



ANÁLISIS DE LA POLÍTICA PÚBLICA HABITACIONAL DEL MINISTERIO DE
VIVIENDA Y URBANISMO, RECOGIDA EN EL DECRETO SUPREMO N°19
DE 2016, EN LA REGIÓN METROPOLITANA

POR: NICOLÁS SALVADOR VILLALOBOS MARTÍNEZ

Tesis presentada a la Facultad de Gobierno de la Universidad del Desarrollo
para optar al grado de Magíster en Políticas Públicas, Mención Economía y
Gestión Pública.

PROFESOR GUÍA:

Sra. Carola Alejandra Contesse Strauss.

Sr. Armando Octavio Rojas Jara.

Junio 2022
SANTIAGO

© Se autoriza la reproducción de esta obra en modalidad acceso abierto para fines académicos o de investigación, siempre que se incluya la referencia bibliográfica.

RESÚMEN.....	4
CAPITULO I: INTRODUCCIÓN	5
CAPITULO II: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA E INTERROGANTES DE INVESTIGACIÓN.....	12
2.1. DÉFICIT CUANTITATIVO HABITACIONAL.....	13
2.1.1. Vivienda.....	18
2.1.2. Infraestructura.....	19
2.1.3. Servicios.....	19
2.1.4. Espacio Público.....	19
2.2. SEGREGACIÓN SOCIOESPACIAL.....	20
CAPITULO III: MARCO TEORICO Y DISCUSIÓN BIBLIOGRAFICA.....	24
3.1 DÉFICIT CUANTITATIVO HABITACIONAL.....	24
3.1.1. Banco Interamericano de Desarrollo.....	25
3.1.2. Ministerio de Desarrollo Social y de Familia:.....	25
3.1.3. Cámara Chilena de la Construcción:.....	26
3.1.4. Centro de estudios e investigación Libertad y Desarrollo.....	27
3.1.5. Ministerio de Vivienda y Urbanismo:.....	27
3.2. DÉFICIT URBANO – HABITACIONAL.....	29
3.2.1. Ministerio de Vivienda y Urbanismo.....	30
3.3. SEGREGACIÓN SOCIOESPACIAL:.....	34
3.3.1. Santiago Linares.....	34
3.3.2. Francisco Sabatini.....	37
CAPITULO IV: METODOLOGÍA Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN.....	39
4.1 ENFOQUE METODOLÓGICO.....	39
4.2 UNIDAD DE ANÁLISIS.....	39
4.2.1 Familias Vulnerables:.....	40
4.2.2 Familia Sectores Medios:.....	41
4.3 FUENTES DE INFORMACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE TABLAS DE ANÁLISIS.....	43
4.3.1 Ministerio de Vivienda y Urbanismo:.....	43
4.3.2 Tablas de Análisis.....	44
4.4. PROBLEMÁTICA.....	45
4.5. PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN.....	46
4.6. OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN.....	47
4.6.1. Objetivo General.....	47
4.6.2. Objetivos específicos.....	47
4.7. HIPÓTESIS DE INVESTIGACIÓN.....	47
4.8. PLAN DE ANÁLISIS.....	48
CAPITULO V: ANÁLISIS DE RESULTADOS.....	49
CAPITULO VI: CONSIDERACIONES FINALES.....	64
CAPITULO VII: CONCLUSIONES.....	66
CAPITULO VIII: BIBLIOGRAFÍA.....	70

RESÚMEN.

El presente trabajo tiene por objeto principal, analizar la evolución de la política pública habitacional en Chile, en particular en la Región Metropolitana y su variación hasta la aplicación del Decreto Supremos N°19 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo del año 2016.

Mediante un estudio cuantitativo se analizarán diversas variables, como son las ubicaciones de proyectos sociales, porcentaje de familias acogidas a los programas, caracterización socioeconómica de estas, entre otros.

Asimismo, mediante los resultados obtenidos veremos que en gran parte y lo propio establecido en el Decreto, no cambia de manera sustancial la integración social de los habitantes más desprotegidos de nuestra región, como asimismo no se avanza en la disminución de la segregación socioespacial en la Región Metropolitana.

CAPITULO I: INTRODUCCIÓN

Históricamente en Chile, nos hemos visto enfrentados a una serie de problemas relativos a la política pública habitacional. Si bien se han realizado avances en diferentes materias subyacentes al tema, nada obsta a que hoy nos enfrentamos a problemas como lo son el déficit nacional de viviendas y la segregación socioespacial de ciertos grupos de la población, por lo general los más desprotegidos.

Desde sus orígenes, la política habitacional en nuestro país ha tenido por objetivo principal la atención de demanda relacionada a la carencia cuantitativa de viviendas. En el año 1957 se realizó el primer Censo Nacional de Vivienda, el cual nos arrojó una primera mirada global de la problemática, en donde se estimó un stock total nacional de 1.051.075 viviendas particulares y se cuantificó un déficit de 242.338 viviendas. (Silva y Nieto, 1974).

Posteriormente durante la década de los años 60 y frente al déficit detectado, se crearon los primeros “Planes de Ahorro Popular” (PAP), los cuales no lograron revertir el déficit habitacional o atacar de fondo la problemática detrás, donde inclusive éste alcanzó un total de 400.000 unidades durante el año 1970, representado un 21% del stock total nacional de viviendas. (Silva y Nieto, 1974). Asimismo, durante el gobierno de la Unidad Popular, se iniciaron los planes de

construcción de viviendas más masivos vistos en la historia de Chile hasta ese entonces, alcanzando más de 100.000 nuevas viviendas con la intención de ser construidas por el estado, sin embargo, posteriormente se vieron frenadas o canceladas dado el desabastecimiento y encarecimiento de materiales de construcción hasta el año 1973, en que se interrumpió el orden democrático del país, dando paso a una nueva política pública habitacional.

Desde el año 1974 hasta 1989, la construcción habitacional alcanzó, según fuentes del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cifras inferiores a 40.000 unidades anuales, no logrando cubrir la necesidad de nuevas viviendas por causa del crecimiento de los hogares. (Ministerio de Vivienda y Urbanismo [MINVU], 2008).

Asimismo en dicho periodo de tiempo, en el año 1979 se aprobó la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), donde entre sus objetivos particulares estuvieron: **a)** el suelo urbano dejaba de ser un recurso escaso; **b)** la necesidad de aplicar sistemas flexibles de planificación con una mínima intervención estatal; y **c)** la exigencia de definir procedimientos y eliminar restricciones para permitir el crecimiento natural de las áreas urbanas siguiendo las tendencias de mercado.

Así entonces, se procede a modificar el Plan Intercomunal de Santiago mediante el D.S. N°420 de 1979, expandiendo el área urbana en 62.000 hectáreas,

equivalente a un 160% del área urbana existente de esa época. (Valdés, 1989), sin embargo, seis años después el gobierno de la época se vio en la necesidad de ajustar la PNDU - dado el no cumplimiento del fin original - mediante la dictación del D.S. N°31, en que se estableció que el suelo urbano sí constituía un recurso escaso y que el derecho de propiedad podría tener restricciones en función del bien común (Biblioteca del Congreso Nacional).

En la medida que el déficit cuantitativo seguía midiéndose cada vez con mayor precisión y actualización en los mecanismos de cálculo, se dio un factor adicional y nuevo, el de las familias allegadas, ya no sólo nos enfrentábamos al déficit habitacional per se, sino que comenzó a cuantificar las familias obligadas a compartir sus viviendas y por tanto conjugar más de un núcleo habitacional en un mismo hogar.

Así dado el poco avance en materia constructiva habitacional, ya para el retorno de la democracia en el año 1990, el déficit habitacional alcanzó casi el millón de viviendas. (Ministerio de Planificación y Cooperación [MIDEPLAN], 1996).

Es entonces que desde el año 1990 la necesidad por revertir el déficit habitacional era algo urgente en nuestra política pública, fue en ese entonces donde se privilegió la construcción masiva de viviendas a un ritmo no visto antes en nuestro país, pasando a un promedio de 90.000 viviendas anuales impulsadas por el

estado. Una de las grandes consecuencias de esta masividad fue el crecimiento desequilibrado de las ciudades y el surgimiento de zonas periféricas homogéneas con una condición socio económica desmejorada y una insuficiente dotación de servicios urbanos.

Si bien ya a mitad de los años 90, comienza una paulatina mejora en los estándares de calidad urbana de los nuevos loteos de viviendas sociales, en donde se exigió, por ejemplo la construcción simultánea de obras de equipamiento e infraestructura complementaria, no fue suficiente para disminuir la segregación de los grupos más desfavorecidos ni elevar los estándares de accesibilidad o infraestructura en ciertas comunas de la Región Metropolitana.

En el año 2000 se presentan programas de mejoramiento urbano y la ciudad se transforma en uno de los temas prioritarios dentro de las políticas públicas nacionales, prueba de aquellos fue que durante el año 2004 se creó el Programa Quiero Mi Barrio, en el cual se acuña por primera vez el concepto de Política Urbano – Habitacional de Mejoramiento de la Calidad y de la Integración Social. (MINVU. 2009).

Si bien el MINVU, ha mantenido una mejora paulatina en el tiempo y nuestra política habitacional ha ido mejorando dada la breve reseña que hemos mencionado, una tónica constante que sí se ha mantenido, es que frente al déficit

cuantitativo habitacional y la necesidad de otorgar una solución de vivienda per se, los nuevos proyectos sociales se han congregado – en su mayoría – fuera de los ejes céntricos de las urbes, o en lo que comúnmente conocemos como periferias.

El tema de las viviendas y la segregación propia de sus habitantes no se trata de un fenómeno nuevo, durante la segunda Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Urbanos Hábitat II, realizada en el año 1996, tuvo como uno de los objetivos centrales abordar los compromisos de los estados en torno a la temática “Vivienda adecuada para todos” y el “Desarrollo sostenible de los asentamientos urbanos en un mundo en vías de urbanización”. (ONU-Hábitat II, 1996). Hubo diversos temas tratados en dicha conferencia, en donde los estados miembros – entre ellos Chile – asumieron compromisos de carácter impositivos, dado que hasta ese entonces, no habían sido capaces de otorgar una solución a problemáticas propias de las políticas públicas habitacionales, entre ellos: la desigualdad; marginación de sus habitantes y la segregación socioespacial.

Adicionalmente se acordaron en lo relativo a temas de vivienda, avanzar en materias de política habitacional y urbana sustentable, focalizada en los sectores de la población más empobrecidos y con mejores estándares de calidad para ellos. En un nivel más operativo, el compromiso consistió en lograr una disminución sustancial del déficit habitacional; focalizar planes y programas en

grupos sociales más vulnerables, atendiendo a sus particularidades de género, edad, pertenencia indígena, nacionalidad, entre otros; mejorar los estándares de la vivienda social en eficiencia energética, contribuir a mejorar las viviendas ya existentes y sus entornos construidos; y avanzar en movilidad habitacional. Los compromisos en torno al ordenamiento territorial consistieron en promover un poblamiento con desarrollo urbano integrado, a través de políticas públicas globales, flexibles y descentralizadas. (Chile - Informe Habitacional Hábitat III, 2016).

Una de las metas en temas de ordenamiento territorial, consistió que las políticas deberían ser pensadas tanto para las áreas metropolitanas como también para el desarrollo de ciudades intermedias, asegurando así la calidad de vida de las personas y el crecimiento productivo de los asentamientos. Se trató de ir en búsqueda de un ordenamiento territorial sustentable que considere tanto el crecimiento armónico de las ciudades, como el impacto que este crecimiento tiene en áreas rurales. (Chile - Informe Habitacional Hábitat III, 2016).

Como ya vimos en nuestra introducción el déficit de viviendas y la segregación socioespacial es un fenómeno no sólo que se da en nuestro país, sino que es de índole mundial, por el tratamiento que se ha dado ante organismos internacionales.

En el presente trabajo analizaremos la evolución que han tenido los asentamientos sociales en nuestro país, en particular en la Región Metropolitana, otorgado una mirada amplia de dónde se han asentado dichas familias, según las políticas habitacionales vigentes, en particular desde el año 2016 con la dictación del Decreto Supremo N°19 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de 2016, asimismo estudiaremos la problemática que dice relación, con que al menos en nuestra Región Metropolitana la mayor concentración de viviendas sociales se ha dado en comunas periféricas o con bajos índices de bienestar territorial, entre otros.

La metodología será llevada a cabo desde un análisis cuantitativo con un enfoque explicativo, dado que compararemos la cantidad de proyectos acogidos en unas áreas versus otras, asimismo con distintos tipos de indicadores territoriales y otros factores relevantes.

El estudio se tratará de un diseño no experimental, dado que no existe intervención de datos algunos por ser estos obtenidos en su mayoría a través de transparencia del MINVU y corresponderá a su vez, a una muestra censal, en el entendido que los sujetos de estudio serán las personas beneficiarias bajo el mecanismo de subsidios habitacionales recogidos y establecidos en el D.S. N°19.

Si bien veremos los avances en la política habitacional, como el diseño y calidad de viviendas hoy implementadas, le entregaremos al lector una visión amplia de lo que ha sido hasta ahora la política habitacional de nuestro país, la cual se recoge y repite nuevamente a través del D.S. N°19.

