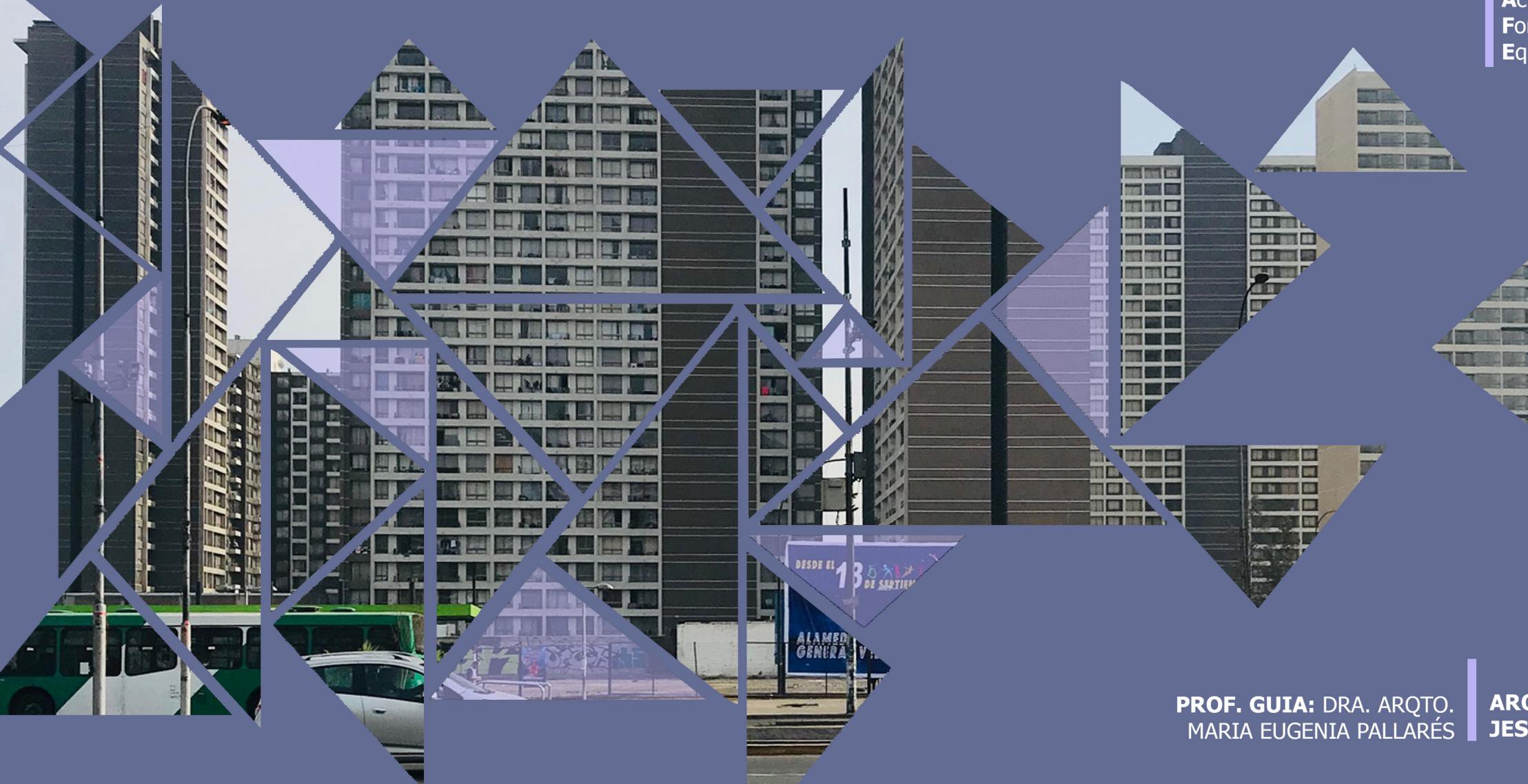


OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN EN
EDIFICIOS DE RENTA HABITACIONAL
PARA INMIGRANTES
EN EL ÁREA METROPOLITANA DE SANTIAGO

2020 **Magister** en
Dirección y
Administración de
Proyectos
Inmobiliarios

Actividad
Formativa
Equivalente a Tesis



PROF. GUIA: DRA. ARQTO.
MARIA EUGENIA PALLARÉS

ARQTO.
JESÚS CISNEROS G.



FACULTAD DE
**ARQUITECTURA
Y URBANISMO**
UNIVERSIDAD DE CHILE

**MAGISTER EN DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS
ACTIVIDAD FORMATIVA EQUIVALENTE A TESIS (AFE)**

**OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN EN EDIFICIOS DE RENTA HABITACIONAL
PARA INMIGRANTES EN EL ÁREA METROPOLITANA DE SANTIAGO**

ALUMNO: ARQTO. JESÚS EDUARDO CISNEROS GUERRERO
PROF. GUIA: DRA. ARQTO. MARIA EUGENIA PALLARÉS

Diciembre 2020

AGRADECIMIENTOS

A mi familia, especialmente a mi madre Ana Isabel y a mi hermano Jean Carlos por apoyarme y acompañarme durante toda esta travesía desde la distancia. A la profesora María Eugenia por brindarme su soporte académico y anímico para afrontar este desafío. A este hermoso país Chile que me recibió con los brazos abiertos, que me dio valiosos amigos y que ahora puedo llamar hogar. A todos los que de alguna u otra forma participaron y aportaron a este trabajo, muchas gracias.

RESUMEN

Durante los últimos años Chile ha estado viviendo la afluencia inmigratoria más grande de su historia, cuyos impactos y consecuencias están empezando a observarse tanto en el tejido social como en la economía local. Históricamente este no ha sido un país con grandes índices inmigratorios, sin embargo, existen antecedentes de colonias extranjeras que han hecho aportes en todos los ámbitos de la sociedad, las artes y la economía que pueden ayudar a esclarecer el comportamiento venidero de los nuevos habitantes, y así prever como podrían generarse nuevas oportunidades de negocio que exploten las demandas y necesidades de esta población, siendo la vivienda una de las más significativas y urgentes. Mediante el análisis histórico, socioeconómico, así como de la estructura familiar de los inmigrantes, se logró adecuar un producto de edificio de renta habitacional a esta demanda objetiva y ubicarlo en un sector que los ayude a insertarse en la sociedad chilena, ofreciendo además un atractivo económico para la inversión.

▶ ÍNDICE

CAPÍTULO I: PRESENTACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....	11
1.1 INTRODUCCIÓN.....	12
1.2 MOTIVACIÓN.....	14
1.3 ANTECEDENTES.....	15
1.3.1 Historia de asentamientos de inmigrantes en Chile.....	15
1.3.2 Conclusiones de los antecedentes de la inmigración en Chile... ..	26
1.4 PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....	31
1.5 PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN.....	31
1.6 HIPÓTESIS.....	31
1.7 OBJETIVOS.....	32
1.7.1 Objetivos Generales.....	32
1.7.2 Objetivos Específicos.....	32
CAPÍTULO II: METODOLOGÍA.....	33
2.1 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN.....	34
2.2 ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN.....	34
2.3 ETAPAS DE LA INVESTIGACIÓN.....	35
2.3.1 Análisis de estudios demográficos.....	35
2.3.2 Definición del producto.....	35
2.3.3 Localización.....	36

CAPÍTULO III: ESTADO DEL ARTE.....	38
3.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA INMIGRACIÓN.....	39
3.1.1 Definiciones.....	39
3.1.2 Causas de la inmigración.....	42
3.1.3 Efectos de la inmigración en el país receptor.....	43
3.2 ANALISIS DEMOGRAFICO Y SOCIOECONOMICO DE LA INMIGRACIÓN EN CHILE.....	45
3.2.1 Inmigrante según Chile.....	45
3.2.2 Estadísticas demográficas de la inmigración en Chile.....	48
3.2.3 Marco Jurídico y legal de la inmigración en Chile.....	54
3.2.4 Caracterización y localización geográfica de la inmigración en la RM.....	55
3.2.5 Estructuras familiares de los inmigrantes.....	70
3.3 INMIGRACIÓN Y SU IMPACTO EN EL MERCADO DE ARRIENDO EN LA RM.....	75
3.3.1 Tenencia de vivienda en inmigrantes.....	75
3.3.2 Evolución del mercado de arriendo en la RM.....	76
CAPÍTULO IV: DEFINICIÓN DEL PRODUCTO.....	79
4.1 ESTUDIO DE TIPOS DE FAMILIAS POR TIPOLOGIAS DE DEPARTAMENTOS.....	80
4.2 DETERMINACION DEL MIX.....	87
4.3 PROPUESTA DE TIPOLOGIAS DE DEPARTAMENTOS.....	93

CAPÍTULO V: UBICACIÓN DEL PRODUCTO.....	95
5.1 LOCALIZACIÓN DE FACTORES CUANTITATIVOS.....	96
4.1.1 Determinación de comunas de estudio en la RM.....	96
4.1.2 Número de inmigrantes por manzana.....	98
4.1.3 Déficit habitacional cuantitativo por manzana.....	100
4.1.4 Análisis de normas urbanísticas.....	102
4.1.5 Precio de suelo.....	110
4.1.6 Superposición de factores cuantitativos.....	112
5.2 LOCALIZACIÓN DE FACTORES CUALITATIVOS.....	118
5.2.1 Zonas de Buena Accesibilidad.....	118
5.3 SUPERPOSICIÓN DE FACTORES CUALITATIVOS Y CUANTITATIVOS.....	120
5.4 SUPERPOSICION DE PROYECTOS DE ARRIENDO EN OFERTA.....	122
5.5 MANZANAS RESULTANTES Y DETERMINACIÓN DEL PREDIO.....	124
5.6 TERRENO Y CABIDA.....	127
5.7 EVALUACIÓN ECONOMICA.....	135
CONCLUSIONES.....	138
BIBLIOGRAFIA.....	142
ANEXOS.....	144

