

INFORME MENSUAL DE ASESORIA EXTERNA  
REALIZADA POR  
**FUNDACIÓN DECIDE**

**AL DIPUTADO GONZALO WINTER**

**CONTRATO (AE N° 154 / 001 / 2018)**

**ABRIL 2018**

I N F O R M E 1

# VIDEUBINA

VIVIENDA, DESARROLLO URBANO Y BIENES NACIONALES



**DECIDE**  
DEMOCRACIA, PODER Y TERRITORIO

## Índice

1. Introducción: “Inmersión en la ciudad, ¿Por qué integrar la comisión de vivienda?” .....	1
2. Contexto: Información y datos sobre la vivienda en Chile y el Distrito 10 .....	2
3. Contingencia.....	5
a) En torno a la construcción de viviendas por parte del Estado .....	5
b) En torno a la situación de arriendos y allegados .....	6
3. Conceptos clave.....	7
a) Derecho a la ciudad.....	7
b) Derecho a la vivienda.....	9
c) Arriendo protegido.....	10
d) Extensión o densificación de la ciudad.....	10
e) Migrantes.....	11

**Este documento es una Asesoría a la Diputación de Gonzalo Winter - Distrito 10 de la Región de Metropolitana desarrollado por:**

**Patricio Escobar.**

**Matías Delpiano.**

**Investigadores de Fundación Decide.**

**[www.fundaciondecide.cl](http://www.fundaciondecide.cl) Santiago, Chile. Abril, 2018.**

## 1. Introducción

“Inmersión en la ciudad, ¿Por qué integrar la comisión de vivienda?”

El presente informe se enmarca dentro de la asesoría al H. Diputado Gonzalo Winter para el seguimiento continuo, generación de propuestas e información técnica en su trabajo en la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputados de Chile. En esta primera asesoría se procederá a explicar de manera resumida conceptos que debe manejar el diputado, como también una lectura de la contingencia política que ronda sobre la vivienda, el desarrollo urbano y los bienes nacionales en Chile.

Ante esto es importante preguntarse ¿por qué integrar la comisión de vivienda? Primero decir que para esta labor parlamentaria es primordial que los chilenos tengan un lugar donde vivir y que estos sean buenos lugares. Porque sin buenas viviendas y ciudades es imposible optar a otros derechos como son la salud, la educación y la buena vejez<sup>1</sup>. La labor principal de estas asesorías será fijar el foco en la desigualdad en la ciudad, en donde se materializa la desigualdad económica, perpetuándose así la inequidad.

A modo de contexto, es importante subrayar que la riqueza de las ciudad está capitalizada en y por el valor del suelo, planteamos que esta riqueza no es producida por el esfuerzo individual, sino por el trabajo de toda la sociedad. El problema actual es que estas riquezas se están distribuyendo con absoluta desigualdad<sup>2</sup>. Será nuestra labor en la comisión proponer iniciativas que posibiliten barrios y hogares dignos tanto para los más pobres, como para sectores olvidados (clase media), que por sus ingresos están por sobre el subsidio habitacional pero excluidos de los créditos bancarios.

Ante la casi ausencia de datos por parte del Estado<sup>3</sup>, queremos ahondar en la concentración de la propiedad urbana que impide la libre circulación de los bienes, contribuye a la desigualdad económica, dificulta el progreso económico y promueve la segregación debilitando la democracia. Es necesario promover medidas para combatir el elevado precio de viviendas y arriendos, que hace que mucha gente del distrito 10 esté como allegados o en campamentos<sup>4</sup>. Se requiere pensar democráticamente el lugar donde vivimos, no como un negocio.

---

<sup>1</sup> “El deterioro en las condiciones físicas, sociales, medioambientales y de seguridad del lugar en el que se vive, así como la falta de redes que otorguen apoyo, protección, cuidado y acceso a recursos frente a situaciones de emergencia o necesidad, se constituyen en limitantes poderosas, que no sólo dificultan la superación de la pobreza, sino que también son identificadas como una forma de exclusión social que refuerza las privaciones experimentadas por los hogares en otros ámbitos, tales como educación, salud, vivienda, y trabajo y seguridad social”

Fuente: Ministerio de Desarrollo Social, Metodología de medición de pobreza multidimensional con entorno y redes, 2015, p. 9.