El presente trabajo se estructurará en 6 capítulos, en el primero de ellos plantearemos el problema y nuestras principales interrogantes de investigación; a continuación se establecerá el marco teórico y la discusión bibliográfica que atañe nuestro estudio; posteriormente daremos cuenta de la metodología y diseño de investigación empleado; seguido del análisis de los resultados obtenidos en la investigación; para finalmente terminar con algunas consideraciones finales y conclusiones.

CAPITULO II: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA E INTERROGANTES DE INVESTIGACIÓN.

El D.S. N°19, establece tres ejes centrales en sus considerandos primeros, en el presente capítulo nos referiremos a los dos primeros que son aquello que nos convoca.

*“Que es decisión del Estado **contribuir a revertir el déficit habitacional y la segregación socio espacial**, en regiones, ciudades y comunas con*

*mayor demanda habitacional insatisfecha, **favoreciendo la integración social, reduciendo inequidades** y fortaleciendo la participación ciudadana a través de políticas, programas e iniciativas destinadas a generar **viviendas de calidad, barrios equipados y ciudades integradas social y territorialmente.***

*Que es interés del Estado **facilitar el acceso a una vivienda en proyectos socialmente integrados,** a las familias beneficiarias de un subsidio que no ha podido ser materializado y a nuevas familias que requieren del apoyo del Estado para financiar su vivienda.*

La necesidad de contribuir a la generación de empleo y a activar la industria de la construcción, mediante incentivos a la ejecución de proyectos habitacionales para compra de vivienda con subsidio del Estado". (Decreto Supremo N°19 de Vivienda y Urbanismo de 2016, Biblioteca del Congreso Nacional).

A continuación daremos una breve reseña para acercarnos de lo que consiste cada punto establecido :

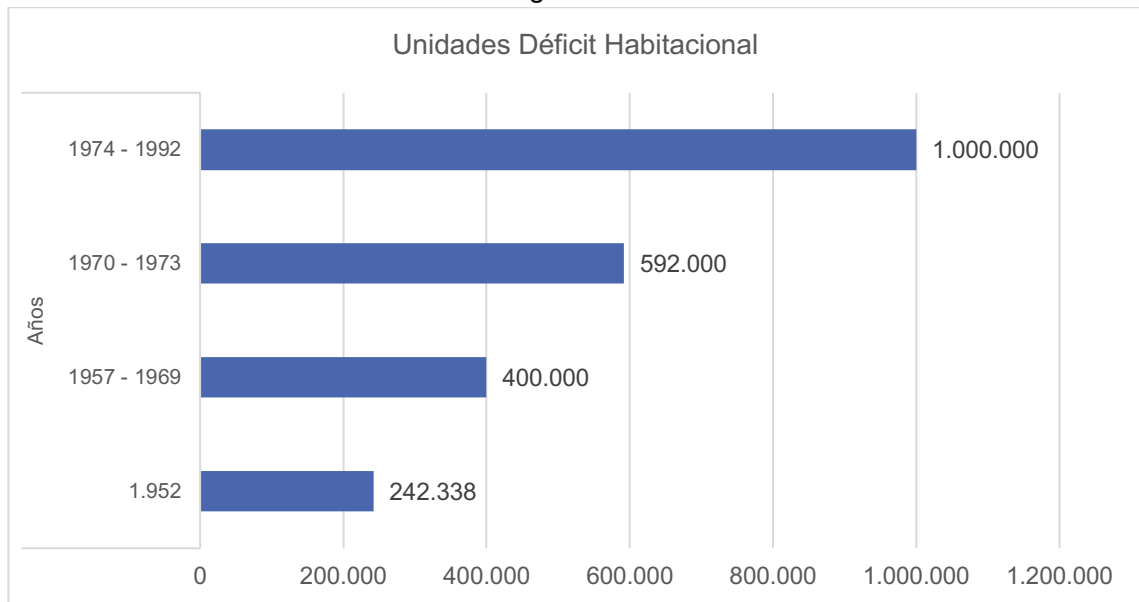
2.1. Déficit Cuantitativo Habitacional.

En primer lugar definiremos el concepto a que se refiere el presente apartado, el déficit cuantitativo habitacional lo comprenderemos como el conjunto integrado

de carencias habitacionales que afectan significativamente el hábitat residencial y la calidad de vida de la población. (MINVU, 2009).

Una de las primeras interrogantes que debemos analizar se refiere a ¿Cuánto ha sido el déficit habitacional en el país en el tiempo? y ¿Cómo éste ha variado en el tiempo en la Región Metropolitana?.

Grafico 1. Unidades de vivienda según déficit habitacional entre 1952 – 1989.



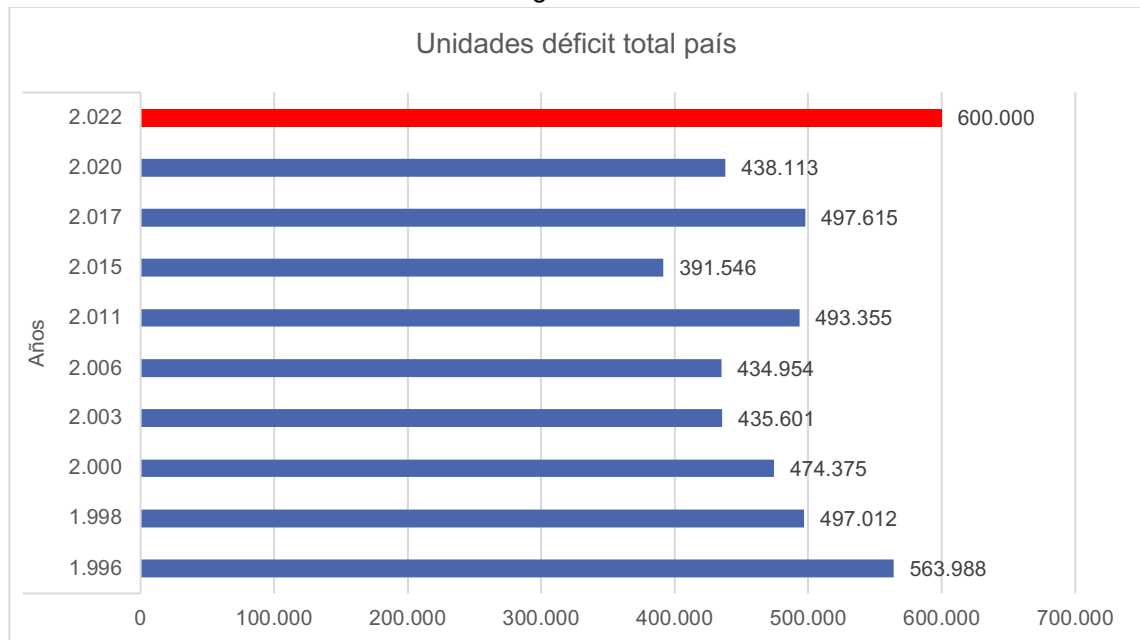
Fuente: Elaboración propia según datos obtenidos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y la Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos.

Si analizamos el gráfico N°1 nos damos cuentas que entre el primer Censo Nacional de Vivienda del año 1952, hasta el año 1992, el déficit cuantitativo aumentó más de 4 veces al llegar a más de un millón de viviendas. Si bien existen múltiples factores los cuales pudiesen explicar lo anterior, como la migración

acrecentada del campo a la ciudad y factores económicos, principalmente se debió a que éste fue realmente medido y cuantificado.

Posteriormente y desde el año 1996 en adelante, el déficit cuantitativo a nivel nacional se mantuvo – por decirlo así – en una cierta constante.

Gráfico 2. Unidades de vivienda según déficit habitacional entre 1996 – 2022.

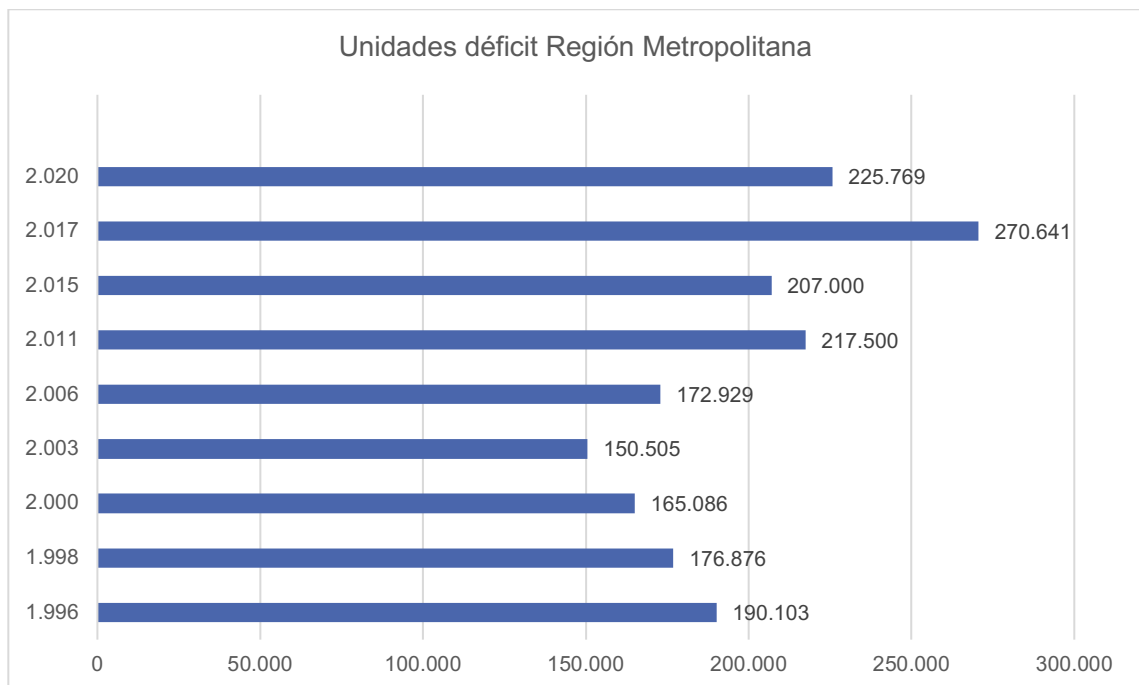


Fuente: Elaboración propia según datos obtenidos para periodos 1996 – 2020. Encuesta CASEN. Año 2022 proyecciones Cámara Chilena de la Construcción.

Si bien, podemos apreciar un aumento en el déficit cuantitativo de viviendas durante los años 2011 y 2017, las proyecciones para el año 2022 indican un incremento sustancial en las proyecciones superando todo registro a la fecha.

A continuación, veremos que en la Región Metropolitana el déficit cuantitativo se representa de la siguiente manera:

Gráfico 3. Unidades de vivienda según déficit habitacional Región Metropolitana entre 1996 – 2020.



Fuente: Elaboración propia según datos obtenidos para periodos 1996 – 2020. Ministerio de Desarrollo Social – Data Social.

Con lo anterior podemos, en primer lugar, apreciar que del total de viviendas necesarias en el país, la mayor cantidad se concentra en la Región Metropolitana.

Si bien no existen datos oficiales para el año 2022, en declaraciones del actual Ministro de Vivienda Carlos Montes (Diario El Mostrador, 2022), como el de organizaciones civiles, se estiman que la necesidad de nuevas viviendas llegue a

cifras récords, esto explicado en parte por la situación de pandemia y crisis migratoria por la cual atraviesa nuestro país.

Para complementar nuestro análisis y nuestra primera definición tomaremos lo propuesto por la Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos, en adelante CEHU, en el año 2009, en que se identifican 4 componentes que dan forma al déficit urbano habitacional: a) vivienda; b) infraestructura; c) servicios; y d) espacio público, a su vez estos componentes, poseen subdimensiones de cantidad o cobertura, calidad y acceso.

La dimensión de cantidad o cobertura es la que se refiere al déficit cuantitativo, mientras que de una manera cualitativa da cuenta de la calidad de la vivienda, y la última dimensión de acceso, es donde se identifican 3 tipos de restricciones, las cuales son:

- Incapacidad económica para el acceso a tales servicios.
- Inaccesibilidad físico – espacial a los mismos (determinadas por las distancias y/o carencias de transporte).
- Exclusión de grupos específicos de la población.

Imagen N°1. Definición, dimensión y componentes del Déficit Urbano – Habitacional.



Fuente: CEHU – MINVU 2009

Respecto a la imagen N°1 los componentes ya mencionados del déficit urbano – habitacional se pueden desarrollar de la siguiente manera:

2.1.1. Vivienda.

Hace referencia a los requerimientos de alojamiento o habitación que habilitan el acceso de individuos a una solución habitacional adecuada, independiente y bien localizada. (MINVU, 2013).

2.1.2. Infraestructura.

Dice relación con los componentes de requerimientos de infraestructura urbana que facultan la circulación vehicular y peatonal, el abastecimiento de servicios básicos y la protección de la población contra riesgos naturales. (MINVU, 2013).

