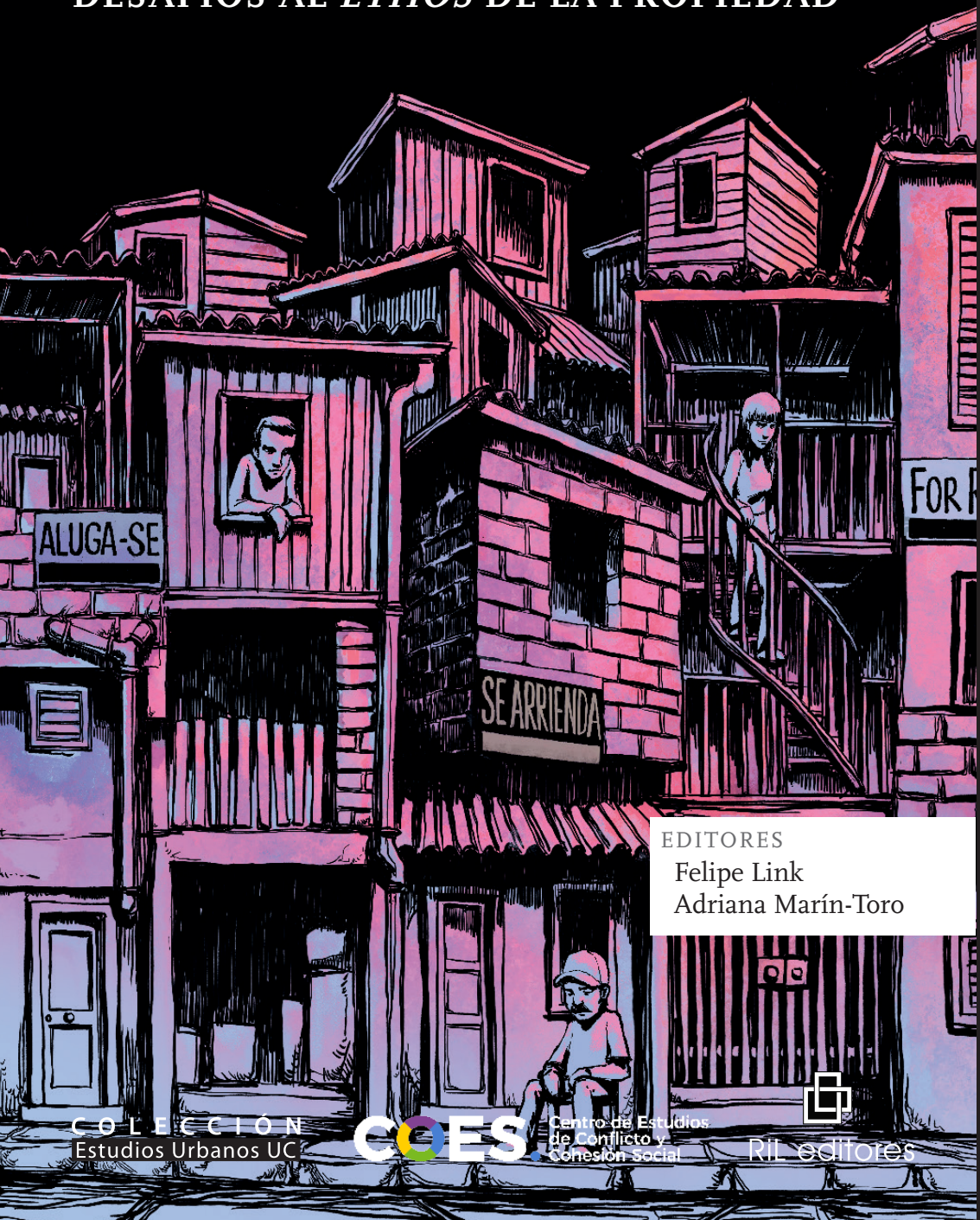


VIVIENDA EN ARRIENDO EN AMÉRICA LATINA

DESAFÍOS AL *ETHOS* DE LA PROPIEDAD



EDITORES
Felipe Link
Adriana Marín-Toro

COLECCIÓN
Estudios Urbanos UC

COES

Centro de Estudios
de Conflicto y
Cohesión Social



RIL editores

VIVIENDA EN ARRIENDO EN AMÉRICA LATINA:
DESAFÍOS AL *ETHOS* DE LA PROPIEDAD

COES. Centro de Estudios
de Conflicto y
Cohesión Social

 **Observatorio
de arriendo**



FELIPE LINK
ADRIANA MARÍN-TORO
[EDITORES]

VIVIENDA EN ARRIENDO
EN AMÉRICA LATINA

Desafíos al ethos de la propiedad

COLECCIÓN
Estudios Urbanos UC



RiL editores

300 Link, Felipe
L Vivienda en arriendo en América Latina. Desafíos
al *ethos* de la propiedad / Felipe Link, Adriana Marín-
Toro, editores. – Santiago : RIL editores • Instituto
de Estudios Urbanos y Territoriales UC, 2023.

450 p. ; 23 cm.
ISBN: 978-956-01-1505-8

1 ARRIENDOS-AMÉRICA LATINA. 2. ARRIENDO-CONDI-
CIONES SOCIALES.



VIVIENDA EN ARRIENDO EN AMÉRICA LATINA.
DESAFÍOS AL *ETHOS* DE LA PROPIEDAD
Primera edición: julio de 2023

© Felipe Link, Adriana Marín-Toro, 2023
Registro de Propiedad Intelectual
N° 2023-A-3717

© RIL® editores, 2023

SEDE SANTIAGO:
Los Leones 2258
CP 7511055 Providencia
Santiago de Chile
☎ (56) 22 22 38 100
ril@rileditores.com • www.rileditores.com

SEDE VALPARAÍSO:
Cochrane 639, of. 92
CP 2361801 Valparaíso • ☎ (56) 32 274 6203
valparaiso@rileditores.com

SEDE ESPAÑA:
europa@rileditores.com • Barcelona

© Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC, 2023
Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos
Pontificia Universidad Católica de Chile
El Comendador 1916
CP 7520245 Providencia
Santiago de Chile
☎ (56) 22 3545505
<https://estudiosurbanos.uc.cl/>

Composición, diseño de portada e impresión: RIL® editores
Ilustración de portada: Fabián Todorovic en base a fotografía de Kristine Stiphany

Impreso en Chile • *Printed in Chile*

ISBN 978-956-01-1505-8

Derechos reservados.

ÍNDICE

Prólogo

Raquel Rolnik 11

Presentación

Felipe Link y Adriana Marín-Toro 15

CAPÍTULO I MERCADOS POPULARES

El alquiler de vivienda ha tenido mala reputación

Samuel Jaramillo González y Adriana Parias Durán † 27

Prácticas informales de arrendamiento en barrios populares en Bogotá y Cali

Jaime Hernández-García 47

Inquilinos en asentamientos populares consolidados de Lima. Apuntes sobre una demanda atrapada

Anderson Alexis García Cristóbal 65

Vivienda en alquiler informal en São Paulo: una realidad ampliamente ignorada

Kristine Stiphany 83

Acceso a vivienda informal y condiciones de habitabilidad de migrantes haitianos en Chile

Bianca Apolinario Faria 107

CAPÍTULO 2

POLÍTICAS HABITACIONALES Y VIVIENDA EN ARRIENDO

- Mercados del arriendo en Santiago de Chile
y sus desafíos para la política habitacional con interés social
Felipe Link, Adriana Marín-Toro y Luis Fuentes 133
- Modelos en construcción: negocios de impacto habitacional
con base en el alquiler
Paula Freire Santoro y João de Araújo Chivone 153
- Un nudo llamado *Auxílio Aluguel*: origen y *boom*
de los subsidios habitacionales provisionales en São Paulo
Tales Fontana Siqueira Cunha, Maria Lucia Refinetti Rodrigues Martins
y *João Sette Whitaker Ferreira* 181
- El alquiler social como alternativa para la gestión
del alto porcentaje de vivienda deshabitada en los municipios
mexicanos. Estudio de caso del municipio de Tlajomulco
de Zúñiga, México
Andrés Ampudia Farias y Cristina Lizárraga Martínez 203