<sup>2</sup> Las inmobiliarias sólo imponen por valorización del suelo el equivalente al 1,3% del costo informado de la obra.

Fuente: <http://ciperchile.cl/2017/07/26/inmobiliarias-capturan-la-mayor-plusvalia-que-genera-el-metro-pero-tributan-muy-poco/>

<sup>3</sup> El último catastro serio de campamentos fue hecho el año 2011

Fuente: Declaraciones de Techo, disponibles en <http://www.latercera.com/noticia/campamentos-60-residentes-llego-nopoder-pagar-arriendo/> Sobre el informe que se cita, es posible encontrarlo en [http://www.minvu.cl/opensite\\_20110523144022.aspx](http://www.minvu.cl/opensite_20110523144022.aspx)

<sup>4</sup> El 60% de los pobladores y pobladoras viven en campamentos por el alto costo

## 2. Contexto

“Información y datos sobre la vivienda en Chile y el Distrito 10.”

Desde la década de los ochenta en adelante, la expansión urbana en Chile propiciada por el modelo neoliberal impuesto y amparado en la Constitución de la República, introdujo lógicas subsidiarias a las políticas urbano – habitacionales. Configuraron los territorios y ciudades en Chile, dejando a la vivienda y el suelo como un bien de consumo, transable en el mercado, transformando su valor de uso y por ende su función en un mero activo financiero.

Hoy, la problemática de la financiarización de la vivienda, es el eje central de la problemática de cómo se produce y reproduce la vida en la ciudad. Sus mecanismos, basado en el endeudamiento, limitan su acceso, condicionan su localización, profundizando así la segregación socio espacial, profundizando la pobreza estructural.

La política habitacional de construcción masiva de viviendas de la década de los 80 y 90, si bien permitió disminuir el déficit habitacional cuantitativo, propició a su vez altos grados de segregación socio espacial, que hoy sitúan a Chile como uno de los países más desiguales del mundo. Este modelo, al privilegiar políticas de desarrollo urbano en zonas periféricas de las ciudades, promovió a su vez procesos de migraciones sociales forzadas, que poblaron la periferia, pero también generaron vaciamiento y posterior abandono en algunas áreas centrales y pericentrales, las que fueron tomadas por el mercado inmobiliario mediante procesos de especulación.

Datos Casen 2015:

- 17,5 millones de habitantes.
- 5,9 millones de viviendas (64% en propiedad y 20% en arriendo)
- Déficit Cuantitativo (cantidad de viviendas nuevas requeridas) 391.546 viviendas (la cifra anterior según Casen 2013 fue 459.347)<sup>5</sup>.
- 41% de los propietarios adquirió su vivienda con subsidio del Estado (2010-2015)
- 12% de los que mejoraron su vivienda lo hicieron con subsidio del Estado (2010-2015)

---

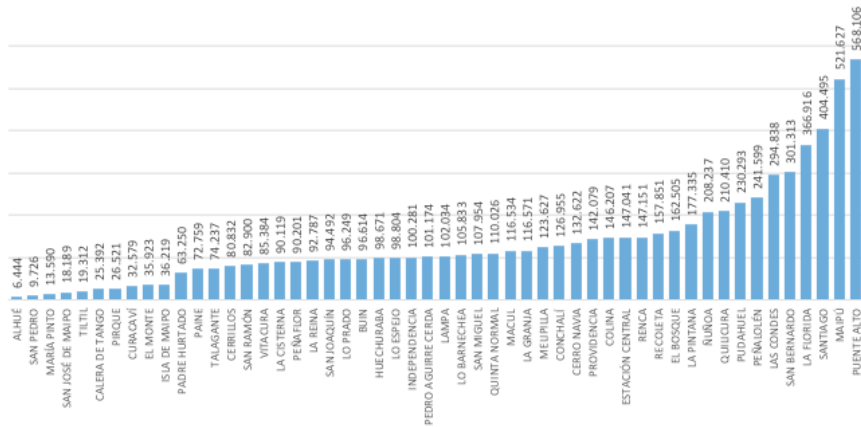
*de los arriendos.*

*Fuente: CNN Chile disponible en <http://www.cnnchile.com/noticia/2017/10/23/familiasviven-en-campamentos-debido-al-alto-valor-de-los-arriendos>*