2.1.3. Servicios.

Este componente aborda los requerimientos de servicios sociales que posibilitan la subsistencia, la seguridad y el acceso a oportunidades para el conjunto de la población, dentro de este ítem se consideran diversos requerimientos vinculados a subcomponentes sectoriales y funcionales de distintos servicios que inciden de modo determinante en la calidad de vida de la población. (MINVU, 2013).

2.1.4. Espacio Público.

Espacio público fue definido como los requerimientos de áreas, espacios, lugares (abiertos o cerrados) de uso público, que fomentan la recreación, el esparcimiento, el intercambio, la integración social y la preservación del patrimonio histórico y cultural. (MINVU, 2013).

Ya desde una primera vista global y en base a los componentes antes mencionados, podemos tener al menos una luz de los principales problemas en la política habitacional en Chile, en el cumplimiento o no de los componentes, y en que como veremos por diversos factores se sigue privilegiando la construcción de viviendas sociales donde precisamente estos conceptos no están del todo desarrollados.

Lo anterior resulta algo no menor dado el no cumplimiento de los acuerdos adoptados por el Estado de Chile en la Conferencia sobre Vivienda y Desarrollo Sostenible Hábitat III el año 2016.

2.2. Segregación socioespacial.

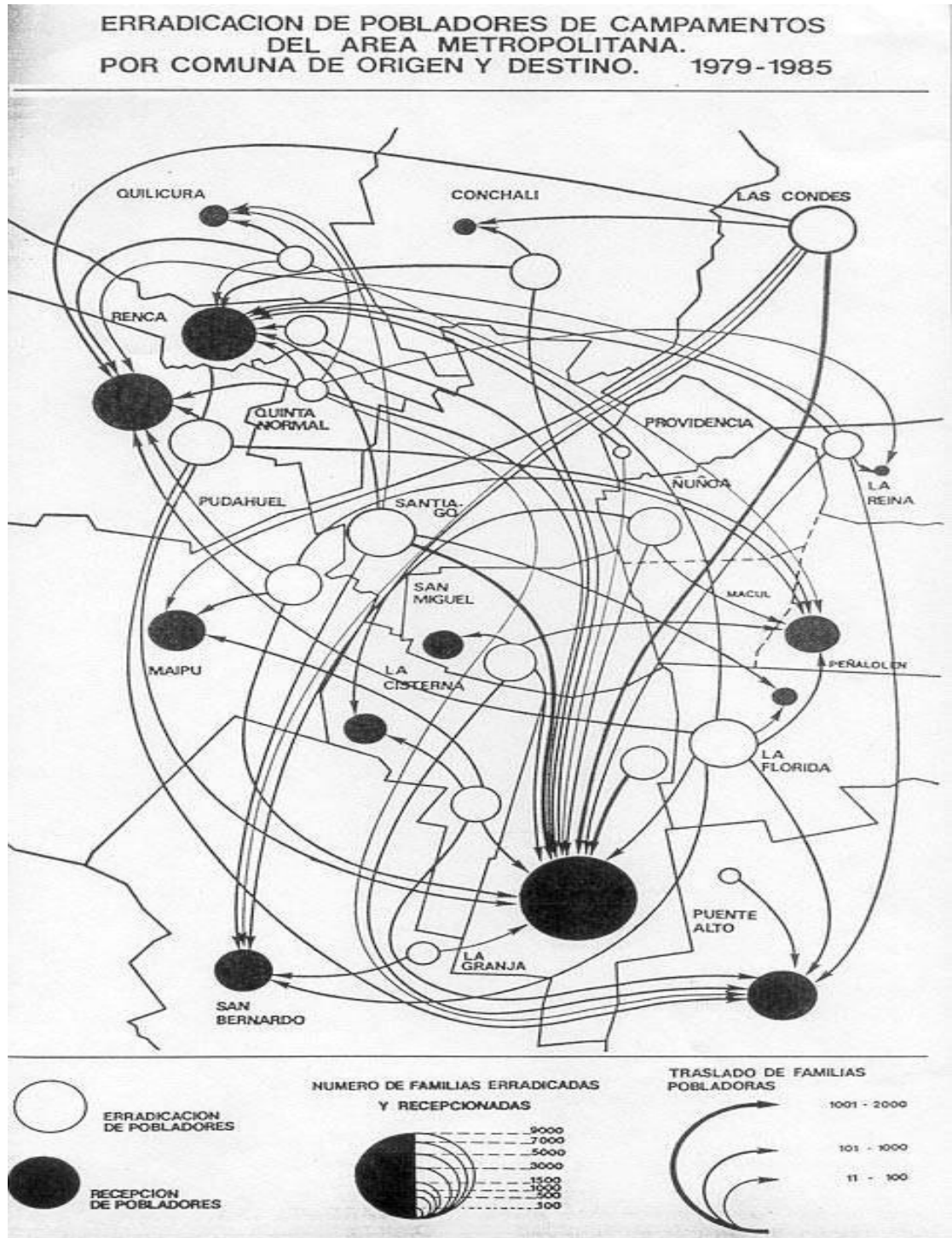
Si bien posteriormente daremos mayores definiciones y perspectivas de diversos autores y lo que estos entienden como segregación socio espacial, para efectos del presente apartado nos quedaremos con lo planteado por Santiago Linares, donde explica que *“la segregación socioespacial trata de un concepto que hace referencia a la existencia de diferencias o desigualdades sociales dentro de un colectivo urbano y al agrupamiento de los sujetos según atributos específicos en aglomeraciones con tendencia a la homogeneización en su interior y a la reducción de las interacciones con el resto de los grupos. El aislamiento espacial y distanciamiento entre las clases promueve la desintegración social, lo cual es*

considerado perjudicial, especialmente para los grupos pobres. Algunos problemas característicos que surgen como producto de las aglomeraciones de familias pobres en áreas residenciales segregadas son el bajo rendimiento escolar, el desempleo, el embarazo adolescente, la desprotección social, el degradamiento ambiental y el deterioro urbanístico – habitacional”. (Linares, 2013, p. 06)

Ya tenemos un primer acercamiento de lo que entendemos por segregación socioespacial. La política habitacional en nuestro país y en particular en la Región Metropolitana, ha tenido una constante en lo que se refiere al desplazamiento de las personas hacia las periferias, esto se explica por factores como la escasez de suelo, incremento sostenido en el valor de la tierra y la normativa reguladora de las construcciones, falta de incentivos correctos, entre alguno de sus factores.

Durante el mes de enero de 1986, mediante un documento de trabajo del programa FLACSO – Santiago de Chile, de los autores Eduardo Morales y Sergio Rojas nos mostraban de manera gráfica cómo se fueron erradicando los campamentos y tomas de la Región Metropolitana y hacia donde finalmente fueron reubicados:

Imagen N°2.



Fuente: Morales, et al, 1986.

Se puede apreciar por ejemplo, que las erradicaciones de las poblaciones y campamentos de distintas comunas de la capital fue dada hacia – en ese entonces – las periferias como lo eran Puente Alto, San Bernardo, Peñalolén, Renca, Maipú, entre las más grandes.

Como bien fue introducido, para el año 1979 la PNDU dejó de considerar el suelo urbano como un recurso escaso, por tanto dio pie a que el suelo siempre quedara definido a la mayor rentabilidad posible, lo que se traduce en que es el mercado, el único que puede asignar eficientemente los usos del suelo y el valor del mismo, además supone la posibilidad de una coincidencia entre una rentabilidad social y privada. (Morales, et al, 1986).

Una de las consecuencias de la PNDU de ese entonces, es que excluía la participación del estado en la creación de suelo urbano, dado que esto debía regirse por las propias definiciones del mercado. Si bien, mediante la dictación del Decreto N°420 de 1979 se amplió el área urbana del Gran Santiago, agregando alrededor de 64.000 nuevas hectáreas, esto trajo consigo un incremento del precio promedio del suelo en alrededor de un 200%. (MINVU, 2012). Una de las mayores consecuencias de lo anteriormente señalado, fue precisamente la reubicación de importantes sectores de la población en asentamientos precarios, en las periferias de la ciudad. Ver Imagen N°2.

Desde que fue promulgada la PNDU, hasta la versión vigente del año 2014, los entes privado o el mercado han sido los principales agentes promotores en materias de acceso a viviendas y suelo.

Sólo entre los años 1979 y 1985 se trasladaron más de 180.000 personas desde los campamentos a sus nuevas viviendas, es decir, casi un 5% de la población de la Región Metropolitana. El problema, fue que sólo algunas comunas se transformaron en receptoras netas de estas viviendas, mientras otras (sobre todo en el sector este de la ciudad) se transformaron en expulsoras netas. Buena parte de las viviendas otorgadas por el estado (36% del total construido entre 1978 y 1995) se levantaron en tres comunas ubicadas en el sur de la ciudad. Por el contrario, entre 1979 y 1992 en Santiago, Las Condes y Providencia, no se construyó ninguna vivienda social. (CEDEUS, 2018).

CAPITULO III: MARCO TEORICO Y DISCUSIÓN BIBLIOGRAFICA.

3.1 Déficit cuantitativo habitacional.

Existe una variada cantidad de acepciones a lo que entendemos por déficit habitacional, en muchos casos dependerá del instrumento de medición o variable

a considerar dentro del concepto, en el presente capítulo revisaremos algunas de ellas, en base a las cuales veremos sus elementos más característicos.

3.1.1. Banco Interamericano de Desarrollo.

En un estudio del año 2011, el BID definió el déficit cuantitativo de viviendas como la ausencia de vivienda a partir de dos condiciones: (1) que el número de familias que comparten el mismo techo y comparten las facilidades de preparación de las comidas, sea superior a una; y, (2) familias que viven en una vivienda que no pueden ser mejoradas dada la baja calidad de los materiales constructivos. (Rojas, 2011).

3.1.2. Ministerio de Desarrollo Social y de Familia:

A partir de la encuesta CASEN del año 2009, en nuestro país existen ciertos componentes para la medición del déficit cuantitativo de vivienda los cuales se representan a continuación:

Componente	Nombre	Descripción
(A)	Viviendas irrecuperables	Hogares principales residentes en viviendas irrecuperables según índice de calidad global de la vivienda.
(B)	Hogares allegados	Nº de hogares adicionales al hogar encuestado según lo reportado por hogar principal.

(C)	Núcleos allegados hacinados	Nº de núcleos familiares adicionales al núcleo principal del hogar en hogares con allegamiento interno y que presenten hacinamiento medio, alto o crítico.
(D)	Déficit cuantitativo total	Sumatoria simple (a) + (b) + (c)

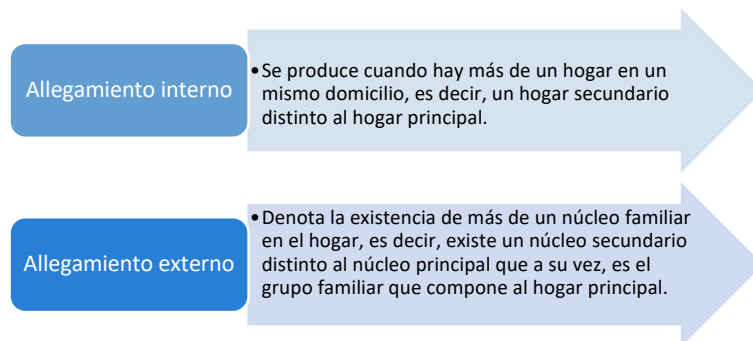
Fuente: El Déficit Habitacional Cuantitativo en Chile. IdeaPaís. 2020

3.1.3. Cámara Chilena de la Construcción:

Tipo de Déficit	Metodología
Déficit Cuantitativo	Para dicha metodología el símil de déficit cuantitativo son los Requerimientos Habitacionales por Allegamiento, en esta sólo considera allegamiento interno y externo. Por lo demás, un cálculo importante que se realiza en la estimación de la CChC, es estimar una “tasa natural de allegamiento”, la cual tiene como función aproximar la proporción de la población allegada que “escoge” compartir el hogar con otro núcleo, independiente de sus recursos económicos

Fuente: El Déficit Habitacional Cuantitativo en Chile. IdeaPaís. 2020

Para un mayor entendimiento respecto de la metodología antes señalada, definiremos lo que se entiende por allegamiento interno y externo.



Fuente: Elaboración propia en base a Balance de Vivienda y Entorno Urbano. Cámara Chilena de la Construcción. 2019

3.1.4. Centro de estudios e investigación Libertad y Desarrollo.

Tipo de Déficit	Metodología
Déficit Cuantitativo	<p>a. Viviendas irrecuperables: Son aquellos hogares del 60% más pobre de la población que reside en viviendas deficitarias en materialidad, es decir, cuando el estado de los muros es clasificado como irrecuperable, como aquel que se encuentra construido de material de desecho o cualquier material cuya conservación sea mala.</p> <p>b. Hogares allegados: Hogares adicionales al hogar encuestado según lo reportado por hogar principal. Se considera el 60% de la población de menores ingresos.</p> <p>c. Allegamiento interno: Núcleos familiares adicionales al núcleo principal del hogar independiente del nivel de hacinamiento. Sin embargo, se considera el 60% de la población, y se excluye a los hogares unipersonales y sólo se considera a los hogares con capacidad económica de independizarse.</p>

Fuente: El Déficit Habitacional Cuantitativo en Chile. IdeaPaís. 2020

3.1.5. Ministerio de Vivienda y Urbanismo:

El ente público hacedor de las políticas públicas habitacionales, monitorea periódicamente los desafíos y mediciones sobre la cantidad de requerimientos de viviendas nuevas.

