



**UNIVERSIDAD DE CHILE  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES  
ESCUELA DE POSTGRADO**

**ANÁLISIS DE LA CALIDAD DE LA VIVIENDA EN PERSONAS CHILENAS E  
INMIGRANTES**

**Estudio sobre el análisis de indicadores de la vivienda en la ciudad de  
Santiago**

**Tesis para optar al grado de MAGISTER EN CIENCIAS SOCIALES MENCIÓN  
SOCIOLOGÍA DE LA MODERNIZACIÓN**

**ALEXIS URZÚA LABRAÑA**  
alexis.urzua@ug.uchile.cl

**Director(a):  
MARÍA EMILIA TIJOUX**

**Comisión Examinadora:  
ENRIQUE ALISTE  
GIORGIO BOCCARDO**

**Santiago de Chile, año 2023**

## Resumen

---

En Chile, no es lo mismo ser una persona inmigrante que una persona extranjera. La categoría va definida de acuerdo con la concepción de <<buen inmigrante>>, podríamos decir, el deseado, esto es, aquel que encarne de mejor manera los rasgos deseados por la sociedad chilena, por lo cual, los fenotipos afrodescendientes e indígenas han sido históricamente rechazados. Esto tiene una demostración sobre el territorio, pues al visualizar la distribución de las personas inmigrantes en contraposición a las personas que pueden ser consideradas como extranjeras, se observa que en el sector oriente de la ciudad de Santiago, las personas extranjeras al llegar a Chile se concentran en el sector oriente y esto se mantiene a lo largo del periodo analizado, 2017-2020, mientras que al resto de la ciudad llegan las personas inmigrantes. Lo señalado resulta interesante de analizar cuando se obtiene el contexto del parque habitacional de cada comuna que compone la ciudad de Santiago, pues la llegada de las personas extranjeras al sector oriente se relaciona con una probabilidad muy baja de seleccionar una vivienda de calidades inferiores y una mayor cantidad de metros cuadrados construidos dispuestos para su residencia, no así con el resto de las comunas. En paralelo, la aplicación de subsidios para la vivienda también tiene una respuesta sobre el territorio, pues los beneficios son ejecutados, principalmente, sobre comunas con una probabilidad de selección de vivienda con calidades inferiores superiores al 50% y bajos metrajés construidos por habitante.

**Palabras claves:** vivienda, calidad de la vivienda, déficit habitacional cualitativo, personas inmigrantes, subsidio para la vivienda a personas inmigrantes.

## Dedicatoria

---

Cinco años le tomó a mi tía Marcela poder acceder a un departamento, por medio de un comité, mi tata le ayudó con los \$500.000 que debía tener en una cuenta de ahorro. Mi tía con sus dos hijas dormía en la casa de mis abuelos en una pieza del segundo piso, compartían las tres un camarote: mi tía, su hija mayor y su hija menor, la cual esperaba un trasplante de hígado. En esa pieza, mi tía tenía su cómoda con una tele encima y en un rincón su máquina de coser, donde hacía los pitutos que generalmente salían por los disfraces y los uniformes para el colegio de los hijos de vecinos (obviamente también un montón de telas arrumbadas).

En ese espacio mi tía lloraba antes de dormir, mientras cosía y antes de dormir. El tiempo que viví con ellas, que fue cuando entré a la universidad, de la pieza de al lado escuchaba cuando se iba a acostar, porque todo el piso crujía y cuando se despertaba en la mañana, para ir a hacer aseo al otro lado de la ciudad, viajar de Renca a Vitacura... se despertaba a las 5 de la mañana.

Cuando recibió su departamento lo fui a visitar, la entrada era una reja pajarera y no había ni siquiera maleza en el suelo, porque el suelo no daba ni para eso. El concreto del piso estaba a la vista, había paredes que emparejar con estuco y a una pieza, la de ella, le salían hongos en la esquina porque no pusieron una ventilación. Ella estaba feliz.

Ocho años logró disfrutar su departamento. Ella misma ahorró, planchando ropa a desconocidos, haciendo pitutos de costura y armando bolsas de papel con mis primas, para, ella misma, ponerle piso flotante, cubrir las paredes con plumavit y paneles de madera por el frío, y taladrar una ventilación por los hongos. En ocho años fue abuela dos veces. Ocho años la peleó contra el cáncer, hasta el 2 de septiembre del 2020.

A sus hijas les dejó un departamento muy distinto al que recibió, y a mí me regaló sus máquinas de coser.

*Para mi única tía, Marcela Aurora Labraña González.*

## Agradecimientos

---

Agradezco a la profesora María Emilia Tijoux por confiar en mí, haberme aconsejado entrar al magister y poder, gracias a que creyó en mí, llegar a esta instancia.

Agradezco a mi amigo Francisco Roa Tapia, por prestar oído y darme consejos que me permitieran llegar a un norte sobre el trabajo que podría realizar, aunque hay muchas cosas que quedan afuera por tiempo y energía.

Agradezco a mi familia, por la contención, el apoyo y el respaldo. No ha sido fácil escuchar en la pieza de al lado a mi bebé, Amparo, llorar o reír y tratar de seguir concentrado.

Agradezco a María Alejandra, mi pareja, por permitirme terminar este magister a costa de su propio esfuerzo con nuestra hija y la casa. Muchísimas, muchísimas gracias. Espero poder estar a la altura para también verte crecer. Gracias por tanto amor.

## Índice de contenidos

---

Introducción.....	1
Problematización.....	7
Antecedentes del problema.....	14
Objetivos .....	19
Objetivo General .....	19
Objetivos específicos .....	19
Marco Teórico .....	20
Vivienda, calidad de la vivienda y déficit habitacional cualitativo .....	21
Personas inmigrantes .....	27
Subsidio para la vivienda a inmigrantes.....	30
Metodología.....	34
Selección de la muestra.....	34
Selección de los datos .....	36
Vivienda y Población.....	36
Población Inmigrante .....	37
Subsidios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo .....	38
Herramientas de manejo de datos .....	39
Presentación de la información .....	42
Resultado 1.....	42
Resultado 2.....	43
Resultado 3.....	44
Resultados .....	45
1. Déficit habitacional cualitativo.....	45
2. Inmigrantes y primer asentamiento .....	61
Argentina .....	62
Bolivia .....	64
Brasil.....	66
China .....	68
Colombia.....	70

Ecuador .....	72
Haití .....	74
Perú .....	76
Venezuela.....	78
República Dominicana.....	80
Otros países .....	82
Síntesis.....	84
3. Subsidios para la vivienda.....	86
Descripción resumida de subsidios para la vivienda .....	86
Entrega de subsidios por comuna, año y origen.....	89
Síntesis.....	96
Conclusiones.....	98
Sobre los datos y el parque habitacional .....	98
El territorio.....	101
Nueva Ley de Migraciones y Vivienda .....	110
Bibliografía .....	113
Anexos .....	118
Anexo 1: Tablas de probabilidad de viviendas por superficie menores y mayores o iguales a 55 m <sup>2</sup> construidos, y Probabilidad de calidad por superficie .....	118
Anexo 2: Tabla de países de origen trabajados según porcentaje de representación en el área de estudio por año.....	122
Anexo 3: Tablas de aplicación de subsidios para chilenos separadas por años y ordenadas por cantidad de subsidios.....	123
Anexo 4: Tablas de aplicación de subsidios para extranjeros separadas por años y ordenadas por cantidad de subsidios.....	127

### Índice de gráficos

Gráfico 1: Número total de visas otorgadas entre los años 2000 y 2020 .....	7
Gráfico 2: Gráfico de distribución de probabilidades de viviendas mayores y menores o iguales a 55 m2 construidos por comuna para el año 2017 .....	52
Gráfico 3: Gráfico de distribución de probabilidades de viviendas menores y mayores o iguales a 55 m2 construidos por calidad de línea de construcción por comuna para el año 2017.....	53
Gráfico 4: Evolución de la probabilidad de viviendas menores a 55 m2 construidos por comuna para el periodo 2017-2020. ....	54
Gráfico 5: Gráfico de distribución de probabilidades de viviendas menores y mayores o iguales a 55 m2 construidos por calidad de línea de construcción por comuna para el año 2018.....	55
Gráfico 6: Gráfico de distribución de probabilidades de viviendas menores y mayores o iguales a 55 m2 construidos por calidad de línea de construcción por comuna para el año 2019.....	57
Gráfico 7: Gráfico de distribución de probabilidades de viviendas menores y mayores o iguales a 55 m2 construidos por calidad de línea de construcción por comuna para el año 2020.....	58
Gráfico 8: Elección de comuna en solicitudes de visa por año y por país de origen Argentina.....	63
Gráfico 9: Presencia en comuna según solicitudes de visa por año y por país de origen Argentina.....	64
Gráfico 10: Elección de comuna en solicitudes de visa por año y por país de origen Bolivia.....	65
Gráfico 11: Presencia en comuna según solicitudes de visa por año y por país de origen Bolivia.....	66
Gráfico 12: Elección de comuna en solicitudes de visa por año y por país de origen Brasil .....	67
Gráfico 13: Presencia en comuna según solicitudes de visa por año y por país de origen Brasil .....	68

Gráfico 14: Elección de comuna en solicitudes de visa por año y por país de origen China.....	69
Gráfico 15: Presencia en comuna según solicitudes de visa por año y por país de origen China.....	70
Gráfico 16: Elección de comuna en solicitudes de visa por año y por país de origen Colombia.....	71
Gráfico 17: Presencia en comuna según solicitudes de visa por año y por país de origen Colombia.....	72
Gráfico 18: Elección de comuna en solicitudes de visa por año y por país de origen Ecuador.....	73
Gráfico 19: Presencia en comuna según solicitudes de visa por año y por país de origen Ecuador.....	74
Gráfico 20: Elección de comuna en solicitudes de visa por año y por país de origen Haití.....	75
Gráfico 21: Presencia en comuna según solicitudes de visa por año y por país de origen Haití.....	76
Gráfico 22: Elección de comuna en solicitudes de visa por año y por país de origen Perú.....	77
Gráfico 23: Presencia en comuna según solicitudes de visa por año y por país de origen Perú.....	78
Gráfico 24: Elección de comuna en solicitudes de visa por año y por país de origen Venezuela.....	79
Gráfico 25: Presencia en comuna según solicitudes de visa por año y por país de origen Venezuela.....	80
Gráfico 26: Elección de comuna en solicitudes de visa por año y por país de origen República Dominicana.....	81
Gráfico 27: Presencia en comuna según solicitudes de visa por año y por país de origen República Dominicana.....	82
Gráfico 28: Elección de comuna en solicitudes de visa por año y por país de origen Otros países.....	83



Gráfico 29: Presencia en comuna según solicitudes de visa por año y por país de origen Otros países .....	84
Gráfico 30: Distribución de los subsidios aplicados por categoría de país de origen del beneficiario dentro del periodo 2017-2020 .....	89
Gráfico 31: Cantidad de subsidios aplicados por extranjeros por comuna y año de aplicación .....	90
Gráfico 32: Cantidad total de subsidios aplicados por chilenos, extranjeros y no informados por comuna durante el periodo 2017-2020.....	91
Gráfico 33: Distribución de cantidad de subsidios aplicados por tipo de subsidio y país de origen para el periodo 2017-2020.....	92
Gráfico 34: Cruce entre la cantidad de subsidios aplicados el 2017 y las probabilidades calculadas sobre viviendas con calidades media inferior e inferior al 2017 por comuna y país de origen .....	93
Gráfico 35: Cruce entre la cantidad de subsidios aplicados el 2018 y las probabilidades calculadas sobre viviendas con calidades media inferior e inferior al 2018 por comuna y país de origen .....	94
Gráfico 36: Cruce entre la cantidad de subsidios aplicados el 2019 y las probabilidades calculadas sobre viviendas con calidades media inferior e inferior al 2019 por comuna y país de origen .....	95
Gráfico 37: Cruce entre la cantidad de subsidios aplicados el 2020 y las probabilidades calculadas sobre viviendas con calidades media inferior e inferior al 2020 por comuna y país de origen .....	96

## Índice de tablas

---

Tabla 1: Distribución de población por comuna 2017-2020 .....	4
Tabla 2: Porcentaje de viviendas mejorables, con moradores hacinados e irrecuperables por comuna en el área de estudio .....	26
Tabla 3: Distribución de propiedades habitacionales del Detalle Catastral para la región metropolitana por año en el período 2017-2020.....	39
Tabla 4: Distribución de líneas de construcción de propiedades habitacionales del Detalle Catastral para la región metropolitana en el período 2017-2020 .....	40
Tabla 5: Distribución de registros por año de las tablas de Visas Otorgadas por el Departamento de Migración y Extranjería .....	40
Tabla 6: Número de viviendas por comuna para el período 2017-2020 (2do semestre) con sus distribuciones por concentración y porcentaje de crecimiento con respecto al año anterior.....	46
Tabla 7: Número de habitantes por vivienda y metros cuadrados habitacionales por habitante para el periodo 2017-2018 Fuente: Elaboración propia con datos del Detalle Catastral 2017-2020 (2dos semestres), Servicio de Impuestos Internos, SII, y CENSO 2017 y Proyecciones Poblacionales, Instituto Nacional de Estadísticas, INE. ....	49
Tabla 8: Número de habitantes por vivienda y metros cuadrados habitacionales por habitante para el periodo 2019-2020 Fuente: Elaboración propia con datos del Detalle Catastral 2017-2020 (2dos semestres), Servicio de Impuestos Internos, SII, y CENSO 2017 y Proyecciones Poblacionales, Instituto Nacional de Estadísticas, INE. ....	50
Tabla 9: Número de visas entregadas a personas que indicaron que se localizarían en el área de estudio.....	61
Tabla 10: Cantidad de países de origen distintos por año del periodo estudiado .	62
Tabla 11: Resumen de subsidios informados por medio de solicitud de transparencia con sus objetivos y restricciones en requisitos de postulación para inmigrantes ..	86

Tabla 13: Cálculo de probabilidades de propiedades superiores e inferiores a 55 m2 construidos y calidad de las propiedades para el año 2017 .....	118
Tabla 14: Cálculo de probabilidades de propiedades superiores e inferiores a 55 m2 construidos y calidad de las propiedades para el año 2018.....	119
Tabla 15: Cálculo de probabilidades de propiedades superiores e inferiores a 55 m2 construidos y calidad de las propiedades para el año 2019.....	120
Tabla 16: Cálculo de probabilidades de propiedades superiores e inferiores a 55 m2 construidos y calidad de las propiedades para el año 2020.....	121
Tabla 17: Países de origen trabajados por año según representación de visas otorgadas en el periodo 2017-2020.....	122
Tabla 18: Cruce entre cantidad de subsidios aplicados por chilenos y probabilidad de elegir una vivienda de calidad media inferior e inferior por comuna durante el año 2017 .....	123
Tabla 19: Cruce entre cantidad de subsidios aplicados por chilenos y probabilidad de elegir una vivienda de calidad media inferior e inferior por comuna durante el año 2018 .....	124
Tabla 20: Cruce entre cantidad de subsidios aplicados por chilenos y probabilidad de elegir una vivienda de calidad media inferior e inferior por comuna durante el año 2019 .....	125
Tabla 21: Cruce entre cantidad de subsidios aplicados por chilenos y probabilidad de elegir una vivienda de calidad media inferior e inferior por comuna durante el año 2020 .....	126
Tabla 22: Cruce entre cantidad de subsidios aplicados por extranjeros y probabilidad de elegir una vivienda de calidad media inferior e inferior por comuna durante el año 2017 .....	127
Tabla 23: Cruce entre cantidad de subsidios aplicados por extranjeros y probabilidad de elegir una vivienda de calidad media inferior e inferior por comuna durante el año 2018 .....	128

Tabla 24: Cruce entre cantidad de subsidios aplicados por extranjeros y probabilidad de elegir una vivienda de calidad media inferior e inferior por comuna durante el año 2019 .....	129
Tabla 25: Cruce entre cantidad de subsidios aplicados por extranjeros y probabilidad de elegir una vivienda de calidad media inferior e inferior por comuna durante el año 2020 .....	130

### Índice de mapas

---

Mapa 1: Distribución geográfica del porcentaje de población inmigrante con respecto a la población nacional CENSO 2017.....	5
Mapa 2: Área de estudio correspondiente a las 34 comunas que conforman la Ciudad de Santiago.....	35
Mapa 3: Representación de los principales países de origen de los inmigrantes que solicitaron visa el 2020 .....	85
Mapa 4: Mapas de indicadores de vivienda al año 2017.....	103
Mapa 5: Mapas de indicadores de vivienda al año 2018.....	106
Mapa 6: Mapas de indicadores de vivienda al año 2019.....	107
Mapa 7: Mapas de indicadores de vivienda al año 2020.....	109

Las políticas de viviendas han presentado cambios desde la década de los 80' a la actualidad (Haramoto, 1987. Imilán, 2016. Garay *et al*, 2016). Algunos de estos cambios han significado poner en el centro de las decisiones de modificación de las viviendas a sus propios habitantes (Haramoto, 1987), considerando que ellos son los principales actores que pueden evaluar su cotidianidad, como así también otros cambios que han, paulatinamente, modificado el foco desde la propiedad sobre una vivienda a prestar apoyos para conseguir un arriendo. Alrededor de estos cambios, se han gestado distintos subsidios habitacionales que tienen como fin facilitar el acceso a una vivienda en ambas modalidades, la compra o el arriendo

Existen instancias recientes que tratan de empujar hacia una mayor regulación del uso del suelo por parte de los gobiernos locales, como las municipalidades (Garay *et al*, 2020), al mismo tiempo que generar procesos de intermediación para el acceso a la vivienda por medio del arriendo, tanto como una política universal como una con foco hacia la población inmigrante (Ramos, 2017. SJM *et al*, 2020. Arriagada & Jeri, 2020). Estas propuestas deben considerar, en primer lugar, un conocimiento catastral de la población de viviendas y sus calidades por territorio, pues las decisiones tendrán que poner focos de maneras diferenciadas, adaptándose a cada realidad, de querer lograr resultados y no sólo letra muerta o, peor aún, empeorar la condición actual de acceso a la vivienda.

Provengo de la geografía, y aunque en la formación de pregrado he recibido enseñanzas sobre la vivienda, los barrios y la ciudad, no ha sido desde este lugar que surge mi interés por estudiar la vivienda y su calidad, sino por medio de las experiencias que provienen de la vida cotidiana, tanto personales como familiares, donde un invierno lluvioso como también una lluvia de verano, por mencionar un par de casos, no resultan tan hermosos o motivos de tanta celebración. Por otra parte, tengo amigos y amigas inmigrantes, y he podido ver cómo se ha deteriorados el acceso a sus viviendas y a qué viviendas, a su vez, han podido acceder, a lo largo

de mi crecimiento; pues no ha sido lo mismo ir a visitar a mis amigos del liceo que a los amigos más recientes, aunque, sin embargo, la acogida y el cariño siempre han sido inmensos.

Dado lo anterior, celebro que se geste un interés en la academia en seguir estudiando la vivienda, pues hay muchos casos de poblaciones y villas que son malos frutos de sus propias invenciones y análisis alejados, que luego se han transformado en políticas públicas; y me alegra más aún que comience a existir interés en investigar la intersección con respecto a la nacionalidad o el país de origen, pues son urgencias actuales que no pueden ser invisibilizadas y requieren soluciones que se transformen en políticas públicas para asegurar bienestar a sus vidas, como respuesta inmediata, y hacia la población en general, en mediano y largo plazo. Siguiendo la idea de Saskia Sassen (2014), los procesos de inmigración son oportunidades para cuestionar y expandir los derechos sociales de una sociedad, sobre todo cuando, hoy por hoy, la pandemia por coronavirus ha incrementado la cantidad de campamentos<sup>1</sup> y gente en situación de calle<sup>2</sup>.

Con respecto al lugar que tiene este trabajo en los estudios sobre la vivienda y las personas inmigrantes, junto con las soluciones que proponen, esta investigación busca levantar una alarma, pues he observado que las propuestas conllevan generar un banco de viviendas que cumplan con indicadores de bienestar por territorio, justificado en las malas condiciones de acceso a la vivienda y de habitar en las mismas que existen para esta población; pero en ello no se observa el universo de viviendas existentes, que serían objeto de arriendo, y sus calidades dentro de los territorios. Esto es de suma importancia, pues, si se considera la división político-administrativa más pequeña, existen comunas con muy bajas

---

<sup>1</sup> Los campamentos se multiplicaron en pandemia y las familias temen desalojo: “¿Dónde nos vamos a vivir ahora?”. CHV Noticias, 21/07/2021. <[https://www.chvnoticias.cl/reportajes/campamentos-pandemia-familias-desalojo\\_20210721/](https://www.chvnoticias.cl/reportajes/campamentos-pandemia-familias-desalojo_20210721/)>

<sup>2</sup> Cecilia Ponce: “Hay un preocupante aumento de personas en situación de calle”. Hogar de Cristo, abril 2020. <<https://www.hogardecristo.cl/noticias/cecilia-ponce-hay-un-preocupante-aumento-de-personas-en-situacion-de-calle/>>

probabilidades de tener viviendas con calidades constructivas aceptables, lo que al mismo tiempo afecta la capitalización (Transsa, 2013) que una propiedad significa para una familia, en caso de luego querer acceder a la compra de vivienda por medio de otros subsidios y la aplicación de créditos hipotecarios.

Esta investigación propone y despliega una serie de indicadores sobre la vivienda en la ciudad de Santiago que son necesarios de considerar en su conjunto, pues generan un análisis sobre el cual decidir si es posible establecer propuestas transversales en los territorios para el acceso a la vivienda hacia la población inmigrante dado que es necesario complejizar las propuestas focalizadas hacia la población inmigrante que se quieran formular, considerando las condiciones habitacionales actuales de cada comuna. Esto es importante de considerar, pues una política habitacional, en este caso, mal aplicada podría resultar en mayor espacio para los inversores inmobiliarios y una profundización del racismo en materia de vivienda al establecer “normas cristalizadas en prácticas diferenciadoras repetidas que terminan por excluir, hacer sufrir y dañar al ‘otro’” (Tijoux, 2011, p.19).

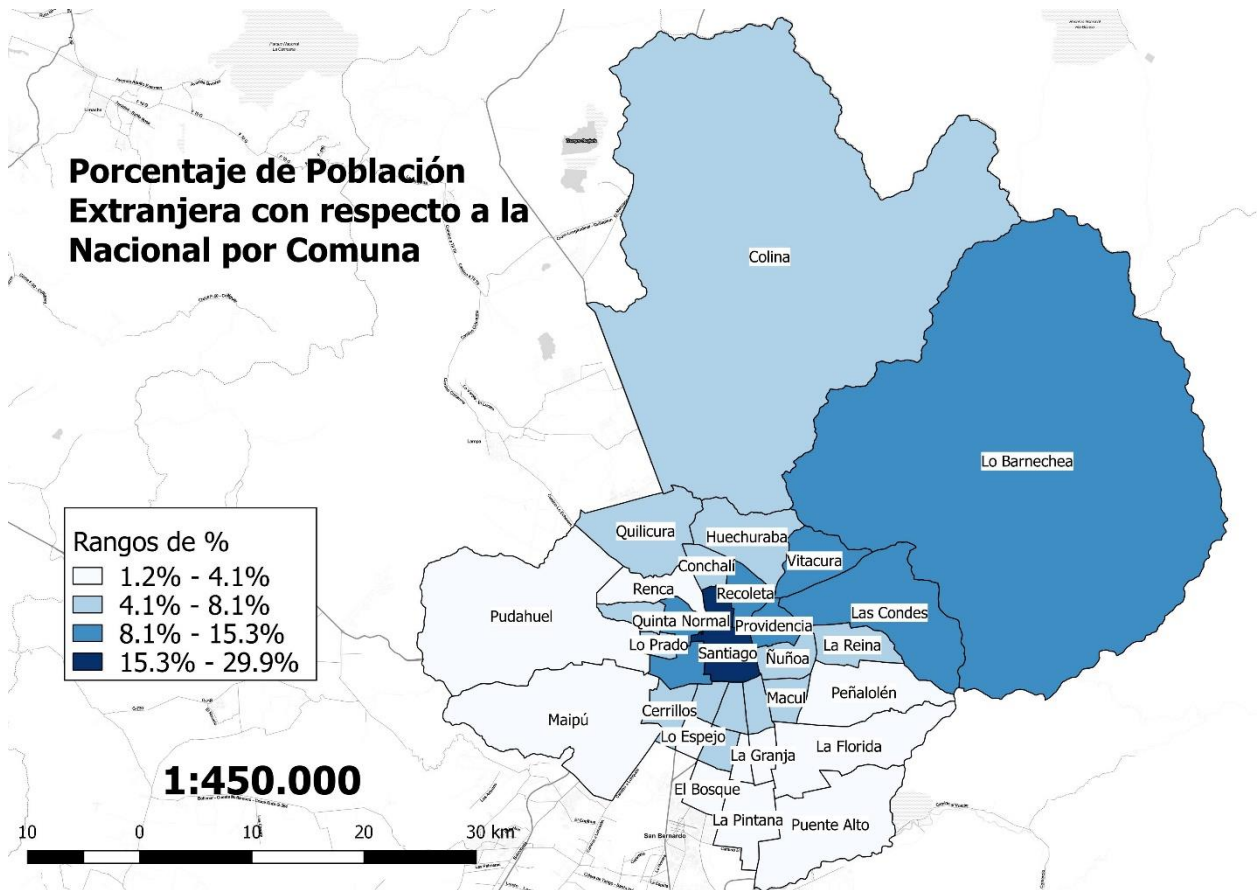
La ciudad de Santiago, para este estudio, está conformada por 34 comunas de la Región Metropolitana, dentro de las cuales la distribución de la población inmigrante, sin diferenciar su país de origen, se encuentra en todas ellas, independiente a que se trate de comunas de sectores altos, medios o bajos (ver Tabla 1); es más, con respecto a la población chilena, son las comunas del sector oriente y central de la ciudad quienes concentran una mayor cantidad de población inmigrante en relación con la población chilena (ver Mapa 1).

Comuna	CENSO 2017					Proyecciones INE		
	Población Total	Población Nacional	Porcentaje Población Nacional	Población Extranjera	Porcentaje Población Extranjera	Población Total 2018	Población Total 2019	Población Total 2020
Independencia	100,281	70,258	70.1%	30,023	30%	117,277	129,691	142,065
Santiago	404,495	293,763	72.6%	110,732	27%	467,865	486,838	503,147
Estación Central	147,041	124,562	84.7%	22,479	15%	166,174	186,426	206,792
Recoleta	157,851	134,522	85.2%	23,329	15%	173,464	182,088	190,075
Providencia	142,079	126,451	89.0%	15,628	11%	151,042	154,446	157,749
Vitacura	85,384	76,054	89.1%	9,330	11%	91,198	94,020	96,774
Quinta Normal	110,026	98,400	89.4%	11,626	11%	123,648	130,284	136,368
Lo Barnechea	103,134	92,467	89.7%	10,667	10%	114,322	119,240	124,076
Las Condes	294,838	264,530	89.7%	30,308	10%	315,183	323,309	330,759
Colina	118,018	108,410	91.9%	9,608	8%	163,779	173,119	180,353
Ñuñoa	208,237	192,659	92.5%	15,578	7%	230,808	240,753	250,192
Conchalí	126,955	117,732	92.7%	9,223	7%	135,099	137,162	139,195
Quilicura	209,858	194,854	92.9%	15,004	7%	232,342	243,112	254,694
San Miguel	107,954	100,459	93.1%	7,495	7%	120,174	126,088	133,059
Lo Prado	96,249	89,705	93.2%	6,544	7%	101,803	103,111	104,403
San Joaquín	94,492	89,040	94.2%	5,452	6%	100,566	102,027	103,485
La Reina	92,787	87,700	94.5%	5,087	5%	97,810	99,033	100,252
Macul	116,534	110,408	94.7%	6,126	5%	126,804	130,467	134,635
La Cisterna	90,119	85,400	94.8%	4,719	5%	97,125	98,790	100,434
Pedro Aguirre Cerda	101,174	96,122	95.0%	5,052	5%	106,605	107,205	107,803
Huechuraba	98,572	93,884	95.2%	4,688	5%	106,706	109,630	112,528
Cerro Navia	132,622	126,600	95.5%	6,022	5%	140,355	141,402	142,465
Cerrillos	80,832	77,212	95.5%	3,620	4%	86,451	88,016	88,956
Peñalolén	241,599	231,723	95.9%	9,876	4%	257,714	262,268	266,798
Lo Espejo	98,804	95,240	96.4%	3,564	4%	103,454	103,643	103,865
Renca	147,151	142,310	96.7%	4,841	3%	156,567	158,717	160,847
La Florida	366,799	354,769	96.7%	12,030	3%	390,218	396,781	402,433
San Ramón	82,900	80,537	97.1%	2,363	3%	86,575	86,521	86,510
Pudahuel	226,138	220,011	97.3%	6,127	3%	244,526	248,347	253,139
La Granja	116,571	113,540	97.4%	3,031	3%	122,392	122,454	122,557
El Bosque	162,505	159,137	97.9%	3,368	2%	171,032	171,487	172,000
Maipú	518,194	508,021	98.0%	10,173	2%	556,715	566,664	578,605
Puente Alto	568,094	560,683	98.7%	7,411	1%	615,557	629,743	645,909
La Pintana	177,335	175,188	98.8%	2,147	1%	188,255	188,748	189,335

Tabla 1: Distribución de población por comuna 2017-2020

Fuente: Elaboración propia con datos del CENSO 2017 y Proyecciones Poblacionales, ambos del Instituto Nacional de Estadísticas, INE.





*Mapa 1: Distribución geográfica del porcentaje de población inmigrante con respecto a la población nacional CENSO 2017*

*Fuente: Elaboración propia con datos del CENSO 2017, Instituto Nacional de Estadísticas, INE.*

Por lo tanto, es más urgente aun abrir el dato agrupado de la población inmigrante con respecto a la población chilena, para comprender, en primer lugar, qué condiciones tienen las viviendas existentes en las comunas sobre las que se entienden deberán conformar bancos de viviendas y, a su vez, describir si existen concentraciones, en comunas específicas, de ciertas nacionales de población inmigrante. Si no son complejizadas estas observaciones, son entendidos de manera errónea los fenómenos de inmigración y acceso a la vivienda – y qué vivienda – en la ciudad de Santiago, con la posterior aplicación de subsidios para la obtención de vivienda, una vez que, por lo demás, logran sortear los obstáculos que los requerimientos de estos subsidios ponen a las personas inmigrantes.

Dado lo indicado, esta tesis debe ser entendida como una investigación no cerrada, pues pone sobre la mesa orígenes de datos catastrales aplicados que, cuantitativamente, permiten medir sobre las comunas las condiciones de sus stocks habitacionales, las llegadas de personas inmigrantes y las aplicaciones de subsidios en población chilena y población inmigrante de formas separadas, pero que conversan territorialmente y acusan con sus crecimientos o decrecimientos las decisiones que han sido tomadas por los desarrolladores urbanos, junto con permitir entender si esas decisiones han sido a favor de algunos criterios por sobre otros.

## Problematización

Actualmente, Chile es un destino para inmigrantes de países de la región. Las cifras publicadas por el Departamento de Extranjería y Migración (DEM), ver Gráfico 1, muestran un crecimiento sostenido hasta el año 2018, donde el Estado comienza a establecer a un mayor número de nacionalidades las restricciones de visas consulares. Estas restricciones impactan en el crecimiento hacia el 2019, mostrando decrecimiento acelerado en la cantidad de visas solicitadas al DEM para el periodo 2019-2020.

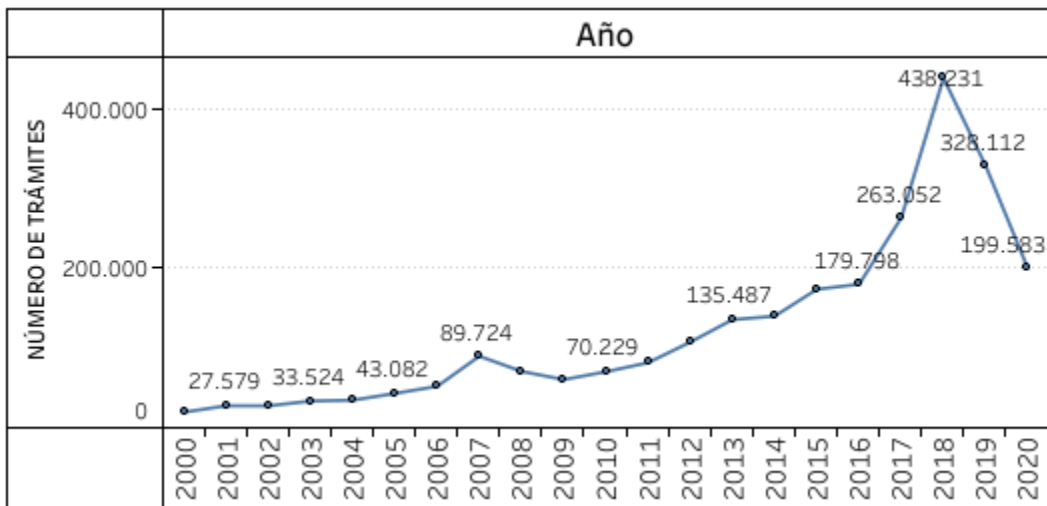


Gráfico 1: Número total de visas otorgadas entre los años 2000 y 2020

Fuente: Estadísticas migratorias, Departamento de Extranjería y Migración, Ministerio del Interior y Seguridad Pública.

A nivel territorial, la cantidad de visas solicitadas para el periodo analizado en esta tesis, 2017-2020, se concentra en un 57% en la Región Metropolitana. Esto es importante de señalar pues este estudio se centra en la ciudad de Santiago, conformada para este caso por 34 de las 52 comunas de la región. De estas 34 comunas, 32 pertenecen a la Provincia de Santiago, sobre la cual se concentra un 48% de los trámites de visas solicitados al DEM a nivel nacional en el periodo de estudio.

Con respecto al trato hacia las personas inmigrantes, se evidencia precisamente una diferenciación entre ser categorizado como *extranjero* y como *inmigrante*. Que una persona sea categorizada como *inmigrante* conlleva una racialización que se ata a su procedencia y a los rasgos fenotípicos afrodescendientes e indígenas (Zapata, 2017), y esto ha sido arrastrado, principalmente, hacia inmigrantes de países Latinoamericanos – aunque no todos – y del Caribe.

“La categoría misma de inmigrante ha sido racializada en las últimas décadas cuando se la identifica con población de rasgos fenotípicos afrodescendientes e indígenas, mayoritariamente pobre, provenientes de países Latinoamericanos como Perú, Bolivia, Colombia, Haití y República Dominicana. Bastante se ha dicho, y con razón, que la categoría de extranjero pareciera estar conservada para quienes, aun teniendo la misma necesidad económica, no encarnan los rasgos culturales y estéticos inferiorizados en nuestra propia construcción de jerarquías raciales” (Zapata, 2017, pp.62-63)

En términos prácticos, esta diferenciación deriva en conflictos para las personas inmigrantes desde las instituciones públicas que difunden y presentan los discursos del gobierno, como también en conflictos de la vida cotidiana, con los discursos adoptados por las personas chilenas provenientes de racismo estructural que se hacen visibles en racismo de la vida cotidiana. Al respecto, Tijoux (2019) grafica muy bien lo ocurrido a partir del discurso del “orden en la casa”, pues es en la búsqueda de aquel orden que quien *llega a desordenar* esta casa es el foráneo, el inmigrante, lo que posiciona a las personas inmigrantes como enemigos que pueden alterar un orden instalado, sea cual fuere. Por lo tanto, la solución ha sido establecer visas consulares a personas inmigrantes de países específicos, como República Dominicana y Haití. Este discurso baja, es decir, llega a la población chilena y se materializa en eventos de racismo en la vida cotidiana, tales como los discursos que instalan que las personas inmigrantes tienen copados los centros de salud, los colegios y los jardines infantiles, tienen acaparados los puestos de trabajo, viven sin pagar impuestos, y mantienen a la población chilena atemorizada porque son

delincuentes<sup>3</sup>; es decir, que las personas inmigrantes son una amenaza que *desordena la casa*, una casa donde, al parecer, si no estuviesen las personas inmigrantes, todos tendrían salud, todos estudiarían, todos pagarían los impuestos, todos tendrían trabajo y no existiría la delincuencia.

“las políticas del gobierno ponen la discusión en la inmigración para deformarla y castigarla con políticas basadas en la supuesta defensa de la sociedad chilena, y anteponen los intereses nacionales a los derechos de las personas inmigrantes” (Tijoux, 2019, p.357)

Esto supone diversos desafíos para el quiebre de esta lógica, entre los cuales la vivienda es un punto sensible, pues es el cobijo que debe permitir el correcto desarrollo de las personas y, en la actualidad, se ha tornado más complejo debido a que vivimos una crisis por el acceso a la vivienda que se ha acelerado a contar del 2019, presentando, para la Región Metropolitana, un incremento del 224% en el número de familias en campamentos y de 53% en el número de campamentos, entre el 2019 y el 2021 (CES, Techo, 2021).

Para el caso de las familias conformadas por personas inmigrantes, aun cuando en el total general el porcentaje de ellas, con respecto a las familias chilenas que conforman los campamentos, se ha mantenido en el tiempo entorno al 30% (CES, Techo, 2021), éstas cargan con el prejuicio de ser responsables del incremento de los campamentos<sup>4</sup>; aun con ello, el campamento termina siendo una real oportunidad para mejorar su calidad de vida e integrarse a la sociedad chilena<sup>5</sup>, dadas las malas condiciones que se ofrecen y los cobros elevados en el arriendo (Arriagada, 2020).

La concentración de la población inmigrante en la ciudad de Santiago, de todas maneras, significa un aumento en la presión por el acceso a la vivienda en forma de

---

<sup>3</sup> “Nos quitan el trabajo”: 7 mitos de la inmigración en Chile. CNN Chile, 20/09/2018. < [https://www.cnnchile.com/pais/7-falsas-verdades-inmigracion-chile\\_20180920/](https://www.cnnchile.com/pais/7-falsas-verdades-inmigracion-chile_20180920/)>

<sup>4</sup> El retorno de los campamentos: cinco mitos que oscurecen el debate. Miguel Pérez y Cristóbal Palma, CIPER, 28/04/2021. < <https://www.ciperchile.cl/2021/04/28/el-retorno-de-los-campamentos-cinco-mitos-que-oscurecen-el-debate/>>

<sup>5</sup> *ídem*

arriendos, ante lo cual, ha sido el mercado informal el que prima en las viviendas existentes en el stock habitacional de las comunas, y la continua profundización del *rentismo* de los empresarios inmobiliarios en la construcción en altura (Arriagada, 2020).

“Cuando se focaliza el análisis de CASEN en los migrantes, controlando tenencia y materialidad, queda de manifiesto que, más de 100 mil personas nacidas en el extranjero viven en viviendas de materialidad recuperable o irrecuperable. La gran mayoría de estos son arrendatarios.” (Arriagada, 2020, p.36)

El mercado informal, a su vez, ha producido un daño en la economía ya generalmente precaria de las personas inmigrantes, dado que ante la urgencia por encontrar un lugar donde vivir, se ha abierto espacio para el abuso en los cobros de arriendo. Al respecto, el hecho que en promedio las personas inmigrantes paguen \$50.000 más que las personas chilenas por un arriendo (Ramos, 2017) habla de un racismo instalado en temas de acceso a la vivienda. Ramos (2017), analizando la CASEN 2015 acusaba que cuando para la población en general, en Chile, existía un hacinamiento de un 10.8%, en específico en la población migrante la proporción era más del doble, 25.5%.

Tal como indica Tijoux (2019), avanzar en la regulación del arriendo para las personas inmigrante tiene resistencias políticas. A fines del 2019 en la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile se presentó el libro del estudio “Vivienda adecuada para migrantes vulnerables en áreas de alta accesibilidad a empleos” donde actuaron como editores Camilo Arriagada y Tamara Jeri. En aquel evento fueron invitados como panel de comentaristas expertos Carolina Tohá, Loreto Wahr y Carlos Marambio, además de estar presentes en el público académicos de la escuela de arquitectura y un público afín al tema. Como resultado de la actividad, en el libro fue incluido un capítulo de síntesis con los comentarios abordados en el evento. Es importante mencionar esto, pues fue allí donde se palpan más concretamente las resistencias que un sector político tiene sobre generar políticas de viviendas focalizadas en la población inmigrante.

“abordar la problemática migrante de forma sectorial o focalizada, tiene el riesgo de generar conflictos muy severos; como xenofobia o problemas de segregación aún más graves que los que tenemos en la actualidad [...] la investigación revela un problema mucho más amplio que la vivienda para migrantes” (*Ed. Jeri, 2020, p.183*)

Resulta aún más complejo observar que en aquel evento se tiene por sentado que es más barato generar nuevas viviendas que mejorar el stock residencial existente, pues aquello, en el caso particular del centro de la ciudad, significaría recuperar edificios en malas condiciones para que se genere un arriendo fiscalizado por agentes municipales, al mismo tiempo que para el resto del stock existente se están conformando glosas presupuestarias que permiten generar subsidios para la mejora de propiedades habitacionales de agentes privados que se hagan con un bien residencial, siempre y cuando luego sea dispuesta para el arriendo. Estas políticas, textualmente, están pensadas desde el conocimiento que se tiene del centro de la ciudad, sin hacerse cargo de las periferias que no dejarán de existir y, además, en futuras inversiones inmobiliarias en beneficio de agentes inmobiliarios.

Con respecto a alguna modificación a la ley de arriendo, en este evento se observa, de manera preocupante, que la intención es comprender y fiscalizar la habitabilidad de una vivienda como una mera cuestión sanitaria, y no como un todo que permite el desarrollo de los sujetos que la habitan.

“En junio 2019, se ingresó un Proyecto de Ley que modifica la actual Ley N°18.101. En dicho proyecto, se proponen cambios que van a tener efectos en relación con los arriendos abusivos para migrantes. En primer término, se va a prohibir el subarriendo, a menos que quede estipulado, invirtiendo la situación actual; pero si se produce el subarriendo, los arrendatarios quedarán en un contrato ilegal, completamente desprotegidos; por tanto, estas normas no les serán aplicables. Adicionalmente, se regularía los contratos abusivos, incorporándose condiciones mínimas para que una propiedad o habitación, se pueda arrendar; y los arriendos abusivos, se podrán denunciar en los Juzgados de Policía Local; donde no se requiere representación legal y es más cercano a la gente; lo que es favorable para personas en condiciones de vulnerabilidad. Sin embargo, en materia de habitabilidad, solo se están regulando aspectos sanitarios de las viviendas.” (*Ed. Jeri, 2020, p.185*)

Por lo cual, la calidad de la vivienda, la búsqueda de una ciudad intercultural o medidas de aglomeración de poblaciones en favor de generar oportunidades para el bienestar, tanto para las personas inmigrantes como para las chilenas, en contra de la estigmatización, están muy lejos de las decisiones políticas sobre la ciudad. Esto se traduce en una dualidad en la acción del Estado hacia las personas inmigrantes (Correa & Flores, 2019), ya que por un lado se justifica que es cumplido el mandato adoptado por Chile en acuerdos internacionales, como la Convención Internacional sobre la Protección de los Derechos de todos los trabajadores migratorios y de sus familiares, permitiendo la postulación a subsidios para el acceso a la vivienda, pero al mismo tiempo, la postulación está sujeta al estado migratorio de la persona, lo que representa una dificultad para acceder al beneficio para el acceso a la vivienda, valga la redundancia.

A su vez, la calidad de la vivienda, específicamente, queda relegada a una cuestión sanitaria, muy de la mano con lo visto durante la pandemia por coronavirus y las viviendas arrendadas por las personas inmigrantes<sup>6</sup>.

Por lo tanto, la persona inmigrante tiene todo en contra respecto al acceso a la vivienda: es una persona racializada, entonces puesta en una posición de inferioridad en la sociedad chilena; su urgencia en el acceso a la vivienda queda postergada ante la necesidad de vivienda de la población chilena; aunque logre encontrar un buen trabajo, la posibilidad de acceder a un beneficio para el acceso a la vivienda queda postergado hasta contar con la residencia permanente; y si logra encontrar un lugar para el arriendo, la posibilidad de que sea una vivienda de mala calidad y a un costo más elevado que a una persona chilena, es mayor.

---

<sup>6</sup> 33 personas contagiadas por coronavirus en Quilicura: Vecinos acusan que no cumplieron cuarentena. CHV, Contigo en la mañana, 22/04/2020. <<https://www.chilevision.cl/contigo-en-la-manana/mejores-momentos/33-personas-contagiadas-por-coronavirus-en-quilicura-vecinos-acusan-que>>



## Antecedentes del problema

---

El racismo proveniente desde el gobierno y la vida cotidiana dificulta el acceso a la vivienda. Por lo demás, tal como fue anteriormente indicado, hasta se culpa a la persona inmigrante del aumento de campamentos en Chile durante los últimos dos años, aun cuando esto se trata de una falacia, pues han mantenido una representación cercana al 30% en cuanto a número de familias en campamentos, es decir, la situación de vivienda ha empeorado para la población en general (CES, Techo, 2021).