CAPÍTULO 3

FINANCIARIZACIÓN

- Vivienda como servicio: alquiler entre informalidad,
finanzas y precariedad de las políticas públicas
Isadora Guerreiro y Raquel Rolnik 215
- Nuevos actores en el mercado de arriendo:
crecimiento de los *Corporate Landlord* en América Latina
Adriana Marín-Toro 235
- Su casa es tu casa. Algunas notas sobre los anfitriones
de Airbnb en Ciudad de México
Rosalba González Loyde 265

Entre el hotel y el alquiler: análisis jurídico y territorial
de las decisiones del Tribunal de Justicia de São Paulo
sobre Airbnb
Bianca Tavolari y Vitor Nisida 285

El alquiler turístico en La Habana:
transformaciones a través del mercado de viviendas
Aline Marcondes Miglioli..... 315

CAPÍTULO 4 CONFLICTOS DE LA TENENCIA EN ARRIENDO

Vivienda en arriendo y segregación residencial
en Santiago de Chile
Quentin Ramond 339

Quedarme en casa siendo inquilino: análisis de las regulaciones de los
alquileres en contexto de la pandemia Covid-19
Leandro Vera Belli..... 365

Dos décadas de lucha inquilina en Venezuela por el derecho
a la vivienda y el habitar en la ciudad
Rigel Sergent 385

De la máquina de desalojos a los desalojos invisibles:
lecturas sobre la crisis del alquiler en São Paulo (2013-2021)
*Débora Ungaretti, Fernanda Accioly Moreira,
Larissa Lacerda, Luiza Mateo y Pedro Rezende Mendonça* 407

Sobre los autores 435

CAPÍTULO I
MERCADOS POPULARES

VIVIENDA EN ALQUILER INFORMAL EN SÃO PAULO: UNA REALIDAD AMPLIAMENTE IGNORADA

*Kristine Stiphany*¹

INTRODUCCIÓN

Las periferias urbanas latinoamericanas fueron construidas durante el último medio siglo por pobladores de clase trabajadora. Actualmente, estos barrios están siendo reconstruidos sobre la base de la vivienda en alquiler. El alquiler informal surgió como respuesta a las condiciones desiguales de vivienda formadas en medio del auge y luego constante declive de la *urbanização* durante los últimos cuarenta años. En la última década de este período, los patrones de alquiler se han intensificado y diversificado, siendo un transformador radical de dónde y cómo vive la gente en las ciudades. Hay pocos barrios tan emblemáticos de la «densificación del alquiler» como los asentamientos industriales ubicados en el lado Este de la ciudad de São Paulo, donde la mayoría de las viviendas han sido convertidas para el arriendo (Stiphany, Ward y Perez, 2022). En este lugar, la influencia del alquiler se puede observar en una variedad

¹ Este artículo es parte de un proyecto de investigación financiado por la *United States National Science Foundation* (#1513395) que examina los cambios en la composición de la vivienda de los asentamientos informales renovados o «mejorados». La autora desea agradecer especialmente a las investigadoras Kirsten Larson y Alessandra Figueredo (que dibujaron cuidadosamente cada una de las viviendas informales encuestadas en el campo) y Brianna Deleon y Jesus Ruelas (que tradujeron los dibujos a versiones digitales). Todos los dibujos postproducidos son de la autora.

de tipologías de vivienda, como viviendas familiares que han sido modificadas internamente para hacer lugar al alquiler, la construcción de nuevas edificaciones de uso mixto destinadas al alquiler y edificios remodelados por asociaciones de intermediarios con pocos vínculos comunitarios.

Si bien la vivienda en alquiler se suma al *stock* total de viviendas destinadas a grupos de bajos ingresos, al mismo tiempo, absorbe una gama de presiones vinculadas al desarrollo, profundizando de esta manera desigualdades socioespaciales. En primer lugar, el volumen de vivienda para el alquiler agregado al *stock* de viviendas ya existentes aumenta el costo para acceder a una habitación, y al mismo tiempo presiona a la infraestructura urbana que ya presenta una condición de fragilidad, lo que lleva a condiciones degradadas que, paradójicamente, posterga áreas que las inversiones públicas aparentemente han «mejorado» (Stiphany, Ward y Pérez, 2022). En segundo lugar, el uso temporal de subsidios de alquiler por parte de São Paulo para personas desplazadas de áreas de riesgo se ha vuelto permanente², estimulando a los mercados de arriendo a desbloquear inesperados valores de suelo en barrios que eran infravalorados, inflando así el costo de la vivienda para los inquilinos en general (Stiphany y Wegmann, 2020). En tercer lugar, el aumento de las demandas de alquiler ha generado nuevos flujos de recursos y una movilidad sin precedentes para propietarios individuales, pero también ha diluido las demandas colectivas vinculadas a reformas de uso del suelo. Mi objetivo en este artículo no es discutir qué modo de densificación de alquiler es preferible, sino iluminar sobre la multiplicidad de tipos de alquiler que han surgido de la *urbanização*, una realidad en gran medida ignorada.

La dirección que marca esta trayectoria comienza con una serie de estrategias que los autoconstructores han utilizado siempre para hacer funcionar la vivienda de alquiler informal, una guía de tendencias que sustenta la hibridación programática que ha incorporado el alquiler en el tejido de lo que se considera un entorno construido

² [Nota de los editores] ver capítulo de Tales et al. en este libro, que detalla las características de este subsidio al arriendo presente en São Paulo.

«mejorado», y cómo estos otros urbanismos informales están vinculados en los procesos de formalización de la *urbanização*. Existe más de una lógica de alquiler en los lugares que se han actualizado o «mejorado», pero se dividen en dos categorías de densificación de alquiler. Tipos de alquiler centrados en la familia que iteran patrones pasados de autoconstrucción, y tipos de alquiler con intermediarios que expanden la praxis de la autoconstrucción para abarcar la reconstrucción completa de edificaciones. Las condiciones de alquiler que conducen a, interactúan con y surgen después de la *urbanização* revelan una amplia variedad de tipos de viviendas de alquiler, que se forjan a partir del mismo proceso, ofreciendo ideas para estructurar el futuro de los asentamientos informales.

CONTEXTUALIZACIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER INFORMALES EN SÃO PAULO

A medida que las ciudades brasileñas crecieron y se industrializaron a finales de 1800, la primera vivienda de alquiler de bajos ingresos tomó la forma de lo que se conoce como *cortiços* (Sampaio, 2007). Muchos de estos *cortiços* estaban ubicados en barrios llamados *vilas operarias* (Lemos y Sampaio, 1993). Estos barrios fueron construidos por grandes industriales para reponer continuamente las líneas de producción de las fábricas, pero solo proporcionaron alojamientos modestos, en tamaño y alcance, y a menudo excluyendo a las familias (Rolnik, 1997). El *cortiço* ofrecía una alternativa de alquiler para los inmigrantes. Hasta la década de 1940, los inmigrantes de bajos ingresos y otros trabajadores paulistanos encontraron un punto de apoyo a la vida de la ciudad a través de *cortiços* ubicados en Brás, Mooca y Bom Retiro, barrios donde la miseria interna de estos edificios se ocultaba en gran medida a la vista del público. Más allá de las fachadas señoriales había celdas de «miseria flagrante», donde las familias soportaban condiciones de hacinamiento que fueron descritas por primera vez en detalle por los sociólogos brasileños Kowalrick y Clara Ant en *Cortiço: cem anos de promiscuidade* (1982, p. 75) como un tipo de vivienda filtrada por la «enfermedad y muerte prematura». Cuando

São Paulo pasó por su segunda fase de industrialización y rápida urbanización a mediados de la década de 1950, los *cortiços* eran el principal mecanismo a través del cual los pobres accedían al empleo. Cuando los *cortiços* se contabilizaron por primera vez en São Paulo, en 2001, había 1.300 en el centro de la ciudad, habitados por 38.000 personas (Fundação SEADE, 2001).