Tipo de Déficit	Metodología
Déficit Cuantitativo	<p>a. Viviendas irrecuperables: Son las viviendas que debido a su tipo o materialidad de piso, techo o muro, son consideradas irrecuperables, por lo que deben ser reemplazadas.</p> <p>b. Hogares allegados: Los hogares son grupos familiares que tienen un presupuesto de alimentación propio y comparten vivienda con otros. También denominado allegamiento externo.</p> <p>c. Núcleos allegados hacinados con independencia económica: Se entiende por núcleo a aquellos grupos familiares que comparten tanto una vivienda como presupuesto de alimentación con otros grupos, que son un subconjunto dentro del mismo hogar. De estos núcleos, el déficit cuantitativo contempla como requerimientos de nuevas viviendas a aquellos</p>

	que se encuentran en hogares hacinados, es decir, donde hay 2,5 o más personas promedio durmiendo en un mismo dormitorio, y que presentan independencia económica necesaria para sostener una vivienda por sus propios medios.
--	--

Fuente: Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos. 2018.

Si bien en las cinco metodologías se presentan diferentes criterios de evaluación, todas coinciden en que al menos deben existir: a) viviendas irrecuperables; b) hogares allegados o aquellos que presentan más de un núcleo familiar, y c) allegamiento interno.

Es importante entonces entender, que la metodología sobre el cálculo del déficit cuantitativo puede variar según la entidad que las realice, pero al menos todas son contestes en los elementos antes señalados.

La forma en que medimos y entendemos el déficit cuantitativo de viviendas nos abre las puertas en cómo vamos definiendo las prioridades en las políticas públicas en materia habitacional.

En base a lo señalado por el MINVU, el mayor porcentaje del total nacional de déficit de vivienda, lo mantiene la Región Metropolitana en que representa un 39,3% del total país, donde se compone en tres subtemas según la clasificación antes referida:

- Vivienda irrecuperable: 19,9%.
- Hogares allegados: 48,3%.
- Núcleos allegados, hacinados e independientes: 31,9%

Según fuentes propias del MINVU, entre los años 2002 y 2017 la tasa de crecimiento de viviendas para el periodo en la Región Metropolitana fue de un 41,2%, considerando una tasa de crecimiento anual de 2,3%.

Como pudimos apreciar en la parte introductoria del Capítulo I, es de esperar que en términos cuantitativos el déficit habitacional siga aumentando dada la alta demanda y crecimiento constante de la población de la Región Metropolitana y la poca oferta habitacional de nuevos proyectos habitacionales D.S. N°19. Lo anterior se vio reflejado en la última encuesta CASEN 2020 realizada en pandemia y en base a lo que ya entiende el MINVU por déficit cuantitativo o los componentes de estos, en el nivel de allegamiento interno se observa un fuerte aumento tanto a nivel nacional como para las zonas urbanas y rurales, fenómeno que puede, por una parte, reflejar situaciones de déficit habitacional cuantitativo, pero por otra ser el resultado de opciones de ordenamiento de las familias para enfrentar las consecuencias de la pandemia. (CASEN, 2020).

3.2. Déficit urbano – habitacional.

El concepto de déficit urbano – habitacional, si bien no tiene una definición única y se ha prestado para innumerables discusiones, en el presente apartado me referiré a aquella que es tomada por el MINVU.

3.2.1. Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Según el MINVU, el déficit urbano – habitacional es comprendido como el conjunto integrado de carencias urbanas y habitacionales que afectan significativamente el hábitat residencial y la calidad de vida de la población. Dichas carencias hacen referencia a una expresión aún más compleja, abarcando la escasez, calidad insuficiente o inaccesibilidad de bienes materiales, servicios y espacios aptos para satisfacer necesidades de subsistencia y fomentar la calidad de vida de la población ante el desafío de producir un hábitat residencial sustentable. (MINVU – CEHU, 2009)

Si bien, dentro de su propia definición podemos ver una serie de nuevos conceptos, es importante mencionar que con certeza podemos vislumbrar que ciertos indicadores pueden ser medidos de forma numérica o de manera cuantitativa, dado que nos permite identificar volúmenes relativos y absolutos de carencias urbano habitacionales.

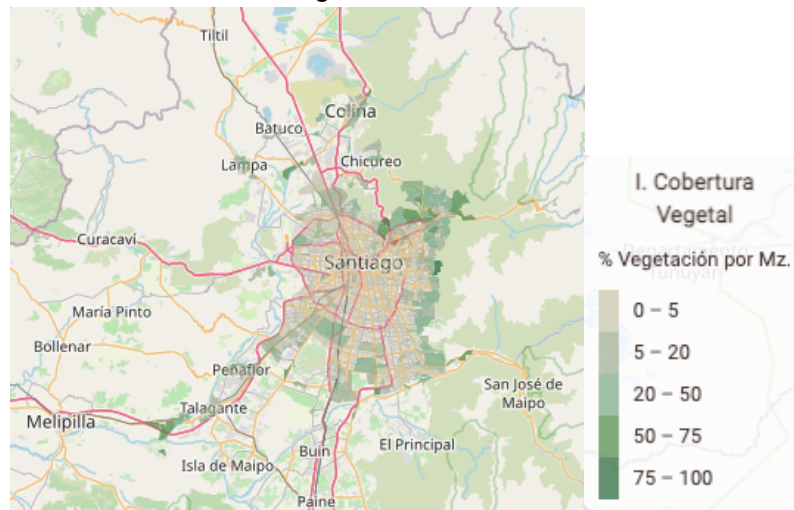
Dicha información en términos macro nos ayuda al estudio de la magnitud total del déficit, en nuestro caso en la Región Metropolitana en términos de población afectada.

Expuesto lo anterior, a continuación veremos de algunos indicadores que reflejan la dispersión entre ciertos lugares en un mismo territorio administrativo.

Para su análisis utilizaremos como concepto matriz lo que denominaremos Indicadores de Bienestar Territorial o IBT, esta fue una herramienta desarrollada por el Centro de Inteligencia Territorial, en adelante, **CIT**, de la Universidad Adolfo Ibáñez en alianza con la Cámara Chilena de la Construcción mediante la recopilación de datos de diferentes fuentes oficiales, la cual trata de diversas dimensiones que son: ambiental, infraestructura y accesibilidad.

3.2.1.1 Dimensión ambiental: Tiene por objetivo medir el confort ambiental en un determinado entorno, para lo cual se considera la amplitud térmica y cobertura vegetal de cada manzana urbana. (CIT, 2022).

Imagen N°3

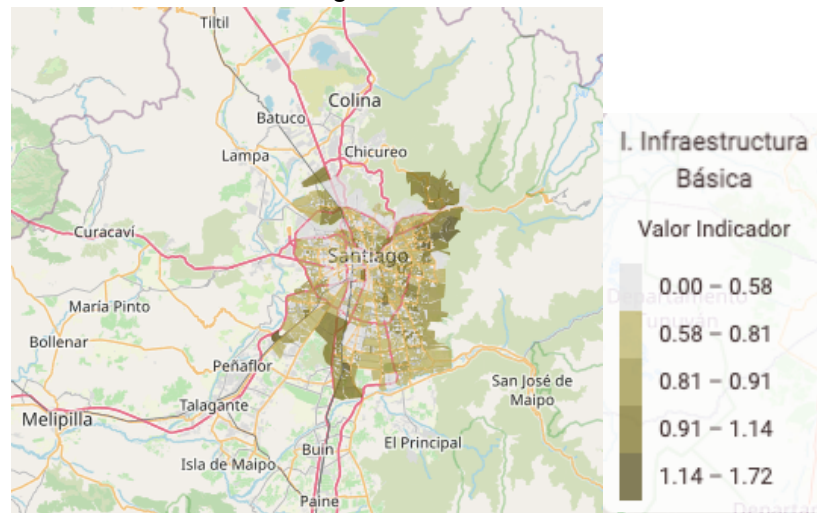


Fuente: CIT, sitio web www.cit.uai.cl

Como podemos apreciar, la mayor cantidad de porcentaje de vegetación en la Región Metropolitana por cantidad de personas se concentra en la zona oriente, nada nos debiese extrañar, sin embargo, y el análisis que nos convoca en las zonas poniente, norte y sur, los indicadores en términos generales resultan bajos o en una brecha abundante con los sectores más privilegiados. Es precisamente en estas áreas con menor índice de cobertura donde la mayor cantidad de los proyectos sociales hoy en día se encuentran emplazados y se siguen realizando.

3.2.1.2 Dimensión infraestructura: Ésta muestra las principales características de infraestructura de las viviendas y su entorno. Para aquello se tomaron en consideración el estado de las calles, veredas, luminarias públicas, señalización, paraderos techados, áreas verdes y basureros. (Corporación Ciudades, 2022)

Imagen N°4

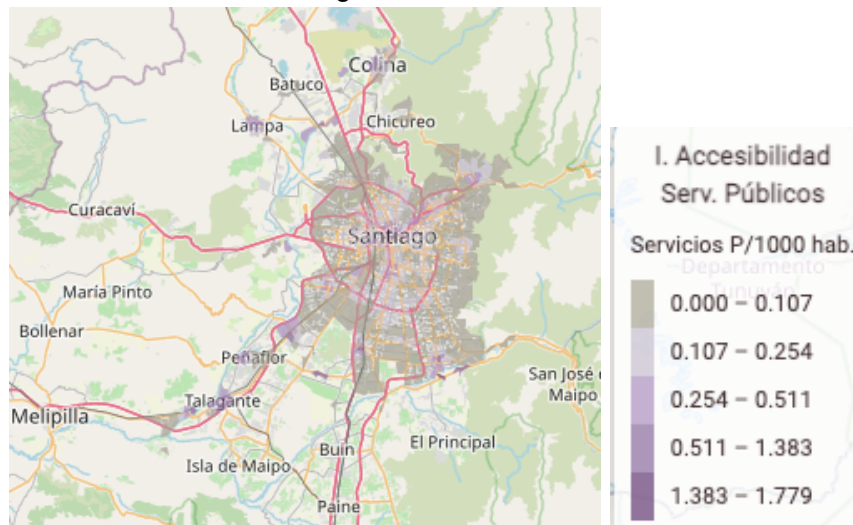


Fuente: CIT, sitio web www.cit.uai.cl

Al igual que la figura anterior, la mayor concentración de infraestructura se da en la zona oriente y en el centro, sin embargo, no existen datos de otras zonas de la R.M.

3.2.1.3 Dimensión de accesibilidad: La entendemos como aquellos indicadores que muestran la disponibilidad de acceso a diferentes equipamientos y servicios de la población, esta a su vez puede subdividirse en otros elementos, pero para efectos de nuestro trabajo tomaremos el indicador de servicios públicos.

Imagen N°5



Fuente: CIT, sitio web www.cit.uai.cl

Si bien se aprecia desde una perspectiva general que la mayor cantidad de servicios se agrupa en el centro de la Región Metropolitana, en casi en toda el área externa existiría una falta de aquellos, obligando a las personas al desplazamiento para realizar alguna acción que no pueda ser realizada mediante medios digitales.

3.3. Segregación socioespacial:

3.3.1. Santiago Linares.

El autor de nacionalidad argentina, nos entrega una mirada general a lo que se entiende por segregación socioespacial, según este corresponde a *“la existencia de diferencias o desigualdades sociales dentro de un mismo colectivo urbano y*

al agrupamiento de los sujetos según sus atributos específicos en aglomeraciones con tendencia a la homogeneización en su interior y a la reducción de las interacciones con el resto del grupo”. (Linares, 2013. p, 06).

En su análisis el autor explica que las zonas urbanas se caracterizan por poseer diversos medios para la interacción social, y dependiendo de éstos es que las personas van forjando sus propios valores, hábitos de consumo y de vida. Todas las anteriores se van transmitiendo de generación en generación hasta finalmente quedar arraigadas en un determinado grupo de la población.

La perpetuación de lo anterior va precisamente contribuyendo a la segregación socioespacial en las urbes y cómo estas se van desarrollando a través de los años.

En gran parte de la literatura comparada, indica que son variadas las consecuencias de lo anteriormente expuesto, principalmente estas se componen de: niveles de empleo, niveles educacionales, maternidad adolescente, exclusión y discriminación social, degradamiento ambiental y deterioro urbanístico – habitacional, desprotección social, delincuencia y drogadicción. (Vargas y Royuela, 2007).

Una de las grandes consecuencias centrales en lo que plantea la tesis de Linares, es que la segregación socioespacial, impacta en la inserción de los individuos al mercado laboral como producto del desajuste espacial (Kein, 2004), entre las oportunidades de empleo y la ubicación residencial de la población de bajos ingresos.

Si bien se trata de una pequeña arista de la tesis planteada, nos da una mirada de las consecuencias de ir segmentando ciertos sectores de la población mediante la forma de ir construyendo nuestras ciudades.