Índice de tablas

Tabla N°1. Porcentaje de inmigrantes europeos en países latinoamericanos para el año 1941.....	16
Tabla N°2. Familias Inmigrantes en Santiago en relación al total de familias Inmigrantes por nación de origen.....	20
Tabla N°3. Población total por país de nacimiento.....	48
Tabla N°4. Población total por país de nacimiento según residencia habitual..	49
Tabla N°5. Cantidad y porcentaje de migrantes por país de nacimiento.....	50
Tabla N°6. Población extranjera residente en Chile por sexo y grupo de edad, estimada al 31 de diciembre, años 2018 - 2019.....	52
Tabla N°7. Distribución de población inmigrante según tramo de edad.....	60
Tabla N°8. Descomposición del déficit habitacional cuantitativo para familias inmigrantes en Chile.....	64
Tabla N°9. Cantidad de personas inmigrantes por colectivos que declararon haber trabajado la semana previa al Censo.....	66
Tabla N°10. Hogares según tipo de hogar y composición del hogar.....	70
Tabla N°11. Cantidad y porcentaje de inmigrantes en viviendas particulares ocupadas con moradores presentes, según relación de parentesco y año de llegada al país.....	71
Tabla N°12. Tipos de tenencia y porcentaje en inmigrantes.....	75
Tabla N°13. Codigos de tipos de familias y puntaje de acuerdo a porcentaje que representan dentro del total en la población inmigrante.....	80
Tabla N°14. Canon de arriendo e ingreso por persona por tipología de departamento.....	82
Tabla N°15. Actividad económica de inmigrantes e ingreso asociado.....	83
Tabla N°16. Configuración de tipos de familias de inmigrantes por tipologías de departamentos según cargas de ocupación.....	86
Tabla N°17. Porcentaje de tipologías de departamentos según configuración de tipos de familias de inmigrantes por tipologías de departamentos e ingreso asociado.....	89
Tabla N°18. Criterios para determinación de Zonas de Buena Accesibilidad..	118
Tabla N°19. Normas Urbanísticas de Manzana Resultante.....	128
Tabla N°20. Comparativa de Cabida y Normas Urbanísticas.....	130
Tabla N°21. Comparativa <i>mix</i> por estructura familiar inmigrante con <i>mix</i> Propuesto.....	134
Tabla N°22. Unidades totales por tipologías de departamentos.....	134
Tabla N°23. Datos para evaluación económica.....	135
Tabla N°24. Sensibilizaciones del flujo financiero.....	136

Índice de gráficos

Gráfico N°1. Países con mayor cantidad de inmigrantes y su porcentaje en relación a la población total.....	48	Gráfico N°15. Promedio de años de escolaridad de la población de 25 años o más de edad residente, según lugar de nacimiento y sexo.....	62
Gráfico N°2. Cantidad y porcentaje de inmigrantes respecto a población total residente.....	49	Gráfico N°16. Proporción de inmigrantes por sector económico.....	66
Gráfico N°3. Cantidad y porcentaje de inmigrantes según periodo de llegada a Chile.....	50	Gráfico N°17. Distribución de los hogares según presencia de algún nacido/a fuera de Chile, 2017.....	70
Gráfico N°4. Porcentaje de inmigrantes internacionales según periodo de llegada a Chile.....	50	Gráfico N°18. Distribución de los hogares según tipo de hogar por presencia de algún nacido/a fuera de Chile, 2017.....	71
Gráfico N°5. Porcentaje de inmigrantes internacionales según periodo de llegada a Chile y país de nacimiento.....	51	Gráfico N°19. Porcentaje de hogares en viviendas con hacinamiento, según composición del hogar con moradores presentes, según relación de parentesco y año de llegada al país.....	72
Gráfico N°6. Número y porcentaje de la población nacida fuera de Chile, 2006-2017.....	51	Gráfico N°20. Distribución de los hogares según tipología generacional de familia, por presencia de nacido/a fuera de Chile, 2017.....	72
Gráfico N°7. Flujo de información para estimación DEM.....	52	Gráfico N°21. Promedio de hijo/as nacido/as vivos de mujeres de 12 años o más por tramo de edad y lugar de nacimiento, 2017.....	73
Gráfico N°8. Porcentaje de inmigrantes internacionales según periodo de llegada a Chile hasta diciembre 2019.....	52	Gráfico N°22. Porcentaje de tipos de familias inmigrantes.....	74
Gráfico N°9. Histórico de cantidad y porcentaje de inmigrantes respecto a población total residente incluyendo estimaciones DEM.....	53	Gráfico N°23. Tipos de tenencia y porcentaje en grupos de población.....	76
Gráfico N°10. Número de visas otorgadas anualmente en el periodo 2000-2019.....	55	Gráfico N°24. Tendencia porcentual de la tenencia de vivienda durante el periodo 2006-2017.....	76
Gráfico N°11. Número y porcentaje de inmigrantes por comuna en la RM.....	56	Gráfico N°25. Esquema organizacional del negocio <i>multifamily</i>	77
Gráfico N°12. Distribución por edad y sexo de la población residente habitual en Chile, según lugar de nacimiento (valores absolutos).....	59	Gráfico N°26. Evolución número unidades y proyectos <i>multifamily</i>	78
Gráfico N°13. Porcentaje de hombres y mujeres inmigrantes en la RM.....	60	Gráfico N°27. Unidades totales y vacancia por comuna.....	78
Gráfico N°14. Distribución de la población nacida fuera de Chile según tramo de edad, por sexo, 2017.....	60	Gráfico N°28. Porcentaje de tipologías de departamentos en el mercado.....	81
		Gráfico N°29. Número de unidades y metraje promedio por tipologías.....	81
		Gráfico N°30. Canones de arriendo por comuna.....	82

Índice de mapas

Mapa N°1. Distribucion porcentual poblacion inmigrante internacional.....	55
Mapa N°2. Número de Inmigrantes por comuna en la RM.....	57
Mapa N°3. Porcentaje de Inmigrantes por comuna en la RM.....	58
Mapa N°4. Promedio de edad de Inmigrantes por comuna en la RM.....	61
Mapa N°5. Años de escolaridad de Inmigrantes por comuna en la RM.....	63
Mapa N°6. Deficit habitacional en Inmigrantes por comuna en la RM.....	65
Mapa N°7. Número de Inmigrantes activos por comuna en la RM.....	67
Mapa N°8. Ubicación de inmigrantes por nacionalidad en la RM.....	69
Mapa N°9. Determinación de comunas de estudio por superposición de factores demográficos.....	97
Mapa N°10. Número de Inmigrantes por manzana.....	99
Mapa N°11. Déficit habitacional cuantitativo por manzana.....	100
Mapa N°12. Altura máxima de edificación.....	103
Mapa N°13. Coeficiente de constructibilidad.....	105
Mapa N°14. Densidad máxima.....	107
Mapa N°15. Superposición de normas urbanisticas.....	109
Mapa N°16. Precios de suelo.....	111
Mapa N°17. Superposición de factores cuantitativos.....	113
Mapa N°19. Manzanas con alta concentracion de atributos cuantitativos de la comuna de Santiago.....	114
Mapa N°20. Manzanas con alta concentracion de atributos cuantitativos de la comuna de Independencia.....	116
Mapa N°21. Manzanas con alta concentracion de atributos cuantitativos de la comuna de Estación Central.....	117
Mapa N°22. Zonas de Buena Accesibilidad en la RM.....	119
Mapa N°23. Superposición de factores cuantitativos y cualitativos.....	121
Mapa N°24. Superposición de proyectos de arriendo en oferta.....	123
Mapa N°25. Manzanas con alta concentracion de atributos cuantitativos y cualitativos.....	124
Mapa N°26. Manzana Resultante en comuna de Independencia.....	125
Mapa N°27. Terreno en venta en Manzana Resultante.....	127

CAPÍTULO I: PRESENTACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

Introducción Motivación
Antecedentes
Problema de investigación
Pregunta de investigación
Hipótesis
Objetivos

MERCADO LA VEGA CENTRAL
Comuna de Recoleta, Región Metropolitana
Elaboración propia, créditos: Tania Valderrama

▶ 1.1 INTRODUCCIÓN

Durante los últimos años ha acontecido en Chile un incremento exponencial de la llegada de inmigrantes internacionales, lo que ha producido impactos en la sociedad chilena convirtiéndose en un tema importante dentro de la opinión pública. Para el año 2010 los inmigrantes representaban un 1,4% de la población, mientras que en la última estimación del Departamento de Extranjería y Migración para diciembre de 2019 los inmigrantes ya representaban un 7,8% de la totalidad de personas en el país, significando un aumento del 557% en 10 años, de los cuales el 65,3% residen en la Región Metropolitana. Siendo Chile el país suramericano con mayor porcentaje de inmigrantes en relación a su población total, seguido por Argentina con un 4,9%. (Censo, 2017)

¿A qué se debe este aumento? Principalmente a dos aspectos fundamentales. El primero, el acrecentamiento de las crisis económicas y políticas en países vecinos como Venezuela, que han deteriorado las condiciones de vida de sus habitantes, obligándolos a dejar sus hogares y aventurarse a nuevos horizontes que les permitan mejorar su calidad de vida. El segundo, el desarrollo y solidez de la economía chilena, la cual ha llevado a posicionar a este país del Cono Sur como la nación más desarrollada de Suramérica, convirtiéndola en una de las primeras opciones para las personas que deciden emigrar a otras latitudes provenientes de países de la región. (Arriagada y Jeri, 2020)

La llegada de estos nuevos habitantes ha tenido efectos tanto en el aparato institucional inmigratorio nacional como en el mercado inmobiliario, pues los inmigrantes llegan bajo condiciones de demanda inmediata tanto de garantías para desarrollarse y trabajar, así como de vivienda. Es por ello, que el gobierno chileno ha realizado profundas reestructuraciones dentro de su legislación inmigratoria para que esta se lleve a cabo de la forma más ordenada posible. De la misma forma, la demanda de vivienda por parte de los inmigrantes está siendo captada por el creciente mercado de arriendo, el cual ha sido beneficiado por la llegada de extranjeros, considerando que más del 80% de los inmigrantes vive bajo esta tenencia de vivienda. No obstante, la condición de muchas de estas personas se encuentra dentro del rango de pobreza, creando problemas de hacinamiento en lugares con pocas condiciones de habitabilidad.

Además de la llegada de inmigrantes, el aumento sostenido de los precios de las viviendas ha hecho que el mercado de arriendo se posicione como un modelo de negocios prometedor bajo la modalidad *multifamily*. Si bien este modelo difiere en su administración y funcionamiento a la de un típico edificio residencial, la distribución actual de los espacios en los departamentos sigue respondiendo a motivaciones de rentabilidad más que a condiciones específicas de demanda de un determinado sector de la población.

Todo esto generó la inquietud de elaborar una propuesta de edificio de renta habitacional que responda de mejor forma a las necesidades de los inmigrantes internacionales, con el objetivo de captar la creciente demanda que ellos representan y mejorar su inserción en de la sociedad chilena, como lo hicieron antiguamente las primeras colonias de inmigrantes.