La preocupación por las deficientes condiciones de vida de los *cortiços* representaran una amenaza para el tejido moral de la sociedad dio lugar a un aumento de la construcción de viviendas públicas en la década de 1930, como ocurrió en todo el mundo (Vale, 2002; Bonduki, 1994). Durante la Era Vargas, el gobierno populista de Brasil delegó la tarea de la producción de viviendas a una cohorte de arquitectos que más tarde diseñaría los edificios más emblemáticos del país e incluso ciudades enteras (Bruna, 2012). A pesar de la fanfarria arquitectónica, la producción de viviendas sociales siguió un enfoque bastante estandarizado, por el cual los proyectos se construyeron en terrenos periféricos baratos, y la mayoría de las unidades se reservaron para empleados del Estado (con exclusión de las familias de ingresos más bajos). Estas tendencias establecieron un patrón en el que, para dar cabida al crecimiento urbano, la producción de viviendas sociales siempre tuvo que complementarse con formas más asequibles.

Fue dentro de este contexto de políticas populistas, migración rural-urbana y urbanización masiva que el alquiler comenzó a atraer regulación. A lo largo de principios del siglo XX, los *cortiços* se expandieron y transformaron los barrios del centro de la ciudad y, lo que es más significativo, el aumento de la construcción informal en la periferia de São Paulo (Sampaio, 1994)³. Para combatir el aumento de los alquileres, la *Lei do Inquilinato* fue promulgada en 1942 (Bonduki, 1994). Esta ley impuso controles de alquiler en las propiedades del centro de la ciudad, desalentando la inversión y empujando a los especuladores a los márgenes de la misma. En lugar de invertir en alquileres de bajos ingresos en el centro, los

³ Para un trabajo extensivo sobre los *cortiços* contemporáneos, ver Sampaio (2007), Sampaio y Pereira (1998) y Santoro (2016).

especuladores adquirieron terrenos adyacentes a proyectos de vivienda social, y subdividieron ilegalmente los terrenos y los vendieron como suburbios populares a los migrantes rurales entrantes. Para asegurar una mayor valoración de la tierra, se instalaron almacenes de materiales de construcción en las proximidades, y la práctica de autoconstrucción se estableció de ahí en adelante como un socio persistente para la construcción formal y para los proyectos de desarrollo. Los *loteamentos* periféricos llegaron a ser los primeros asentamientos informales de São Paulo. En medio de procesos de rápida urbanización, surge y prolifera otro tipo de asentamiento informal, la *favela*. A diferencia de los *loteamentos*, las *favelas* ocupan terrenos irregulares y a menudo precarios y, dada su construcción *ad-hoc*, pueden caracterizarse colectivamente como orgánicas o caóticas, por lo que a menudo fueron blanco de la eliminación de barrios marginales. La acción combinada de regulación y especulación durante este tiempo condujo a un nuevo patrón de producción de viviendas, del cual surgieron dos formas de urbanización: la autoconstrucción formal e informal.

En un intento por gestionar y mejorar los asentamientos informales que cubren una gran proporción de los territorios urbanos, a partir de la década de 1980, el gobierno brasileño influyó intensamente en el desarrollo de enfoques de «mejoramiento de barrios marginales»⁴ tanto en América Latina como a nivel mundial (Rossetto, 1993). Inicialmente, las mejoras en infraestructura –agua por cañería, sistemas de saneamiento, calles pavimentadas, iluminación pública y electricidad– fueron elementos estándar. En el decenio de 1990, otros elementos fueron incluidos, como la titulación y la regularización de los terrenos (Ward, 2012b). Los nuevos enfoques neoliberales de gestión urbana establecieron un nuevo giro hacia la revitalización de los barrios a gran escala (Huchzermeyer, 2004; Del Rio y Simbieda, 2009). Estos enfoques reemplazaron grandes extensiones de asentamientos informales con nuevas viviendas sociales, en una época en que los compromisos históricos del país con un derecho a la ciudad compiten cada vez más con los males

⁴ [Nota de los editores] originalmente *slum upgrading*.

del desarrollo especulativo de la tierra y otras «diluciones», en un entorno de política de vivienda que alguna vez fue uno de los más progresistas del mundo (Klink y Denaldi, 2015).

Aunque los asentamientos informales se consideraban en gran medida no planificados, y por lo tanto rechazados por el desarrollo urbano, en la década de 1980 muchos comenzaron a ver a los asentamientos informales más allá de sus diferencias geográficas, como lugares donde generar compromisos y volver a invertir y desarrollar. El cambio en los asentamientos informales rara vez es formal o informal; estos procesos están enredados de tal manera que el Estado a menudo «opera después de lo ya realizado» en el contexto de proyectos específicos de mejoramiento (Caldeira, 2017, p. 7). En Brasil, los proyectos de mejoramiento pueden ir desde la sustitución de una escalera de madera aflojada por escalones de hormigón, hasta la construcción de nuevas viviendas, la regularización de títulos y tierras que intenta mejorar la distribución de los recursos para las comunidades de bajos ingresos y a menudo implica la participación popular basada en el derecho a la ciudad (Fernandes, 2007). Los argumentos que apoyan el mejoramiento han migrado principalmente a prácticas que reurbanizan, pero también dispersan, comunidades de bajos ingresos para mejorar las ventajas urbanas y también el entorno construido de barrios y ciudades. Por estas razones, muchos han criticado la eficacia y la equidad del «mejoramiento de los barrios marginales» para conectar a los pobres con canales más amplios de movilidad social (Roy, 2005; Perlman, 2010). Cada vez más, la investigación ha desafiado el enfoque del mejoramiento basado en la nueva construcción, argumentando que la política debe centrarse en la revitalización y regeneración de los entornos existentes (Ward, Jiménez y DiVirgilio, 2015).

La forma en que la *urbanização* se produce en la realidad, con frecuencia conduce a conflictos entre los residentes y los responsables políticos, especialmente sobre quiénes serán los desplazados para hacer espacio a las nuevas construcciones. Incluso cuando se guía por un derecho a la ciudad, la naturaleza y el alcance de la *urbanização* es determinada en última instancia por el Estado. Además, no solo

se impugna a menudo la idea del desplazamiento, sino también su logística en la que el terreno del asentamiento es limpiado y se erradica a las personas que vivían allí con tiempo suficiente para que se les construyan nuevas viviendas. Para cerrar esta brecha, y construir rápidamente más viviendas, en 2005 el municipio comenzó a usar *vouchers* de alquiler para alentar a los residentes a abandonar los sitios vinculados a proyectos de *urbanização*, sobre la promesa de que una nueva unidad habitacional los esperaría dentro de dos años.