La situación del acceso a la vivienda, para las personas inmigrantes, no mejora una vez han accedido al arriendo, sino que pagan, en promedio, \$50.000 más que una persona chilena por un arriendo de similares características (Ramos, 2017). Además, las características de las viviendas arrendadas conllevan una probabilidad más alta de hacinamiento, con respecto a las personas chilenas: 25.5% para personas inmigrantes, frente a 10.8% para personas chilenas.

Lo mencionado es sabido por los actores políticos, específicamente por la Comisión de Vivienda (la Comisión) de la Cámara de Diputados de Chile (la Cámara). Al respecto, el año 2018 es ingresado a la Comisión de la Cámara un proyecto que busca modificar la Ley General de Urbanismo y Construcciones, Ley N°18.101, buscando regular el arrendamiento y subarrendamiento por medio de la figura del arriendo abusivo y la ampliación de poderes de fiscalización a los municipios. Este proyecto conjuga una serie de falencias sobre el habitar en viviendas de mala calidad, desde la protección a la infancia hasta temas de materialidad de la construcción, reconociendo en ellas un porcentaje importante, pero no especificado, de personas inmigrantes afectadas, incluyéndolas en la categoría de *población más vulnerable*.

“2. Que la población que accede a mercados informales de arriendo y subarriendo es la más vulnerable, habitualmente en condiciones laborales informales o irregulares. Entre ella se cuenta un importante

porcentaje de población migrante que, por la carencia de redes, situación migratoria irregular o desconocimiento de sus derechos, accede la vivienda en condiciones de arriendo o subarrendamiento abusivo.” (Comisión de Vivienda, 2018, p.1)

Lo indicado va muy de la mano con lo identificado por medio de la CASEN 2017, donde Thayer (2019), analiza que la proporción para las personas inmigrantes de contar con un arriendo obtenido por medio de un acuerdo informal, es decir, sin contrato, es de 25.2%, muy por encima de la población chilena, 5.5%.

Ahora bien, si bien es cierto, estas modificaciones pueden significar mejoras en las viviendas disponibles para el arriendo, también se traducen en más supervisión, lo que termina siendo otro problema para la persona inmigrante, pues ya no sólo tiene la posibilidad de acceder a una vivienda en malas condiciones, sino también, a que el municipio indique que la vivienda que ha conseguido arrendar no tiene las calidades necesarias para ser habitable y deba abandonarla, es decir, volver a comenzar en la urgencia por encontrar un techo. Al mismo tiempo, las nuevas categorizaciones sobre la vivienda, como es el arriendo abusivo o pueden ser otros más, profundizan una manera en la que ha sido tratado el tema y su acceso en Chile, desde el absoluto vacío constitucional. Ante esto, Villas Montecinos (2018) acusa la omisión constitucional sobre la vivienda que se refleja en una menor supervisión al mercado inmobiliario y la especulación con el suelo.

“la situación del Derecho a la Vivienda en nuestro país se constituye desde el absoluto vacío, puesto que de la omisión constitucional (La palabra vivienda no posee ningún registro en nuestra actual Constitución) se deriva un silencio cómplice del Legislador y de la Administración del Estado, que se ha dedicado básicamente al desarrollo inorgánico de la Planificación Territorial (Ley y Ordenanza de Urbanismo y Construcciones), así como a la implementación residual de políticas de fomento a la vivienda social (por medio de la práctica de la dictación de sucesivos Decretos Supremos), así como a la más o menos insuficiente regulación del mercado inmobiliario y la especulación sobre la renta de la tierra” (Villas Montecino, 2018, p.3)

Este punto es importante de señalar, pues resulta que, tal como identifica Thayer (2019), para las personas inmigrantes no se trata siempre de estar sujeto a derecho

de manera gradual en la medida que pasa el tiempo en el país, es decir, que no siempre permanecer más tiempo en el país significará que tenga más derechos adquiridos, sino pueden surgir reveses, que, por lo demás, si no está claro el acceso a la vivienda en la misma constitución, está sujeto a revisiones por medio de leyes u ordenanzas que pueden afectar negativamente – más aun – el bienestar de la persona inmigrante.

“los migrantes pueden perder derechos independientemente de la situación en la que se hayan encontrado con anterioridad, y que, por lo tanto, la caída en la irregularidad y la <<pérdida del estatus>> pueden ocurrir de manera habitual como parte de la trayectoria, y no sólo como suele suponerse, como el punto de partida de las trayectorias más precarias.” (Thayer, 2019, p.299)

De todas maneras, la urgencia por el acceso a la vivienda en la población inmigrante no es una cuestión que pueda esperar a que el gobierno quiera, en primer lugar, y luego implemente una modificación constitucional para incluir a la vivienda y la regulación de ésta. Ante lo cual, autores como Arriagada & Jeri (2020), buscan hacer un cruce entre la recuperación de las viviendas antiguas y la urgencia de arriendo de las personas inmigrantes por medio de una propuesta de “innovación en los programas de subsidio a la vivienda bajo modalidad de arriendo” (Arriagada & Jeri, 2020, p.7). En esta propuesta se focaliza en la mejora de la vivienda existente, específicamente, pues se parte de la base que en la medida que se quiera mejorar el acceso al arriendo, debe ser mejorado el parque residencial existente.

“las estrategias de vivienda, cohabitación y empleo de estos inmigrantes [vulnerables] estaban estrechamente interrelacionadas, de modo que la estrategia de localización es parte fundamental para lograr una movilidad social efectiva, situación que choca contra el fenómeno creciente del subarrendamiento precario, mostrando la urgencia de monitorear e intervenir territorialmente con políticas donde converjan el arriendo protegido con el mejoramiento de viviendas antiguas” (Arriagada & Jeri, 2020, p.8)

En dirección con lo indicado en la cita, en primer lugar, deben existir mecanismos que permitan conocer, de manera constante y en forma catastral, es decir, sobre el total de viviendas existentes, las calidades sobre las cuales están evaluadas las

viviendas, al mismo tiempo que es necesario conocer un diagnóstico igualmente actualizable de la situación de la población con relación a las viviendas por comuna.

Dado lo indicado anteriormente, con esta tesis nos preguntamos: ¿Cuál es la condición de las viviendas existentes en cada comuna que conforma la ciudad de Santiago de Chile? Es necesario recalcar que, aun cuando esta pregunta no cuenta con una diferenciación entre población chilena y población inmigrante, es necesaria su respuesta para saber la condición de cada comuna frente a una propuesta de banco de viviendas para el arriendo, como así también la probabilidad existente de habitar una vivienda de calidad inferior, en otras palabras, qué probabilidad existe de elegir al azar, dentro del stock de viviendas existentes en una comuna, una de calidades inferiores.

Segundo, también nos preguntamos: ¿A qué comunas de la ciudad de Santiago llegan los inmigrantes que entran a Chile y registran su ingreso por medio del registro del Departamento de Extranjería y Migración? A través de la descripción sobre un grupo de personas inmigrantes de nacionalidades específicas, son generados dos indicadores comunales: el porcentaje de elección dentro del total de los inmigrantes de la misma nacionalidad sobre las comunas, y el porcentaje de presencia con respecto al total de inmigrantes de todas las nacionalidades que indican dirigirse a cada comuna. Dar respuesta a esta interrogante acusa concentraciones que se mantienen a lo largo del periodo estudiado para cada nacionalidad analizada, lo que se entiende como el resultado de una búsqueda por ser integrado en la nueva sociedad a partir de acogerse cerca de aquellos que han comenzado con anterioridad el proceso de inmigración, sea esto por medio de reunificaciones familiares como también redes transnacionales (Stefoni & Bonhomme, 2015).

En tercer lugar, nos preguntamos si existe un patrón de concentración comunal dentro de la ciudad de Santiago, en la aplicación de subsidios para la vivienda entre la población chilena y la población inmigrante. De esta manera, es posible observar, comparadamente, si la aplicación de los subsidios es realizada en comunas que

cuentan con probabilidades altas de selección de viviendas de calidades inferiores, de formas diferenciadas entre ambas poblaciones.

Estos tres puntos buscan, en su conjunto, dar respuesta a lo siguiente: ¿Cuál es la calidad de la vivienda en las comunas de la ciudad de Santiago en las cuales la población chilena y la población inmigrante residen y ejecutan subsidios del Estado?

Finalmente es necesario indicar que existen instrumentos cuantitativos instalados que dan cuenta de la calidad de las viviendas y de vida de los residentes de ellas, sin embargo, aquellos instrumentos son levantados con frecuencias diferenciadas y error muestral diferenciado por muestra territorial; para el caso de los CENSO, cada diez años en caso de que no ocurran errores metodológicos, y para el caso de la CASEN, cada dos o tres años, dependiendo de las demoras en aplicar modificaciones a las encuestas y, producto de estas modificaciones, cambios en el error muestral por escala territorial. Ambos instrumentos han servido para generar argumentos sobre el acceso a la vivienda y la calidad de éstas, tanto para investigaciones referidas a la población nacional (Sepúlveda *et al*, 2005. Garay *et al*, 2016. MINVU, 2017. CChC, 2019), como en la urgencia de generar políticas con foco a la población inmigrante (Ramos, 2017. SJM *et al*, 2020. Arriagada, 2020).

## Objetivos

---

### Objetivo General

Analizar la calidad de la vivienda en las comunas de la ciudad de Santiago en las cuales la población chilena y la población inmigrante residen y ejecutan subsidios del Estado dentro del periodo 2017-2020.

### Objetivos específicos

- Describir el déficit habitacional cualitativo - de viviendas existentes - en las comunas de la ciudad de Santiago a lo largo del período 2017-2020.
- Describir la probabilidad de elección y presencia para un primer asentamiento comunal de inmigrantes por nacionalidad en la ciudad de Santiago dentro del período 2017-2020.
- Describir la entrega de subsidios del Estado para la vivienda a personas inmigrantes y chilenas dentro del periodo 2017-2020 por comuna de la ciudad de Santiago.

El marco teórico trabajado se organiza en los conceptos de vivienda y personas inmigrantes. Alrededor de estos conceptos, son trabajados los conceptos de calidad de la vivienda y déficit habitacional cualitativo, para ser en su conjunto útiles a la discusión sobre establecer subsidios para la vivienda con foco a las personas inmigrantes. Con ellos, se busca dar respuesta a los objetivos específicos, que son englobados en el objetivo general indicados anteriormente.

De esta manera, es necesario identificar qué se entenderá por vivienda, calidad de la vivienda y déficit habitacional cualitativo para comprender el objetivo específico 1, referente a describir el déficit habitacional cualitativo, por medio de la revisión de las calidades de las viviendas de cada comuna dentro del periodo 2017-2020.

Por otra parte, la descripción de las visas otorgadas por el DEM dentro del periodo 2017-2020 permitirá observar cómo son distribuidas las personas inmigrantes dentro de la ciudad de Santiago, y cuáles son las nacionalidades que estarían ubicándose en ciertas comunas por sobre otras. Esto, sumado a la distinción entre las categorías extranjero e inmigrante, son un acercamiento hacia la distribución en el espacio de manera diferenciada de ambas categorías.

Por último, la descripción del déficit habitacional cualitativo y la descripción de las comunas receptoras de inmigrantes según el registro del DEM, permitirán contextualizar la revisión de la entrega de subsidios para la vivienda del Ministerio de Vivienda y Urbanismo durante el periodo 2017-2020. Este registro, aun no teniendo la diferenciación por nacionalidad, sino bajo dos categorías agrupadas, *chileno* y *extranjero*, permitirá observar en qué comunas están siendo implementados los subsidios, de acuerdo con la probabilidad de que sea seleccionada una vivienda de calidades inferiores, haciendo un acercamiento, desde la vivienda y el acceso a ella, a que la categoría de persona inmigrante se aplica en los lugares donde son seleccionadas las viviendas a adquirir por medio de

subsidios, pues se trata de comunas con altas probabilidades de selección de viviendas de calidades inferiores.

#### Vivienda, calidad de la vivienda y déficit habitacional cualitativo

Para el arquitecto Edwin Haramoto (1987), la vivienda es un sistema que no sólo compone una infraestructura física donde es contenido un grupo de personas, sino más bien se trata de “el lugar físico adecuado que aloja a la familia humana permitiendo su desarrollo pleno en cumplimiento de sus fines, necesidades y aspiraciones” (Haramoto et al, 1987, p.9). Dentro de las variables que componen este sistema, son incluidos “el terreno, la infraestructura y el equipamiento social-comunitario según una localización y dentro de un contexto social, cultural, económico, político, tecnológico y físico” (ídem).

Para poder abarcar el tema de interés de Haramoto, las viviendas sociales, necesitó definir la vivienda según la caracterización con la cual contaba en su época de aquellos que llamó grupos desposeídos de la sociedad. De esta manera, la vivienda social se encontraba bajo su criterio de desarrollo pleno de la familia, en la manera que ésta mejorara la situación habitacional de los grupos desposeídos, debido a que “el solo mejoramiento [del indicador] de la situación habitacional se traduce en progresos importantes para el ser humano, aunque [otros] indicadores no sufran variaciones” (ídem, p.10).

Aquello conversa directamente con las indicaciones que unos pocos años más tarde la Organización Mundial de la Salud (OMS) estableció en el documento “Principios de Higiene de la Vivienda” (1990):

“Además de su finalidad básica de guarecer al ser humano contra los elementos y darle un ámbito para la vida familiar, la vivienda debe protegerle contra los riesgos del entorno físico y social para la salud. Lo ideal sería que la vivienda fomentara la salud física y mental y proporcionara a sus ocupantes seguridad psíquica, vínculos físicos con su comunidad y su cultura y un medio para expresar su individualidad.” (OMS, 1990, p.V)



En este mismo documento, es centrada la pobreza como una fuerza que condena a la gente a aceptar vivir en viviendas deficientes, e incluso inaceptables. En este aspecto, “la calidad y la distribución de la vivienda reflejan claramente la situación económica, los valores sociales y el carácter político del país” (*Ídem*, p.VIII).

El trabajo de Haramoto y la vivienda social influyó la construcción de programas de acceso y autoconstrucción de vivienda en el país. Bajo la primicia que, exclusivamente, sobre el habitante de una vivienda recaía la percepción del bienestar en la misma, y que sólo este sabía cómo adaptar un terreno a sus necesidades. Fueron puestos en ejecución los subsidios para la construcción de viviendas progresivas. Este constituía, de acuerdo con la propuesta de Haramoto, en entregar al residente un terreno demarcado, la construcción de los sistemas de desagüe, la conexión hacia el cableado eléctrico, un baño y una cocina, lo demás quedaba bajo el criterio del propio habitante, para que fuese armando su vivienda progresivamente. Sobre este punto, Imilán (2016), hace una crítica sobre el formato de creación de instrumentos (políticas públicas), sólo considerando un déficit cuantitativo de viviendas, es decir, disminuir la presión sólo sobre la demanda de vivienda y no la calidad de esta.

“es posible identificar que cada plan de producción de vivienda se ha planteado con una ambiciosa meta de construcción de unidades con el propósito de disminuir de forma activa el déficit habitacional. La disminución del déficit ha sido sustentada primero por un interés de promover una industria de la construcción y, luego de la dictadura militar, expandir un mercado inmobiliario privado.” (Imilán, 2016, p.2)

Es importante mencionar aquello, ya que es efectivamente el mercado quien regula los valores del suelo, al mismo tiempo, quien va definiendo sectores de desarrollo urbano, en formas tales como la renovación urbana, mejoramiento de espacios o incremento del stock de viviendas (Garay et al, 2020). Esto hace que las decisiones que tienen relación con mejoramiento de las viviendas queden postergadas o sean menos relevantes para las políticas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), organismo público encargado en Chile de esta materia. Al respecto, es necesario plantear las mejoras a las viviendas como un área donde avanzar con

mayor fuerza, aceptando la invitación que expertos como Sepúlveda Ocampo et al (2005), hacen.

“la reducción del déficit habitacional puede también ser resuelta a partir del mejoramiento de viviendas existentes, lo que hace preciso repensar el concepto de déficit que, en rigor, debiera estar definido para responder a las reales carencias y necesidades de la población, las cuales no siempre son satisfechas con soluciones de viviendas nuevas en la periferia de la ciudad.” (Sepúlveda Ocampo et al, 2005, p.11)

Para ello, en primer lugar, será necesario tener claridad sobre lo que será entendido como *calidad de la vivienda*. La calidad de la vivienda es un concepto no sólo amarrado a variables físicas de la vivienda, sino también a la percepción que el propio habitante tiene sobre esta. Al respecto, es un concepto que se enlaza con directrices definidas por Haramoto (1987), pero conlleva ya conexiones con un concepto más amplio, la calidad de vida.

“la calidad residencial, que forma parte del concepto más amplio de calidad de vida, es el modo más específico para enfrentar lo distintivo de la vivienda (familia), su entorno (vecinos) y su agrupación (comunidad); pudiendo entenderse como la percepción y valoración que diversos observadores y participantes, principalmente los habitantes, le asignan a los atributos y propiedades de los componentes de un conjunto habitacional en sus interacciones mutuas y con el contexto donde se inserta; estableciendo distintas jerarquizaciones de acuerdo a variables esencialmente de orden social, cultural, económico y político.” (Sepúlveda Ocampo et al, 2005, pp.19-20)

Para esta investigación, la calidad de la vivienda se traduce en una serie de aspectos cuantitativos y cualitativos de la vivienda, sistematizados ya en datos asociados a cada vivienda, que permiten establecer un *proxy* a una serie de factores que resultan en una calidad de la vivienda percibida por el habitante, tales como su privacidad, el espacio o aislación de la vivienda, por mencionar algunos; es decir, se busca, de manera indirecta, establecer si una vivienda es de calidad superior, media o inferior, con respecto a su materialidad y tamaño.

“Las Políticas de Viviendas impulsadas por diferentes gobiernos se centraron en la búsqueda de soluciones al déficit cuantitativo, razón por

la cual la mirada sobre el hábitat no fue integral, generando en la mayoría de los casos altos índices de deterioro y muchas de las poblaciones o villas nacieron con deterioro debido a la falta de equipamiento o urbanizaciones mínimas sin preocupación sobre el espacio público.” (Sepúlveda Ocampo *et al*, 2005, pp.150)

Las diferencias existentes entre las calidades de vivienda y los territorios, en este caso comunas, donde aquellas viviendas son emplazadas, se manifiestan en desigualdades alrededor a la salud y entornos urbanos.

Por lo tanto, efectivamente en los últimos años existe un consenso en criticar el concepto de déficit habitacional abordado por las políticas públicas, ya que se enfocan, esencialmente, “a unidades consumidoras de vivienda que no cuentan con una para su uso exclusivo [...] en Chile lo constituyen aquellos hogares que no disponen de “autonomía residencial”, es decir, de vivienda independiente” (Sepúlveda Ocampo, 2005, p.21). Por déficit habitacional, en sí mismo, “puede entenderse la multiplicidad de carencias asociadas a aspectos necesarios para una adecuada calidad residencial.” (ídem), pero ha sido el déficit habitacional cuantitativo el que ha tenido más fuerza en las políticas públicas y el mercado, incluso en detrimento de la mejora del parque habitacional existente.

“¿Qué entendemos por déficit habitacional? Es la cantidad de viviendas nuevas que se necesitan para reemplazar las viviendas inhabitables y entregar una vivienda a las familias allegadas.” (Cámara Chilena de la Construcción, CChC, 2019, p.2)

Según la CChC, hay 313.943 viviendas que deben ser reemplazadas al tratarse de unidades deterioradas. Esta indicación no conlleva una mejora o un estudio de mejora de estas propiedades que se adapte a los habitantes de estas viviendas, tal como señalaría Haramoto, sino más bien se debería a un “explosivo crecimiento de las familias que viven allegadas” (ídem, p.12). Al respecto, es necesario indicar que aun cuando un habitante quiera realizar mejoras sobre su vivienda, pudiendo incluso tratarse de mejoras lujosas, el valor del mercado siempre las evaluará hacia la baja por no estar regularizadas y/o por el lugar donde la vivienda se encuentre.

“El análisis que efectúa la Banca tiene varias aristas [...] La primera [...] los criterios que cada banco aplica sobre ciertos elementos que elevan el riesgo de la propiedad que quedará en garantía, por ejemplo, las construcciones fuera de norma (que incluso podrían ser demolidas), o las edificaciones que contienen elementos no asegurables (como las construcciones de adobe). Estos ajustes o “castigos” son administrados por las entidades bancarias y pueden hacer que el valor de garantía de una propiedad sea menor que el valor real de mercado, que es finalmente lo que un eventual comprador está dispuesto a pagar por un bien de determinados atributos. Otro argumento que se repite en muchos casos asevera Asunción Garrido, es que el cliente invirtió en su propiedad mucho más de lo que se está valorando. Esta situación tiene relación con el reconocimiento que puede hacer el mercado en general sobre la inversión realizada.” (Transsa Consultores, 2013)

Por lo tanto, el déficit habitacional cualitativo es aquel que interesa en esta investigación, pues es la relacionada con el parque habitacional existente y su calidad residencial, que complejiza o no la vida cotidiana del habitante. Por déficit habitacional cualitativo se entenderán las deficiencias relacionadas con la calidad de la vivienda existente como unidad física; estas deficiencias “son aquellas que se dan en las dimensiones de materialidad, espacio habitable y servicios básicos [...] el déficit cualitativo no implicaría necesariamente la construcción de nuevas viviendas, sino la mejoría de las condiciones existentes” (Sepúlveda Ocampo *et al*, 2005). Es relevante conocer la calidad de las viviendas por territorio desde una fuente principal que cuente con un catastro nacional, ya que, aun cuando esta fuente no contemple las autoconstrucciones no regularizadas, contiene la construcción valorizable dentro de la lógica del mercado.

Para comprender de mejor manera cómo se diferencian los territorios, es un buen ejemplo revisar el Índice de Calidad de la Vivienda del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Este indicador es creado a partir de los datos del CENSO 2017 sobre vivienda, permitiendo hacer un acercamiento sobre la cantidad de viviendas que requieren mejoras, tanto porque requieren mejora física como por tener personas hacinadas viviendo en ella, y las que son irrecuperables. En la siguiente Tabla (ver Tabla 2) se muestra el porcentaje de viviendas que necesitan mejoras y también en las que residen personas hacinadas por comuna, para las 34 comunas de esta

investigación, con respecto a la cantidad total de viviendas particulares con moradores presentes para el CENSO 2017.

COMUNA	Total viviendas particulares con moradores presentes	Total viviendas requieren mejoras y/o tienen personas hacinadas	Porcentaje por respecto al total
San Ramón	22,928	11,749	51.2%
Recoleta	46,615	23,194	49.8%
Cerro Navia	36,394	17,542	48.2%
La Granja	32,905	15,773	47.9%
La Pintana	47,066	22,542	47.9%
Conchalí	35,939	15,920	44.3%
Independencia	31,958	14,151	44.3%
Lo Espejo	25,823	10,796	41.8%
Quinta Normal	33,746	13,130	38.9%
Renca	41,417	16,090	38.8%
Lo Prado	28,434	10,949	38.5%
Estación Central	43,675	16,785	38.4%
El Bosque	45,740	16,637	36.4%
Pedro Aguirre Cerda	28,283	9,837	34.8%
Peñalolén	67,524	23,067	34.2%
Huechuraba	27,041	9,186	34.0%
Colina	38,977	13,061	33.5%
San Joaquín	27,869	9,033	32.4%
Santiago	163,947	48,720	29.7%
La Cisterna	28,501	8,309	29.2%
Cerrillos	23,303	6,553	28.1%
Pudahuel	64,392	17,907	27.8%
Puente Alto	161,659	41,486	25.7%
Quilicura	59,229	13,203	22.3%
La Florida	112,040	23,434	20.9%
Macul	38,493	7,596	19.7%
Maipú	152,126	29,055	19.1%
San Miguel	37,107	6,275	16.9%
Lo Barnechea	26,405	4,351	16.5%
La Reina	28,007	3,749	13.4%
Ñuñoa	80,450	5,500	6.8%
Providencia	59,838	2,911	4.9%
Las Condes	104,821	3,781	3.6%
Vitacura	27,855	684	2.5%

*Tabla 2: Porcentaje de viviendas mejorables, con moradores hacinados e irrecuperables por comuna en el área de estudio*

Fuente: Elaboración propia con datos del Índice de Calidad de la Vivienda del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2017

Con estos datos es posible observar cómo se genera una concentración de viviendas en mal estado en comunas que no pertenecen al sector alto de la ciudad de Santiago, en porcentajes que sobrepasan, mayoritariamente, el 25% de las

viviendas existentes con moradores dentro de las comunas. A pesar de la utilidad de este indicador, su cálculo depende de un levantamiento censal, el cual se produce con una frecuencia distante como para dar una continuidad por un período de tiempo menor o intermedio a los diez años que separan un censo de otro, lo que dificulta utilizarlo como un indicador constante de políticas públicas.

### Personas inmigrantes

En Chile, no es lo mismo ser categorizado como *extranjero* que como *inmigrante*, aun cuando a modo de almacenamiento de datos o agrupación de variables se manejen como sinónimos. Zapata (2017), identifica en la racialización la mayor diferencia en ambas categorías, pues las características fenotípicas afrodescendientes e indígenas son aquellas que no encarnan los ideales estéticos en Chile. Esto se traduce en una jerarquización, por medio de la racialización, de personas de acuerdo con sus rasgos fenotípicos, asociables, por lo demás, a sus países de orígenes. Ante esto, los inmigrantes de Perú, Bolivia, Colombia, Haití y República Dominicana han sido identificados como amenazas, que han adelantado esta diferenciación, que, por lo demás, se asocia mayoritariamente a la figura de pobre (Zapata, 2017).

Tijoux (2019), al respecto indica que las personas inmigrantes son vistas, más bien, como mano de obra, posicionadas en un lugar de inferioridad dentro de la sociedad chilena, lo que significa desaparecer de la discusión el ser sujetos de derecho.

“los inmigrantes son considerados más como mano de obra que como sujetos de derecho, debido a que una construcción social y política negativa los(as) ubica en el lugar de un <<enemigo>>. Esta construcción vuelve operativa a la <<raza>>, consiguiendo que se despliegue su potencia para que el racismo se despliegue y funcione en sus distintas manifestaciones” (Tijoux, 2019, p.358)

La racialización emplea atributos de la naturaleza en el sujeto, para imponer sobre éste una relación de dominación/subordinación (Tijoux, 2019), la cual permea hacia la vida cotidiana. A su vez, sobre la población, provoca una división de acuerdo a

categorías que se contraponen, es decir, *persona extranjera/persona inmigrante*, *persona inmigrante/persona chilena*, desde la identificación del otro como un enemigo.

“El principal pivote del racismo, entonces, es la diferencia, porque provoca temor, suscita agresividad y lo convierte en elaboración ideal, casi ficcional, que actúa a dos niveles: uno emocional, más arcaico y difundido, y otro que es más bien la argumentación reactiva, generalmente aberrante, pero explicable y legible.” (Tijoux, 2011, p.22)

En aspectos concretos, esto conlleva que “indígenas y negros tienen claramente menos posibilidades de acceso a recursos o de ascenso social en los diferentes países latinoamericanos” (Tijoux, 2011, p.23).

Entonces, si la categorización diferenciada está sostenida sobre una racialización, la conexión con un cuerpo que incomoda es aquella que está en la base del problema. Sobre esto, se han registrado observaciones y entrevistas que vienen desde el proceso de inmigración peruana (Tijoux, 2011), donde el cuerpo del peruano por ejemplo, era el obstáculo para la integración en la sociedad chilena. Ahora bien, a lo largo de los últimos años han sido otras las nacionalidades que se han visto afectadas por esto mismo, aunque el fenómeno previsto por Tijoux el 2011 es la base de aquello, o sea, indígenas y negros tienen menos posibilidades en Chile.

La racialización se pone en práctica a través de percepciones construidas y llevadas hacia la sociedad, es decir, se busca la manera por medio de la cual sea instaladas las razas y sus construcciones sociales.

“La racialización constituye un proceso que involucra una infinidad de prácticas y mecanismos cotidianos e institucionales destinados a reproducir las categorías raciales que han sido socialmente construidas. Dentro de estas instituciones se encuentran los sistemas político, económico, cultural, legislativo, social, laboral, religioso, entre otros. La racialización tiene como objetivo [...] asentar la idea de que las razas existen, naturalizando estas categorías como si ellas tuvieran una realidad ontológica que permitiera clasificar a los cuerpos humanos en función de características fenotípicas.” (Stefoni, 2016, p.66)

En el sistema político chileno, la persona inmigrante circula constantemente en una incertidumbre de si misma, debido a que depende de una condición migratoria impuesta por la política vigente. En la actualidad, esta política migratoria cambió, imponiendo visas según objetivos a desarrollar en el país, sin posibilidad de modificar el objetivo estando una vez en Chile. Al respecto, Thayer (2017) adelantaba la problemática de la visa por propósito cuando indicaba que la no-existencia de una visa polifuncional significaría una mayor dificultad para ingresar al mercado laboral para las personas inmigrantes, ya que los empleadores preferirían a las personas que tuviesen una condición migratoria previamente definida que una en situación de espera. Al mismo tiempo, otra alerta muy interesante que fue adelantada por el autor el 2017 tiene relación con que imposibilitar el cambio de visado estando en el país, incentiva la irregularidad.

La nueva Ley de Migración y Extranjería, aprobada el 2021, tal como indica Thayer “crea incentivos para la irregularidad de venida y la irregularidad de origen” (Thayer, 2021, min. 3:20), al momento en que no permite que la persona inmigrante pueda cambiar su situación una vez estando en el país, sino que el propósito debe ser fijado en su solicitud de visa en su país de origen, por medio de visa consular. Entonces, si consideramos lo anteriormente indicado, vale decir, las dificultades y los racismos derivados de la racialización de las personas inmigrantes, que además están asociadas con población pobre que busca oportunidades laborales, la nueva Ley de Migración y Extranjería complicaría el trayecto migratorio de la persona inmigrante, agregando más dificultad a su movimiento dentro del país (Thayer, 2021) y, con ello, su propio desarrollo.

En específico, hacia la vivienda, esto complica la manera por medio de la cual se pueda cumplir con el periodo que permita acceder a un subsidio para la vivienda, debido a que la trayectoria migrante estaría sujeta a la aprobación del visado en el país de origen con el objetivo que fije la persona inmigrante en ese momento, sin la posibilidad de cambiar su estatus migratorio en Chile, en caso que desee hacerlo, obligado así a tener que salir de Chile y comenzar de nuevo otro trámite de visa en



su país de origen, por lo cual ¿En qué momento se cumple el requisito para acceder a un subsidio para la vivienda?.

### Subsidio para la vivienda a inmigrantes

De acuerdo con distintos estudios (Ramos, 2017. SJM *et al*, 2020. Arriagada & Jeri, 2020), se genera una concentración de abusos con respecto al acceso a la vivienda para la población migrante en Chile. Estos abusos van desde el costo del arriendo, donde “en promedio, la población inmigrante total paga un promedio de alrededor de \$50.000 más al mes que la misma población nacional” (Ramos, 2017, p.8), exclusión ante procesos de postulación a subsidios habitacionales (SJM *et al*, 2020) y arriendo de viviendas en mal estado (Arriagada, 2020).

“Cuando se focaliza el análisis de CASEN en los migrantes, controlando tenencia y materialidad, queda de manifiesto que, más de 100 mil personas nacidas en el extranjero viven en viviendas de materialidad recuperable o irrecuperable. La gran mayoría de estos son arrendamientos.” (Arriagada, 2020, p.36)

Estos estudios confluyen en generar propuestas de arriendo con foco a la población migrante que les permita acceder a viviendas que cumplan con ciertos estándares de calidad para su ocupación. Para ello se argumentan análisis de datos provenientes de la Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional, CASEN, del Ministerio de Desarrollo Social y del CENSO 2017, del Instituto Nacional de Estadísticas, INE. Ambas encuestas se aplican con una periodicidad distinta, mientras la CASEN es aplicada, generalmente, cada dos y tres años, y con una muestra con margen de error diferenciado por territorio, el CENSO es un catastro a la población que se aplica cada diez años, exceptuando el CENSO 2012-2017, que tuvo que volver a aplicarse por errores en su levantamiento. Por lo tanto, para aplicar revisión de las viviendas disponibles para arriendo, estas tendrían que ser visadas por los gobiernos locales una a una, ya que no podría darse un seguimiento con relación a un porcentaje dentro del parque habitacional disponible por medio de muestreos o encuestas aplicadas que tratan directa o tangencialmente esta materia,

por su temporalidad en levantamiento y sus márgenes de errores. Esto se condice bastante con lo indicado por el SJM *et al* (2020) cuando habla de “impulsar políticas de intermediación que fomenten el arriendo de viviendas o habitaciones bajo estándares mínimos de formalidad y habitabilidad, en que los gobiernos locales cumplan un rol central como articuladores entre eventuales arrendadores y arrendatarios” (SJM *et al*, 2020, p.24).

La generación de una forma de banco de viviendas disponibles para arriendo, requerirá una revisión de calidad por parte de los gobiernos locales, pero si revisamos los datos expuestos en la Tabla 2, donde se muestran los resultados de viviendas que requieren mejoras y/o tienen personas hacinadas, para la ciudad de Santiago existe un porcentaje muy elevado de comunas, el 68%, que tienen más del 25% de su parque habitacional con falencias, por lo cual sería muy complejo generar un stock de viviendas, de buena calidad, disponibles para el arriendo con foco a migrantes en muchas comunas.

“el modelo urbano habitacional ha construido viviendas que poseen un bajo valor de uso, de cambio y de signo. Los reducidos tamaños de la vivienda, que oscilan entre 38 y 44 m<sup>2</sup>, no permiten adaptaciones adecuadas para acoger la dinámica familiar. Por otro lado, no se ha generado un mercado de vivienda social usada que permita a los nuevos propietarios valorizar su propiedad como patrimonio con plusvalía a través de la venta o hipoteca. El bajo valor comercial prácticamente las excluye del sistema de hipotecas bancarias. Finalmente, habitar estos nuevos conjuntos no reporta un valor simbólico, de ascenso social o de mejoramiento de la calidad de vida, por el contrario, estos masivos conjuntos de viviendas son fuente de estigmatización social, señalados como fuentes de pobreza, exclusión, narcotráfico y delincuencia.” (Imilan, 2016, p.9)

En primer lugar, es necesario conocer, o generar una aproximación, a un catastro de viviendas y sus condiciones materiales por comuna, que permita una revisión más frecuente del parque habitacional. Por otra parte, es necesario conocer a qué comunas llegan los inmigrantes, considerando criterios tales como relaciones transnacionales y posibilidad de accesos por ingresos monetarios. Ambas cuestiones debido a que, si no se regulan los oferentes de viviendas de arriendo, al

mismo tiempo de la calidad de las viviendas, se generarán concentraciones de viviendas por inversores inmobiliarios, pues el desarrollo inmobiliario es un sujeto capturador del *rent gap* (Garay *et al*, 2020), reproduciendo el problema actual del abuso en el arriendo, por cuestión de oferta, demanda y concentración de la oferta, o abriendo la posibilidad a una mayor cantidad de accesos a la vivienda sin compromisos contractuales, por no cumplir con los criterios que los gobiernos locales vayan a establecer – tanto en caso que éstos establezcan los criterios de calidad o que sea un ente central –.

“El desarrollo inmobiliario capturador del *rent gap* en comunas pericentrales y centrales de Chile refleja aún más, la desregulación de la vivienda y la comprensión de ésta como objeto y no como sujeto colectivo. Incluso, las propias políticas habitacionales han evidenciado que una mayor construcción de viviendas de interés social en zonas periféricas no reduce los valores de precio de suelo, volviendo más complejo el acceso equitativo de éstas” (Garay *et al*, 2020, p.8)

En la actualidad, existen datos como los levantados por el CENSO, donde es posible observar en qué comunas residen los inmigrantes por nacionalidad, pero se vuelve al problema de la periodicidad de estos datos, y con la CASEN, se vuelve al problema del margen de error diferenciado a nivel territorial.

Es necesario resolver los problemas catastrales de calidad de vivienda por comuna, si se busca dar esta responsabilidad a un gobierno municipal, junto con una mejora del déficit habitacional cualitativo para evitar una concentración de oferentes, al mismo tiempo que luchar por un acceso intermediado por alguna institución con foco a la población migrante. Sumado a lo anterior, resulta una buena oportunidad el contexto sociopolítico actual para generar herramientas de regulación del mercado del suelo, pues, mejorando las calidades de viviendas, los inversores inmobiliarios notarán el aumento del valor del suelo, por consecución.

En síntesis, las luchas por la ciudad deben ser comprendidas en su conjunto (antiguo problema) si no se quiere generar nuevas irregularidades que profundicen más el impacto en el acceso a la vivienda que tiene la acumulación por parte de los

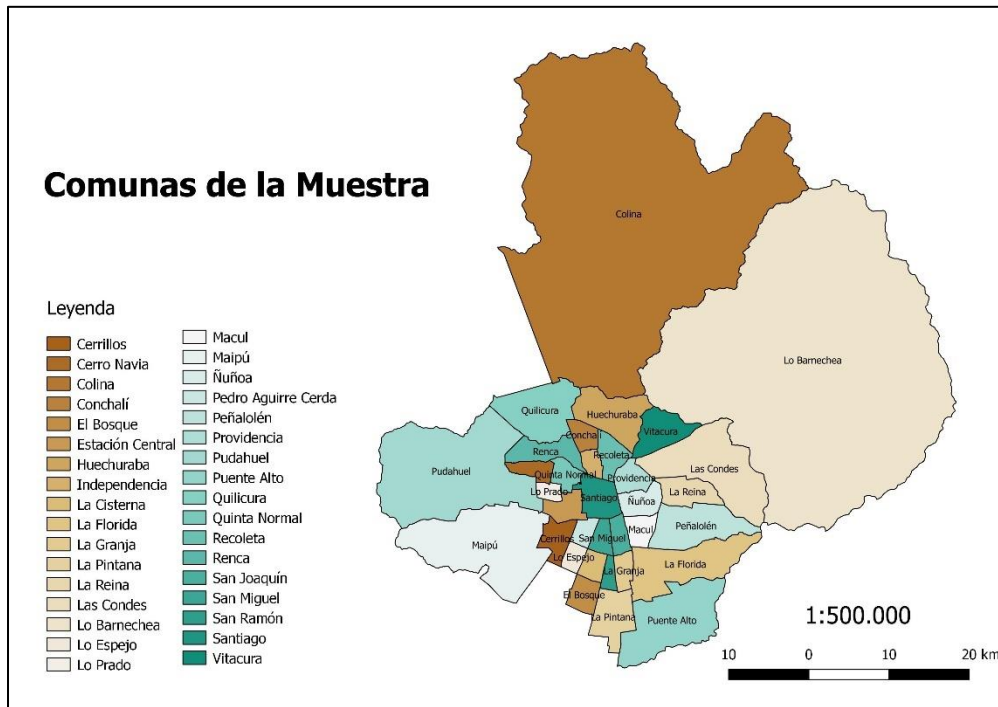
desarrolladores inmobiliarios debido a las faltas de suelo, falta de viviendas con estándares habitacionales aceptables, falta de servicios en los territorios y densificación urbana con sus demoliciones y construcciones en altura, producto de la escasez de viviendas asequibles, que afecta a los servicios existentes en los territorios, por mencionar algunas falencias.

“Lo que hoy se entiende por penuria de la vivienda es la particular agravación de las malas condiciones de habitación de los obreros a consecuencia de la afluencia repentina de la población hacia las grandes ciudades; es el alza formidable de los alquileres, una mayor aglomeración de inquilinos en cada casa y, para algunos, la imposibilidad total de encontrar albergue” (Engels, trad.2015, pp. 23-24)

Este trabajo es una investigación cuantitativa, debido a que emplea métodos de obtención y procesamiento de datos masivos, para luego transformarlos en información que aporte en el área de las ciencias sociales y la temática de la vivienda e inmigración. Al mismo tiempo, es una investigación cuantitativa de tipo experimental, ya que, por medio de la caracterización de los territorios y el registro sobre el primer asentamiento de los inmigrantes en Chile, se busca analizar si existe una reproducción, dentro del periodo analizado, de territorios que concentran viviendas de calidades inferiores y media inferiores, con llegadas de inmigrantes, junto con la aplicación de subsidios para la vivienda aplicados por beneficiarios inmigrantes.

### Selección de la muestra

La ciudad de Santiago - identificada como la Provincia de Santiago, más las comunas de Puente Alto y Colina – representa, según el CENSO del año 2017, el 33.9% de la población del país. Estas 34 comunas (ver Mapa 2), a su vez, poseen el 30.8% de las viviendas censadas, independiente del tipo de vivienda, a nivel de país. Este último dato se contrapone a lo indicado por el Detalle Catastral - catastro de roles - del Servicio de Impuestos Internos (SII) para el año 2017, semestre 2.



*Mapa 2: Área de estudio correspondiente a las 34 comunas que conforman la Ciudad de Santiago*

Fuente: Elaboración propia con polígonos de la Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, BCN

En el Detalle Catastral del SII, es posible detectar que para las 34 comunas indicadas hay 1.798.549 propiedades inscritas, lo que significa que poseen un rol, y una dirección, que las valida como tal ante el Estado. Esta cantidad es un 11.5% menor a la cantidad de viviendas indicadas por el CENSO 2017 - 2.066.258 -, lo que habla de un total de 207.709 viviendas censadas e identificadas como tal, que no cuentan con una inscripción ante el SII, es decir, no existen para los organismos públicos como viviendas, se desconocen sus metrajes y no es posible identificar materialidad ni calidad de sus construcciones.

Con respecto a los inmigrantes, de acuerdo con el CENSO 2017, la población nacida fuera del país, independientemente de su período de llegada a Chile, y que haya indicado residencia habitual en alguna de las 34 comunas mencionadas, corresponde al 58.3% a nivel país.

Para este trabajo, se han considerado estos datos como relevantes para definir el área de estudio, ya que representa una gran concentración de población chilena, población inmigrante y viviendas a nivel país, todo esto afín con el objeto de estudio: la vivienda y la población inmigración.

### Selección de los datos

#### Vivienda y Población

El Servicio de Impuestos Internos (SII), es el organismo público encargado de “Procurar que cada contribuyente cumpla cabalmente sus obligaciones tributarias, aplicando y fiscalizando los impuestos internos de manera efectiva y eficiente” (SII, “Misión, Visión y Valores”. 2015). Dentro de los múltiples datos con los cuales dispone para cumplir con ello, se encuentra el Detalle Catastral. Esta fuente de datos contiene los roles de las propiedades debidamente inscritas en el SII, y que cuentan no sólo con una valorización tributaria y dirección, sino también con atributos cuantitativos, tales como el metraje construido y metrajes de terreno de las propiedades; y cualitativos, como la materialidad y su evaluación de calidad, de acuerdo con la “Tabla de Vida Útil de los Bienes Físicos del Activo Inmovilizado” (SII, 2003).

Por otra parte, el CENSO 2017 hizo un levantamiento de viviendas que indica, entre otras cosas, el tipo de vivienda, las condiciones de uso, calidad de viviendas censadas y servicios existentes para la vivienda (como el acceso a agua potable y electricidad). Estos datos cualitativos permiten conocer el número de viviendas efectivamente desplegadas sobre un territorio encuestado, calcular el hacinamiento, la cantidad de hogares, cantidad de hogares por vivienda y cantidad de personas por hogar, además del tipo de hogar.

Sin embargo, y aun reconociendo y valorando los buenos acercamientos cualitativos que los datos del CENSO permiten instalar, son el metraje de terreno y el metraje construido con el cual cuentan las viviendas, los que permiten establecer un indicador general de ocupación de metros cuadrados por habitante a nivel

comunal, que se pueda contrarrestar con las indicaciones de políticas públicas para la construcción que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo establece para la edificación de viviendas sociales. Conocer este indicador, apoyado por variables de caracterización cualitativas, permitiría focalizar recursos para la mejora de las viviendas existentes. Estos datos se encuentran únicamente (con la posibilidad de continuidad) en el Detalle Catastral que disponibiliza semestralmente el SII.

Debido a lo anterior, este trabajo emplea los datos del Detalle Catastral para los segundos semestres dentro del período 2017 a 2020, inclusive, para conocer los metrajes habitacionales disponibles por vivienda, y sus atributos cualitativos, en cada comuna de la Ciudad de Santiago.