Existirían 2 consecuencias negativas al fenómeno principalmente cuando los segregados son personas o grupo de bajo nivel socioeconómico (Katzman, 1999), la primera es que estos tienen menos oportunidades de acceder a activos de capital social y la segunda es que el propio aislamiento social favorece a la formación de subculturas.

En el primer caso claramente se debilitan las redes de apoyo y de contacto que les permiten mayores opciones de emplearse, al mismo tiempo se hace mucho más difícil la propia movilidad social. En el segundo, va en contra del sentimiento de ciudadanía al no verse como un colectivo y dejar de compartir problemas vecinales con otras clases o grupos de la población, generando entonces subculturas.

3.3.2 Francisco Sabatini.

El autor en una publicación realizada a través del Banco Interamericano de Desarrollo, hace referencia en términos generales a lo que se entiende por segregación residencial, la cual corresponde a “la aglomeración en el espacio de familias de una misma condición social, más allá de cómo definamos las diferencias sociales”. (Sabatini, 2006, p.07). Para el autor, en América Latina la segregación se ha dado principalmente por compuestos y determinantes socioeconómicos, pasando de alto otros aspectos como lo son el propio espacio urbano.

A su vez, desde una mirada más general, descompone el concepto en una definición compuesta, en donde se presentan tres dimensiones:

- a) Grado de concentración espacial de los grupos sociales.
- b) La homogeneidad social que presentan las distintas áreas internas de las ciudades, y
- c) El prestigio o desprestigio social de las distintas áreas de la ciudad.

Las dos primeras se tratan claramente de dimensiones objetivas de análisis, en donde pueden realizarse planos u otros instrumentos visuales, con indicadores de acuerdo a cada temática .

Ahora bien, la tercera dimensión corresponde a un carácter más subjetivo, en donde se refiere a la percepción, reputación, imágenes o estigmas territoriales asignados por la propia población a sus habitantes.

En su análisis además, llega a concluir que la segregación no es precisamente un problema, sino que corresponde a un fenómeno social propiamente tal, en que sus efectos pueden ser tanto positivos como negativos. Si bien la segregación residencial de los grupos sociales suele ser parte de procesos sociales normales o comprensibles, como la búsqueda de identidades sociales o el afán de las personas por alcanzar una mejor calidad de vida. (Sabatini, 2003, p.08), el hecho que no todas las personas sean favorecidas por buenas condiciones socio espaciales, permitirían inclusive refrendar una situación de identidad colectiva.

Sabatini, perfectamente tiene un punto desde la perspectiva de la propia condición humana en la búsqueda de una identidad colectiva en los grupos sociales, sin embargo, en su análisis plantea él mismo un elemento subjetivo de la segregación “el prestigio o desprestigio social”, el cual claramente y por nuestra propia idiosincrasia y al menos en la Región Metropolitana donde las diferencias

sociales y urbanas se presentan de manera tan evidente, no pudiese ser aceptado de manera tan laxa, en que sea el propio estado o la entidad pública, quien para suplir casos de déficit habitacional, congregue a grupos humanos a su propia homogeneización precaria en determinados lugares físicos.

Si bien la segregación residencial es parte constitutiva de la condición humana, es además una parte del gran engranaje que determina un acceso socialmente diferenciado de la población a bienes públicos o de consumo colectivo, tales como el paisaje, medio ambiente, seguridad ciudadana y en general a la calidad de vida.

CAPITULO IV: METODOLOGÍA Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN.

4.1 Enfoque Metodológico.

El enfoque utilizado en el presente trabajo corresponde a uno de tipo cuantitativo dado que se analizarán diversas variables en relación con nuestro tema de estudio.

4.2 Unidad de análisis.

La unidad de análisis estará dada por las personas beneficiarias de un subsidio habitacional recogido en el Decreto Supremo N°19 de 2016 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, las cuales se desagregan de la siguiente forma:

4.2.1 Familias Vulnerables:

a) Las que sean beneficiarias de un subsidio del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el DS N°49 (V. y U.), de 2011; **b)** del Título I tramo 1 del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional, regulado por el DS N°1 (V. y U.), de 2011; **c)** del Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales de Viviendas Sociales, regulado por el DS N°18 (V y U.), de 2017; **d)** los beneficiarios de subsidios de llamados efectuados a partir del año 2014, en cualquiera de dichos Programas Habitacionales, destinados a la atención de damnificados como consecuencia de sismos o catástrofes, en zonas que el Ministerio del Interior haya declarado como afectadas por catástrofe conforme al DS N°104 (Interior), de 1977, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado del Título I de la ley N°16.282, y; **e)** o las familias hábiles no seleccionadas, que se incorporen a los proyectos según lo señalado en el Artículo 19° del presente Reglamento, que pertenezcan hasta el 50% más vulnerable de la

población nacional, en base a la información que se obtenga por aplicación del Instrumento de Caracterización Socioeconómica.¹

4.2.2 Familia Sectores Medios:

a) Las que corresponden a familias de más del 50% hasta el 90% más vulnerable de la población nacional de conformidad a la información que se obtenga por la aplicación del instrumento de caracterización socioeconómica, que postulen a este Programa o **b)** que sean beneficiarios de un subsidio del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional, del Título

¹ De manera explicativa a continuación una breve reseña en qué consiste cada una: **a)** Corresponde a aquellas familias pertenecientes al 40% más vulnerable de la población nacional, en conformidad con la información que se obtenga de la aplicación del instrumento de caracterización socioeconómica, para el caso de postulaciones colectivas, el grupo organizado podrá incluir como máximo un 30% de familias calificadas sobre el 40% y hasta el 90% más vulnerable de la población nacional, siempre que se encuentren en las condiciones de carencia habitacional u otra situación de vulnerabilidad socioeconómica que se establezca por resolución fundada del Ministerio. (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2011); **b)** Los postulantes al tramo 1 corresponden a personas de segmentos medios con capacidad de ahorro y/o endeudamiento, que correspondan a familias de hasta el 60% más vulnerable de conformidad con la información que se obtenga de la aplicación del instrumento de caracterización socioeconómica; asimismo indica que el valor máximo de la vivienda deberá ser UF 1.100 en todas las provincias del país con un subsidio máximo de UF 600, con excepción en las regiones de Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Atacama, provincia de Chiloé, Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo, Magallanes y de la Antártica Chilena, provincia de Palena, y las comunas de Isla de Pascua y Juan Fernández, donde el monto máximo de la vivienda corresponderá a UF 1.200 otorgando un subsidio máximo entre UF 700 y UF 750. Para este caso se requiere un ahorro mínimo de los postulantes de UF 50. Se acompaña Tabla I para una mejor comprensión. (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2011); **c)** Este programa permite que bajo la directriz de la SEREMI puedan postular diversos Conjuntos Habitacionales de Viviendas Sociales altamente deteriorados o irrecuperables. (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2017); **d)** Corresponden a aquellos llamados públicos mediante los cuales se señalan como beneficiarios las personas que mediante algún hecho de la naturaleza hayan sido decretadas como zonas de catástrofe y por consecuente su vivienda se encuentra total o parcialmente inutilizada o con algún riesgo establecido por la autoridad. Prueba concreta fueron los llamados especiales que realizó el gobierno post terremoto del año 2010, el cual contemplaba particularmente convocatorias a través del D.S. N°40, Fondo Solidario de Vivienda. El plan contempló unos 200 mil subsidios excepcionales tanto de reparación como de construcción en sitio propio, para el acceso a viviendas nuevas, subsidios especiales para viviendas en áreas rurales y patrimoniales para las familias más necesitadas y de clase media vulnerable. (Gobierno de Chile, Plan de Reconstrucción Terremoto y Maremoto del 27 de febrero de 2010, 2010); **e)** 12 meses desde la fecha del inicio de obras las Entidades Desarrolladoras o Inmobiliarias - Constructoras, si aún no completan los cupos disponibles de viviendas destinadas a familias vulnerables, podrán solicitar al Serviu correspondiente la incorporación de aquellas que hayan postulado al D.S.1 Título I, Tramo I, siempre que a la fecha de la incorporación al sistema informático pertenezcan hasta el 50% más vulnerable y cuenten con un núcleo familiar de dos o más integrantes.

I, Tramo 2, o del Título II, regulados por el DS N°1 (V. y U.), de 2011. **c)** También se entenderán como familias de sectores medios aquellas de hasta el 50% más vulnerable de la población nacional según el instrumento de caracterización socioeconómica, que opten por adquirir una vivienda destinada a familias de sectores medios, debiendo cumplir con las condiciones y requisitos exigidos para estas familias”.²

Si bien podemos ver que ambas clasificaciones de familias son dadas en el propio Decreto, haciendo éste además alusión a otros instrumentos legales, ambas al menos deben cumplir el requisito de estar registrada o caracterizada en base a

² Siguiendo la lógica anterior, de manera explicativa para las familias de segmentos medios, cada punto a continuación: **a)** se refiere a las familias que dentro del instrumento de caracterización socioeconómica, hoy denominado Registro Social de Hogares se encuentren calificados en más de un 50% hasta el 90% más vulnerable de la población, **b)** el Tramo 2 del D.S. N°1 de 2011, contempla como público potencial beneficiario las familias de sectores medios con capacidad de ahorro y/o endeudamiento que correspondan hasta el 80% de la población más vulnerable del país, de conformidad con la información que se obtenga del instrumento de caracterización socioeconómica. A esto se debe precisar que el valor máximo de la vivienda deberá ser UF 1.600 con un subsidio mínimo de UF 250 hasta UF 550 en todas las regiones, provincias y comunas del país, con excepción de las regiones de Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, de Atacama y la provincia de Chiloé, en que el valor máximo deberá ser UF 1.800 con un subsidio máximo entre UF 350 y UF 650, asimismo para las regiones de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo, Magallanes y de la Antártica Chilena, provincia de Palena, comunas de Isla de Pascua y de Juan Fernández, tendrán un valor máximo de la vivienda de UF 1.800, siendo los subsidios un mínimo de UF 400 y un máximo de UF 700. El ahorro mínimo requerido para la postulación de este tramo corresponderá a UF 70. Sin perjuicio de lo señalado, el D.S. N°1 de 2011, fue modificado a través del D.S. N° 8 (V. y U.) de 2019, en que se sustituyó la denominación Título II por la de “tramo 3 de precio de vivienda”. Al igual que el Tramo anterior, este subsidio habitacional del tramo 3 se encuentra orientado a familias de sectores medios con capacidad de ahorro y/o endeudamiento, que correspondan a familias a las que se les haya aplicado el instrumento de caracterización socioeconómica. Para este caso en particular, el monto máximo de las viviendas corresponderá a UF 2.200 con un monto del subsidio entre UF 250 y UF 400 en todas las regiones del país, con excepción de las Regiones de Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta y la provincia de Chiloé, el monto máximo de las viviendas será de UF 2.600 con un rango de subsidio entre UF 350 y UF 500; y en las regiones de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo, Magallanes y de la Antártica Chilena, provincia de Palena, y las comunas de Isla de Pascua y Juan Fernández, un tope de precio de venta de UF 2.600, pero con un rango de subsidio mayor al antes declarado, entre UF 400 y UF 550. En todas las situaciones mencionadas el ahorro mínimo deberá ser de UF 120. (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2011).

su propia calificación socioeconómica, ya sea de vulnerables o segmentos medios según corresponda.

4.3 Fuentes de Información y construcción de tablas de análisis.

Para el estudio, las fuentes de información se componen de lo siguiente:

4.3.1 Ministerio de Vivienda y Urbanismo:

Base de datos obtenida mediante solicitud en el portal de Transparencia, según el siguiente detalle:

- Cantidad de beneficiarios totales en la Región Metropolitana. en el programa habitacional del D.S. N°19.
- Número total de subsidios pagados a entidades patrocinantes en base al programa habitacional.
- Cantidad de familias distribuidas por comuna acogidas al programa.
- Valor total de viviendas, segmentada por unidades de análisis.
- Para todo lo señalado previamente, la información se analizará en el periodo comprendido entre los años 2016 y 2021.

Para cada familia beneficiaria la información contendrá:

- Ubicación del proyecto y código del proyecto.
- Valor de vivienda.
- Monto de subsidio otorgado.
- Número de resolución de asignación de subsidio.
- Año del llamado nacional a postulación.

Para cada proyecto se considerará la siguiente información:

- Número total de viviendas del conjunto.
- Total de familias vulnerables.
- Total de viviendas sectores medios.

4.3.2 Tablas de Análisis.

Para la muestra total de cantidad de beneficiarios en la Región Metropolitana, se considerará la siguiente información:

- Año del llamado.
- Ubicación geográfico administrativa comunal del proyecto.
- Cantidad de viviendas totales por comuna acogidas al programa.
- Cantidad de viviendas distribuidas por población de vulnerables y segmentos medios.

4.4. Problemática.

Si bien el presente apartado se trató con mayor detalle en el Capítulo II, cabe mencionar que si bien existen avances en la política habitacional en Chile en los últimos 30 años y en particular la última década en materias de calidad de vivienda, en cuanto a la problemática de fondo respecto a la segregación o a la ubicación de las nuevas viviendas no se ha resuelto ni atacado de forma concreta.

