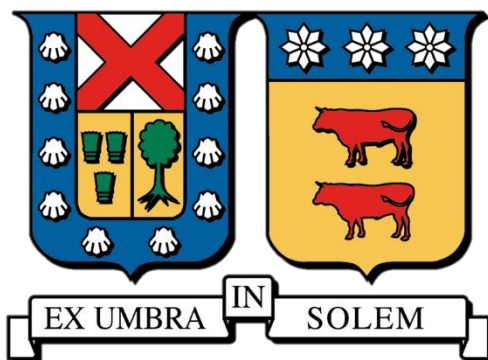




UNIVERSIDAD TÉCNICA FEDERICO SANTA MARÍA

DEPARTAMENTO DE INGENIERÍA COMERCIAL

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO: EL IMPACTO DE LOS

CAMPAMENTOS EN EL DÉFICIT HABITACIONAL

MEMORIA PARA OPTAR AL TÍTULO DE INGENIERO COMERCIAL

AUTOR

PEDRO PABLO FUENZALIDA ARAVENA

PROFESOR GUÍA

ROBERTO MUÑOZ

SANTIAGO, 2022

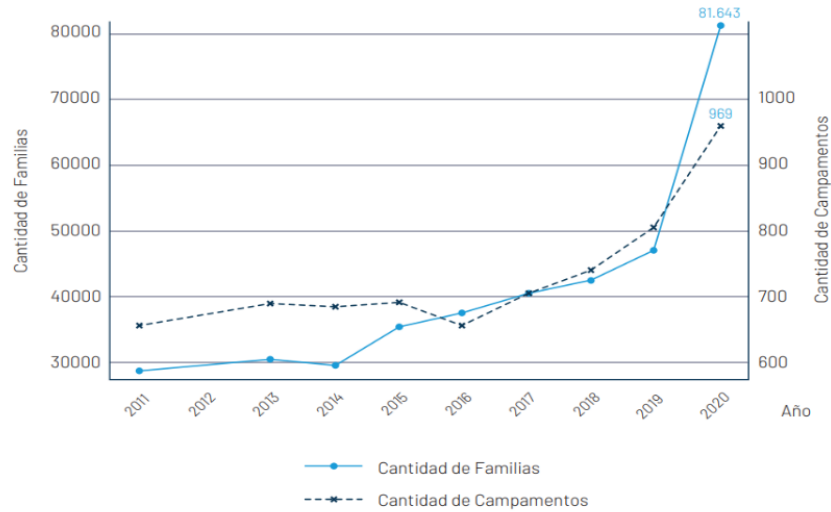
Resumen Ejecutivo

El déficit habitacional se define como la cantidad de viviendas nuevas que se necesitan para reemplazar las viviendas inhabitables y entregar una vivienda a las familias allegadas, además, es el conjunto de carencias en la vivienda, ya sea de espacios, servicios básicos, comunidades, entre otras, por lo que es un problema que aqueja a las poblaciones que no cumplen con las condiciones de vivienda habitable o que simplemente no se tiene el suficiente espacio en que se pueda vivir.

Este problema consta de diferentes aristas que producen un efecto negativo, estas son hacinamientos, allegados, campamentos, entre muchos otros. La investigación de este informe tiene el objetivo de analizar la incidencia de éstos en el déficit habitacional, además, se hablará sobre la historia de la política habitacional en Chile y sus políticas públicas para conocer cuáles han sido las medidas optadas por los gobiernos y si estos han dado resultados o no.

El problema de la memoria trata principalmente del déficit habitacional y la investigación de los factores más importantes, notar que el déficit habitacional es un problema que afecta a aproximadamente un tercio de la población chilena, que ha aumentado gracias a acontecimientos históricos recientes como la crisis social en Chile y la crisis sanitaria mundial producto del COVID-19, por lo que la cantidad de personas sin una vivienda ha ido en aumento. Uno de los factores que determina que el déficit habitacional ha ido incrementando son los campamentos, en donde se puede ver en el gráfico adjunto como en el último tiempo, alcanzan la cifra de 1000, afectando a 81.643 familias.

Evolución Histórica campamentos en Chile



(Techo, 2021)

Se establecerán los objetivos tanto generales como específicos, planteándose como objetivo general, la proposición de una mejora mediante una propuesta de políticas gubernamentales enfocado a un segmento de viviendas sociales.

Los objetivos específicos se dividen en 3, investigar los factores determinantes que afectan al problema de los campamentos y su incidencia en el déficit habitacional, tanto políticos, sociales y económicos; el estudio de antecedentes históricos tanto nacionales como internacionales y ver la factibilidad de implementación en Chile y, por último, analizar el rol del Estado chileno en el problema de campamentos, analizar cómo las medidas gubernamentales han influido.

La finalidad de esta investigación está en otorgar una propuesta de mejora mediante políticas gubernamentales que pueda implementar el país que le otorgue una alternativa de mejora para disminuir el déficit habitacional en Chile.

Introducción

A lo largo de los años, Chile ha presentado diversos avances en materias económicas en las últimas décadas generando diversos beneficios sociales que han ayudado a la población, aun así, en materia de vivienda, dichos avances no han logrado cumplir con las expectativas de los gobiernos debido a que el déficit habitacional sigue en alza.

El aumento de este problema se explica en un principio debido al aumento exponencial del déficit por allegamiento y de campamentos, intentando disminuirlos mediante viviendas sociales de baja calidad, subsidios y fondos solidarios con montos insuficientes, por lo que, para entender la complejidad del problema, es necesario conocer los factores que influyen en aquello.

El objetivo de este trabajo consiste en identificar dichos factores determinantes que afectan al problema de los campamentos, para esto se realizará una investigación exploratoria para poder estudiar antecedentes y analizar datos que sean útiles para poder formar una propuesta de mejora mediante políticas gubernamentales. Es importante poder conocer a detalle el problema del déficit habitacional en Chile, debido a que el hogar está dentro de los aspectos más básicos para sostener la vida, es por esto por lo que la memoria busca alternativas de mejora a un tema tan complejo como lo es el constante aumento de campamentos que, a su vez, hace que el déficit habitacional aumente.

Índice

1. Problema de Investigación	7
2. Objetivos	10
2.1 Objetivo General	10
2.2 Objetivos Específicos.....	10
3. Alcance	11
4. Marco Teórico	12
4.1 Antecedentes	12
4.2 Historia de la Política Habitacional Chilena	14
4.2.1 El Gran Salto (1906-2006)	15
4.2.2 La Nueva Política Habitacional (2006-Actualidad)	18
4.2.3. Materia de Vivienda de la Propuesta de la Convención Constitucional	19
4.3 Subsidios.....	21
4.3.1 Subsidios Destinados a Atender el Déficit Cuantitativo.....	21
4.3.2 Leasing	22
4.3.3 Subsidios Destinados a Atender el Déficit Cualitativo	22
4.4 Comparación Internacional	23
5. Desarrollo de la Investigación.....	25
5.1 Metodología.....	25

5.2 El problema de los campamentos	26
5.2.1 Nivel Socioeconómico.....	28
5.2.3 Desempleo y Encarecimiento de Arriendos	34
5.2.4 Inmigración.....	36
5.3 Propuesta de Mejora.....	38
5.3.1 EGIS.....	39
5.3.2 Cambios en el Mercado	43
5.3.3 Aportes a la Propuesta de Eliminación de Intermediarios	47
6. Conclusiones	51
7. Anexos	53
8.Bibliografía	65

1. Problema de Investigación

Según el informe del Banco Central (Martínez y Uribe, 2017), 1.3 millones de hogares arrienda o vive de allegado, lo que significa que un 32% de chilenos no tiene vivienda propia, esta falta de vivienda responde al fenómeno de déficit habitacional, que no solo se refiere a la falta de vivienda, sino también a las condiciones en que habita la población de un territorio determinado, por lo que, para entender el contexto, es necesario conocer los aspectos generales del problema.

- **Déficit Habitacional**

La medición del déficit habitacional está separada en 2 tipos, cuantitativo y cualitativo. El primero estima necesidades habitacionales a partir de las personas u hogares que viven en condiciones de allegamiento, mientras que el segundo corresponde a hogares que no disponen de materiales apropiados según los estándares mínimos establecidos para la protección de la vida familiar o que no cuentan con servicios como el agua, la luz, el gas, etc.

Según Irarrázaval (2019) entre los años 2009 y 2015 , el déficit habitacional cuantitativo mostraba un índice a la baja incluso luego del terremoto del 27 de febrero del 2010 que sabemos que tuvo diversos efectos negativos en Chile, mientras que el año 2017 arrojó un aumento en el déficit que según el Ministerio de Desarrollo Social (MDS) (2018), se debe a un gran aumento de hogares allegados externamente que corresponden a hogares que no son los principales de la vivienda, esto respaldado por la Cámara Chilena de la Construcción, que indica que en el año 2017, el número de hogares allegados fue un 35% superior que el año 2015, entendiendo que el allegamiento corresponde a la estrategia utilizada por los hogares para solucionar el problema de alojamiento y compartir la vivienda.

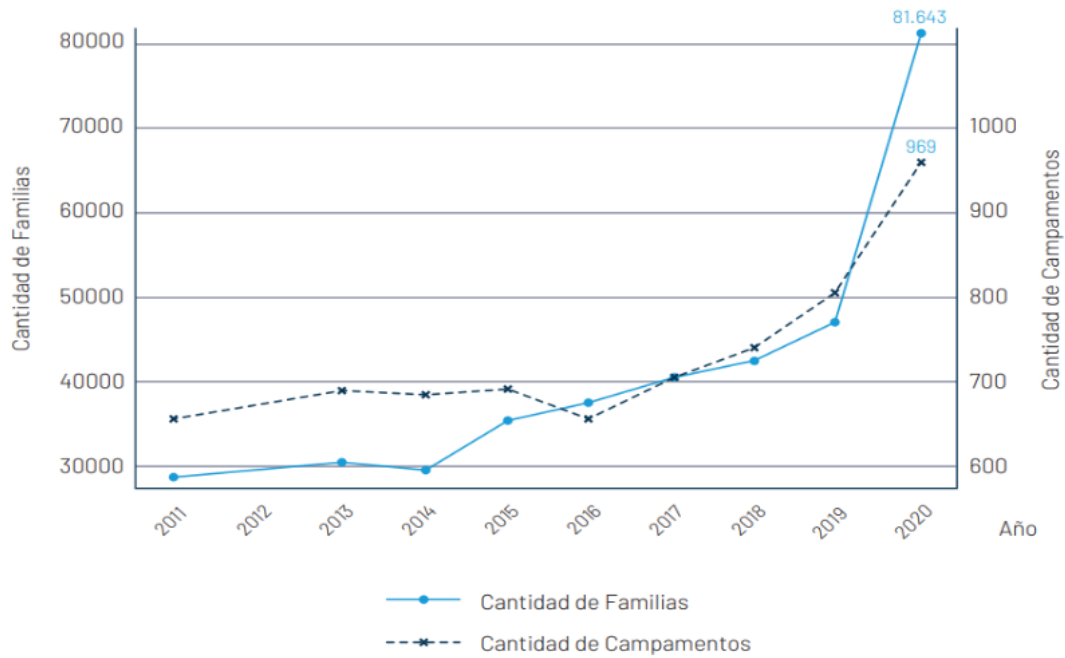
En aspectos cualitativos, no se ve un déficit tan claro en comparación a aspectos cuantitativos, aun así, experimentó un aumento estadísticamente significativo entre los años 2015 y 2017 (Irrarrázaval, 2019).

El problema del déficit habitacional puede ser analizado en dos segmentos, los que pueden pagar un arriendo o dividendo y buscan alternativas de financiamiento y los que derechamente no tienen opciones más que vivir en condiciones de hacinamiento o en campamentos, esta investigación se centrará en este último factor, para así poder brindar un margen a este macro problema del déficit habitacional.

- **Aumento de Campamentos**

Según el estudio realizado por (Techo, Fundacion vivienda y CES, 2021) existe un incremento importante respecto a familias que habitan campamentos en Chile, revelando que desde 2019, el número de viviendas en campamentos aumentó un 73,52% y un 20,32% de asentamientos, en donde actualmente considera la existencia de 81.643 familias que habitan 969 campamentos a lo largo de Chile, esto reflejado en el gráfico adjunto.

Evolución Histórica Campamentos en Chile



(Techo, Fundación vivienda y CES, 2021)

El gráfico deja en evidencia la falta de vivienda propia y refleja la dificultad del acceso a la vivienda que es cada vez más complicado y lejano para la sociedad chilena.

La información detallada deja en manifiesto la problemática existente en relación con la vivienda y genera la necesidad de proponer una mejora al problema.

2. Objetivos

2.1 Objetivo General

Identificar factores determinantes que afectan al problema de la vivienda, con el objetivo de proponer una mejora mediante una propuesta de políticas gubernamentales enfocado en mejorar la eficiencia del sistema.

2.2 Objetivos Específicos

Con respecto a los objetivos específicos, estos están alineados con el objetivo general de la memoria. Estos son:

- Investigar los factores determinantes que causan el problema de campamentos en Chile, así poder identificar cuáles son las características que no permiten que las personas puedan salir de esa condición.
- Evaluar el rol del Estado chileno en sus aportes y medidas que se tiene para ir en ayuda y mejora al problema de los campamentos y así evaluar si el trabajo que realiza el gobierno contempla una mejoría que aporte de manera efectiva a la problemática de los campamentos en el déficit habitacional chileno.
- Realizar un análisis tanto de los antecedentes históricos y políticas públicas internacionales que abordan este tema, las políticas implementadas en Chile, así como medir la eficiencia de cómo Chile ha enfrentado este problema, además, se planteará una mejora basándose en estos datos y el análisis de propuestas gubernamentales que vayan en mejora del problema.

3. Alcance

En esta investigación se pretende identificar factores determinantes que afectan al problema de los campamentos, para así proponer una mejora mediante una propuesta de políticas gubernamentales enfocado a un segmento de viviendas sociales.

Para el desarrollo de esta investigación, se analizarán los datos sobre hechos históricos, cantidad de personas en condición de campamento según factores económicos y sociales y estrategias políticas, para así poder cumplir con el objetivo general que es poder establecer propuestas de mejora al problema de déficit habitacional.

El presente estudio tiene un rango de acción temporal desde el año 2008 hasta el año 2022, por lo tanto, estará enmarcado en 14 años de datos en relación con la vivienda y la política habitacional con base a información secundaria de diferentes fuentes de datos, tales como INE, Techo, MINVU, CASEN, SEREMI, entre otros.

Esta investigación comprenderá tanto a la población chilena como a la población migrante, específicamente que vivan en condición de campamentos, considerando personas de cualquier género y edad que se encuentren dentro de esta categoría.