Sin embargo, es necesario indicar que el Detalle Catastral sólo cuenta con las líneas de edificación regularizadas de cada vivienda, lo cual no registra aquellas autoconstrucciones realizadas por cada habitante, a lo largo de los años y dadas sus necesidades, que no han pasado por un proceso de revisión y regularización con la municipalidad correspondiente. Bajo este aspecto, es necesario indicar que las líneas de construcción no regularizadas siempre serán castigadas, parcial o totalmente, en procesos de tasación comercial, por lo cual, a nivel de mercado, la propiedad que cuenta con este estado en alguna de sus líneas de construcción corre con desventaja y castigo comercial, además de no contar con una evaluación pública de su calidad y valor constructivo (Transsa, 2013).

Para establecer el divisor del metraje, los datos de población general utilizados serán los descubiertos por el CENSO 2017 y proyectados por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) hasta el período 2020 para cada comuna. El dividendo será la cantidad de metros cuadrados construidos por comuna dentro de los mismos períodos.

#### **Población Inmigrante**

El Departamento de Extranjería y Migración (DEM), dependiente del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, pone a disposición, anualmente, los datos de visas



otorgadas de manera mensual por país de origen y comuna donde alojarán los inmigrantes, bajo la publicación Estadísticas Migratorias.

Estos conjuntos de datos, anualizados, permiten conocer el porcentaje de inmigrantes que optan por llegar a ubicarse, por lo menos como primer asentamiento, en una comuna específica. Al tratarse de un registro innominado, pero sí unificado, de todas las visas otorgadas dentro de un año, con su respectivo país de origen, es posible utilizar este dato para realizar dos cálculos, el primero de acuerdo con la elección de comuna de llegada y otro de concentración comunal de acuerdo al mismo país de origen. Este dato permitirá medir si existen concentraciones de ciertas nacionalidades y en qué comunas.

Para trabajar acorde con el período de este trabajo, los años a emplear serán desde el 2017 al 2020, inclusive. Los territorios de interés serán las 34 comunas que conforman la Ciudad de Santiago.

#### Subsidios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Por medio de solicitud a través del Portal de Transparencia del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, fueron solicitados los datos de entrega de beneficio de subsidios durante el periodo 2017-2020. Para esta solicitud, no fue posible acceder a una diferenciación categorizando el país de origen o nacionalidad del beneficiario del subsidio, ante lo cual, los datos fueron entregados bajo las categorías *chileno* y *extranjero*, por cada instrumento de subsidio. Los datos de subsidios entregados son los correspondientes al DS-49, DS-10, Leasing, DS-1, DS-40, DS-19, DS-116, DS-255, DS-27 y DS-52.

Para el interés de este estudio, relacionado con la implementación de subsidios de Estado para arriendo de viviendas con foco a inmigrantes (Ramos, 2017. SJM *et al*, 2020. Arriagada & Jeri, 2020), tal como fue indicado en los puntos precedentes, hubiese sido óptimo trabajar con los datos correspondientes al subsidio DS-52, sin embargo, estos datos son los únicos entregados sin diferenciar población chilena de población inmigrante, por lo cual, los datos se encuentran agrupados, lo que imposibilita su trabajo en este estudio. Ante esto, son utilizados los demás subsidios

que permiten la compra de viviendas dentro de la ciudad de Santiago y fueron entregados diferenciando comunas, categoría por origen (*chileno o extranjero*) y año de aplicación del subsidio: DS-49, DS-174, DS-10, Leasing, DS-255 y DS-27.

#### Herramientas de manejo de datos

Los datos del Detalle Catastral se encuentran, por semestre y año, en formato CSV (siglas en inglés de Valores Separados por Coma) para los datos de cabeceras de propiedad. El volumen con el cual cuentan estos datos es de 8.542.929 registros total para el período 2017 a 2020, segundo semestre. Los datos han sido, previamente, filtrados por región y destino Habitacional, por lo cual, esta cantidad sólo representa a las propiedades habitacionales de la Región Metropolitana. El detalle por año es el indicado en la Tabla 3.

Período	Cantidad
2017 Semestre 2	2,053,536
2018 Semestre 2	2,113,272
2019 Semestre 2	2,164,116
2020 Semestre 2	2,212,005
<b>Total</b>	<b>8,542,929</b>

*Tabla 3: Distribución de propiedades habitacionales del Detalle Catastral para la región metropolitana por año en el período 2017-2020*

Fuente: Elaboración propia con datos del Detalle Catastral 2017-2020 Semestres 2, SII

Por otra parte, el Detalle Catastral también cuenta con las líneas de construcción de cada propiedad existente, el cual es manejado en otros archivos, también anuales y por semestre, en formato CSV. El volumen de estos datos son 16.819.868, y permitirán establecer el déficit habitacional cualitativo, en conjunto con los datos presentes en las cabeceras de las propiedades. Los datos por año son los indicados en la Tabla 4.

Período	Cantidad
2017 Semestre 2 Líneas Construcción	4,012,714
2018 Semestre 2 Líneas Construcción	4,152,556
2019 Semestre 2 Líneas Construcción	4,272,922
2020 Semestre 2 Líneas Construcción	4,381,676
<b>Total</b>	<b>16,819,868</b>

*Tabla 4: Distribución de líneas de construcción de propiedades habitacionales del Detalle Catastral para la región metropolitana en el período 2017-2020*

Fuente: Elaboración propia con datos del Detalle Catastral 2017-2020 Semestres 2, SII

Los datos del Departamento de Extranjería y Migración se encuentran disponibles en formato Excel, lo cual hace más convencional su manejo. Por medio de tablas dinámicas se manejarán los datos de forma anualizada. La cantidad de registros total son 1.228.990 para el período abordado, distribuidos de acuerdo con lo indicado en la Tabla 5.

Período	Cantidad
Visas Otorgadas 2017	263,057
Visas Otorgadas 2018	438,232
Visas Otorgadas 2019	328,116
Visas Otorgadas 2020	199,585
<b>Total</b>	<b>1,228,990</b>

*Tabla 5: Distribución de registros por año de las tablas de Visas Otorgadas por el Departamento de Migración y Extranjería*

Fuente: Elaboración propia con datos de las tablas de Visas Otorgadas 2017-2020, DEM

Los datos entregados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU, están contenidos en planillas Excel, separados por comuna (filas) y categorizados (columnas) por año y las indicaciones de nacionalidad: *Chilenos*, *Extranjeros* y *Sin Información*. Estos datos fueron recogidos por cada región, por lo cual, demoró más del tiempo estipulado en obtener las respuestas con relación al reglamento de solicitud de datos por transparencia. Esta demora tiene completa relación a que no

se tratarían de datos centralizados, sino gestionados a nivel de Secretarías Regionales Ministeriales.

Dada la cantidad de datos del Detalle Catastral, procesarlos con herramientas más convencionales, como planillas calculadas de Excel u otros softwares similares se hace inmanejable, por lo cual, cada archivo es cargado a MongoDB, motor de base de datos *open source*<sup>7</sup>, el cual tiene la habilidad de manejar cada registro como un documento almacenado en repositorio, tal como las tablas en una base de datos convencional, pero con la característica de poder crear rápidos índices de búsquedas, independiente de la cantidad de datos manejados, en un espacio muy reducido dentro del computador.

El procesamiento de los datos se realiza por medio de *script* de PHP. Un script es un archivo que contiene un conjunto de instrucciones en un lenguaje de programación específico, estas instrucciones son procesadas por el motor, previamente instalado, del lenguaje de programación, realizando las acciones requeridas para obtener un resultado específico. El lenguaje de programación utilizado es PHP (acrónimo de Hypertext Preprocessor), debido a la extensa documentación existente en diversos foros de internet, y de poder inyectar librerías de conexión a otros softwares y bases de datos.

Por medio de un script en PHP, se realiza la búsqueda de las propiedades existentes para las 34 comunas del área de estudio. Estos datos son capturados para exportar los resultados agrupados de la cantidad de metros cuadrados

---

<sup>7</sup> “Originalmente, la expresión open source (o código abierto) hacía referencia al software open source (OSS). El software open source es un código diseñado de manera que sea accesible al público: todos pueden ver, modificar y distribuir el código de la forma que consideren conveniente.

El software open source se desarrolla de manera descentralizada y colaborativa, así que depende de la revisión entre compañeros y la producción de la comunidad. Además, suele ser más económico, flexible y duradero que sus alternativas propietarias, ya que las encargadas de su desarrollo son las comunidades y no un solo autor o una sola empresa.”  
<<https://www.redhat.com/es/topics/open-source/what-is-open-source>>

construidos, metros cuadrados de terreno y número de propiedades con destino habitacional existentes.

Los resultados procesados por el script de PHP serán territorialmente expuestos por medio de la herramienta QGIS, la cual es un Sistema de Información Geográfica gratuita y *open source*. Este tipo de software permite geolocalizar datos y exportar mapas temáticos con aquellos datos y/o con cálculos realizados por medio de procesos geográficos que la misma herramienta ofrece.

### Presentación de la información

#### Resultado 1

Mostrará las tablas correspondientes a la evolución de la población por comuna dentro de la Ciudad de Santiago para el período 2017 a 2020, inclusive. Esto permitirá identificar concentración de poblaciones generales y extranjera en la ciudad, para el período 2017 con los datos del CENSO 2017, y de población general para los siguientes años, dado que las proyecciones poblacionales que calcula el INE a partir del CENSO contemplan una cifra cerrada de población total por comuna. Se empleará un mapa que permita visualizar la distribución del porcentaje de población extranjera con respecto a la nacional por comuna según los datos del CENSO 2017.

Posteriormente, serán desplegadas las cantidades de viviendas existentes en el Detalle Catastral. Permitiendo observar concentración de viviendas edificadas dentro del período por comuna y crecimiento del parque residencial.

Con los datos previamente conocidos, será posible calcular el número medio de habitantes por vivienda por comuna y su evolución dentro del período analizado, al mismo tiempo que calcular la cantidad de metros cuadrados habitacionales construidos promedio disponible por habitante para cada comuna y su evolución dentro del período de tiempo; finalmente, será analizada la frecuencia de viviendas que tienen distintos y gradualmente incrementables rangos de metrajes construidos por comuna. Estos datos permitirán englobar una caracterización cuantitativa de las viviendas por cada comuna.

Con respecto al análisis cualitativo de las viviendas por comuna, serán empleados los datos de calidad y metraje de construcción de la línea de la vivienda para analizar, de este modo, la condición que tiene el stock residencial. Aplicando la indicación de la propuesta “Proyecto de ley que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones estableciendo una superficie mínima para las viviendas económicas y sociales y otras exigencias que indica” (Cámara de Diputadas y Diputados, Chile, 2020), se busca generar el conjunto A desde las propiedades que tengan mayor o igual a 55 m<sup>2</sup> construidos y menor a 55 m<sup>2</sup> construidos, pues, tal como se indica en el documento, se trataría de la norma que se busca establecer para las viviendas sociales; y un conjunto B desde el nivel de calidad de la vivienda establecido por el SII obtenido por cada línea de construcción y decodificado desde el documento “Estructura de archivo para Detalle Catastral”, que permite establecer calidades *inferior*, *media inferior*, *media*, *media superior* y *superior*. Con ambos conjuntos de probabilidades, será calculada la probabilidad de que, por cada comuna, ocurra un suceso de elección de vivienda menor y mayor o igual a 55m<sup>2</sup> con las distintas calidades anteriormente listadas. Los cálculos serán mostrados en su evolución dentro del período 2017-2020.

## Resultado 2

Utilizando los datos del Departamento de Extranjería y Migraciones, se realizará un cálculo de probabilidad sobre el total de inmigrantes por país de origen y comuna a la cual indican se asentarán, este cálculo, posteriormente, se repetirá sobre el total de inmigrantes dentro del total comunal. Con ambos cálculos, será posible presentar gráficas de la selección de primera comuna de asentamiento según la probabilidad calculada, por nacionalidad y año. Estas gráficas estarán divididas por *elección* y *presencia*, es decir, elección de comuna dentro del grupo inmigrante por nacionalidad y presencia con relación al total de inmigrantes, independiente de su nacionalidad, respectivamente.

Este resultado permitirá analizar si existen inmigrantes que tienen una mayor probabilidad de concentrarse en ciertos territorios, y cuál es la representación con

respecto al total de inmigrantes que tienen ciertas nacionalidades sobre ciertas comunas, dentro de la ciudad de Santiago.

### Resultado 3

Conocido el déficit habitacional cualitativo, a partir de una serie de variables presentadas, y también ya expuesta la probabilidad que tienen algunos inmigrantes de irse a vivir a ciertas comunas por sobre otras, se busca analizar los datos de entrega de subsidios para la vivienda dentro del período 2017-2020 para las comunas que conforman la ciudad de Santiago.

Con este resultado se busca describir cómo se distribuyen los subsidios entre personas chilenas y personas inmigrantes dentro de la ciudad de Santiago por comuna, con relación a la probabilidad de elegir, al azar, una vivienda de calidades inferiores. Esto permite observar que en la gran mayoría de los casos las probabilidades de selección por comuna de una vivienda de inferiores calidades es alta, sobre el 60%, lo que requiere de decisiones si se busca generar subsidios con foco a personas inmigrantes en paralelo de mejorar las viviendas existentes, ya que aun cuando existen personas inmigrantes que logran cumplir con los requisitos para acceder a la compra de una vivienda por medio de subsidio, se encuentran relegadas a comunas con parques habitacionales de calidades inferiores.

### 1. Déficit habitacional cualitativo

En primer lugar, en las 34 comunas, para el periodo analizado 2017-2020, existe una tendencia generalizable al crecimiento del parque habitacional, esto es que a medida que pasa el tiempo, el stock de viviendas construidas por comuna ha ido incrementando con respecto al periodo anterior.

Por otra parte, la concentración de viviendas en la ciudad de Santiago para el año 2020 se encuentra en comunas específicas (ver Tabla 6, segmento 2020, columna Concentración): Santiago (9.9%), Puente Alto (9%), Maipú (8.2%), Las Condes (6.3%) y La Florida (6.1%), que en suma representan casi un 40% del parque habitacional; esta tendencia se mantiene dentro del período completo analizado, con crecimientos oscilantes en su aceleración y desaceleración con respecto a los periodos anteriores. Esto muestra que el mercado presenta un interés concentrado y que este interés perdura en el tiempo sobre territorios específicos, aun cuando, de todos modos, es posible identificar intereses explosivos sobre nuevas comunas en la comparación de los crecimientos sobre el periodo anterior (ver Tabla 6, columnas Crecimiento sobre periodo), tales son los casos de Estación Central (17.3%, 9% y 10.4%), San Miguel (10.7%, 20% y 5.5%), Quinta Normal (9.1%, 2.3% y 1.8%) y Macul (7.7%, 3.4% y 2.2%).



Comuna	2017		2018			2019			2020		
	N° Viviendas	Concentración	N° Viviendas	Concentración	Crecimiento sobre 2017	N° Viviendas	Concentración	Crecimiento sobre 2018	N° Viviendas	Concentración	Crecimiento sobre 2019
Cerrillos	21,802	1.2%	21,807	1.2%	0.0%	22,176	1.2%	1.7%	22,513	1.2%	1.5%
Santiago	172,008	9.6%	179,627	9.7%	4.4%	185,498	9.8%	3.3%	190,862	9.9%	2.9%
Cerro Navia	28,879	1.6%	29,498	1.6%	2.1%	29,512	1.6%	0.0%	29,551	1.5%	0.1%
Conchalí	30,854	1.7%	31,438	1.7%	1.9%	31,412	1.7%	-0.1%	31,721	1.6%	1.0%
El Bosque	40,836	2.3%	41,110	2.2%	0.7%	41,127	2.2%	0.0%	41,290	2.1%	0.4%
Estación Central	39,810	2.2%	46,700	2.5%	17.3%	50,902	2.7%	9.0%	56,195	2.9%	10.4%
Huechuraba	24,965	1.4%	25,545	1.4%	2.3%	25,863	1.4%	1.2%	26,122	1.4%	1.0%
Independencia	29,676	1.6%	30,516	1.7%	2.8%	33,416	1.8%	9.5%	33,831	1.8%	1.2%
La Cisterna	25,555	1.4%	26,453	1.4%	3.5%	27,458	1.5%	3.8%	29,591	1.5%	7.8%
La Florida	110,976	6.2%	112,468	6.1%	1.3%	114,900	6.1%	2.2%	118,300	6.1%	3.0%
La Granja	28,159	1.6%	28,433	1.5%	1.0%	28,960	1.5%	1.9%	29,093	1.5%	0.5%
La Pintana	46,383	2.6%	46,451	2.5%	0.1%	46,871	2.5%	0.9%	47,171	2.4%	0.6%
La Reina	27,590	1.5%	27,903	1.5%	1.1%	28,657	1.5%	2.7%	29,089	1.5%	1.5%
Las Condes	117,325	6.5%	120,029	6.5%	2.3%	121,150	6.4%	0.9%	122,421	6.3%	1.0%
Lo Barnechea	27,632	1.5%	29,127	1.6%	5.4%	29,888	1.6%	2.6%	30,813	1.6%	3.1%
Lo Espejo	22,786	1.3%	22,777	1.2%	0.0%	22,778	1.2%	0.0%	23,002	1.2%	1.0%
Lo Prado	23,595	1.3%	23,601	1.3%	0.0%	23,599	1.2%	0.0%	23,603	1.2%	0.0%
Macul	36,728	2.0%	39,543	2.1%	7.7%	40,886	2.2%	3.4%	41,779	2.2%	2.2%
Maipú	155,372	8.6%	156,219	8.5%	0.5%	156,885	8.3%	0.4%	158,375	8.2%	0.9%
Nuñoa	88,255	4.9%	92,135	5.0%	4.4%	95,384	5.0%	3.5%	100,298	5.2%	5.2%
Pedro Aguirre Cerda	26,032	1.4%	26,027	1.4%	0.0%	26,190	1.4%	0.6%	26,198	1.4%	0.0%
Peñalolén	58,035	3.2%	58,358	3.2%	0.6%	58,844	3.1%	0.8%	60,029	3.1%	2.0%
Providencia	67,985	3.8%	69,243	3.7%	1.9%	70,705	3.7%	2.1%	71,194	3.7%	0.7%
Pudahuel	61,796	3.4%	62,370	3.4%	0.9%	62,805	3.3%	0.7%	63,090	3.3%	0.5%
Quilicura	58,511	3.3%	61,412	3.3%	5.0%	61,465	3.3%	0.1%	61,828	3.2%	0.6%
Quinta Normal	30,077	1.7%	32,806	1.8%	9.1%	33,546	1.8%	2.3%	34,980	1.8%	4.3%
Recoleta	37,797	2.1%	38,281	2.1%	1.3%	38,547	2.0%	0.7%	38,555	2.0%	0.0%
Renca	38,124	2.1%	38,452	2.1%	0.9%	38,407	2.0%	-0.1%	39,280	2.0%	2.3%
San Joaquín	25,115	1.4%	25,792	1.4%	2.7%	27,015	1.4%	4.7%	27,402	1.4%	1.4%
San Miguel	38,537	2.1%	42,650	2.3%	10.7%	51,198	2.7%	20.0%	54,031	2.8%	5.5%
San Ramón	19,049	1.1%	19,055	1.0%	0.0%	19,072	1.0%	0.1%	19,081	1.0%	0.0%
Vitacura	31,395	1.7%	32,248	1.7%	2.7%	32,556	1.7%	1.0%	33,059	1.7%	1.5%
Puente Alto	170,731	9.5%	172,090	9.3%	0.8%	172,930	9.2%	0.5%	173,333	9.0%	0.2%
Colina	36,179	2.0%	37,928	2.1%	4.8%	38,991	2.1%	2.8%	40,387	2.1%	3.6%

*Tabla 6: Número de viviendas por comuna para el período 2017-2020 (2do semestre) con sus distribuciones por concentración y porcentaje de crecimiento con respecto al año anterior*

Fuente: Elaboración propia con datos del Detalle Catastral 2017-2020 (2dos semestres), Servicio de Impuestos Internos, SII.

Segundo, el orden se redibuja cuando es realizado sobre la superficie construida, tal como se indican en las Tablas 7 y 8 (columnas m<sup>2</sup> Construidos), aunque sigue ocurriendo sobre las mismas comunas anteriormente mencionadas. La comuna de Las Condes es aquella que concentra, dentro del período analizado, una mayor superficie construida, siendo 13,079,184 m<sup>2</sup> los existentes al año 2020; para el mismo periodo, le siguen Santiago (10,401,764 m<sup>2</sup>), Puente Alto (10,206,494 m<sup>2</sup>) y Maipú (9,639,632 m<sup>2</sup>).

A su vez, no se trata del mismo orden cuando la consulta se realiza sobre la población total que cada comuna tiene (Tablas 7 y 8, columnas Población Total), momento en el cual, para el periodo 2020, las principales son Puente Alto (645,909

personas), Maipú (578,605 personas), Santiago (503,147 personas), La Florida (402,433 personas) y Las Condes (330,759 personas), estas comunas juntas concentran un 36% de la población de la ciudad de Santiago. Sin embargo, los números se tornan radicalmente diferentes cuando son observados algunos indicadores generales, tales como la cantidad promedio de habitantes por vivienda y la superficie promedio en m<sup>2</sup> construidos por habitante.

Para el caso de la cantidad promedio de habitantes por vivienda, hay comunas que se ven afectadas a medida que avanzan en el periodo de tiempo analizado, incrementando la concentración de habitantes promedio por vivienda hacia el año 2020 (ver Tabla 7 y 8, columnas Hab/Vivienda): Recoleta (5 Hab/Viv), Cerro Navia (5 Hab/Viv), San Ramón (5 Hab/Viv) y Lo Espejo (5 Hab/Viv). Este indicador traslada el foco hacia otras comunas que no concentran la mayor cantidad de viviendas ni de habitantes de la ciudad, ya que, para el caso de las comunas antes mencionadas, la concentración de habitantes por vivienda es menor: Puente Alto (4 Hab/Viv), Maipú (4 Hab/Viv), Santiago (3 Hab/Viv), La Florida (3 Hab/Viv) y Las Condes (3 Hab/Viv). Este indicador puede no es muy claro si es comprendido por si solo, ante lo cual, es necesario observarlo junto con la superficie promedio en m<sup>2</sup> construidos por habitantes.

El segundo indicador (ver Tablas 7 y 8, columnas m<sup>2</sup> cons/Hab), permite observar que existen comunas que presentan diferencias muy grandes entre ellas con respecto al metraje habitable que sus stocks tienen disponibles. De acuerdo con el ejemplo utilizado en el documento “Proyecto de ley que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones estableciendo una superficie mínima para las viviendas económicas y sociales y otras exigencias que indica” (Cámara de Diputadas y Diputados, Chile, 2020), para viviendas utilizadas por familias de 4 personas, cada una debiese, según el citado estándar francés, tener 14 m<sup>2</sup> habitables disponibles, y si existen más integrantes, 10 m<sup>2</sup> extra por cada uno; al respecto, es posible identificar que la gran mayoría de las comunas presentan sobre 14 m<sup>2</sup> construidos por habitante, las excepciones al 2020 son La Pintana (12

m<sup>2</sup>/Hab), Cerro Navia (12.8 m<sup>2</sup>/Hab) y Renca (13.6 m<sup>2</sup>/Hab), muy por el contrario de las seis comunas que presentan más de 30 m<sup>2</sup> construidos por habitante al mismo año: Ñuñoa (30 m<sup>2</sup>/Hab), La Reina (33.1 m<sup>2</sup>/Hab), Providencia (38 m<sup>2</sup>/Hab), Las Condes (39.5 m<sup>2</sup>/Hab), Lo Barnechea (41.6 m<sup>2</sup>/Hab) y Vitacura (49.9 m<sup>2</sup>/Hab).

De todas maneras, de las 34 comunas que conforman la ciudad de Santiago, más de un 91% de ellas cumple con este estándar en su valor medio, lo que significaría una decisión política de generar indicadores similares al presentado o hacer levantamientos a cada una de las propiedades habitacionales para ver si cumplen o no con el estándar habitacional y habilitar instrumentos de mejora de la vivienda – en todo caso que se quiera mejorar el parque habitacional existente -.

Comuna	2017					2018				
	Población Total	N° Viviendas	m2 Construídos	Hab/Vivienda	m2 cons/Hab	Población Total	N° Viviendas	m2 Construídos	N° Medio Hab/Vivienda	m2 cons/Hab
Independencia	100,281	29,676	2,047,516	3	20.4	117,277	30,516	2,079,667	4	17.7
Santiago	404,495	172,008	9,675,070	2	23.9	467,865	179,627	9,970,106	3	21.3
Estación Central	147,041	39,810	2,581,137	4	17.6	166,174	46,700	2,809,761	4	16.9
Recoleta	157,851	37,797	2,889,922	4	18.3	173,464	38,281	2,923,354	5	16.9
Providencia	142,079	67,985	5,763,994	2	40.6	151,042	69,243	5,860,775	2	38.8
Vitacura	85,384	31,395	4,579,803	3	53.6	91,198	32,248	4,699,238	3	51.5
Quinta Normal	110,026	30,077	2,194,564	4	19.9	123,648	32,806	2,314,009	4	18.7
Lo Barnechea	103,134	27,632	4,673,947	4	45.3	114,322	29,127	4,897,008	4	42.8
Las Condes	294,838	117,325	12,634,588	3	42.9	315,183	120,029	12,854,044	3	40.8
Colina	118,018	36,179	3,520,024	3	29.8	163,779	37,928	3,788,601	4	23.1
Ñuñoa	208,237	88,255	6,852,054	2	32.9	230,808	92,135	7,066,789	3	30.6
Conchalí	126,955	30,854	2,176,799	4	17.1	135,099	31,438	2,211,456	4	16.4
Quilicura	209,858	58,511	3,339,037	4	15.9	232,342	61,412	3,518,545	4	15.1
San Miguel	107,954	38,537	2,994,100	3	27.7	120,174	42,650	3,203,145	3	26.7
Lo Prado	96,249	23,595	1,471,809	4	15.3	101,803	23,601	1,480,720	4	14.5
San Joaquín	94,492	25,115	1,918,022	4	20.3	100,566	25,792	1,949,393	4	19.4
La Reina	92,787	27,590	3,177,356	3	34.2	97,810	27,903	3,220,450	4	32.9
Macul	116,534	36,728	2,499,528	3	21.4	126,804	39,543	2,657,196	3	21.0
La Cisterna	90,119	25,555	2,182,608	4	24.2	97,125	26,453	2,227,117	4	22.9
Pedro Aguirre Cerda	101,174	26,032	1,943,240	4	19.2	106,605	26,027	1,944,076	4	18.2
Huechuraba	98,572	24,965	2,132,693	4	21.6	106,706	25,545	2,180,965	4	20.4
Cerro Navia	132,622	28,879	1,770,175	5	13.3	140,355	29,498	1,810,099	5	12.9
Cerrillos	80,832	21,802	1,378,460	4	17.1	86,451	21,807	1,382,875	4	16.0
Peñalolén	241,599	58,035	4,258,553	4	17.6	257,714	58,358	4,309,528	4	16.7
Lo Espejo	98,804	22,786	1,518,018	4	15.4	103,454	22,777	1,522,263	5	14.7
Renca	147,151	38,124	2,117,918	4	14.4	156,567	38,452	2,137,319	4	13.7
La Florida	366,799	110,976	7,546,647	3	20.6	390,218	112,468	7,637,997	3	19.6
San Ramón	82,900	19,049	1,248,917	4	15.1	86,575	19,055	1,249,928	5	14.4
Pudahuel	226,138	61,796	3,436,577	4	15.2	244,526	62,370	3,479,923	4	14.2
La Granja	116,571	28,159	1,818,630	4	15.6	122,392	28,433	1,835,046	4	15.0
El Bosque	162,505	40,836	2,419,352	4	14.9	171,032	41,110	2,438,764	4	14.3
Maipú	518,194	155,372	9,381,903	3	18.1	556,715	156,219	9,458,269	4	17.0
Puente Alto	568,094	170,731	9,961,111	3	17.5	615,557	172,090	10,081,217	4	16.4
La Pintana	177,335	46,383	2,206,279	4	12.4	188,255	46,451	2,216,835	4	11.8

*Tabla 7: Número de habitantes por vivienda y metros cuadrados habitacionales por habitante para el periodo 2017-2018 Fuente: Elaboración propia con datos del Detalle Catastral 2017-2020 (2dos semestres), Servicio de Impuestos Internos, SII, y CENSO 2017 y Proyecciones Poblacionales, Instituto Nacional de Estadísticas, INE.*

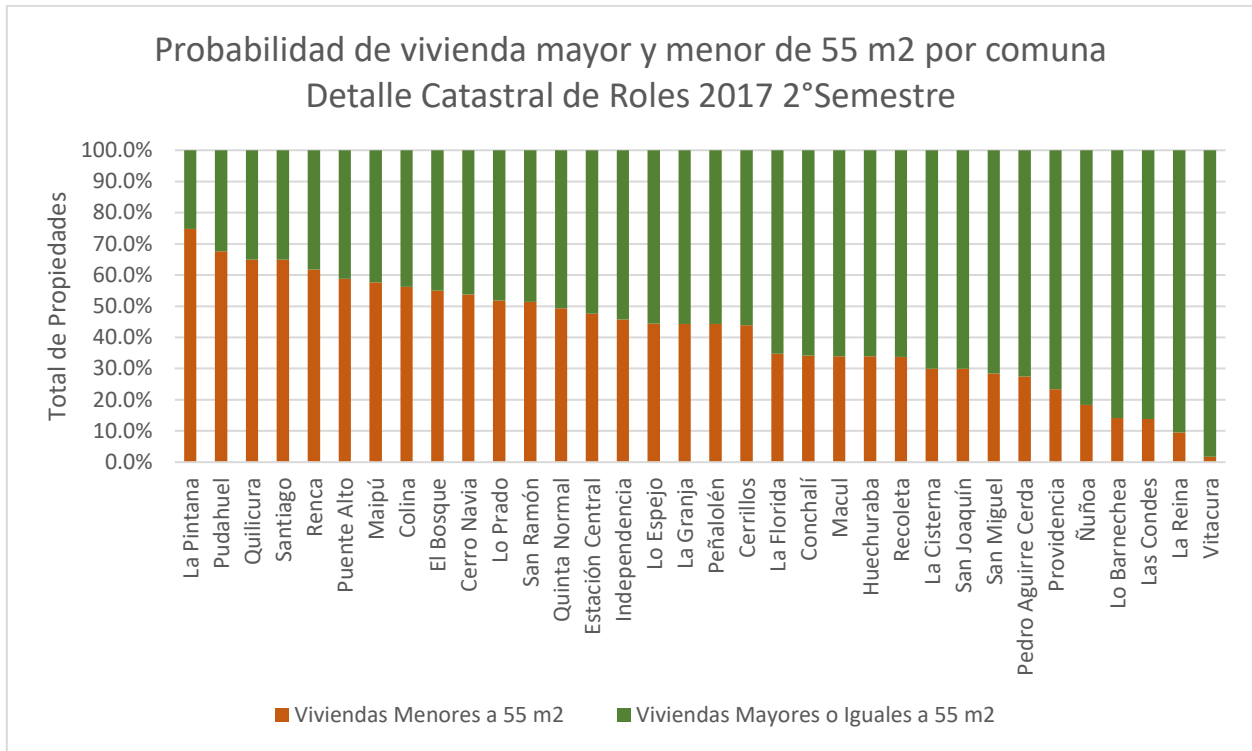
Comuna	2019					2020				
	Población Total	N° Viviendas	m2 Construidos	N° Medio Hab/Vivienda	m2 cons/Hab	Población Total	N° Viviendas	m2 Construidos	N° Medio Hab/Vivienda	m2 cons/Hab
Independencia	129,691	33,416	2,184,921	4	16.8	142,065	33,831	2,202,127	4	15.5
Santiago	486,838	185,498	10,179,660	3	20.9	503,147	190,862	10,401,764	3	20.7
Estación Central	186,426	50,902	2,958,407	4	15.9	206,792	56,195	3,167,771	4	15.3
Recoleta	182,088	38,547	2,939,255	5	16.1	190,075	38,555	2,942,095	5	15.5
Providencia	154,446	70,705	5,973,384	2	38.7	157,749	71,194	5,994,438	2	38.0
Vitacura	94,020	32,556	4,749,731	3	50.5	96,774	33,059	4,826,160	3	49.9
Quinta Normal	130,284	33,546	2,339,862	4	18.0	136,368	34,980	2,410,095	4	17.7
Lo Barnechea	119,240	29,888	5,030,195	4	42.2	124,076	30,813	5,165,110	4	41.6
Las Condes	323,309	121,150	12,971,240	3	40.1	330,759	122,421	13,079,184	3	39.5
Colina	173,119	38,991	3,938,494	4	22.8	180,353	40,387	4,143,603	4	23.0
Nuñoa	240,753	95,384	7,233,733	3	30.0	250,192	100,298	7,495,605	2	30.0
Conchalí	137,162	31,412	2,216,070	4	16.2	139,195	31,721	2,239,549	4	16.1
Quilicura	243,112	61,465	3,546,325	4	14.6	254,694	61,828	3,581,905	4	14.1
San Miguel	126,088	51,198	3,588,822	2	28.5	133,059	54,031	3,725,128	2	28.0
Lo Prado	103,111	23,599	1,483,599	4	14.4	104,403	23,603	1,491,726	4	14.3
San Joaquín	102,027	27,015	2,010,997	4	19.7	103,485	27,402	2,030,142	4	19.6
La Reina	99,033	28,657	3,285,799	3	33.2	100,252	29,089	3,317,366	3	33.1
Macul	130,467	40,886	2,725,111	3	20.9	134,635	41,779	2,777,213	3	20.6
La Cisterna	98,790	27,458	2,265,161	4	22.9	100,434	29,591	2,353,204	3	23.4
Pedro Aguirre Cerda	107,205	26,190	1,956,299	4	18.2	107,803	26,198	1,957,752	4	18.2
Huechuraba	109,630	25,863	2,210,233	4	20.2	112,528	26,122	2,238,644	4	19.9
Cerro Navia	141,402	29,512	1,818,147	5	12.9	142,465	29,551	1,824,198	5	12.8
Cerrillos	88,016	22,176	1,411,750	4	16.0	88,956	22,513	1,440,143	4	16.2
Peñalolén	262,268	58,844	4,363,207	4	16.6	266,798	60,029	4,484,583	4	16.8
Lo Espejo	103,643	22,778	1,527,110	5	14.7	103,865	23,002	1,540,554	5	14.8
Renca	158,717	38,407	2,136,710	4	13.5	160,847	39,280	2,190,652	4	13.6
La Florida	396,781	114,900	7,780,701	3	19.6	402,433	118,300	7,957,148	3	19.8
San Ramón	86,521	19,072	1,255,974	5	14.5	86,510	19,081	1,259,860	5	14.6
Pudahuel	248,347	62,805	3,532,916	4	14.2	253,139	63,090	3,577,403	4	14.1
La Granja	122,454	28,960	1,865,651	4	15.2	122,557	29,093	1,875,486	4	15.3
El Bosque	171,487	41,127	2,454,785	4	14.3	172,000	41,290	2,475,725	4	14.4
Maipú	566,664	156,885	9,518,982	4	16.8	578,605	158,375	9,639,632	4	16.7
Puente Alto	629,743	172,930	10,147,514	4	16.1	645,909	173,333	10,206,494	4	15.8
La Pintana	188,748	46,871	2,248,864	4	11.9	189,335	47,171	2,268,203	4	12.0

*Tabla 8: Número de habitantes por vivienda y metros cuadrados habitacionales por habitante para el periodo 2019-2020 Fuente: Elaboración propia con datos del Detalle Catastral 2017-2020 (2dos semestres), Servicio de Impuestos Internos, SII, y CENSO 2017 y Proyecciones Poblacionales, Instituto Nacional de Estadísticas, INE.*

Siguiendo las ideas contenidas en el documento “Proyecto de ley que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones estableciendo una superficie mínima para las viviendas económicas y sociales y otras exigencias que indica” (Cámara de Diputadas y Diputados, Chile, 2020), es mencionado que las propiedades debiesen contar con un metraje habitable construido de 14 m2 por habitante, en una realidad nacional que promedia 4 habitantes por vivienda. El estándar chileno actual de propiedades es un máximo de 55 m2 construidos para viviendas sociales, lo que

estaría por debajo de las indicaciones que se buscan alcanzar. Sin embargo, en la actualidad, es posible con los datos manejados conocer la cantidad de viviendas que cumplirían por comuna con este metraje, y, sumando características del Detalle Catastral de Roles del Servicio de Impuestos Internos, como la calidad de la vivienda a través de sus líneas de construcción, es posible conocer la probabilidad de existencia de propiedades superiores e inferiores a los 55 m<sup>2</sup> construidos, además, dentro de estos grupos, conocer la probabilidad de encontrar viviendas con calidades *inferior, media inferior, media, media superior* y *superior* (ver Anexo 1).

Es posible identificar que para el periodo estudiado 28 de las 34 comunas tienen más del 25% de su parque habitacional con viviendas menores a 55 m<sup>2</sup> construidos; 15 de estas 28 comunas tienen sobre un 50% de su parque habitacional con viviendas en estas mismas características, siendo las más críticas, al año 2020 (ver Anexo 1, columna % Menor 55m<sup>2</sup>): La Pintana (73.3%), Santiago (67.2%), Pudahuel (66.5%), Estación Central (61.5%) y Quilicura (60.4%). El mercado y su construcción de viviendas reducidas en tamaño han generado crecimientos explosivos en algunas de estas comunas, haciendo que el porcentaje se eleve muy aceleradamente de un año a otro (ver Gráficos 1, 2, 3 y 4), como es el caso de Estación Central (2017 era 47.6%; 2018 era 54.7%; 2019 era 58.3%; 2020 era 61.5%).



*Gráfico 2: Gráfico de distribución de probabilidades de viviendas mayores y menores o iguales a 55 m<sup>2</sup> construidos por comuna para el año 2017*

*Fuente: Elaboración propia con datos del Detalle Catastral 2017 (2do semestre),*

*Servicio de Impuestos Internos, SII.*

Para el *Gráfico 1*, que presenta las probabilidades sobre el total de viviendas para el año 2017 por cada una de las 34 comunas de la ciudad de Santiago, no sólo se observa que la existencia mayoritaria de viviendas menores a los 55 m<sup>2</sup> construidos ocurra en comunas periféricas tales como La Pintana, Pudahuel y Quilicura, sino que también sobre aquellas pertenecientes a la periferia cercana como Renca, Lo Prado y Cerro Navia céntricas (Santiago) de la ciudad.

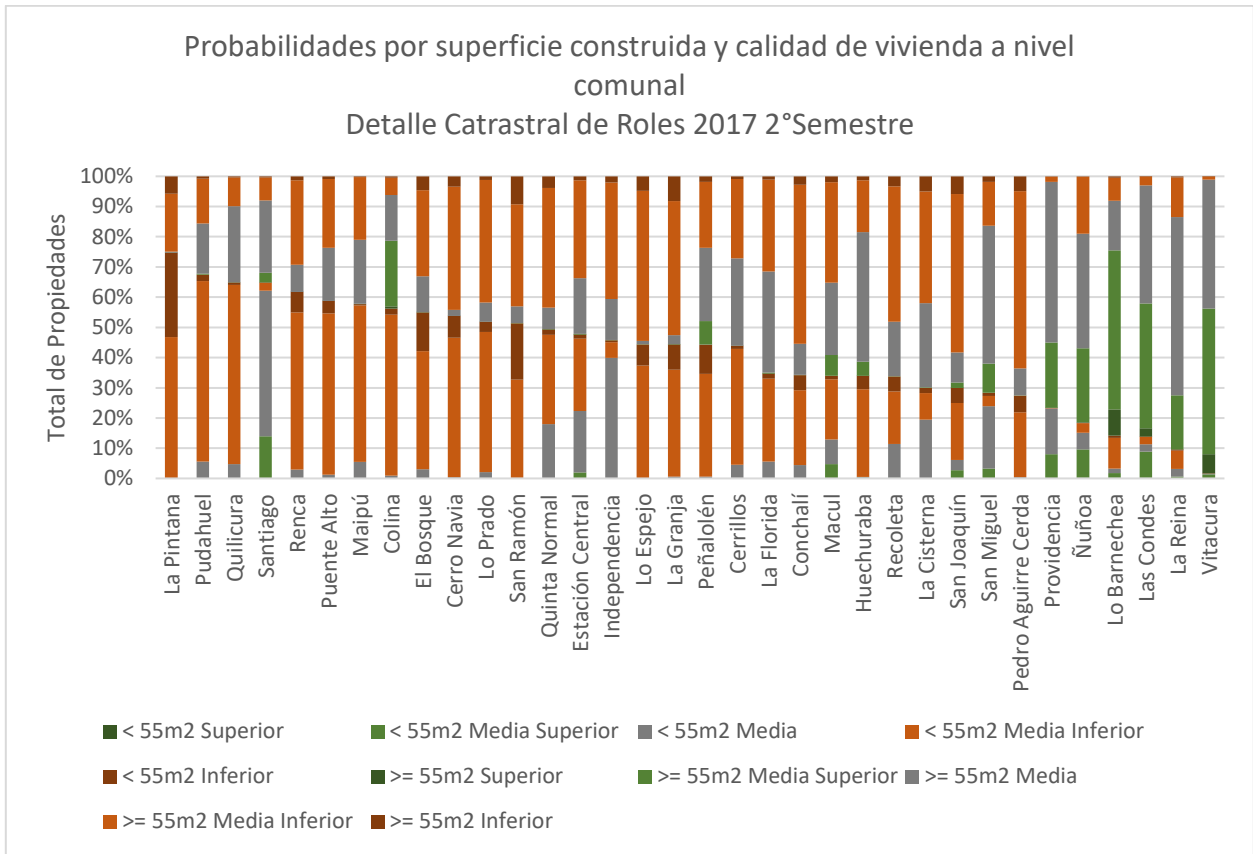


Gráfico 3: Gráfico de distribución de probabilidades de viviendas menores y mayores o iguales a 55 m2 construidos por calidad de línea de construcción por comuna para el año 2017

Fuente: Elaboración propia con datos del Detalle Catastral 2017 (2do semestre), Servicio de Impuestos Internos, SII.

Dependiente de este porcentaje, es correspondiente conocer las calidades con las cuales el Servicio de Impuestos Internos tiene clasificada a las propiedades de la comuna, pues habla de otro fenómeno, el cual es, la calidad constructiva y valorizable de la vivienda que, al final de cuentas, habla de la calidad de las viviendas habitadas por las personas que residen en ellas y de sus patrimonios. Al respecto, sólo las comunas ubicadas hacia el sector oriente (Providencia, Ñuñoa, Lo Barnechea, Las Condes, La Reina y Vitacura) de la ciudad de Santiago cuentan con una mayoría de viviendas con calidades medias a superior (ver Gráfico 2), siendo Vitacura la que concentra un 98.9% de sus viviendas sobre este rango de calidades, muy al contrario de comunas, dentro de la misma ciudad, que concentran



la gran mayoría de sus viviendas bajo calidades media inferior a inferior, como La Pintana (99.7%), Lo Espejo (98.7%), Cerro Navia (97.6%), La Granja (96.4%), San Ramón (94.3%), Lo Prado (91.5%) y Pedro Aguirre Cerda (90.6%).