En la siguiente fase de la política de vivienda, el sistema de *vouchers* pasó de temporal a permanente. Entre 2004 y 2015, el uso de *vouchers* por parte de São Paulo se disparó en un 4.000% (Ciudad de São Paulo, 2015). A principios de la década de 2010, los *vouchers* de alquiler pagados para algunas familias les permitieron ganar una nueva unidad habitacional en reemplazo de la que habían perdido varios años antes. Otros se marcharon con el pago en efectivo y nunca se convirtieron en propietarios. Alquilieron en su lugar. En 2015, la construcción de viviendas sociales se estancó junto con la economía brasileña, a pesar de que las demandas de alquiler de bajos ingresos aumentó. Por su parte, las administraciones municipales que heredaron de sus predecesores el sistema de *vouchers* de alquiler han agregado a la cuenta del problema amenazas con reducir o «borrar» el programa, a pesar de que las unidades de vivienda prometidas nunca se han construido. Como resultado, se ha acelerado la autoconstrucción de viviendas de alquiler en los asentamientos que anteriormente estaban destinados a mejorar las viviendas sociales oficiales. Durante diez años, estos flujos de alquiler han proporcionado la garantía para la nueva construcción que está transformando las comunidades de residentes en comunidades de propietarios e inquilinos. En las siguientes secciones, analizaré cómo sucedió esto: primero a través de pequeñas conversaciones privadas encubiertas, luego a través de proyectos más ambiciosos y altamente visibles, utilizando los métodos descritos en la siguiente sección.

MÉTODOS

Los datos de este trabajo se recogieron como parte de un estudio comparativo más amplio sobre los impactos de los ciclos en curso de la *urbanização* en São Paulo⁵. Dos comunidades de São Paulo fueron seleccionadas para su estudio sobre la base de la edad de los asentamientos, los orígenes y los niveles de mejoramiento a las que habían sido expuestas. El primer asentamiento, Heliópolis, es uno de los más antiguos y grandes de São Paulo, con una población de aproximadamente 150.000 personas, ubicado a cerca de 11 kilómetros del centro de la ciudad. Las primeras familias llegaron en 1967, después de haber sido desplazadas de debajo de un viaducto en Vila Prudente, para hacer espacio a un gran proyecto de obras públicas. Con la esperanza de ser reubicados en nuevas viviendas sociales, que nunca fueron construidas, en los decenios siguientes se produjo una proliferación de asentamientos informales. Jardim São Francisco, el segundo ejemplo, data aproximadamente de la misma época, pero se encuentra a 23 kilómetros del centro, en los márgenes periurbanos, donde los terrenos son grandes y los recursos escasos. Si bien realizo una comparación de los patrones de alquiler en estos dos asentamientos en textos anteriores (Stiphany, Ward y Perez, 2022), aquí limito mi análisis a Heliópolis.

Se entrevistó a un total de 805 hogares informales en los dos asentamientos, con una documentación que combina detalles sobre la vivienda y la postocupación que incluía modelos fotográficos y digitales en 3D de todos los espacios de la vivienda codificados por ocupación, junto con entrevistas semiestructuradas a los residentes, incluyendo inquilinos y propietarios ocupantes, descrito en detalle en otros trabajos (Stiphany, Ward y Pérez, 2022)⁶. Entre noviembre de 2019 y junio de 2020, se realizaron entrevistas de seguimiento detalladas con seis residentes integrados en la remodelación de alquileres, un concejal de la ciudad y dos ex-planificadores de alto

⁵ *National Science Foundation* #1513395.

⁶ Además de 805 viviendas informales, el estudio también documentó 133 viviendas formales. Aunque el alquiler existe en la vivienda social formal, estas dinámicas se omiten en este análisis.

nivel que trabajaban para la Secretaría de Vivienda en el área de la *urbanização*. Los nombres de todos los entrevistados no se identifican para proteger su confidencialidad. Para este estudio, también aproveché mi experiencia como arquitecta trabajando en un proyecto de *urbanização* para la favela Bamburral entre los años 2008 y 2010, siguiendo mi estudio etnográfico de esta comunidad, que fue apoyado por una beca Fulbright en la Universidad de São Paulo⁷.

PATRONES DE DENSIFICACIÓN DEL ALQUILER EN SÃO PAULO⁸

Es en este contexto que los patrones establecidos y emergentes de la vivienda de alquiler están surgiendo en el lado Este de la ciudad de São Paulo, donde el alquiler está presente en aproximadamente el 50% de todas las propiedades ubicadas en asentamientos informales (Stiphany, Ward y Pérez, 2022). Hay cinco tipos de alquiler que son dominantes en Heliópolis. La mayoría están edificados sobre una superficie construida de 100 metros cuadrados o menos, con una construcción a base de muros de mampostería de soporte de carga y una altura de tres a seis pisos. Aunque la tendencia general es que los alquileres se construyan predominantemente mediante procesos de autoconstrucción, las demandas de alquiler dieron lugar a una variedad de técnicas de construcción diferentes.

La *tipología* es un método común para categorizar el entorno por medio de tipos para comprender las características generales de la forma (forma física y tamaño), el programa (uso social y ocupación) y el volumen (3D). Es lo que separa el estudio de patrones y el significado cultural en entornos construidos, de una mera contabilidad técnica de la utilidad funcional (Kelbaugh, 2009; Davis, 2006). Los estudios de la «huella» o espacio de la vivienda revelan formas observables, pero no logran magnificar las dimensiones de la producción social que generan análogos que relacionan la ocupación humana con la transformación urbana. Cada una de las tipologías

⁷ Mi orientadora fue la Dra. Maria Ruth Amaral de Sampaio.

⁸ Véase Stiphany (2019b).

discutidas aquí refuerza la idea de que los entornos edificados se construyen y viven en tres dimensiones, a menudo a través de luchas sociales y un «conjunto de tácticas», donde la gente se moviliza para expandir el uso de su vivienda y las ventajas económicas potenciales (Wegmann, 2015, p. 94). Utilizada de esta manera, la «tipología» es una síntesis de la idiosincrasia de los patrones de construcción informal y los sistemas de ordenamiento que las personas construyen para ser los agentes de su propia supervivencia.

Las tipologías de alquiler que se presentan a continuación surgen de tres patrones superpuestos de transformación física: i) la conversión incremental o la adición de espacio; ii) el cambio de formato del espacio existente; y iii) la construcción de nuevos espacios. Hasta la fecha, la mayoría de los estudios que analizan el alquiler informal lo describen como una parte minoritaria dentro una casa ocupada por el propietario, donde se convierte una habitación o, a lo sumo, se agregan pisos o una modesta adición. En este estudio, encuentro ciertamente lo contrario: una parte minoritaria (25%) presenta patrones establecidos característicos de los hogares propietarios-ocupantes que comparten una proporción menor (menos del 25% del espacio) de la vivienda con los inquilinos. El resto (75%) de las propiedades de alquiler son totalmente destinadas para el alquiler o con una tendencia hacia esa dirección. Aunque los propietarios-ocupantes siguen siendo actores clave en el reacondicionamiento de casas para el alquiler, no están muy lejos de las micro-asociaciones de propietarios e intermediarios que están transformando los mercados de alquiler de asentamientos consolidados como Heliópolis.

DENSIFICACIÓN DE ALQUILER OCUPADA POR EL PROPIETARIO

*La familia más el alquiler*⁹

Los «propietarios-ocupantes» suelen utilizar la conversión de sus viviendas como una incursión a una pequeña empresa de alquiler.

⁹ Original: *Family Plus Rent*.

A diferencia de los procesos comunes de «emprendimientos», la conversión puede ocurrir de forma progresiva, por lo que las familias inicialmente comparten espacios de baño y cocina con los inquilinos, y en fases posteriores, desarrollan *suites* de alquiler y reconfiguran la salida (circulación) para separar los cuartos familiares y los de inquilinos. A medida que estas inversiones secundarias producen ganancias, el proceso a menudo cambia, incluyendo a contratistas que son capaces de construir adiciones a la vivienda más sustanciales y en menor tiempo. Muchas familias inician estas conversiones catalizadas por la disposición de dinero en efectivo, lo que se suma al activo total más grande de una familia sin cambios en la tenencia, poca interrupción en el estilo de vida y ninguna deuda adicional.