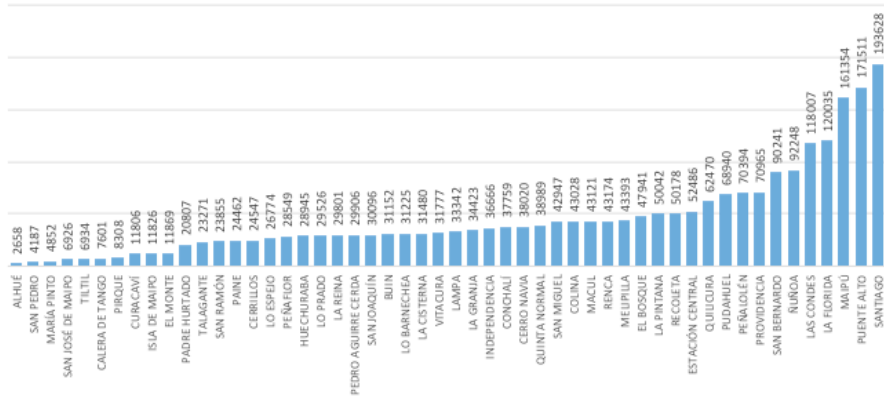
<sup>5</sup> Si bien en el contexto latinoamericano es una cifra “alentadora”, este déficit puede verse incrementado si se sostienen las políticas de segregación que impiden diversificar el tipo de vivienda y en definitiva garantizar su acceso.

## Datos Censo 2017:

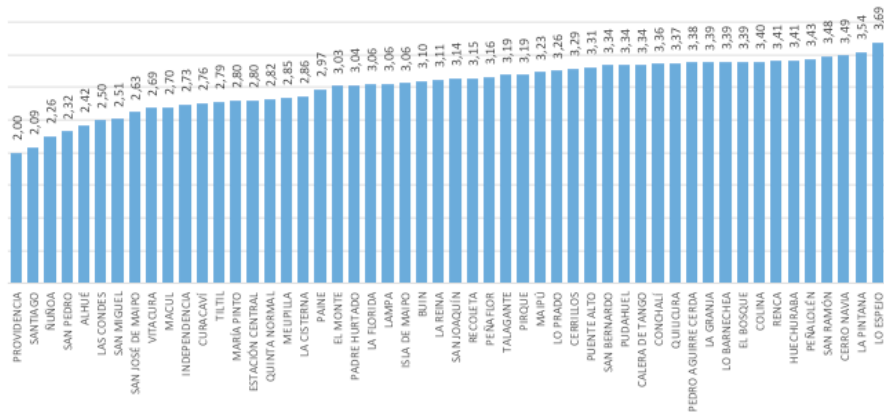
### Número de habitantes, según comuna, Región Metropolitana:



### Número de viviendas, según comuna, Región Metropolitana



### Habitantes por vivienda, según comuna, Región Metropolitana



- Providencia, Santiago y Ñuñoa son las comunas con la menor cantidad de personas por vivienda en la Región Metropolitana.
- Cerro Navia, La Pintana y Lo Espejo son las comunas con la mayor cantidad de personas por vivienda en la Región Metropolitana.

Distrito	Número de Habitantes	Número de Viviendas	Hab. por Vivienda
Distrito 10	1.082.408	464.481	2,33
Distrito 11	820.441	281.204	2,92
Distrito 14	981.874	316.674	3,10
Distrito 13	643.456	202.903	3,17
Distrito 9	969.806	303.257	3,20
Distrito 8	1.457.756	453.101	3,22
Distrito 12	1.157.067	356.822	3,24
<b>Total general</b>	<b>7.112.808</b>	<b>2.378.442</b>	<b>2,99</b>

- Distrito 10 presenta la menor cantidad de personas por vivienda (2,33 hab/viv)

### 3. Contingencia

- a) En torno a la construcción de viviendas por parte del Estado:

Ante la inminente ofensiva por privatizar la generación de vivienda y ciudad por parte del gobierno de Sebastián Piñera, el esfuerzo fiscalizador debe estar puesto en disminuir las excesivas utilidades y gastos generales de proyectos que encubren utilidades de hasta el 40% del precio de un proyecto.