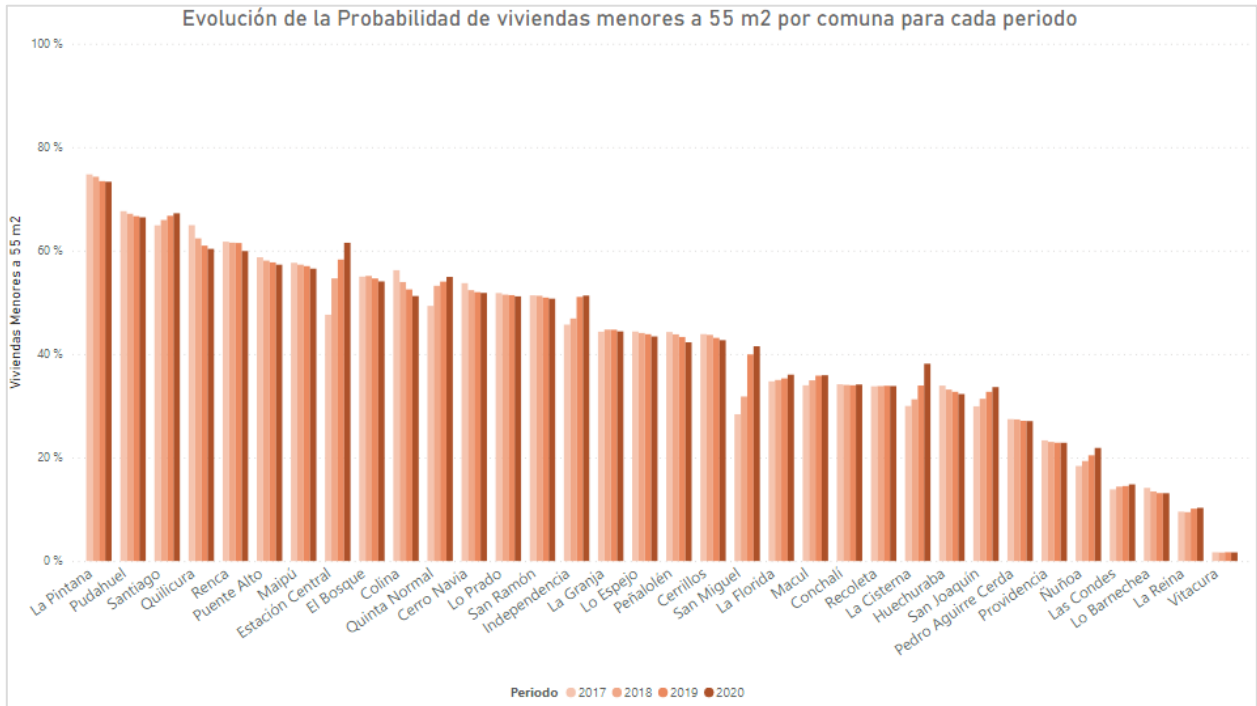
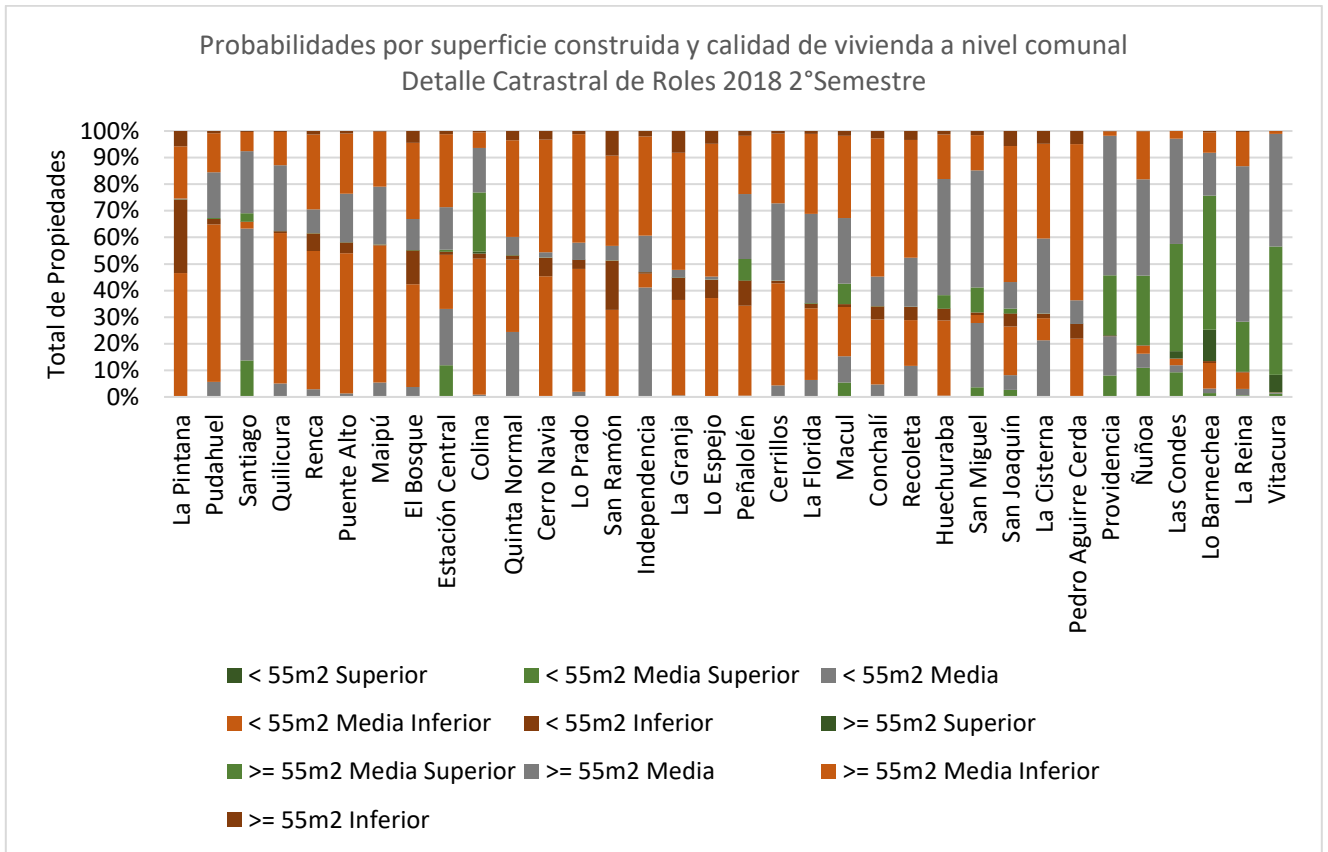


Gráfico 4: Evolución de la probabilidad de viviendas menores a 55 m<sup>2</sup> construidos por comuna para el periodo 2017-2020.

Fuente: Elaboración propia con datos de los Detalle Catastral 2017-2020 (2dos semestres), Servicio de Impuestos Internos, SII.

Durante el periodo analizado, 2017 a 2020, es posible notar que no existen disminuciones aceleradas en la probabilidad de encontrar viviendas menores a 55 m<sup>2</sup> construidos, que reflejen una mejora en la superficie de las propiedades en las comunas (ver Gráfico 3), muy por el contrario, existen crecimientos explosivos de esta probabilidad en comunas como Estación Central (47.6% al 2017; 54.7% al 2018; 58.3% al 2019; 61.5% al 2020), Independencia (45.7% al 2017; 46.9% al 2018; 51.1% al 2019; 51.3% al 2020), San Miguel (28.4% al 2017; 31.8% al 2018; 40% al 2019; 41.5% al 2020) y La Cisterna (30% al 2017; 31.3% al 2018; 33.9% al 2019; 38.2% al 2020), lo que habla de una reducción en los tamaños de superficies de las viviendas existentes en el parque habitacional.



*Gráfico 5: Gráfico de distribución de probabilidades de viviendas menores y mayores o iguales a 55 m2 construidos por calidad de línea de construcción por comuna para el año 2018*

Fuente: Elaboración propia con datos del Detalle Catastral 2018 (2do semestre), Servicio de Impuestos Internos, SII.

Al mismo tiempo, a modo general, se ven modificaciones leves entre las probabilidades, lo que significa una disminución promedio entre el 2017 y 2018 de un 1.7% para las propiedades menores a 55 m2 construidos y de calidad inferior, y de 2.2% para aquellas mayores a 55 m2 y calidad inferior. Para las viviendas de calidad media inferior, también se encuentran en propiedades menores y mayores o iguales a 55 m2 construidos, una disminución leve de 2.1% y 1.5%. En las viviendas de calidad media y menores de 55 m2 construidos existe un crecimiento promedio de 8.5%, es decir, aumentó la cantidad de viviendas de calidad media, en promedio, en la ciudad de Santiago, donde son las comunas de San Joaquín (63%), Quinta Normal (36%), Macul (22%) y El Bosque (20%) las que concentran un mayor

porcentaje de crecimiento el año 2018 con respecto al año 2017; para aquellas viviendas mayores o iguales a 55 m<sup>2</sup>, existió una disminución promedio de viviendas en un 0.3%. Las viviendas menores a 55 m<sup>2</sup> construidos y de calidad media superior crecieron en un 21.3% a modo promedio de ciudad, aunque es un crecimiento muy concentrado en la comuna de Estación Central, la cual pasó de una probabilidad de 1.93% el año 2017 a 11.9% el año 2018; las viviendas mayores o iguales a 55 m<sup>2</sup> construidos y de calidad superior crecieron, en promedio, un 1%, reiterando la concentración de este crecimiento en Estación Central, donde la probabilidad creció de un 0.23% a un 0.75%. Las viviendas de calidad superior y menores de 55 m<sup>2</sup> construidos, decrecieron en un 42.5%, aunque debe ser considerado que en pocas comunas son decrecimientos pequeños en número, pero de gran impacto debido a su movimiento comparado consigo mismas; para aquellas mayores o iguales a 55 m<sup>2</sup> construidos, el crecimiento promedio fue de 19.5%, con una concentración en Providencia, de 0.03% al 2017 a un 0.2% al 2018.

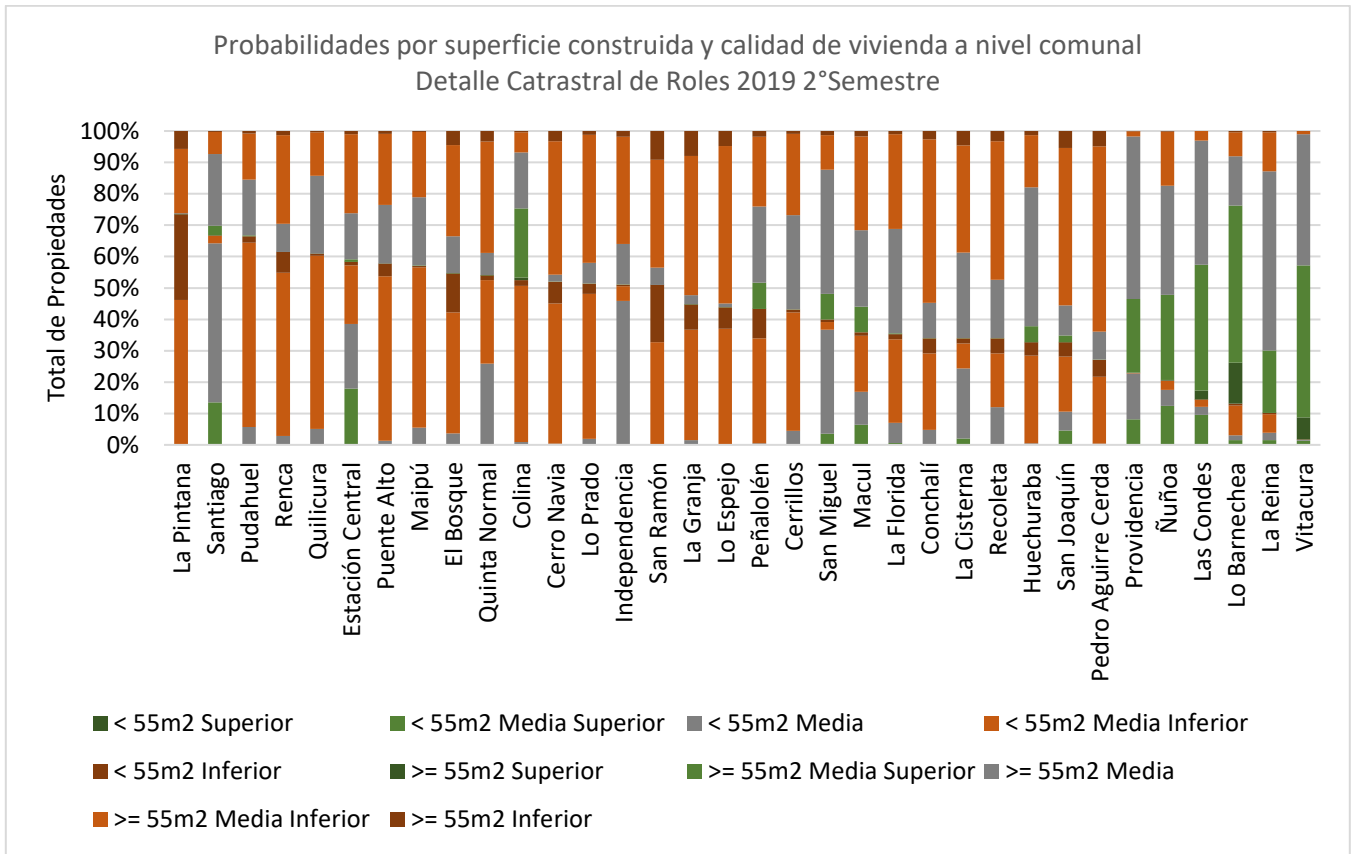


Gráfico 6: Gráfico de distribución de probabilidades de viviendas menores y mayores o iguales a 55 m2 construidos por calidad de línea de construcción por comuna para el año 2019

Fuente: Elaboración propia con datos del Detalle Catastral 2019 (2do semestre), Servicio de Impuestos Internos, SII.

Las variaciones entre el periodo 2018-2019 marcan una desaceleración general en las calidades de las viviendas, independiente del metraje, con respecto al 2017. Para las viviendas menores a 55 m2 construidos y de calidad inferior se ve un decrecimiento de 1.9%, lo que significa que han seguido disminuyendo, en promedio, las viviendas de calidad inferior para este metraje; en viviendas mayores o iguales a los 55 m2 construidos y de calidad inferior, también, se mantiene el decrecimiento presente en el 2017-2018, en un 2.2%. El caso de las viviendas menores a 55 m2 y de calidad media inferior se desacelera en este periodo, con respecto al anterior, pero aun decreciendo, en un 1.5%; en aquellas mayores o iguales a 55 m2 y de la misma calidad, ocurre lo mismo, pero con un decrecimiento

de un 1%. Las viviendas menores a 55 m<sup>2</sup> y de calidad media crecen en un 6.7%, desacelerándose con respecto al periodo anterior; su símil en viviendas mayores o iguales a 55 m<sup>2</sup> acelera su decrecimiento a un 1.3%. Aquellas viviendas menores a 55 m<sup>2</sup> y de calidad media superior, para el periodo 2019, tienen un crecimiento de un 20.6% con respecto al 2018, este crecimiento se ve fuertemente impulsado, nuevamente, por las nuevas propiedades inscritas en Estación Central, que, por si sola, tiene un crecimiento comparado de un 50%; por otra parte, las viviendas mayores o iguales a 55 m<sup>2</sup> y de calidad media superior crecieron en un 0.8%. Para las viviendas de calidad superior y menores a 55 m<sup>2</sup> hubo un decrecimiento de un 0.7%; su equivalente en calidad para viviendas mayores o iguales a 55 m<sup>2</sup> crece un 7.6%, encontrando su concentración en Lo Barnechea (13.06%) y Vitacura (7.07%).

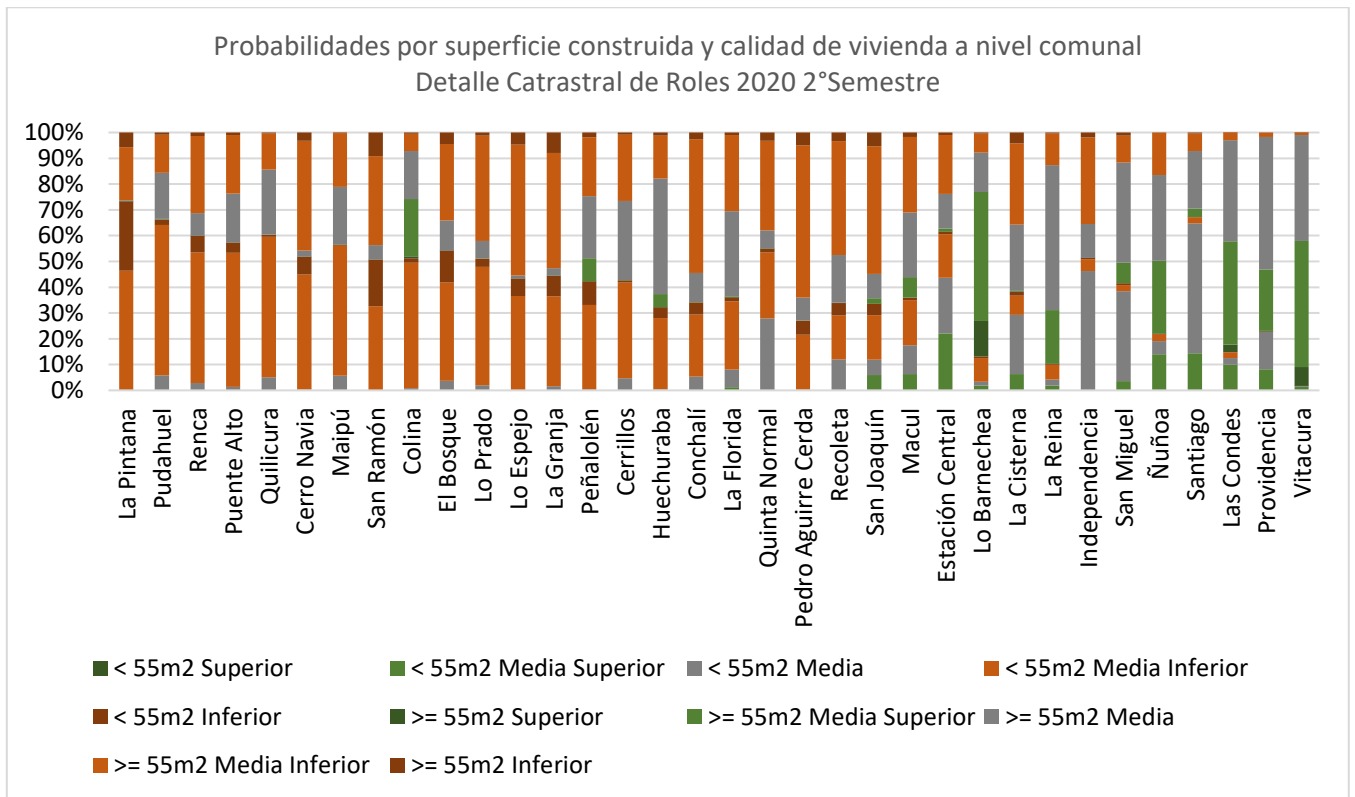


Gráfico 7: Gráfico de distribución de probabilidades de viviendas menores y mayores o iguales a 55 m<sup>2</sup> construidos por calidad de línea de construcción por comuna para el año 2020

Fuente: Elaboración propia con datos del Detalle Catastral 2019 (2do semestre), Servicio de Impuestos Internos, SII.

Durante el periodo 2019-2020 se ven replicadas las conclusiones anteriores, es decir, existe una desaceleración de los decrecimientos de viviendas en calidades inferiores, en ambas categorías de superficies; de este modo, para la calidad inferior y superficie menor a 55 m<sup>2</sup>, existe una desaceleración a un 1.7%, mientras que su equivalente en superficie mayor o igual a 55 m<sup>2</sup> tiene un decrecimiento de 1.5%, para la calidad media inferior, en menor y mayor o igual a 55 m<sup>2</sup>, hay decrecimientos de 1.4% y 0.7%, respectivamente. La calidad media en viviendas menores a 55 m<sup>2</sup> creció en un 2.4%, no así para aquellas mayores o iguales a 55 m<sup>2</sup>, que decrecieron en 0.6%. Aquellas viviendas de calidad media superior, y superficies menores o mayores o iguales a 55 m<sup>2</sup>, crecieron en un 16.9% y 1.6%, respectivamente; estos crecimientos siguen concentrándose en Estación Central (22.09%), aunque surgen concentraciones nuevas en Santiago (14.39%) y Ñuñoa (13.9%), para las superficies menores a 55 m<sup>2</sup>; Lo Barnechea (49.99%), Vitacura (48.92%), Las Condes (40.14%), Ñuñoa (28.16%), Providencia (23.88%), Colina (22.18%) y La Reina (20.8%) son las comunas que concentran el crecimiento para las viviendas con superficies mayores o iguales a 55 m<sup>2</sup> en esta categoría de calidad. También son encontrados crecimientos en las propiedades de calidad superior, para ambas superficies, específicamente para viviendas menores a 55 m<sup>2</sup> el crecimiento fue de 3.6%, y para las mayores o iguales a 55 m<sup>2</sup> de 4.7%.

A modo de cierre del primer resultado, es posible indicar que existe una concentración de la probabilidad de encontrar viviendas de superficies mayores o iguales a 55 m<sup>2</sup> construidos en comunas específicas dentro de la ciudad de Santiago. Esta probabilidad se intensifica si a la superficie se añade la calidad de la vivienda, pues son específicas las comunas que cuentan con una calidad media superior a superior, e incluso es aun más específico cuando se trata de observar la evolución de estas propiedades, a modo de encontrar una mejora en las calidades y superficies de viviendas. Estas probabilidades encierran una reproducción del *efecto de lugar* descrito por Bourdieu (1999), ya que, por medio de la ubicación de las viviendas, las calidades con las que éstas cuentan e incluso los metrajes con las

cuales fueron construidas se genera una reproducción de la estructura del orden social, pues las comunas que poseen mejores resultados en estos indicadores se encuentran concentradas en el sector oriente de la ciudad de Santiago, incluso concentrando mejoras en sus calidades a lo largo del periodo analizado. Por otra parte, existen comunas que se visualizan, prácticamente, eternizadas en su condición como territorios para concentrar viviendas de calidades inferiores, sin presentar mejoras relevantes dentro del periodo analizado.

Lo anteriormente expuesto habla de una concentración en el déficit habitacional cualitativo sobre comunas que no contarían con posibilidades de realizar mejoras por si solas, o por interés del mercado – salvo excepciones puntuales o sostenidas en el periodo, como Estación Central en calidad, no así en metraje -, dando a conocer que no existe una manera *natural* por medio de la cual las viviendas sean mejorables, lo que se traduce en comunas que incluso ofrecen probabilidades superiores al 80% de sólo poder conseguir una vivienda de calidad inferior y pequeña, para lo definido como necesario para el desarrollo de una familia (“Proyecto de ley que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones estableciendo una superficie mínima para las viviendas económicas y sociales y otras exigencias que indica”, Cámara de Diputadas y Diputados, Chile, 2020).

## 2. Inmigrantes y primer asentamiento

Los datos utilizados corresponden al Departamento de Extranjería y Migración (DEM), dependiente del Ministerio del Interior y Seguridad Pública. El periodo analizado corresponde al 2017-2020. Durante este periodo, se entregaron en total 1,228,989 visas, de acuerdo con el registro disponible. En total, 626,431 visas fueron entregadas a personas que indicaron que se localizarían en las comunas que configuran la ciudad de Santiago, configurada por 34 comunas, lo que corresponde a un 51% del total nacional (ver Tabla 9).

Año	Nro. De Visas Nivel País	Nro. De Visas Área de Estudio	Porcentaje Representación
2017	263,057	157,563	60%
2018	438,232	209,278	48%
2019	328,115	166,971	51%
2020	199,585	92,649	46%
<b>TOTAL</b>	<b>1,228,989</b>	<b>626,461</b>	<b>51%</b>

*Tabla 9: Número de visas entregadas a personas que indicaron que se localizarían en el área de estudio*

*Fuente: Elaboración propia con datos del DEM 2017-2020.*

Cada periodo, para el área de estudio, cuenta con una gran variedad de países de origen (ver Tabla 10), lo que para el desarrollo de esta tesis sería inabarcable de tratar en cada uno de ellos por cada comuna. Ante esto, y para mostrar también la diferenciación en cuanto al despliegue territorial entre las categorías contrapuestas de *persona inmigrante/extranjero*, se ha decidido trabajar con aquellos países de origen que representen sobre un 1% de las visas otorgadas por año y que estén presentes en todos los años; aquellos no presentes en todos los años, para dar continuidad serán agregados independiente a no cumplir con el 1% de presencia. Los demás países de origen serán categorizados bajo la etiqueta *otros países* (ver Anexo 2).



Año	Cantidad de Países Origen
2017	79
2018	77
2019	78
2020	79

*Tabla 10: Cantidad de países de origen distintos por año del periodo estudiado  
Fuente: Elaboración propia con datos del DEM 2017-2020*

### Argentina

Con respecto al porcentaje de personas provenientes de Argentina que durante el periodo de tiempo analizado han solicitado visa en el DEM, es posible observar una concentración en comunas específicas de la ciudad de Santiago que escapan la elección promedio (2.9%) de los inmigrantes de este país de origen (ver Gráfico 8), al mismo tiempo que es posible observar que el promedio se encuentra alejado de la mediana (1.3%) en más del doble de su valor, lo que habla, en este caso, de valores máximos que se escapan en la distribución. Para este caso, es posible indicar que las comunas de Las Condes (23.7% el 2017; 22% el 2018; 22.5% el 2019; 23.7% el 2020), Santiago (16.6% el 2017; 15.8% el 2018; 16% el 2019; 14.4% el 2020) y Providencia (13.7% el 2017; 12.2% el 2018; 12.9% el 2019; 13.7% el 2020) son las comunas que las personas de este país de origen más prefieren indicar como comuna de asentamiento, sea este permanente o temporal. Las tres comunas, a su vez, se mantienen relativamente estables en su preferencia dentro de todo el período analizado, tal como indica el gráfico que compara la preferencia por año a continuación. A su vez, sorprende identificar que en la comuna de San Ramón al 2020 no se realizó ningún ingreso de argentinos/as indicando que se dirigían a su territorio.

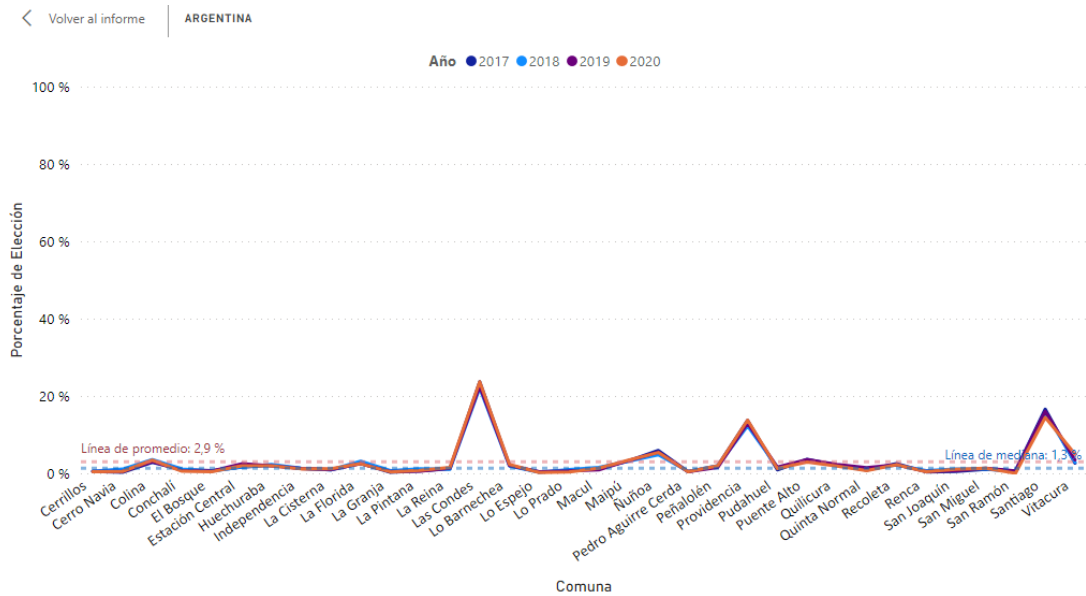


Gráfico 8: Elección de comuna en solicitudes de visa por año y por país de origen Argentina

Fuente: Elaboración propia con datos del DEM 2017-2020.

Con respecto a la presencia dentro del total de inmigrantes que informaron dirigirse a las comunas indicadas al momento de solicitar su visa, es posible observar que no todas las comunas se repiten en cuanto a presencias mayormente influenciadas por personas provenientes de Argentina, y las repetidas, al mismo tiempo, en un porcentaje reducido en comparación al gráfico de elección (Gráfico 8). De esta manera, Las Condes (11% el 2017; 8.8% el 2018; 12.4% el 2019; 14.1% el 2020), Vitacura (8.4% el 2017; 8.3% el 2018; 12.2% el 2019; 17% el 2020) y Providencia (9.2% el 2017; 6.5% el 2018; 10% el 2019; 13.2% el 2020) son las comunas en donde hay mayor presencia dentro del universo de personas que inmigran a Chile e indican que tomarán domicilio en algunas de ellas (ver Gráfico 9).

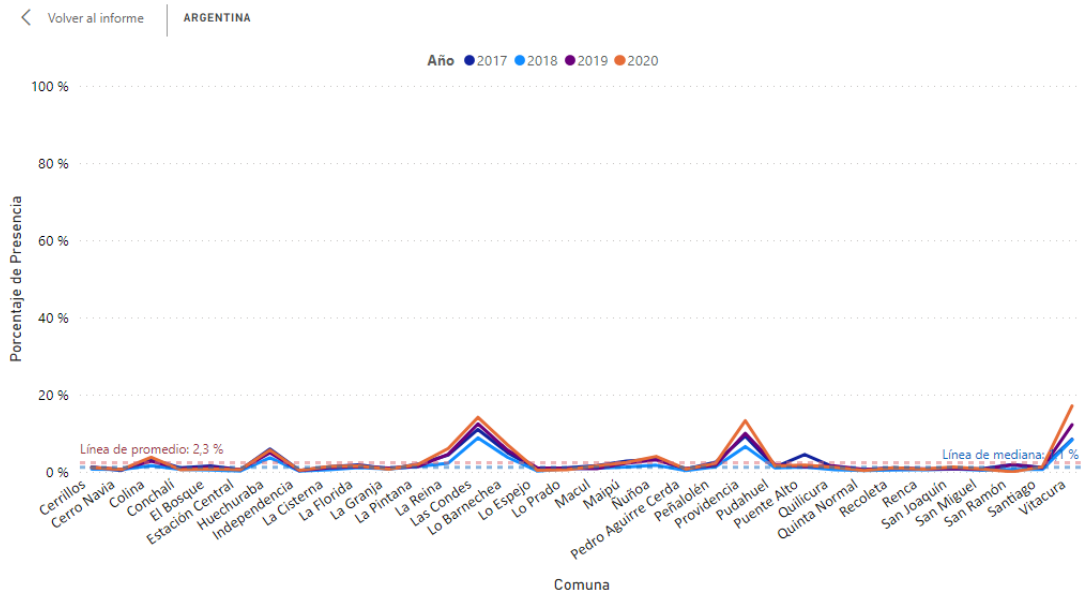


Gráfico 9: Presencia en comuna según solicitudes de visa por año y por país de origen Argentina

Fuente: Elaboración propia con datos del DEM 2017-2020.

## Bolivia

En relación con las personas provenientes de Bolivia que han solicitado visa en el DEM, también es posible observar una concentración en comunas específicas de la ciudad de Santiago que escapan la elección promedio (2.9%) de los inmigrantes de este país de origen (ver Gráfico 10), al mismo tiempo que es posible observar que el promedio se encuentra alejado de la mediana (1.4%) en más del doble de su valor, indicando valores máximos que se escapan en la distribución. Para este caso, es posible señalar que las comunas de Santiago (19.3% el 2017; 17.7% el 2018; 15.7% el 2019; 15.2% el 2020), Recoleta (16% el 2017; 17.8% el 2018; 18.2% el 2019; 18.7% el 2020) y Colina (10.1% el 2017; 12.4% el 2018; 10.5% el 2019; 11.1% el 2020) son las comunas que las personas provenientes de Bolivia más informan como comuna de asentamiento, sea este permanente o temporal. Las tres comunas, a su vez, se mantienen relativamente estables en su preferencia dentro de todo el período analizado, aunque también existen picos pronunciados de menor

manera en otras comunas tales como Estación Central e Independencia, tal como indica el gráfico que compara la preferencia por año a continuación.

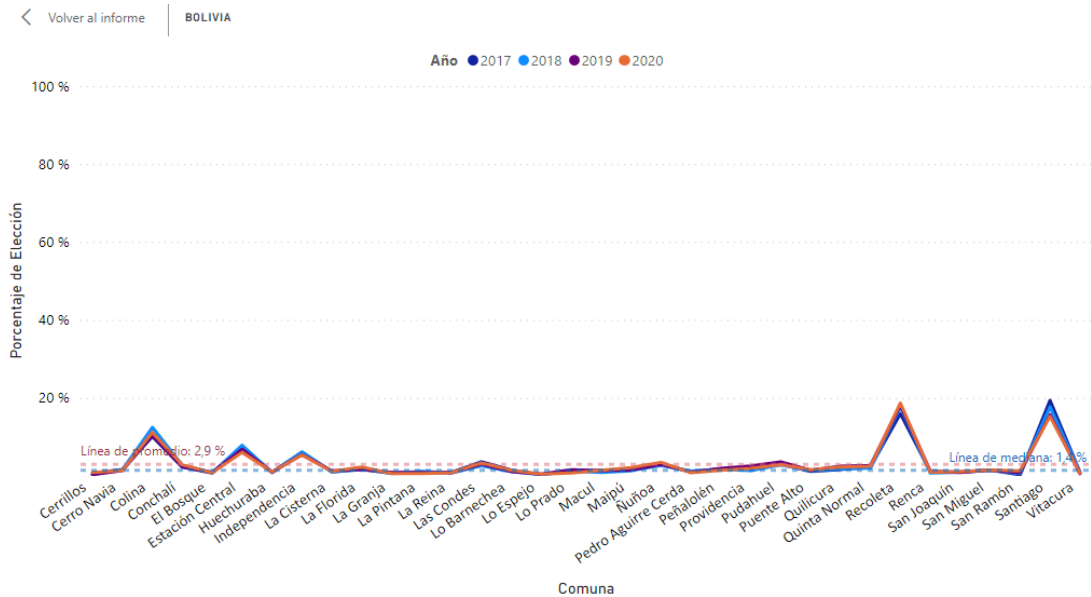


Gráfico 10: Elección de comuna en solicitudes de visa por año y por país de origen Bolivia

Fuente: Elaboración propia con datos del DEM 2017-2020.

Para el caso del porcentaje de presencia (ver Gráfico 11), es decir, el porcentaje que representan las personas provenientes de Bolivia en relación con todos los inmigrantes en cada comuna es posible observar que la mediana y el promedio no se encuentran tan alejados, reduciendo su distancia en relación al Gráfico 10; esto se ve traducido en menos picos que sobresalen del conjunto de valores y, al mismo tiempo, en un máximo menos alejado del promedio presentado (3.2%). Lo anterior concretamente se observa en Colina (19.1% el 2017; 12.2% el 2018; 14.6% el 2019; 16.8% el 2020) y Recoleta (10.6% el 2017; 8.4% el 2018; 12% el 2019; 11.9% el 2020).

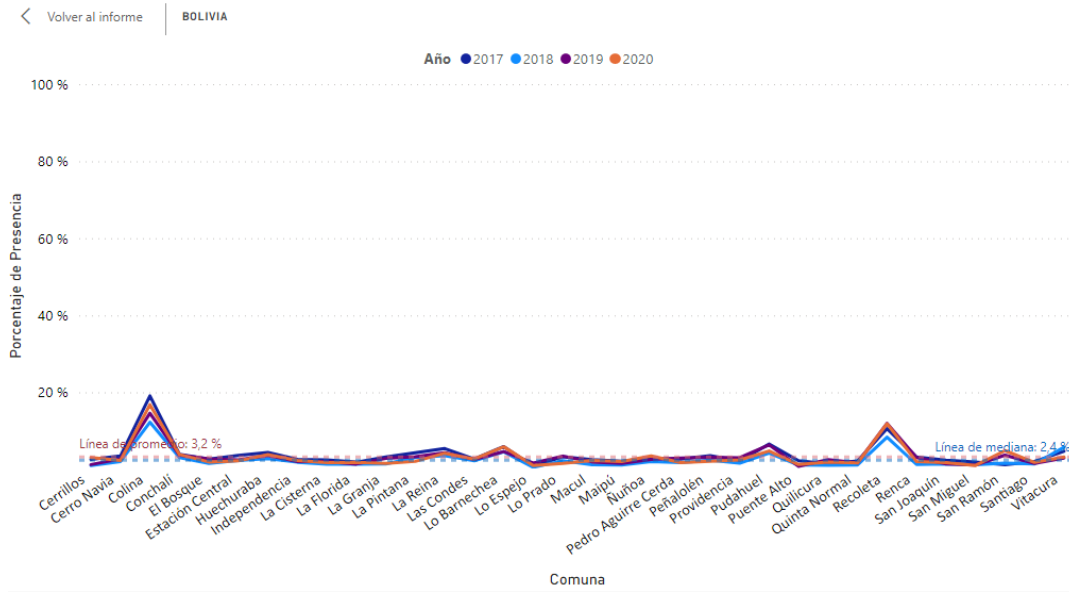


Gráfico 11: Presencia en comuna según solicitudes de visa por año y por país de origen Bolivia

Fuente: Elaboración propia con datos del DEM 2017-2020.

## Brasil

Sobre la elección de las personas provenientes de Brasil, se observa una mayor distancia que los casos anteriores de la mediana (1.1%) con la media (2.9%), en cuanto a la indicación de comuna donde se dirigirán dentro de Chile. Esta distancia se vuelve a explicar por los picos identificados en comunas específicas, y la distancia mayor, al mismo tiempo, habla de picos más inclinados, es decir, una concentración aún mayor en la elección de comunas específicas. Son tres las comunas que concentran las elecciones: Las Condes (22.3% al 2017; 21.4% al 2018; 21.6% al 2019; 27.8% al 2020), Santiago (18.9% al 2017; 19.4% al 2018; 22.6% al 2019; 21.6% al 2020) y Providencia (16% al 2017; 13% al 2018; 12.9% al 2019; 10.4% al 2020). Como ha sido la dinámica de los países anteriormente vistos, la concentración de las elecciones es reiterada en cada año dentro del período analizado (ver Gráfico 12).

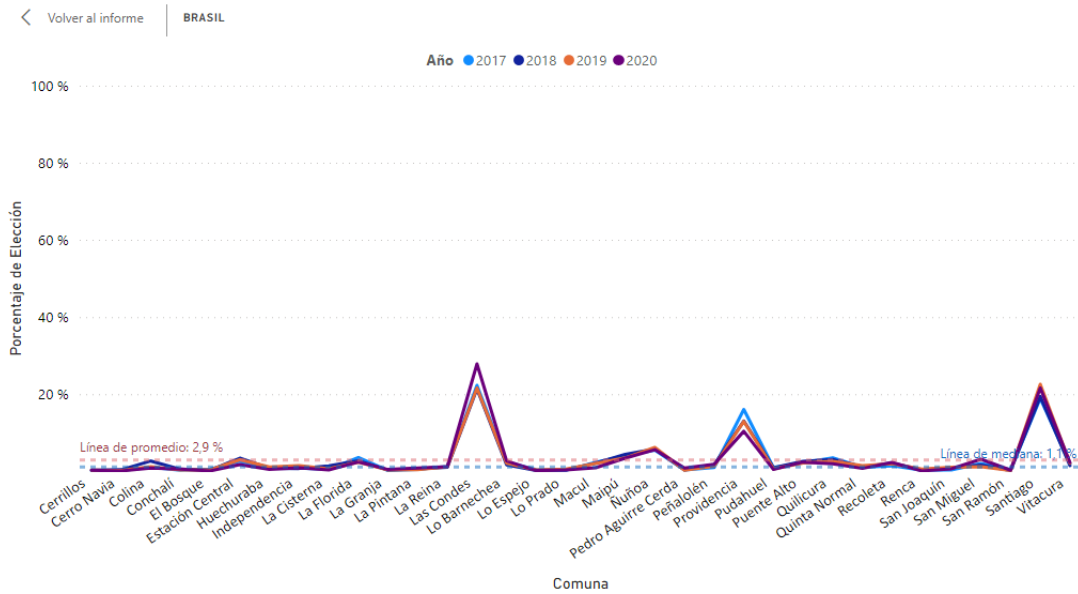


Gráfico 12: Elección de comuna en solicitudes de visa por año y por país de origen Brasil

Fuente: Elaboración propia con datos del DEM 2017-2020.

Sobre la representación en cuanto a la presencia dentro de la población migrante que solicitó visa en Chile en el período, se pueden ver también preferencias marcadas en comunas específicas, aunque con picos menos inclinados que los vistos con otros países de origen, lo que habla de concentración, pero menor presencia con respecto a la cantidad general. De esta manera, es posible observar en el Gráfico 13 que las comunas predominantes son Las Condes (6.5% al 2017; 5.9% al 2018; 7.6% al 2019; 9.2% al 2020), Providencia (6.8% al 2017; 4.8% al 2018; 6.3% al 2019; 5.6% al 2020) y Vitacura (3.8% al 2017; 2.9% al 2018; 4.6% al 2019; 4.4% al 2020).

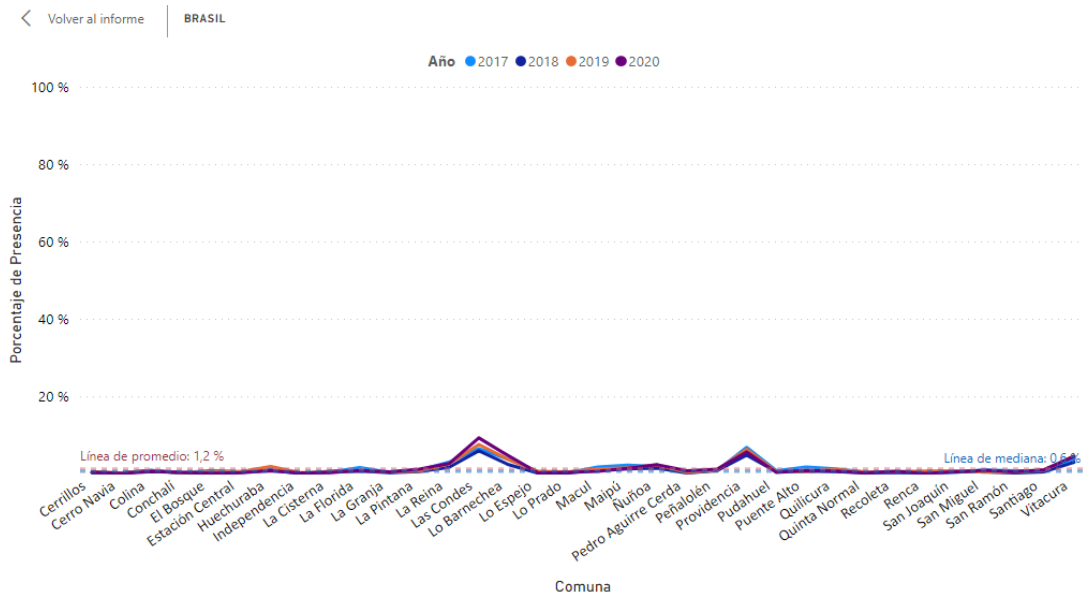


Gráfico 13: Presencia en comuna según solicitudes de visa por año y por país de origen Brasil

Fuente: Elaboración propia con datos del DEM 2017-2020.

## China

La diferencia entre la mediana (0.7%) y el promedio (2.9%) habla de valores que se escapan del conjunto de porcentajes representados. Esta distancia se observa en los picos de comunas específicas (ver Gráfico 14), en las cuales se concentran las elecciones de comunas donde las personas con país de origen China indican que se ubicarán dentro de Chile, según el período analizado. Así, las comunas específicas acusan una estabilización, al mismo tiempo, ya que se mantiene la indicación territorial en cada año del periodo analizado; estas son: Santiago (58.5% al 2017; 55.4% al 2018; 59.3% al 2019; 52% al 2020) y Las Condes (8.2% al 2017, 9.6% al 2018; 9.6% al 2019; 15.5% al 2020). Es necesario indicar que para la comuna de Lo Espejo al año 2019 no se registró ninguna llegada de chinos/as a su territorio, así también en Lo Prado al año 2020.

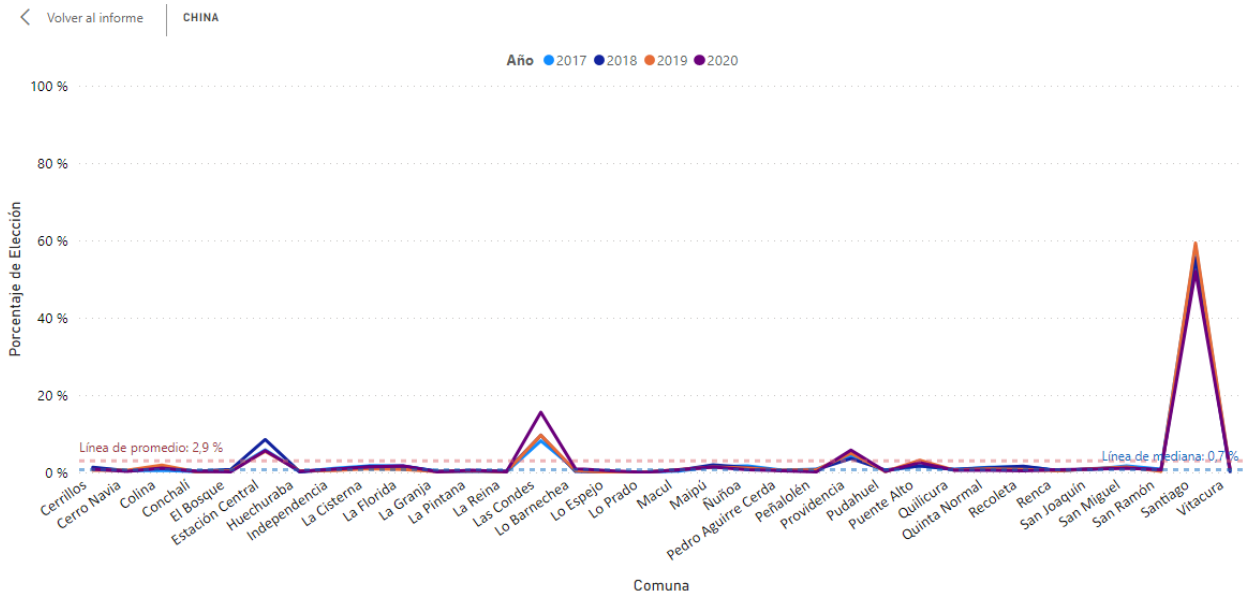


Gráfico 14: Elección de comuna en solicitudes de visa por año y por país de origen China

Fuente: Elaboración propia con datos del DEM 2017-2020.