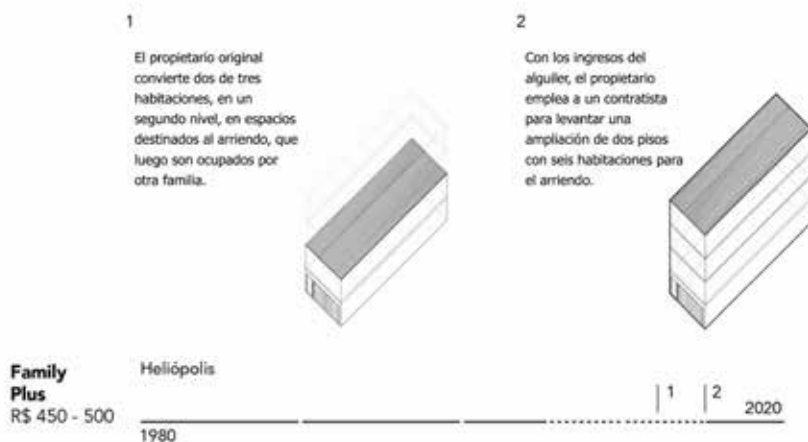


Figura 1. Alquiler informal tipo uno: la familia más el alquiler.
Fuente: Elaboración propia.

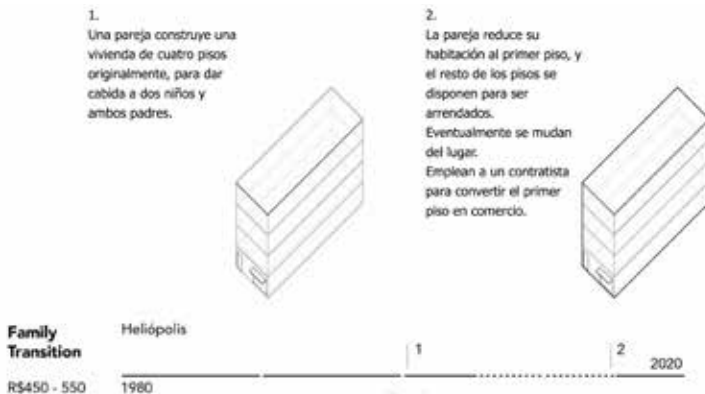
Por ejemplo, los propietarios de Heliópolis invirtieron R\$ 8.000 (USD 1.532¹⁰) para convertir dos espacios y dejar cada uno de ellos por un valor de R\$ 450 mensuales (USD 86,20) durante cuatro años. Esto les permitió emplear a un contratista para construir una adición de dos pisos de cuatro unidades de alquiler por R\$ 21.000 (USD 4.022) sin un solo cambio en sus espacios familiares preservados.

¹⁰ Conversión realizada según datos de febrero de 2022, donde USD 1 es equivalente a R\$ 5,22.

Durante cinco años, la familia tuvo una ganancia neta de R\$ 71.200 (USD 13.639), una suma aproximadamente tres veces más de lo que gana un residente promedio de Heliópolis en un año. En este caso, el alquiler amplía la movilidad de los propietarios (muchos de los cuales se retiran del trabajo y la construcción de viviendas) y el acceso a alquileres de bajo costo de calidad para los inquilinos.

*Transición familiar*¹¹

Lo contrario ocurre en la tipología de «transición familiar» de remodelación de alquileres, donde los «propietarios-ocupantes» reducen su huella o espacio dentro de una vivienda grande y adaptan la abundancia de espacios restantes para el alquiler. En un caso, por ejemplo, veinte años después de establecerse por primera vez en un terreno, y diez años después de que la construcción se completó efectivamente, los propietarios originales redujeron la ocupación de su espacio a la primera planta durante un año, y utilizaron los ingresos de alquiler para comprar una casa fuera de la *favela*, donde administran sus bienes raíces ubicados en la *favela*, pero ahora desde lejos (Stiphany, 2019a). Un hijo adulto permaneció en la vivienda y mora en un apartamento ubicado en el primer piso detrás de un local que da a la calle, mientras que los espacios superiores están todos alquilados por miembros que no son de la familia.



¹¹ Original: *Family Transition*.

*Figura 2. Alquiler informal tipo dos: la transición familiar.
Fuente: Elaboración propia.*

La herencia es también una dimensión importante para convertir una antigua casa familiar en una inversión. Por lo general, los beneficios financieros de heredar una vivienda informal son mínimos, e incluso pueden atrapar a niños y niñas en un hogar infravalorado, lo que limita su estabilidad y movilidad a largo plazo (Ward, 2012a). Sin embargo, en áreas donde el valor del suelo se ha disparado recientemente (Stiphany y Wegmann, 2020), la propiedad heredada puede significar un cambio sustancial en las oportunidades de vida para los miembros de la población trabajadora. Tomemos por ejemplo a dos herederos en Heliópolis, para quienes, tras el fallecimiento de su madre, esta les dejó una casa común de tres pisos. Sin embargo, sin hijos propios ni parientes cercanos, ellos, y otros como ellos, han utilizado los ingresos provenientes del alquiler para comprar viviendas en otros lugares, y en este caso particular, financiar la matrícula universitaria. Por un lado, la clave es seguir la demanda: «Hace treinta años mis padres construyeron esta casa de la nada, en un terreno que no valía nada», afirma, «pero las demandas (de alquiler) hoy la hacen tan importante que no venderíamos la propiedad por menos de R\$ 450.000 (USD 86.206)».

DENSIFICACIÓN DE ALQUILER POR INTERMEDIARIOS

*Asociación cooperativa*¹²

Una tercera forma de densificación del alquiler consiste en residentes e intermediarios que reúnen sus recursos para invertir colectivamente en un edificio que se subdivide para crear un acuerdo mixto de tenencia, de manera que cada miembro de la asociación puede ocupar o alquilar su parte. En un caso extremo, una vivienda de cinco pisos era propiedad de ocho propietarios no relacionados, dos de ellos que viven en el lugar, en una mezcla de estudios, unidades de uno y dos dormitorios. Otras asociaciones adoptan un enfoque más conservador para la mezcla de la tenencia, subdividiendo un edificio o edificios

¹² Original: *Cooperative Consortium*.

conectados por zonas o pisos, y empleando a un contratista general para hacer modificaciones en su conjunto o una parte, como se muestra en la Figura 3, a continuación. En este caso, un ala fue adaptada para alquileres de piso completo con acabados de nivel superior a un valor de R\$ 700 mensuales (USD 134), mientras que el otro se convirtió en pisos donde tres unidades de estudio comparten cocina y baño, y por lo tanto el valor del alquiler es más bajo: R\$ 550 mensuales (USD 105,36).

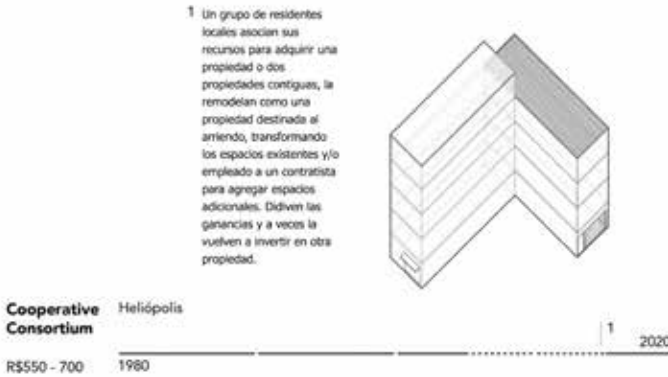


Figura 3. Tipo de alquiler informal tres: la asociación cooperativa.
Fuente: Elaboración propia.

Las subdivisiones no son exclusivas para uso doméstico; algunas propiedades combinan alquileres residenciales con alquileres comerciales, que amplían las oportunidades microempresariales y, al mismo tiempo, diversifican la vida en la calle y, por lo tanto, el acceso a oportunidades empresariales para personas que a menudo son inversores de primera generación.