Esta ofensiva es palpable en la reciente entrevista al actual Ministro de Vivienda el 23 de abril del 2018 al periódico digital emol<sup>6</sup>, en ella el Ministro, lejos de creer que son las empresas las que están lucrando excesivamente, los justifica, señalando que los incentivos son pocos, que los proyectos pasan de una constructora a otra por quiebras dado el pequeño tamaño de sus empresas y por fallas en la planificación del proyecto habitacional original. Estas importantes declaraciones a nuestro parecer son tendenciosas, según nuestra opinión los casos que plantea el Ministro son casos puntuales y que lo que ha comenzado a ocurrir es que las constructoras no están pudiendo lucrar tanto con el Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV). Desde aquí se desprende el siguiente punto que desarrollaremos más adelante en este informe: El FSEV exige muchos requisitos en asistencia social y técnica, en obra y localización, y los precios de mercado inmobiliario están aumentando. La posible intención del ministro es la de liquidar el FSEV con el objetivo de orientar esos recursos a proyectos que entreguen más holguras normativas, que sean más rentables para constructoras privadas y que así generen más endeudamiento (el DS 19, que disfraza lo anterior al catalogarlo de "Integración Social" lo que es un eufemismo patético para inyectarle plata a los bancos a costa del endeudamiento de los pobres). Es más, cuando apareció el DS 116 el 2015 (el anterior al DS 19), era más o menos evidente que el FSEV desaparecería para proyectos grandes. La sentencia se declaró cuando pudieron hacerse proyectos DS 19 en terrenos Serviu, que significa que como sociedad le entregamos el suelo y financiamos la mitad de la obra a las inmobiliarias para que ellos lucren. Es cierto que el FSEV puede estar obsoleto, pero la respuesta no puede ser a costa del endeudamiento con patrimonio fiscal, esto es impresentable.

---

<sup>6</sup> <http://www.emol.com/noticias/Economia/2018/04/23/903545/Minvu-detecta-sobrecostos-por-US385-millones-en-proyectos-de-viviendas-sociales-en-los-ultimos-cuatro-anos.html>



b) En torno a la situación de arriendos y allegados:

En reciente reportaje<sup>7</sup> de Megavisión se advierte sobre una preocupante realidad para los habitantes de Santiago: la capital es la ciudad con el segundo suelo más caro de América Latina, lo que ha generado que los arriendos hayan subido hasta un 100%, llegando a valores de ciudades europeas que tienen 5 veces el sueldo mínimo de Chile, esta situación ha obligado que ciudadanos chilenos deban destinar hasta la mitad de sus ingresos en tener un lugar donde vivir.

Como posible mejora a este problema es importante analizar la contingente glosa 3 de arriendo vigente en la ley de presupuestos del 2017, iniciativa que puede ser ejecutada por municipios o entidades sin fines de lucro, la que mediáticamente se ha denominado “inmobiliaria popular” por parte del Alcalde Daniel Jadue de Recoleta). Es importante esta iniciativa pues permite:

1. Estabilizar el mercado de arriendo, haciéndolo practicable pero en condiciones dignas, con precios acordes a la oferta y no de usura.
2. Garantizar el acceso a la vivienda no privada (comenzando a correr el cerco en torno al lucro en la vivienda pública).
3. Proteger a población vulnerable (pobres, discapacitados, inmigrantes) proclive a los abusos del mercado inmobiliario.

En el presente se informe se ahonda sobre esta glosa y sobre la situación de los inmigrantes y la vivienda en Chile.

---

<sup>7</sup> Megavisión, Ahora Noticias, <https://www.youtube.com/watch?v=WeosoNcepEE&app=desktop>

## 4. Conceptos claves

### a) Derecho a la ciudad

El derecho a la ciudad surge como concepto en el libro "Le Droit a la Ville" (1968) del filósofo marxista heterodoxo Henri Lefebvre. En términos generales, se refiere a una suerte de macro derecho humano individual y colectivo a gozar de los beneficios de la vida urbana. Significa entender el espacio urbano como un espacio de emancipación, dignificación, creación y desarrollo humano. En su operativización debiéramos pensar tanto en el proceso (democracia radical en la producción de la ciudad) como en el resultado (justicia espacial).