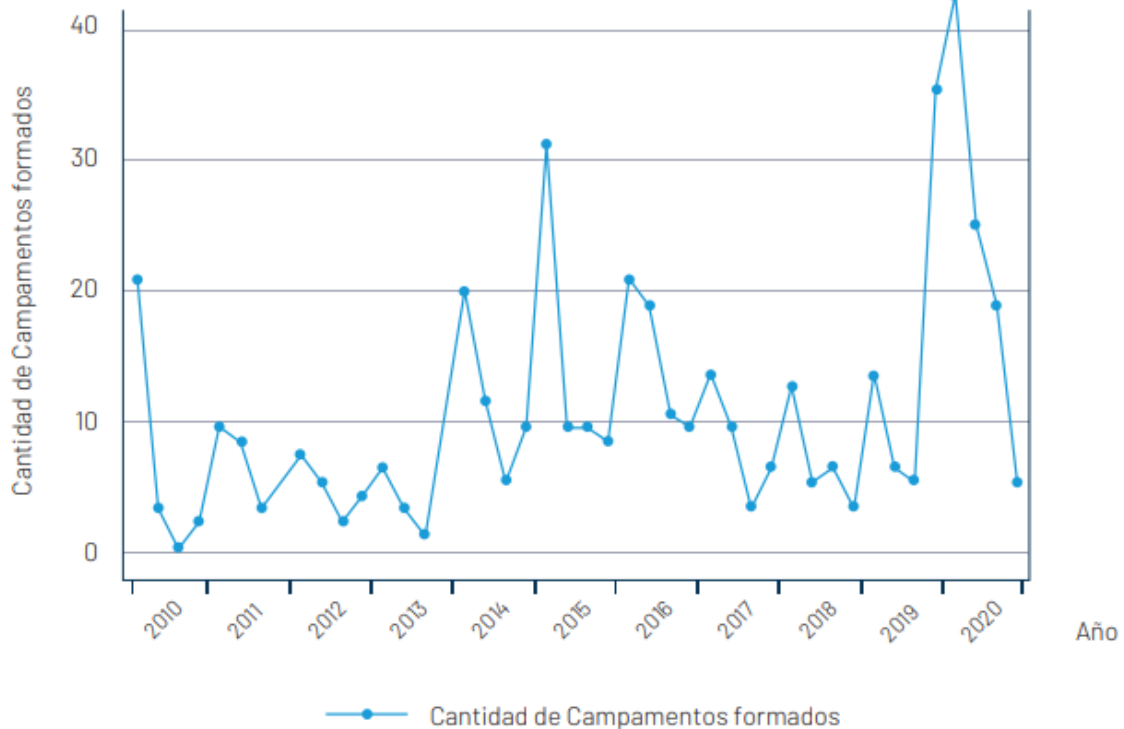
4. Marco Teórico

4.1 Antecedentes

El déficit habitacional en Chile ha aumentado, esto según la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) (2017) en donde el déficit, en comparación a años anteriores, presenta un crecimiento de un 13%, se puede explicar debido al aumento de familias viviendo en condición de allegados y también un alza en las familias que viven en condición de campamentos. Lo anterior se ve reflejado, según Techo, Fundacion vivienda y CES (2021), en un aumento de casi 74% desde el 2019 en campamentos en el país, en donde existen casos más graves que otros, un ejemplo de aquello está en las regiones de Arica y Parinacota, en donde este aumento alcanza un 243%. Estas cifras marcan una subida histórica y está marcada por hitos sin precedentes en la historia de la sociedad chilena, los cuales son el estallido social ocurrido en octubre del año 2019 y la actual crisis sanitaria ocurrida a comienzos del año 2020, acontecimientos que marcaron una subida explosiva en la cantidad de familias que viven en campamentos y, por consiguiente, aumentaron el déficit habitacional chileno.

En el gráfico adjunto, se puede observar un incremento en la cantidad de campamentos en Chile a finales del 2019, en el que recientemente, la cantidad ha llegado a cifras sin precedentes, que además es coincidente con la fecha del estallido social en octubre de 2019, además según la información recopilada de Techo, Fundacion vivienda y CES (2021) se formaron 35 campamentos en 2019-4 y 42 en 2020-1, teniendo en total una formación de 77 nuevos campamentos en estas fechas.

Formación de Campamentos (Trimestral)



(Techo, Fundacion vivienda y CES, 2021)

Con respecto al tema de la memoria, este corresponde a la investigación de los factores determinantes del aumento de los campamentos en Chile, con el objetivo de establecer propuestas de políticas gubernamentales que vayan en ayuda a este problema y que si se puede disminuir de manera más significativa el déficit habitacional chileno, para esto se estudiará con mayor detenimiento, el alto costo del arriendo, los bajos ingresos, la cesantía y la integración social, que es un tema importante a la hora de poder tener una calidad de vida digna para las personas que puedan optar a viviendas, esto quiere decir que tengan acceso geográfico a establecimientos educacionales y de salud y así disminuir la segregación social y geográfica que existe en torno a los campamentos en Chile.

Según la información anteriormente descrita, el problema de los campamentos es un tema que no solo ha incrementado en la década pasada, sino que se ha agravado con los acontecimientos históricos recientes que aquejan al país, es por esto que este estudio tiene por objetivo investigar los factores que afectan al problema de la proliferación de campamentos, para así poder saber con mayor detenimiento qué es lo que no permite que se pueda encontrar una mejora o línea de trabajo que permita disminuir el déficit habitacional chileno, de este modo se investigarán aspectos tanto sociales, políticos y económicos que agravan más este problema y recordar a cuáles darle más relevancia para encontrar una mejora por medio de políticas gubernamentales.

4.2 Historia de la Política Habitacional Chilena

Chile es un país que en los últimos años se ha considerado un modelo en la región, gracias a su constante desarrollo y evolución económica debido a su economía de libre mercado, acuerdos comerciales globales, entre otros. Aun así, presenta diversos problemas dentro de su sociedad, como lo es el déficit habitacional. Por lo que, para poder analizar la política habitacional en Chile, es necesario conocer su historia y así poder conocer cuáles han sido sus aciertos y errores, con la finalidad de poder aprender de ellos al momento de presentar una propuesta de política habitacional.

La vivienda ha sido uno de los principales puntos de preocupación por parte del Estado chileno, donde no solo ha presentado diferentes políticas, sino que también ha presentado diferentes tipos de organizaciones que han avanzado en diversas materias que tienen por objetivo la constante mejora. A continuación, se detallará la división de la historia en 2 grandes períodos.

4.2.1 *El Gran Salto (1906-2006)*

El inicio de las políticas habitacionales en Chile nace un 20 de febrero de 1906 con la promulgación de la ley para crear los consejos de habitaciones obrero, esta iniciativa sensibilizó a la opinión pública sobre el problema habitacional aportando así las primeras estadísticas de viviendas que serían la base para las promulgaciones de los años posteriores, como por ejemplo, el primer plan regulador para Santiago iniciado en 1920, plan que consistía en cubrir las necesidades de los sectores más pobres en el terreno de la construcción y solucionar los problemas generados por el crecimiento urbano de las ciudades del país.

La política en materia de vivienda se extendería gracias a la promulgación de la nueva constitución chilena de 1925, provocando un aumento en la demanda de viviendas, esto debido a que Santiago presentaba una población de 600.000 habitantes y la nueva constitución incentivaba la edificación en los sitios eriazos y la reedificación de viviendas demolidas por cuestiones sanitarias, dividiendo la capital en 29 poblaciones y 14 provincias.

Luego del plan regulador mencionado anteriormente para Santiago, ocurrieron diferentes hechos que marcarían la historia de la política habitacional, como lo fue la creación de leyes encargadas de elaborar planes generales de transformación, ley general de urbanismo y construcción que busca ordenar la planificación urbana, entre otros. No sería hasta el año 1939, cuando se aprueba el plan oficial de urbanización de Santiago, que regularía la edificación en altura, aprovechando al máximo los terrenos y la viabilidad de áreas verdes, con ellos se crea la Corporación de Fomento (CORFO) que impulsaría la industria manufacturera permitiendo así un incremento importante del desarrollo urbano.

A principios de la década del 40 se iniciaría la aprobación de una gran cantidad de préstamos bancarios para viviendas populares, construyéndose 6 mil viviendas aproximadamente, lo que generaría un conflicto entre los años 1957 y 1959 por el acceso a la tierra urbana debido al gran crecimiento demográfico de la capital, la gran desorganización y los conflictos mencionados anteriormente originaría la corporación de la vivienda (CORVI), creada para solucionar el problema habitacional, esta se sumaría a las casi 28 instituciones dependientes de 8 ministerios al año 1965, es por esto que para poder centralizar los trabajos de edificación y vivienda, se crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU).

En los años posteriores, se buscaría disminuir el déficit habitacional con una política de carácter más popular, incorporando escuelas, centros asistenciales, campos deportivos, entre otros, en donde la solución radicaba en el mejoramiento habitacional de las personas más pobres, como lo fue uno de los objetivos centrales del gobierno de Salvador Allende.

Con el golpe de Estado de la década del 70, cambia totalmente la política de vivienda, promoviendo así el libre mercado de los suelos eliminando restricciones y limitaciones de expansión de las urbes, además de la reestructuración del MINVU, regionalizándose por medio de secretarías regionales ministeriales (SEREMI) y los departamentos de desarrollo urbano de cada región del país.

En el año 1981, el MINVU amplía el Reglamento creando así el Subsidio habitacional variable, medida que daría origen al programa de vivienda básica, considerando la vivienda básica como el primer paso para una vivienda social.

No sería hasta el año 1990 cuando se daría inicio a cambios importantes con respecto al financiamiento, realizándose así variaciones y mejoramientos en la red de acceso a los programas habitacionales, cuando la administración de Eduardo Frei Ruiz Tagle se caracterizaría por la masividad de la acción estatal, destacándose las innovaciones y perfeccionamiento de la red de los programas ministeriales.

El año 2000 estaría marcado por la constitución del consejo nacional para la reforma urbana, iniciando así un proceso de cambio en las ciudades chilenas en miras al 2010 (bicentenario de la nación) Santiago, Concepción, Antofagasta y Valparaíso serían las ciudades en los que se haría énfasis en el replanteamiento de sus estructuras y organizaciones.

Se construyeron un total de 1.609.305 viviendas nuevas, obteniéndose un promedio anual de 115.938 viviendas, que fueron posibles gracias al fuerte financiamiento iniciado en la década del 90, logrando aumentar en 39 personas la relación de número de habitantes por vivienda entre 1990 y el 2002.

En relación con el déficit habitacional de esos años, se creó la vivienda social dinámica sin deuda (VSDSD) dirigida a personas por debajo de la línea de pobreza sin capacidad de poder obtener crédito en las entidades financieras, ésta fue de mucha ayuda para la población sin capacidad de ahorro, aun así, a pesar de los grandes esfuerzos por parte de esta política habitacional, se comenzaría a complicar el año 1997, esto debido a las fuertes temporadas de lluvias exponiendo la mala calidad de las viviendas denominadas “casas de plástico”, este fenómeno dejó en evidencia los problemas de la construcción acelerada de viviendas, dejando crisis en la calidad y tipo de material y también problemas de segregación social.

4.2.2 La Nueva Política Habitacional (2006-Actualidad)

Chile, en comparación con sus pares de América Latina, es considerado un ejemplo en materia habitacional, debido al fuerte avance que tuvo en los años 90 explicados anteriormente, en donde se destacó un fuerte financiamiento y un involucramiento del sector privado que permitió un avance fundamental en materia de vivienda, pero como se señaló en el punto anterior, una importante cantidad de viviendas se vieron perjudicadas por acontecimientos meteorológicos que puso en evidencia la mala calidad de estas viviendas, es por esto que a partir del año 2006, nace una nueva política habitacional enfocada en disminuir la pobreza, aumentar la superficie de viviendas sociales y asegurar su calidad, además, ir en solución al problema de segregación social mejorando el stock de casas y barrios existentes.

Según MINVU (2021) esta nueva legislación entregaría 200 mil subsidios garantizando su calidad, aumentando su superficie y sus procesos de diseño y construcción, para esto, el MINVU contempla un monto de subsidio de 50 UF promedio.

Este nuevo esquema permite una mejora en la calidad de las viviendas y, además, asegura el capital privado, permitiendo así una mayor rentabilidad, lo que a su vez genera una mayor certidumbre para las posibles inversiones futuras en vivienda.

Actualmente, Chile se encuentra en un proceso de renovación de la constitución, en la que la propuesta por parte de la convención constitucional ya se encuentra disponible, este presenta nuevas ideas a la política habitacional detalladas a continuación.

4.2.3. Materia de Vivienda de la Propuesta de la Convención Constitucional

La convención constitucional, entregó el día 4 de Julio del 2022 la propuesta de constitución que habla de los temas más relevantes para el país, uno de ellos es la vivienda, el cual se habla en el capítulo 1 “Principios y disposiciones generales”, más específicamente, en el artículo 51.

Si bien la propuesta de una nueva constitución fue rechazada el día 4 de septiembre del 2022, el texto aporta con ideas que deberían ser revisadas para así poder ser incluídas en el nuevo proceso.

Primero que todo, la propuesta hace énfasis en que las personas tienen derecho a una vivienda digna y adecuada que permita el desarrollo de la vida. Luego habla sobre la responsabilidad del Estado de tomar las medidas necesarias para asegurar el goce de la propiedad contemplando diversos aspectos como el espacio, equipamiento, servicios, ubicación, seguridad, entre otros.

Menciona, además, que el Estado podrá participar en el diseño, construcción, rehabilitación, conservación e innovación de la vivienda, si bien menciona que considerará particularmente viviendas de personas con bajos ingresos económicos o perteneciente a grupos de especial protección, me parece que debiese especificarse bajo que contexto el Estado podría intervenir y como podría hacerlo, para así tener más certeza de como interferiría.

Al final del artículo 51, menciona como el Estado garantiza disponibilidad de suelos para la provisión de vivienda digna y adecuada, administrando un sistema integrado de suelos públicos con facultades de priorización de uso, gestión y disposición de terrenos fiscales para fines de

interés social, además de mecanismos para impedir especulación de suelo y vivienda que vaya en desmedro del interés público.

En relación con las viviendas, es inevitable mencionar el artículo 78, referente a la propiedad privada y cómo funciona en la propuesta de la nueva constitución. Esta dice que toda persona tiene derecho de propiedad y que corresponderá a la ley determinar el modo de adquirir la propiedad, aspectos básicos dentro de una carta magna, pero en los incisos posteriores, menciona que ninguna persona puede ser privada de su propiedad, sino en virtud de una ley que autorice la expropiación por causa de utilidad pública o interés general declarado por el legislador. Es en este punto que genera preocupación, debido a que la resolución de una eventual expropiación depende según en que tradición o creencias esté posicionado quienes deberán interpretar esa norma, además, las expropiaciones otorgan al Estado un margen para limitar el derecho de la propiedad en virtud de un bien social que varía según quien legisle en el momento de este, por lo que este tema debiese estar más especificado, a pesar de que en la propuesta incluyan más incisos de indemnización y especificaciones de este en el caso de una eventual expropiación.