En cuanto a la presencia de inmigrantes provenientes de China con relación al resto de inmigrantes por comuna, no se ve una gran distancia entre el promedio (0.6%) y la mediana (0.4%), lo que habla de una presencia más bien homogénea dentro de los territorios con respecto al resto de inmigrantes. Sin embargo, existen algunas comunas donde la probabilidad es un poco más inclinada (ver Gráfico 15), sobresaliendo levemente del resto de las comunas; tal es el caso de Las Condes (2.4% al 2017; 2.7% al 2018; 2.8% al 2019; 3.4% al 2020), Providencia (1.8% al 2017; 1.3% al 2018; 2% al 2019; 2% al 2020) y Santiago (2.4% al 2017; 1.4% al 2018; 2% al 2019; 1.7% al 2020).



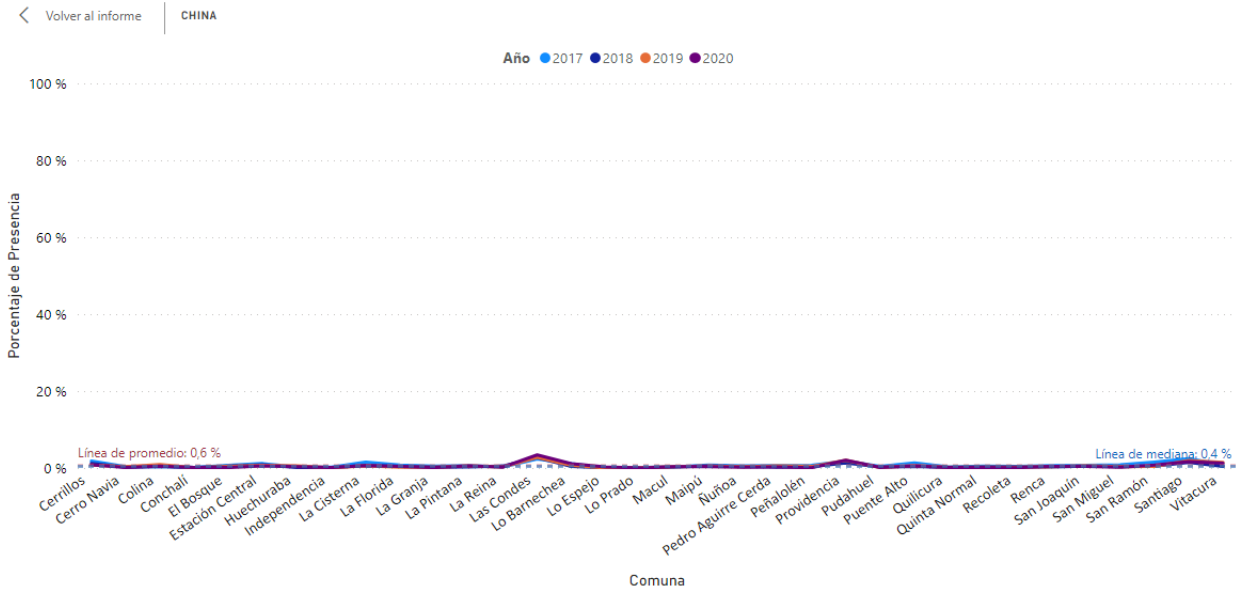


Gráfico 15: Presencia en comuna según solicitudes de visa por año y por país de origen China

Fuente: Elaboración propia con datos del DEM 2017-2020.

## Colombia

Con respecto a las probabilidades de elección de las personas provenientes de Colombia, no se observa una distancia proporcional tan alejada entre la mediana (1.9%) y el promedio (2.9%), aunque, de todas maneras, existe una fuerte preferencia por Santiago (30.6% al 2017; 28.8% al 2018; 26.4% al 2019; 25.1% al 2020) que se ha mantenido a lo largo de los años dentro del periodo analizado (ver Gráfico 16). A su vez, existen inclinaciones hacia otras comunas, que no sobresalen tanto como Santiago, pero es bueno de indicar: Independencia (9.6% al 2017; 10% al 2018; 9.3% al 2019; 7.5% al 2020), Estación Central (4.9% al 2017; 5.2% al 2018; 5.6% al 2019; 5.3% al 2020) y Quinta Normal (4.9% al 2017; 5% reiterado del 2018 al 2020).

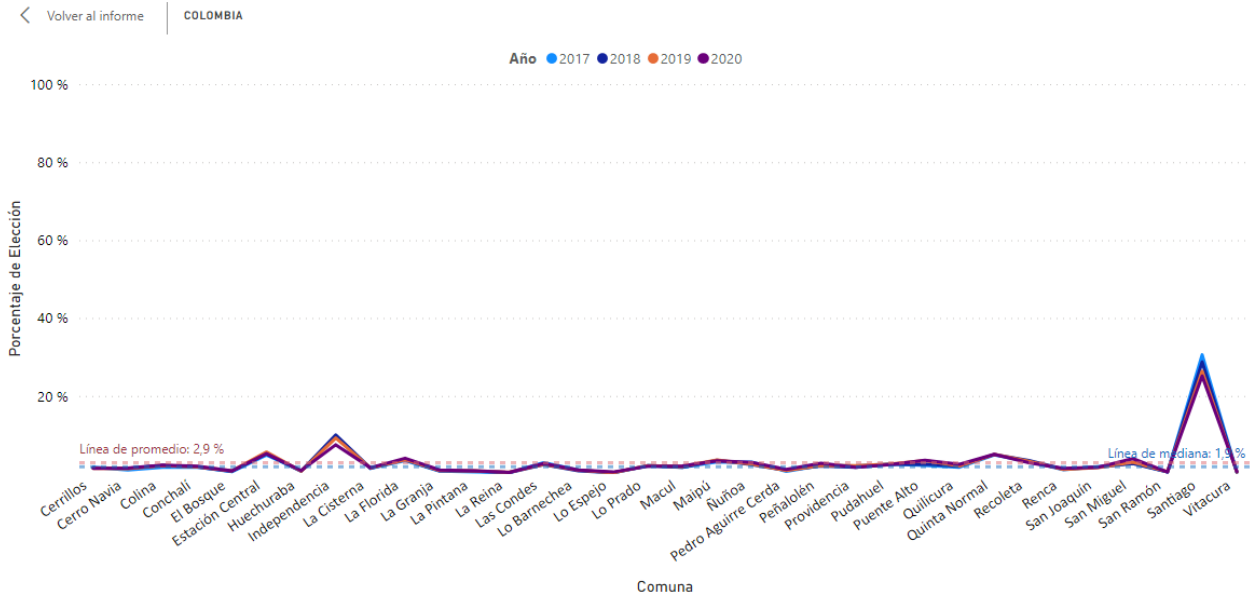


Gráfico 16: Elección de comuna en solicitudes de visa por año y por país de origen Colombia

Fuente: Elaboración propia con datos del DEM 2017-2020.

Con respecto a la presencia en relación con los otros países de origen (ver Gráfico 17), se observa una distribución menos marcada que en los casos anteriormente expuestos, pudiendo ser observado que en las distintas comunas existen porcentajes de representación más altos sobre el total. Esta estabilización, al mismo tiempo, está acusada por una distancia proporcional corta entre la mediana (10.4%) y el promedio (11.2%). Al mismo tiempo, se observa que la tendencia de presencia no es la misma para todos los años, como también se observaba en los casos anterior, existiendo picos presentes en unos años que en otros no son tal. De todos modos, sí es posible observar algunas comunas con estabilidad, tanto en picos elevados, tales como Cerrillos (28.6% al 2017; 18.6% al 2018; 20.9% al 2019; 20.5% al 2020) y Lo Barnechea (16.5% al 2017; 14.6% al 2018; 15.1% al 2019; 17% al 2020), y valles bajos, como Lo Espejo (3.3% al 2017; 2.2% al 2018; 4.2% al 2019; 5% al 2020).

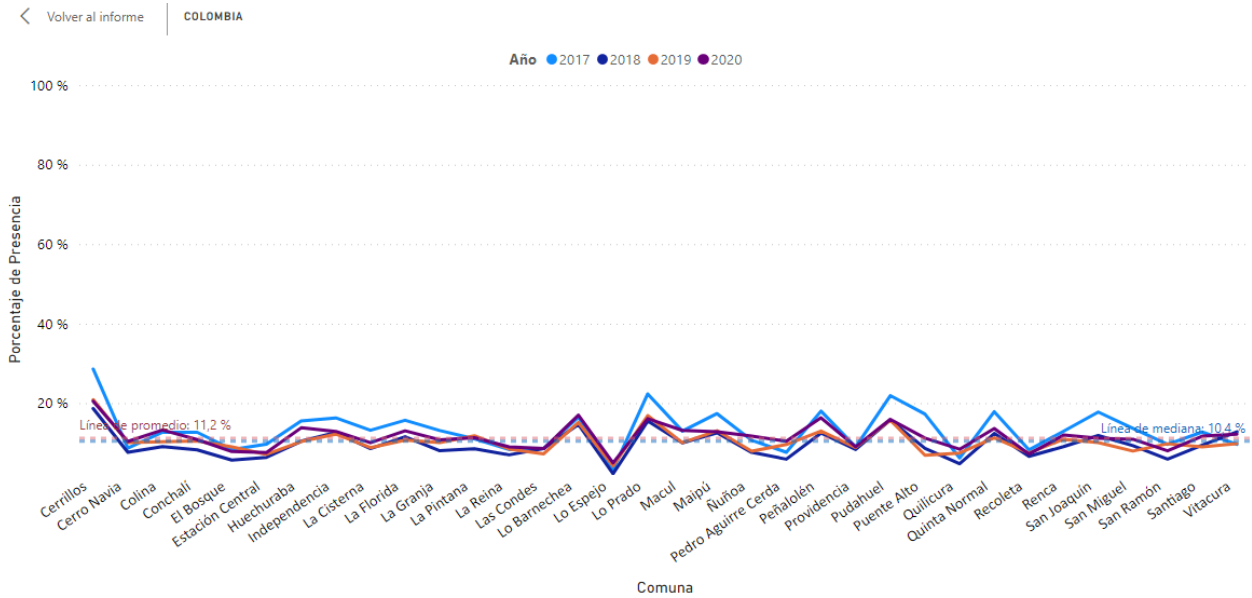


Gráfico 17: Presencia en comuna según solicitudes de visa por año y por país de origen Colombia

Fuente: Elaboración propia con datos del DEM 2017-2020.

## Ecuador

La distancia entre la línea de mediana (1.7%) y la línea de promedio (2.9%) indica la existencia de valores extremos que desfiguran el cálculo del promedio (ver Gráfico 18), ante lo cual, es posible ver picos como inclinados en relación con el resto de las comunas; tal es el caso de Santiago (24.9% al 2017; 24.7% al 2018; 21.4% al 2019, 19.2% al 2020) donde la elección, al mismo tiempo, indica una tendencia que se mantiene con el tiempo. Otras comunas que sobresalen y se mantienen estables en su elección dentro del período analizado, aunque con menor porcentaje de elección, son Independencia (8.5% al 2017; 8.1% al 2018; 6.8% al 2019; 6.3% al 2020), Recoleta (6.8% al 2017; 6.5% al 2018; 6.5% al 2019; 8% al 2020) y Maipú (6.9% al 2017; 6.7% al 2018; 6.8% al 2019; 6.6% al 2020).

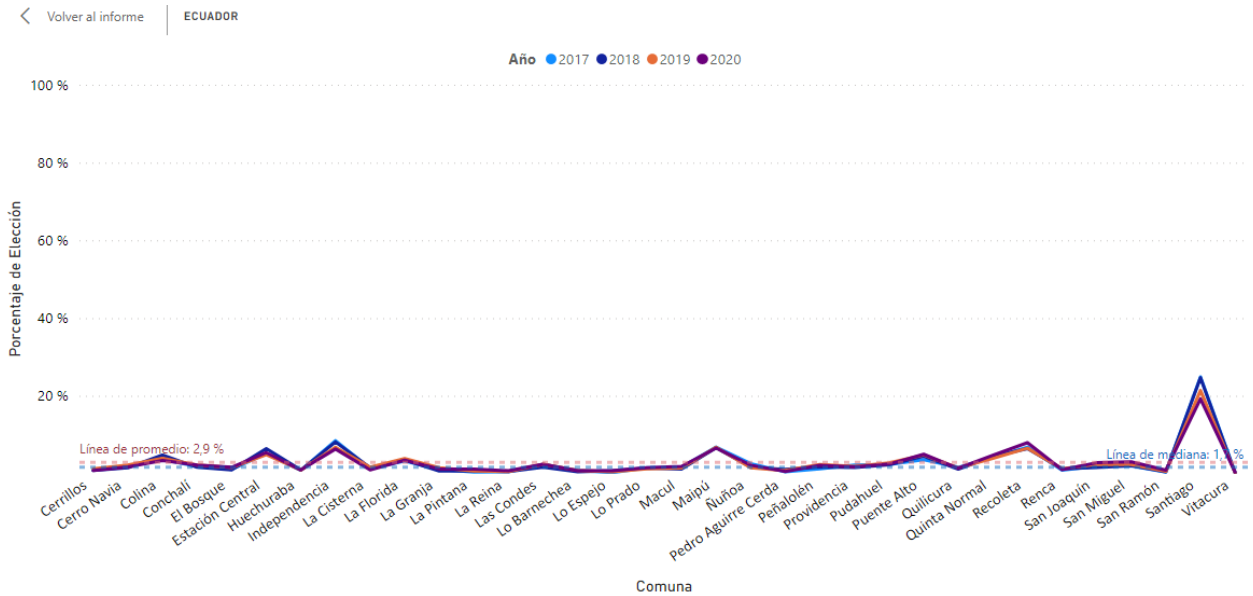


Gráfico 18: Elección de comuna en solicitudes de visa por año y por país de origen Ecuador

Fuente: Elaboración propia con datos del DEM 2017-2020.

Al contrario, la presencia con respecto al total de inmigrantes no presenta una gran cantidad de valores que escapen de la mediana, correspondiendo esto en una línea de mediana (2.5%) cercana a la línea de promedio (2.8%). De todas maneras, en baja presencia se mantiene una representación baja estable (ver Gráfico 19) en las comunas de Quilicura (1.4% al 2017; 0.7% al 2018; 1.3% al 2019; 1.1% al 2020) y Lo Espejo (0.7% al 2017; 1.3% al 2018; 1.6% al 2019; 1.7% al 2020).

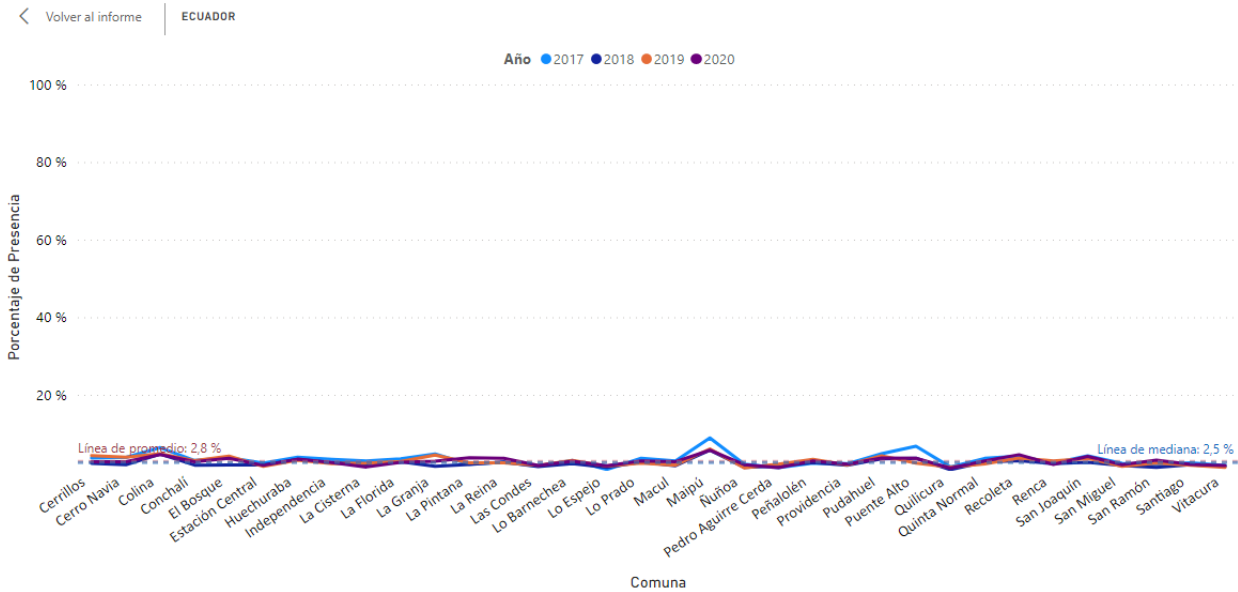


Gráfico 19: Presencia en comuna según solicitudes de visa por año y por país de origen Ecuador

Fuente: Elaboración propia con datos del DEM 2017-2020.

## Haití

En la elección de comuna en las personas provenientes de Haití, no se observan valores que escapen abruptamente del conjunto de probabilidades, esto es que la línea de mediana (2.3%) no tiene una gran distancia proporcional con respecto a la línea de promedio (2.9%). De todas maneras, es posible observar picos de elecciones que marcan preferencias establecidas a lo largo del periodo analizado de ciertas comunas sobre otras, tales son los casos de Quilicura (14.9% al 2017; 12.6% al 2018; 13.3% al 2019; 12.7% al 2020), Estación Central (10.4% al 2017; 10.7% al 2018; 10.5% al 2019; 9.8% al 2020), Santiago (8.3% al 2017; 8.7% al 2018; 7.8% al 2019; 6.8% al 2020) y Lo Espejo (5.9% al 2017; 5.5% al 2018; 5.5% al 2019; 5.9% al 2020). Es relevante indicar que, durante todos los años abarcados por el periodo de análisis, existe un porcentaje 0% (redondeado a dos decimales) de elección de haitianos/as para dirigirse hacia la comuna de Vitacura.

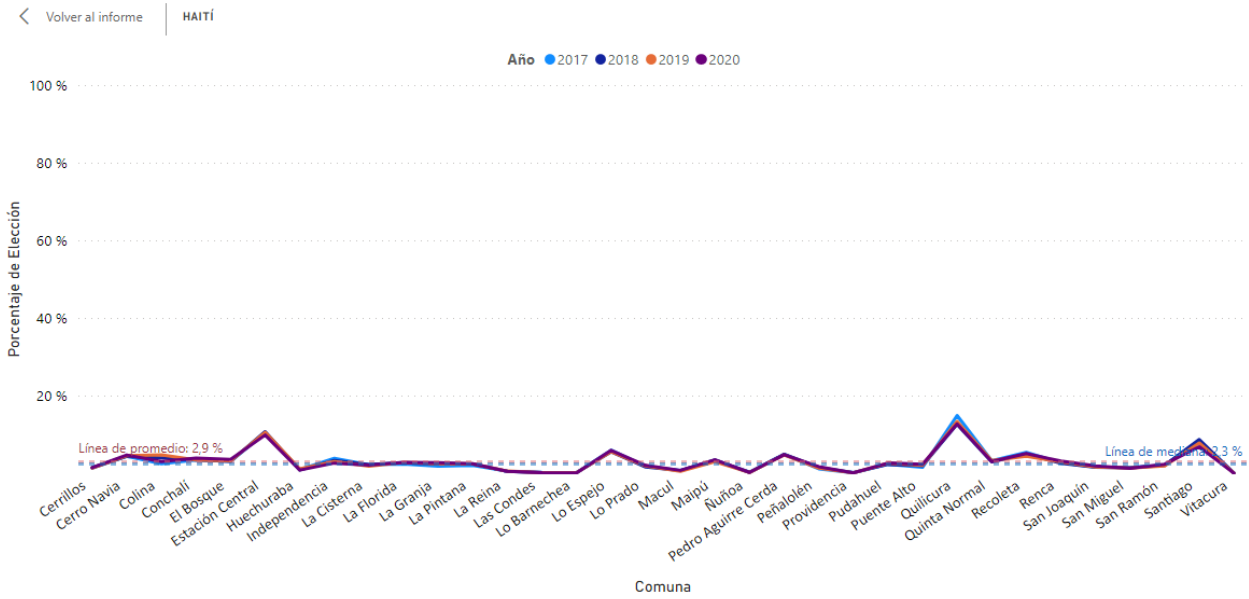


Gráfico 20: Elección de comuna en solicitudes de visa por año y por país de origen Haití

Fuente: Elaboración propia con datos del DEM 2017-2020.

Respecto a la presencia en relación con el resto de los países de origen, es posible observar que los porcentajes de presencia son más elevados y se dan en ciertas comunas específicas, al mismo tiempo, estas comunas reflejan una estabilidad dentro del periodo sólo disminuida, en cantidad no así en tendencia, hacia el año 2019, lo que se condice con la entrada en vigor de la solicitud de visa consular para haitianos/as, que posteriormente vuelve a subir en porcentaje hacia el 2020. Al mismo tiempo, la existencia de muchos picos elevados dentro de la gráfica se ve reflejado en una menor distancia entre la línea de mediana (17.4%) y la línea de promedio (22.9%).

En la misma línea, resulta interesante observar las comunas donde existe una alta presencia (ver Gráfico 21), debido a las distancias con respecto a los valles. Sobre los picos de alto porcentaje de presencia se encuentran comunas como Lo Espejo (82.8% al 2017; 87.1% al 2018; 62.1% al 2019; 72.6% al 2020), Quilicura (66.7% al 2017; 71.5% al 2018; 40.6% al 2019; 55.3% al 2020), Pedro Aguirre Cerda (66.2% al 2017; 72.4% al 2018; 41.8% al 2019; 54.1% al 2020), San Ramón (50% al 2017; 56% al 2018; 25% al 2019; 44.4% al 2020), El Bosque (54.6% al 2017; 60% al 2018;

28.6% al 2019; 43.7% al 2020), La Pintana (49.3% al 2017; 61.3% al 2018; 27.9% al 2019; 42.6% al 2020), Cerro Navia (46.5% al 2017; 55.6% al 2018; 27.1% al 2019; 41.6% al 2020) y Renca (39.3% al 2017; 45.5% al 2018; 22.9% al 2019; 33.8% al 2020).

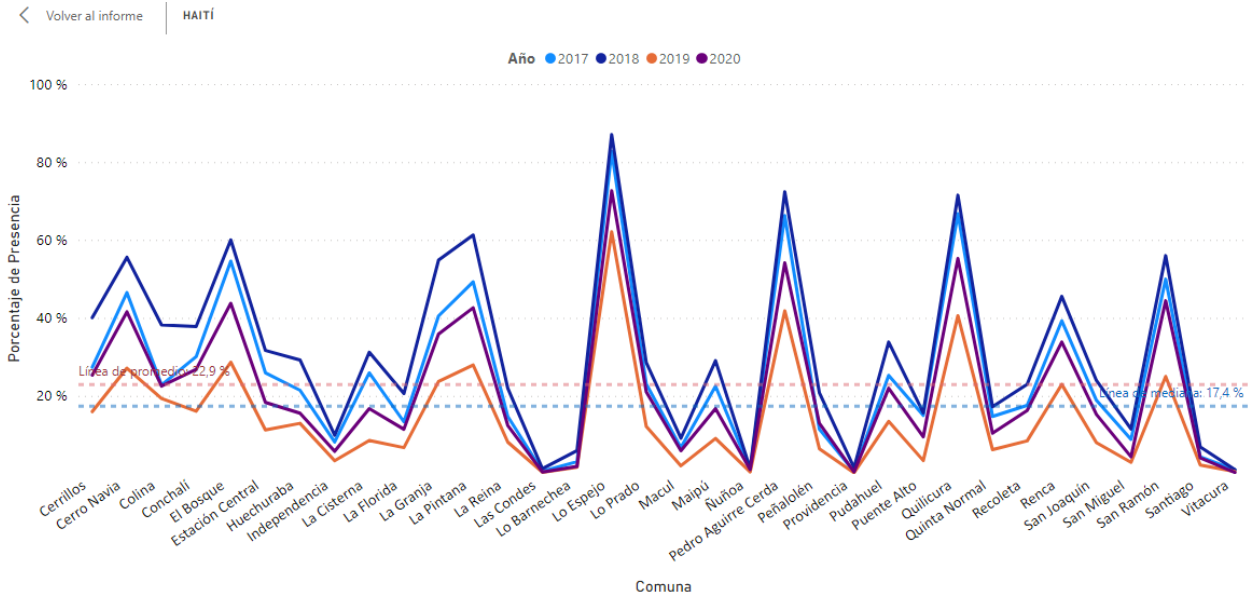


Gráfico 21: Presencia en comuna según solicitudes de visa por año y por país de origen Haití

Fuente: Elaboración propia con datos del DEM 2017-2020.

## Perú

La distancia proporcional entre la línea de mediana (1.6%) y la línea de promedio (2.9%) habla de la existencia de valores que escapan notoriamente el conjunto de valores de elección. Al respecto, es posible notar picos que se mantienen replicados a lo largo del periodo analizado; de este modo, Santiago (25% al 2017; 24.1% al 2018; 24.3% al 2019; 22.2% al 2020), Recoleta (11% al 2017; 12% al 2018; 10.8% al 2019; 11.7% al 2020) e Independencia (10.6% al 2017; 10.5% al 2018; 9.1% al 2019; 8.8% al 2020) son las comunas más elegidas por las personas que provienen de Perú.

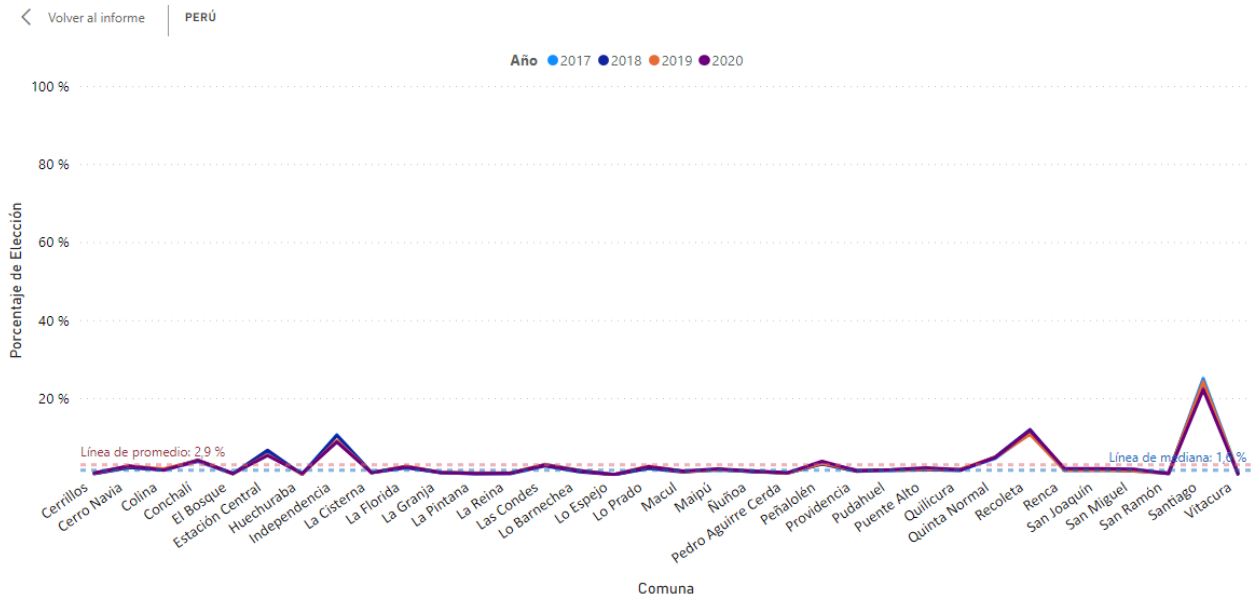


Gráfico 22: Elección de comuna en solicitudes de visa por año y por país de origen Perú

Fuente: Elaboración propia con datos del DEM 2017-2020.

Sobre la presencia en relación con el resto de los/las inmigrantes, existe una distancia proporcionalmente mucho más acotada entre la línea de mediana (14.1%) y la línea de promedio (16.3%), esto significa que dentro del conjunto de valores existe una amplitud de distancias, con respecto a la recta, entre los valores en sí mismo, mostrando tanto picos y valles proporcionalmente pronunciados. Con respecto a los picos, es posible observar en el Gráfico 23, al igual que con el grupo de origen Haití, un porcentaje más elevado que el resto de los países a nivel de presencias, destacando las comunas de Recoleta (43.2% al 2017; 37% al 2018; 33.3% al 2019; 35.4% al 2020), Peñalolén (39.4% al 2017; 30.1% al 2018; 26.3% al 2019; 27.5% al 2020), Lo Barnechea (35.1% al 2017; 33.5% al 2018; 29.8% al 2019; 28.7% al 2020), Lo Prado (33.6% al 2017; 24.9% al 2018; 27.1% al 2019; 24.3% al 2020) y Conchalí (38.8% al 2017; 31.2% al 2018; 29.9% al 2019; 26% al 2020).



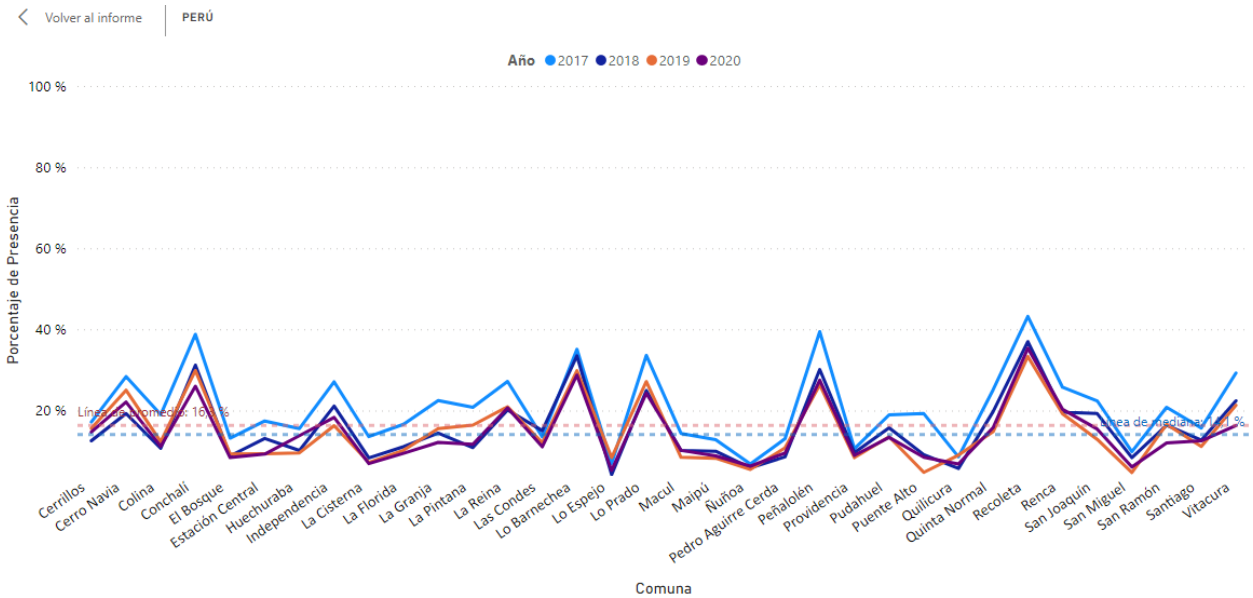


Gráfico 23: Presencia en comuna según solicitudes de visa por año y por país de origen Perú

Fuente: Elaboración propia con datos del DEM 2017-2020.

### Venezuela

Al existir valores que escapan del conjunto de elecciones, es posible encontrar una línea de mediana (1.1%) proporcionalmente distante a la línea de promedio (2.9%), traduciéndose en una inclinación alta en comunas específicas. Para este caso, la comuna de Santiago (46.8% al 2017; 41.5% al 2018; 33.6% al 2019; 31.3% al 2020) representa la elección más alta, que, además, se replica dentro del periodo analizado (ver Gráfico 24). Otras comunas con elecciones que escapan el resto de los territorios son Estación Central (6.7% al 2017; 7.4% al 2018; 8.8% al 2019; 9.8% al 2020) e Independencia (8.4% al 2017; 8.5% al 2018; 7.7% al 2019; 7.8% al 2020).

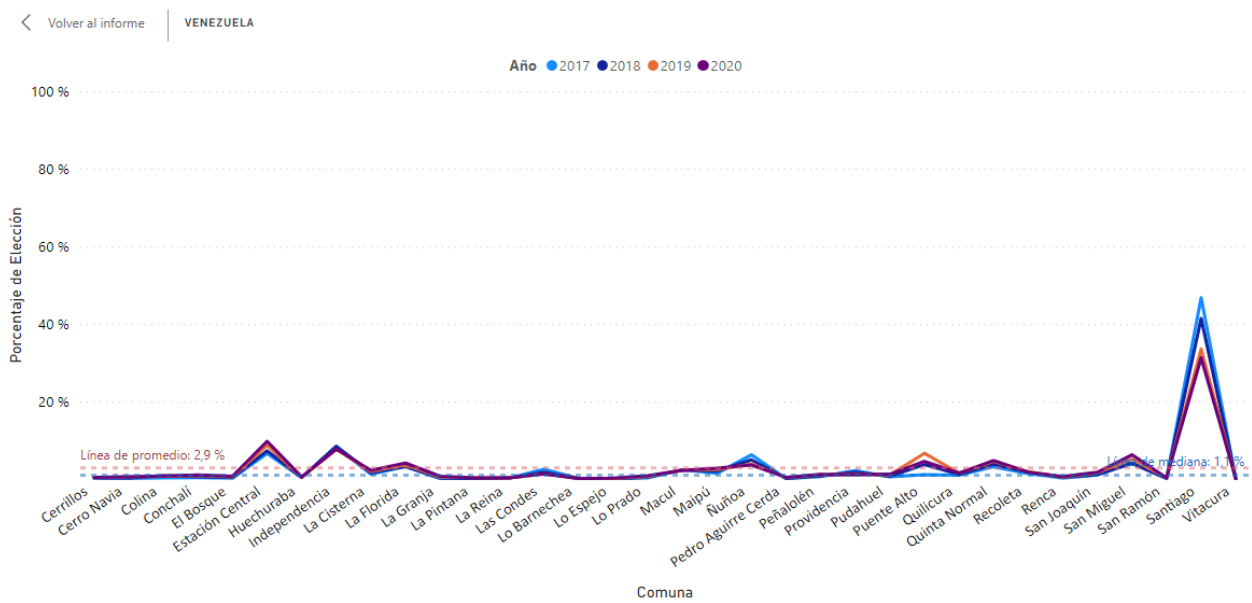


Gráfico 24: Elección de comuna en solicitudes de visa por año y por país de origen Venezuela

Fuente: Elaboración propia con datos del DEM 2017-2020.

Las distancias proporcionales en las líneas de mediana (30.1%) y de promedio (32.9%) son muy acotadas en el caso de la presencia (ver Gráfico 25). De todas maneras, encontrar esta diferencia entre las líneas de medianas y promedios en los Gráfico 24 y 25 habla de elecciones de comunas concentradas, pero, al mismo tiempo, de una cantidad influyente en el total de inmigrantes registrados por año en las comunas en las cuales se encuentran presentes. Así, los valores en el cálculo de presencia son altos en las comunas donde han indicado, a modo general, dirigirse, y muy bajos en aquellas donde, en la generalidad, no indican dirigirse, regulando el promedio y la mediana.

A su vez, dentro del periodo de tiempo es posible observar que la presencia ha tendido a crecer, con excepción del año 2020, donde la aplicación de la visa consular redujo el crecimiento de la presencia. De todas maneras, se vuelve a generar el fenómeno observado con los otros países de origen revisados, una dinámica establecida en comunas específicas, en este caso: San Miguel (57.7% al 2017; 64.3% al 2018; 78.2% al 2019; 70.8% al 2020), Puente Alto (27% al 2017;

56.7% al 2018; 76.6% al 2019; 59.3% al 2020), Ñuñoa (61.5% al 2017; 70.7% al 2018; 68.8% al 2019; 58.8% al 2020), Macul (53.3% al 2017; 62.4% al 2018; 69.9% al 2019; 59.4% al 2020), Santiago (54.6% al 2017; 60.9% al 2018; 65.5% al 2019; 58.9% al 2020), La Cisterna (35.6% al 2017; 44% al 2018; 66.7% al 2019; 57.9% al 2020), La Florida (41.2% al 2017; 47.3% al 2018; 62.3% al 2019; 54.5% al 2020), Estación Central (36.9% al 2017; 40.4% al 2018; 63.7% al 2019; 57.3% al 2020), San Joaquín (30% al 2017; 36.1% al 2018; 58.9% al 2019; 47.4% al 2020) e Independencia (39.9% al 2017; 48% al 2018; 58.3% al 2019; 54% al 2020).

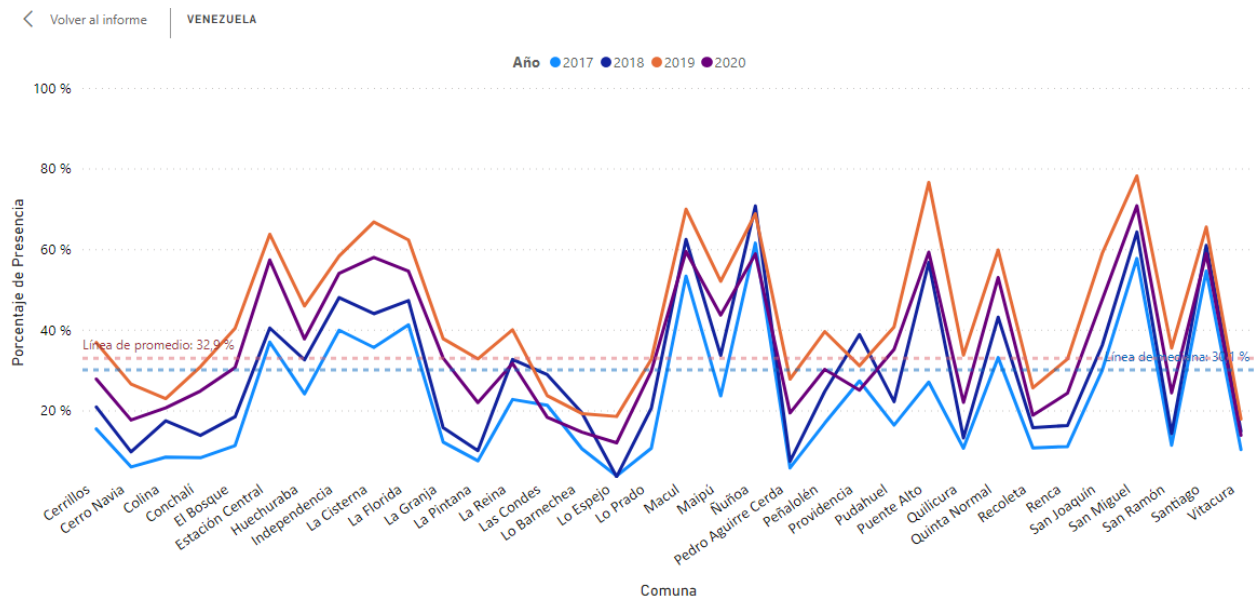


Gráfico 25: Presencia en comuna según solicitudes de visa por año y por país de origen Venezuela

Fuente: Elaboración propia con datos del DEM 2017-2020.

### República Dominicana

La distancia proporcional existente entre la línea de mediana (1.7%) y la línea de promedio (2.9%) habla de la existencia de valores de elección que escapan de los valores medios del conjunto para las elecciones en la mayoría de las comunas, lo que se traduce en picos elevados sobre comunas específicas en el eje x (ver Gráfico 26), es decir, elecciones concentradas en comunas específicas. Estas elecciones se repiten en los años dentro del período analizado. Las comunas con concentración

de elecciones son Santiago (24.9% al 2017; 26.1% al 2018; 27% al 2019; 22.5% al 2020), Independencia (13.5% al 2017; 14.7% al 2018; 14.7% al 2019; 15.9% al 2020) y Recoleta (9.2% al 2017; 11.7% al 2018; 12.1% al 2019; 10.8% al 2020).

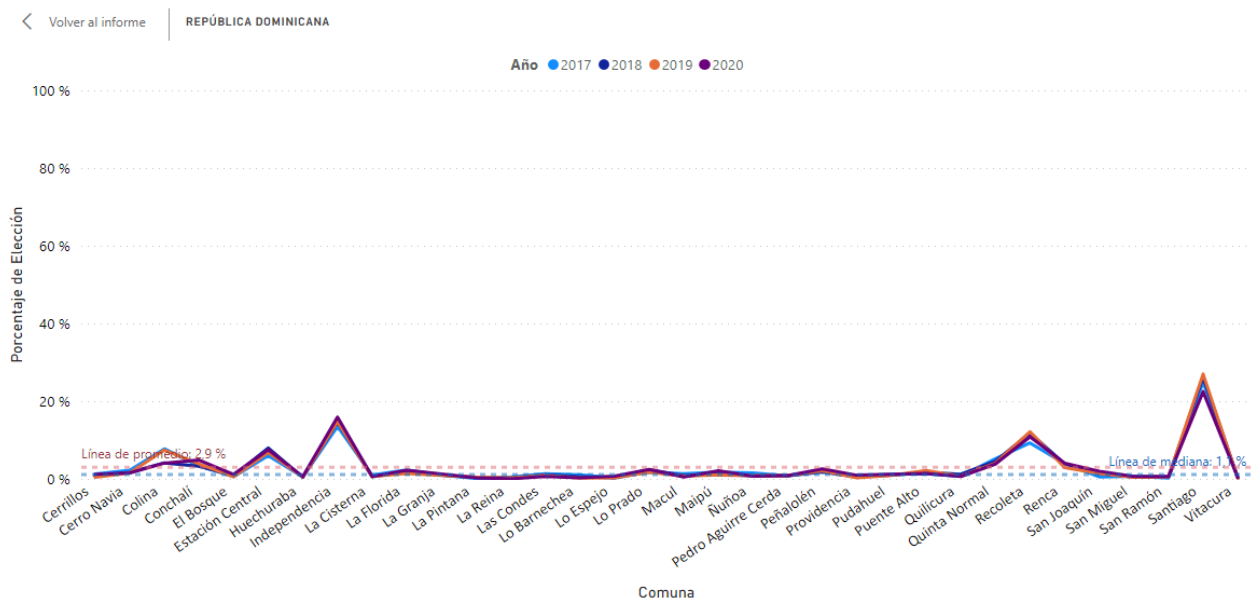


Gráfico 26: Elección de comuna en solicitudes de visa por año y por país de origen República Dominicana

Fuente: Elaboración propia con datos del DEM 2017-2020.

El año 2012 entra en vigencia la visa consultar para personas provenientes de República Dominicana, lo que se relaciona con una presencia reducida en relación con el conjunto de inmigrantes anteriormente presentado (ver Gráfico 27). Esta cantidad es, relativamente, pareja para todas las comunas del área de estudio, lo que también se refleja por medio de la línea de mediana (0.9%) y la línea de promedio (1.2%). De todos modos, las comunas que logran marcar picos más elevados son Colina (3% al 2017; 2.6% al 2018; 7.1% al 2019; 2% al 2020), Recoleta (1.3% al 2017; 3.6% al 2018; 5.5% al 2019; 2.2% al 2020) y Renca (2.4% al 2017; 4.5% al 2018; 5.3% al 2019; 2.8% al 2020).