El derecho a la ciudad se entiende en el marco de los derechos, económicos, sociales y culturales. El derecho colectivo a la participación democrática en las decisiones de cómo se realiza ciudad; acceso a bienes públicos como espacios públicos, calidad ambiental, acceso a servicios básicos; acceso a oportunidades económicas, de salud, educación, diversidad social, ocio, etc.

En este sentido, la estructura socio espacial altamente segregada presente en las ciudades chilenas, reforzada con el debilitamiento de la esfera pública en todo sentido, el fraccionamiento territorial y municipalización del estado y los altos niveles de desigualdad de ingresos y riqueza existentes en el país se articulan y potencian una retroalimentación negativa que impide el despliegue de este derecho. De ahí el carácter comprensivo y radical del derecho a la ciudad. Aunque no existen definiciones unívocas en la literatura académica, esferas públicas y movimientos sociales y comunidades, debe tenerse presente el carácter disruptivo de éste<sup>8</sup>.

En los últimos años ha existido una cierta "apropiación", instrumentalización y reducción del concepto del derecho a la ciudad, a veces incluso de manera honesta y bien intencionada, por parte de organismos internacionales y multilaterales y por Estados y actores políticos que entienden este derecho de una manera altamente reduccionista (ejemplo: mayor igualdad en el acceso a ciertos bienes públicos o servicios básicos solamente), que hace perder el sentido más global de lo que significa este derecho. En ese sentido, existe siempre una cierta tensión entre lo institucional y normado (más asociado a la lógica del estado) y lo espontáneo y dinámico (más asociado a personas y comunidades autónomas que se auto-realizan). Ello no implica dejar de hacer esfuerzos en pro de definir operativamente este derecho, pero siempre teniendo presente que el derecho a la ciudad se enmarca dentro una transformación global de la sociedad que busca superar la ciudad capitalista y que por ende el como pensarla es un ejercicio no sólo individual, teórico o académico, sino que también necesariamente abierto, colectivo y

---

<sup>8</sup> Lefebvre fue muy influido por el pensamiento de los situacionistas franceses, como Guy Debord, que a su vez influenciaron de manera muy importante el movimiento del Mayo del 68 francés, y que reivindicaban el rol de la experimentación, disrupción y deconstrucción en la vida cotidiana y social

político. Implica, de hecho, re-pensar la relación entre lo individual y comunitario, y lo estatal. El problema pasa por cómo permear y volver ese estado un instrumento en beneficio de la consecución de ese orden normativo, que pasa por un proceso de acumulación social de fuerzas, por cierto, que a la vez evite la autonomización del poder estatal<sup>9</sup>. En este sentido, el derecho a la ciudad no puede dissociarse de su carácter emancipador, experimental y político, pues necesariamente entra a cuestionar y desafiar las actuales relaciones de poder. Se podría decir, incluso, que la perspectiva del derecho a la ciudad, es ni más ni menos que por el proceso de realización y emancipación humana en un nuevo orden político-económico que hemos creado como seres humanos y cuyas transformaciones se relacionan dialécticamente con las de la sociedad y la ciudad, en el marco de la denominada dialéctica socio-espacial<sup>10</sup>

En términos constitucionales la discusión a propósito del derecho a la ciudad se vincula de manera directa, aunque no exclusiva, dado que el concepto cuestiona la globalidad del orden económico-político, con dos temas claves: 1) función social de la propiedad y orden jurídico económico; y 2) carácter del estado (estado subsidiario vs estado planificador y ejecutor, de la mano de comunidades y sociedad organizada), en los que necesariamente debiera insistirse desde la perspectiva del derecho a la ciudad."

El derecho a la ciudad incluye el derecho a la vivienda, en el sentido que la vivienda no es sólo un espacio y estructura física, sino también una forma de relacionarte con un determinado entorno y una red de relaciones sociales y espaciales, en su calidad de soporte para otros derechos.