*El cortiço periférico*¹³

Un cuarto tipo de densificación de alquiler es una «casa vecindad» o *cortiço* que, a diferencia de las tipologías anteriores, es propiedad de un propietario ausente, que tiende a no agregar espacios de alquiler a su lugar principal de residencia, sino que acumula

¹³ Original: *The peripheral cortiço*.

propiedades abandonadas en *favelas*. Resultando en condiciones degradadas y agrupadas que se apilan verticalmente.

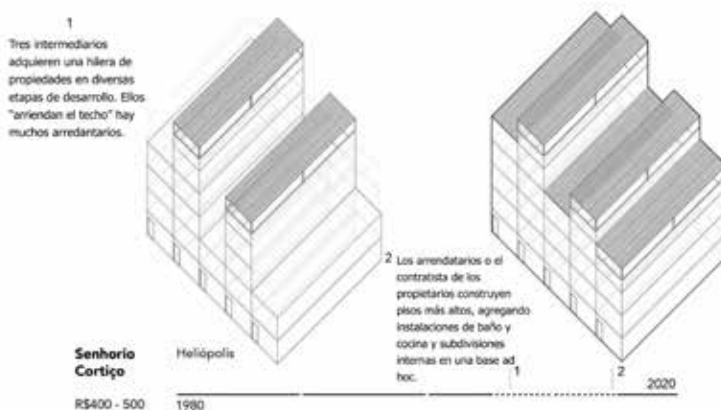


Figura 4. Renta informal tipo cuatro: el «señorío» tipo cortiço.
Fuente: Elaboración propia.

Existen condiciones deplorables para los arrendatarios de la tipología 4, debido a la reputación de los propietarios ausentes como menos asiduos al cuidado de las propiedades y en el mantenimiento de las unidades. En estos casos, el propietario otorga a los inquilinos espacio para construir una habitación precaria en un techo abierto o detrás de una casa, y el acceso a los grifos de agua son compartidos, como también lo son baños y cocinas improvisados, los cuales son progresivamente presionados por extensiones verticales posteriores o filas horizontales propios del sistema del *cortiço*. En zonas densas como Heliópolis, la singular contribución del propietario es la de clavar escaleras metálicas tipo caracol a la fachada del edificio, facilitando la subida de los residentes para llegar a espacios que «requieren alas para acceder» (entrevista, Heliópolis). En total, 33% de los edificios de alquiler que fueron estudiados se clasificaron como de tipo *cortiço*. Los líderes políticos se han resistido a tomar medidas reales para abordar las consecuencias de estas construcciones en las periferias urbanas, pero ya no pueden permitirse negar que, como descubrí, la mayoría presenta condiciones cuya miseria exige una atención inmediata.

*Giro a la intimidación*¹⁴

El ejemplo más llamativo de la densificación de los alquileres es la construcción subterránea, donde los intermediarios demolieron estructuras abandonadas y reconstruyeron un edificio de uso mixto en el mismo sitio, una estrategia descrita en la Figura 5. Estos intermediarios a menudo tienen un interés creado en una comunidad en particular, pero no propiedades específicas. En el caso estudiado, el grupo intermediario ofrece a propietarios de casas precarias, angustiados, una oferta lucrativa e irrefutable de un pago en efectivo de R\$ 150.000 (USD 28.735) más una unidad habitacional de segundo piso –exento de arriendo y en perpetuidad– en un nuevo edificio que sus propios equipos de construcción edifican durante seis a ocho meses, que incluye un subsidio de alquiler para cubrir los gastos por concepto de vivienda durante el breve período de construcción. El resultado es un edificio de cinco pisos que no es diferente a los modelos de «mejoramiento» actuales existentes en las *favelas*. En distinción, el modelo con intermediarios incluye un local comercial en la planta baja y una mezcla de condominios y alquileres por encima de la unidad de segundo piso «regalada». Además, en el modelo de «giro a la intimidación» puede construir fácilmente a escala, si los inversores adquieren unidades contiguas.

¹⁴ Original: *Duress Flip*.

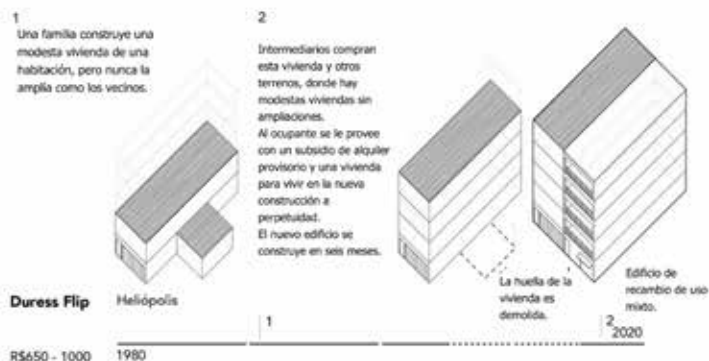


Figura 5. Tipo de alquiler informal cinco: giro a la intimidación.
Fuente: Elaboración propia.

El «giro a la intimidación» se valora localmente porque limpia sitios arruinados, con un edificio de calidad en lugares donde un cambio de este tipo y tan rápido es inexistente. Un residente me dijo que, en contraste con el mejoramiento formal, el «giro a la intimidación» es «profesional» porque ofrece a las familias muy vulnerables un salvavidas a largo plazo, mientras que al mismo tiempo embellece la calle. Me dijo que los edificios de esta tipología deberían estructurar cómo se reconstruyen las *favelas* en el futuro, una posición que probablemente sería compartida por los defensores de la «vivienda intermedia»¹⁵ en los Estados Unidos. De hecho, desde 2018, los grupos de inversores de alquiler desempeñaron este papel de intermediación, acumulando terrenos para construir una red para el lavado de dinero, ofreciendo nuevas opciones de vivienda a miembros de poblaciones de bajos ingresos. Reconocer los lados oscuros de este modelo no debe excluir su potencial para responder a problemas sociales y espaciales con un proyecto singular que se construye dentro de un período de tiempo razonable.

¹⁵ [Nota traductor] Original: «middle housing». Ver Parolek (2020).

BALANCE DE LA VIVIENDA EN ARRIENDO

En suma, el caso de São Paulo revela que lo que se está configurando en la mejora de los asentamientos informales es la vivienda de alquiler. Por lo tanto, hay muchos tipos de lógicas de reurbanización que no han sido designadas como mejoramiento, simplemente porque fueron diseñadas en la *favela*, que rodea los sitios de reurbanización planificados. Las tipologías sugieren que el mejoramiento podría describirse de mejor manera como prácticas para incorporar a los espacios existentes elementos socioespaciales que equilibren las agendas de propietarios e inquilinos. La categorización de las características de la densificación de los alquileres ofrece un vocabulario para profundizar la comprensión sobre el mejoramiento a microescala tanto empíricamente como en los diversos debates. La urbanización informal es compleja, pero las variaciones de los alquileres reflejan decisiones intencionales tomadas por la política de vivienda y los desarrolladores locales sobre dónde deberían vivir los pobres en los asentamientos, con patrones claros para evaluar cómo se pueden regularizar los diferentes tipos y gravar a otros. Los urbanistas pueden garantizar que el excedente retroalimente a las comunidades de manera que se reoriente el eje del mejoramiento en torno a las preocupaciones financieras, domésticas y materiales de los edificios individuales. Los urbanistas también pueden investigar al alquiler informal para hacer las críticas necesarias a la praxis del mejoramiento urbano, poner atención a cómo funciona la urbanización informal y la comprensión de las barreras que deben ser abordadas cuando el alquiler es adoptado por las políticas para mejorar los asentamientos informales en el futuro.