Según lo mencionado anteriormente, la historia de la política habitacional en Chile está marcada por diferentes hechos históricos que sacan a la luz los problemas de vivienda o marcan un hito de antes y después con relación a la política habitacional, como por ejemplo, están la creación de la nueva constitución de 1925 o el golpe de Estado en 1973, aun así, lo que más deja en evidencia el problema del déficit habitacional son los desastres naturales como aluviones o terremotos que obligan a un cambio de política y administración.

4.3 Subsidios

Las personas presentan diferentes tipos de necesidades, que van desde la alimentación hasta el calzado, una de las primeras necesidades de los chilenos corresponde a la vivienda, que, según INE (2018), representa el 14,3% del presupuesto de las familias. Como se mencionó anteriormente, Chile ha enfrentado diferentes estrategias y políticas para poder ir en ayuda de personas que no cuentan con el poder adquisitivo necesario o suficiente para cubrir esta necesidad, siendo los subsidios la herramienta más utilizada para lograr esta ayuda.

La definición técnica de esta herramienta financiera corresponde a una ayuda extraordinaria por parte de la administración pública para estimular la demanda del bien en cuestión, que en este caso son las viviendas. Estas son financiadas por medio del presupuesto del programa habitacional de cada año.

Para el año 2021 según MINVU (2021) se tiene un total de 65.601.218 UF autorizadas por la ley de presupuesto N°21.289

El presupuesto para los subsidios habitacionales se reparte según el tipo de subsidio, estos son:

4.3.1 Subsidios Destinados a Atender el Déficit Cuantitativo

Este subsidio tiene relación con poder otorgarle la posibilidad a familias y personas que cumplan con características de vulnerabilidad económica que les permita optar a estos subsidios para la compra de una vivienda.

- Fondo solidario de elección vivienda (DS/49/2011) con un financiamiento de 20.609.699 UF separado entre regiones de manera colectiva e individual.
- Sistema integrado de subsidio (DS 1/2011) con un financiamiento de 6.761.461 UF separado por regiones en 2 títulos, en donde el primero consta de 2 tramos.
- Programa integración social y territorial (DS 19/2016) con un financiamiento de 12.575.000 UF separado en regiones.
- Habitat Rural Vivienda Nueva (DS 10/2015) con un financiamiento de 1.881.873 separado en regiones.
- Subsidio al arriendo (DS 52/2013) con un financiamiento de 3.052.500 UF

Teniendo un financiamiento total de 44.880.533 UF correspondiendo aproximadamente al 68% del financiamiento total del programa habitacional para los subsidios del año 2021.

4.3.2 Leasing

Este subsidio corresponde al sistema de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa el cual según MINVU (2021) el presupuesto corresponde a 1.050.000 UF repartidas en 3000 subsidios, correspondiente a aproximadamente el 2% del financiamiento del programa habitacional chileno.

4.3.3 Subsidios Destinados a Atender el Déficit Cualitativo

Este subsidio hace relación a poder mejorar la calidad de las viviendas de las personas, ya sea con reparación de sectores de sus viviendas o el otorgamiento de equipamientos necesarios para así aumentar la calidad de vida de los subsidiarios.

- Habitat Rural Mejoramiento (DS 10/2015) con un financiamiento de 1.893.547 UF repartidas según la región.
- Programa protección patrimonio familiar (DS 255/2006) con un financiamiento de 7.683.968 UF y éste se separa en vivienda, condominios y eficiencia energética además de la región.
- Programa mejor vivienda y barrios (DS 27/2016) y éste se separa en equipamiento, vivienda y condominio con un financiamiento de 10.093.170 UF además de la región en donde este ubicado el solicitante.

Obteniéndose un financiamiento total de 19.670.685 UF correspondiendo aproximadamente al 30% del financiamiento total para los subsidios habitacionales de Chile el presente año.

Con respecto tanto a los subsidios, como la historia de la política habitacional en Chile, nace el cuestionamiento de si nuestro país está utilizando de manera eficiente sus recursos y por ende si es que el país está gastando lo necesario para poder cumplir con la demanda de viviendas establecida. A continuación, se analizarán experiencias internacionales con el objetivo de conocer las diferencias en relación con la política habitacional actual y evaluar su viabilidad en Chile.

4.4 Comparación Internacional

En relación con entender ejemplos en materia de políticas habitacionales, es importante tener en consideración a los países líderes en materia de calidad de vida, ya que así se puede aprender de sus experiencias y de sus buenas prácticas, es por esto que se tomó el ejemplo de

países líderes no solo en calidad de vida, sino también en materia de vivienda, entre lo que se destacan los países escandinavos como líderes en calidad de vida, éstos son Suecia, Noruega, Finlandia y Dinamarca (news, 2021).

Los países anteriormente mencionados presentan un PIB per cápita de \$60.029 dólares (Suecia), \$89.090 dólares (Noruega), \$54.060 dólares (Finlandia) y \$67.758 dólares (Dinamarca) todos al año 2021 (DatosMacro, 2021), obteniendo así un promedio de \$67.744 dólares, cifras mayores a las de Chile, con un PIB per cápita de \$16.493 dólares, lo anterior nos da un indicador importante sobre como Chile está en comparación a las potencias en materia de vivienda en donde su PIB per cápita está muy por debajo de los lideres en materia de vivienda y calidad de vida, por lo que la solución no podría darse en la cantidad de dinero que se invierte en las viviendas, sino más bien en una buena administración de los recursos.

5. Desarrollo de la Investigación

5.1 Metodología

Para definir la metodología sobre el objetivo general de la investigación, es necesario recabar la mayor cantidad de información de los factores más influyentes que aportan a la formación de los campamentos, es por esto que se realizará un análisis explicativo con el objetivo de poder identificar cuáles son las características que no permiten que las personas puedan salir de esa condición, esto quiere decir, una vez establecida la información sobre la cantidad de personas que se encuentran viviendo en campamentos, segmentarlos según ubicación geográfica y sector económico para luego poder analizar los datos, para así, entregar un análisis incorporando los datos anteriormente especificados.

Para definir la metodología del rol del Estado chileno en sus aportes y medidas que se tiene para ir en ayuda y mejora al problema de los campamentos, primero, el estudio consta de una etapa investigativa, en donde se explicó las estrategias que tiene el Estado para ir en ayuda de las personas en condición de campamentos y luego analizar estas medidas, para saber qué es lo que se hace mal y que no logra aportar a resolver el problema del déficit habitacional. Luego, se realizará una investigación no experimental debido a que los datos relacionados a los modelos matemáticos implementados por el Estado chileno en relación con la distribución de fondos y subsidios destinados a los campamentos se obtienen sin necesidad de realizarlos por mi cuenta, sino que están disponibles para su uso, por lo que se analizará una propuesta de modelo de asignación de subsidios para analizar sus impactos económicos y agregar aportes que signifiquen una mejora significativa.

Para definir la metodología para el análisis de los antecedentes históricos y políticas públicas internacionales para analizar su implementación en Chile, se necesita una investigación del tipo exploratoria, primero se recopilará información sobre los antecedentes en Chile, causas y acontecimientos históricos que impactaron tanto positiva como negativamente la proliferación de campamentos, para esto se utilizarán datos de investigaciones anteriores como lo son Techo , fundación vivienda y CES, MINVU, entre otros.

Luego, se realizará una comparación con otros países que hayan pasado por situaciones similares a la chilena, con el objetivo de medir la eficacia y eficiencia de las herramientas utilizadas por Chile para solucionar y ayudar a personas para que no se vean en la obligación de vivir en campamentos; Entendiendo eficacia como la habilidad de alcanzar las metas establecidas por la empresa u organización, mientras que la eficiencia se refiere a lograr las metas con la menor cantidad de recursos.

5.2 El problema de los campamentos

El problema habitacional, como se detalla en esta investigación, consta de diferentes factores que la componen, éstos van desde lo político, económico, social y hasta sanitario, por lo que es importante establecer los conceptos necesarios para entender el problema en general, por lo que hay que responder a la pregunta, ¿Qué son los campamentos en Chile?

Según Techo , fundación vivienda y CES (2021) se consideran campamentos a los asentamientos donde 8 o más familias, que habitan viviendas agrupadas o contiguas se encuentran

en una situación irregular de tenencia del terreno y carecen de acceso regular a uno o más servicios básicos de vivienda como lo son el agua potable, la energía eléctrica y el alcantarillado.

Una vez definido el tema principal es necesario hacer énfasis en el problema que existe con los campamentos, el que se explica por un incremento importante de familias que lo habitan, esto según Techo, Fundación vivienda y CES (2021), revelando un aumento del 73,52% y un 20,32% en el número de asentamientos desde el 2019.

A continuación, se detallarán factores que abarcan la mayoría de las problemáticas ligadas al déficit habitacional, estas se consideran importantes a analizar para así poder encontrar la relación que existe con el nivel socioeconómico, el hacinamiento, el desempleo, el encarecimiento de arriendos y la inmigración con los campamentos en el país, estos factores se apoyan según lo expuesto por Techo (2017)

Razones por las que familias llegaron al campamento



(Techo, 2017)

Este análisis permitirá hacer un estudio de la problemática y así, poder plantear una mejora en los modelos propuestos para erradicar los campamentos y así mejorar la calidad de vida de las personas.

5.2.1 Nivel Socioeconómico

Las características que componen a un campamento, están ligadas a la precariedad de recursos debido a la falta de materiales esenciales que aseguren una calidad de vida mínima en relación a la vivienda, según Salas M (2012) esto quiere decir que se cumplan diferentes dimensiones que aseguren calidad de vida en vivienda, como lo son las condiciones sanitarias, quiere decir que exista eliminación de excretas y que exista una cantidad de baños acorde a las personas que habitan el hogar, además, está la dimensión de condiciones físicas de la vivienda, quiere decir que esta tenga una calidad acorde al tipo de vivienda, ya sea una casa, un

departamento, etc. Además, que se presenten materiales predominantes en las paredes, en el piso y en el techo que muestren una calidad suficiente que permita una correcta funcionalidad para las necesidades de sus habitantes. Luego, dimensión de ambiente en el que existan habitaciones suficientes para las personas que habitan en ella y, por último, pero no menos importante, los servicios básicos como el abastecimiento de agua, combustible para cocinar y el servicio eléctrico, en donde existan todos los componentes necesarios en la vivienda que permitan abastecer de buena manera estos servicios anteriormente mencionados.

Debido a lo anterior, es que el nivel socioeconómico determina si es que estas necesidades son cubiertas o no en las viviendas del país, por lo que a continuación se mostrarán la distribución de los habitantes según situación de pobreza por ingresos, datos obtenidos en CASON (2020), en donde existen un total de 2.112.185 personas, siendo un 10,8% del total, de estos, un 4,3% corresponden a pobreza extrema y por consiguiente un 6,6% pobreza no extrema.

La pobreza en el país existe en diferentes regiones, mayoritariamente en la región de Tarapacá con un 6,9% de pobreza y en la región de la Araucanía con 5,9%, con esta información, se realizará un análisis con las comunas de Santiago, debido a que se compararán el nivel socioeconómico de las comunas con la cantidad de campamentos y la relación que tienen con la falta o ausencia de características básicas mencionados anteriormente que significa calidad de vida en la vivienda.

Para hacer un análisis más preciso, es que se decide estudiar la cantidad de viviendas en la región metropolitana, debido a que luego de la crisis sanitaria producto del COVID 19 y el estallido social del año 2019, hubo un aumento considerable en los campamentos, con un 53,3% más en relación con el año 2019, esto se puede apreciar en la tabla adjunta.

Variación a nivel regional de campamentos

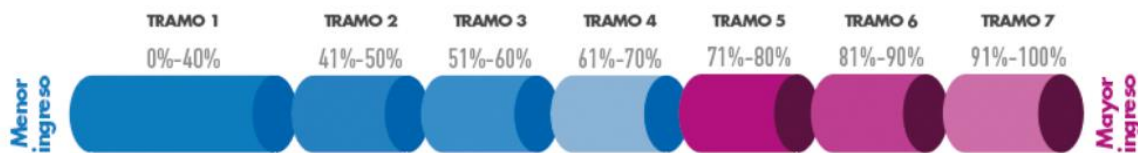
Región	Nº Familias (2019)	Nº Familias (2021)	Variación Familias (%)	Nº Campamentos (2019)	Nº Campamentos (2021)	Variación Campamentos (%)
Arica y Parinacota	326	1.119	243.25	7	10	42.86
Tarapacá	4.084	8.458	107.10	40	62	55.00
Antofagasta	7.641	7.298	-4.49	79	89	12.66
Atacama	4.648	6.015	29.41	73	99	35.62
Coquimbo	1.019	1.920	88.42	25	32	28.00
Valparaíso	11.228	23.843	112.35	181	225	24.31
Metropolitana	5.991	19.444	224.55	90	138	53.33
O'Higgins	1.271	900	-29.19	48	36	-25.00
Maule	152	114	-25.00	11	8	-27.27
Ñuble	401	412	2.74	21	13	-38.10
Bíobío	6.346	6.957	9.63	131	122	-6.87
La Araucanía	351	1.458	315.38	21	48	128.57
Los Ríos	1.197	687	-42.61	25	20	-20.00
Los Lagos	2.090	2.717	30.00	43	62	44.19
Aysén	252	145	-42.46	6	3	-50.00
Magallanes	53	156	194.34	1	2	100.00
Total	47.050	81.643	73.52	802	969	20.82

(Techo, Fundación vivienda y CES, 2021)

Este aumento significó que al año 2021 existan 138 campamentos en la región más poblada del país, por lo que da argumentos para estudiar las comunas de esta región y analizarlas según su nivel socioeconómico.

Para determinar ingresos de las comunas, es necesario conocer el sistema de segmentación que tiene aplicado el ministerio de desarrollo social y familia, el cual señala que existen 7 tramos que ordenan a los hogares de acuerdo con sus ingresos (gráfico adjunto).

7 tramos de calificación socioeconómica según ingresos



(MDS, 2021)

Sumado a lo anterior, (Aguayo, 2020) entrega el resultado del número total de hogares presentes en el registro social de hogares (RSH) según el tramo anteriormente señalado, dando como resultado que la región metropolitana tiene aproximadamente la mitad de su población en el tramo 1 (0%-40%) con 932.041 hogares y tan solo 84.707 hogares en el tramo 7 (91%-100%). (Ver anexo A).

Es por esto por lo que para conocer las comunas de Santiago que se encuentren con menor poder económico, es necesario conocer la información entregada por el ministerio de desarrollo social y familia, en donde utiliza el índice de prioridad social (IPS). Este indicador integra aspectos relevantes del desarrollo social en la comuna, en dimensiones de ingresos, educación y salud. Luego divide las comunas según su prioridad social, indicando cuales comunas se encuentran más débiles en materias anteriormente señaladas, estas divisiones van desde alta prioridad social hasta comunas sin prioridad social.