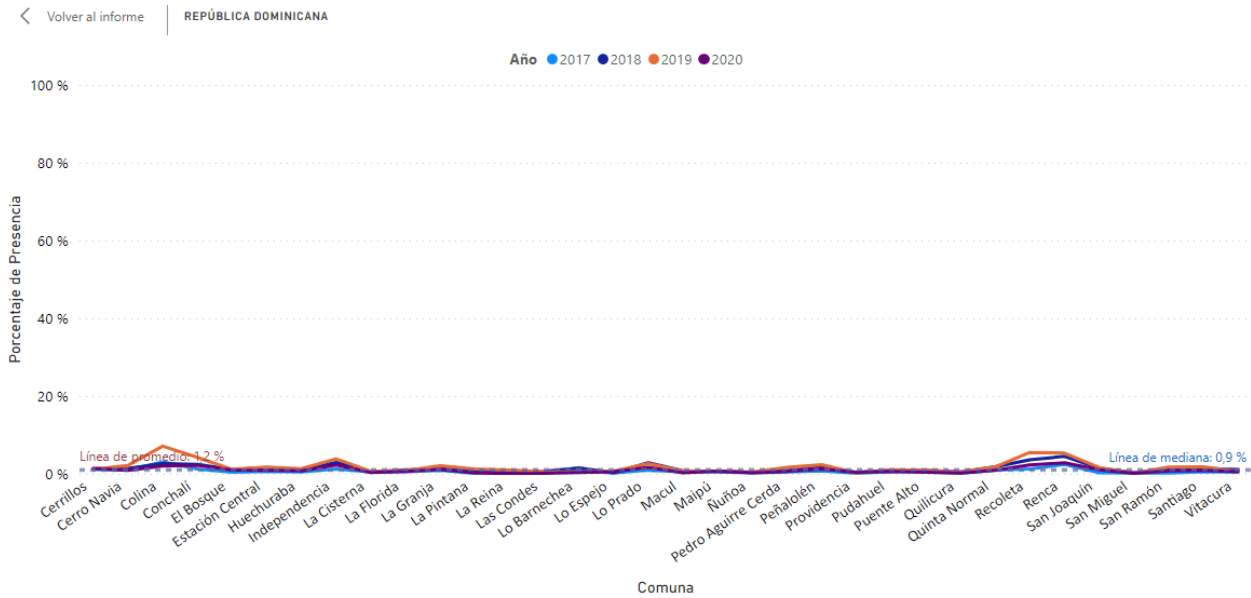


Gráfico 27: Presencia en comuna según solicitudes de visa por año y por país de origen República Dominicana

Fuente: Elaboración propia con datos del DEM 2017-2020.

#### Otros países

De acuerdo con el Gráfico 28, es posible observar una línea de mediana (1.1%) proporcionalmente distante a la línea de promedio (2.9%), lo que se nota reflejado en la distribución de las elecciones para las personas provenientes de países no mencionados anteriormente – por los motivos ya indicados -. A su vez, la distribución se ha mantenido establecida a lo largo del periodo analizado, en comunas específicas, siendo aquellas que presentan picos más elevados Las Condes (26.1% al 2017; 18.9% al 2018; 22.2% al 2019; 22% al 2020), Santiago (19.4% al 2017; 23.2% al 2018; 20.8% al 2019; 20.2% al 2020), Providencia (17.1% al 2017; 14.5% al 2018; 15.4% al 2019; 13.8% al 2020) y Ñuñoa (6.3% al 2017; 6.4% al 2018; 5.5% al 2019; 5.7% al 2020).

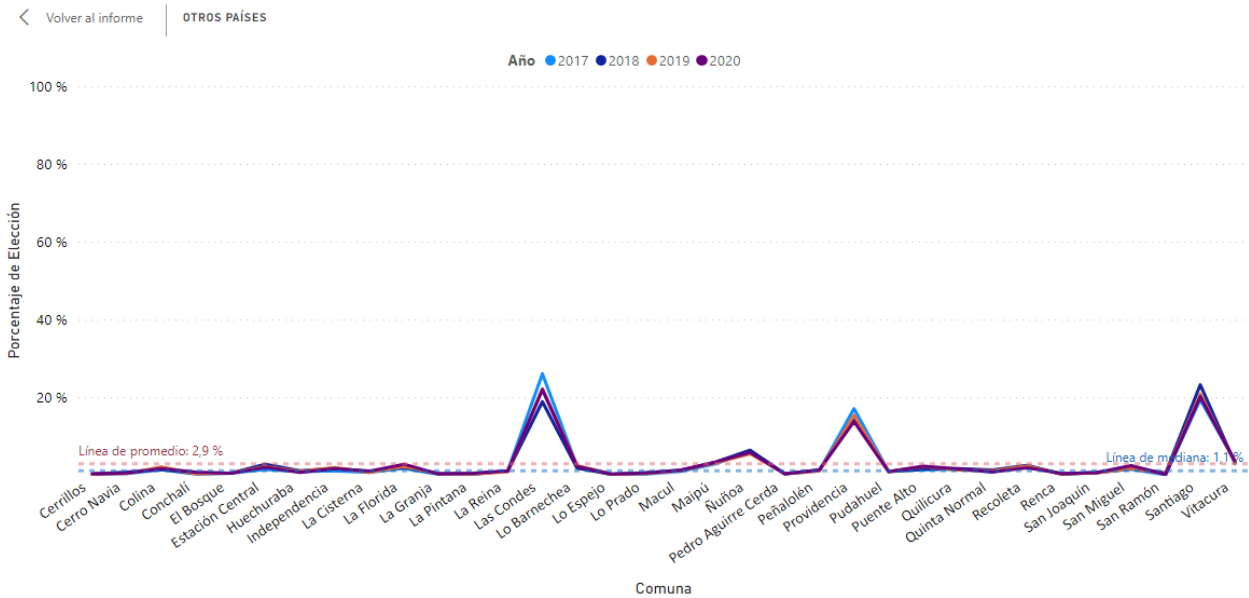


Gráfico 28: Elección de comuna en solicitudes de visa por año y por país de origen  
Otros países

Fuente: Elaboración propia con datos del DEM 2017-2020.

En el Gráfico 29, sobre los porcentajes de presencia con relación a la totalidad de personas inmigrantes, es posible observar que la línea de mediana (2.3%) y la línea de promedio (5.3%) hablan de valores que escapan del conjunto, formando picos elevados en comunas específicas que se reiteran a lo largo del periodo analizado; tales son los casos de Las Condes (31.6% al 2017; 24.5% al 2018; 29% al 2019; 30.3% al 2020), Providencia (30.2% al 2017; 25.2% al 2018; 28% al 2019; 30.7% al 2020), Vitacura (29.9% al 2017; 29.1% al 2018; 27.3% al 2019; 29.1% al 2020) y Lo Barnechea (15.3% al 2017; 11.8% al 2018; 16.2% al 2019; 16% al 2020).

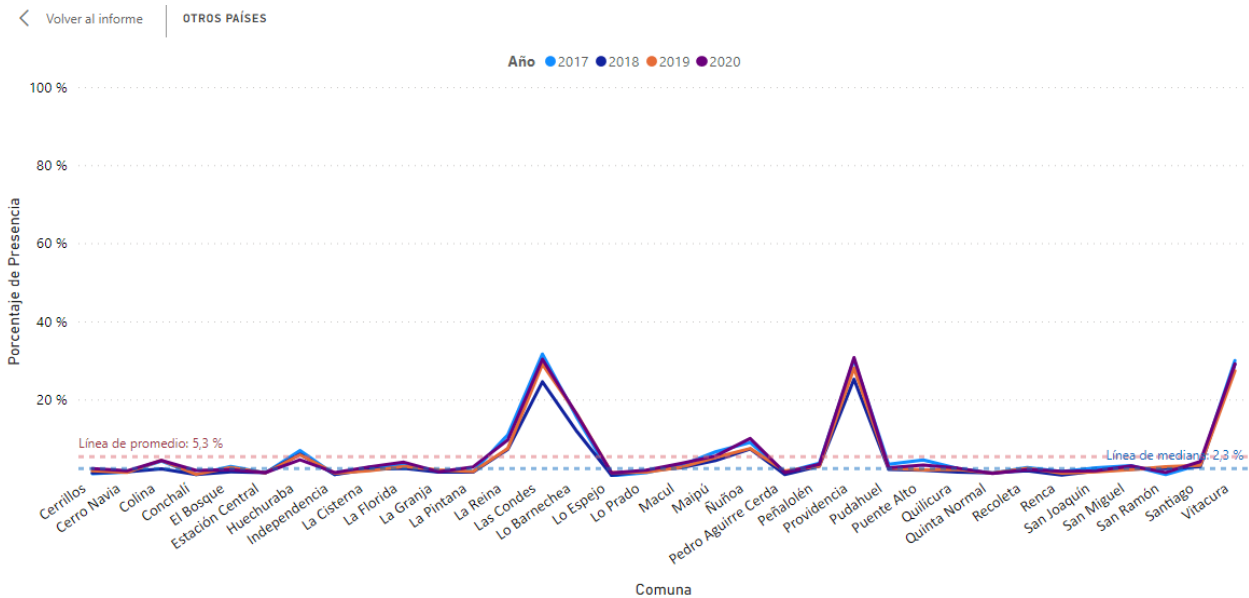


Gráfico 29: Presencia en comuna según solicitudes de visa por año y por país de origen Otros países

Fuente: Elaboración propia con datos del DEM 2017-2020.

### Síntesis

Es posible observar que los distintos países de origen observados replican sus elecciones a lo largo del periodo analizado, lo que habla de una probabilidad de elección que se ha mantenido, relativamente, estable a lo largo del tiempo. Con respecto al porcentaje de presencia, de todos modos, ha sido posible observar el impacto de modificaciones en la obtención de visas para países específicos, en cuanto a la cantidad de solicitudes de vida de inmigrantes de países específicos con relación al total de inmigrantes.

A modo de síntesis, y considerando que los valores de presencia se mantienen relativamente estables, se presenta un mapa con la primera presencia al año 2020 por comuna (ver Mapa 3). Este mapa permite observar que **las categorías contrapuestas de persona inmigrante/extranjero tienen un reflejo en la distribución territorial**, pues, si observamos el Mapa 3 relacionado con los resultados del Resultado 1, se visualiza que aquellos inmigrantes provenientes de

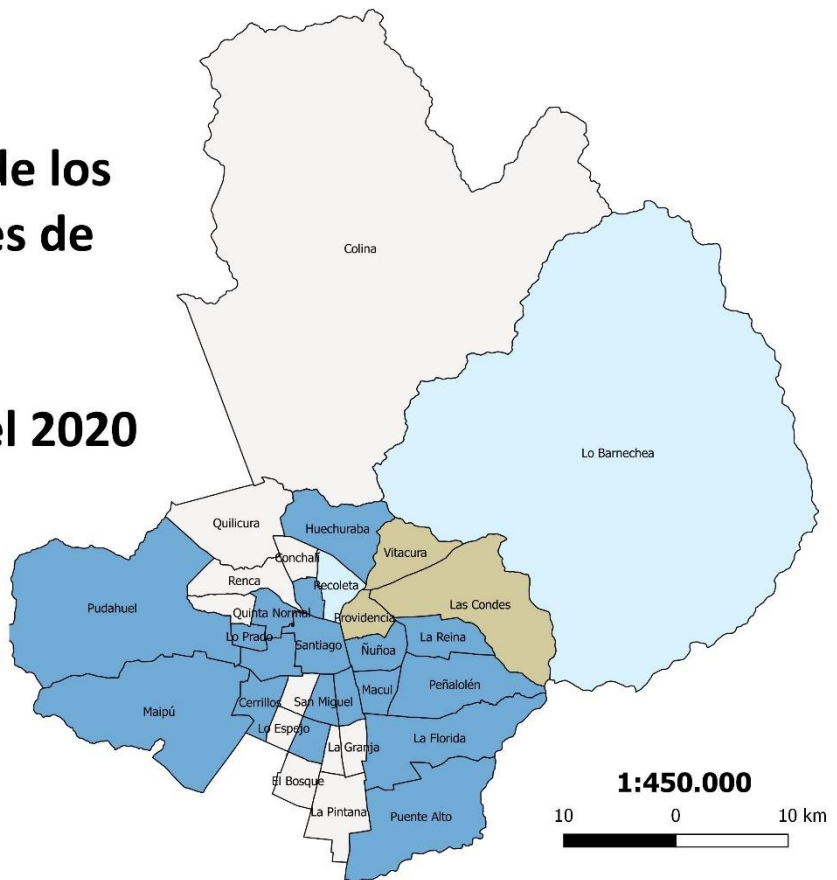
<<otros países>> se concentran en las comunas donde la probabilidad de tomar una vivienda de calidades inferiores es menor, no así los inmigrantes proveniente de países de Latinoamérica y el Caribe, que se ubican, mayoritariamente, en comunas donde la probabilidad de elegir una vivienda con calidades inferiores es bastante más alta, es decir, **el país de origen define una residencia con una más alta probabilidad de calidad inferior.**

## Mapa de representación de los principales países de origen de los inmigrantes que solicitaron visa el 2020 según el DEM

### Leyenda

Principal Porcentaje de Presencia

- Haití
- Otros países
- Perú
- Venezuela



*Mapa 3: Representación de los principales países de origen de los inmigrantes que solicitaron visa el 2020*

*Fuente: Elaboración propia con datos del DEM 2020.*



### 3. Subsidios para la vivienda

#### Descripción resumida de subsidios para la vivienda

Ha sido necesario, en primer lugar, revisar los subsidios informados por medio de la solicitud de transparencia, ante lo cual, se presenta la siguiente tabla que contiene un resumen de los subsidios, su objetivo principal y restricciones que presentan en su postulación, actualmente, a personas inmigrantes, en caso de indicarlos.

*Tabla 11: Resumen de subsidios informados por medio de solicitud de transparencia con sus objetivos y restricciones en requisitos de postulación para inmigrantes*

*Fuente: Elaboración propia con información publicada en la página web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU (<https://www.minvu.gob.cl/beneficio/vivienda/>).*

Nombre de Subsidio	Objetivo	¿Restricciones sobre población inmigrante? ¿Cuál/es?
Subsidio D.S. N°52: Subsidio de Arriendo	“[permitir] obtener un apoyo del Estado destinado a familias que necesitan una solución habitacional flexible por un tiempo determinado y que sean capaces de realizar un pago mensual por el arriendo de una vivienda”	Para la población inmigrante, la postulación está sujeta a contar con cédula de identidad chilena para extranjeros, lo que es otorgado en un tiempo mínimo de cinco años de residencia en el país.
Subsidio D.S. N°49: Fondo Solidario de Elección de Vivienda	“permite a familias que no son dueñas de una vivienda, viven en situación de vulnerabilidad social y pertenecen al 40% de la población con menos recursos de acuerdo al Registro Social de Hogares (RSH), adquirir una vivienda (casa o departamento) sin crédito hipotecario cuyo valor no puede superar las 950 UF (\$27.444.332 aproximadamente)”	“Las personas extranjeras deben presentar Cédula de Identidad para Extranjeros con permanencia definitiva y Certificado de Permanencia Definitiva (emitido por el Departamento de Extranjería del Ministerio del Interior o por Policía de Investigaciones de Chile)”

Subsidio D.S. N°10: Programa de Habitabilidad Rural	"permite construir una vivienda en el terreno donde vive la familia interesada y se puede postular de manera individual o colectiva"	"Las personas extranjeras deben presentar Cédula de Identidad para Extranjeros, además de su Certificado de Permanencia Definitiva."
Leasing	"permite acceder a la oferta privada de viviendas nuevas o usadas de hasta 2.000 UF y 2.200 UF [...] a través de una sociedad inmobiliaria de leasing habitacional con la cual se celebra un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa."	No indica.
Subsidio D.S.N°1: Subsidio para comprar una vivienda por Tramos	"Permite a familias que no son dueñas de una vivienda y tienen capacidad de ahorro, acceder a una ayuda económica para comprar una casa o departamento nuevo o usado de un valor máximo", este valor está sujeto al tramo referido en el llamado.	"Las personas extranjeras deben presentar Cédula de Identidad para Extranjeros con permanencia definitiva y Certificado de Permanencia Definitiva (emitido por el Departamento de Extranjería del Ministerio del Interior o por Policía de Investigaciones de Chile)."
Subsidio D.S. N°40: Subsidio para comprar una vivienda.	Reemplazado a partir del año 2011 por el D.S. N°1	
Subsidio D.S. N°19: Subsidio de Integración Social y Territorial	"Permite a familias de diferentes realidades socioeconómicas que buscan adquirir su primera vivienda con apoyo del Estado, acceder a proyectos habitacionales en barrios bien localizados y cercanos a servicios, con	El acceso se encuentra sujeto a que las familias cuenten con el subsidio D.S. N°1 en algunos de sus tramos. Por lo cual, las condiciones se apegan a las indicadas por aquel subsidio.

	estándares de calidad en diseño, equipamiento y áreas verdes.”	
Subsidio D.S. N°116: Subsidio de Integración Social y Reactivación Económica	“contribuir a la reactivación económica del país mediante el fomento del mercado inmobiliario, mientras impulsa la integración social y amplía la oferta habitacional para que familias de diferentes realidades socioeconómicas puedan acceder a una vivienda digna.”	No indica, aunque requiere contar con otro subsidio de la vivienda asignado sin ejecutar, por lo cual, puede apegarse a los requisitos de otros subsidios.
Subsidio D.S. N°255: Programa de Protección del Patrimonio Familiar	“detener el proceso de obsolescencia de barrios y viviendas con el fin de tender a la conservación de dicho patrimonio familiar y cultural, evitando que su pérdida de calidad termine por generar un deterioro total de éstas, y con ello provocar un segundo déficit habitacional con un impacto urbano y rural negativo, y una mayor demanda en los Sistemas de Subsidio Habitacional.” Y “mejorar y/o ampliar las viviendas y mejorar su entorno, aumentando su valor una vez rehabilitadas, lo que permitirá además, potenciar las alternativas de comercialización, generando con ello efectos positivos en la movilidad habitacional”.	No indica.

Subsidio D.S. N°27: Programa de mejoramiento de viviendas y barrios, Proyectos para la vivienda	“mejorar la calidad de vida de las familias que habitan en áreas o localidades urbanas de más de 5 mil habitantes.”	“Las personas extranjeras deben presentar Cédula de Identidad para extranjeros con permanencia definitiva y Certificado de Permanencia Definitiva (emitido por el Departamento de Extranjería del Ministerio del Interior o por la Policía de Investigaciones de Chile).”
--	---	---

### Entrega de subsidios por comuna, año y origen

Bajo este segmento, son analizados los subsidios DS-49, DS-174, DS-10, Leasing, DS-255 y DS-27, con los cuales es posible realizar un análisis cruzando las variables *chilenos-extranjeros*, *comuna* y *año*.

Primero, es posible observar que en estos subsidios ha existido un crecimiento porcentual de la cantidad de subsidio con beneficiarios extranjeros con respecto del total de subsidios entregados por cada año, independiente de la comuna (ver Gráfico 30), aunque también es necesario enfatizar en el bajo porcentaje de aplicación en beneficiarios extranjeros.

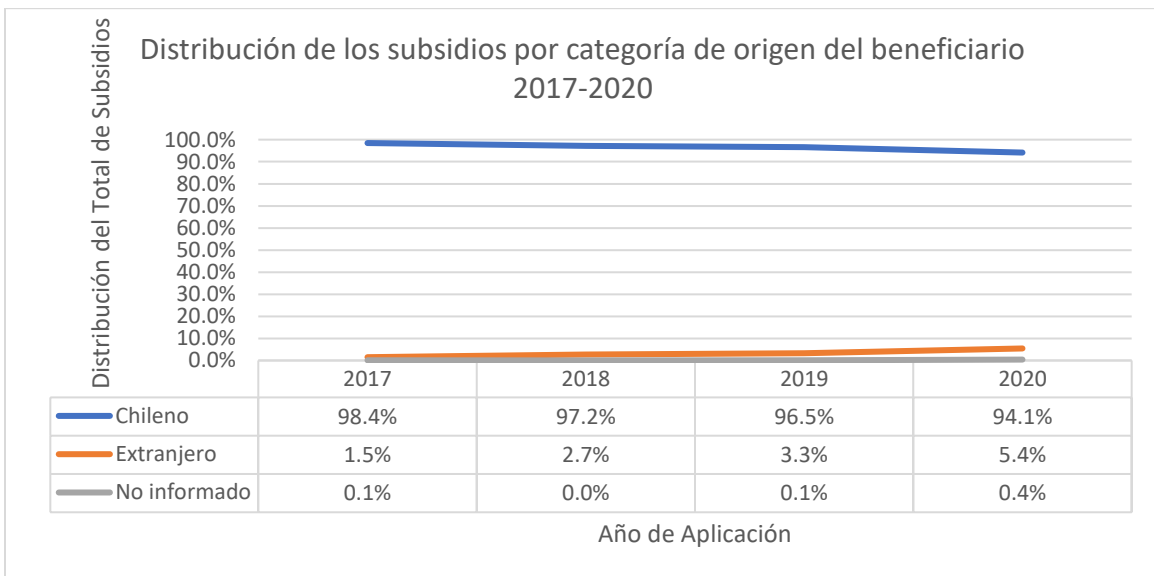


Gráfico 30: Distribución de los subsidios aplicados por categoría de país de origen del beneficiario dentro del periodo 2017-2020

Fuente: Elaboración propia con información del MINVU.

Sin embargo, es necesario notar otros datos, tales como el total de subsidios entregados, pues dentro del periodo se ha visto fuertemente disminuidos desde 28,177 al año 2017 a 18,724 el 2018, 18,399 el 2019 y 15,797 el 2020, lo que habla de una reducción abrupta del presupuesto destinado en estos subsidios desde el 2017 al 2018, y paulatinamente disminuido en el resto del periodo.

Por otra parte, específicamente para los subsidios entregados a extranjeros por comuna, se puede observar una concentración en las preferencias por ciertas comunas sobre otras (ver Gráfico 31), tales como Quilicura (351 subsidios en total), Colina (277 subsidios en total), Puente Alto (228 subsidios en total), Maipú (168 subsidios en total), Santiago (160 subsidios en total), Renca (122 subsidios en total), La Pintana (118 subsidios en total) y La Florida (105 subsidios en total); aunque, de todas maneras, se observan aplicaciones que gradualmente van creciendo en cantidad en nuevas comunas, tales como Recoleta (86 subsidios en total), Lo Espejo (77 subsidios en total) y El Bosque (72 subsidios en total).

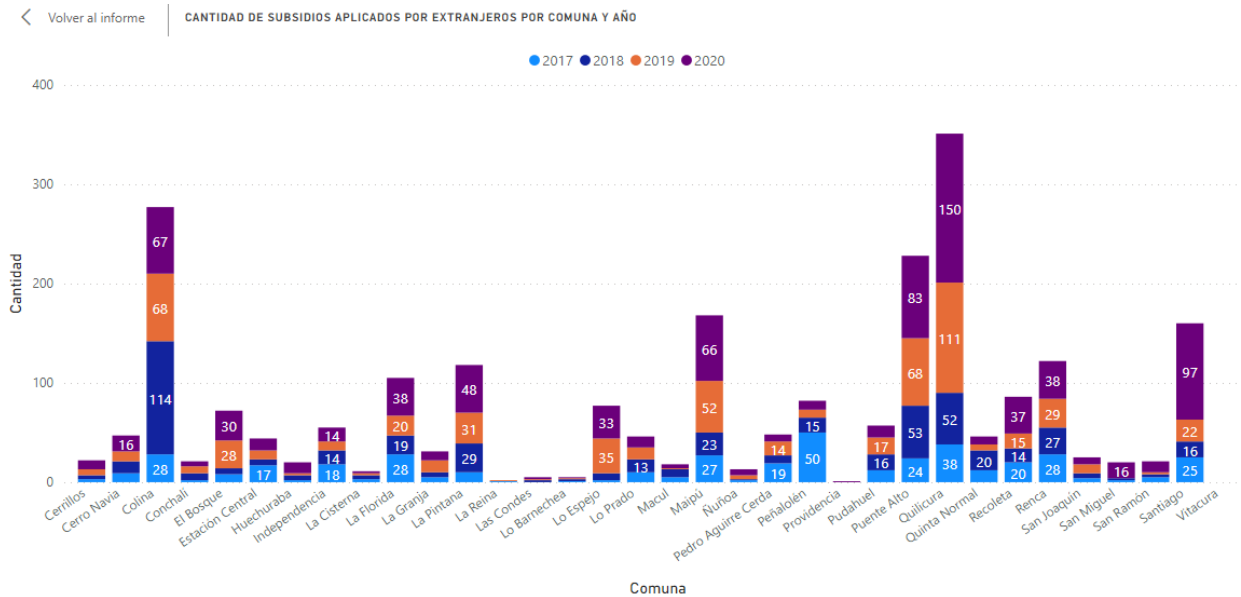
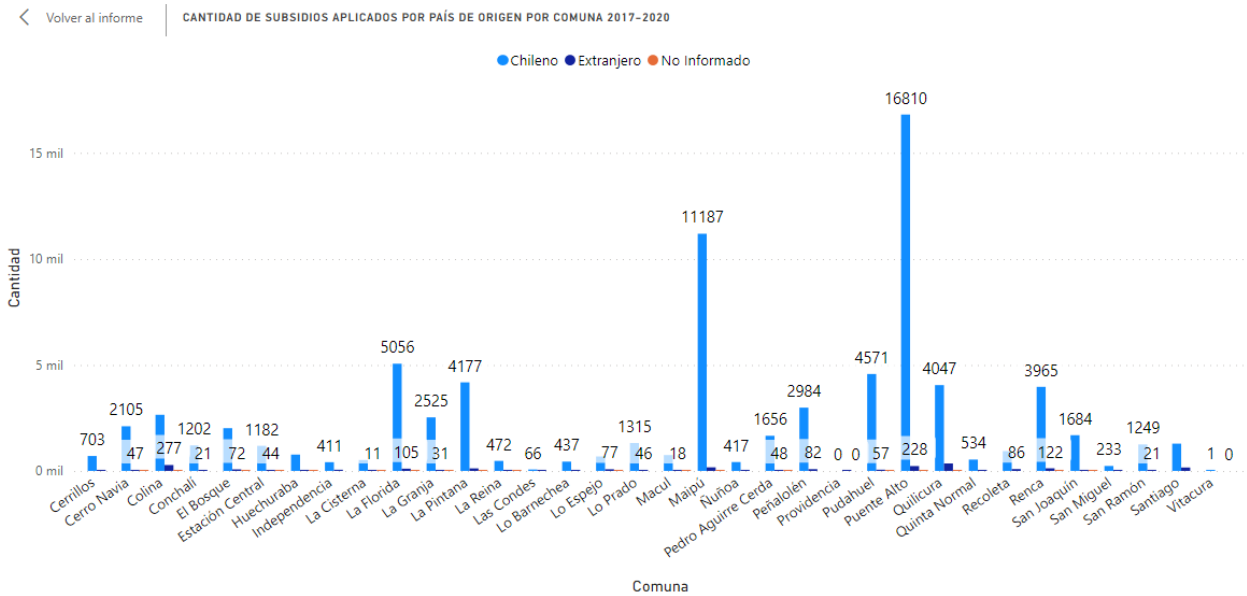


Gráfico 31: Cantidad de subsidios aplicados por extranjeros por comuna y año de aplicación  
 Fuente: Elaboración propia con información del MINVU.

Estas preferencias comunales no son las mismas que las tomadas por chilenos, ya que, aun considerando las proporciones de distancias existentes en cuanto a la cantidad de subsidios aplicados entre un grupo y otro, las preferencias del grupo chileno, en el total de subsidios entregados dentro del periodo, se concentran en las comunas de Puente Alto (16,810), Maipú (11,187) y La Florida (5,056), principalmente (ver Gráfico 32).



*Gráfico 32: Cantidad total de subsidios aplicados por chilenos, extranjeros y no informados por comuna durante el periodo 2017-2020*  
*Fuente: Elaboración propia con información del MINVU.*

En la totalidad del periodo analizado, la distribución de preferencias de subsidios para la vivienda tomados son también distintos entre chilenos y extranjeros (ver Gráfico 33). Si el gráfico es observado utilizando los requisitos a inmigrantes presentados en la Tabla 11, es posible observar que el Leasing es aquel no indica requisitos por cédula de identidad para ellos, lo que se condice con su mayor obtención.

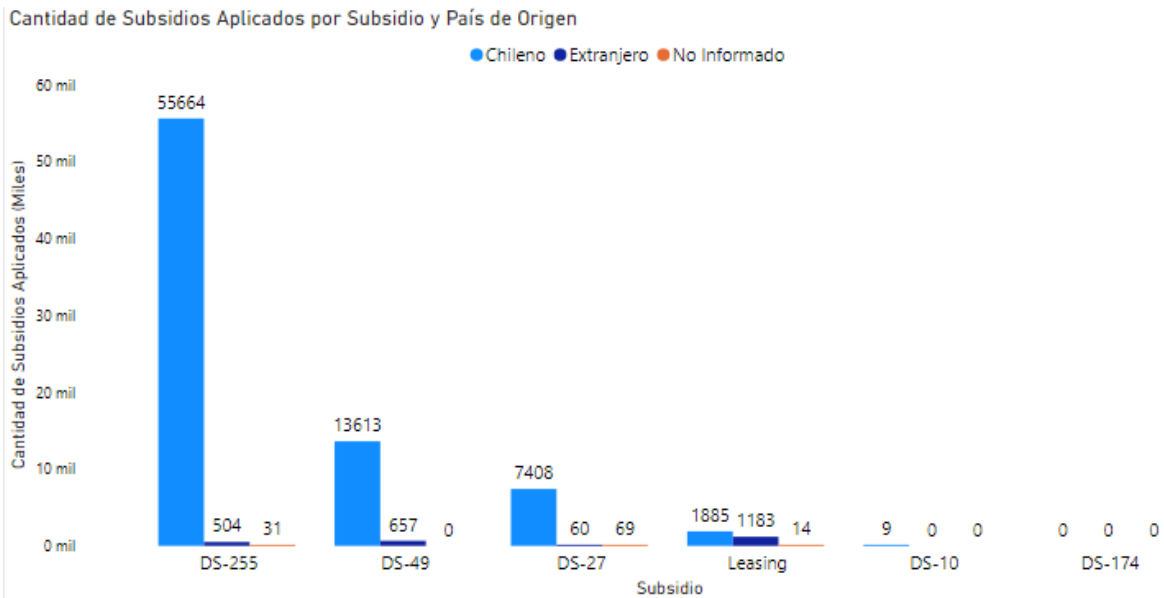


Gráfico 33: Distribución de cantidad de subsidios aplicados por tipo de subsidio y país de origen para el periodo 2017-2020

Fuente: Elaboración propia con información del MINVU

#### Selección de comunas y probabilidad de calidades media inferior e inferior

Con el resultado 1 expuesto y los datos de comuna de aplicación de los subsidios anteriormente descritos, es posible generar una gráfica comparativa entre la probabilidad de elegir una vivienda de calidad constructiva *media inferior e inferior* dentro del parque habitacional existente en cada comuna del área de estudio por cada año dentro del periodo analizado. A su vez, previa a la presentación, es necesario indicar que las probabilidades son expresadas en modo porcentual, para una mejor interpretación del dato.

Para lo ocurrido durante el año 2017, es posible observar, por medio del Gráfico 34, que las principales aplicaciones de los subsidios para el grupo *extranjeros* se concentran en comunas con probabilidades superiores al 0.6 (60%) de seleccionar viviendas de calidades *media inferior e inferior*, indistinto del tamaño de la propiedad. Esto se replica para el grupo *chileno*, de acuerdo con lo observado en las tablas del Anexo 4, Tabla 18, agregando otras comunas al grupo. Para este año, en el grupo *extranjero* las primeras tres preferencias fueron Peñalolén (50 subsidios

y probabilidad de 67%), Quilicura (38 subsidios y probabilidad de 70%) y el grupo igualado por 28 subsidios entre Renca (probabilidad de 88%), La Florida (probabilidad de 61%) y Colina (probabilidad de 61%). En el grupo *chileno* las tres primeras preferencias fueron Puente Alto (4812 subsidios y probabilidad de 81%), Maipú (4011 subsidios y probabilidad de 73%) y La Florida (2170 subsidios y probabilidad de 61%).

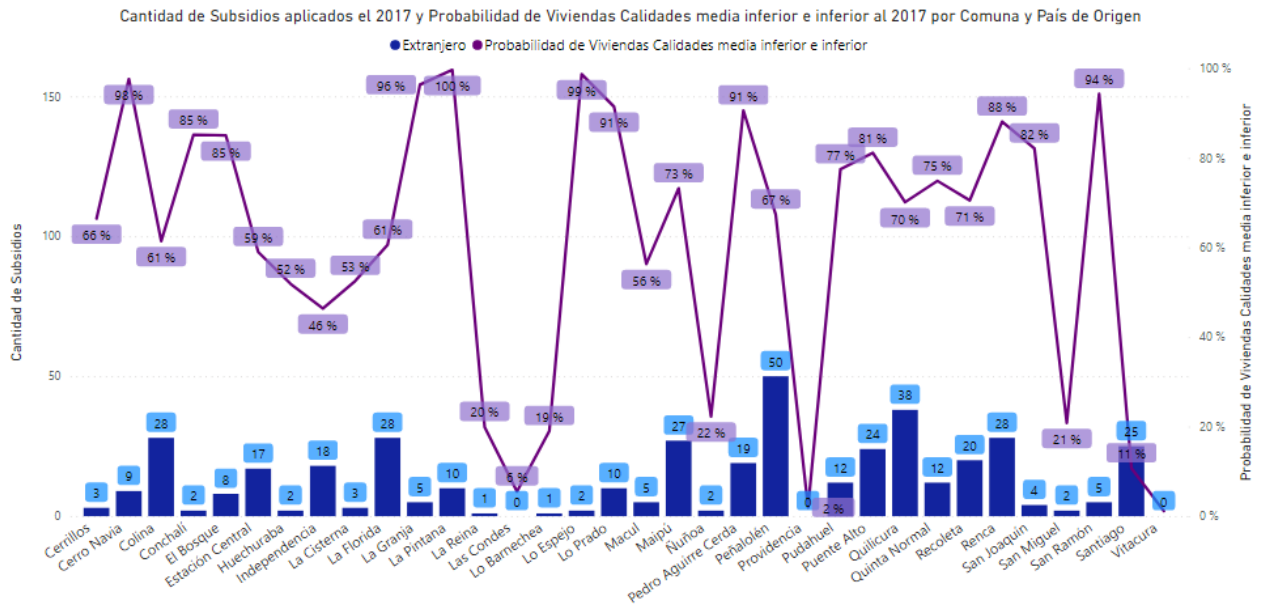


Gráfico 34: Cruce entre la cantidad de subsidios aplicados el 2017 y las probabilidades calculadas sobre viviendas con calidades media inferior e inferior al 2017 por comuna y país de origen  
 Fuente: Elaboración propia con información del MINVU, 2017 y SII, 2017.

Para el año 2018, existen movimientos hacia algunas nuevas comunas dentro de los principales territorios donde son aplicados los subsidios dentro del grupo *extranjero* (ver Gráfico 35). Al mismo tiempo, es posible observar un crecimiento en cuanto a la concentración hacia la comuna de Colina, de modo relativamente explosivo, con relación al año anteriormente analizado. De todos modos, una amplia mayoría de comunas de aplicación de subsidios tiene sobre un 0.6 (60%) de probabilidad de elegir viviendas de calidad *media inferior e inferior*. Con respecto a las tres primeras comunas de aplicación para el grupo *extranjero* es posible observar (ver Gráfico 35) a Colina (114 subsidios y probabilidad de 59%), Puente



Alto (53 subsidios y probabilidad de 80%) y Quilicura (52 subsidios y probabilidad de 70%). El grupo *chileno* (ver Anexo 4, Tabla 19) mantuvo sus tres primeras preferencias con excepción de La Florida, la cual es desplazada por La Pintana para el año 2018, por lo cual las tres primeras comunas de aplicación por cantidad de subsidios son Puente Alto (3565 subsidios y probabilidad de 80%), Maipú (2308 subsidios y probabilidad de 73%) y La Pintana (1446 subsidios y probabilidad de 100%).

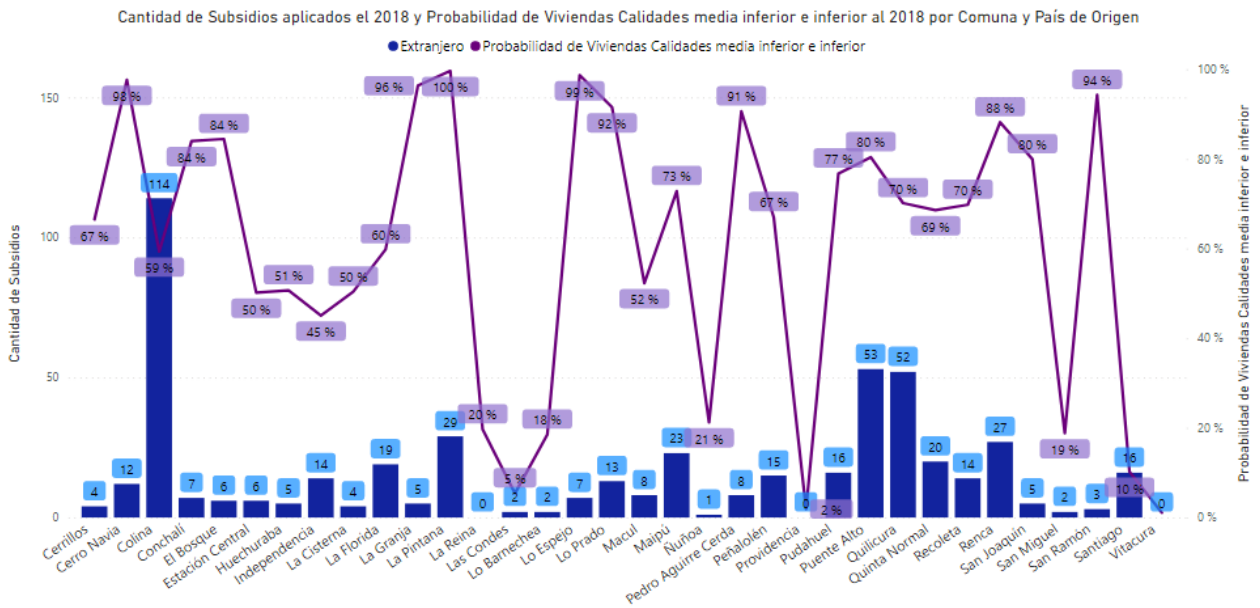


Gráfico 35: Cruce entre la cantidad de subsidios aplicados el 2018 y las probabilidades calculadas sobre viviendas con calidades media inferior e inferior al 2018 por comuna y país de origen

Fuente: Elaboración propia con información del MINVU, 2018 y SII, 2018.

Para el año 2019 (ver Gráfico 36), se genera un reordenamiento en las comunas de aplicación de subsidios para el grupo *extranjero* que no altera a las comunas propiamente tal, sino que el orden por aplicación, principalmente. De este modo, para el año 2019 las tres primeras preferencias siguen siendo Quilicura (111 subsidios y probabilidad de 70%), Puente Alto (68 subsidios y probabilidad de 80%) y Colina (68 subsidios y probabilidad de 58%). Para el caso del grupo *chileno* las dos primeras preferencias vuelven a repetirse con Pudahuel como una tercera principal preferencia (ver Anexo 4, Tabla 20); así, las tres primeras preferencias del

grupo *chileno* son Puente Alto (5277 subsidios y probabilidad de 80%), Maipú (2587 subsidios y probabilidad de 73%) y Pudahuel (1280 subsidios y probabilidad de 76%).

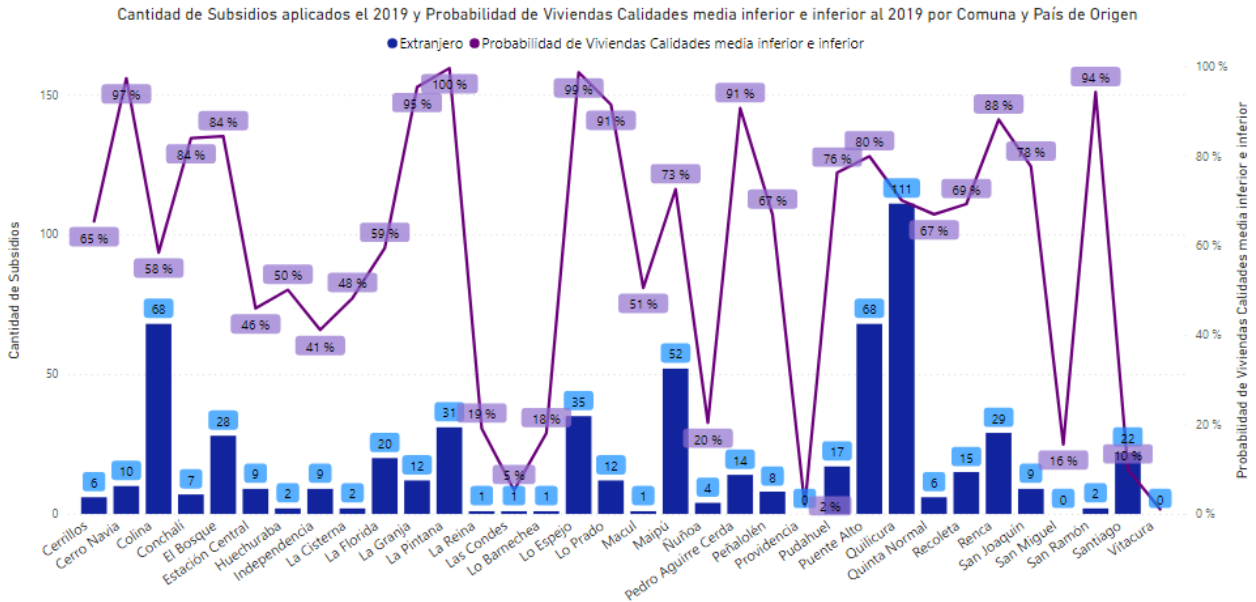


Gráfico 36: Cruce entre la cantidad de subsidios aplicados el 2019 y las probabilidades calculadas sobre viviendas con calidades media inferior e inferior al 2019 por comuna y país de origen

Fuente: Elaboración propia con información del MINVU, 2019 y SII, 2019.

Para el año 2020 (ver Gráfico 37), se mantiene las primeras dos comunas para aplicación de subsidios en el grupo *extranjero*, agregando como tercera principal preferencia Santiago. De este modo, el orden de las tres primeras comunas de aplicación de subsidios para este grupo son Quilicura (150 subsidios y probabilidad de 70%), Puente Alto (83 subsidios y probabilidad de 80%) y Santiago (97 subsidios y probabilidad de 10%). Es interesante la entrada de la comuna de Santiago en el sentido que se trataría, por primera vez para este grupo, de una presencia importante de una comuna con una muy baja probabilidad de encontrar una vivienda de calidad *media inferior e inferior*, además de tratarse de una comuna céntrica dentro de la ciudad de Santiago. Con respecto al grupo *chileno* (ver Anexo 4, Tabla 21), las tres primeras comunas de aplicación vuelven a ser Puente Alto (3156

subsidios y probabilidad de 80%), Maipú (2281 subsidios y probabilidad de 72%) y La Florida (1037 subsidios y probabilidad de 58%).

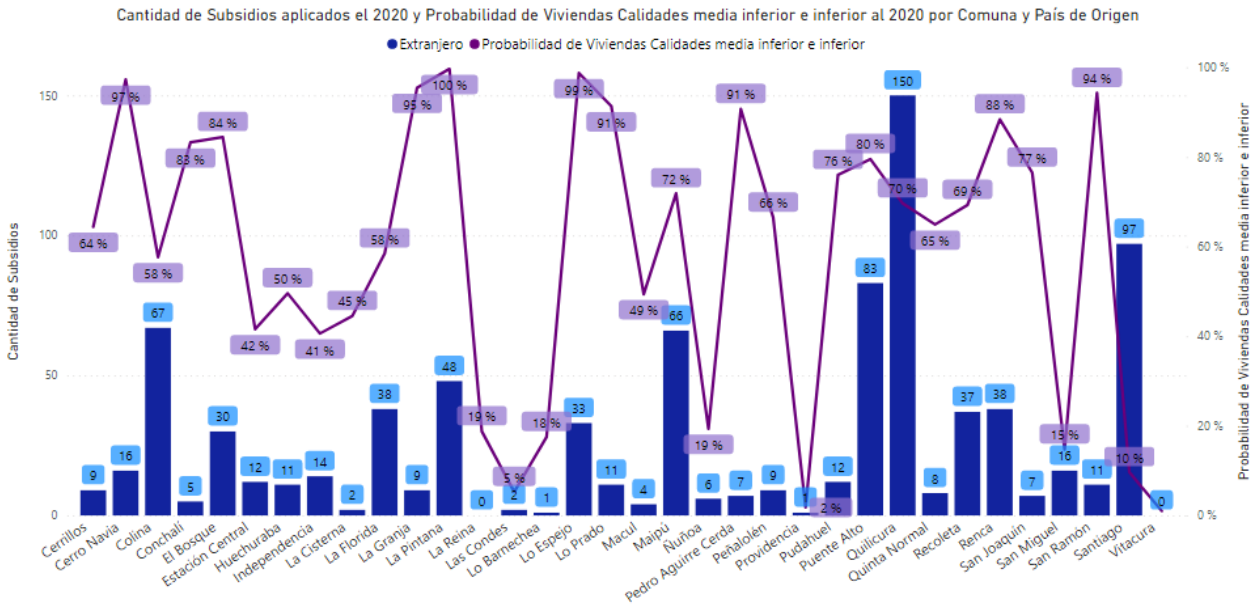


Gráfico 37: Cruce entre la cantidad de subsidios aplicados el 2020 y las probabilidades calculadas sobre viviendas con calidades media inferior e inferior al 2020 por comuna y país de origen  
 Fuente: Elaboración propia con información del MINVU, 2020 y SII, 2020.