Cómo el alquiler podría cambiar la urbanização: perspectivas y prácticas

La *urbanização* no es un proceso lineal de mejoramiento de barrios; es una leyenda de luchas entre grupos en conflicto sobre dónde y cómo vive la gente en las ciudades. Los tipos de alquiler

presentados aquí ofrecen una visión sobre cómo se desarrollan estas amplias luchas en cientos y miles de terrenos, al tiempo que trasladan los vecindarios a lugares donde una parte cada vez mayor de la población no puede encontrar un lugar para vivir. No hay escasez de estudios que documenten cómo la *urbanização* en Brasil fue diseñada para ser diferente, para ser una política leal a las personas y a los lugares que históricamente no se beneficiaron de la planificación, asegurando que las partes pobres de la ciudad pudieran cambiar de forma alternativa, desarrollando la ciudad que les rodea. Sin embargo, la *urbanização* no cumplió su promesa, y el problema no es la falta de políticas o regulaciones, sino la falta de precisión sobre la composición de su materialidad y economía, tal como se experimenta en la escala de los edificios individuales aquí estudiados. El problema es que, como argumenta Erminia Maricato (2011), los arquitectos y urbanistas «todavía no tienen la experiencia colectiva para trabajar en estas condiciones». Teniendo en cuenta la herencia urbanística de Brasil, ¿por qué?

La primera parte de la respuesta se puede deducir de las tipologías presentadas aquí, que refuerzan ampliamente lo que se sabe sobre los efectos sociales, materiales y económicos posteriores a la *urbanização*, pero ofrecen algunas ideas más amplias para rehacer la política urbana brasileña en una práctica de innovación participativa que una vez aspiró a ser (Rolnik, 2011). El primero enfatiza la agencia colectiva sobre el binario de tenencia, enfocando una mayor atención en cómo los diferentes modos de informalidad (como el alquiler) varían espacialmente entre ciudades, y cómo esas variaciones impactan el acceso a la vivienda para los pobres y muy pobres. Esto es importante para ir más allá de los argumentos instrumentalistas, por los cuales la autoconstrucción centrada en la familia se eleva como emancipadora, mientras que los «propietarios ausentes» intermediarios son rechazados, y los argumentos constructivistas vinculados a que todas las viviendas autoconstruidas deben preservarse y mantenerse. Todas las viviendas de alquiler han alterado el tejido de sus comunidades en todo el mundo; el asunto destacado para cualquier persona interesada en pensar en

alternativas no es la persuasión del desarrollador detrás del proyecto, sino las consecuencias socioespaciales de la transformación prevista.

En relación con lo anterior, la segunda percepción se deriva del significado social vinculado a cómo funciona el cambio urbano incremental. La *urbanização* propuso un proceso por el cual el significado del lugar sería co-construido a través de ciclos continuos de transformación, creando las condiciones para las negociaciones entre diferentes grupos sobre la regularización de los terrenos, la renovación de viviendas y las mejoras de la infraestructura que se produzcan. La vuelta del alquiler sugiere un cambio de sitios seguros y cómodos de remodelación, a territorios más amplios donde se producen superposiciones a través de interacciones contingentes que van desde la transformación del medio construido y las políticas públicas. Tenemos que ser versados y fluidos en la acción dentro de la contingencia y la contradicción, para identificar los retos y oportunidades donde las políticas tienen que adoptar el alquiler en el futuro.

En tercer lugar, el alquiler enfatiza la autoconstrucción nueva versus la construcción vieja, es decir, que el alquiler ya no cede a la forma de una vivienda original o las necesidades de una familia singular; no es una conversión desordenada y oculta en el fondo de una casa. Más bien promueve una forma urbana completamente nueva. La medición y el seguimiento de este segmento predominante y activo de la urbanización incremental pueden garantizar la protección de los propietarios y los inquilinos de la oferta y la demanda de alquiler contra la explotación, las malas condiciones y el desalojo. La cuarta idea tiene como objetivo el estudio y la representación de la informalidad, específicamente la identificación o estudio remoto que tiende a aplanar la tridimensionalidad situada de la densificación de alquiler en ontologías planas. En lugar de mapas 2D que identifican puntos de acceso de alquiler, el enfoque que aquí se propuso podría privilegiar marcos de comprensión situados en el lugar para promover una mayor síntesis de cualquier base de datos y transformación concreta. La quinta idea enfatiza las raíces lefebvrianas del paradigma de la planificación brasileña con relación a la autogestión, y reconocer que identificar la miríada

de fracasos de *urbanização* no es restar importancia a su invitación –aunque indirecta– a formas contemporáneas de autogestión (Lefebvre, 1967). Reconocer el fracaso de *urbanização* no disminuye su potencial para mejorar cómo se diseñan los espacios democráticos en las ciudades para mejorar su uso productivo.

Existe un movimiento emergente hacia la autogestión entre los académicos que trabajan entre los estudios urbanos y los estudios tecnológicos. La mayoría de los municipios utilizan la planificación basada en datos para guiar la urbanización, ya que les permite una visión multiescalar de los asentamientos urbanos, cómo cambian y cómo los diferentes asentamientos difieren entre sí. Desde esta perspectiva, lo que importa no es que el alquiler haya sido excluido de la planificación, sino cómo planificar con el alquiler actualmente. Se están utilizando diferentes formas de datos cívicos para revelar las desigualdades en los entornos urbanos construidos, con la intención de dirigir mejor los recursos entre las comunidades y los hogares. Este es el enfoque del *Chapa Civic Data Lab* que fundé hace cinco años, como becaria postdoctoral en el contexto de un estudio comparativo a gran escala sobre los impactos de la *urbanização*¹⁶. Basándose en métodos participativos para aumentar la participación pública en la evaluación de comunidades que tuvieron procesos de mejoramiento, el laboratorio intenta descubrir nuevas interacciones entre la democratización de datos y el diseño urbano (Stiphany, 2021). El diseño basado en evidencia no es nuevo, pero sus versiones con usos de datos sí lo son, particularmente en lo que se refiere al diseño de propuestas de vivienda e infraestructura para asentamientos informales. Mapas para revelar dónde se cruzan las altas densidades y los casos de Covid-19, dónde las condiciones de vivienda de alquiler son malas y las propuestas para densificar de manera sensible –en lugar de eliminar grandes áreas de asentamientos– agregando viviendas de alquiler más densas, son actividades que Chapa emprende para pasar de la documentación a la transformación de los asentamientos informales.

¹⁶ Ver www.chapa.io

En el contexto brasileño, la *urbanização* se desplegó como resistencia a una fuerza general; hoy tiene el potencial del alquiler para inclinarse hacia esa fuerza, o ser una resistencia de un medio totalmente diferente. Dirigirse hacia este último depende de ver la informalidad como algo complejo pero con patrones, y que lo que una vez fue un escape del alquiler es ahora un palimpsesto sociomaterial que crea las condiciones para que ocurran diversas formas de alquiler. Los tipos presentados aquí ofrecen un vocabulario inicial para traducir el alquiler después de la *urbanização* con un enfoque viable para construir espacios de calidad en asentamientos. Si bien las tipologías deben ser verificadas en otras comunidades, como también las iteraciones y su escala, en conjunto hacen hincapié en que las poblaciones de la clase trabajadora ya no son receptores pasivos de la política de vivienda, sino agentes activos de su propia supervivencia.