El estudio entregó un ranking de 52 comunas de la región metropolitana, (ver anexo B) que se clasifican según sus prioridades sociales, se puede observar la amplia diferencia en el bienestar social entre las comunas del sector oriente de Santiago, esto quiere decir, las comunas sin prioridad social como Vitacura con un IPS de 7,94 (la menor de la región), Las Condes (11,68), Providencia (24,91), Lo Barnechea (35,08), La Reina (38,35) y, por último, la comuna de Ñuñoa (40,96). Estas

6 comunas están consideradas como las comunas con mejor nivel socioeconómico. Luego, del estudio se obtiene que las comunas con mayor prioridad social, que se encuentran dentro de la categoría de alta prioridad social, se encuentran las comunas de: La Pintana, con un IPS más alto de la región (89,29), Lo Espejo (88,83), Cerro Navia (85,91), Maria Pinto (81,42) y por último la comuna El Bosque (80,97).

Para poder completar el análisis por sector socioeconómico, primero es importante obtener cual es la ubicación geográfica de la mayor concentración de campamentos en la región metropolitana, para esto se utilizó el catastro nacional de campamentos 2019, correspondiente al catastro más actualizado por regiones (Ver anexo C), en donde se obtuvieron los resultados que indican que la comuna con mayor cantidad de campamentos es Lampa y San Bernardo con 8 campamentos cada uno, también es importante mencionar que Puente Alto, Maipú y San José de Maipo tienen 7 campamentos cada uno.

Lo anterior demuestra como las comunas con mayor nivel socioeconómico ubicadas en las últimas posiciones según el IPS (ver anexo B) son comunas con un mayor poder adquisitivo, que al mismo tiempo tiene relación con la cantidad de campamentos, en donde en las comunas mencionadas ni siquiera existe un campamento, por lo que esta información valida la idea que el nivel socioeconómico es uno de los factores más importantes en la formación de campamentos.

5.2.2 Hacinamiento

Al momento de analizar los factores determinantes en la creación de campamentos, es posible observar que existen otras causas y/o agentes relevantes sumadas a las que se desprenden del análisis por sector socioeconómico mencionadas en párrafos anteriores.

Según muestra CASEN (2018), el hacinamiento y el allegamiento -tanto externo como interno- son algunas de las razones que agravan el problema de los campamentos. Lo anterior se debe a que en la actualidad las familias deben buscar viviendas que se adecuen a su nivel de ingresos y no a las necesidades específicas que se tengan respecto al espacio según la cantidad de personas que formen parte del hogar, ya que mientras más grande sea el tamaño de la vivienda, mayor será la cantidad de dinero que se deberá destinar al pago de arriendo o dividendo.

Ahora bien, respecto al hacinamiento, este concepto se define como la acumulación de miembros de una familia en relación a la cantidad de habitaciones de uso exclusivo del hogar. Cabe destacar que se considera que existe hacinamiento crítico cuando en el hogar hay más de tres personas por habitación.

En definitiva, para el correcto análisis de este concepto y su influencia en los campamentos es que primero se debe conocer el nivel de hacinamiento de Santiago de Chile, ciudad con mayor cantidad de población en el país y ubicada en la región metropolitana seleccionada para los análisis de los factores más influyentes en el déficit habitacional.

Se realizó un análisis del Censo desarrollado por INE (2018), en donde se obtuvieron diversos resultados (ver anexo D), estos indican que en el país existe un promedio de hacinamiento de un 7,3%, en donde la región metropolitana se ubica por sobre este, con un 7,9%. Este porcentaje tiene relación con las viviendas particulares ocupadas que tengan hacinamiento, por lo que casi el 8% alcanzado por la región metropolitana refleja un problema en la región, por lo que será necesario conocer en qué comuna se encuentran la mayor concentración de hacinamiento o en qué sectores de la capital están ubicados, para así relacionarlo con la creación de campamentos.

De lo anterior, podemos analizar según la imagen adjunta (ver anexo E) que el sector con más hacinamiento en Santiago, corresponde al sector poniente, además, se puede ver claramente como las comunas con menos hacinamiento corresponden a las comunas de lo Barnechea, Vitacura, Las Condes, Providencia y Ñuñoa, comunas que como se vió en el análisis socioeconómico, presentan el menor IPS y son comunas que no presentan ningún campamento, mientras que las comunas con mayor hacinamiento como Recoleta, Quilicura, la Pintana, El Bosque, Renca, entre otras, son comunas que presentan un IPS más elevado (Ver anexo B), al igual que presentan un mayor número de campamentos, mostrando una relación entre el hacinamiento, IPS y cantidades de campamentos que aporta en el argumento a favor de considerar el hacinamiento como un factor relevante en el estudio de éste.

5.2.3 Desempleo y Encarecimiento de Arriendos

Actualmente existe un contexto complejo para el país, esto debido a que el año 2019 se llevó a cabo un estallido social sin precedentes dejando consecuencias de inestabilidad política y económica en el país, además de la crisis sanitaria global a causa del COVID 19, ambos acontecimientos han marcado al país debido a sus importantes cambios en la vida de las personas, esto se ve evidenciado según UCM (2020) que realizó estimaciones a corto y mediano plazo en crecimiento económico del país, tomando datos de FMI e informes de política monetaria del Banco Central de Chile (BCCCh), haciendo una comparativa con el año 2019, antes de los acontecimientos anteriormente mencionados y al año 2020, dando como resultado una disminución de 1.4 puntos porcentuales del PIB respecto a lo previsto, además, ha generado diversas consecuencias en

relación al empleo, esto debido a que las crisis mencionadas generaron una alta tasa de desempleo en los meses posteriores, alcanzando a estar por sobre el 13%, cifra entregada por INE (2021).

Este nivel de desempleo se mantuvo alto durante un año, teniendo un 11% en promedio de la tasa de desocupación, aun así, actualmente gracias a una buena adaptación digital por parte de las empresas y la mejora por parte del plan de vacunación del gobierno, han ayudado a disminuir cuarentenas y aumentar la oferta de empleo, generando así una tasa de desocupación del 8,5% a nivel nacional (Ver anexo F), aun así debido a lo impredecible de las nuevas variantes del virus y las consecuencias que esta trae, dejan abierta la posibilidad a que esta tasa de desempleo siga aumentando, por lo que se ve evidenciado como estas crisis han aumentado el desempleo de las personas, generando así una reducción en los ingresos de las familias, reduciendo sus posibilidades de arrendar o de poder adquirir una vivienda.

Según CASEN (2018) existen 1.276.063 personas que arriendan en el país, equivalente a un 22% de la población, en la región metropolitana cuenta con el porcentaje más alto de población arrendataria con un 27,9% (Ver anexo G), por sobre el promedio del país mencionado anteriormente, por lo que incentiva a la investigación a hacer énfasis en la capital.

Para analizar el costo que tienen las personas arrendar en relación con sus ingresos, es que primero se debe constatar el ingreso de las personas en los diferentes quintiles. Estos corresponden a grupos de igual tamaño conformados por la quinta parte (20%) de hogares ordenados en forma ascendente del 1 al 5 en donde el primero corresponde al 20% de los hogares con menores ingresos y el último, corresponde al mismo porcentaje, pero de hogares con mayores ingresos. En base a lo anterior es que se recopiló información en relación con los ingresos promedio per cápita según los

Quintiles (Ver anexo H), en donde se puede apreciar como este ingreso per cápita en el quintil V logra triplicar el quintil anterior, evidenciando aún más las diferencias por sector socioeconómico.

En relación con los ingresos, se estima que los primeros 4 quintiles gastan más de lo que ganan, mientras que el último quintil tiene una capacidad de ahorro importante (Ver anexo I), esto es importante al analizar la perspectiva de como la gran cantidad de población debe endeudarse para así poder pagar todo lo necesario para poder desarrollar una buena calidad de vida, gastos que corresponden a 12 materias diferentes que abarcan la complejidad del costo de vida en el país (Ver anexo J) en el gasto promedio del hogar es de \$1.121.995, cifra muy superior al ingreso per cápita promedio, asumiendo que la familia promedio en Chile es de 4 personas.

A lo anterior, se agrega el constante encarecimiento de los arriendos en el país, esto a causa principalmente del aumento de la demanda por arriendo debido a la imposibilidad de acceder a créditos hipotecarios gracias a la constante alza de tasa de interés, pasando de un 3,92% promedio con una tasa mínima de 3% a estar actualmente en una tasa promedio de 5,89% llegando en instituciones bancarias a estar en 6,21% a finales del 2021(Ver Anexo K).

5.2.4 Inmigración

Según se pudo detallar anteriormente, Chile ha sido un país con un gran avance económico, esto ha permitido que pueda ampliar sus mercados, obtener diversos tratados económicos y aumentar su PIB de manera considerable, pasando de ser una economía promedio en la región, a liderar con grandes avances. Esto se puede ver evidenciado gracias al notorio aumento del PIB, el

que ha presentado un constante crecimiento (Ver Anexo L), esto ha generado diferentes consecuencias debido al éxito económico del país llamado inmigración.

Este fenómeno se define por las personas nacidas en el extranjero o de nacionalidad extranjera, residentes habituales en Chile o que han solicitado un permiso de residencia en el país (DEM & INE, 2021), en el último tiempo se ha generado un gran aumento de inmigrantes en el país, esto se ve reflejado en la población extranjera residente en Chile correspondiente al año 2020 (Ver anexo M) que indica que existen 1.462.103 personas, cifra que aumentó un 12,4% en relación a los 1.301.281 extranjeros al año 2018, reflejando así una gran cantidad de ingreso de personas al país.

La cantidad de personas extranjeras viviendo en Chile, están repartidas según región, en cual se puede ver en la tabla adjunta (Ver anexo N) como existe una gran concentración por parte de la región metropolitana, teniendo el 61,9% de la población inmigrante del país, seguida con una notable diferencia por las regiones de Antofagasta con un 7% de la población inmigrante y Valparaíso con el 6,6%, la suma de estas 3 regiones, conforman un total de 1.104.410 personas.

Si aportamos a la información anterior los datos de las regiones con mayor cantidad de campamentos en el país, se puede evidenciar una relación, debido a que las regiones mencionadas anteriormente (Metropolitana, Antofagasta y Valparaíso) concentran gran parte de los campamentos en Chile (Ver anexo O) en donde la región con mayor cantidad de campamentos es la de Valparaíso con 11.228, luego la sigue Antofagasta con 7.641 y luego la región del Bio Bio con 6.346, la región metropolitana se acerca con 5.991 campamentos. Esta información es importante para evidenciar como la población inmigrante tiene relación con la cantidad de campamentos, aun así, es necesario hacer un análisis que pueda identificar una relación más directa

con los inmigrantes y la cantidad de campamentos, para así poder obtener una conclusión más precisa.

El problema de los campamentos, evidenciada en el aumento del déficit habitacional, es un problema complejo causado por diversos factores tanto socioeconómicos, de hacinamiento, familias allegadas, entre otras. En relación con lo anterior, es importante conocer el aumento de los campamentos, donde un factor importante está determinado por la inmigración, esto se puede ver evidenciado según Techo, Fundación vivienda y CES (2021) que indica que el porcentaje de hogares con un/a jefe/a de hogar migrante corresponde al 30,3%, correspondiente a un total de 24.964 familias migrantes.

Las razones más comunes frente al problema presente de familias inmigrantes viviendo en campamentos, tiene relación principalmente en la dificultad de ingresar al mercado formal causado por problemas en la obtención de la regularización migratoria y por falta de alguna red de contactos, esto ha incentivado la entrada al mercado informal, que según INE (2021), los ocupados informales se expandieron en 52,4% (Ver anexo P), correspondiente a 280.968 personas, que ha ido al alza desde finales del año 2020, obteniendo así un total de 973.450 empleados ocupados, equivalente al 11,8% de todos los trabajadores del país.

5.3 Propuesta de Mejora

Como se ha expuesto en esta investigación, el problema de la vivienda es un hecho que no solo ha sido un tema importante a mejorar en la actualidad, sino que a lo largo de la historia del país, con diferentes propuestas algunas menos efectivas que otras, pero en su mayoría ligadas a la

administración, con esto quiero decir que la propuesta de mejora no tiene relación directa con un mejoramiento del sistema por medio de inyección de capital, sino con mejorar la eficiencia en la gestión de subsidios, es por esto que para entender la propuesta de mejora de esta investigación, primero es necesario conocer cómo es que se gestiona la entrega de subsidios habitacionales, que intentan disminuir el déficit habitacional presente en Chile.

En la actualidad, los subsidios habitacionales son ofrecidos por el MINVU (ministerio de vivienda y urbanismo) para las personas que necesiten de una vivienda o no tengan los recursos necesarios para financiarlo, entre estas se encuentran las familias en situación de campamento, y estas mismas son gestionadas a través de las EGIS (Entidades de Gestión Inmobiliaria Social). Estas entidades apoyan a las familias para lograr obtener el subsidio entregado por el MINVU, pero, además, les eligen la solución habitacional en que se invertirán estos recursos, eso significa que las familias no ven donde vivirán hasta después de ser invertido el dinero de su posible subsidio. Es por esto por lo que, para entender la propuesta, se debe comprender cómo trabajan las EGIS.

5.3.1 EGIS

Las Entidades de Gestión Inmobiliaria Social (EGIS) son las encargadas de entregar una asesoría especializada para guiar y respaldar a las familias postulantes de subsidios habitacionales, ya sea en el proceso de compra o de construcción de su casa. Para ofrecer sus servicios, las EGIS deben suscribir un convenio con la secretaria regional ministerial de vivienda y urbanismo (SEREMI de V y U), así, éstas quedan certificadas, al igual que determinadas las acciones, condiciones y compromisos que éstas deben cumplir.

Estas responsabilidades y tareas son; organizar a las familias y realizar las gestiones necesarias para que obtengan su vivienda, responsabilidades específicas en diferentes etapas de los proyectos de construcción y adquisición de vivienda construida, como la elaboración de un plan de habilitación social para sus integrantes.

El procedimiento de su trabajo inicia cuando las personas requieren información para poder optar a un subsidio habitacional, ahí es cuando las EGIS certifican que el postulante cumple o no con los requisitos que exige el Estado, estos son muchos, pero los más importantes son; ser jefes de hogar, poseer cargas familiares, no haber postulado a un subsidio anteriormente y poseer un ahorro mínimo de 10 UF. Luego, las EGIS postulan a las personas al MINVU en espera de respuesta.

Además, no solo postulan a las personas que deseen optar por el subsidio, sino que también realizan tareas técnicas, tales como; localizar terrenos que sean factibles para desarrollar un proyecto inmobiliario, el estudio del suelo, la constructibilidad y densidad, entre otras, es decir, que el lugar físico sea idóneo para la eventual construcción de un proyecto de vivienda social.

Las funciones estratégicas que deben cumplir las EGIS son:

- Organizar, asistir y asesorar técnica, jurídica y socialmente a personas para acceder a beneficios y/o subsidios estatales correspondientes a la construcción, adquisición, reparación o ampliaciones de viviendas, y/o al mejoramiento del entorno y del equipamiento comunitario.
- Brindar una solución técnica pertinente, real y acorde a las necesidades de aquellas familias de la comuna que no tienen los medios necesarios para optar a una solución particular.