Para ello se utilizaron estrategias de investigación que tuvieron como principal objetivo caracterizar a la población inmigrante, no solo desde el punto de vista estadístico sino también de localización con el objetivo de crear una solución integral que sea factible financieramente.

▶ 1.2 MOTIVACIÓN

La motivación para la realización de este estudio tiene dos frentes, el primero personal, dada la condición de ser uno de los tantos inmigrantes venezolanos que han tenido que dejar su hogar en búsqueda de mejores oportunidades de vida en este país, por lo tanto, se tiene noción en primera persona de las dificultades que los inmigrantes tienen que sortear para conseguir no solo un estatus inmigratorio legal, sino además empleo estable y vivienda digna.

Durante este tiempo en Chile ha sido difícil encontrar una vivienda que posea todas las condiciones de habitabilidad bajo los estándares de ingresos económicos que se le permiten a un estudiante extranjero. Además, la huida del país natal y del hogar familiar representa un gran *shock* emocional de vacío y pérdida que es difícil de subsanar y llenar, pues uno se encuentra inmerso bajo un contexto, cultura y dinámica social distinta, totalmente desarraigado de la cotidianidad a la que se está acostumbrado.

Bajo este panorama, la búsqueda de un lugar para vivir está motivado por encontrar personas de la misma condición y así generar un entorno comunitario que facilite la inserción en este nuevo contexto. Generalmente este lugar es donde habitan personas de la misma nacionalidad.

El segundo frente corresponde al ámbito laboral, trabajando en una oficina que realiza proyectos de arquitectura para inmobiliarias emergentes en el negocio de arriendo. Acá se pudo observar que el mercado está enfocado en proveer viviendas de menor metraje para una demanda generalizada, desaprovechando la ventaja de los proyectos de renta, es decir, introducir una temática que atraiga y capte demandas específicas.

En este sentido, surgió la idea de hacer un modelo de proyecto de renta habitacional que captara la demanda objetiva de los inmigrantes considerando que son el sector de la población que por su condición social necesita de viviendas para arrendar.

▶ 1.3 ANTECEDENTES

1.3.1 Historia de asentamientos de inmigrantes en Chile

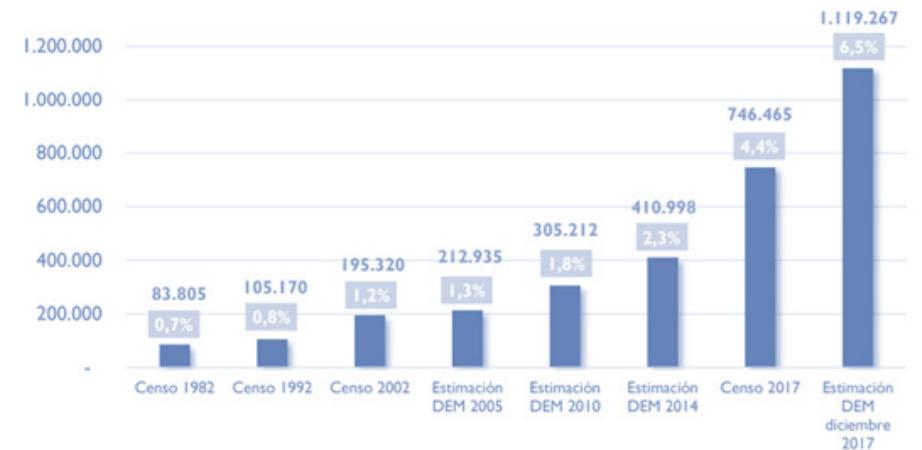
Si bien actualmente se está en la mayor escalada de inmigrantes de la historia de Chile, lo cierto es que la comunidad extranjera nunca ha sido un gran porcentaje dentro de la población residente total, el Gráfico N°1 muestra que entre los años 1982 y 2010 el porcentaje de inmigrantes en relación a la población residente total no superaba el 2%, sin embargo, los inmigrantes tuvieron un rol importante desde el principio de la república en el desarrollo y formación de grandes extensiones del territorio y en la creación de actividades económicas que aportaron al crecimiento de Chile. En este sentido es importante analizar brevemente la naturaleza de estas inmigraciones a lo largo de la historia.

Los colonos europeos que llegaron durante el siglo XVII fueron los primeros inmigrantes en arribar a tierra chilena, sin embargo, los estudios de la inmigración inician una vez Chile se declara como nación independiente a mediados del siglo XIX cuando se empiezan a realizar actividades comerciales con el extranjero generando la llegada espontánea de inmigrantes europeos (Cano y Soffia, 2009). Durante estos primeros años de República aún el concepto de inmigración no se entendía como proceso en sí, pues se trataba más del reconocimiento de personas particulares por los aportes que realizaban a la formación del naciente país.

La migración se entiende como proceso en la medida que el traslado de las personas desde un país a otro implica un conjunto de factores causales, de desarrollo y consecuencias, tanto para

la sociedad de origen como de destino. No se trata de una acción aislada y estática, sino que está inmersa en un entramado de relaciones sociales y circunstancias económicas, políticas y culturales que se modifican continuamente en el tiempo. (Cano, et.al., 2009, p. 1)

Gráfico N°1. Cantidad de inmigrantes residentes en Chile y porcentaje de personas inmigrantes respecto del total de residentes en Chile de 1982 a 2018



Fuente: Servicio Jesuita a Migrantes. 2017

Teniendo en cuenta esto el Estado chileno, dado el afán por desarrollar una nación recién liberada, dio inicio a un proceso de captación de poblaciones europeas mediante la "Ley de inmigración selectiva" de 1845 con la intención de ayudar al crecimiento de la economía y preservar la soberanía en las zonas más australes del territorio. Esto se debió en parte a la experiencia que había tenido Estados Unidos con los colonos

ingleses y países como Uruguay, Argentina y Brasil ya tenían en marcha proyectos similares con la ventaja de compartir la frontera oceánica del Atlántico, sin embargo, Chile sería la primera República con costas al Océano Pacífico en asumir este tipo de proyecto. (Tilleria y Vela, 2017). No obstante, la cantidad de colonos europeos que llegaron a Chile no fue en número ni proporción en la que llegaron a Brasil o Argentina, por lo que muchos expertos e historiadores señalan esta política como un fracaso, pues no se lograron los objetivos esperados ya que muchos inmigrantes europeos abandonaron los asentamientos después de un tiempo alegando un clima inhóspito, bajos salarios y mala calidad de vida. En la siguiente tabla se observa la ínfima cantidad de inmigrantes europeos, que no superaba el 0,5%, que llegaron a costas chilenas en el periodo que duró la Ley de Inmigración Selectiva en comparación con otras naciones latinoamericanas.

Tabla N°1. Porcentaje de inmigrantes europeos en países latinoamericanos para el año 1941

Porcentaje respecto del total	País de destino
45.5 ^a	Argentina
33.0	Brasil
14.0	Cuba
4.0	Uruguay
3.0	México
alrededor de 0.5	Chile

(Morner, M. 1985, p. 40)

^aPara propósitos de redondeo se introdujo una variación en la cifra original: era de 46.0.

La Inmigración alemana

Durante mediados del siglo XIX y principios del siglo XX se generó un flujo continuo de colonos alemanes que se ubicaron en Valdivia, Llanquihue y Osorno con la intención de asentarse en tierras o territorios mapuches y preservar la soberanía chilena en el sur. En el momento en que se discutía para determinar qué tipo de colonia sería la que se emplearía para realizar la tarea se llegó a la conclusión de que la alemana era la más apta, en palabras de Vicuña Mackenna:

...los germanos no abandonan las tierras donde se trasladan, eran muy aptos para el desarrollo de labores de labranza y minas, y no representaban un riesgo para el país porque no formaban parte de una potencia marítima” (Tilleria, et.al., 2017. p. 55)

Esta Ley de 1845 estableció objetivos claros con derechos y obligaciones para los colonos: “...los interesados debían ser padres de familia y no haber tenido condena por crimen o simple delito” (Tilleria. et.al., 2017, p. 57)

Chile se comprometía otorgarles la nacionalidad, la entrega de un terreno en función del tamaño de la familia, herramientas y semillas para el cultivo, el respaldo financiero durante un año a través del pago de un salario, y el traslado desde el puerto de llegada al lugar de destino, gastos que debían ser más tarde devueltos por los colonos al Estado (Tilleria, et.al., 2017, p. 57).

Gracias a estos incentivos, alemanes y demás nacionalidades centroeuropeas vinieron a Chile con la esperanza de oportunidades para el crecimiento, mientras que la nueva república se beneficiaba generando poblados a lo largo del territorio.

La colonia alemana se dio a la tarea de poblar trasladando pedazos de su antigua residencia a este nuevo mundo. En este caso, estaban en tierra virgen, así que tuvieron que construir pueblos enteros de la única forma que sabían, es decir, a imagen y semejanza de pueblos alemanes. Así mismo los alemanes, gracias a su espíritu emprendedor y a la



Figura 1. Ciudad de Puerto Montt en 1900. Fuente: (Tillería, et .al., 2017, p. 55)

necesidad de poblar estos territorios vírgenes, generaron actividades económicas que les permitieron subsistir para luego desarrollarse y crecer. Debido a que muchos de ellos tenían conocimiento de la actividad agrícola, ocuparon grandes extensiones de tierra para esta actividad en la zona del Lago Llanquihue que aún hoy son materia de disputa con los pueblos mapuches, mientras que hacia las zonas de Valdivia y Osorno se instalaron actividades industriales como las cervecerías, curtiembre, acereros y aserraderos. Todo esto fue de gran ayuda para el desarrollo de la economía chilena a finales del siglo XIX y sentó las bases de lo que caracterizaría a la comunidad alemana, que no solo transformó grandes extensiones del sur de Chile, sino que también hizo aportes a la cultura chilena, en la gastronomía, la arquitectura y las artes que se perciben con mucha fuerza en esta región del país.



Figura 2. Dibujo de Rodolfo Philippi en 1853, viviendas de Valdivia. Fuente: (Tillería, et .al., 2017, p. 58)

La inmigración española

Por su parte la inmigración española no fue tan exitosa como la alemana a pesar de ser la más numerosa desde que se inició la política de traslado de inmigrantes europeos. Los españoles empezaron a radicarse en territorio chileno desde el siglo XVII en épocas de la conquista, luego a mediados del siglo XIX gracias a la Ley de inmigración y posteriormente como exiliados producto de la Guerra Civil española a principios del siglo XX, esto permitió a desplazar a los anglosajones como la comunidad extranjera más numerosa del país durante muchos años. (Estrada, 2002).



