora.

alta densidad. Al mismo tiempo, la migración internacional ha concentrado población extranjera en comunas verticalizadas, muchas veces bajo condiciones contractuales precarias. De este modo, la *precariedad encapsulada* se entrelaza con factores como la composición familiar, la nacionalidad y el estatus migratorio, configurando formas complejas de exclusión y fragilidad habitacional.

A 60 años de la creación del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, este fenómeno interpela de manera directa su misión. La precariedad ya no es solo déficit cuantitativo ni informalidad: puede estar inscrita en un plan

regulador, certificada por permisos de edificación y promovida por el mercado inmobiliario. El Estado enfrenta ahora una precariedad legalizada, difícil de reconocer con los instrumentos y métricas tradicionales, que exige nuevas categorías y escalas de análisis, así como marcos regulatorios capaces de resguardar y promover la calidad del habitar en contextos de alta densidad.

La emergencia de precariedades normadas, inscritas y validadas en permisos y planes reguladores (por ausencia o presencia), plantea un desafío epistemológico y operativo: ¿cómo diagnosticar, medir y regular vulnerabilidades producidas desde

dentro del marco legal?

La convergencia entre *precariedades persistentes* y *precariedades emergentes* obliga a una acción estatal con mayor complejidad estratégica. Esto implica no solo incorporar indicadores de calidad, superficie, habitabilidad y acceso a servicios –más allá del mero conteo de unidades construidas– sino también reconocer y capitalizar los avances recientes en materia urbana, como el desarrollo de sistemas de información territorial más robustos (SIEDU, SIET), la actualización de la Política Nacional de Desarrollo Urbano y otras iniciativas orientadas a mejorar la gobernanza del territorio. Supone asimismo revisar y reforzar los instrumentos normativos para que la densificación en altura no derive en un deterioro de las condiciones de vida urbana; integrar de manera efectiva la perspectiva demográfica y migratoria en la planificación, atendiendo la diversidad de trayectorias habitacionales y las necesidades de grupos específicos; y coordinar las distintas escalas de gobierno para que la regulación urbanística local y la política habitacional nacional operen de manera coherente frente a la especulación inmobiliaria.

En su aniversario número sesenta, el Ministerio enfrenta la tarea de repensar su rol y sus instrumentos, no solo para reducir el déficit histórico, sino para asegurar que el marco legal y técnico no termine validando prácticas que profundicen la exclusión y el deterioro del tejido urbano. El verdadero desafío es reorientar la política habitacional hacia un horizonte donde la ciudad sea



Edificación comuna de Estación Central, región Metropolitana.

Archivo fotográfico de la autora.

un bien de uso y no un activo de cambio, y donde el habitar digno no sea la excepción, sino la norma **R**

## Referencias

Harvey, D. (2013). Ciudades rebeldes: del derecho de la ciudad a la revolución urbana. Akal.

Rolnik, R. (2019). La guerra de los lugares: la colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas. LOM Ediciones.