- Autogestionar fondos y recursos a través de la postulación de proyectos habitacionales tanto individuales o colectivos de la comuna.
- Guiar la ejecución del proyecto, velar por su calidad y visar la contratación de obras.

Actualmente, su correcto funcionamiento es importante para poder disminuir el déficit habitacional, pero, es frecuente que las EGIS tengan vínculos formales o informales con alguna empresa inmobiliaria, por lo cual, su vital importancia en la gestión de los subsidios podría inducir a situaciones de menor competencia en oferta de viviendas sociales, además de su fuerte incentivo a transgredir la norma, esto quiere decir que estos intermediarios financieros tienen un poder de mercado que les permite elegir a las empresas inmobiliarias que obtendrán el subsidio de las familias para la construcción de los proyectos inmobiliarios, por lo que el incentivo de tener una relación directa con estas empresas es alto, además, al ser ellos los encargados de entregar la información a las familias dueñas de los subsidios, pueden adulterar información a su beneficio, de hecho, el ejemplo más claro es lo que ocurrió el año 2009, cuando se detectaron EGIS que cobraban a las familias por sus servicios, siendo que el Estado financia los honorarios destinado a este fin, por lo que no existe un cobro por estos servicios, además, existieron prácticas especulativas en donde las EGIS cobraban dinero adelantado para reservar una vivienda, que tasaban en un valor menor a la que se vendía y el dinero sobrante del subsidio, se utilizaba como pie para la compra de otro inmueble. Otro ejemplo de una irregularidad por parte de las EGIS tuvo que ver con la adulteración de fichas de las familias, para que así el subsidio no llegue al quintil más pobre, a esto se le agregan más irregularidades en el subsidio de las viviendas usadas, en el que se habría utilizado para comprar o vender a un pariente sin contar con el protocolo correspondiente para el uso de este, dando como resultado la suspensión y eliminación del sistema a 7 EGIS (ver Anexo Q).

Adicionalmente, las EGIS presentan más incentivos debido sus potenciales vínculos con empresas inmobiliarias a aceptar ofertas que minimicen los costos de construcción, en donde estos intermediarios financieros se llevan parte del subsidio asignando a las comunidades para la construcción de las viviendas y al estar vinculadas a una inmobiliaria, éstas le aseguran el subsidio a estas empresas, ofreciendo solamente una opción a las familias, reduciendo al máximo el costo de construcción cumpliendo apenas las normas de calidad exigidas, detalladas en los aspectos técnicos de construcción para proyectos del fondo solidario de elección de vivienda regulado por el D.S N 49 (V y U) (MINVU, 2017), por lo que la idea del incentivo por parte de las EGIS para seguir con las irregularidades o iniciar algunas nuevas, a pesar de sus sanciones, es alto.

La situación de las EGIS y su incentivo a las irregularidades, ejemplificadas con el caso mencionado el 2009 con la eliminación de 7 EGIS, demuestra el problema que existe con éstas debido a que se presenta un grado de integración vertical entre EGIS y algunas empresas inmobiliarias impidiendo así el ingreso a nuevas propuestas por parte de diferentes constructoras, dejando con menos opciones a las comunidades, afectando directamente a la competencia.

Esto trae varias desventajas al mercado, las principales tienen que ver con la dificultad que tienen las demás empresas inmobiliarias de entrar a poder usar el subsidio para la venta de viviendas, por lo que existe un bloqueo de ingreso, además, al ser la EGIS con su respectivo vínculo de inmobiliarias, las únicas que pueden ofrecer una opción de vivienda a las familias con los subsidios, obtienen un gran poder de mercado disminuyendo en gran parte la competencia, esto genera deficiencias en la calidad del servicio o producto ofrecido, que en este caso en particular, ofrecerán viviendas al mínimo costo posible que pueda satisfacer las condiciones mínimas de calidad.

5.3.2 Cambios en el Mercado

Debido a lo mencionado anteriormente, en relación con las EGIS y sus incentivos a tener comportamientos consistentes con los fenómenos de doble marginalización y bloqueo de ingreso, es que precisamente el mercado podría cambiarse, es por esto que la propuesta de mejora, para poder disminuir el déficit habitacional de familias en campamentos, tiene relación al aumento de la competitividad.

Esta propuesta de mejora considera la investigación realizada por Marcos Singer y Pedro Traverso, ambos investigadores de la escuela de administración de la Universidad Católica, llamado “Modelo de asignación de subsidio directo a familias en situación de campamento”. Esta investigación propone la eliminación de los intermediarios, en este caso las EGIS, para esto, el MINVU deberá realizar una licitación pública donde las empresas inmobiliarias presenten ofertas para satisfacer las necesidades habitacionales de las familias que ya dispongan del subsidio, esto es importante debido a que, de esta forma, las familias podrán tener injerencia del peso relativo entre la oferta técnica y económica.

Este subsidio sería entregado directamente a las familias, para que puedan elegir las empresas inmobiliarias que competirán para obtener las licitaciones entregadas por el MINVU.

Para que la propuesta planteada por Marcos Singer y Pedro Traverso tenga validez, primero es necesario establecer las hipótesis, además del alcance de esta misma detallada a continuación.

La primera hipótesis tiene relación con la finalidad de la propuesta. En sí plantea una opción a las empresas constructoras a competir por adjudicarse las licitaciones y así, ofrecer soluciones habitacionales cumpliendo con el estándar de calidad mínima entendiendo una

licitación como el proceso administrativo concursal que realiza un llamado público a los interesados en el tema, con bases en donde se especifiquen las definiciones de sus criterios de valoración, sistema de selección y plazos, por ende, esta primera hipótesis se basa en el supuesto de que los márgenes obtenidos por las empresas constructoras permitan construir viviendas manteniendo factibilidad económica al negocio y así poder construir viviendas que estén por encima del estándar de calidad mínimo exigido por las regulaciones establecidas.

La segunda hipótesis de la investigación, para que la propuesta tenga validez, tiene relación con la posibilidad de elegir entre más de una alternativa de solución habitacional que aumente la satisfacción de las familias postulantes al subsidio, incentivando el abandono de los campamentos en búsqueda de una vivienda que le otorgue mayor satisfacción, ya sea por la calidad de construcción, espacio, seguridad, entre otros factores.

Cabe señalar que la propuesta entrega una alternativa que va en función de disminuir el déficit habitacional en relación con los campamentos y no busca la solución de otros temas no menos relevantes como la cantidad de subsidio, rol de las administradoras, metodología de evaluación de las familias postulantes, traslado y día a día de las familias en las nuevas viviendas, etc.

Como se ha mencionado anteriormente, la propuesta consiste en entregar el subsidio directo a las familias en situación de campamento, en una especie de voucher (un bono del tipo de transacción canjeable que vale un cierto valor monetario y que puede gastarse solo por razones específicas o en bienes específicos) para una determinada zona y luego llamar a una licitación a las empresas inmobiliarias para que así, las familias que obtuvieron el subsidio, puedan elegir la opción que más se acomode a sus preferencias.

Para su correcta implementación, se requiere una secuencia de actividades necesarias para su funcionamiento, las cuales son:

1. Evaluar la factibilidad de acceso a los subsidios habitacionales a las familias en situación de campamento, para esto, se debe evaluar según los criterios que se estimen convenientes, algunos de estos pueden ser por el sector, cantidad de personas en la familia, estado de la vivienda en la que actualmente están habitando, etc. Para esto, es necesario conocer las preferencias de las familias para así, poder hacer un estudio más detallado y específico, que busque maximizar el beneficio social.
2. Diseñar las bases de la licitación que serán de difusión pública, para que así, las inmobiliarias presenten soluciones habitacionales a las familias evaluadas por el MINVU según los criterios detallados en el punto anterior, es importante que las familias sean partícipes del diseño de la licitación para así transparentar el uso del subsidio. Una vez las bases estén revisadas, el MINVU llama a la licitación.
3. Se destina un tiempo de espera para poder recibir las ofertas de las empresas inmobiliarias, en donde definen un máximo de soluciones con su respectivo presupuesto y aspectos técnicos, para así poder incentivar a las empresas inmobiliarias a proponer viviendas que cumplan con la norma establecida. Luego, las comunidades seleccionan las propuestas que mejor se ajusten a lo requerido por ellas y que también cumplan con las normas mínimas establecidas.
4. Las ofertas de las inmobiliarias preseleccionadas son presentadas a las comunidades para que éstas puedan conocer las diferentes opciones y así, ordenarlas según sus propias preferencias.

5. Por último, las comunidades son asignadas según sus preferencias a las soluciones habitacionales ofertadas por las empresas constructoras seleccionadas, buscando siempre maximizar el beneficio social, definido como una bonificación no monetaria que complementa el salario y mejora la calidad de vida de las personas, esto quiere decir, que la utilidad de cada familia sea máxima cuando se le asigne una vivienda que esté dentro de sus preferencias, es importante destacar que solo serán adjudicados los proyectos que son escogidos por el número mínimo de las familias requeridas para este.

Luego de ver cómo se implementa la propuesta, es necesario conocer las condiciones necesarias para la factibilidad de ésta, recordando que busca cumplir con el objetivo de maximizar el beneficio de las familias, otorgándole una vivienda que se ajuste a sus preferencias, además de que así, se disminuye la cantidad de familias en campamentos.

Otro objetivo que busca esta propuesta está en el aumento de la competitividad de la oferta de la vivienda social, al otorgar más incentivos a las inmobiliarias para que así puedan otorgarle mayores opciones de vivienda a las familias. Con relación a la competitividad, esta refiere al conjunto de factores que determinan el nivel de producción, el cual es un factor clave para el crecimiento económico y de calidad de vida de las personas insertas en la economía en la que se estudia, por lo que los beneficios del aumento de la competencia tiene características que ayudan a la economía, como la disminución de posibilidades de aprovechamiento a los consumidores, debido a que disminuyen los monopolios, ya que los vendedores no tendrían un poder de fijación de precios, por lo tanto, no podrían influir en el precio del producto y así cobrar por encima del precio de mercado. Otra ventaja del aumento de la competencia está en el producto que recibe el consumidor, ya que estarían definidos los mínimos independientemente de los factores externos

que influyan, esto quiere decir que la calidad del producto vendido estaría acorde al precio de mercado.

5.3.3 Aportes a la Propuesta de Eliminación de Intermediarios

Las propuestas de mejora en la eficiencia en la gestión de subsidios mencionada en los puntos anteriores sacada de la investigación de Marcos Singer y Pedro Traverso, sin duda trae sugerencias factibles en relación con lo que se tiene hoy en día en materia de vivienda, considero que su investigación es asertiva y considera muchos aspectos relevantes, aun así, me parece pertinente mencionar que esta podría mejorar.

La investigación hace mención de como poder distribuir de mejor manera los subsidios, que si bien el sistema mejoraría, si es que la cantidad del subsidio fuese mayor a la actual, esta no sería una solución que fuese realista y acorde al contexto actual, por lo que estoy de acuerdo en que la mejora radica en mejorar la eficiencia de los subsidios, aun así, considero que hay aspectos en los que la investigación no toma en cuenta y es necesario analizarlas para así tener una propuesta de mejora más completa.

Uno de los factores que considero que la investigación debiese incorporar, es la calidad de la vivienda, esto debido a que, si bien la propuesta planteada hace referencia a una mejora en la distribución de los subsidios, esta podría mejorar al considerar la calidad como uno de los aspectos fundamentales, recordando que, en la historia de la política habitacional chilena, la calidad de la vivienda ha estado al debe, generando problemas en las construcciones al no cumplir con estándares de calidad bien definidos por la autoridad, provocando que las viviendas sean inviables a largo plazo, generando así un problema más que una solución.

Para lograr lo anteriormente mencionado, se utilizará el mecanismo “A Simple Mechanism to Assign Objects to Heterogeneous Bidders” (Muñoz & Hinojosa, 2021) el cual consiste en generar un ponderador de la oferta económica por la evaluación técnica, de manera que el impacto de la evaluación técnica sobre la probabilidad de asignación sea un parámetro de control del licitador.

Este mecanismo define X^i como la oferta ponderada de la empresa inmobiliaria i , el cual está definido por la siguiente ecuación:

$$X^i = [1 - (1 - \alpha)T^i]E^i$$

En donde T^i es la variable que mide las ofertas técnicas (ver anexo R), E^i corresponde a la oferta económica de la empresa inmobiliaria i y por último el ponderador α .

Este ponderador si es igual a 1, el método corresponde a una licitación estándar en donde la evaluación técnica se atribuye a la mínima establecida, dándole prioridad a los aspectos económicos, pero si $0 < \alpha < 1$, los aspectos técnicos deben favorecer al oferente de mejor evaluación técnica.

Es importante destacar que no necesariamente las ofertas que presenten mejores evaluaciones técnicas (T^i) van a ser las ofertas que obtengan una mejor ponderación, debido a que también es importante las ofertas económicas que presente cada proyecto y lo que sea más conveniente para las comunidades, por lo tanto, en esta propuesta de mejora se plantearán 2 tipos de licitaciones para encontrar la mejor respuesta que considere aspectos técnicos y económicos.

El primer tipo de licitación propuesto es el tipo individual, en donde las empresas inmobiliarias entregan soluciones individuales para cada comunidad. En este tipo de licitación, el

mecanismo pondera según la evaluación técnica de cada propuesta, para luego calcular el resultado según sus ofertas económicas, por lo que no necesariamente la oferta con mejor evaluación técnica será la ganadora de la licitación.

El segundo tipo de licitación propuesto corresponde a una del tipo combinatoria, en el cual las empresas inmobiliarias no ofrecen una solución para una comunidad, sino que entregan propuestas para un grupo de comunidades. Este tipo de licitación tiene por finalidad encontrar soluciones económicas debido a que, al incorporar más comunidades, la inmobiliaria puede centrar su labor en una misma locación para no tener que desplazar su maquinaria, además de poder planificar de mejor manera las etapas de los proyectos al poder utilizar de forma más eficiente el tiempo, entre muchos otros factores que las empresas inmobiliarias pueden utilizar a su favor para poder economizar las propuestas. Por lo que, de esta manera, pueden ofrecer propuestas más competitivas para un conjunto de comunidades que para una individual, aun así, de una manera u otra, se ponderará según el mecanismo de oferta técnica y económica, solo que, al utilizar una licitación del tipo combinatoria, las empresas inmobiliarias se espera que terminen con una oferta más económica que una del tipo individual.

Este tipo de licitación puede incorporar propuestas con 2 o 3 comunidades, con el objetivo de obtener la propuesta de mejora más económica que incorpore de mejor manera los aspectos técnicos.