Figura 4. Niño inmigrante español en el puerto de Valparaíso en 1939. Fuente: Museo Histórico Nacional

Los inmigrantes españoles, al igual que los alemanes y demás colonias europeas, se asentaron en el sur de Chile, con la promesa de ocupar áreas que se suponían deshabitadas luego de la guerra de exterminio contra pueblos originarios de 1881. Sin embargo, muchas de las colonias de extranjeros que ocuparon estas tierras fracasaron, esto se debió a la poca adaptación de los españoles al inhóspito clima, y a la poca preparación en las labores de agricultura, pues muchos de ellos provenían de sitios urbanizados. Es por esto que a principios del siglo XIX el gobierno chileno propició la integración de los españoles en la sociedad chilena urbanizada, no obstante sufrieron rechazo en los años posteriores a la guerra Hispano-Sudamericana, en especial después del bombardeo del puerto de Valparaíso en el año 1866.



Figura 3. Llegada del barco Winnipeg con inmigrantes españoles huyendo de la guerra civil española en 1939. Fuente: Museo Histórico Nacional

En los 1900's las oportunidades laborales eran escasas y los salarios bajos, por lo que muchos de ellos decidieron trasladarse a países como Argentina o Brasil donde los salarios para los obreros eran tres veces los ofrecidos en Chile. En este sentido, aquellos españoles exitosos eran los que tenían habilidades o conocimientos en el comercio y en el ámbito empresarial, lo que significó que las comunidades españolas radicadas en ciudades como Santiago, Valparaíso y Concepción fueran de familias de los estratos socioeconómicos más altos.

A comienzos del siglo XX cerca del 80% de las inversiones en casas de crédito prendario pertenecían a españoles. La ausencia en Chile de ese tipo de establecimientos -que existían en Europa, pero controlados por el Estado- resultó muy lucrativo para los españoles, que ya conocían la forma de operar de estos negocios. (Rodríguez, 2018, p.1)

En este sentido, el aporte de la comunidad española a la cultura y economía chilena estuvo ligada a las actividades financieras y comerciales.

La inmigración árabe

La caída del imperio otomano a finales del siglo XIX obligó a muchos árabes provenientes de países como Siria, Palestina y Líbano a dejar sus hogares en busca de oportunidades en otras latitudes, es por ello, que durante la última década de ese siglo comenzó la llegada de inmigrantes árabes a Chile. Se estima que entre los años 1900 y 1950 llegaron al

país aproximadamente entre 8000 y 9000 árabes. No obstante, a pesar de que la cifra parezca insignificante si se la compara con la llegada de árabes a Brasil o Argentina esta colonia fue fundamental para el desarrollo económico de Chile durante ese periodo.

Las inmigraciones árabes a diferencia de los inmigrantes europeos no entraban dentro de las colonias privilegiadas por las políticas del Estado, eran más bien considerados como unos de los extranjeros menos capacitados laboralmente y con menor grado académico, por lo que tuvieron que desarrollarse prácticamente solos. Una de las cosas que caracterizó a la comunidad árabe fue la "migración en cadena" (Agar y Saffie, 2005, p. 5), muchos de ellos llegaron a Chile por lazos ya sea de familiares o de conocidos que arribaron previamente y los impulsaron a inmigrar posteriormente.

Las redes familiares fueron fundamentales en este proceso de integración. Una vez que llegaban a Chile, los inmigrantes eran recibidos por parientes que ya llevaban un tiempo instalados e incluso, a veces eran acogidos por compatriotas que los apoyaban por el sólo hecho de tener un origen común" (Agar. et.al., 1983. p. 5)

Esto generó que muchos de ellos crearan lazos comunitarios que los ayudaron a superar los obstáculos que representaba vivir en una sociedad muy distinta desde todo punto de vista. Esta inmigración en cadena hizo que comunidades enteras de pueblos árabes se asentaran en zonas bastante específicas de la ciudad de Santiago, Desde 1941 y hasta el día de hoy la comunidad palestina es la más numerosa en Chile, seguida por los sirios y en tercer lugar por los libaneses. No obstante, los sirios se concentraron en Santiago como se muestra en la Tabla N°2.

Del total de familias censadas en la Guía Social de la Colonia Árabe de 1941, en Santiago vivía un 36% de palestinos, 57% de sirios y 25% de libaneses. En total, un 40% de las familias árabes se encontraban asentadas en Santiago en el año 1941. Tres son los barrios contiguos donde se concentraban: Recoleta en un 26%; San Pablo un 16% y Santiago Centro un 11%. Los palestinos se localizaban en Recoleta en un 37%, siendo el grupo migratorio que mostró la mayor concentración en un barrio específico en Santiago. Estos barrios llegaron a identificarse con el inmigrante y sus descendientes debido a su importante presencia en la zona. (Agar, et.al.,1983)



Figura 5. Mezquita As-Salam de Santiago. Fuente: nunoapatriomonal.cl

Esta concentración de árabes en zonas específicas de la ciudad comprueba que los inmigrantes, en especial aquellos con idiomas, religión y tradiciones diferentes a la nativa, tienden a agruparse para sobreponerse a las dificultades que implica estar lejos de su tierra natal y encontrar en sus coterráneos un trozo de sus antiguas tradiciones. En principio, dado sus escasos recursos y la negativa del Estado a proporcionarles vivienda como fue el caso de los inmigrantes europeos, los árabes se vieron en la necesidad de arrendar, por lo que las comunas de Recoleta e Independencia eran las más idóneas dado el bajo precio del arriendo, por ser barrios cercanos al centro y caracterizarse por una tipología con casas amplias y con múltiples habitaciones para albergar incluso a varias familias a la vez. Esto permitió que los árabes desarrollaran un próspero comercio, pasando de ser vendedores ambulantes durante los primeros años, a tener buena parte del comercio del Barrio Patronato, lo que evidenció una apropiación del espacio urbano por parte de esta colonia.

Tabla N°2. Familias Inmigrantes en Santiago en relación al total de familias Inmigrantes por nación de origen

	FAMILIAS CHILE	FAMILIAS STGO.	% concentración en Santiago
Nación de origen	(N)	(N)	
Palestinos	1.206	439	36,40
Sirios	706	405	57,37
Libaneses	448	110	24,55
TOTAL	2.360	954	40,42

Fuente: (Agar.1983:8)

La actividad económica que impulsó a muchas familias árabes a la riqueza fue la industria textil. Los inmigrantes árabes prosperaron a pesar del rechazo y la poca receptividad de los chilenos al tratarlos como inferiores, esto los obligó a emprender y formar sus propios negocios no solo como forma de crecimiento personal, sino también como una manera de demostrarle a la sociedad que los rechazaba de lo que eran capaces de lograr.

Conforman una etnia distinta, con un claro sentido del ahorro, lo que se expresaba en gastos exclusivos para la alimentación y el pago del alquiler, dedicación al trabajo sin pausa, iniciativa emprendedora e integración familiar a la actividad laboral. Todo esto era mal visto por la población chilena. (Agar, et.al.,1983, p. 9)

Los árabes tenían una idea clara del ahorro y del valor del dinero debido a las dificultades económicas que atravesaron, lo que es una cualidad que no solo se transmitió a sus descendientes, sino que también se convirtió en parte de los valores que los caracterizan al día de hoy.



Figura 6. Tiendas Árabes en Barrio Patronato. Fuente: santiago.cl

La inmigración coreana

La inmigración coreana empezó a finales de los años setenta y principios de los ochenta, durante la crisis económica que golpeaba a Chile en este tiempo. La mayoría provenían de países sudamericanos como Brasil, Argentina y Bolivia atraídos por una economía con un peso devaluado y un dólar encarecido, lo que resultaba beneficioso para aquellos con ahorros en esta moneda. Adquirieron los establecimientos comerciales que habían quebrado durante el desarrollo de la crisis, muchos de ellos árabes. Esto les permitió instalarse y desarrollarse rápidamente en comunas como Santiago y Recoleta, especialmente en el Barrio Patronato.



Figura 7. Fachada de comercio coreano en Barrio Patronato. Fuente: civico.com

A diferencia de la inmigración árabe, los coreanos vinieron con recursos económicos suficientes para formar negocios prácticamente desde el principio y que paulatinamente fueron prosperando hasta desplazar a los mismos árabes. En principio, estos comercios eran dedicados a la venta de alimentos y textiles coreanos, pero luego se fue incorporando el tema tecnológico gracias a la firma del Tratado de Libre Comercio entre Chile y Corea del Sur en el año 2003, que trajo consigo una oleada de productos de las mejores empresas de telefonía e informática, convirtiendo a Chile en uno de los primeros países de la región en recibir este tipo de mercancías. (Martínez, 2014, p.32)

No obstante, al igual que los árabes los primeros coreanos tenían grandes limitaciones de idioma y una cultura muy diferente a la chilena, se caracterizaban por ser personas reservadas, disciplinadas y trabajadoras. Todo esto los ayudó a formar una comunidad unida en sus tradiciones y costumbres que hoy en día es fácilmente reconocible al desplazarse por la zona norte del Barrio Patronato conocida coloquialmente como “la Corea Chica”.



Figura 8. Comida típica coreana en restaurante de Barrio Patronato.

Al día de hoy los coreanos han prosperado, poseen galerías y centros comerciales, permitiéndoles a su vez incursionar en el ámbito inmobiliario comercial y residencial. Respecto a su cultura es evidente la presencia de muchos establecimientos de comida coreana, lo que ha hecho que su gastronomía se desarrolle con fuerza en la ciudad. Además, la revolución de la música *pop* coreana ha tenido una fuerte influencia sobre las nuevas generaciones de jóvenes chilenos, lo cual es muy palpable al ver grupos de baile en las calles de Santiago con vestimenta y accesorios alusivos a esta disciplina.

La inmigración peruana

Los peruanos por su parte tuvieron una importante expansión a finales de los años ochenta, durante toda la década de los noventa y hasta mediados de los 2000 producto de los conflictos políticos y las reformas llevadas a cabo por el gobierno de Fujimori que causaron una gran crisis económica en el vecino país, con una elevada inflación, controles de precios y escasez. Esto llevó a que muchos peruanos decidieron cruzar la frontera hacia Chile, una nación que, contrariamente a lo que sucedía en Perú, estaba pasando por un proceso de transición a la democracia luego de la dictadura militar del General Pinochet, y de la cual se tenían buenas expectativas de crecimiento.