Nadie puede negar que las viviendas nuevas acogidas a los programas sociales, en particular al D.S. N°19, han tenido una mejora en cuanto a los requisitos generales de ubicación, sin embargo, los avances propios de la Región Metropolitana, no han llegado a dichas locaciones, como por ejemplo temas de conectividad (autopistas, transporte público, metro, etc), como también en servicios a la comunidad.

Ahora bien, la segregación socioespacial es un tema - que por lo demás ya vimos - bien discutido a nivel mundial, pero nada obsta a que al menos en nuestro país y en nuestra Región Metropolitana se siga segregando a las personas a las periferias. Entendemos que existen factores económicos que determinan en gran parte las locaciones de los proyectos, dado que son las entidades privadas quienes los desarrollan donde un factor muy relevante es el valor del suelo, ante

la escasez de éste, es de toda lógica pensar que el incentivo centre en la construcción donde se encuentren los más económicos.

Desde que fue implementado el D.S. N°19 en el año 2016, la mayor cantidad de proyectos acogidos a este se encuentran en áreas poco desarrolladas en materias urbanísticas y con bajos IBT, más aún donde sobre el 50% de las viviendas se concentran en 6 comunas de la Región Metropolitana como San Bernardo, Lampa, Buin, Padre Hurtado, Colina y Melipilla, es decir, gran parte de la población vulnerable y sectores medios no tuvo mayor opción que escoger estos lugares, lo anterior se traduce en una cantidad total de 18.598 familias.

Adicionalmente corresponderá describir de manera general, según los llamados nacionales que realice el MINVU a las entidades desarrolladoras, dónde se encuentran estos, y los porcentajes internos de distribución de personas vulnerables y segmentos medios.

4.5. Pregunta de investigación.

Nuestra interrogante de investigación es la siguiente:

¿Cuál ha sido la evolución de la política pública habitacional en Chile y su variación hasta la concreción del D.S. N°19 de 2016 en relación con los nuevos asentamientos para los sectores vulnerables y medios de la población?

4.6. Objetivos de Investigación.

4.6.1. Objetivo General.

Describir la evolución de la política pública habitacional en Chile y su variación hasta la aplicación del D.S. N°19 de 2016 desde un enfoque cuantitativo.

4.6.2. Objetivos específicos.

4.6.2.1. Comparar diversos indicadores de bienestar territorial en la Región Metropolitana según lugares de ubicación de proyectos de viviendas acogidos al D.S. N°19.

4.6.2.2. Analizar las condiciones de aplicación del D.S. N°19 en la Región Metropolitana y si su proceso de implementación cumple o no los objetivos planteados en su considerando primero.

4.7. Hipótesis de Investigación.

La hipótesis corresponde a que se ha mantenido la segregación socioespacial de estos los grupos vulnerables y medios, marginándolos a las periferias de la ciudad o lugares con pocos IBT, no logrando una real integración social y urbana, inclusive desde una lógica intraproyectos.

4.8. Plan de Análisis.

Se analizarán la información obtenida a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismos en relación a la ubicación de los proyectos sociales acogidos al D.S. N°19 en la Región Metropolitana desde el año 2016 al año 2021.

Asimismo, la cantidad total de subsidios pagados desde su implementación, en comparativa con la información del déficit habitacional total regional y su relación de cobertura con la demanda.

Posteriormente y en base a los resultados obtenidos de lo señalado precedentemente, corresponderá el análisis de diversos IBT, logrando una muestra comparativa y sustento a la hipótesis planteada, en que se mantiene la segregación socioespacial en la implementación de la política pública habitacional en Chile.

En relación a los resultados obtenidos y las tablas que se construyan, se identificarán la cantidad total de familias beneficiadas, ubicación de las viviendas, características generales de ubicación (como infraestructura, cobertura vegetal, accesibilidad a servicios públicos), cantidad de familias vulnerables y segmentos medios.

CAPITULO V: ANÁLISIS DE RESULTADOS.

En el presente capítulo daremos cuenta de los resultados a la investigación propuesta en los apartados anteriores.

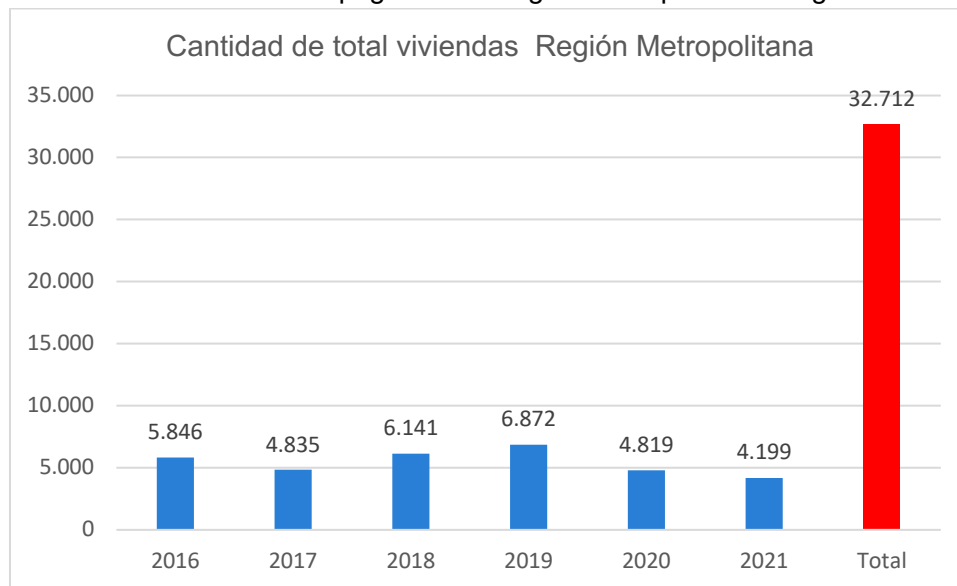
En primer lugar y en lo que respecta al déficit cuantitativo habitacional, si nos remitimos al gráfico N°3 presentado en el Capítulo II, vemos que en la Región Metropolitana el déficit cuantitativo habitacional se ha mantenido en una cierta constante a través de los años, sin embargo, y dado la crisis migratoria y del COVID 19 ésta sin duda marcará números récord durante el año 2022.

El D.S. N°19 en su primer considerando establece que “es decisión del Estado contribuir a revertir el déficit habitacional y la segregación socio espacial, en regiones, ciudades y comunas con mayor demanda habitacional insatisfecha (...)”. Si bien y según el último informe de la Fundación Déficit Cero en conjunto con el Centro de Políticas Públicas de la Universidad Católica, al año 2020 el

mayor porcentaje de demanda por nuevas viviendas lo lleva la Región Metropolitana con un porcentaje de un 53% del total de viviendas demandadas. Dicho lo anterior tenemos y por razones lógicas que nuestra región es la que presenta la mayor cantidad de demanda por viviendas nuevas.

Ahora bien, desde el año 2016 hasta el año 2021, el total de subsidios pagados por el MINVU a proyectos acogidos al D.S. N°19 corresponde a 32.712 familias beneficiarias.

Gráfico 4. Unidades de vivienda pagadas en Región Metropolitana acogidas al D.S. N°19.



Fuente: Elaboración propia según datos obtenidos a través de Transparencia del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, para periodos 2016 – 2021.

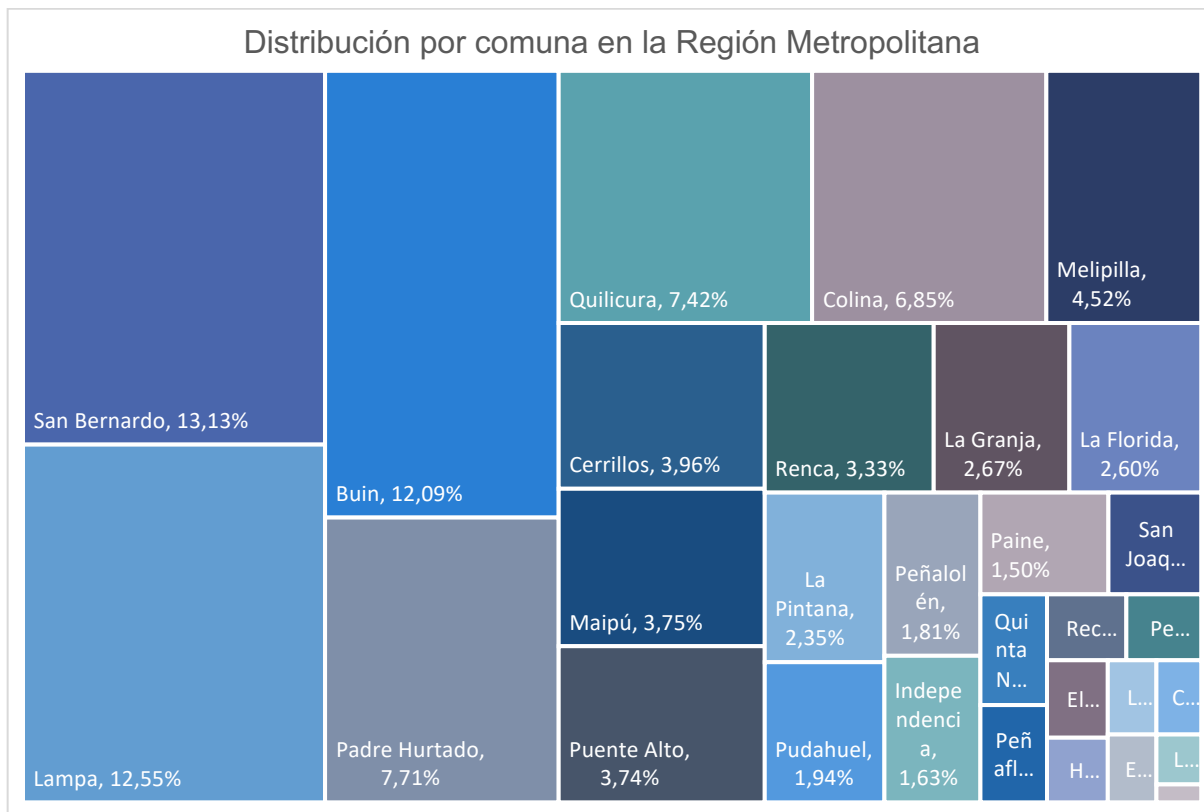
En el gráfico anterior podemos ver que claramente es muy inferior la oferta de subsidios versus la demanda ya mencionada. Esto puede obedecer a diversos

fenómenos como son las reasignaciones presupuestarias en tiempos de crisis, lo que hace que una menor cantidad de recursos sea destinada a estos ítems, como también la falta de entidades desarrolladoras interesadas en gestar nuevos proyectos, el atraso o paralización de otros, etc.

Un factor propio de la gran demanda habitacional en la Región Metropolitana va en concordancia con la cantidad de habitantes que esta posee, según datos oficiales del Gobierno Regional al año 2017 existen más de 7.100.000 personas.

Dentro de lo ya expuesto, nos corresponde ahora ver en qué lugares se ubican la mayor cantidad de estos proyectos, y desde ahí comenzar a analizar los distintos factores que acompañan nuestro trabajo.

Gráfico 5. Porcentaje de viviendas D.S.Nº19 por comuna en Región Metropolitana.



Fuente: Elaboración propia según datos obtenidos a través de Transparencia del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para periodos 2016 – 2021.

El gráfico anterior distribuye porcentualmente el total de viviendas acogidas al programa habitacional ya señalado (32.712) por comuna dentro de la Región Metropolitana.

A simple vista podemos apreciar que la mayor cantidad de absorción porcentual se da en pocas comunas, en donde o están alejadas de los polos céntricos de

desarrollo, servicios, infraestructura o conectividad, o se encuentran hacia los extremos de la misma.

De manera de señalar la información ya referida totalmente analizada, se detallará en la Tabla N°1 la distribución por comuna, porcentaje de viviendas del total beneficiarios al programa y cantidad de viviendas.

Tabla N°1.

Comuna	Porcentaje absorción	Viviendas (unidades)
San Bernardo	13,1%	4.294
Lampa	12,6%	4.106
Buín	12,1%	3.956
Padre Hurtado	7,7%	2.522
Quilicura	7,4%	2.428
Colina	6,8%	2.240
Melipilla	4,5%	1.480
Cerrillos	4,0%	1.297
Maipú	3,8%	1.227
Puente Alto	3,7%	1.223
Renca	3,3%	1.090
La Granja	2,7%	873
La Florida	2,6%	850
La Pintana	2,4%	770
Pudahuel	1,9%	636
Peñalolén	1,8%	592
Independencia	1,6%	534
Paine	1,5%	492
San Joaquín	1,1%	356
Quinta Normal	0,9%	280
Peñaflor	0,8%	246
Recoleta	0,6%	199
Pedro Aguirre Cerda	0,6%	188
El Bosque	0,6%	180

Huechuraba	0,5%	150
La Cisterna	0,4%	136
Curacaví	0,4%	126
El Monte	0,4%	125
Las Condes	0,3%	85
Tiltil	0,1%	31

Fuente: Elaboración propia según datos obtenidos a través de Transparencia del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para periodos 2016 – 2021.