De esta manera, se generará una licitación en donde se decida qué empresa inmobiliaria trabajará en las soluciones de vivienda con un alfa preestablecido por la o las comunidades, dependiendo de si prefieren proyectos con aspectos técnicos de mejor calidad o si prefieren alternativas más económicas, es importante destacar que, si no hubiera ventajas de costo en licitar

de manera combinatoria, el mecanismo de asignación lo reflejaría, por lo que la solución no necesariamente radicaría en las de un tipo en específico, sino que otorgará las mejores opciones tanto en lo técnico como en lo económico, además, para que la o las comunidades preseleccionen un alfa, estas deberán ser previamente informadas por el ministerio de vivienda, el cual a través de un comunicado, explicará cómo funciona el mecanismo de selección y que dependiendo del alfa que las comunidades escojan, estas obtendrán una solución que esté ponderando lo económico con lo técnico.

Para poder incorporar la calidad a la propuesta de mejora y que esta sea factible en su implementación, es necesario incorporar la tecnología adecuada para que esto se lleve a cabo y al mismo tiempo se puedan alcanzar las normas de calidad establecidas reduciendo costos, aumentando así la producción. Existen muchas alternativas tecnológicas innovadoras que brindan ayuda en la construcción de viviendas, como es el caso de la automatización de la construcción y nuevos materiales, energías renovables, impresiones 3D, etc. Soluciones que traen muchas ventajas asociadas, tales como una mayor velocidad de construcción, confiabilidad, replicabilidad, escalabilidad, mayor control de tareas y flexibilidad, ambiente de trabajo más seguro, menor generación de residuos, reducción de costes, entre otros.

Si bien la propuesta inicialmente consiste en reducir poder a los intermediarios financieros para poder aumentar la competencia entre inmobiliarias beneficiando a las familias, la incorporación de la tecnología al aumentar la calidad de la vivienda a un igual o menor costo de producción enriquece la propuesta de mejora dando como resultado un aumento en las utilidades de las familias que estén en búsqueda de vivienda.

6. Conclusiones

El mercado inmobiliario en Chile siempre ha presentado problemas en su historia, con diferentes gobiernos y administraciones, políticas habitacionales y catástrofes naturales que no han hecho más que dejar en evidencia la realidad en la que viven muchos chilenos. El mejor ejemplo de ello es lo que se vive actualmente con el estallido social y posteriormente, la crisis sanitaria global, que han agravado aún más un problema recurrente en las planificaciones de gobierno.

Es por esto que la investigación propone una mejora a esta problemática, siendo consciente de que no solucionaría el problema en su totalidad, sino que ayudaría, basándose en conceptos económicos, a disminuir el déficit habitacional proporcionando más opciones y por consiguiente mayor competencia.

Lo anterior se puede evidenciar gracias al concepto de doble marginalización, esto se da en el caso de un monopolio, más específicamente, tanto el productor como el distribuidor son monopolistas relevantes, por lo que ambos tienen incentivos para restringir su oferta con la finalidad de elevar el precio y el poder de mercado de uno de ellos afecta el comportamiento del otro. La causa de esto es el incentivo por parte del distribuidor que enfrenta toda la demanda final, que eleva el precio por encima del costo marginal, al hacer esto, el productor eleva el precio al distribuidor, aumentando el costo marginal de este. Dejando como consecuencia final, elevar aún más el precio de venta del bien a los consumidores.

Llevándolo al caso de investigación, los distribuidores serían los intermediarios financieros, que en este caso serían las Entidades de Gestión Inmobiliaria Social (EGIS), que tienen poder de mercado debido a que son ellas las que administrarían el subsidio de las familias

y que tienen el incentivo a aumentar el precio al tener vínculos con los productores, que en este caso serían las empresas inmobiliarias. Estas últimas tendrían el incentivo de aumentar más el precio de venta a la distribuidora (EGIS) provocando así un doble margen al precio, perjudicando a los consumidores, en este caso a las familias.

La propuesta de mejora de esta investigación reduciría el problema de la doble marginalización, debido a que la eliminación de las EGIS en la gestión económica de los proyectos inmobiliarios reduciría el margen sobre el costo marginal, al quitarle poder de mercado a los intermediarios financieros, favoreciendo así a las familias beneficiadas con el subsidio.

Es necesario destacar que no necesariamente todos los intermediarios financieros (EGIS) no realizan de manera correcta sus tareas y funciones, debido a que hay antecedentes que indican una buena labor por parte de estas, aun así, el objetivo de la propuesta de mejora es entregar una alternativa que logre disminuir el déficit habitacional y no siga aumentando con el paso del tiempo.

7. Anexos

Anexo A: Número total de hogares presentes en el RSH según tramo de CSE, por región.

	Tramo							Total
	0% - 40%	41% - 50%	51% - 60%	61% - 70%	71% - 80%	81% - 90%	91% - 100%	
Región de Arica y Parinacota	47.022	6.381	5.091	4.729	5.178	6.875	3.426	78.702
Región de Tarapacá	50.421	8.826	7.381	7.157	7.887	10.842	5.731	98.245
Región de Antofagasta	59.901	13.212	11.052	11.828	14.017	24.342	11.777	146.129
Región de Atacama	48.708	8.110	6.990	6.753	7.931	10.993	5.829	95.314
Región de Coquimbo	128.648	21.350	16.834	15.731	16.053	19.263	8.762	226.641
Región de Valparaíso	301.641	51.621	42.727	40.099	39.366	46.359	18.207	540.020
Región Metropolitana	932.041	177.962	149.183	146.985	154.301	215.067	84.707	1.860.246
Región de O'Higgins	174.623	29.727	25.027	23.661	23.395	28.668	12.355	317.456
Región del Maule	223.490	33.223	25.932	23.493	22.040	25.174	11.240	364.592
Región de Ñuble	103.926	13.788	10.851	9.696	9.325	10.704	5.074	163.364
Región del Biobío	276.797	46.818	38.176	36.171	35.897	41.492	18.377	493.728
Región de La Araucanía	205.360	26.129	20.413	18.560	17.879	20.981	10.106	319.428
Región de Los Ríos	80.134	11.360	9.043	8.197	8.082	9.410	4.478	130.704
Región de Los Lagos	157.219	24.450	20.560	18.945	18.159	21.322	9.794	270.449
Región de Aysén	18.768	3.188	2.734	2.740	2.709	3.877	2.625	36.641
Región de Magallanes	19.064	4.271	3.929	4.285	4.867	6.286	3.482	46.184

Fuente: Aguayo (2020)

Anexo B: índice de prioridad social 2020

Categoría	Rk	Comuna	IPS 2020
ALTA PRIORIDAD SOCIAL	1°	La Pintana	89,29
	2°	Lo Espejo	88,83
	3°	Cerro Navia	85,91
	4°	San Ramón	83,50
	5°	María Pinto	81,42
	6°	El Bosque	80,97
MEDIA ALTA PRIORIDAD SOCIAL	7°	Conchalí	79,87
	8°	Isla de Maipo	79,54
	9°	El Monte	79,27
	10°	Curacaví	78,15
	11°	Lo Prado	77,71
	12°	Melipilla	76,93
	13°	San Joaquín	76,87
	14°	Recoleta	76,60
	15°	La Granja	76,37
	16°	San Bernardo	75,73
	17°	Pedro Aguirre Cerda	75,65
	18°	San José de Maipo	74,96
	19°	Buín	74,72
	20°	Paine	73,93
	21°	Quinta Normal	73,17
MEDIA BAJA PRIORIDAD SOCIAL	22°	Til-Til	73,09
	23°	Renca	72,85
	24°	Independencia	72,20
	25°	Estación Central	71,67
	26°	Padre Hurtado	70,94
	27°	La Cisterna	70,21
	28°	Lampa	70,15
	29°	Peñaflor	69,77
	30°	San Pedro	69,46
	31°	Alhué	68,83
	32°	Cerrillos	67,81
	33°	Pudahuel	67,64
	34°	Puente Alto	66,98
	35°	Talagante	66,87
	36°	Peñalolén	66,19
BAJA PRIORIDAD SOCIAL	37°	Pirque	65,06
	38°	Calera de Tango	64,66
	39°	La Florida	64,22
	40°	Colina	61,82
	41°	Maipú	60,86
	42°	Quilicura	58,69
SIN PRIORIDAD SOCIAL	43°	Macul	57,63
	44°	San Miguel	56,63
	45°	Huechuraba	56,60
	46°	Santiago	55,20
	47°	Nuñoa	40,96
	48°	La Reina	38,35
SIN PRIORIDAD SOCIAL	49°	Lo Barnechea	35,08
	50°	Providencia	24,91
	51°	Las Condes	11,64
	52°	Vitacura	7,94

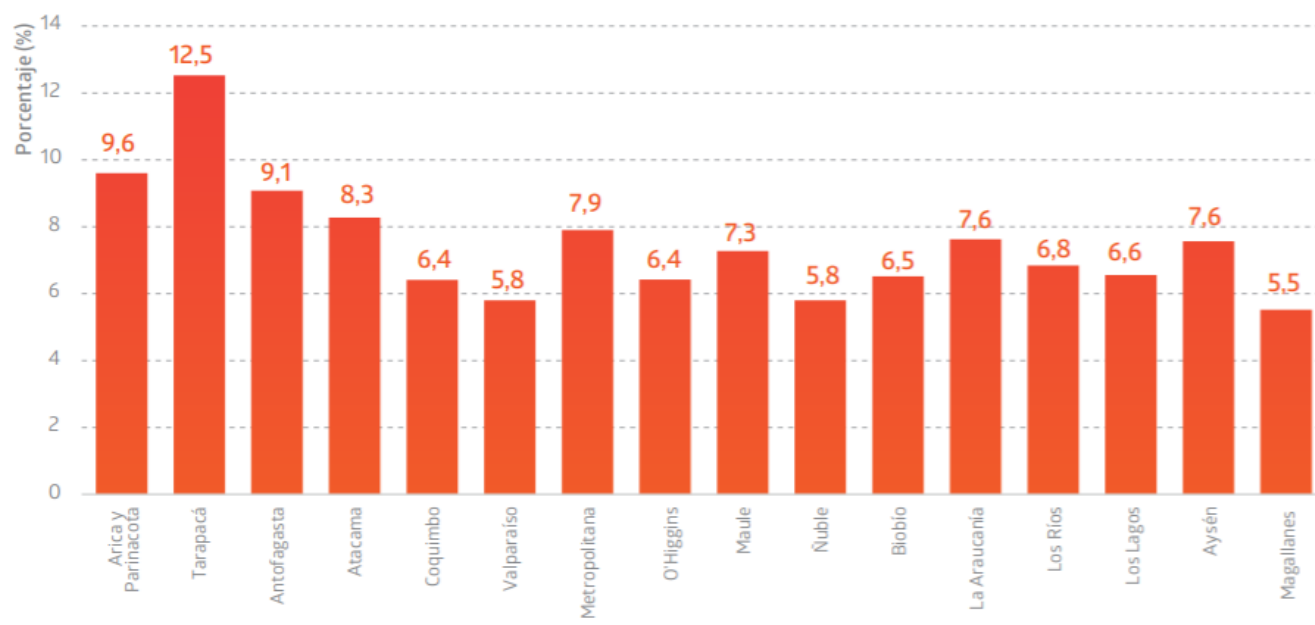
Fuente: SEREMI (2020)

Anexo C: Número de campamentos, hogares y personas por comuna

Región	Comuna	Campamentos	Hogares	Personas
Metropolitana	Buín	2	130	264
Metropolitana	Cerro Navia	2	22	59
Metropolitana	Colina	6	747	2.039
Metropolitana	Conchalí	2	31	81
Metropolitana	Curacaví	1	69	103
Metropolitana	El Monte	2	56	156
Metropolitana	Estación Central	2	106	170
Metropolitana	Huechuraba	2	112	351
Metropolitana	Isla de Maipo	1	36	114
Metropolitana	La Florida	5	105	239
Metropolitana	Lampa	8	637	1.613
Metropolitana	Lo Barnechea	1	534	702
Metropolitana	Lo Espejo	1	21	47
Metropolitana	Maipú	7	460	956
Metropolitana	Paine	1	34	102
Metropolitana	Pedro Aguirre Cerda	1	11	11
Metropolitana	Peñaflor	2	171	187
Metropolitana	Peñalolén	1	423	492
Metropolitana	Pirque	1	30	63
Metropolitana	Puente Alto	7	616	1.572
Metropolitana	Quilicura	3	131	346
Metropolitana	Quinta Normal	3	89	128
Metropolitana	Renca	2	55	160
Metropolitana	San Bernardo	8	698	949
Metropolitana	San Jose de Maipo	1	9	17
Metropolitana	San José de Maipo	7	240	708
Metropolitana	San Pedro	1	42	50
Metropolitana	Talagante	4	191	461
Metropolitana	Til Til	6	185	500

Fuente: MINVU (2019)

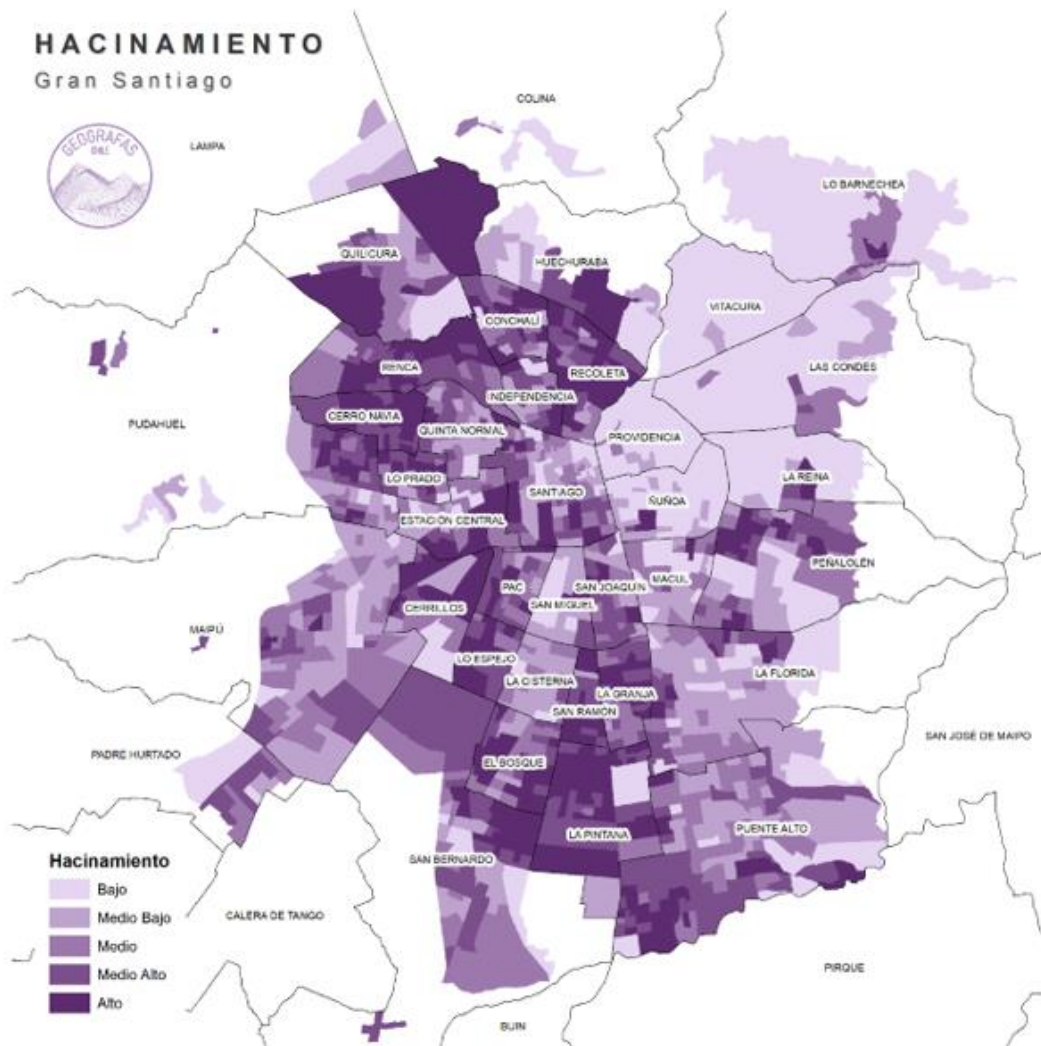
Anexo D: Porcentaje de viviendas particulares ocupadas con hacinamiento según región



(1) Se excluyen las viviendas donde no se declaró información sobre las piezas de uso exclusivo para dormir.