Síntesis

Es posible identificar que las principales comunas de aplicación de subsidios por parte del grupo *extranjero*, dentro de la generalidad de los datos, son comunas con probabilidades de elección de vivienda de calidades *media inferior e inferior* superiores a 0.5 (50%), es decir, de dos viviendas existentes, una es inferior. Es muy importante recalcar que, aunque no se trata de las comunas con peores evaluaciones de calidad de viviendas, para las personas inmigrantes es de difícil acceso obtener un subsidio, debido al requisito impuesto de contar con residencia permanente, por lo cual, la cantidad de subsidios entregados es muy bajo con respecto a la entregada a *chilenos*.

Por otra parte, en la combinación de ambos grupos es posible observar que la aplicación de subsidios, mayoritariamente, dentro del periodo analizado se concentra en comunas donde son preponderantes las viviendas de calidades inferiores. A lo largo del periodo analizado, al mismo tiempo, se ha visto movilidad en las probabilidades de calidad para cada comuna, aunque estas han sido más bien de avances lentos en cuanto a su reducción.

Finalmente, es bueno señalar que las tablas que indican los valores graficados sobre el grupo *extranjero* en este resultado se encuentran en el Anexo 4, separadas por año de aplicación y ordenadas por cantidad de subsidios, al igual que las tablas para el grupo *chileno*, con el Anexo 3.

## Conclusiones

---

Las conclusiones serán abordadas por medio de tres apartados, buscando sintetizar las dificultades encontradas para llevar adelante la tesis, utilidades para comprender las viviendas por comuna visualizadas a partir de este estudio y una profunda preocupación ante la nueva ley de migración y el acceso a la vivienda. El primer apartado, *sobre los datos y el parque habitacional*, habla sobre las dificultades encontradas en el desarrollo de la tesis con respecto a la obtención de datos y el manejo que el MINVU tiene sobre los mismos, a la vez de presentar la manera en que estos datos aportan en una interpretación sobre la situación de las comunas en materia de vivienda. El segundo apartado, *el territorio*, muestra en formato panel tres indicadores de la vivienda que deben ser leídos de manera paralela para comprender la situación de cada comuna con respecto al acceso a la vivienda y su evolución. El último apartado, *nueva ley de migraciones y vivienda*, muestra lo preocupante que es la implementación de esta nueva ley con respecto al acceso a la vivienda, pues sólo indica preocupación fiscalizar la habitabilidad del espacio que se reside, sin especificar medidas de acompañamiento en la búsqueda de una nueva vivienda para las personas inmigrantes que sean sacadas de los espacios que no cumplan con el indicador fiscalizado, es decir, un mayor abandono.

### **Sobre los datos y el parque habitacional**

Dentro de los aprendizajes que este estudio puede dejar, está su proceso de construcción. En él, los datos proveídos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU, han sido claves, por lo cual, la demora en la entrega retrasó el desarrollo del estudio. Este retraso en la respuesta por parte del ministerio tiene relación con la centralidad de los datos, esto es, aun cuando un instrumento público, como un subsidio, tenga aplicación territorial, sea a nivel regional como comunal, requiere un almacenamiento de sus datos a un nivel central, donde sean identificables las cantidades de subsidios aplicados por cada uno de estos territorios, según datos transversales al instrumento, tales como el año de aplicación, el territorio de aplicación y, dado el contexto actual y la existencia de estudios relacionados con la

población inmigrante, el país de origen o, en último caso, la agrupación *chileno-extranjero*. Sin embargo, los datos no se encuentran estructurados en un repositorio de beneficios entregados que permitan una rápida respuesta de cuántos beneficios han sido aplicados por territorio, año y país de origen para todos los instrumentos de vivienda.

Lo anterior se tradujo, para el presente estudio, en una decisión entre cercenar el resultado en un análisis sobre los subsidios analizables según las dimensiones en este trabajo abarcadas o generar una mayor extensión de la tesis trabajando los subsidios por grupos diferenciados según los datos disponibles; esta última opción no era abordable, primeramente, por tiempo, y después por el límite de extensión de la tesis.

Por otra parte, fue posible realizar los indicadores de vivienda propuestos, que permiten tener una visualización del plano general de la calidad de viviendas existentes en el parque habitacional de la ciudad de Santiago, por medio de un trabajo replicable a todo el país y extensible a nivel de periodo de tiempo – tanto hacia el pasado como hacia el futuro -, por medio del Detalle Catastral de Roles que semestralmente pone a disposición el Servicio de Impuestos Internos. Esto mismo con los datos de visas otorgadas del Departamento de Extranjería y Migración.

Las viviendas de la ciudad de Santiago, como fue posible observar en el resultado 1, se encuentran sujetas a presentar mejores o peores calidades según los intereses de desarrollo del mercado, lo que habla de una monopolización en la toma de decisiones de mejorar los territorios, según el interés que arrastre el mercado. A modo de ejemplificar lo indicado, se presentará el caso de la comuna de Estación Central.

Estación Central, dentro del periodo analizado, es una comuna que contaba con una probabilidad de elegir viviendas de calidades bajas de 0.59 (59%) al año 2017. En ese mismo año, presentaba un promedio de m<sup>2</sup> por habitante de 17.6 m<sup>2</sup>/Hab para viviendas que, también en promedio, tenían 4 personas. A lo largo del periodo

analizado, la cantidad promedio de personas por vivienda se mantuvo en 4 personas/vivienda, sin embargo, al año 2018 el indicador de construcción promedio bajó a 16.9 m<sup>2</sup>/Hab, el año 2019 a 15.9 m<sup>2</sup>/Hab y el año 2020 a 15.3 m<sup>2</sup>/Hab. Por otra parte, muy por el contrario, la probabilidad de elegir una vivienda de baja calidad fue bajando a 50% el 2018, 46% el 2019 y 42% el 2020, es decir, fueron mejorando las calidades de las viviendas del parque habitacional, pero en desmedro del metraje construido por habitante, por lo cual, se arrastra a los habitantes a tener que vivir, la misma cantidad de personas por vivienda, en un espacio más pequeño.

Con lo anterior, es posible observar, a su vez, que en el territorio existe interés de llegada sobre inmigrantes de la mayoría de los países analizados, generando picos en el porcentaje de elección que sobresalen o de la línea de mediana o de la línea de promedio, lo que significa que su interés está sobre el interés del conjunto de valores de elección de aquellas nacionalidades. Esto sólo encuentra excepción en las personas con países de origen Argentina, Brasil y Otros países. Este interés de llegada no se traduce en un impulso hacia la elección de aplicación de subsidios para la vivienda en esta comuna, tanto para la agrupación *chilenos* como para la agrupación *extranjeros*, ya que, aun habiendo subsidios aplicados en Estación Central, están lejos de convertirse en una de las comunas de mayor preferencia, es más, a medida que avanzan los años dentro del periodo analizado, más se aleja de las mayores preferencias la aplicación de subsidios sobre la comuna. Esto habla de un desarrollo habitacional no enfocado en la oferta de viviendas sociales que, por lo demás, empeora los metrajes disponibles por habitante.

La capacidad de analizar una comuna a partir de estos indicadores permite observar y dar seguimiento al comportamiento del mercado inmobiliario, las condiciones del parque habitacional existente y el interés de llegada de las personas inmigrantes, cuestiones relevantes si se quiere generar una propuesta de mediación, desde algún gobierno – sea este local o central – en el arriendo y/u obtención de vivienda por parte de una persona inmigrante. Una medida de este tipo no sólo podría encontrar resistencia por parte del modo, por medio del cual una persona inmigrante

accede a una vivienda (contrato de arriendo o acuerdo de palabra legalizado), sino también al aplicar criterios de calidad de la vivienda puedan no encontrar stock dentro del parque existente, complicando la aplicación de la reglamentación que se pretenda crear, generando un reincentivo al mercado informal, dada la urgencia por acceder a una vivienda, al mismo tiempo de abrir la posibilidad de generar concentraciones de ofertas específicas desde aquellos actores que tengan capacidad de inversión inmobiliaria y proveer, así, el stock requerido sobre territorios que escasean viviendas de mejor calidad, lo cual, por medio de esta tesis, se ha visto que es la gran mayoría.

Otro aspecto importante de señalar, es que la regulación de las propiedades permite al propietario contar con una valorización completa de sus líneas de construcción, por lo cual, es parte del cuidado a la protección del patrimonio familiar. Una vivienda, de este modo, que cuente con extensiones no regularizadas, será castigada a nivel de valor comercial en el momento que quiera ser comercializada; este problema sigue reproduciéndose y da para pensar el modo en que las construcciones serán evaluadas en el momento donde se quieran aplicar criterios de calidad de las viviendas cuando se requiera crear una especie de banco de viviendas para arriendo, sea o no con foco a inmigrantes.

### El territorio

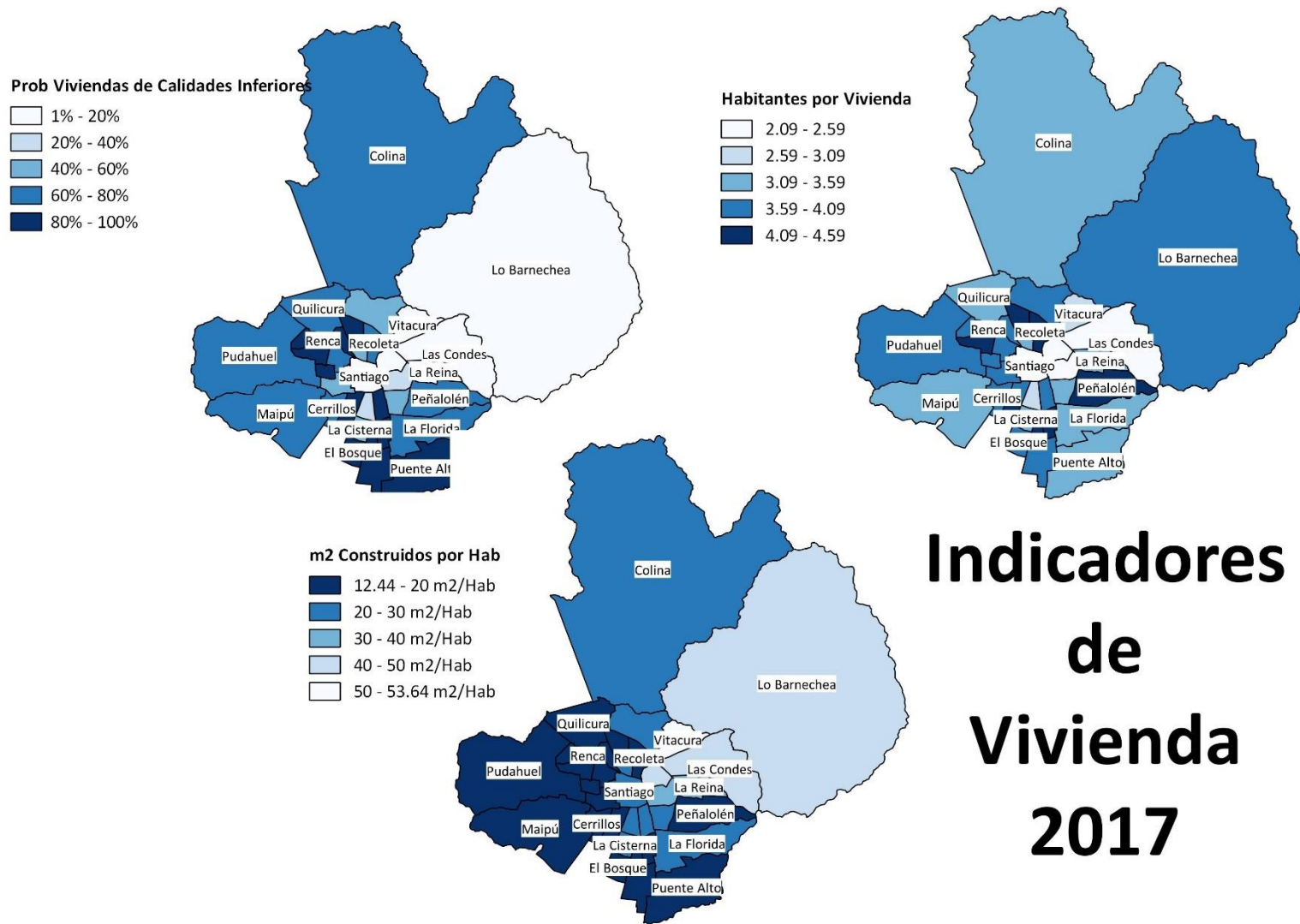
La estructuración del territorio, para este estudio, se puede ver reflejado desde distintas variables presentadas a lo largo de sus resultados. Sin embargo, es la observación en paralelo de todas lo que logra que se establezca un punto de vista más completo que permite medir el formato de avance del mercado – como con el caso anteriormente expuesto de Estación Central – y observar un comportamiento normativo desde el territorio hacia los sujetos, a partir de las calidades de sus viviendas, los metros cuadrados construidos por persona y el número de personas por vivienda. La importancia de los datos acá expuestos, también, permiten dar un seguimiento no a distintas muestras dentro de una población de viviendas, en este



caso, sino a la población completa de viviendas a partir del Detalle Catastral de Roles.

Dado lo anterior, ha sido posible observar una concentración sostenida en el periodo en la ciudad de Santiago de indicadores bajos para comunas específicas. Estas comunas, a su vez, se encuentran ubicadas en zonas más bien homogéneas con respecto a sus vecinas, por lo cual, no sólo se establecen comunas, sino que más bien se puede hablar de una estructuración del territorio o, más coloquialmente, una parcelación de la ciudad de Santiago que mantiene aislados, agrupados y sostenidos los bajos indicadores de los altos (ver Mapa 4, 5, 6 y 7), manteniendo un efecto de lugar desde las condiciones de vivienda y espacios de ellas para cada habitante.

Esto, a su vez, y como fue desarrollado en el resultado 3, se mantiene en la medida que estos mismos territorios concentran las comunas de aplicación de subsidios de la vivienda pensados para las familias vulnerables.



Mapa 4: Mapas de indicadores de vivienda al año 2017  
 Fuente: Elaboración propia con información del SII, 2017, y CENSO, 2017.

En el año 2017 (ver Mapa 4), la concentración de los indicadores de mejor calidad, reflejados en una menor probabilidad de seleccionar una vivienda de calidades *inferior* y *media inferior* está fuertemente concentrada en las comunas situadas hacia el nororiente de la ciudad de Santiago, esta probabilidad, en el caso de Vitacura, llega a ser tan baja que bordea el 1%, muy por el contrario con el resto de las comunas de la ciudad, que en su gran mayoría poseen sobre un 60% de su parque habitacional en estas calidades. Un caso crítico es la comuna de La Pintana, que tiene el 100% de sus viviendas en estas calidades y, tal como fue anteriormente indicado, esta condición se extiende en una probabilidad elevada hacia las comunas vecinas, marcando el sector sur de la ciudad.

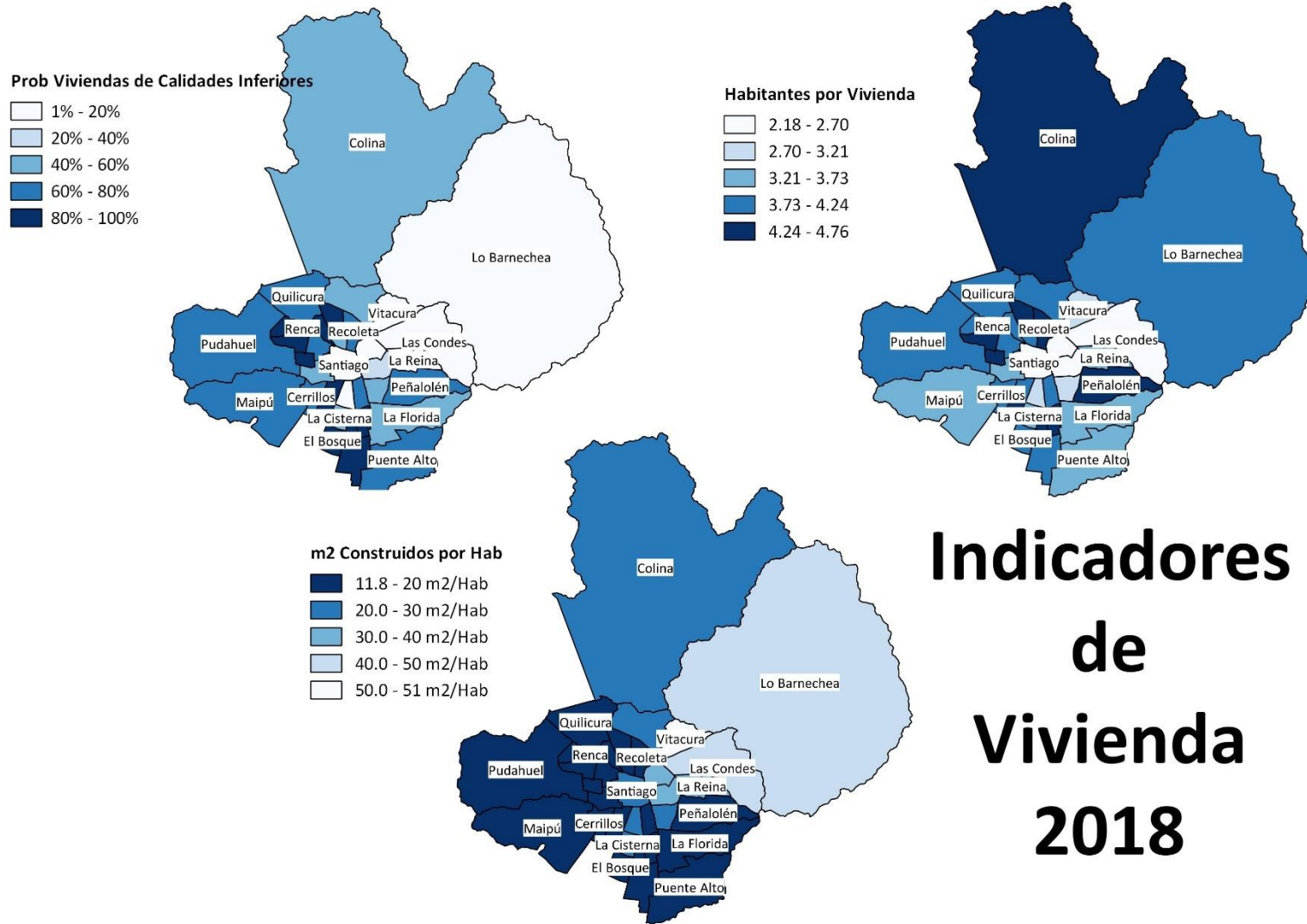
A su vez, esta condición está geográficamente relacionada con los metrajes construidos disponibles por habitante, donde las comunas del sector sur y poniente de la ciudad son aquellas donde menos metros cuadrados habitacionales construidos hay disponible por habitante, muy por el contrario de las comunas concentradas en el sector nororiente, las cuales poseen el doble y más del doble de los metrajes disponibles por habitantes de las comunas del sur y el poniente. Con respecto a las comunas centrales y del norte de la ciudad, se ven situadas en los rangos medios, aunque siempre y cuando estén apegadas al sector nororiente de la ciudad, replicando un efecto de mejora en la medida que más cerca se está de los territorios con mejores indicadores.

Con respecto a la cantidad de habitantes por viviendas, para este año, no se trataría de un indicador que marque grandes diferencias ni esparcimiento de efectos sobre un territorio mayor, con excepción de las comunas más céntricas como Santiago y próximas hacia el oriente. De todos modos, este dato es necesario de considerar para la generación de propuestas de tamaño de viviendas.

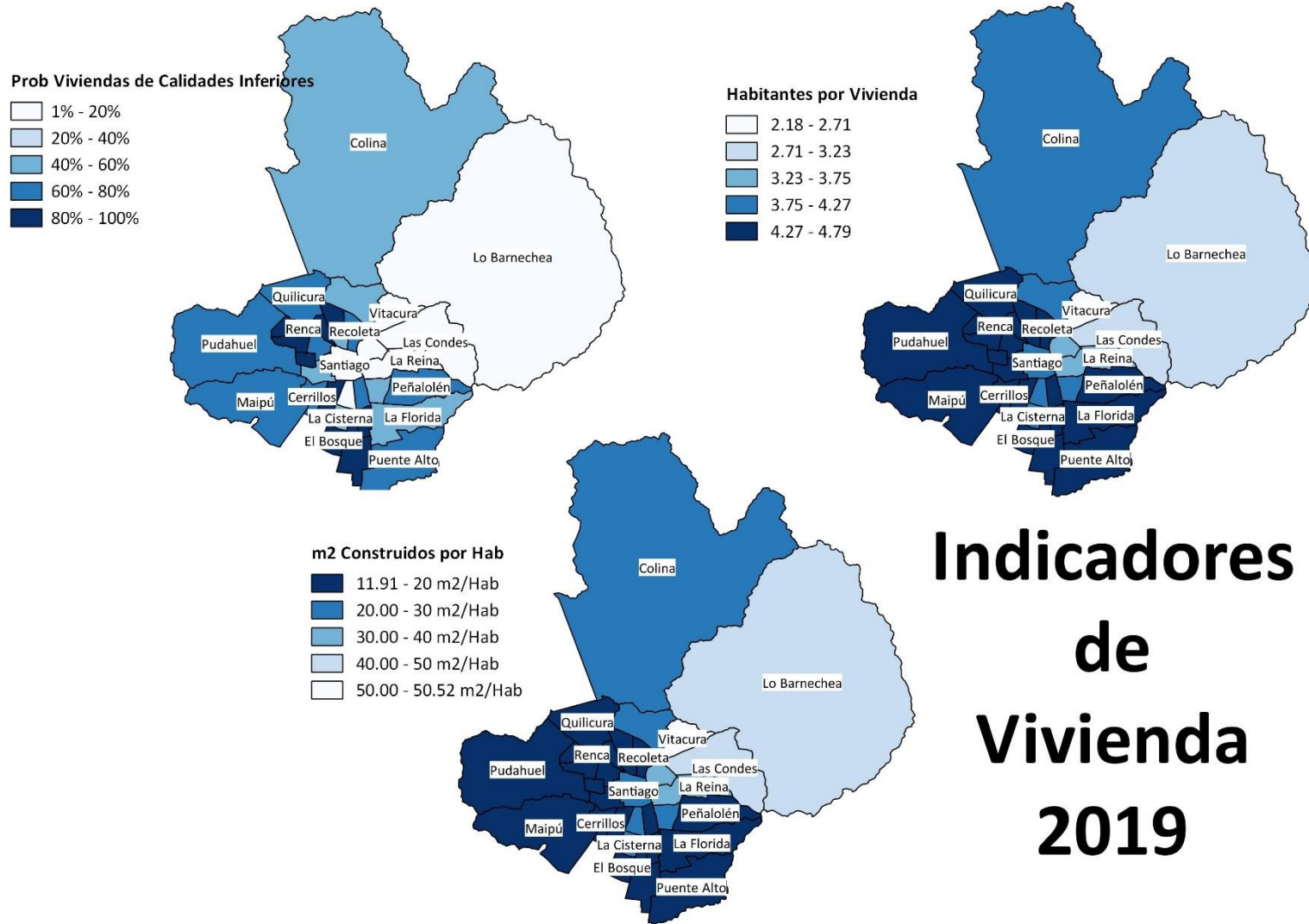
Para el año 2018 (ver Mapa 5) las probabilidades de calidad cambian en las comunas más céntricas y del sector oriente, disminuyendo la probabilidad de selección de viviendas de menor calidad, esto refleja que en la medida que existan comunas cercanas a un territorio de mejor calidad, tienden a mejorar sus viviendas. Sin embargo, en las comunas del sector sur y poniente el indicador se mantiene.

Lo anterior se suma con los habitantes por vivienda, los cuales, en la generalidad, suben en la amplia mayoría de ellas.

Muy por el contrario, el indicador de metros cuadrados habitacionales construidos por habitante a nivel comunal se vio negativamente afectado en el cambio de año. Ante esto se observa que mejoran las calidades de las viviendas, pero no con ello se construye con mayores espacios para los habitantes, que, por cierto, van incrementando de un año para el otro.



Mapa 5: Mapas de indicadores de vivienda al año 2018  
 Fuente: Elaboración propia con información del SII, 2018, y Proyecciones de población INE.



Mapa 6: Mapas de indicadores de vivienda al año 2019

Fuente: Elaboración propia con información del SII, 2019, y Proyecciones de población INE.

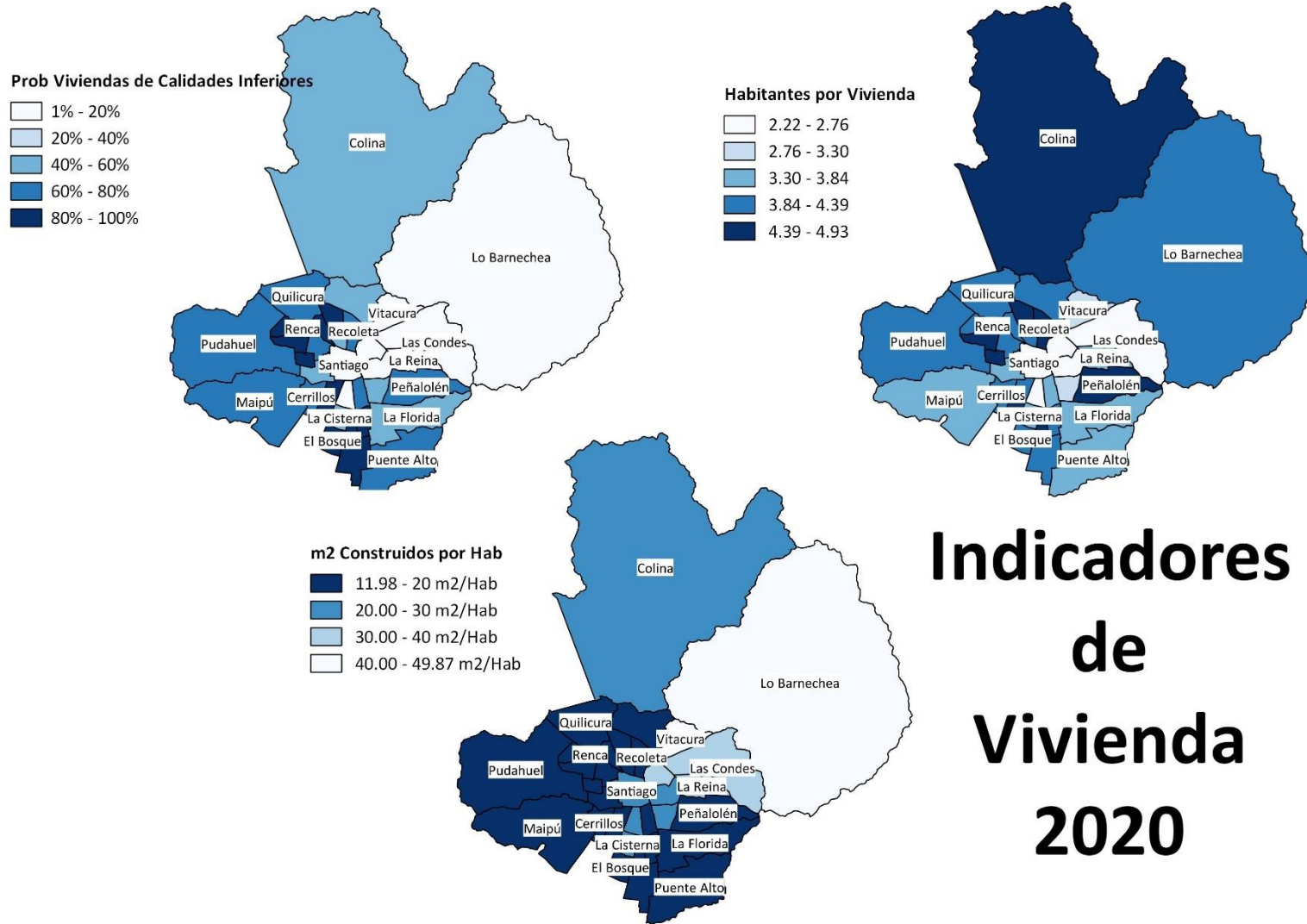
Para el año 2019 (ver Mapa 6), sólo es observada una mejora en la probabilidad de calidades bajas relevante para la comuna de Macul, el resto de las comunas se mantiene relativamente estables dentro del rango figurado.

La mejora mencionada, de todas maneras, no significa una mejora en el indicador de metros cuadrados habitacionales por habitante, por el contrario, la comuna se mantiene dentro del rango figurado, por lo cual, se trata de una expansión del parque habitacional que no se traduce en una mayor disponibilidad de viviendas para los habitantes de la comuna.

Por otra parte, la cantidad de habitantes por vivienda sube y se concentra como un indicador más crítico en las comunas de los sectores sur, suroriente y poniente, donde, por lo demás, se encuentran menores metros cuadrados disponibles y siguen existiendo probabilidades de bajas calidades, en la generalidad, sobre el 60%.

Finalmente, para el año 2020, es posible ver que continúa un estancamiento en la movilidad del rango figurado para las probabilidades de calidades bajas de viviendas en la ciudad, sin embargo, se generó un movimiento de la concentración de los rangos altos del indicador de habitantes por viviendas hacia el sector oriente, aquello impactó directamente en el indicador de metros cuadrados habitacionales por habitante hacia los rangos figurados más altos de aquel; de todos modos, el crecimiento de los habitantes proyectados para cada comuna, no se condice con la generación de nuevas viviendas, ante lo cual, el indicador se ha visto afectado constantemente a lo largo del periodo analizado.

Otro aspecto importante de observar es la redistribución, de manera negativa, de los rangos bajo de metros cuadrados habitacionales por habitante. Esta baja se encuentra nuevamente centrada en las comunas del sector sur, suroriente y poniente, expandiéndose hacia otras comunas más próximas al centro.



Mapa 7: Mapas de indicadores de vivienda al año 2020

Fuente: Elaboración propia con información del SII, 2020, y Proyecciones de población INE.



### Nueva Ley de Migraciones y Vivienda

El 20 de abril del 2021 fue publicada la Nueva Ley de Migración y Extranjería, la cual se trata de un reemplazo a la ley que regulaba las migraciones de 1974.

Esta nueva ley, a diferencia de la antigua ley, establece, en el Artículo 18, el derecho al acceso a la vivienda de los inmigrantes en Chile, aunque es enfática en referirse al derecho al acceso a la vivienda propia, esto es, la adquisición/compra de una vivienda. Este artículo, a su vez, marca que aquello será posible siempre y cuando exista una residencia definitiva del inmigrante en el país, ante lo cual, condiciona el derecho de acceso a la vivienda propia al cumplimiento de los procedimientos de visado.

“Artículo 18.- Derecho de acceso a la vivienda propia. Los extranjeros titulares de residencia definitiva gozarán de los mismos derechos en materia de vivienda propia que los nacionales, cumpliendo los demás requisitos legales.”  
(Ley 21.325)

Lo anterior, indica que la ley sólo replica una continuidad al procedimiento actual de obtención de vivienda que establece el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU, por medio de subsidios del Estado. Por lo demás, la nueva ley instala distintos protocolos de obtención de visas y de cambios en el estado migratorio, ya que por ejemplo, si una persona inmigró a Chile con una visa de estudiante, deberá volver a su país de origen para solicitar, vía consulado, un cambio de categoría en el nuevo trámite de visado. Este procedimiento puede alargar la tramitación de la visa permanente, requerida para poder, recién ahí, postular siquiera a un subsidio para la vivienda.

“Ya no va a ser posible que las personas migrantes, llegando a Chile en la frontera, puedan iniciar una trayectoria ocupacional. Vale decir, personas que estén en Chile, que hayan ingresado a través de la frontera, con una visa transitoria, puedan optar a un empleo y permanecer de manera regular. [La nueva ley], va a impedir que personas que ingresen a Chile en la frontera, de manera transitoria, puedan cambiar de categoría migratoria si es que, por ejemplo, consiguen un contrato de trabajo, si es que se matriculan en una universidad; el nuevo dispositivo legal, obliga a que las personas que estén en esta situación regresen al país de origen y soliciten una visa por motivos

laborales, una visa temporaria para trabajar en Chile a través del consulado”  
(Thayer, 2021)

Con respecto al arriendo de viviendas para inmigrantes, la nueva ley, en su “Título XV Otras disposiciones”, Artículo 175, punto 13, intercala normas especiales de arrendamiento de habitaciones y/o viviendas, provenientes de la Ley 18.101, con la nueva ley de migraciones. Específicamente, son agregados los artículos que hablan de las regulaciones hacia aquellos que arrienden habitaciones o viviendas que no cumplan con las condiciones mínimas que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, extendiendo la responsabilidad de aquel arriendo *abusivo* hacia los arrendadores y subarrendadores.

A su vez, abre espacio a que se generen denuncias en la secretaría regional ministerial del MINVU y/o en las municipalidades correspondientes a cada comuna en caso de que sean observados casos de incumplimiento. También son establecidas las penalidades en cuanto a multas, que son monetariamente agravadas de acuerdo con la gravedad de incumplimiento, la duración de la situación y la determinación sobre cuál o cuánto fue el beneficio de aquel arriendo hacia el arrendador o subarrendador.

Uno de los puntos interesantes a considerar, es que, dentro de las modificaciones a la intercalación de artículos hechos, agrega conceptos que han sido estudiados y se encuentran presentes en las citas realizadas en esta tesis. Puntualmente, a la Ley General de Urbanismo y Construcción le añade la *habitabilidad* como concepto entre los existentes conceptos *salubridad* e *iluminación*, para cumplir con un buen espacio arrendado.

La *habitabilidad* abre espacio al cumplimiento de estándares propuestos desde la misma academia para ser utilizados, vía denuncias y/o fiscalización, en contra de mantenerse en viviendas que hayan sido conseguidas para arriendo. Esto, sumado al análisis de las calidades de vivienda, los metrajes habitacionales por habitante y las comunas donde son aplicados los subsidios en la población extranjera – mayoritariamente sobre un 60% de probabilidad de elección de una vivienda de calidades *inferior* y *media inferior* – tratados en esta tesis, deja entrever una muy elevada preocupación hacia la fiscalización de los arrendadores y subarrendadores, que en una alta probabilidad terminen en multas,

penalidades hacia los arrendadores y subarrendadores, y en la desocupación de las viviendas, pero no así hacia un derecho al acceso a la vivienda en su modo temporal, como el arriendo. Es decir, la persona inmigrante puede verse aún más afectado cuando lo que se hace es fiscalizar a arrendadores y subarrendadores sin generar, al mismo tiempo, mecanismos de acceso a una mejor vivienda. Nos es posible inferir, al respecto, que se abre espacio a extender la informalidad y, además, a que los arrendatarios inmigrantes tengan que encubrir a los arrendadores o subarrendadores, por temor a volver a la calle o a una búsqueda sin protección de una nueva vivienda.

Dada la amplitud de temas que la nueva ley quiere abarcar, es permitido comentar que tampoco se hace responsable del stock de viviendas existentes en cada comuna y/o territorio y las mejoras de sus calidades, para evitar arriendos *abusivos*, sea abuso en el trato como en las condiciones, ni en la generación de algún tipo de banco de viviendas para aplicar con foco a inmigrantes, y proveer así un derecho al acceso a la vivienda.

En conclusión, la nueva ley sólo genera nuevas incertidumbres hacia las personas inmigrantes en materia de acceso a la vivienda, las cuales, probablemente, sólo profundicen la informalidad y el abuso.

## Bibliografía

---

- **ARRIAGADA, CAMILO.** 2020. *Capítulo 1. Migración internacional y subarriendo en áreas centrales de grandes ciudades chilenas: tendencias y oportunidades de nuevas políticas integrales en Vivienda adecuada para migrantes vulnerables en áreas de alta accesibilidad a empleos.* Departamento de Urbanismo, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. Santiago de Chile. Disponible en [https://www.researchgate.net/publication/341713820\\_vivienda\\_adecuada\\_para\\_migrantes\\_internacionales\\_vulnerables\\_en\\_areas\\_de\\_alta\\_accesibilidad\\_a\\_emp\\_leos\\_bases\\_para\\_una\\_discusion\\_de\\_un\\_Sistema\\_de\\_Arriendo\\_Protegido\\_editado\\_por\\_camilo\\_arriagada\\_y\\_tamara](https://www.researchgate.net/publication/341713820_vivienda_adecuada_para_migrantes_internacionales_vulnerables_en_areas_de_alta_accesibilidad_a_emp_leos_bases_para_una_discusion_de_un_Sistema_de_Arriendo_Protegido_editado_por_camilo_arriagada_y_tamara)
- **BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL DE CHILE, BCN.** 2021. *Ley 21325, Ley de Migración y Extranjería.* Disponible en <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1158549>
- **BOURDIEU, PIERRE.** 1999. *Efectos de lugar en La miseria del mundo.* Fondo de Cultura Económica de Argentina. ISBN 950-557-270-0
- **CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN, CCHC.** 2019. *Déficit habitacional: Un desafío pendiente.* Disponible en <https://cchc.cl/2019/deficit-habitacional>
- **CES, CENTRO DE ESTUDIOS SOCIOTERRITORIALES.** 2021. *Catastro Nacional de Campamentos 2021.* Techo, un techo para Chile. Santiago de Chile. Disponible en [https://ceschile.org/wp-content/uploads/2020/11/Informe%20Ejecutivo\\_Catastro%20Campamentos%202020-2021.pdf](https://ceschile.org/wp-content/uploads/2020/11/Informe%20Ejecutivo_Catastro%20Campamentos%202020-2021.pdf)
- **CORREA, JUAN & FLORES, PABLO.** 2019. *Migración, acceso a la vivienda y a la ciudad en Migración en Chile. Evidencia y mitos de una nueva realidad.* LOM Ediciones. Santiago de Chile. ISBN 978-956-00-1227-2
- **ENGELS, FRIEDRICH.** Trad. 2015. *Cómo resuelve Proudhon el problema de la vivienda en Contribución al problema de la vivienda.* Taller de Arquitectura PRAXIS. Santiago de Chile.

- **GARAY, R., CONTRERAS, Y., DÍAZ, J., HERRERA, R., TAPIA, R.** 2016. *Policy Brief : Propuesta para repensar las viviendas y el habitar Chile* . Disponible en <https://doi.org/10.34720/2nv4-0g09>
- **HARAMOTO NISHIKIMOTO, E., CHIANG MIRANDA, P., SEPÚLVEDA OCAMPO, R., KLIWADENKO TREUER, I.** 1987. *Vivienda social: Tipología de desarrollo progresivo*. Disponible en <https://doi.org/10.34720/fkpf-fw87>
- **IMILÁN, WALTER.** 2016. *Políticas y luchas por la vivienda en Chile: el camino neoliberal*. Contested\_cities, Working paper series. Santiago de Chile, Chile. ISSN 2341-2755
- **JERI, TAMARA.** 2020. *Capítulo 2. Reflexiones finales. Oportunidades para incluir la demanda por vivienda bien localizada para migrantes y población vulnerable, en la construcción de políticas de vivienda desde un enfoque de derecho a la ciudad en Vivienda adecuada para migrantes vulnerables en áreas de alta accesibilidad a empleos*. Departamento de Urbanismo, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. Santiago de Chile. Disponible en [https://www.researchgate.net/publication/341713820\\_vivienda\\_adecuada\\_para\\_migrantes\\_internacionales\\_vulnerables\\_en\\_areas\\_de\\_alta\\_accesibilidad\\_a\\_empleos\\_bases\\_para\\_una\\_discusion\\_de\\_un\\_Sistema\\_de\\_Arriendo\\_Protegido\\_editado\\_por\\_camilo\\_arriagada\\_y\\_tamara](https://www.researchgate.net/publication/341713820_vivienda_adecuada_para_migrantes_internacionales_vulnerables_en_areas_de_alta_accesibilidad_a_empleos_bases_para_una_discusion_de_un_Sistema_de_Arriendo_Protegido_editado_por_camilo_arriagada_y_tamara)
- **LOGAN, JOHN R., MOLOTCH, HARVEY.** 2015. *La ciudad como máquina de crecimiento en El mercado contra la ciudad. Globalización, gentrificación y políticas urbanas*. Observatorio Metropolitano de Madrid (ed.), Editorial Traficantes de Sueños. Madrid. ISBN 13: 978-84-943111-4-7
- **MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO, MINVU.** 2017. *Calidad de la Vivienda*. Disponible en <https://storymaps.arcgis.com/stories/f3d7dced2901428fad64c2d8a50b357a>
- **MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO, MINVU.** 2020. *(SERVIU) Postulación al Subsidio de Arriendo de Vivienda (D.S. N°52)*. Disponible en <https://www.minvu.gob.cl/tramite/serviu-postulacion-al-subsidio-de-arriendo-de-vivienda-d-s-n-52/> [Consultado: 04/07/2021]

- **ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE LA SALUD, OMS.** 1990. *Principios de Higiene de la Vivienda*. Ginebra: Organización Mundial de la Salud. [En línea] <<https://apps.who.int/iris/handle/10665/38629>> [Consultado: 01/05/2021]
- **RAMOS, ADAM.** 2017. *El acceso a la vivienda y migración extranjera en Chile*. Énfasis n°10, Centro de Investigación Social (CIS) de TECHO – Chile. Santiago de Chile.
- **SANTOS, MILTON.** 2000. *La naturaleza del espacio. Técnica y tiempo, razón y emoción*. Editorial Ariel. Barcelona. ISBN 84-344-3460-1
- **SASSEN, SASKIA.** 2014. *Inmigrantes y ciudadanos. De las migraciones masivas a la Europa fortaleza*. Editorial Siglo XXI. Madrid, España. ISBN 978-84-323-1652-4
- **SEPÚLVEDA OCAMPO, R., MARTÍNEZ MUÑOZ, L., TAPIA ZARRICUETA, R., JIRÓN MARTÍNEZ, P., ZAPATA ALEGRÍA, I., TORRES JOFRÉ, M., POBLETE TOELQ, C.** 2005. *Mejoramiento del parque habitacional*. Disponible en <https://doi.org/10.34720/s77x-q966>
- **SERVICIO JESUITA A MIGRANTES & TECHO & DEPARTAMENTO DE SOCIOLOGÍA, UNIVERSIDAD DE CHILE & CENTRO DE ÉTICA Y REFLEXIÓN SOCIAL FERNANDO VIVES S.J., UNIVERSIDAD ALBERTO HURTADO.** 2020. [Acceso a la vivienda y condiciones de habitabilidad de la población migrante en Chile](#). Informe N°3, Febrero 2020. [En línea] <<https://www.migracionenchile.cl/wp-content/uploads/2020/06/Informe-3-Vivienda-2020.pdf>> [Consultado: 07/03/2021]
- **STEFONI, CAROLINA & BONHOME, MACARENA.** 2015. *Vidas que se tejen en contextos transnacionales. Un recorrido por el trabajo, la familia y las redes sociales en Rutas migrantes en Chile. Habitar, festejar y trabajar*. Ediciones Universidad Alberto Hurtado, pp. 35-52. Santiago de Chile. ISBN 978-956-357-022-9
- **STEFONI, CAROLINA.** 2016. *La nacionalidad y el color de piel en la racialización del extranjero. Migrantes como buenos trabajadores en el sector de la construcción en Racismo en Chile. La piel como marca de la inmigración*. Editorial Universitaria, Universidad de Chile. Santiago de Chile. ISBN 978-956-11-2502-5
- **SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO REGIONAL Y ADMINISTRATIVO, SUBDERE.** 2011. *Metodología de estructuración territorial de comunas urbanas*. Unidad de Análisis

Territorial y División Política Administrativa, Departamento de Estudios y Evaluación, División de Políticas y Estudios, SUBDERE. Disponible en [http://www.subdere.gov.cl/sites/default/files/documentos/met\\_creac\\_com\\_urb\\_final.pdf](http://www.subdere.gov.cl/sites/default/files/documentos/met_creac_com_urb_final.pdf)

- **THAYER, EDUARDO.** 2017. *Propuestas para una política migratoria democrática.* Universidad de Chile, Vicerrectoría de Extensión y Comunicaciones, Revista Palabra Pública, N°4, diciembre-enero, 2017. Santiago de Chile.
- **THAYER, EDUARDO.** 2019. *Causas y consecuencias de la irregularidad migratoria en Migración en Chile. Evidencia y mitos de una nueva realidad.* LOM Ediciones. Santiago de Chile. ISBN 978-956-00-1227-2
- **THAYER, EDUARDO.** 2021. *Las falencias de la nueva ley de migración y extranjería. ¿Cuál es el efecto de la ley en la vida de las personas migrantes y por qué fomenta la irregularidad?.* MAD, Migración y Acceso a Derechos, y Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Chile. Disponible en <https://www.youtube.com/watch?v=hHlaBLt-DSw>
- **TIJOUX, MARÍA EMILIA.** 2011. *Negando al 'otro': el constante sufrimiento de los inmigrantes peruanos en Chile en Mujeres inmigrantes en Chile ¿Mano de obra o trabajadoras con derechos?* Ediciones Universidad Alberto Hurtado, pp. 15-42. Santiago de Chile. ISBN 978-956-8421-51-9
- **TIJOUX, MARÍA EMILIA.** 2019. *"Yo no soy racista, pero..." en Chile. Evidencia y mitos de una nueva realidad.* LOM Ediciones. Santiago de Chile. ISBN 978-956-00-1227-2
- **TRANSSA CONSULTORES.** 2013. *¿La tasación bancaria es reflejo del valor comercial de una propiedad?.* Revista EMB Constructores. Disponible en <http://www.emb.cl/construccion/articulo.mvc?xid=2682&ni=la-tasacion-bancaria-es-reflejo-del-valor-comercial-de-una-propiedad>
- **VILLAS MONTECINOS, DIEGO.** 2018. *Derecho a la vivienda, derecho a la ciudad y producción social del hábitat.* Memoria para obtener el grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de Chile. Santiago de Chile. Disponible en <http://repositorio.uchile.cl/handle/2250/152385>

- **ZAPATA, CLAUDIA.** 2017. *Racismo e inmigración: la figura del “buen inmigrante”*. Universidad de Chile, Vicerrectoría de Extensión y Comunicaciones, Revista Palabra Pública, N°4, diciembre-enero, 2017. Santiago de Chile.