#### Links y videos:

¿Por qué una Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad?: <http://www.hic-al.org/derecho.cfm?base=2&pag=derechociudad2>

El Derecho a la Ciudad - David Harvey: <http://www.sinpermiso.info/textos/el-derecho-a-la-ciudad>

Informe completo: El Derecho a la Ciudad en el Mundo. Compilación de documentos para el debate:

<http://www.gloobal.net/iepala/gloobal/fichas/ficha.php?entidad=Textos&id=11616&opcion=documento>

[Sugranyes, A., & Mathivet, C. \(Eds.\). \(2011\). Ciudades para tod@s: por el derecho a la ciudad, propuestas y experiencias. Habitat International](#)

<http://revistaplano.cl/2013/06/07/ana-sugranyes-el-derecho-a-la-ciudad-y-las-politicas-en-vivienda-social/>

Estatuto das cidades Brasil: <http://www.geomatica.ufpr.br/portal/wp-content/uploads/2015/03/Estatuto-da-Cidade.pdf>

---

<sup>9</sup> Estos autores ya se movían en una matriz marxista heterodoxa que es crítica al curso que había ido tomando el proceso de la URSS

<sup>10</sup> Soja, Edward (1980) "The Socio-spatial dialectic", *Annals of the Association of American Geographers*, 70 (2): 207-225).

## b) El Derecho a la vivienda

El derecho internacional considera la vivienda como parte integrante del derecho a un nivel de vida adecuado. En efecto, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) señala que “[l]os Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia”.

Posteriormente, la Relatoría Especial para el Derecho a una Vivienda Adecuada ha realizado un importante trabajo para especificar este derecho, indicando que no se reduce a un objeto material, sino al “derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a tener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y dignidad”. Además, en virtud de la interdependencia e indivisibilidad de los derechos humanos, el derecho a la vivienda adecuada se concibe como una puerta de entrada al goce de otras garantías y a la satisfacción de diversas necesidades de las personas (Rodnik, 2012). En este sentido, más allá de un tipo particular de refugio, la vivienda tiene connotaciones funcionales, sociales, económicas y culturales que contienen y simbolizan innumerables aspectos del diario vivir. La vivienda es, simultáneamente, el espacio que contiene la singularidad y privacidad de quienes la habitan, y el punto de referencia desde el cual se integran a la sociedad o comunidad. Al respecto, la Observación N° 4 del Comité DESC, que determina el sentido y alcance de este derecho señala que una vivienda adecuada se compone al menos de los siguientes siete atributos:

- i) seguridad de la tenencia,
- ii) disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura,
- iii) gastos soportables,
- iv) habitabilidad,
- v) accesibilidad/asequibilidad,
- vi) ubicación,
- vii) adecuación cultural.

“Veo a la vivienda como un portal, una puerta de entrada a partir de la cual es posible acceder al derecho de educación, salud, a la no discriminación a la cultura etc”<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Raquel Rodnik: <https://revistatrip.uol.com.br/tpm/a-urbanista-raquel-rolnik-defende-a-moradia-como-direito-humano> , <http://observatoridesc.org/es/derecho-una-vivienda-adecuada>

### Links y videos:

David Harvey: el derecho a la vivienda y a la ciudad en el contexto de la crisis: <http://observatoridesc.org/es/videos/david-harvey-el-derecho-la-vivienda-y-la-ciudad-en-el-contexto-de-la-crisis>

Doris Gonzalez: Desafios en el derechos a la vivienda: <https://invi.uchilefau.cl/entrevista-a-doris-gonzalez-desafios-en-derecho-a-la-vivienda/>

#### **c) Stock de vivienda en arriendo protegido (o “inmobiliarias populares”):**

La glosa 3 letra J del presupuesto 2017, fue una indicación de la ley de presupuesto de ese año en el gobierno de Bachelet que permitió alternativas el paradigma de las ciudades, que fue mediáticamente capitalizado por el alcalde Jadue de Recoleta a través de las llamadas “Inmobiliarias Populares”. A grandes rasgos posibilita que se traspasen fondos del Estado (gobierno central) al mismo Estado (gobiernos locales) para la rehabilitación y construcción de viviendas en modalidad de arriendo en zonas centrales, estos fondos se traspasan a personas jurídicas públicas y privadas (ojo con las privadas que podrían volver al carácter subsidiario del Estado) para construir y transformar viviendas para personas vulnerables que cumplan con los requisitos del subsidio de arriendo, para que después de construida una personalidad jurídica privada gestione los arriendos. Lo revolucionario de esta glosa es que permite a los municipios la posibilidad de resolver su propio déficit habitacional, generando oferta de vivienda pública, pudiendo a mediano cambiar lógicas del mercado del suelo

Esta iniciativa podría ser reorientada por el actual gobierno de Sebastián Piñera, a limitar el otorgamiento de estos subsidios a municipios, y permitir el ingreso del sector privado como CCHC para generar oferta habitacional bajo estas condiciones, monopolizando el negocio del arriendo. Es importante que desde el trabajo parlamentario, se promueva que los municipios promuevan estas iniciativas y se pueda gestionar inmuebles públicos para estos fines.