Es así entonces que más del 45% de las viviendas se encuentran en comunas como San Bernardo, Lampa, Buin y Padre Hurtado.

Ya veíamos que el concepto de la segregación socioespacial tomado por Santiago Linares (2013), lo caracteriza en base a las diferencias o desigualdades dentro de un mismo colectivo urbano y al agrupamiento de los sujetos según atributos particulares con una clara tendencia a la homogeneización en su interior y a la reducción de interacciones con el resto de los grupos sociales.

Frente a lo anterior y tomando en cuenta la propia definición mencionada, vemos que los grupos medios y vulnerables en la Región Metropolitana se siguen concertando en determinadas comunas, como San Bernardo, Lampa, Buin, Padre Hurtado, entre algunas, disminuyendo entonces los mecanismos de interacción con otros grupos de la población metropolitana.

Es entonces que a primera vista estaríamos tendiendo a repetir lo ya establecido en el año 1986 a través del trabajo de Eduardo Morales y Sergio Rojas, donde explican a través de la Imagen N°1, cómo fue la relocalización de las familias pobres en nuestra ciudad entre los años 1979 – 1985, con la diferencia que ahora se trata de nuevos sectores metropolitanos, inclusive aún más alejados y con viviendas claramente de mejor calidad.

Ahora bien, según datos obtenidos del Observatorio Urbano del MINVU para diversos IBT, en el análisis comunal se presentan diferencias sustanciales, a continuación se detalla por comuna³:

Tabla N°2

Comuna	Población estimada	Indicador área verde con mantenimiento (m2/habitante)	Distancia hospital de referencia (Km)	Servicios atención primaria de urgencia	Años de estudio total	Porcentaje de habitantes con título universitario	Porcentaje de habitantes con título técnico
San Bernardo	301.313	5,0	10	3,0	9,6	6,0%	5,7%
Lampa	102.034	0,8	30	1	8,4	4,8%	3,5%
Buín	96.614	0,8	s/i	s/i	9	5,6%	5,4%
Padre Hurtado	63.250	4,9	12	1	9,3	4,2%	4,6%

Fuente: Elaboración propia según datos obtenidos a través del Observatorio Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. .

Si bien estas 4 comunas representan el 45,5% del total de viviendas beneficiadas, tomaremos otras comunas de la Región Metropolitana más céntricas y analizaremos los mismos indicadores.

³ Para la información señalada, los datos disponibles desde el Observatorio Urbano del Minvu corresponden a los siguientes años: Poblaciones estimadas: 2017; a) Indicador área verde con mantenimiento: 2017; b) Distancia de hospital de referencia: 2007; c) Servicios de atención primaria de urgencia: 2003; d) Años de estudio o escolaridad total: 2002; e) Porcentaje de habitantes con título universitario: 2002; y f) porcentaje de habitantes con título técnico: 2002.

Tabla N°3

Comuna	Población estimada	Indicador área verde con mantenimiento (m2/habitante)	Distancia hospital de referencia (Km)	Servicios atención primaria de urgencia	Años de estudio total	Porcentaje de habitantes con título universitario	Porcentaje de habitantes con título técnico
Quilicura	210.410	3,7	12	1	10,4	5,3%	7,4%
La Florida	366.916	3,7	7	2	10,9	12,8%	9,1%

Fuente: Elaboración propia según datos obtenidos a través del Observatorio Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Ahora bien, para poder comparar los indicadores de las tablas anteriores, miraremos los índices en la única comuna que posee un proyecto habitacional D.S. N°19 como Las Condes, pero nos referiremos igualmente a Vitacura, Providencia, y Ñuñoa.

Tabla N°4

Comuna	Población estimada	Indicador área verde con mantenimiento (m2/habitante)	Distancia hospital de referencia (Km)	Servicios atención primaria de urgencia	Años de estudio total	Porcentaje de habitantes con título universitario	Porcentaje de habitantes con título técnico
Las Condes	294.838	7	7	1	13,4	39,2%	9,1%
Vitacura	85.384	10	15	1	13,4	41,6%	7,8%
Providencia	142.079	5	-2	s/i	13,8	43,0%	9,5%
Ñuñoa	208.237	4,9	4	2	12,6	31,4%	11,3%

Fuente: Elaboración propia según datos obtenidos a través del Observatorio Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Desde la base de lo señalado, podemos ver la diferencia de diversos factores en lo que respecta a la homogeneización de sus habitantes, tanto en los indicadores de áreas verdes, la distancia al hospital de referencia, los años de estudio total, cantidad de servicios de atención primaria de urgencias, etc. Dado lo anterior es que mantenemos lo plasmado por Santiago Linares en cuanto a las

características de un mismo grupo dentro del colectivo urbano en determinados indicadores. Es por esto que en base a las ubicaciones de los proyectos sociales, actualmente no se contribuye a la propia integración social ni urbana de la población, sino que sigue la línea de la continuidad segregada en el establecimiento de dichos grupos.

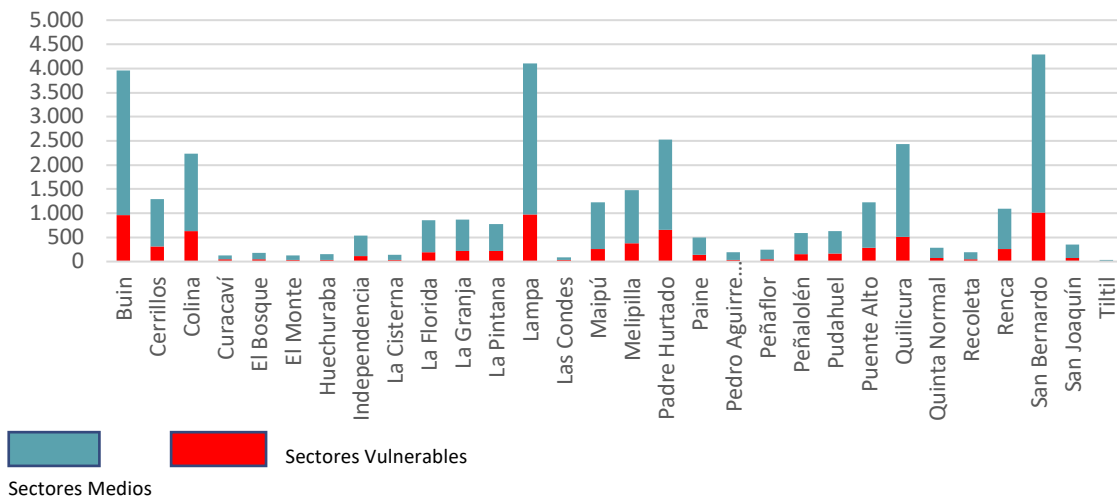
Si bien dicha información no toma en consideración por ejemplo las clínicas privadas, es de latocimiento que la mayor cantidad de estas se encuentran en determinados lugares de la Región Metropolitana (zona oriente), lo mismo ocurre con la superficie por habitante de mantenimiento de áreas verdes, dado que debemos considerar el factor matriz que es la cantidad de población que habita la comuna.

Ahora bien no sólo se traduce en los factores o indicadores sociales de las comunas de estudio – por tomar algunos ejemplos – lo anterior abarca inclusive a la integración propia de los proyectos habitacionales, es decir, esto mismo ocurre intra proyectos.

El D.S. N°19, dentro de sus requisitos a las entidades desarrolladoras para que puedan ser acogidos y postular nuevos proyectos, establece en el artículo séptimo y siguientes, que al menos deberán contener un mínimo de un 25% y

hasta un máximo de un 40% de viviendas destinadas a familias vulnerables⁴. La cuestión es si esta exigencia es o no suficiente para lograr una integración dentro los conjuntos habitacionales.

Gráfico 6. Relación viviendas por comuna Segmentos Medios y Vulnerables.



Fuente: Elaboración propia según datos obtenidos a través del Observatorio Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, periodo 2016 - 2021.

En primera instancia podemos distinguir que la mayor parte de las barras corresponden a viviendas destinadas a segmentos medios, es decir, a aquellas de mayor valor dentro de lo que permite el propio decreto (por lo general UF. 2.200) y son las que en definitiva compensan el valor total de vivienda con un crédito hipotecario o recursos propios y, sin embargo, el menor porcentaje es finalmente para las viviendas de segmentos vulnerables (valor hasta UF. 1.100). Si bien, se entiende la lógica económica que pudiese existir tras la toma de

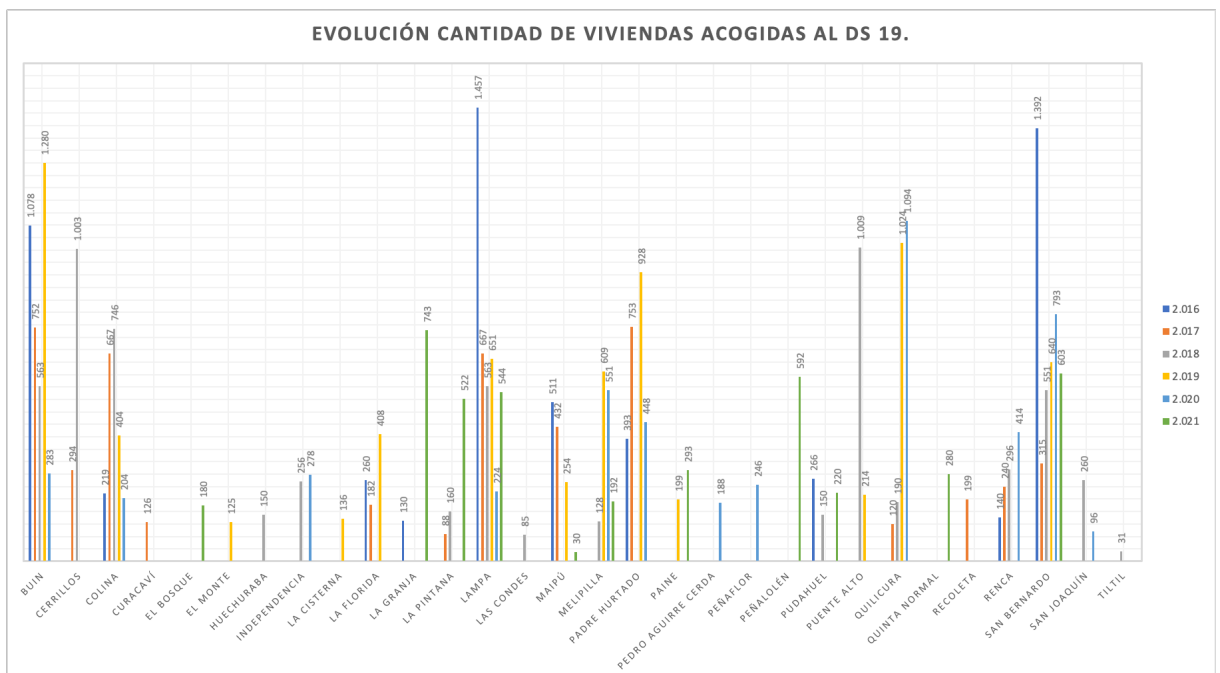
⁴ Remitirse a lo señalado en el numeral 4.2.1 del Capítulo IV.

decisión de la entidad desarrolladora en la maximización de sus utilidades, nada obsta que ni en los mismo conjuntos habitacionales se logra una cierta integración económica social y real.

Desde una mirada global nos damos cuenta que la segregación socioespacial y la falta de homogeneización de estos grupos de la población sigue siendo una constante en la política pública habitacional, inclusive en el ya referido Decreto.

A continuación, veremos desde la fecha en su dictación del D.S. N°19 la cantidad de viviendas por comunas y años, beneficiadas con el programa con subsidios pagados.

Gráfico 7. Evolución y cantidad de viviendas acogidas al DS N°19 por comuna.



Fuente: Elaboración propia según datos obtenidos a información obtenida del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Como bien hemos señalado en ya reiteradas ocasiones, la mayor cantidad de viviendas se concentra en determinadas comunas, y su variación depende año a año de la cantidad de proyectos que postulen al beneficio.

En relación a lo anterior, una problemática que en parte explica dicha situación es que el incentivo de las entidades desarrolladoras para postular y construir nuevos conjuntos en lugares más céntricos u otras comunas, es muy escaso dado el alto valor del suelo.

Para contextualizar el punto anterior, el Decreto en su artículo número 11° establece los factores y puntajes de evaluación, el primer ítem que establece es respecto a la locación de los proyectos, para tales efectos define las comunas que comprenden a lo que denomina como el Gran Santiago, las cuales son: Cerrillos, Cero Navia, Conchalí, El Bosque, Estación Central, Huechuraba, Independencia, La Cisterna, La Florida, La Granja, La Pintana, La Reina, Las Condes, Lo Barnechea, Lo Espejo, Lo Prado, Macul, Maipú, Ñuñoa, Pedro Aguirre Cerda, Peñalolén, Providencia, Pudahuel, Puente Alto, Quilicura, Quinta Normal, Recoleta, Renca, San Bernardo, San Joaquín, San Miguel, San Ramón, Santiago y Vitacura. Sin embargo y como veremos a continuación, la mayor

cantidad de proyectos seleccionados se encuentran en las mismas comunas de lo que latamente hemos mencionado.