Durante el período intercensal de 1992 a 2002 la población inmigrante con mayor crecimiento fue la peruana pasando de 7.649 personas para el censo de 1992 a tener 37.860 para el censo de 2002, lo que representó un aumento exponencial del 494,97% convirtiéndose en la segunda colonia extranjera más numerosa detrás de la Argentina (ya

para el censo 2017 pasarían a ser la primera), de este número 28.399 peruanos se ubicaban en la Región Metropolitana del Gran Santiago (Torres e Hidalgo, 2009), es decir, el 75% se encontraba viviendo en la capital.

Los peruanos se agruparon en lugares y comunas específicas de la ciudad, entre estas estaban Recoleta, Independencia y Santiago Centro, teniendo esta última la mayor cantidad de colonia peruana, lo que generó, al igual que la inmigración árabe, que se produjera una apropiación del espacio mediante la implantación de su cultura y formas de vivir adquiridas en su anterior residencia. En el caso de Santiago Centro la concentración de peruanos se produjo en sectores del Barrio Matta, Barrio República, Barrio Ejército, Barrio Brasil y Barrio Centro Histórico. En el caso de Recoleta los peruanos se concentraron en las zonas aledañas a las Av. Recoleta y Av. La Paz, así como en sectores del Barrio Patronato. En la comuna de Independencia se situaron en sectores cerca de la Calle Mapocho con Av. Independencia, así como en los alrededores de las calles Maruri, Lastra, Picarte y Gamero.



Figura 9. Trabajadora doméstica peruana en Santiago

La razón por la que la mayoría de los peruanos se ubicaron en el área triangular entre estas tres comunas tiene mucho que ver con el estrato socioeconómico del cual venían, muchos de ellos eran de bajos recursos, por lo que se vieron en la necesidad de arrendar en zonas económicas y cercanas al centro.

Esta gran presencia se puede explicar debido a la gran cantidad de viviendas antiguas, las cuales tienen como característica principal ser amplias y con una gran cantidad de habitaciones la cual es subarrendada para los inmigrantes... Junto con ello, el acceso a los servicios es otro elemento que se reconoce para el asentamiento de esta población...en cuanto a telecomunicaciones, comercio, sector financiero y transportes, entre otros. Ello es aprovechado por esta población que busca su residencia en sus alrededores, en donde la renta del suelo es más económica debido a lo deprimido y antiguo del sector. (Torres, et.al., 2009, p 1)

Esta concentración permitió que se empezaran a generar actividades económicas propias de la condición e intereses de los inmigrantes peruanos, es por ello que surgieron comercios dedicados a las telecomunicaciones y el envío de remesas al Perú, lo que denota la relación estrecha que aún existía con su país de origen. Así mismo se crearon establecimientos dedicados a la venta de vestimenta y productos propios de la cultura peruana. Sin embargo, el emprendimiento que más impacto tuvo en la sociedad chilena fue la generación de restaurantes y establecimientos de comida peruana, los cuales hoy en día se pueden encontrar en cada rincón del país. La sofisticación y riqueza de la gastronomía peruana en contraste con la chilena hizo que se generara toda industria alrededor de esto y que poco a poco fuera permeando en la sociedad receptora.

En el ámbito laboral los peruanos se especializaron en sectores que anteriormente eran dejados de lado por los chilenos, es el caso del trabajo o servicio doméstico donde las mujeres tuvieron una participación fundamental. Es evidente como esto hizo que la gastronomía peruana permeara también en los hogares chilenos, sobre todo en las familias de estratos medio-alto. Estas mujeres no solo cocinaban comida peruana para sus empleadores, sino que en muchos casos los niños fueron criados por “nanas” o “niñeras” peruanas que les cocinaban desde chicos, por lo que crecieron con esta cultura gastronómica considerándola hoy en día como propia. Así mismo los hombres hicieron lo mismo en la industria de la construcción como obreros, coincidiendo con un auge de esta industria durante los finales de los noventa y principios de los 2000, también realizaban labores esporádicas como las de mantenimiento y reparaciones de edificaciones, plomería, eléctrica y demás. Todo esto hizo que los peruanos crearán un perfil socio-profesional que se ha mantenido a través del tiempo.



Figura 10. Venta de ropa típica peruana en el centro de Santiago.

La inmigración actual: las colonias venezolana y haitiana

Durante el último tiempo, sobre todo desde el periodo entre el 2010 hasta el 2017, la población inmigrante se ha más que duplicado, convirtiendo a Chile en uno de los países con mayor atracción de extranjeros de la Región (Arriagada y Jeri. 2020, p. 8). Estos nuevos inmigrantes son provenientes principalmente de Venezuela y Haití. En el caso de los venezolanos, antes del 2010 no formaban parte de las diez primeras colonias de extranjeros en Chile, para el 2017, año de elaboración del Censo, esta población ya era la tercera más numerosa dentro de la totalidad de inmigrantes y según la última estimación del Departamento de Extranjería y Migración, ya para diciembre de 2019 los venezolanos se habían convertido en la colonia de extranjeros más numerosa del país, lo que indica un aumento explosivo causado principalmente por la crisis económica y social que actualmente atraviesa este país caribeño y que ha desencadenado una de las mayores migraciones que haya visto el continente, donde se calcula que más de cinco millones de venezolanos, según la OEA, han tenido que abandonar su tierra natal en busca de un mejor futuro.

Chile es el tercer país receptor de migrantes y refugiados venezolanos, habiendo ingresado hasta la fecha 455.494 ciudadanos. De hecho, los venezolanos se han convertido en la primera comunidad extranjera, superando a los ciudadanos peruanos que por 28 años habían ocupado esa posición. Entre 2018 y 2019, la población proveniente de Venezuela creció 57,6% y hoy representa el 30,5% de la población extranjera en Chile. (OEA, 2020, p. 3)

Uno de los indicadores más evidentes de la gran llegada de venezolanos es la creación de una visa especial para los ciudadanos de ese país con la intención de regularizar y ordenar su situación migratoria: la Visa de Responsabilidad Democrática.

A diferencia de las colonias anteriormente expuestas debido a lo reciente de la inmigración venezolana aún no se conoce el verdadero impacto de estos nuevos habitantes tanto en la sociedad como en la economía de Chile más allá de las estadísticas demográficas, pues el 93,1% de los venezolanos que actualmente residen en el país llegaron durante el periodo comprendido entre 2010 y 2017 (Censo, 2017), sin embargo, su presencia se hace evidente en la Región Metropolitana donde según el Censo reside el 83,6% de los venezolanos. Se observan ocupando puestos de vendedores en comercios y establecimientos de atención al público, además es la colonia extranjera con mayor promedio de años de escolaridad con 15,6 superando en más de cuatro años a los nativos chilenos que poseen 11 años en promedio (Censo, 2017), es por ello que no es raro verlos en puestos de trabajo que requieren un tipo de grado profesional o técnico. Con esto, si bien los venezolanos están llegando a Chile por la crisis económica en su país natal, muchos de ellos tienen una mejor condición socioeconómica que otras colonias de inmigrantes, lo que les permite insertarse de mejor manera en la sociedad chilena.



Figura 11. Caminantes venezolanos hacia la ciudad de Iquique. Fuente: Tele13

La comunidad venezolana es la más numerosa de Santiago con 64.082 habitantes. Presenta un patrón concentrado en comunas del centro, oriente, sur oriente y también en localidades periféricas como Chicureo o Lampa. Ello permite inferir que los venezolanos tienen empleos más estables y salarios mejores, que les permiten tomar contratos de arriendo o compra de viviendas nuevas y que configuran la “clase media” del proceso migratorio en curso. (Atisba, 2018, p. 28).

Entre las actividades económicas de emprendimiento se ha observado que, en zonas de Santiago Centro, en lugares con predominancia de residentes venezolanos, ya se empiezan a identificar comercios dedicados a la venta de productos provenientes de este país. Además, es común observar la presencia de peluquerías, barberías y establecimientos de servicios estéticos dirigidos por propietarios venezolanos.

La llegada de haitianos también han tenido un aumento exponencial en los últimos años debido al alto grado de pobreza que vive su país. Sin embargo, para la opinión pública aun no son claras las razones por las cuales los haitianos llegan a Chile, primero por la lejanía geográfica entre ambos países y segundo por la barrera idiomática, No obstante, en el estudio “Migración Haitiana en Chile” realizado por el DEM en el año 2015 se describen algunos de los motivos por lo que estas personas eligen Chile como su destino migratorio.

Chile sería un país más accesible para iniciar un proyecto migratorio que Estados Unidos, Canadá o Francia; se lo considera un país menos racista que Estados Unidos o República Dominicana, y se lo describe con una situación económica relativamente mejor que Brasil. (DEM, 2015, p.7).

En este sentido, a pesar de las diferencias culturales los haitianos consideran a Chile un país que ofrece buenas oportunidades tanto de crecimiento económico como académico. Al igual que la colonia venezolana el fenómeno de la inmigración haitiana es bastante reciente, lo que limita en gran medida el diagnóstico de su impacto en la sociedad chilena, pues el 98,8% han llegado entre el 2010 y 2017 (Censo, 2017). No obstante, a diferencia de los venezolanos los haitianos llegan con un grado académico inferior a los nativos chilenos, teniendo solo 9,5 años de escolaridad en promedio limitándolos a trabajos con remuneraciones bajas y exponiéndose a explotación laboral muchas veces motivadas por el prejuicio y el racismo, situación que vivieron anteriormente colonias como la árabe o la coreana. Todo esto ha hecho que luego de inmigrar los haitianos cambien la visión que tenían en principio respecto a Chile.

Ante la pregunta sobre la situación de su pariente o amigo en Chile destaca el hallazgo de disonancia de expectativas en la medida que “no era tan fácil como se pensaba y más aún si no se cuenta con acceso a trabajo” (DEM, 2015, p 7)



Figura 10. Haitianos obreros en Mercado de Lo Valledor. Fuente: Varela, Sebastian, 2016, s/n

1.3.2 Conclusiones de los antecedentes de la inmigración en Chile

En resumen, se puede decir que históricamente Chile no ha sido un país con gran población inmigrante, no obstante, su concentración en sectores específicos los hizo particularmente notorios por los cambios socioculturales y urbanos que tuvieron estas áreas gracias a su presencia. Durante finales del siglo XIX y principios del XX la mayoría de los inmigrantes eran de origen europeo, sin embargo, a mediados del siglo XX y con el regreso de la democracia durante los 90's la inmigración se caracterizó por ser de países de Sudamérica, tendencia que se mantiene hasta la actualidad. Habiendo revisado las circunstancias e impactos de las principales comunidades de inmigrantes en Chile, se encontraron ciertas similitudes o patrones que pueden ayudar a visualizar el futuro de la actual ola migratoria que está viviendo el país.