#### **d) Extensión o densificación de la ciudad.**

La problemática del suelo disponible hace pensar en la ciudad construida más que en generar nuevas áreas urbanizadas que acojan vivienda. En este sentido la densificación es clave para las áreas centrales y pericentrales de la ciudad (El distrito 10 corresponde a comunas centrales como Santiago, Providencia, Ñuñoa y Macul, y peri centrales como San Joaquín y La Granja), por lo que la densificación es una herramienta urbana necesaria. El problema radica en que esta debe acogerse a estándares urbanos mínimo, los cuales no existen actualmente.

## e) Migrantes

Garantizar las condiciones mínimas de las viviendas emplazadas en zonas centrales de la ciudad, donde mayormente vivienda migrantes. Enfatizar línea Subsidio Cites y Conventillos pero evitando transferencias a propietarios sin asegurar su aporte de mantención y arriendos no abusivos.

El 9 de Junio de 2017, Benito Lalane murió de hipotermia a causa de las malas condiciones de la vivienda que arrendaba en Pudahuel, hacinado junto a otros haitianos. El 24 de Diciembre de 2017 en Conchalí, Djon Benjamin, también haitiano, perdió la vida a manos del dueño de la casa donde vivía por una deuda de US\$ 8 en la cuenta de agua.

Según la encuesta CEP Abril-Mayo 2017, los chilenos aceptamos más la inmigración que hace 15 años, pero aún es considerada un peligro para nuestra cultura, para el empleo y un factor que aumenta la criminalidad. Según los extranjeros, casi el 20% declara haber recibido un trato discriminatorio sólo por su país de origen<sup>12</sup>, en un Chile que alberga 465.000 inmigrantes<sup>13</sup> que pagan impuestos y aportan el 2.1% de la fuerza laboral<sup>14</sup>.

El resultado esperable, de no mediar una respuesta oportuna a la demanda habitacional inmigrante, es que situaciones como las vividas por Benito y Djon comiencen a ser más frecuentes. Sus historias permiten evidenciar tres asuntos relevantes: las irregularidades del mercado de arriendo para inmigrantes, las condiciones de habitabilidad que el mercado del ofrece y la inexistencia de programas habitacionales que entreguen soluciones tempranas.

Para dimensionar lo anterior, hay que considerar que en Chile 330 mil inmigrantes arriendan una vivienda<sup>15</sup> y muchas de esas familias podrían ser objeto de cobros abusivos y vivir en condiciones que ponen en riesgo su vida. Otro antecedente, según la CASEN 2015, es que el 25,1% de esos hogares viven hacinados, superando en casi 4 veces el número de hogares chilenos hacinados, fenómeno que se concentra en la Región Metropolitana y la zona norte del país.

Lo expuesto se manifiesta en las poblaciones Parinacota de Quilicura y Baltazar Castro de Rancagua, donde la renta mensual de departamentos entre 40 y 45 m<sup>2</sup> llega a los US\$420, pudiendo haber hasta 4 hogares por vivienda<sup>16</sup>. Dichos departamentos son arrendados por sus propietarios quienes no los ocupan. Accedieron a esas viviendas mediante subsidios entregados por el Estado en los 90' para activar la economía y frenar la situación de pobreza extrema y de carencia habitacional en que la Dictadura sumió al país. Sus características constructivas apegadas a estándares mínimos soportan terremotos, pero

---

<sup>12</sup> Fuente: CASEN 2015

<sup>13</sup> Cifra en base a la proyección del Censo 2002. Fuente: CASEN 2015.