A modo referencial los resultados de una de las últimas postulaciones al llamado a concurso del año 2020 para desarrollar nuevos proyectos, según la Resolución Exenta número 128, (V. y U.) de fecha 8 de febrero de 2020 es el siguiente:

Número total de viviendas llamadas a concurso Región Metropolitana: 7.827

a. Viviendas Gran Santiago 4.700.

Tabla N°5

Gran Santiago	Unidades totales	% Vulnerables
TOTAL	4733	21,64
<i>San Joaquín</i>	96	20,83
<i>Renca</i>	280	20,00
<i>Independencia</i>	278	20,14
<i>Puente Alto</i>	296	20,00
<i>La Florida</i>	163	20,25
<i>Puente Alto</i>	296	20,00
<i>San Bernardo</i>	198	20,20
<i>Puente Alto</i>	240	20,00
<i>San Bernardo</i>	232	20,26
<i>Pedro Aguirre Cerde</i>	188	20,21
<i>Quilicura</i>	243	20,16
<i>Puente Alto</i>	256	25,39
<i>Quilicura</i>	187	20,86
<i>Renca</i>	236	20,34
<i>San Bernardo</i>	197	20,30
<i>San Bernardo</i>	185	30,27
<i>Quilicura</i>	176	20,45
<i>Quilicura</i>	192	20,31

<i>Quilicura</i>	224	20,09
<i>Quilicura</i>	72	26,39
<i>Renca</i>	134	20,15
<i>San Bernardo</i>	132	20,15
<i>San Bernardo</i>	132	25,76
<i>San Bernardo</i>	100	26,00

Fuente: Elaboración propia según datos obtenidos a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

b. Viviendas Otras comunas: 3.127

Tabla N°6

Otras comunas	Unidades totales	% Vulnerables
TOTAL	2853	24,72
<i>Melipilla</i>	243	25,93
<i>Melipilla</i>	213	25,35
<i>Melipilla</i>	95	24,21
<i>Buin</i>	283	30,04
<i>Colina</i>	204	25,49
<i>Buin</i>	298	20,13
<i>Lampa</i>	112	25,89
<i>Lampa</i>	112	25,89
<i>Lampa</i>	208	25,96
<i>Peñaflor</i>	246	20,33
<i>Padre Hurtado</i>	288	20,14
<i>Padre Hurtado</i>	160	20,00
<i>El Monte</i>	106	27,36
<i>Paine</i>	285	30,53

Fuente: Elaboración propia según datos obtenidos a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Si bien se tratan de proyectos que aún no están terminados y algunos ni siquiera han comenzado su construcción, podemos ver a simple vista que las locaciones

se vuelven a repetir una vez más, y el porcentaje de integración en tan sólo 3 casos o proyectos supera el 30%, es decir, de dicha cantidad de viviendas sólo esa cantidad es destinada a personas vulnerables.

Como podemos apreciar en todo el análisis de los resultados llevados a cabo del estudio en cuestión, nos dan señales claras que tanto el déficit cuantitativo habitacional en la Región Metropolitana se mantiene en una cierta constante, y que los nuevos proyectos que se postulan son en su mayoría en comunas que no tienen buenos IBT, como también la propia segregación socioespacial de la región e inclusive intraproyectos.

Un factor muy importante para tener en consideración a lo anterior, es el alto valor del suelo en determinadas comunas de la Región Metropolitana, recordemos que en este decreto y tipos de proyectos son las entidades desarrolladoras las que postulas y finalmente venden las unidades, si bien tienen beneficios tanto tributarios como de pago, nada obsta a que predomine en donde el valor relativo del suelo es más económico.

Como dato, el precio del suelo entre los años 2010 y 2019 en las 15 comunas del Gran Santiago, ha crecido un 218%, pasando en promedio de 18,4 UF/m² a 58,5 UF/m². (Toctoc, 2021).

Lo anteriormente señalado es una muestra clara y empírica del poco incentivo que hoy en día tenemos para generar nuevos proyectos de integración en determinados lugares de la ciudad.

CAPITULO VI: CONSIDERACIONES FINALES.

Hoy en día nos enfrentamos a un proceso histórico de nuestra vida republicana, que es el desarrollo y creación de un nuevo texto constitucional, el texto ya aprobado por los convencionales establece en relación al Derecho a la Vivienda, que: a) “Toda persona tiene el derecho a una vivienda digna y adecuada, que permita el libre desarrollo de una vida personal, familiar y comunitaria; b) El Estado deberá tomar todas las medidas necesarias para asegurar el goce universal y oportuno de este derecho, contemplando, a lo menos la habitabilidad, el espacio y equipamiento suficiente, doméstico y comunitario, para la producción y reproducción de la vida, la disponibilidad de servicios, la asequibilidad, la accesibilidad, la ubicación apropiada, la seguridad de la tenencia y la pertenencia cultural de las viviendas, de conformidad a la Ley; c) El Estado podrá participar en el diseño, construcción, rehabilitación, conservación e innovación de la vivienda; d) El Estado considerará particularmente en el diseño de las políticas de vivienda a persona con bajos ingresos económicos o pertenecientes a grupos especialmente vulnerados en sus derechos; e) El Estado garantizará la creación de viviendas de acogida en casos de violencia de género y otras formas de

vulneración de derechos, según determine la ley; f) El Estado administrará un Sistema Integrado de Suelos Públicos. Este tendrá las facultades de dar prioridad de uso, gestión y disposición de terrenos fiscales para fines de interés social, así como adquirir terrenos privados, conforme a la ley; g) El Estado garantizará la disponibilidad de sueño necesaria para la provisión de vivienda digna y adecuada. Además, deberá establecer mecanismos para impedir la especulación en materia de sueño y vivienda que vaya en desmedro del interés público, de conformidad a la ley”. (Convención Constitucional, 2022)

Del artículo propuesto vemos que la obligación del Estado principal será el de garantizar el derecho a la vivienda como bien se establece en la letra a) anterior, sin embargo, y dado lo que hemos señalado el déficit cuantitativo de vivienda en el país y en particular en la Región Metropolitana, no asegura la capacidad ni los recursos estatales para lograr dichos cumplimiento a cabalidad, pudiendo inclusive caer en lo riesgoso de construcción masiva versus calidad y planificación en post de cumplir el precepto o derecho constitucional.

La presente tesis no tiene como fin establecer una posición política en particular, sólo que con lo que hemos visto y analizado, la posibilidad de concretarse lo propuesto es prácticamente cero y que sin perjuicio se llegara a revertir de manera significativa tan sólo el déficit cuantitativo, nada nos dice que la segregación de las personas y familias se seguirá manteniendo, quizás inclusive

aumentado con el tiempo, no integrando la ciudad a ellos ni viceversa, siguiendo congregando las subculturas y la falta de homogeneización de los habitantes.

CAPITULO VII: CONCLUSIONES.

En el presente trabajo dimos cuenta de lo que ha sido la política pública habitacional en Chile desde una mirada global e histórica y cómo se ha tratado el déficit cuantitativo de viviendas, en particular en la Región Metropolitana.

Si bien existen avances significativos en comparación a 30 años atrás en relación a la calidad de viviendas y las mejoras propias en infraestructura de la ciudad, no atacamos uno de los fondos del problema, ni como estado ni tampoco como sociedad , que es la segregación social de las personas de menores recursos.

La ciudad se va construyendo a través de instrumentos de planificación territorial y urbana que no dependen de un gobierno o visión política en particular, debiendo ésta en lo esperado, cumplir con un factor integrador de las personas dentro de la misma Región como en los mismos proyectos habitacionales.

El D.S. N°19 desde su creación, estableció un alto estándar en la calidad constructiva, asignando puntajes y otros elementos diferenciadores para que los desarrolladores puedan en cierto modo competir y ofrecer el mejor producto de

viviendas, sin embargo, vemos que se ha mantenido la exclusión de los segmentos vulnerables y medios de la población, fuera de los ejes céntricos de la Región Metropolitana, principalmente por la diferenciación de los valores del suelo.

Una de las cosas importantes en el Decreto, es que ve la participación del privado como un rol fundamental en el cumplimiento el fin último de la política pública habitacional, ya que estos deberán presentar sus mejores opciones de proyectos para poder ganar las asignaciones y así ser beneficiados en el encargo de la construcción. Si entendemos así la importancia privada, es entonces donde debemos buscar mecanismos que sumen a la integración, y no el desentendimiento de uno de los problemas de fondo.

Sin perjuicio de lo anterior, vemos que existen problemáticas que aún no han sido resueltas y al menos en el corto plazo no vemos que puedan tener una solución sustancial, un ejemplo de aquello claramente son las ubicaciones actuales de los proyectos, en que se siguen manteniendo las comunas principales receptoras de nuevas familias, en general, con bajos niveles de bienestar o calidad de vida en comparación a otras, siguiendo la lógica en sus habitantes de una misma identidad de subgrupo y como bien señala Santiago Linares, se da el concepto de segregación socioespacial, dado que refiere al agrupamiento de sujetos según

atributos específicos en aglomeraciones con tendencia a la homogeneización en su interior. (Linares, 2013).

No vemos hoy en la política pública habitacional del MINVU, un incentivo nuevo y real para los principales actores de poder generar proyectos integrados en la ciudad, ya sea a través de mayores asignaciones estatales, nuevos beneficios o exenciones tributarias, aportes de terreno o inclusive la compra de sitios por el estado para luego ser transferidos a la entidades que desarrollan nuevas viviendas.

Si bien se discutió recientemente el banco de suelos, la mayor parte de los terrenos dentro de la ciudad pertenece a privados y es ahí donde se debe buscar una alternativa que aporte y contribución a lo ya señalado.

Finalmente, la posibilidad de crear una nueva carta magna nos da oportunidades, pero al mismo tiempo grandes desafíos, más allá de una visión política en particular, el perfeccionamiento de la política pública debe ser constante y progresivo en el tiempo, como país ya vimos las consecuencias de la construcción masiva de viviendas con casi nula regulación constructiva, lo cual develó una lamentable realidad de nuestro país en relación a las familias más vulnerables, sin embargo, el avance que se ha mantenido es calidad es innegable, ahora bien, nos toca atacar la segunda arista, que es integrar a las

familias con la ciudad y viceversa, para aquello debemos actuar con suma responsabilidad y en base a una planificación duradera que permita en su evaluación constante, mejorar y perfeccionarse.

CAPITULO VIII: BIBLIOGRAFÍA.

Cámara Chilena de la Construcción. (2017). Déficit habitacional: Un Desafío Pendiente. Chile.

Fuentes, L. Suelo Urbano, documento Hábitat III, en Centro de Desarrollo Sustentable.

Fundación Déficit Cero y Centros UC de Políticas Públicas. (2022). Déficit habitacional: ¿Cuántas familias necesitan una vivienda y en qué territorios?, en boletín 1: *Estimación y caracterización del déficit habitacional en Chile*. Chile

Fundación TECHO-Chile y Fundación Vivienda. (2021). Catastro Nacional de Campamentos 2020-2021, Informe ejecutivo. Santiago de Chile.

Gobierno de Chile. (2016). Chile Informe Nacional Hábitat III. Santiago de Chile.

Hidalgo R. (1999). Continuidad y cambio en un siglo de vivienda social en Chile (1892-1998). Reflexiones a partir del caso de la ciudad de Santiago. *Revista de Geografía Norte Grande*, (27)69-77.Chile.

Katzman, Rubén. (2001). Seducidos y abandonados pobre urbanos, asilamiento social y políticas públicas. Santiago de Chile.

Linares, Santiago. (2013). Las consecuencias de la segregación socioespacial: Un análisis empírico sobre tres ciudades medidas bonaerenses. Cuaderno Urbano, Espacio, Cultura, Sociedad. Buenos Aires, Argentina.

Ministerio de Desarrollo Social y Familia. (2021). CASEN en Pandemia. Análisis de carencias de la Pobreza Multidimensional en pandemia. Santiago de Chile.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2017). Déficit habitacional cuantitativo. Censo 2017, Región Metropolitana. Chile.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2020). Resolución Exenta N°128. Biblioteca del Congreso Nacional.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo y Centro de Estudios Habitacionales y Urbanos. (2009). Déficit Urbano – Habitacional: una mirada integral a la calidad de vida y el hábitat residencial en Chile. Santiago de Chile.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo y Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo. (2012). Hacia una nueva Política Urbana para Chile. Antecedentes históricos. Santiago de Chile.

Mora P., Sabatini F., Fulgueiras M. e Innocenti D. (2014). *Disyuntivas en la Política Habitacional Chilena*, en Lincoln Institute Land Policy. Estados Unidos.

Morales E. y Rojas S. (1986). Relocalización socioespacial de la pobreza. Política estatal y presión popular, 1979-1985. Santiago de Chile.

Sabatini F. (2006). La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina. Banco Interamericano de Desarrollo.

Silva, M. y Nieto, M. (1974). Viviendas deficitarias y no deficitarias. Documento de Trabajo, Dirección de Planificación Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Chile.

Torres M. (2020). El déficit cuantitativo en Chile. Ideapaís. Santiago de Chile.