Necesidad de vivir en sectores con alta concentración de connacionales

Para los inmigrantes recién llegados, en especial para los alemanes, árabes y coreanos, existe la necesidad de asentarse en los lugares donde sus compatriotas habían decidido establecerse. Mas adelante esto confirmará los conceptos planteados en las definiciones de “migrante” donde se manifiesta que esta condición implicaba un “traslado de residencia” siendo la “residencia” aquel lugar donde la persona se siente cómoda y donde sus necesidades son cubiertas. Sin embargo, existe una parte importante de este concepto que no es mencionada por ninguna organización y es la cultura, las tradiciones, las costumbres, el idioma, la religión y los modos de vivir, que forman parte también de esa residencia que cada inmigrante deja atrás pero que reproduce

donde llega. Se reafirma entonces que la residencia no es solamente, una casa, un edificio, una ciudad o un país, sino más bien es todo aquel conjunto de cosas que nos hacen ser lo que somos. En este sentido, esta reproducción o traslado empieza con los primeros en llegar, quienes sin conocer la forma en que se vive en el país que ahora los acoge, lo hacen de la única forma que conocen, es por ello que este traslado se genera apenas se pisa el nuevo destino, desde el primer día.

Posteriormente cuando más individuos de la misma nacionalidad llegan, buscarán alojarse en zonas que le sean más familiares, es decir, donde les sea más sencillo trasladar su residencia y esto es donde otros connacionales se asentaron antes que ellos, como se vio durante la inmigración árabe y coreana el idioma tiene un peso significativo, pues esto les permite conocer las experiencias que otros en su misma condición vivieron en este nuevo entorno para así no cometer los mismos errores y facilitar la inserción en el nuevo país. Además, el estar rodeado de compatriotas le da al inmigrante una sensación de seguridad y confianza ante cualquier imprevisto que pueda surgir en este ambiente desconocido.



Figura 11. Venta de ropa típica peruana en el centro de Santiago.

Con el tiempo los inmigrantes empezaron a formar una nueva comunidad, apropiándose de espacios y sectores de la ciudad receptora. Esta apropiación del espacio se basa en los modos de vivir y habitar de su antigua residencia en su país de origen, lo que comprende, tipología de viviendas, tipología de espacios públicos, construcción de recintos religiosos, comercio de productos. En el caso de los árabes, coreanos y peruanos este proceso es fácilmente identificable, no obstante, para los alemanes el traslado de residencia fue casi de manera literal, pues construyeron pueblos enteros a imagen y semejanza de pueblos alemanes en zonas del sur de Chile. En este sentido, las razones que llevan al inmigrante a establecerse en sectores habitados por personas de su misma nacionalidad son las siguientes:

- Facilidad de comunicación por razones idiomáticas
- Intercambio de experiencias referentes a la forma de integrarse a la nueva cultura del país receptor
- Percepción y sensación de protección.
- Continuación de la práctica de actividades culturales.
- Posible similitud en la morfología de las viviendas en relación a la residencia de su país de origen.

Tenencia de vivienda bajo la modalidad de arriendo

Dada la precariedad económica con la que la mayoría de estos inmigrantes llegaron, les fue imposible adquirir una vivienda durante los primeros meses o incluso años de haber llegado a Chile, es por ello que se vieron obligados a arrendar. Actualmente no existen estudios de cuántos inmigrantes, tanto árabes, coreanos o peruanos arrendaban durante el proceso de estas olas migratorias, sin embargo, es posible inferir por los

relatos y testimonios expresados en los textos revisados anteriormente. En este sentido, es importante señalar que era un mercado con una demanda segura en sectores bastante definidos donde los inmigrantes se establecen en zonas específicas de la ciudad. Un chileno con una casa o edificio pequeño en el Barrio Patronato durante la década de los 60 o 70 probablemente haya dado en arriendo sus habitaciones a inmigrantes árabes o coreanos y lo mismo sucedió en sectores de Barrio Brasil durante la inmigración peruana, esto les permitía a estos inmigrantes la posibilidad de habitar cerca de lugares en donde residían personas de su misma nacionalidad.

Para la época, vivir bajo la modalidad de arriendo no era señal de tener una buena condición de vida, pues el ideal era tener una casa propia. En este sentido, los inmigrantes se esmeraban y tenían una disposición particular por el trabajo con el objetivo de lograr reunir los recursos necesarios que les permitieran adquirir un hogar digno que fuera de su propiedad. Es por ello, que la cultura del ahorro y la inteligencia económica acompaña a los inmigrantes árabes, coreanos y peruanos hasta la actualidad. Hoy en día, estas primeras familias de inmigrantes probablemente ya no vivan en sectores de Recoleta o Santiago Centro, sino que por el contrario vivan en comunas de estratos más altos como Las Condes, Vitacura o Lo Barnechea.

Predisposición al desarrollo de negocios propios

Siguiendo el hilo de lo dicho en los párrafos anteriores los inmigrantes, dada su vulnerabilidad económica causada por las presiones de crisis y conflicto en sus países de origen que no les permitieron llegar con recursos y aunado a las pocas oportunidades laborales que se les

ofrecen en el país receptor por las barreras idiomáticas y culturales, se vieron en la necesidad de crear una cultura del trabajo y el ahorro, lo que los llevó a abrirse paso por sí mismos y desarrollar sus propias actividades que les permitieran lograr seguridad económica. Estas actividades terminaron siendo también producto de este traslado de residencia, es decir, que los inmigrantes desarrollaron aquellos negocios que les eran familiares y por ende aquellos que no pudieron insertarse en los sectores económicos de Chile empezaron a establecer negocios que realizaban en sus países de origen.

Todo esto llevó a que aparecieran en Chile, especialmente en Santiago, establecimientos o actividades que eran desconocidas por los chilenos o por lo menos no eran ejecutadas de la misma forma. En el caso de los alemanes: la agricultura e industria, los españoles: la banca y finanzas, los árabes: el comercio y textilera, los coreanos: el comercio y la tecnología, los peruanos: la gastronomía y la vestimenta. No obstante, el desarrollo de estas actividades económicas llevadas a cabo por individuos provenientes de regiones y países diferentes tienen ciertas características comunes:

- Fueron realizadas anteriormente en sus países de origen, por ende, tienen gran carga cultural.
- Son instaladas en sectores con concentraciones considerables de inmigrantes de la misma nacionalidad para garantizar el consumo de productos autóctonos.
- Las más exitosas tienden, con el tiempo, a insertarse en la sociedad receptora pudiendo entonces instalarse en locaciones con predominancia de habitantes del país receptor.
- Enriquecen la cultura del país receptor hasta el punto en que se reconocen como propias, pudiendo luego ser llevadas a cabo por

cualquier individuo. Sin embargo, deben tener alusión al país que originó la actividad, es entonces cuando, no solo la actividad sino este país se convierte en una marca.

Este último aspecto resulta particularmente notorio, pues con el tiempo se empezó a observar como ciudadanos chilenos empezaron a abrir establecimientos de comida peruana o coreana, o como se empezaron a vender alimentos propios de la comida árabe y abrir establecimientos

dedicados a la importación y venta de vestimenta peruana. Estas actividades económicas traídas por los inmigrantes en su afán de lograr estabilidad financiera de la única forma que conocían, terminó creando industrias, mercados y franquicias que resultan atractivas para cualquiera que decide emprender en alguna de ellas. No es exagerado afirmar que la cultura o la residencia que se traslada termina convirtiéndose en una marca que puede ser explotada dando grandes beneficios a la economía del país receptor.



Figura 12. Antigua sede del Banco Español de Chile en Antofagasta. Fuente: Biblioteca Nacional de Chile



Figura 13. Franquicia de cervecería alemana en Barrio Bellavista. Fuente: laguiadesantiago.com

Los inmigrantes y el traslado de residencia como oportunidad de negocio inmobiliario.

En capítulos siguientes se profundizará sobre las características de la ola inmigratoria actual en Chile, sin embargo, se pueden establecer premisas, basados en el comportamiento de las poblaciones de inmigrantes anteriores, para establecer cómo puede ser aprovechada esta demanda por los desarrolladores inmobiliarios actuales en el corto y mediano plazo. Durante la llegada de inmigrantes árabes y peruanos muchos chilenos de Barrio Patronato o Barrio Santa Isabel dieron sus casas en arriendo por la alta demanda y la renta segura que esto les proveía, además es evidente la proliferación de comercio y la transformación de las edificaciones relacionadas con la calle y que se convirtieron en ejes comerciales a raíz de la llegada de colonias de inmigrantes. Los antecedentes apuntan entonces a que los productos indicados serían viviendas en arriendo y establecimientos para actividades comerciales que tengan que ver con la cultura y los modos de vivir de la colonia inmigrante.

Por lo tanto, para un desarrollador inmobiliario actual el tema del traslado de residencia permite plantear un producto de vivienda para arriendo aprovechando la condición social de llegada y que además recoja las características del hogar anterior en los lugares de concentración de inmigrantes de la misma nacionalidad y adaptarlas al contexto chileno, lo que hará que la población inmigrante prefiera este producto por encima de cualquier otro, pues le permite adaptarse más fácilmente a la sociedad chilena.

Según el Servicio Jesuita a Migrantes más del 90% de los inmigrantes vive en Chile bajo la modalidad de arriendo. Esto sumado al alza de los arrendamientos y a que ningún banco ofrece la posibilidad de crédito

hipotecario dada la informalidad de sus actividades las opciones para los extranjeros son escasas. No obstante, cuando el estatus migratorio pasa de temporal a residente permanente los bancos tienden a ser más benévulos y es posible que consideren la posibilidad de acceso a créditos. Sin embargo, para llegar a ser residente permanente como mínimo se deben pasar dos años con status temporario.

Todo esto ha causado que muchos de ellos deban alojarse en sitios improvisados generando problemáticas de invasiones a terrenos privados y creaciones de guetos informales viviendo bajo condiciones paupérrimas, pues serían los únicos lugares que les son accesibles con sus bajos ingresos y las condiciones actuales. Según cifras de la Fundación Techo 89.000 inmigrantes viven en condiciones de hacinamiento, esto corresponde al 28% del total de extranjeros.