REFERENCIAS

- Blanco, A. (2013). *10 razones por las cuales el alquiler es vital para los sistemas de vivienda en América Latina y el Caribe (y 10 ideas para dinamizar el mercado)*. International Development Bank.
- Bonduki, N. (1994). *Origens Da Habitação Social No Brasil. Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria*. Estação Liberdade, FAAPSP.
- Bruna, P. (2010). *Os Primeiros arquitetos modernos: habitação social no Brasil 1930-1950*. Edusp.
- Caldeira, T (2017). Peripheral Urbanization: Autoconstruction, transversal logics, and politics in cities of the global south. *Environment and Planning D: Society and Space*, 35(1), 3-20.
- City of São Paulo. (n/d). Public dataset. https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/acesso_a_informacao/index.php?p=178762.
- Davis, H. (2006). *The Culture of Building*. Oxford University Press.
- Del Rio, V. y Siembieda, L. (2009). *Contemporary Urbanism in Brazil: Beyond Brasília*. University Press of Florida.
- Fernandes, E. (2000). The legalization of favelas in Brazil: Problems and prospects. *Third World Planning Review*, 22(2), 167-187. <https://doi.org/10.3828/twpr.22.2.f765q34rm4600773>
- Fernandes, E. (2007). Constructing a Right to the City in Brazil. *Social Legal Studies*, 16, 212. <https://doi.org/10.1177/0964663907076529>

- Huchzermeyer, M. (2004). *Unlawful Occupation: Informal Settlements and Urban Policy in South Africa and Brazil*. Africa World Press.
- Klink, J. y Denaldi, R. (2016). On Urban Reform, Rights, and Planning Challenges in the Brazilian Metropolis, *Planning Theory*, 15(4), 402-417. <https://doi.org/10.1177/1473095215592441>
- Kelbaugh, D. (2009). Typology – An Architecture of Limits. *Architectural Theory Review*, 1(2), 33-52. <https://doi.org/10.1080/13264829609478288>
- Kowarick, L. y Ant, C. (1988). Cem anos de promiscuidade: o cortiço na cidade de São Paulo. En L. Kowarick (ed.), *As lutas sociais e a cidade: São Paulo Passado e Presente*. Paz e Terra.
- Lefebvre, H. (1967). *Le droit à la ville*. Anthropos.
- Lemos, C. y Sampaio, M. R. A. (1993). *Casas proletárias em São Paulo*. FAU-USP.
- Maricato, E. (2001). *Brasil, Cidades: Alternativas para o crise urbana*. Editora Vozes.
- Parolek, D. G. (2020). *Missing Middle Housing: Thinking Building Small to Respond to Today's Housing Crisis*. Island Press.
- Perlman, J. (2010). *Favela: Four Decades of Living on the Edge in Rio de Janeiro*. Oxford University Press.
- Rolnik, R. (1997). *A cidade e a lei. Legislação, política urbana, e territorios na cidade de São Paulo*. FAPESP.
- Rolnik, R. (2011). Democracy on the Edge: limits and possibilities in the implementation of an urban reform agenda in Brazil. *International Journal of Urban and Regional Research*, 35(2), 239-255. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2010.01036.x>
- Rossetto, R. (1993). *Organismos Internacionais e Autoconstrução: análise e reflexões sobre as políticas de habitação para a população da baixa renda* [tesis de Magíster Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, Brasil]. Repositório USP. <https://repositorio.usp.br/item/000739778>
- Roy, A. (2005). Urban Informality: Toward an Epistemology of Planning, *Journal of the American Planning Association*, 71(2), 147-158. <https://doi.org/10.1080/01944360508976689>
- Sampaio, M. R. A. (1994). O papel da iniciativa privada na formação da periferia paulistana. *Espaços e debates*, 37, 19-33.
- Sampaio, M. R. A. y Pereira, P. C. X. (1998). Habitação Em São Paulo. *Estudos Avançados*, 48(17), 167-83.
- Sampaio, M. R. A. (2007). O Cortiço Paulistano Entre Ciências Sociais e Políticas. *Revista Do IEB*, 44, 125-39. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=405641266007>

- Santoro, P. (2016). *Levantamento das situações de moradia precária na Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí*. Final Report. The University of São Paulo Faculty of Architecture and Urbanism.
- Stiphany, K. (2019a). *Mutirão*: The Architecture of Agency. *Journal of Architectural Education*, 73(2), 258-260. <https://doi.org/10.1080/10464883.2019.1633207>
- Stiphany, K. (2019b). Rentscapes: Emergent patterns of informal housing production in São Paulo, Brazil. Conference Paper. The Association of Collegiate Schools of Planning Annual Conference. October 23–27, 2019. Greenville, NC.
- Stiphany, K. (2021). Insurgent Infrastructure: Constructing situated data at Brazil's urban periphery. Special Issue: *PlanNext Next Generation Planning Journal*. Planning Theories from the Global South. Special Issue Editors: Vanessa Watson, Chandrima Mukhopadhyay, & Feras Hammami. <https://doi.org/10.24306/plnxt/75>
- Stiphany, K., Ward, P. y Perez, L. (2022). Informal settlement upgrading and the rise of rental housing in São Paulo, Brazil. *Journal of Planning Education and Research*. <https://doi.org/10.1177/0739456X211065495>
- Stiphany, K. y Wegmann, J. (2020). From Owner-Occupant to Senhorio: the Microeconomics of Informal Rental Housing in São Paulo. Conference Paper. The Association of Collegiate Schools of Planning Annual Conference. November 4-8, 2020. Toronto, Canada. Zoom.
- Vale, L. (2002). *Reclaiming Public Housing: A Half Century of Struggle in Three Public Neighborhoods*. Harvard University Press.
- Ward, P. (2012a). A patrimony for the children: low income homeownership and housing (Im)mobility in Latin American cities. *Annals of the Association of American Geography*, 2(6), 1489-1510. <https://doi.org/10.1080/00045608.2011.628260>
- Ward, P. M. (2012b). Self-help housing: Ideas and practice in the Americas. En B. Sanyal, L. J. Vale y C. D., Rosan, C.D. (eds.), *Planning Ideas That Matter: Livability, Territoriality, Governance and Reflective Practice* (pp. 283-310). MIT Press.
- Ward, P. M., Jiménez, E. y Di Virgilio, M. (2015). *Housing Policy in Latin American Cities: A New Generation of Strategies and Approaches*. Routledge.
- Wegmann, J. (2015). Research Notes: The Hidden Cityscapes of Informal Housing in Suburban Los Angeles and the Paradox of Horizontal Density. *Buildings and Landscapes: Journal of Vernacular Architecture Form*, 22(2), 89-110. <https://doi.org/10.5749/buildland.22.2.0089>

Este libro se terminó de imprimir
en Santiago de Chile,
julio de 2023

Teléfono: 22 22 38 100 / ril@rileditores.com

Se utilizó tecnología de última generación que reduce el impacto medioambiental, pues ocupa estrictamente el papel necesario para su producción, y se aplicaron altos estándares para la gestión y reciclaje de desechos en toda la cadena de producción.



INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS Y TERRITORIALES
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS

La vivienda en arriendo en América Latina ha tenido un aumento significativo en las principales ciudades en los últimos años, lo que ha provocado una diversidad de realidades y situaciones en este tipo de tenencia. En un contexto regional, donde la vivienda en propiedad ha sido una demanda históricamente predominante, y ha orientado la mayoría de los esfuerzos de las políticas habitacionales, vemos cómo el arriendo adquiere relevancia. Tanto a partir de la persistencia de viejos problemas de vivienda como el hacinamiento o allegamiento, así como a través de la emergencia de nuevas características, asociadas a la migración, la financiarización o la transformación de los asentamientos populares.

Este libro aborda la heterogeneidad del alquiler como objeto de estudio, a partir del análisis de diferentes casos y realidades en nuestro continente, a través de cuatro capítulos: mercados populares; políticas habitacionales y vivienda en arriendo; financiarización; y conflictos de la tenencia en arriendo; constituyendo un aporte en este campo, con el objetivo de expandir la investigación en torno a la vivienda y sus complejidades, más allá del ethos de la propiedad privada.



RIL editores



Observatorio
de arriendo

ISBN 978-956-01-1505-8



9 789560 1115058