## Anexos

Anexo 1: Tablas de probabilidad de viviendas por superficie menores y mayores o iguales a 55 m2 construidos, y Probabilidad de calidad por superficie

Tabla 12: Cálculo de probabilidades de propiedades superiores e inferiores a 55 m2 construidos y calidad de las propiedades para el año 2017

Fuente: Elaboración propia con datos del Detalle Catastral 2017 (2do semestre), Servicio de Impuestos Internos, SII.

Año	Nombre Comuna	Total Viv	% Menor 55m2	% Mayor 55m2	< 55m2 Superior	< 55m2 Media Superior	< 55m2 Media	< 55m2 Media Inferior	< 55m2 Inferior	>= 55m2 Superior	>= 55m2 Media Superior	>= 55m2 Media	>= 55m2 Media Inferior	< 55m2 Inferior
2017	Cerrillos	21,782	43.9%	56.1%	0.2%	0.0%	4.4%	38.3%	1.0%	0.0%	0.0%	28.9%	26.2%	0.9%
2017	Santiago	171,982	64.9%	35.1%	0.0%	13.9%	48.2%	2.6%	0.1%	0.0%	3.2%	23.9%	7.6%	0.4%
2017	Cerro Navia	28,864	53.7%	46.3%	0.0%	0.0%	0.3%	46.2%	7.2%	0.0%	0.1%	2.0%	40.9%	3.4%
2017	Conchalí	30,820	34.2%	65.8%	0.1%	0.0%	4.3%	24.8%	5.0%	0.0%	0.1%	10.3%	52.7%	2.7%
2017	El Bosque	40,755	55.0%	45.0%	0.0%	0.0%	3.1%	39.0%	12.9%	0.0%	0.1%	11.8%	28.6%	4.5%
2017	Estación Central	39,784	47.6%	52.4%	0.0%	1.9%	20.4%	23.9%	1.4%	0.0%	0.2%	18.5%	32.3%	1.3%
2017	Huechuraba	24,957	33.9%	66.1%	0.0%	0.2%	0.3%	29.0%	4.4%	0.0%	4.7%	42.9%	17.2%	1.3%
2017	Independencia	29,647	45.7%	54.3%	0.0%	0.0%	39.8%	5.2%	0.6%	0.0%	0.1%	13.6%	38.5%	2.1%
2017	La Cisterna	25,431	30.0%	70.0%	0.0%	0.0%	19.4%	8.8%	1.8%	0.0%	0.1%	27.9%	37.0%	5.0%
2017	La Florida	110,933	34.8%	65.2%	0.1%	0.0%	5.5%	27.4%	1.7%	0.0%	0.2%	33.5%	30.4%	1.1%
2017	La Granja	28,086	44.3%	55.7%	0.0%	0.0%	0.6%	35.3%	8.4%	0.0%	0.1%	3.0%	44.4%	8.2%
2017	La Pintana	46,318	74.8%	25.2%	0.0%	0.0%	0.0%	46.8%	28.0%	0.0%	0.0%	0.3%	19.2%	5.7%
2017	La Reina	27,535	9.6%	90.4%	0.0%	0.6%	2.5%	6.1%	0.4%	0.0%	17.9%	59.0%	13.1%	0.4%
2017	Las Condes	117,222	13.9%	86.1%	0.2%	8.7%	2.4%	2.5%	0.0%	2.7%	41.4%	39.1%	3.0%	0.0%
2017	Lo Barnechea	27,565	14.1%	85.9%	0.2%	1.6%	1.5%	10.2%	0.7%	8.7%	52.7%	16.4%	7.7%	0.4%
2017	Lo Espejo	22,736	44.4%	55.6%	0.0%	0.0%	0.1%	37.2%	7.1%	0.0%	0.1%	1.1%	49.7%	4.8%
2017	Lo Prado	23,586	51.8%	48.2%	0.2%	0.0%	2.0%	46.3%	3.4%	0.0%	0.1%	6.3%	40.5%	1.2%
2017	Macul	36,684	34.0%	66.0%	0.0%	4.7%	8.1%	19.9%	1.2%	0.0%	6.9%	23.9%	33.3%	2.0%
2017	Maipú	155,351	57.7%	42.3%	0.0%	0.0%	5.4%	51.8%	0.4%	0.0%	0.2%	21.2%	20.7%	0.2%
2017	Nuñoa	88,238	18.4%	81.6%	0.2%	9.4%	5.5%	3.2%	0.0%	0.2%	24.5%	37.9%	18.9%	0.2%
2017	Pedro Aguirre Cerda	25,985	27.4%	72.6%	0.0%	0.0%	0.4%	21.5%	5.5%	0.0%	0.1%	8.9%	58.6%	4.9%
2017	Peñalolén	58,014	44.3%	55.7%	0.1%	0.0%	0.5%	34.1%	9.6%	0.0%	7.8%	24.3%	21.8%	1.9%
2017	Providencia	67,971	23.3%	76.7%	0.0%	8.0%	15.1%	0.1%	0.0%	0.0%	21.7%	53.2%	1.7%	0.1%
2017	Pudahuel	61,667	67.7%	32.3%	0.0%	0.0%	5.6%	59.7%	2.1%	0.0%	0.3%	16.7%	14.8%	0.8%
2017	Quilicura	58,509	64.9%	35.1%	0.0%	0.0%	4.7%	59.4%	0.9%	0.0%	0.0%	25.2%	9.5%	0.4%
2017	Quinta Normal	30,033	49.3%	50.7%	0.0%	0.0%	17.9%	29.6%	1.8%	0.0%	0.1%	7.1%	39.6%	3.8%
2017	Recoleta	37,728	33.8%	66.2%	0.2%	0.0%	11.2%	17.4%	5.0%	0.0%	0.1%	17.9%	44.8%	3.3%
2017	Renca	38,108	61.8%	38.2%	0.0%	0.0%	2.9%	52.1%	6.8%	0.0%	0.0%	9.0%	27.9%	1.3%
2017	San Joaquín	25,019	29.9%	70.1%	0.0%	2.7%	3.4%	18.8%	5.0%	0.0%	1.9%	9.9%	52.4%	5.9%
2017	San Miguel	38,458	28.4%	71.6%	0.0%	3.2%	20.7%	3.4%	1.1%	0.0%	9.6%	45.6%	14.6%	1.8%
2017	San Ramón	19,010	51.4%	48.6%	0.0%	0.0%	0.1%	32.6%	18.6%	0.0%	0.0%	5.5%	33.9%	9.2%
2017	Vitacura	31,332	1.7%	98.3%	0.0%	1.3%	0.3%	0.0%	0.0%	6.4%	48.2%	42.6%	1.1%	0.0%
2017	Puente Alto	170,535	58.7%	41.3%	0.0%	0.0%	1.2%	53.4%	4.1%	0.0%	0.0%	17.6%	22.7%	0.9%
2017	Colina	36,161	56.2%	43.8%	0.0%	0.0%	0.9%	53.3%	2.0%	0.7%	21.7%	15.2%	5.7%	0.5%

Tabla 13: Cálculo de probabilidades de propiedades superiores e inferiores a 55 m<sup>2</sup> construidos y calidad de las propiedades para el año 2018

Fuente: Elaboración propia con datos del Detalle Catastral 2018 (2do semestre), Servicio de Impuestos Internos, SII.

Año	Nombre Comuna	Total Viv	% Menor 55m <sup>2</sup>	% Mayor 55m <sup>2</sup>	< 55m <sup>2</sup> Superior	< 55m <sup>2</sup> Media Superior	< 55m <sup>2</sup> Media	< 55m <sup>2</sup> Media Inferior	< 55m <sup>2</sup> Inferior	>= 55m <sup>2</sup> Superior	>= 55m <sup>2</sup> Media Superior	>= 55m <sup>2</sup> Media	>= 55m <sup>2</sup> Media Inferior	< 55m <sup>2</sup> Inferior
2018	Cerrillos	21,787	43.7%	56.3%	0.0%	0.0%	4.4%	38.3%	1.0%	0.0%	0.1%	29.0%	26.3%	0.9%
2018	Santiago	179,600	65.9%	34.1%	0.0%	13.7%	49.7%	2.5%	0.1%	0.0%	3.1%	23.3%	7.3%	0.3%
2018	Cerro Navia	29,483	52.4%	47.6%	0.0%	0.0%	0.3%	45.1%	7.0%	0.0%	0.1%	1.9%	42.3%	3.3%
2018	Conchalí	31,404	34.0%	66.0%	0.0%	0.0%	4.7%	24.4%	4.9%	0.0%	0.1%	11.1%	52.0%	2.7%
2018	El Bosque	41,029	55.1%	44.9%	0.0%	0.0%	3.7%	38.7%	12.7%	0.0%	0.1%	11.7%	28.6%	4.5%
2018	Estación Central	46,674	54.7%	45.3%	0.0%	11.9%	21.2%	20.4%	1.2%	0.0%	0.7%	16.0%	27.5%	1.1%
2018	Huechuraba	25,537	33.2%	66.8%	0.0%	0.3%	0.3%	28.3%	4.3%	0.0%	5.1%	43.6%	16.8%	1.3%
2018	Independencia	30,487	46.9%	53.1%	0.0%	0.0%	41.2%	5.1%	0.6%	0.0%	0.1%	13.7%	37.3%	2.0%
2018	La Cisterna	26,328	31.3%	68.7%	0.0%	0.0%	21.3%	8.2%	1.7%	0.0%	0.1%	28.2%	35.6%	4.8%
2018	La Florida	112,425	35.0%	65.0%	0.0%	0.0%	6.3%	27.0%	1.7%	0.0%	0.2%	33.6%	30.1%	1.0%
2018	La Granja	28,360	44.8%	55.2%	0.0%	0.0%	0.6%	35.9%	8.3%	0.0%	0.1%	2.9%	44.1%	8.1%
2018	La Pintana	46,388	74.3%	25.7%	0.0%	0.0%	0.0%	46.6%	27.7%	0.0%	0.0%	0.3%	19.6%	5.7%
2018	La Reina	27,847	9.5%	90.5%	0.0%	0.6%	2.5%	6.0%	0.4%	0.0%	18.8%	58.4%	12.9%	0.4%
2018	Las Condes	119,927	14.4%	85.6%	0.2%	9.2%	2.6%	2.5%	0.0%	2.8%	40.3%	39.6%	2.9%	0.0%
2018	Lo Barnechea	29,062	13.5%	86.5%	0.2%	1.2%	1.7%	9.7%	0.7%	11.8%	50.5%	16.1%	7.7%	0.4%
2018	Lo Espejo	22,723	44.1%	55.9%	0.0%	0.0%	0.1%	37.0%	6.9%	0.0%	0.1%	1.1%	50.0%	4.8%
2018	Lo Prado	23,592	51.5%	48.5%	0.0%	0.0%	1.9%	46.2%	3.3%	0.0%	0.1%	6.4%	40.8%	1.2%
2018	Macul	39,500	34.9%	65.1%	0.0%	5.4%	9.9%	18.5%	1.1%	0.0%	7.7%	24.6%	30.9%	1.8%
2018	Maipú	156,196	57.3%	42.7%	0.0%	0.0%	5.4%	51.5%	0.4%	0.0%	0.1%	21.6%	20.7%	0.2%
2018	Nuñoa	92,118	19.3%	80.7%	0.2%	10.8%	5.3%	3.1%	0.0%	0.2%	26.1%	36.2%	18.0%	0.2%
2018	Pedro Aguirre Cerda	25,979	27.4%	72.6%	0.0%	0.0%	0.4%	21.5%	5.5%	0.0%	0.1%	8.9%	58.7%	4.9%
2018	Peñalolén	58,336	43.8%	56.2%	0.0%	0.0%	0.5%	33.8%	9.5%	0.0%	8.1%	24.4%	21.8%	1.8%
2018	Providencia	69,230	23.0%	77.0%	0.1%	8.0%	14.8%	0.1%	0.0%	0.2%	22.5%	52.5%	1.6%	0.1%
2018	Pudahuel	62,240	67.2%	32.8%	0.0%	0.0%	5.7%	59.1%	2.1%	0.0%	0.3%	17.3%	14.7%	0.8%
2018	Quilicura	61,410	62.4%	37.6%	0.0%	0.0%	5.1%	56.5%	0.8%	0.0%	0.0%	24.7%	12.5%	0.4%
2018	Quinta Normal	32,763	53.2%	46.8%	0.0%	0.0%	24.4%	27.2%	1.6%	0.0%	0.1%	6.9%	36.3%	3.5%
2018	Recoleta	38,212	33.8%	66.2%	0.0%	0.0%	11.7%	17.2%	4.9%	0.0%	0.1%	18.3%	44.4%	3.3%
2018	Renca	38,436	61.6%	38.4%	0.0%	0.0%	2.9%	52.0%	6.7%	0.0%	0.0%	8.9%	28.2%	1.3%
2018	San Joaquín	25,696	31.4%	68.6%	0.0%	2.6%	5.5%	18.3%	4.8%	0.0%	1.8%	10.1%	51.1%	5.7%
2018	San Miguel	42,571	31.8%	68.2%	0.0%	3.6%	24.2%	3.1%	1.0%	0.0%	9.4%	44.0%	13.2%	1.6%
2018	San Ramón	19,016	51.3%	48.7%	0.0%	0.0%	0.1%	32.6%	18.6%	0.0%	0.0%	5.5%	33.9%	9.2%
2018	Vitacura	32,186	1.6%	98.4%	0.0%	1.2%	0.4%	0.0%	0.0%	6.7%	48.2%	42.3%	1.1%	0.0%
2018	Puente Alto	171,894	58.1%	41.9%	0.0%	0.0%	1.3%	52.7%	4.0%	0.0%	0.0%	18.2%	22.7%	0.9%
2018	Colina	37,910	54.0%	46.0%	0.0%	0.0%	0.9%	51.1%	2.0%	0.7%	22.3%	16.7%	5.9%	0.5%

Tabla 14: Cálculo de probabilidades de propiedades superiores e inferiores a 55 m2 construidos y calidad de las propiedades para el año 2019

Fuente: Elaboración propia con datos del Detalle Catastral 2019 (2do semestre), Servicio de Impuestos Internos, SII.

Año	Nombre Comuna	Total Viv	% Menor 55m2	% Mayor 55m2	< 55m2 Superior	< 55m2 Media Superior	< 55m2 Media	< 55m2 Media Inferior	< 55m2 Inferior	>= 55m2 Superior	>= 55m2 Media Superior	>= 55m2 Media	>= 55m2 Media Inferior	< 55m2 Inferior
2019	Cerrillos	22,154	43.2%	56.8%	0.0%	0.0%	4.5%	37.7%	1.0%	0.0%	0.0%	30.0%	25.9%	0.9%
2019	Santiago	185,471	66.8%	33.2%	0.0%	13.6%	50.6%	2.5%	0.1%	0.0%	3.1%	22.8%	7.0%	0.3%
2019	Cerro Navia	29,496	52.0%	48.0%	0.0%	0.0%	0.4%	44.7%	6.9%	0.0%	0.1%	2.2%	42.5%	3.2%
2019	Conchalí	31,380	34.0%	66.0%	0.0%	0.0%	4.7%	24.4%	4.8%	0.0%	0.1%	11.2%	52.1%	2.7%
2019	El Bosque	41,045	54.6%	45.4%	0.0%	0.0%	3.7%	38.5%	12.5%	0.0%	0.1%	11.8%	29.0%	4.5%
2019	Estación Central	50,877	58.3%	41.7%	0.0%	17.9%	20.7%	18.7%	1.1%	0.0%	0.8%	14.7%	25.2%	1.1%
2019	Huechuraba	25,855	32.7%	67.3%	0.0%	0.2%	0.3%	27.9%	4.3%	0.0%	5.0%	44.3%	16.6%	1.3%
2019	Independencia	33,387	51.1%	48.9%	0.0%	0.0%	45.9%	4.7%	0.5%	0.0%	0.1%	12.9%	34.1%	1.9%
2019	La Cisterna	27,328	33.9%	66.1%	0.0%	2.0%	22.4%	7.9%	1.6%	0.0%	0.1%	27.2%	34.1%	4.6%
2019	La Florida	114,860	35.3%	64.7%	0.0%	0.6%	6.5%	26.6%	1.6%	0.0%	0.3%	33.2%	30.2%	1.0%
2019	La Granja	28,887	44.7%	55.3%	0.0%	0.0%	1.6%	35.1%	8.0%	0.0%	0.1%	2.9%	44.3%	7.9%
2019	La Pintana	46,808	73.5%	26.5%	0.0%	0.0%	0.0%	46.2%	27.3%	0.0%	0.0%	0.3%	20.5%	5.7%
2019	La Reina	28,601	10.1%	89.9%	0.0%	1.5%	2.4%	5.9%	0.4%	0.0%	19.9%	57.0%	12.5%	0.3%
2019	Las Condes	121,047	14.5%	85.5%	0.2%	9.4%	2.6%	2.3%	0.0%	2.8%	40.0%	39.6%	3.0%	0.0%
2019	Lo Barnechea	29,821	13.1%	86.9%	0.3%	1.2%	1.6%	9.4%	0.6%	13.1%	50.1%	15.7%	7.6%	0.4%
2019	Lo Espejo	22,724	43.9%	56.1%	0.0%	0.0%	0.1%	36.9%	6.9%	0.0%	0.1%	1.1%	50.2%	4.8%
2019	Lo Prado	23,590	51.4%	48.6%	0.0%	0.0%	1.9%	46.2%	3.3%	0.0%	0.1%	6.5%	40.8%	1.2%
2019	Macul	40,843	35.9%	64.1%	0.0%	6.4%	10.5%	17.9%	1.1%	0.0%	8.2%	24.4%	29.9%	1.8%
2019	Maipú	156,862	57.0%	43.0%	0.0%	0.0%	5.5%	51.1%	0.4%	0.0%	0.2%	21.7%	20.8%	0.2%
2019	Nuñoa	95,368	20.4%	79.6%	0.2%	12.2%	5.1%	2.9%	0.0%	0.2%	27.2%	34.7%	17.3%	0.2%
2019	Pedro Aguirre Cerda	26,140	27.1%	72.9%	0.0%	0.0%	0.4%	21.3%	5.4%	0.0%	0.1%	8.8%	59.1%	4.9%
2019	Peñalolén	58,823	43.3%	56.7%	0.0%	0.0%	0.5%	33.4%	9.4%	0.0%	8.4%	24.2%	22.2%	1.9%
2019	Providencia	70,692	22.9%	77.1%	0.1%	8.0%	14.6%	0.1%	0.0%	0.2%	23.4%	51.8%	1.6%	0.1%
2019	Pudahuel	62,669	66.7%	33.3%	0.0%	0.0%	5.7%	58.7%	2.1%	0.0%	0.3%	17.7%	14.7%	0.8%
2019	Quilicura	61,464	61.0%	39.0%	0.0%	0.0%	5.1%	55.1%	0.8%	0.0%	0.0%	24.8%	13.9%	0.3%
2019	Quinta Normal	33,503	54.0%	46.0%	0.0%	0.0%	25.8%	26.6%	1.6%	0.0%	0.1%	7.1%	35.4%	3.4%
2019	Recoleta	38,478	33.9%	66.1%	0.0%	0.0%	12.0%	17.1%	4.8%	0.0%	0.1%	18.6%	44.1%	3.3%
2019	Renca	38,391	61.5%	38.5%	0.0%	0.0%	2.9%	51.9%	6.7%	0.0%	0.0%	8.9%	28.3%	1.3%
2019	San Joaquín	26,917	32.7%	67.3%	0.0%	4.6%	6.0%	17.5%	4.6%	0.0%	2.1%	9.7%	50.1%	5.4%
2019	San Miguel	51,119	40.0%	60.0%	0.0%	3.5%	33.2%	2.4%	0.8%	0.0%	8.2%	39.5%	11.0%	1.3%
2019	San Ramón	19,032	50.9%	49.1%	0.0%	0.0%	0.1%	32.6%	18.2%	0.0%	0.0%	5.5%	34.3%	9.2%
2019	Vitacura	32,494	1.7%	98.3%	0.0%	1.3%	0.4%	0.0%	0.0%	7.1%	48.4%	41.8%	1.0%	0.0%
2019	Puente Alto	172,735	57.7%	42.3%	0.0%	0.0%	1.3%	52.4%	4.0%	0.0%	0.0%	18.7%	22.6%	0.9%
2019	Colina	38,973	52.5%	47.5%	0.0%	0.0%	0.9%	49.8%	1.9%	0.7%	22.1%	17.8%	6.4%	0.4%

Tabla 15: Cálculo de probabilidades de propiedades superiores e inferiores a 55 m2 construidos y calidad de las propiedades para el año 2020

Fuente: Elaboración propia con datos del Detalle Catastral 2020 (2do semestre), Servicio de Impuestos Internos, SII.

Año	Nombre Comuna	Total Viv	% Menor 55m2	% Mayor 55m2	< 55m2 Superior	< 55m2 Media Superior	< 55m2 Media	< 55m2 Media Inferior	< 55m2 Inferior	>= 55m2 Superior	>= 55m2 Media Superior	>= 55m2 Media	>= 55m2 Media Inferior	< 55m2 Inferior
2020	Cerrillos	22,491	42.7%	57.3%	0.0%	0.0%	4.7%	37.0%	0.9%	0.0%	0.0%	30.8%	25.6%	0.9%
2020	Santiago	190,834	67.2%	32.8%	0.0%	14.4%	50.3%	2.4%	0.1%	0.0%	3.2%	22.4%	6.8%	0.3%
2020	Cerro Navia	29,535	51.9%	48.1%	0.0%	0.0%	0.4%	44.5%	6.9%	0.0%	0.1%	2.2%	42.6%	3.2%
2020	Conchalí	31,687	34.1%	65.9%	0.0%	0.0%	5.3%	24.1%	4.7%	0.0%	0.1%	11.3%	51.8%	2.6%
2020	El Bosque	41,207	54.1%	45.9%	0.0%	0.0%	3.7%	38.1%	12.3%	0.0%	0.1%	11.8%	29.6%	4.5%
2020	Estación Central	56,170	61.5%	38.5%	0.0%	22.1%	21.6%	16.9%	1.0%	0.0%	1.3%	13.4%	22.8%	1.0%
2020	Huechuraba	26,114	32.3%	67.7%	0.0%	0.2%	0.3%	27.6%	4.2%	0.0%	5.0%	44.9%	16.5%	1.3%
2020	Independencia	33,802	51.3%	48.7%	0.0%	0.0%	46.2%	4.6%	0.5%	0.0%	0.1%	13.1%	33.7%	1.8%
2020	La Cisterna	29,457	38.2%	61.8%	0.0%	6.4%	23.0%	7.3%	1.5%	0.0%	0.5%	25.7%	31.4%	4.3%
2020	La Florida	118,260	36.0%	64.0%	0.0%	1.2%	6.9%	26.4%	1.6%	0.0%	0.5%	33.0%	29.5%	1.0%
2020	La Granja	29,020	44.4%	55.6%	0.0%	0.0%	1.6%	34.9%	8.0%	0.0%	0.1%	2.9%	44.7%	7.9%
2020	La Pintana	47,109	73.3%	26.7%	0.0%	0.0%	0.0%	46.4%	26.9%	0.0%	0.0%	0.3%	20.7%	5.7%
2020	La Reina	29,034	10.3%	89.7%	0.0%	1.8%	2.4%	5.8%	0.4%	0.0%	20.8%	56.2%	12.3%	0.3%
2020	Las Condes	122,319	14.8%	85.2%	0.2%	9.8%	2.6%	2.3%	0.0%	2.9%	40.1%	39.2%	2.9%	0.0%
2020	Lo Barnechea	30,747	13.1%	86.9%	0.3%	1.5%	1.6%	9.1%	0.6%	13.9%	50.0%	15.2%	7.4%	0.4%
2020	Lo Espejo	22,947	43.4%	56.6%	0.0%	0.0%	0.1%	36.5%	6.8%	0.0%	0.1%	1.1%	50.7%	4.8%
2020	Lo Prado	23,594	51.2%	48.8%	0.0%	0.0%	1.9%	46.0%	3.3%	0.0%	0.1%	6.7%	40.9%	1.2%
2020	Macul	41,737	35.9%	64.1%	0.0%	6.3%	11.2%	17.4%	1.0%	0.0%	8.0%	25.1%	29.3%	1.7%
2020	Maipú	158,353	56.5%	43.5%	0.0%	0.0%	5.7%	50.4%	0.4%	0.0%	0.2%	22.2%	20.8%	0.2%
2020	Nuñoa	100,283	21.9%	78.1%	0.2%	13.9%	5.0%	2.8%	0.0%	0.2%	28.2%	33.2%	16.4%	0.1%
2020	Pedro Aguirre Cerda	26,148	27.1%	72.9%	0.0%	0.0%	0.4%	21.2%	5.4%	0.0%	0.1%	8.8%	59.1%	4.9%
2020	Peñalolén	60,008	42.3%	57.7%	0.0%	0.0%	0.5%	32.7%	9.1%	0.0%	8.9%	24.1%	22.8%	1.8%
2020	Providencia	71,182	22.9%	77.1%	0.1%	8.1%	14.5%	0.1%	0.0%	0.2%	23.9%	51.4%	1.5%	0.1%
2020	Pudahuel	62,953	66.5%	33.5%	0.0%	0.0%	5.9%	58.3%	2.1%	0.0%	0.3%	17.9%	14.8%	0.8%
2020	Quilicura	61,827	60.4%	39.6%	0.0%	0.0%	5.1%	54.5%	0.8%	0.0%	0.0%	25.3%	14.0%	0.3%
2020	Quinta Normal	34,937	54.9%	45.1%	0.0%	0.0%	27.9%	25.5%	1.5%	0.0%	0.1%	7.0%	34.7%	3.2%
2020	Recoleta	38,486	33.8%	66.2%	0.0%	0.0%	12.0%	17.0%	4.8%	0.0%	0.1%	18.6%	44.2%	3.3%
2020	Renca	39,265	59.9%	40.1%	0.0%	0.0%	2.8%	50.7%	6.4%	0.0%	0.0%	8.8%	29.9%	1.3%
2020	San Joaquín	27,305	33.6%	66.4%	0.0%	6.0%	5.9%	17.2%	4.5%	0.0%	2.1%	9.5%	49.4%	5.3%
2020	San Miguel	53,953	41.5%	58.5%	0.0%	3.6%	34.9%	2.3%	0.8%	0.0%	8.0%	38.8%	10.4%	1.3%
2020	San Ramón	19,040	50.7%	49.3%	0.0%	0.0%	0.1%	32.5%	18.1%	0.0%	0.1%	5.5%	34.6%	9.1%
2020	Vitacura	32,997	1.7%	98.3%	0.0%	1.3%	0.4%	0.0%	0.0%	7.4%	48.9%	41.0%	1.0%	0.0%
2020	Puente Alto	173,137	57.3%	42.7%	0.0%	0.0%	1.4%	51.9%	4.0%	0.0%	0.0%	19.0%	22.7%	0.9%
2020	Colina	40,367	51.2%	48.8%	0.0%	0.0%	0.8%	48.6%	1.8%	0.8%	22.2%	18.6%	6.8%	0.4%

Anexo 2: Tabla de países de origen trabajados según porcentaje de representación en el área de estudio por año

Tabla 16: Países de origen trabajados por año según representación de visas otorgadas en el periodo 2017-2020

Fuente: Elaboración propia con datos del DEM 2017-2020.

Año	Nacionalidad	Nro. De Visas	Porcentaje sobre Total Área de Estudio
2017	Argentina	3142	2.0%
	Bolivia	5099	3.2%
	Brasil	1965	1.2%
	China	1961	1.2%
	Colombia	20027	12.7%
	Ecuador	4677	3.0%
	Haití	25306	16.1%
	Perú	30094	19.1%
	Venezuela	56004	35.5%
	República Dominicana	1051	0.7%
Otros países	8,237	5.2%	
2018	Argentina	2173	1.0%
	Bolivia	4743	2.3%
	Brasil	1504	0.7%
	China	1523	0.7%
	Colombia	19467	9.3%
	Ecuador	4703	2.2%
	Haití	46818	22.4%
	Perú	31221	14.9%
	República Dominicana	3098	1.5%
	Venezuela	86948	41.5%
Otros países	7,080	3.4%	
2019	Argentina	2972	1.8%
	Bolivia	4562	2.7%
	Brasil	1880	1.1%
	China	1542	0.9%
	Colombia	15917	9.5%
	Ecuador	3911	2.3%
	Haití	13464	8.1%
	Perú	21462	12.9%
	República Dominicana	3138	1.9%
	Venezuela	91099	54.6%
Otros países	7,024	4.2%	
2020	Argentina	1953	2.1%
	Bolivia	2657	2.9%
	Brasil	1089	1.2%
	China	715	0.8%
	Colombia	10398	11.2%
	Ecuador	2381	2.6%
	Haití	13437	14.5%
	Perú	12593	13.6%
	República Dominicana	868	0.9%
	Venezuela	42037	45.4%
Otros países	4,521	4.9%	

Anexo 3: Tablas de aplicación de subsidios para chilenos separadas por años y ordenadas por cantidad de subsidios

Tabla 17: Cruce entre cantidad de subsidios aplicados por chilenos y probabilidad de elegir una vivienda de calidad media inferior e inferior por comuna durante el año 2017

Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU, 2017, y SII 2017

2017			
Comuna	País de Origen	Cantidad de Subsidios	Probabilidad de Viviendas Calidades media inferior e inferior
Puente Alto	Chileno	4812	81%
Maipú	Chileno	4011	73%
La Florida	Chileno	2170	61%
Peñalolén	Chileno	1709	67%
Renca	Chileno	1607	88%
La Pintana	Chileno	1533	100%
Pudahuel	Chileno	1459	77%
Quilicura	Chileno	1453	70%
Estación Central	Chileno	880	59%
La Granja	Chileno	778	96%
Pedro Aguirre Cerda	Chileno	753	91%
Colina	Chileno	706	61%
San Ramón	Chileno	689	94%
El Bosque	Chileno	653	85%
San Joaquín	Chileno	629	82%
Cerro Navia	Chileno	586	98%
Cerrillos	Chileno	383	66%
Conchalí	Chileno	378	85%
Recoleta	Chileno	313	71%
Lo Prado	Chileno	312	91%
Independencia	Chileno	283	46%
Macul	Chileno	249	56%
La Cisterna	Chileno	232	53%
Santiago	Chileno	206	11%
La Reina	Chileno	200	20%
Quinta Normal	Chileno	186	75%
Lo Barnechea	Chileno	151	19%
Huechuraba	Chileno	130	52%
Ñuñoa	Chileno	105	22%
San Miguel	Chileno	99	21%
Lo Espejo	Chileno	82	99%
Las Condes	Chileno	2	6%
Providencia	Chileno	0	2%
Vitacura	Chileno	0	1%

Tabla 18: Cruce entre cantidad de subsidios aplicados por chilenos y probabilidad de elegir una vivienda de calidad media inferior e inferior por comuna durante el año 2018  
Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU, 2018, y SII 2018

2018			
Comuna	País de Origen	Cantidad de Subsidios	Probabilidad de Viviendas Calidades media inferior e inferior
Puente Alto	Chileno	3565	80%
Maipú	Chileno	2308	73%
La Pintana	Chileno	1446	100%
Colina	Chileno	1322	59%
Pudahuel	Chileno	1166	77%
La Florida	Chileno	949	60%
Renca	Chileno	814	88%
Quilicura	Chileno	806	70%
Lo Prado	Chileno	653	92%
Cerro Navia	Chileno	629	98%
Peñalolén	Chileno	607	67%
La Granja	Chileno	524	96%
El Bosque	Chileno	376	84%
Conchalí	Chileno	360	84%
San Joaquín	Chileno	342	80%
Pedro Aguirre Cerda	Chileno	285	91%
San Ramón	Chileno	282	94%
Huechuraba	Chileno	245	51%
Lo Barnechea	Chileno	187	18%
Macul	Chileno	184	52%
Recoleta	Chileno	166	70%
Quinta Normal	Chileno	145	69%
Cerrillos	Chileno	143	67%
Estación Central	Chileno	134	50%
Lo Espejo	Chileno	109	99%
San Miguel	Chileno	101	19%
La Reina	Chileno	95	20%
Ñuñoa	Chileno	86	21%
La Cisterna	Chileno	69	50%
Santiago	Chileno	53	10%
Independencia	Chileno	32	45%
Las Condes	Chileno	22	5%
Providencia	Chileno	0	2%
Vitacura	Chileno	0	1%

Tabla 19: Cruce entre cantidad de subsidios aplicados por chilenos y probabilidad de elegir una vivienda de calidad media inferior e inferior por comuna durante el año 2019  
Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU, 2019, y SII 2019

2019			
Comuna	País de Origen	Cantidad de Subsidios	Probabilidad de Viviendas Calidades media inferior e inferior
Puente Alto	Chileno	5277	80%
Maipú	Chileno	2587	73%
Pudahuel	Chileno	1280	76%
Quilicura	Chileno	992	70%
La Florida	Chileno	900	59%
La Granja	Chileno	809	95%
El Bosque	Chileno	574	84%
Renca	Chileno	530	88%
La Pintana	Chileno	522	100%
Santiago	Chileno	490	10%
San Joaquín	Chileno	486	78%
Colina	Chileno	370	58%
Cerro Navia	Chileno	368	97%
Peñalolén	Chileno	334	67%
Lo Espejo	Chileno	259	99%
Pedro Aguirre Cerda	Chileno	244	91%
Conchalí	Chileno	243	84%
Lo Prado	Chileno	213	91%
Macul	Chileno	159	51%
La Cisterna	Chileno	157	48%
Quinta Normal	Chileno	141	67%
San Ramón	Chileno	126	94%
Ñuñoa	Chileno	126	20%
La Reina	Chileno	115	19%
Huechuraba	Chileno	112	50%
Cerrillos	Chileno	91	65%
Recoleta	Chileno	82	69%
Estación Central	Chileno	78	46%
Independencia	Chileno	42	41%
Lo Barnechea	Chileno	26	18%
Las Condes	Chileno	20	5%
San Miguel	Chileno	10	16%
Providencia	Chileno	0	2%
Vitacura	Chileno	0	1%



Tabla 20: Cruce entre cantidad de subsidios aplicados por chilenos y probabilidad de elegir una vivienda de calidad media inferior e inferior por comuna durante el año 2020  
Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU, 2020, y SII 2020

2020			
Comuna	País de Origen	Cantidad de Subsidios	Probabilidad de Viviendas Calidades media inferior e inferior
Puente Alto	Chileno	3156	80%
Maipú	Chileno	2281	72%
La Florida	Chileno	1037	58%
Renca	Chileno	1014	88%
Quilicura	Chileno	796	70%
La Pintana	Chileno	676	100%
Pudahuel	Chileno	666	76%
Santiago	Chileno	537	10%
Cerro Navia	Chileno	522	97%
La Granja	Chileno	414	95%
El Bosque	Chileno	412	84%
Pedro Aguirre Cerda	Chileno	374	91%
Recoleta	Chileno	372	69%
Peñalolén	Chileno	334	66%
Huechuraba	Chileno	282	50%
Colina	Chileno	249	58%
Lo Espejo	Chileno	230	99%
San Joaquín	Chileno	227	77%
Conchalí	Chileno	221	83%
Macul	Chileno	155	49%
San Ramón	Chileno	152	94%
Lo Prado	Chileno	137	91%
Ñuñoa	Chileno	100	19%
Estación Central	Chileno	90	42%
Cerrillos	Chileno	86	64%
Lo Barnechea	Chileno	73	18%
Quinta Normal	Chileno	62	65%
La Reina	Chileno	62	19%
La Cisterna	Chileno	55	45%
Independencia	Chileno	54	41%
San Miguel	Chileno	23	15%
Las Condes	Chileno	22	5%
Vitacura	Chileno	1	1%
Providencia	Chileno	0	2%

Anexo 4: Tablas de aplicación de subsidios para extranjeros separadas por años y ordenadas por cantidad de subsidios

Tabla 21: Cruce entre cantidad de subsidios aplicados por extranjeros y probabilidad de elegir una vivienda de calidad media inferior e inferior por comuna durante el año 2017

Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU, 2017, y SII 2017

2017			
Comuna	País de Origen	Cantidad de Subsidios	Probabilidad de Viviendas Calidades media inferior e inferior
Peñalolén	Extranjero	50	67%
Quilicura	Extranjero	38	70%
Renca	Extranjero	28	88%
Colina	Extranjero	28	61%
La Florida	Extranjero	28	61%
Maipú	Extranjero	27	73%
Santiago	Extranjero	25	11%
Puente Alto	Extranjero	24	81%
Recoleta	Extranjero	20	71%
Pedro Aguirre Cerda	Extranjero	19	91%
Independencia	Extranjero	18	46%
Estación Central	Extranjero	17	59%
Pudahuel	Extranjero	12	77%
Quinta Normal	Extranjero	12	75%
La Pintana	Extranjero	10	100%
Lo Prado	Extranjero	10	91%
Cerro Navia	Extranjero	9	98%
El Bosque	Extranjero	8	85%
La Granja	Extranjero	5	96%
San Ramón	Extranjero	5	94%
Macul	Extranjero	5	56%
San Joaquín	Extranjero	4	82%
Cerrillos	Extranjero	3	66%
La Cisterna	Extranjero	3	53%
Lo Espejo	Extranjero	2	99%
Conchalí	Extranjero	2	85%
Huechuraba	Extranjero	2	52%
Ñuñoa	Extranjero	2	22%
San Miguel	Extranjero	2	21%
La Reina	Extranjero	1	20%
Lo Barnechea	Extranjero	1	19%
Las Condes	Extranjero	0	6%
Providencia	Extranjero	0	2%
Vitacura	Extranjero	0	1%

Tabla 22: Cruce entre cantidad de subsidios aplicados por extranjeros y probabilidad de elegir una vivienda de calidad media inferior e inferior por comuna durante el año 2018  
Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU, 2018, y SII 2018

2018			
Comuna	País de Origen	Cantidad de Subsidios	Probabilidad de Viviendas Calidades media inferior e inferior
Colina	Extranjero	114	59%
Puente Alto	Extranjero	53	80%
Quilicura	Extranjero	52	70%
La Pintana	Extranjero	29	100%
Renca	Extranjero	27	88%
Maipú	Extranjero	23	73%
Quinta Normal	Extranjero	20	69%
La Florida	Extranjero	19	60%
Pudahuel	Extranjero	16	77%
Santiago	Extranjero	16	10%
Peñalolén	Extranjero	15	67%
Recoleta	Extranjero	14	70%
Independencia	Extranjero	14	45%
Lo Prado	Extranjero	13	92%
Cerro Navia	Extranjero	12	98%
Pedro Aguirre Cerda	Extranjero	8	91%
Macul	Extranjero	8	52%
Lo Espejo	Extranjero	7	99%
Conchalí	Extranjero	7	84%
El Bosque	Extranjero	6	84%
Estación Central	Extranjero	6	50%
La Granja	Extranjero	5	96%
San Joaquín	Extranjero	5	80%
Huechuraba	Extranjero	5	51%
Cerrillos	Extranjero	4	67%
La Cisterna	Extranjero	4	50%
San Ramón	Extranjero	3	94%
San Miguel	Extranjero	2	19%
Lo Barnechea	Extranjero	2	18%
Las Condes	Extranjero	2	5%
Ñuñoa	Extranjero	1	21%
La Reina	Extranjero	0	20%
Providencia	Extranjero	0	2%
Vitacura	Extranjero	0	1%

Tabla 23: Cruce entre cantidad de subsidios aplicados por extranjeros y probabilidad de elegir una vivienda de calidad media inferior e inferior por comuna durante el año 2019  
Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU, 2019, y SII 2019

2019			
Comuna	País de Origen	Cantidad de Subsidios	Probabilidad de Viviendas Calidades media inferior e inferior
Quilicura	Extranjero	111	70%
Puente Alto	Extranjero	68	80%
Colina	Extranjero	68	58%
Maipú	Extranjero	52	73%
Lo Espejo	Extranjero	35	99%
La Pintana	Extranjero	31	100%
Renca	Extranjero	29	88%
El Bosque	Extranjero	28	84%
Santiago	Extranjero	22	10%
La Florida	Extranjero	20	59%
Pudahuel	Extranjero	17	76%
Recoleta	Extranjero	15	69%
Pedro Aguirre Cerda	Extranjero	14	91%
La Granja	Extranjero	12	95%
Lo Prado	Extranjero	12	91%
Cerro Navia	Extranjero	10	97%
San Joaquín	Extranjero	9	78%
Estación Central	Extranjero	9	46%
Independencia	Extranjero	9	41%
Peñalolén	Extranjero	8	67%
Conchalí	Extranjero	7	84%
Quinta Normal	Extranjero	6	67%
Cerrillos	Extranjero	6	65%
Ñuñoa	Extranjero	4	20%
San Ramón	Extranjero	2	94%
Huechuraba	Extranjero	2	50%
La Cisterna	Extranjero	2	48%
Macul	Extranjero	1	51%
La Reina	Extranjero	1	19%
Lo Barnechea	Extranjero	1	18%
Las Condes	Extranjero	1	5%
San Miguel	Extranjero	0	16%
Providencia	Extranjero	0	2%
Vitacura	Extranjero	0	1%

Tabla 24: Cruce entre cantidad de subsidios aplicados por extranjeros y probabilidad de elegir una vivienda de calidad media inferior e inferior por comuna durante el año 2020  
Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU, 2020, y SII 2020

2020			
Comuna	País de Origen	Cantidad de Subsidios	Probabilidad de Viviendas Calidades media inferior e inferior
Quilicura	Extranjero	150	70%
Santiago	Extranjero	97	10%
Puente Alto	Extranjero	83	80%
Colina	Extranjero	67	58%
Maipú	Extranjero	66	72%
La Pintana	Extranjero	48	100%
Renca	Extranjero	38	88%
La Florida	Extranjero	38	58%
Recoleta	Extranjero	37	69%
Lo Espejo	Extranjero	33	99%
El Bosque	Extranjero	30	84%
Cerro Navia	Extranjero	16	97%
San Miguel	Extranjero	16	15%
Independencia	Extranjero	14	41%
Pudahuel	Extranjero	12	76%
Estación Central	Extranjero	12	42%
San Ramón	Extranjero	11	94%
Lo Prado	Extranjero	11	91%
Huechuraba	Extranjero	11	50%
La Granja	Extranjero	9	95%
Peñalolén	Extranjero	9	66%
Cerrillos	Extranjero	9	64%
Quinta Normal	Extranjero	8	65%
Pedro Aguirre Cerda	Extranjero	7	91%
San Joaquín	Extranjero	7	77%
Ñuñoa	Extranjero	6	19%
Conchalí	Extranjero	5	83%
Macul	Extranjero	4	49%
La Cisterna	Extranjero	2	45%
Las Condes	Extranjero	2	5%
Lo Barnechea	Extranjero	1	18%
Providencia	Extranjero	1	2%
La Reina	Extranjero	0	19%
Vitacura	Extranjero	0	1%