▶ 1.4 PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

La caracterización de las migraciones y el efecto sobre la demanda inmobiliaria ha permitido identificar la relevancia que reporta para la industria la especificidad de producto asociado al grupo objetivo, tanto desde la perspectiva de la localización como de la caracterización y financiación. En Chile el mercado de arriendo residencial históricamente ha sido circunstancial a las oportunidades que la demanda ha generado.

La formalización y profesionalización de la industria del arriendo que propone el modelo *multifamily* abre posibilidades de especialización que permitan superar las generalizaciones y avanzar en la definición de productos apropiados a distintos grupos objetivos. La actual oferta focalizada en el segmento *millennials*¹ es generalista y cubre de manera parcial los requerimientos de la demanda al asumir que los potenciales arrendadores solo son jóvenes solos o con grupos familiares pequeños, caracterización que se observa en la oferta de espacialidades y servicios, que no alcanza a cubrir otros tipos de demanda que históricamente han recurrido al arrendamiento como opción de acceso a la vivienda.

Entender a los inmigrantes como grupo objetivo de demanda por vivienda en arrendamiento es un desafío para el diseño de producto no abordado y que en este trabajo se intentará proponer considerando aspectos de diseño y financiamiento que resulten atractivos para el mercado en su conjunto

¹ "Los millennials, aquella generación que engloba a las personas nacidas entre 1980 y 2003". (NOVELLA, REPETO, ROVINO, RUCCI. 2018)

▶ 1.5 PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN

Según la situación actual de la inmigración en Chile, ¿Es posible plantear un producto inmobiliario apropiado bajo la modalidad de arriendo para suplir la demanda específica de los inmigrantes en el Área Metropolitana de Santiago?.

▶ 1.6 HIPÓTESIS

Según los antecedentes de comportamiento de las colonias de inmigrantes en Chile desde la fundación de la república hasta la actualidad y del crecimiento exponencial de la llegada de nuevos inmigrantes en los últimos años, se puede decir que habrá un aumento de la demanda de viviendas para arriendo así como de establecimientos para la realización de actividades económicas entre las cuales destaca el comercio, que se relacionan con su cultura de origen en lugares con grandes concentraciones de individuos de su misma nacionalidad. En este sentido, dada la actual situación de la inmigración en Chile, es posible generar un producto inmobiliario dirigido a este grupo objetivo que absorba tanto la demanda de viviendas para arrendar como de comercio ligados a su forma de vivir y cultura en el Área Metropolitana de Santiago.

1.7 OBJETIVOS

1.7.1 Objetivo General

Determinar oportunidades de inversión en edificios de renta habitacional para inmigrantes en el Área Metropolitana de Santiago.

1.7.2 Objetivos Especificos

1. Examinar los antecedentes históricos de la inmigración en Chile.
2. Caracterizar la situación demográfica, socioeconómica y de vivienda de la inmigración en Chile
3. Determinar sectores y suelos aptos para la implantación del producto inmobiliario
4. Definir un producto inmobiliario de arriendo basado en las demandas de la población inmigrante

CAPÍTULO II: METODOLOGÍA

Diseño de la investigación
Enfoque de la investigación
Etapas de la investigación



MERCADO LA VEGA CENTRAL
Comuna de Recoleta, Región Metropolitana
Elaboración propia, créditos: Tania Valderrama

▶ 2.1 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

Considerando el objetivo principal de esta investigación, el diseño de la metodología no será de forma no experimental² ni de tipo transversal³, puesto que el objetivo principal será responder a la demanda específica de vivienda en arriendo de los inmigrantes, basándose en sus características históricas, socioeconómicas y de localización, por lo que se tratará de una investigación exploratoria⁴.

▶ 2.2 ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN

Contará de una metodología de investigación mixta, con estrategias de recolección tanto cualitativas como cuantitativas dependiendo del resultado esperado para cada etapa. La estructura estará basada en cuatro ejes:

Primero, se hará una revisión bibliográfica asociada a registros históricos de las colonias de extranjeros que se han establecido en Chile desde la fundación de la República, con el objetivo de reconocer los aspectos fundamentales de su evolución, así como los aportes y contribuciones que estas han hecho a la sociedad chilena. De este modo, establecer un punto de partida que ayude a entender el futuro comportamiento de las nuevas colonias de extranjeros y como abordar más eficazmente sus demandas.

Segundo, se hará un análisis de las características demográficas y socioeconómicas de la población inmigrante y su impacto en el mercado de arriendo. Esto, gracias a los datos recopilados por los entes gubernamentales encargados de los estudios poblacionales, así como del monitoreo de los flujos migratorios: Censo 2017, el Departamento de Inmigración y Extranjería, y Encuesta Casen 2017. Así, reconocer el estado actual de este sector de la población y como ha impactado en la industria de arriendo en la Región Metropolitana de Santiago.

Tercero, se elaborará un producto que se adecue a las necesidades de este sector de la población mediante la estructura familiar y nivel socioeconómico de los inmigrantes determinada en la parte anterior y la oferta existente de viviendas.

Cuarto, mediante los datos georreferenciados del Censo 2017, las normativas urbanísticas vigentes y las investigaciones sobre ubicación de servicios se procederá a encontrar la mejor ubicación para establecer el producto.

Finalmente se hará una evaluación financiera para determinar la factibilidad económica de la propuesta del edificio de renta para inmigrantes.

2. Los diseños de investigación transeccional o transversal recolectan datos en un solo momento, en un tiempo único (Liu, 2008 y Tucker, 2004).

3. Lo que hacemos en la investigación no experimental es observar fenómenos tal como se dan en su contexto natural, para analizarlos (Sullivan, 2009).

4. Los estudios exploratorios se realizan cuando el objetivo es examinar un tema o problema de investigación poco estudiado, del cual se tienen muchas dudas o no se ha abordado antes. (Hernández, Fernández & Baptista, 2014)

2.3 ETAPAS DE LA INVESTIGACIÓN

2.3.1 Análisis de estudios demográficos

En la metodología usada para la elaboración de este estudio se consideró la revisión de conceptos básicos referentes a la inmigración para entender lo que se de lo que se considera como: migrante.

Se hizo una investigación sobre los antecedentes inmigratorios de Chile para conocer el comportamiento de los inmigrantes y de esta forma determinar la mejor manera de plantear un producto que se adaptara a sus necesidades. Se realizó de manera cronológica, partiendo de los inicios de la República hasta principio y mediados de los 2000 utilizando textos, libros y artículos publicados. Estos antecedentes arrojaron una serie de postulados que se utilizaron para desarrollar tanto la pregunta de investigación como la hipótesis.

Posteriormente se mostraron los resultados generales del Censo 2017 referente a los inmigrantes partiendo de las preguntas que se utilizaron para la determinación de la población extranjera en Chile y de las estadísticas del número de inmigrantes, así como de su proporción en relación a la población total del país. Si bien los datos estadísticos que se tomaron para la realización de este estudio fueron los del Censo 2017 se mencionaron las últimas estimaciones que realizó el Departamento de Migración y Extranjería para tener una idea de la cantidad de inmigrantes que se encuentran en Chile al momento de este estudio, pues dado el incremento sostenido de la llegada de extranjeros es probable que las cifras en relación al pasado Censo realizado el 19 de abril de 2017 se encuentren desfasadas en cuanto a cantidades. Las razones por las que

no fueron admisibles las estimaciones del DEM se deben a que estos datos no consideran las características socioeconómicas ni georreferenciación de las mismas, y solo se limita a un análisis estadístico.

Con estos datos se pudo constatar que el crecimiento del número de inmigrantes en los últimos años ha sido exponencial, lo que ha tenido un impacto tanto en las políticas inmigratorias como en la sociedad y en la economía chilena. Todo esto, inspiró la idea de realizar un proyecto de renta habitacional aludiendo al crecimiento de este sector para suplir la demanda de viviendas para el arriendo por parte de los inmigrantes.

2.3.2 Definición del producto

Para definir el producto se trabajó de la siguiente manera: Primero, a partir de los datos demográficos de cómo se estructuran las familias inmigrantes, se estudiaron diferentes alternativas de producto que acogieran un porcentaje de tipologías acordes a estos tipos de familias. De este modo, se aseguró que el proyecto estará intrínsecamente relacionado con la manera en que se distribuye la población inmigrante. Las tipologías y los metrajes que se utilizaron surgieron del estudio del mercado de arriendo.

Posteriormente se incorporaron las variables de las condiciones socioeconómicas de los inmigrantes, es decir, la calidad de las actividades económicas que desarrollan y los niveles de ingreso asociadas a las mismas. Esto permitió que las tipologías y porcentajes de las mismas determinadas en la parte anterior se adaptaran a estas condiciones para lograr un producto lo más acorde a la demanda de inmigrantes.

2.3.3 Localización

Para encontrar una locación en donde instalar este proyecto, se utilizaron las estadísticas georreferenciadas del Censo 2017 que permitió caracterizar la ubicación de los inmigrantes en la Región Metropolitana de Santiago mediante el programa Qgis. Este análisis se realizó en dos partes: la primera a nivel de comunas y la segunda a nivel de manzanas. La primera etapa sirvió para determinar cuáles eran las comunas ideales para la implantación mediante criterios socioeconómicos. La intención fue limitar la búsqueda a unas pocas comunas que justificaran una búsqueda más detallada. La segunda etapa consistió en un análisis más preciso a nivel de manzanas con la que se obtuvieron los predios o terrenos para instalar el proyecto.

Parte 1: análisis por comuna

- **Mapa de concentración del número de inmigrantes:** se pudo identificar las comunas con mayor o menor cantidad de personas.
- **Mapa de concentración porcentual de inmigrantes en relación a la población total:** permitió identificar donde existe la mayor influencia poblacional de los inmigrantes.
- **Mapa de concentración de inmigrantes por edad:** ayudó a identificar la concentración de inmigrantes por segmento etario.
- **Mapa de concentración de inmigrantes por años de escolaridad:** se determinó donde se concentran los inmigrantes por caracterización académica.
- **Mapa de concentración de inmigrantes por empleabilidad:** para determinar donde se localiza la mayor cantidad de inmigrantes que declararon trabajar la semana anterior al Censo.

Los grados de colores que muestran las distintas escalas en los mapas se realizaron con la intención de mostrar claramente los cambios estadísticos, por lo que el gradiente se limitó solo a cinco tonalidades de color como máximo. Además, en los mapas los colores se graduaron desde más oscuro para la mayor concentración y más claro para la menor, con excepción del mapa de edades donde se privilegió a las personas más jóvenes, por lo que los colores eran más oscuros en las comunas con las personas de menor edad y más claros para las personas de mayor edad.