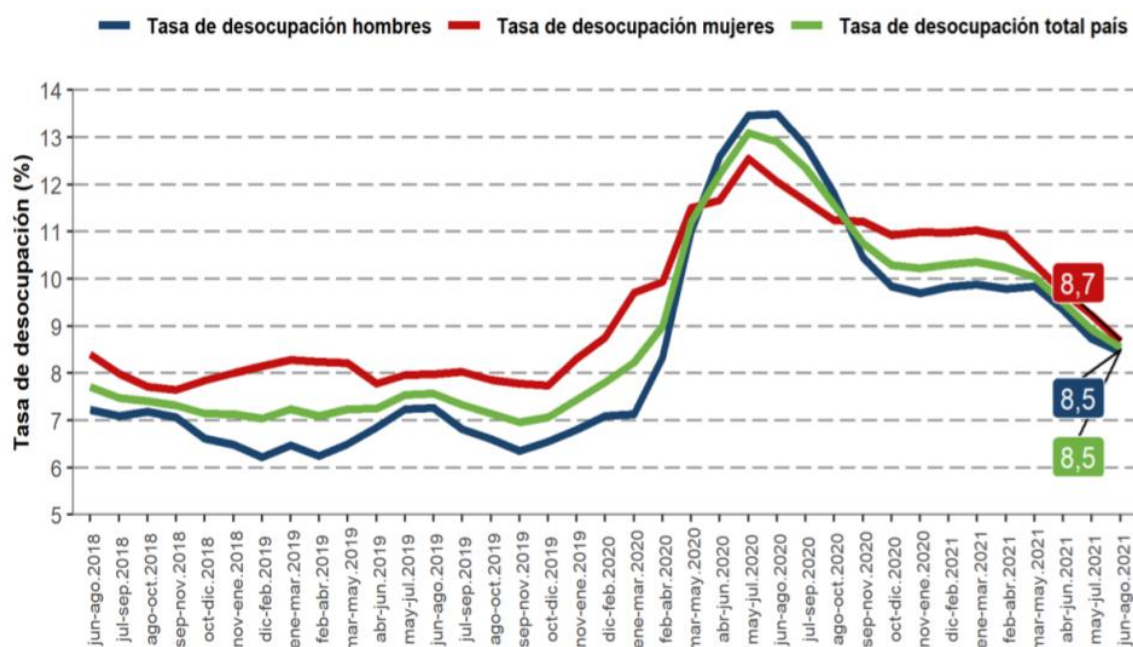
Fuente: INE (2018)

Anexo E: Hacinamiento en Santiago



Fuente: Palacios, Silva & Vergara (2020)

Anexo F: Evolución de la tasa de desocupación (2018-2021)



Fuente: INE (2021)

Anexo G: Porcentaje de hogares arrendatarios por región (2009-2017)

Región	2006	2009	2011	2013	2015	2017
Arica y Parinacota		15,9	17,0	18,3	20,8	21,1
Tarapacá	21,1	23,0	25,9	26,5	33,0	32,4
Antofagasta	19,1	17,5	19,4	23,4	26,5	27,6
Atacama	16,8	15,4	13,7	14,2	15,3	13,4
Coquimbo	9,74	13,5	14,2	14,1	15,4	14,7
Valparaíso	15,89	18,4	19,0	18,9	20,5	22,3
Metropolitana	19,51	20,9	20,4	22,6	24,5	27,9
O'Higgins	13,04	13,2	13,8	18,0	16,0	16,4
Maule	10,77	11,4	11,6	11,2	11,9	11,5
Ñuble						14,9
Biobío	12,76	14,3	13,0	13,3	14,4	17,7
La Araucanía	10,84	10,8	10,8	12,6	14,1	14,1
Los Ríos		9,6	12,8	13,0	15,3	15,4
Los Lagos	12	13,2	12,7	15,4	15,8	17,9
Aysén	18,88	15,1	17,5	19,9	19,8	22,9
Magallanes	12,71	13,5	14,3	18,6	21,1	19,8
Total	15,9	17,0	17,0	18,6	20,0	21,9

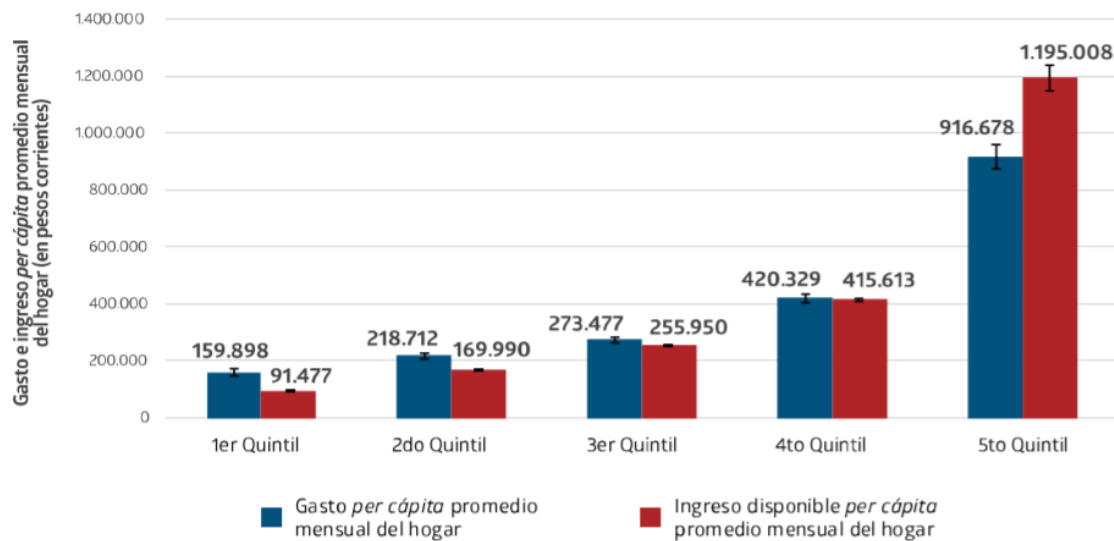
Fuente: CASEN (2018)

Anexo H: Ingreso per cápita por quintiles

Quintiles	Ingreso per cápita
<i>Quintil I</i>	\$91.477
<i>Quintil II</i>	\$169.990
<i>Quintil III</i>	\$255.950
<i>Quintil IV</i>	\$415.613
<i>Quintil V</i>	\$1.195.008

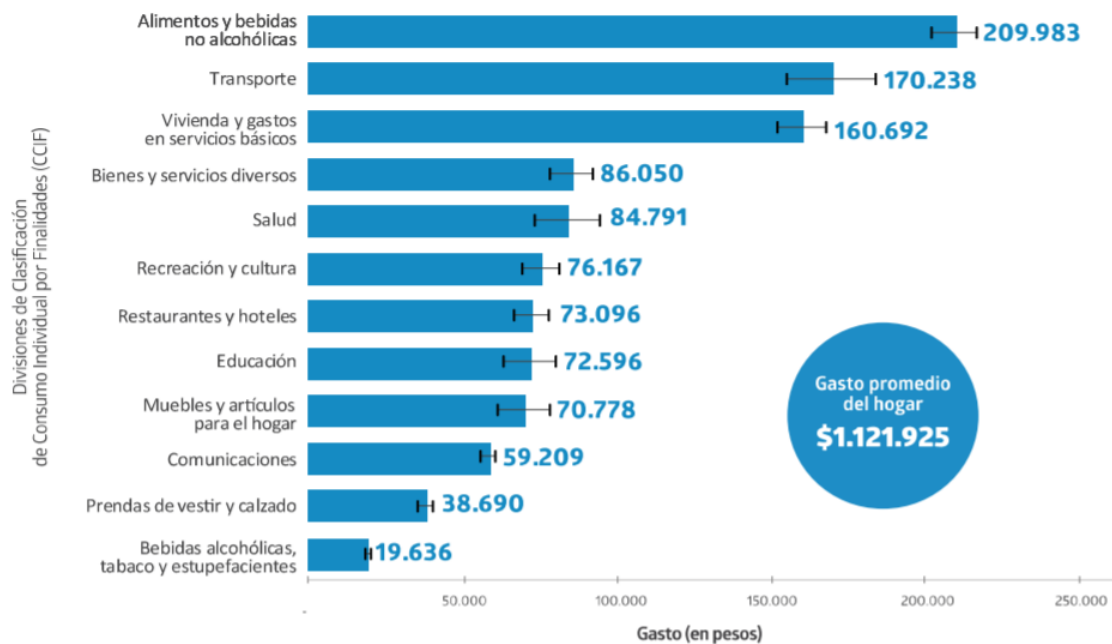
Fuente: Elaboración propia con datos de (INE, 2018)

Anexo I: Gasto e ingreso disponible per cápita promedio mensual del hogar



Fuente: INE (2018)

Anexo J: Gasto promedio mensual de los hogares



Fuente: INE (2018)

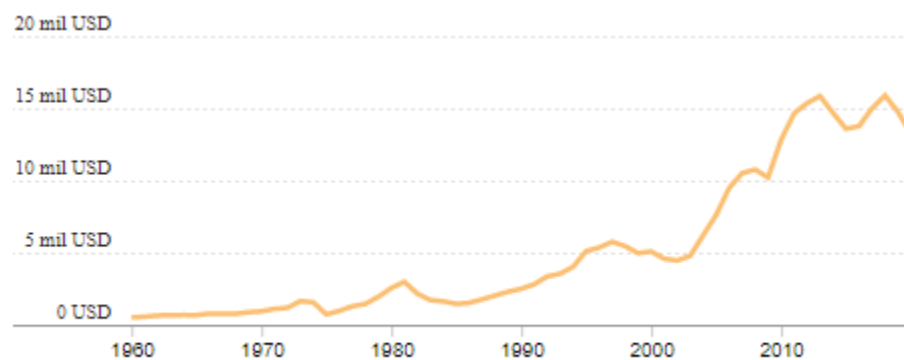
Anexo K: Evolución de tasas de interés en bancos en Chile; 3000 UF, 20% de Pie; 20 años

Costo final (UF+% anual); UF3.000, 20%pie, 20 años

Banco	dic-20	mar-21	jun-21	jul-21	ago-21	sep-21	oct-21	nov-21	Variación dic 2020-nov 2021, en puntos base
BCI	3,87%	3,59%	4,64%	4,86%	5,18%	5,43%	6,00%	6,21%	234,1
Chile	4,10%	3,71%	4,67%	4,97%	5,49%	6,28%			
Consorcio	3,78%	3,78%	4,60%	5,10%	4,80%	5,00%	5,90%	5,71%	193,2
Estado	3,00%	2,98%	4,31%	4,76%	4,94%	5,18%	6,08%	5,29%	228,8
Falabella	4,88%	3,98%		4,88%	5,49%	5,59%	6,04%		
Itaú	3,75%	3,64%	4,32%	4,73%	4,88%	5,64%			
Santander	3,81%	3,48%	4,47%	4,83%	4,93%	5,29%	6,33%	6,02%	220,4
Scotiabank	4,09%	3,81%	4,71%	5,12%		5,44%	6,22%	6,21%	212,9
Security	4,00%	4,00%	4,79%	5,09%	5,02%	5,02%			
Promedio	3,92%	3,66%	4,56%	4,93%	5,09%	5,43%	6,10%	5,89%	196,8
Máximo	4,88%	4,00%	4,79%	5,12%	5,49%	6,28%	6,33%	6,21%	
Mínimo	3,00%	2,98%	4,31%	4,73%	4,80%	5,00%	5,90%	5,29%	

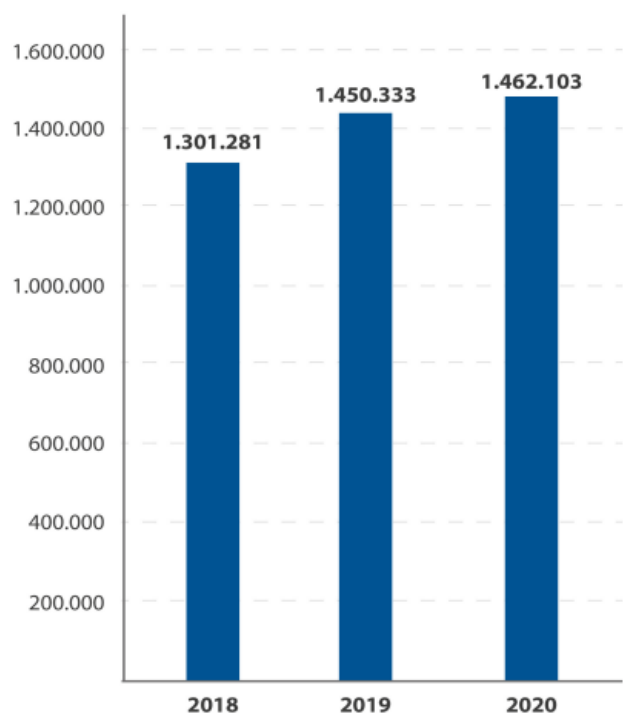
Fuente: Mi Mejor Tasa (2021)

Anexo L: PIB per cápita en Chile



Fuente: Data Commons (2020)