<sup>14</sup> De acuerdo a las cifras del INE, al trimestre septiembre-noviembre 2016 el total de ocupados fue de 8.200.015. De ellos, 171.071 son de nacionalidad extranjera, lo que equivale a sólo el 2,1% de los ocupados. Informe Laboral: Impactos económicos de la inmigración en Chile en un contexto de envejecimiento de la población, Enero 2017, CLAPES-UC.

<sup>15</sup> Fuente: CASEN, 2015

<sup>16</sup> Equipo Regeneración Urbana, Serviu Metropolitano.

presentan deficiencias de ventilación, aislación térmica y humedad; y se emplazan en áreas urbanas donde coexiste el narcotráfico y la marginalidad socioeconómica y la segregación urbana. En las regiones de Arica y Parinacota, Tarapacá y Antofagasta, el 28%, 25% y 33% de las familias que viven en campamentos en condiciones sanitarias precarias, son extranjeras<sup>17</sup> y pagan hasta US\$170 mensuales.

Para paliar la situación, desde 2015 el Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha eliminado el requisito a los extranjeros de contar con 5 años de residencia ininterrumpida, a contar del otorgamiento de la Permanencia Definitiva<sup>18</sup>. Ello ha permitido en el período 2014-2017 otorgar 1.355 subsidios para compra o construcción de viviendas a inmigrantes a través del Fondo Solidario de Elección de Vivienda<sup>19</sup> e incrementar las asignaciones en dicho período de 98 a 339, estando concentradas en un 50,5% en las regiones de Arica y Parinacota, Tarapacá y Antofagasta. Asimismo, el Programa de Arriendo de Vivienda destinado a cubrir el precio de renta de viviendas, ha otorgado 975 subsidios y se ha incrementado en el mismo lapso de 27 a 406 asignaciones<sup>20</sup>, concentrándose el 41,3% en la Región Metropolitana<sup>21</sup>.

Al respecto deben atenderse dos conclusiones:

1. Dado que los programas de vivienda en Chile se ciñen a la obtención de la Permanencia Definitiva, la cual demora hasta dos años en obtenerse, debe implementarse desde el Estado una oferta temprana de viviendas dignas para inmigrantes; y medios legales para controlar los abusos.
2. El déficit cuantitativo de viviendas se calcula en 391.546 viviendas<sup>22</sup> y de ellas, más de 1/4 podría corresponder a la necesidad de viviendas para inmigrantes<sup>23</sup>. Las cifras del Ministerio parecen indicar que los inmigrantes prefieren el arriendo que la titularidad de la vivienda, posiblemente por la inmediatez y la movilidad que eso les permite, tendencia que debería observarse para cubrir el déficit y apuntar a políticas de vivienda adecuadas para inmigrantes.

---

<sup>17</sup> "Datos duros de una realidad muchísimo más dura", Informe Encuesta Nacional de Campamentos 2015, Fundación Un Techo Para Chile.

<sup>18</sup> Requisitos para obtención de Permanencia Definitiva en Chile:

- 2 años de Visa Sujeta a Contrato
- 1 año de Visa Temporal
- 2 Años de Visa de Estudiante y título respectivo obtenido en Chile
- Visa Oficial (al menos un año si es administrativo)

<sup>19</sup> Destinado a financiar la compra o construcción de viviendas en propiedad, principalmente a familias del 40% más pobre y sin acceso a crédito.

<sup>20</sup> En el período 2014-2017, mediante el programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda dirigido a familias del 40% más pobre de ingreso y sin acceso a crédito, se han asignado 1.355 subsidios para ser titular de una vivienda; un 50,5% de ellos en las regiones de Arica y Parinacota, Tarapacá y Antofagasta. El programa "Subsidio de Arriendo de Vivienda" ha entregado 975 subsidios, concentrando la Región Metropolitana el 41,3% de las asignaciones. Estos programas han incrementado sus asignaciones en dicho período, pasando de subsidios para acceder a vivienda sin deuda y para arriendo

<sup>21</sup> Fuente de datos de asignación de subsidio: Minvu, 2017

<sup>22</sup> Fuente: CASEN 2015.

<sup>23</sup> 25,5%. Considera el universo de hogares inmigrantes en condición de hacinamiento medio bajo, medio alto y crítico sobre el total de hogares inmigrantes. Fuente: CASEN 2015.

---

**DECIDE**  
DEMOCRACIA, PODER Y TERRITORIO