Anexo M: Población extranjera residente en Chile, 2018-2019-2020



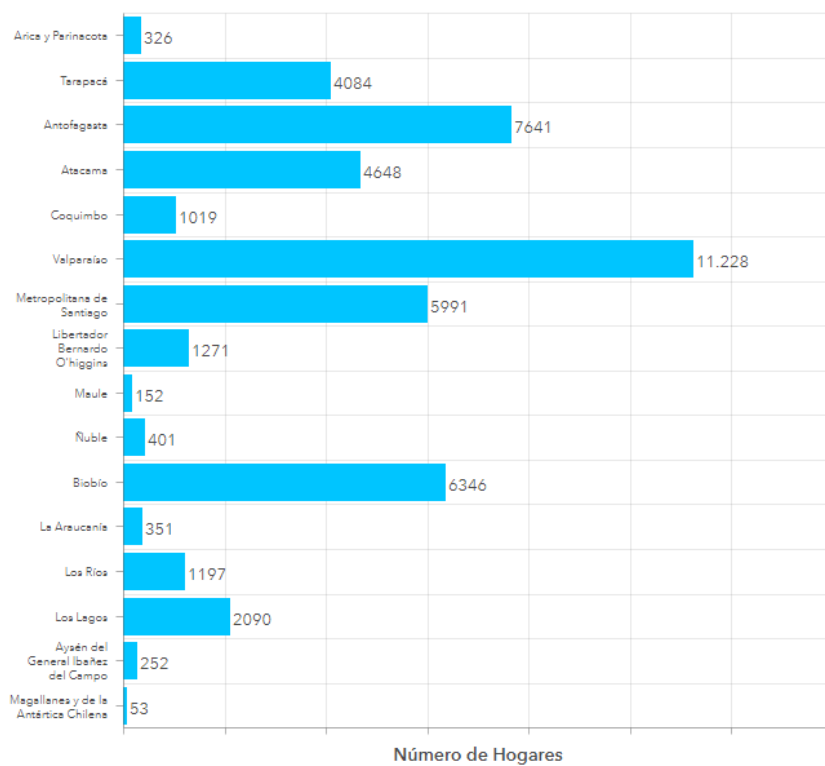
Fuente: DEM & INE (2021)

Anexo N: Distribución de la población extranjera según región de residencia habitual

Región	2018		2019		2020	
Total país	1.301.381	100	1.450.333	100	1.462.103	100
Arica y Parinacota	25.675	2,0	27.890	1,9	30.087	2,1
Tarapacá	62.881	4,8	68.272	4,7	69.358	4,7
Antofagasta	91.856	7,1	100.814	7,0	101.979	7,0
Atacama	16.194	1,2	18.950	1,3	19.011	1,3
Coquimbo	30.891	2,4	34.281	2,4	34.051	2,3
Valparaíso	85.583	6,6	97.683	6,7	96.750	6,6
Metropolitana	814.534	62,6	899.249	62,0	905.681	61,9
O'Higgins	38.194	2,9	43.585	3,0	43.029	2,9
Maule	36.379	2,8	41.036	2,8	40.718	2,8
Ñuble	10.457	0,8	11.472	0,8	11.178	0,8
Biobío	28.214	2,2	35.036	2,4	34.935	2,4
La Araucanía	18.761	1,4	21.295	1,5	21.266	1,5
Los Ríos	7.148	0,5	8.168	0,6	8.123	0,6
Los Lagos	21.957	1,7	26.736	1,8	26.890	1,8
Aysén	3.398	0,3	3.856	0,3	3.899	0,3
Magallanes	8.015	0,6	9.963	0,7	10.026	0,7
Región ignorada	1.244	0,1	2.047	0,1	5.122	0,4

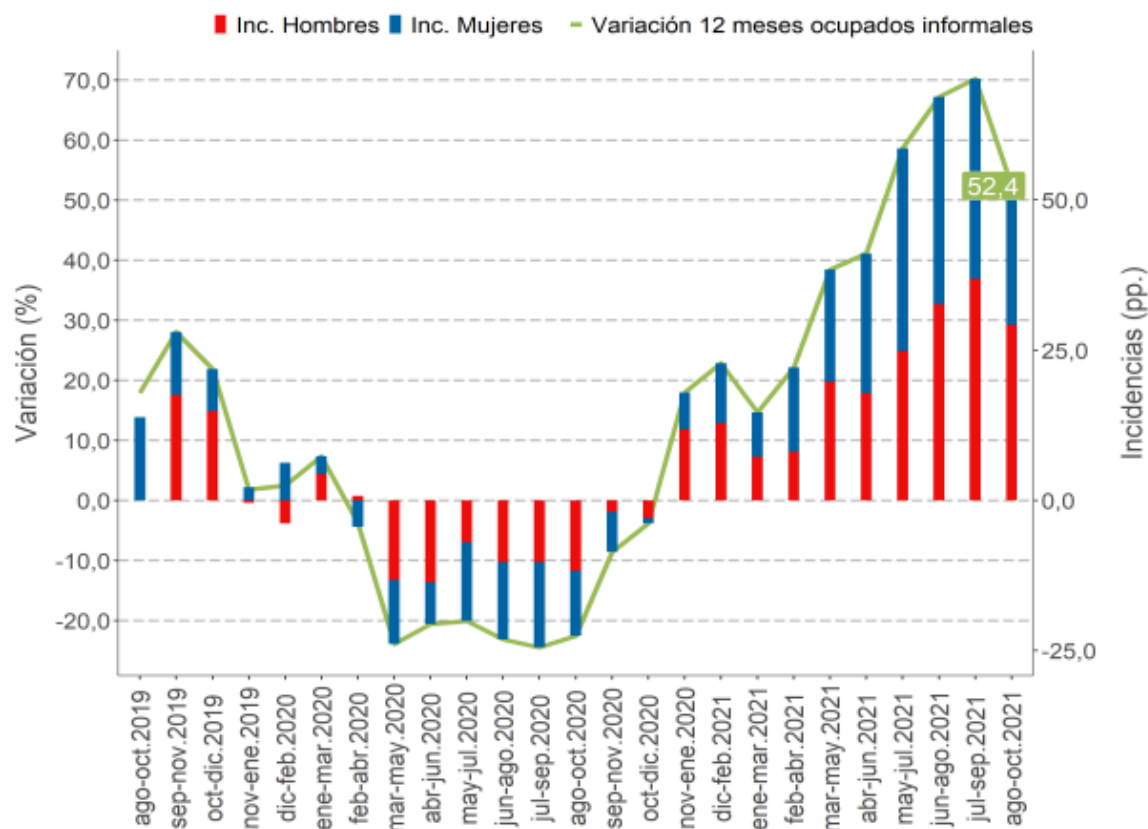
Fuente: DEM & INE (2021)

Anexo O: Total de Campamentos a nivel regional



Fuente: MINVU (2019)

Anexo P: Variación a 12 meses de ocupados informales e incidencias según sexo, población extranjera



Fuente: INE (2021)

Anexo Q: Suspensión de 7 EGIS por irregularidades

Estas son las 7 empresas sancionadas

Cuatro Entidades de Gestión Inmobiliaria Social (Egis), encargadas de asesorar a las familias para postular a un subsidio habitacional, fueron suspendidas y eliminadas del sistema por anomalías cometidas.

			SANCIÓN	EXPLICACIÓN
1	Fundación Kamar	Región: O'Higgins Comuna: San Fernando	ELIMINACIÓN	Seremi pone término al convenio por no mantener boleta de garantía.
2	Inmobiliaria Su Casa Ltda.	Región: O'Higgins Comuna: Rancagua	SUSPENSIÓN	Suspendida de presentar proyectos u otras operaciones de adquisición de viviendas hasta un plazo de seis meses.
3	Servicios Financieros e Inmobiliarios Ltda.	Región: O'Higgins Comuna: San Fernando	ELIMINACIÓN	Seremi pone término al convenio por no mantener vigente su boleta de garantía y no contar con oficinas para atender público.
4	Cortés y Otro Ltda.	Región: Maule Comuna: Cauquenes	SUSPENSIÓN	Queda suspendida para presentar proyectos u operaciones de adquisición de viviendas hasta un plazo de seis meses.
5	Gestión Inmobiliaria María E. Garrido	Región: Metrop. Comuna: Maipú	SUSPENSIÓN	Suspendida para presentar proyectos u operaciones de adquisición de vivienda hasta un plazo de seis meses.
6	Survivienda Colectiva Civil	Región: Metrop. Comuna: Santiago	ELIMINACIÓN	Caso de cobros indebidos, abandono del proyecto habitacional y entregar información, documentos o antecedentes adulterados o falsos.
7	Fundación Oficina Coordinadora de Asistencia Campesina	Región: de los Ríos Comuna: Valdivia	ELIMINACIÓN	Seremi pone término al convenio por no mantener boleta de garantía.

Fuente: FAU UCh (2009)

Anexo R: Composición de Variable T^i

$$T^i = \frac{ET^i - ET^{Min}}{ET^{Max} - ET^{Min}}$$

ET^i = Evaluación técnica de licitante i

ET^{Max} = Evaluación técnica máxima

ET^{min} = Evaluación técnica mínima

Fuente: Muñoz & Hinojosa (2021)

8. Bibliografía

- Aguayo, I. (2020). "Registro social de hogares: estadísticas nacionales, regionales y comunales." BCN, Mayo: 5.
- CASEN. (2018). "Vivienda y entorno."
- CChC. (s.f.). Déficit habitacional: Un desafío pendiente, 3-18.
- CEPAL. (2014). "Urbanización y políticas de vivienda en China y América Latina y el Caribe." Noviembre: 95-145.
- Comisión para el mercado financiero (CMF). (2019). "Informe de endeudamiento." Enero, 8-13.
- Data Commons. (2020). Obtenido de https://datacommons.org/place/country/CHL?utm_medium=explore&mprop=amount&popt=EconomicActivity&cpv=activitySource%2CGrossDomesticProduction&hl=es.
- DatosMacro. (2021). Obtenido de <https://datosmacro.expansion.com/>.
- DEM & INE. (2021). "Estimación de personas extranjeras residentes habituales en Chile al 31 de diciembre de 2020." Diciembre, 3-12.
- FAU Uch. (2009). infoinvi. Obtenido de <https://infoinvi.uchilefau.cl/vivienda-abre-130-procesos-y-castiga-a-siete-egis-por-asesorias-irregulares-de-subsidios/>
- INE. (2018). "Síntesis de resultados CENSO 2017." Junio, 6-14.
- INE. (2021). "Boletín Estadístico: Empleo Población Extranjera."
- INE. (2018). "Encuesta de presupuestos familiares."
- INE. (2021). "Encuesta nacional de empleo."
- Irrázaval, G. (2019). "Déficit habitacional en Chile: desafíos de política pública." Serie Informal Social, 7-16.
- Libertad y Desarrollo. (2017). Obtenido de <https://lyd.org/centro-de-prensa/noticias/2017/01/zoom-los-hogares-quintil-ingresos/>
- Martínez, F. & Uribe, F. (2017). "Distribución de riqueza no previsional de los hogares chilenos." Julio, 9-18
- Ministerio de Desarrollo social y familia. (2018). "Resultados Vivienda CASEN 2017."
- MINVU. (2017). "Itemizado técnico de construcción para proyectos del programa fondo solidario de elección de vivienda."
- MINVU. (2019). "Catastro Nacional de Campamentos 2019." Obtenido de <https://storymaps.arcgis.com/stories/dfe1fe1afd334ec790f879e736a5af5e>
- MINVU. (2021). "Programa de Subsidios Habitacionales Recursos."

MINVU, (2021). “Registro social de Hogares.” Obtenido de <http://www.registrosocial.gob.cl/que-es#top>

MINVU, M. d. (2021). “Programa habitacional.”

MINVU. “Historia del ministerio de vivienda y urbanismo.”

Mix, C. (2020). “El derecho a la vivienda. Situación y posibilidades para su implementación en Chile.” Fundación Chile movilizado, Junio, 2-19

Municipalidad de Colbun. (s.f.). Obtenido de <https://www.municipalidadcolbun.cl/egis/#:~:text=La%20funci%C3%B3n%20de%20la%20Entidad,postulantes%20y%20la%20presentaci%C3%B3n%20de>

Muñoz, R. & Hinojosa, S. (2021). “A Simple Mechanism to Assign Objects to Heterogeneous Bidders.”, Marzo, 3-16.

Navarro, C. (2012). “El derecho a la vivienda digna y rol del estado chileno.”: 12-19.

Nogales, D. (2021). “Demanda por departamentos en la RM sufre brusca caída en el tercer trimestre mientras precio de arriendo de casas anota mayor alza desde que hay registros”. Obtenido de: <https://www.latercera.com/pulso/noticia/demanda-por-departamentos-en-la-rm-sufre-brusca-caida-en-el-tercer-trimestre-mientras-precio-de-arriendo-de-casas-anota-mayor-alza-desde-que-hay-registros/VVB5BS6WXVENPAJFMO4LKEC5MU/>

Palacios, P. Silva, G. & Vergara, F. (2020). “Viviendas hacinadas y campamentos: dos rostros de la desigualdad frente al Covid-19.” CIPER, marzo.

Ruiz-Tagle, J. Valenzuela, F. Czischke, D. Cortés-Urra, V. Carroza, N. & Encinas, F. (2021). “Propuestas de política pública para apoyar el desarrollo de cooperativas de vivienda.” Concurso Políticas Públicas UC, 3-25

Salas-Bourgoin, M. (2012). “Propuesta de índice de calidad de vida en la vivienda.” Scientific electronic library online.

SEREMI. (2020). “Índice de prioridad social de comunas 2020.”

SERVIU. (s.f.). “¿Qué es una EGIS?” Obtenido de <http://xi.serviu.cl/egis.html>

Singer, M. & Traverso, P. (2011). “Modelo de asignación de subsidio directo a familias en situación de campamento.” Pontificia Universidad Católica de Chile: 5-13.

Solano, C. (2008). “Retos para la integración social de los pobres en América latina.” Consejo latinoamericano de ciencias sociales, 28-63.

Mi Mejor Tasa. (2021). “Crédito hipotecarios Costo final para el cliente Ranking noviembre 2021.” Noviembre: 3-8.

Techo, fundación vivienda, CES. (2020-2021). “Catastro nacional de campamentos.”

Techo. (2017). “A un paso del campamento.”

Techo. (2021). “Catastro Nacional de Campamentos.”

UCM. (s.f.). “Estimaciones de los efectos del estallido social.” Obtenido de <https://portal.ucm.cl/noticias/opinion-estimaciones-los-efectos-del-estallido-social-la-covid9-empleo-crecimiento-economico-chile>

US news. (2021). “Best countries for quiality of life.” Obtenido de <https://www.usnews.com/news/best-countries/quality-of-life-rankings>

Valenzuela, N. (2009). “Corrupción en las EGIS: ¿Se derrumba el modelo chileno de Vivienda Social?”. Obtenido de <https://www.plataformaurbana.cl/archive/2009/07/15/corrupcion-en-las-egis-%C2%BFse-derrumba-el-modelo-chileno-de-vivienda-social/>

Vidal, L. (2015). “Asociaciones y cooperativas de vivienda en Copenhague y Dinamarca”, en CooperHabitat, eds. Claves para la generación de proyectos cooperativos que aseguren el derecho a una vivienda digna en Andalucía. Universidad de Sevilla/Urbania Zh Gestión, 186-212.