- **Superposición y determinación de comunas de estudio:** Con esto se facilitó la siguiente etapa que consistió en solapar los mapas obteniendo uno nuevo. Aquí las zonas más oscuras representan aquellas comunas con concentraciones de número de inmigrantes, porcentaje en relación a la totalidad, de edad, de años de escolaridad y de empleabilidad.

Parte 2: análisis por manzana

- **Por factores cuantitativos:**
 - Mapa de concentración del número de inmigrantes:** localización de las manzanas con mayor o menor cantidad de personas.
 - Mapa de normas urbanísticas:** determinación de las manzanas con las normas más favorables para la densificación.
 - Mapa de precio de suelo:** ubicación de las transacciones de compra de terreno para primer trimestre de 2020.
- **Por factores cualitativos**
 - Mapa de ZVA:** el Centro UC Políticas Públicas enmarcado dentro del proyecto Ciudad con Todos elaboró un informe describiendo las Zonas de Buena Accesibilidad las cuales cuentan con cercanía a transporte, áreas verdes, centros de salud y educación.

- **Superposición de factores cualitativos y cuantitativos y manzanas resultantes:** A partir de aquí se realizó una superposición de los factores cualitativos y cuantitativos para obtener las manzanas aptas para la implantación. Es decir, aquellas con muchos inmigrantes, normas urbanísticas favorables, precios de suelo bajos y con cercanía a servicios

Determinación del Predio

A su vez estas manzanas resultantes pasaron por un proceso de descarte para la obtención del predio final basado en los siguientes criterios de selección:

- Las manzanas deben tener un porcentaje de inmigrantes por encima del promedio de las manzanas resultantes.
- Las manzanas deben tener una densidad por debajo del promedio de las manzanas resultantes.

CAPÍTULO III: ESTADO DEL ARTE

Características generales de la inmigración
Análisis demográfico y socioeconómico de la
inmigración en Chile
Inmigración y su impacto en el mercado de
arriendo en la RM



SECTOR SANTIAGO CENTRO
Comuna de Santiago, Región Metropolitana
Elaboración propia, créditos: Tania Valderrama

▶ 3.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA INMIGRACIÓN

3.1.1 Definiciones

Migración

Considerando que no existe un consenso mundial para definir legalmente estos términos, los países emplean distintas formas para el significado de migrante, lo que ha causado problemas para obtener estadísticas exactas del movimiento migratorio alrededor del mundo (Naciones Unidas, 1999). En este sentido, se revisó lo que se entiende como migrante a partir de las definiciones de las principales organizaciones gubernamentales a nivel mundial, a fin de entender el criterio que se usó en el censo de 2017 para realizar las estadísticas sobre esta población.

Para definir esto, es necesario acudir al Diccionario de la Real Academia Española, con el fin de establecer un punto de partida, según este diccionario "migrante" está solo definido como: "m. Que migra", lo que deja prácticamente en la misma posición. Sin embargo, al buscar el verbo "migrar" se revela algo concreto: "m. Trasladarse desde el lugar en que se habita a otro diferente." (DRAE, 2018). Con esta definición aparece otro verbo fundamental para entender el concepto: "habita", pues para migrar primero se tiene que "habitar". Así mismo, "hábitat" significa: "m. Ambiente particularmente adecuado a los gustos y necesidades personales de alguien" (DRAE, 2018).

Si bien los primeros términos dados por el DRAE son básicos y generales, pues se trata de un diccionario que expresa significados más que situaciones específicas, deja ver conceptos esenciales como los de "habitar" y "traslado", estableciendo que para ser un migrante, hay que dejar un lugar en el que se habitó previamente, siendo "habitar" estar en un lugar adecuado que permita cubrir las necesidades. No obstante, esto no explica exactamente qué tan particular es este "hábitat", pues cualquiera podría afirmar que una persona puede sentirse cómoda en varios lugares a la vez y tampoco se establece su dimensión o escala, es decir, este hábitat podría ser una casa, un departamento, un edificio, una ciudad, un estado, un país, no queda claro. Así mismo, no se plantea el tiempo como una variable, ¿existe un tiempo mínimo para permanecer en este hábitat? y si es así ¿cuánto?

A su vez La Organización Internacional para las Migraciones (OIM) en su página web define a un migrante como:

...todos los casos en los que la decisión de migrar es tomada libremente por la persona concernida por "razones de conveniencia personal" y sin intervención de factores externos que le obliguen a ello. Así, este término se aplica a las personas y a sus familiares que van a otro país o región con miras a mejorar sus condiciones sociales y materiales y sus perspectivas y las de sus familias. (OIM, 2006, s/n)

La definición dada por la OIM deja muchos vacíos y un gran margen a la interpretación. Primero se deja en entredicho el verbo "migrar" y se limita a describir al migrante como aquel que toma la decisión de realizar esta acción, por lo tanto, no se especifican las condiciones, el carácter y las características del lugar que se está dejando. Luego dice que esta persona debe tomar esta decisión libremente, es decir, que no puede ser coaccionada u obligada a irse, cosa que resulta contradictoria, pues la mayoría de las personas que son catalogadas como migrantes alrededor del mundo toman la decisión de irse de su hábitat o residencia hacia otro lugar precisamente porque son obligados a hacerlo, ya sea por otra persona, un conflicto armado, una situación económica o una coyuntura política. Al parecer, lo único coherente acá es cuando se habla de que los migrantes van a otro país o región para mejorar sus condiciones de vida.

En la misma línea, el Diccionario Demográfico Multilingüe del Centro Latinoamericano de Demografía (CELADE), define la migración como:

Se da el nombre de migración o movimiento migratorio al desplazamiento, con traslado de residencia de los individuos desde un lugar de origen o lugar de partida a un lugar de destino o lugar de llegada y que implica atravesar los límites de una división geográfica.

i) En primera instancia, debe existir un traslado de residencia, y por tanto no se conceptualizan como migración los movimientos que no cumplen este requisito, así como tampoco se consideran como tal los traslados de poblaciones que no tienen una residencia fija. Es decir, se excluyen los desplazamientos laborales cotidianos, los viajes de turismo y, en general, los traslados de corta duración. Asimismo, no se consideran los traslados de poblaciones nómadas.

ii) En segundo término, se exige el cruce de alguna delimitación administrativa o geográfica y, por tanto, se excluyen traslados de residencia dentro de una misma unidad administrativa, los que quedan reducidos a la calidad de cambios locales o residenciales. (CELADE, 1997., p. 120)

Esta definición resulta la más completa que las anteriores, pues deja claro los parámetros que se deben cumplir para ser considerado un migrante, siendo las afirmaciones más importantes el hecho de que se debe cruzar una "división geográfica" y que además los traslados no sean motivados por ocio o turismo, ni por motivos laborales cotidianos.

Por división geográfica se entienden entonces: fronteras entre Estados o Regiones y fronteras entre países.

Una persona cuya división territorial de residencia al inicio de un periodo de observación difiere de la división territorial de residencia al final de dicho período es un migrante. (CELADE, 1997, p. 120)

Las definiciones de estas divisiones geográficas determinarán si será una migración interior - interna - nacional o una migración exterior - externa - internacional (CELADE, 1997). Acudiendo de nuevo al Diccionario Demográfico Multilingüe del Centro Latinoamericano de Demografía, se encuentra lo siguiente:

- **Migración interior/interna/nacional:** aquella en la cual el lugar de origen y el lugar de destino del migrante se encuentran dentro del mismo Estado.

- **Migración exterior/externa/internacional:** la que ocurre a través de la frontera de dicho Estado.

Los migrantes pueden ser clasificados entre emigrantes e inmigrantes según el lugar de referencia:

- **Emigrante:** Todo migrante respecto de su lugar de origen o lugar de partida. Así mismo, dependiendo de la división geográfica que se cruce será un emigrante nacional o un emigrante internacional.
- **Inmigrante:** Todo migrante respecto de su lugar de destino o lugar de llegada y dependiendo de la división geográfica que se cruce será un inmigrante nacional o un inmigrante internacional.

Residencia

A pesar de las marcadas diferencias entre estas definiciones, se puede rescatar un concepto en común: residencia o hábitat. En el Diccionario Demográfico Multilingüe de la CELADE la definición de "residencia", dice lo siguiente: "se entiende por residencia o lugar de residencia de un individuo el lugar donde este habita corrientemente." (CELADE.1997)



Figura 13. Migración de campesinos mexicanos a las ciudades tras la reforma agraria de 1917.

Es de destacar, que tanto el "hábitat", en el caso de la definición de la RAE, como la "residencia", en el caso del Diccionario de la CELADE no representa necesariamente el lugar de nacimiento. En otras palabras, el lugar de nacimiento podría o no coincidir con el hábitat o el lugar de residencia. Lo que significa que se produjo una migración previa.

Surge la pregunta entonces, ¿puede un individuo tener varios lugares de residencia? según lo visto anteriormente la respuesta es no. Entonces qué sucede cuando una persona tiene varias casas o departamentos de su propiedad en distintos lugares. Aquí se usa el término de domicilio, siendo esta una terminología legal que también podría asociarse a empresas. Se pueden tener varios domicilios, pero la residencia es solo una. Sin embargo, para efectos demográficos se considera el lugar de residencia a aquel donde este habite con más frecuencia. (CELADE, 1997) Nuevamente surge otra interrogante: ¿qué es lo que se considera como "corrientemente"?, es decir, ¿cuánto tiempo tiene que permanecer un individuo en un lugar determinado para que esta sea considerada su residencia? Es aquí donde la definición de migrante de las Naciones Unidas esclarece esto estableciendo lo siguiente:

...alguien que ha residido en un país extranjero durante más de un año independientemente de las causas de su traslado, voluntario o involuntario, o de los medios utilizados, legales u otro. (ONU, 1999, s/n)

Por lo tanto, según las Naciones Unidas para que un lugar sea considerado como una residencia una persona debería permanecer habitando allí por lo menos un año. Obviamente considerando haber cruzado una división geográfica.

Teniendo todo esto como base es posible el siguiente caso hipotético: unos médicos chilenos deciden trasladarse al África, dejando sus familias,

algunos con esposas e hijos, para asistir a los habitantes de un país pobre de ese continente por motivos humanitarios. Lo estarían haciendo de forma voluntaria, cruzando durante miles de kilómetros varias divisiones geográficas. En primera instancia su estadía estaba programada para durar seis meses (viaje de trabajo o turismo según la definición de CELADE), Sin embargo, deciden quedarse más tiempo dados los beneficios que su trabajo ha generado en la comunidad. Estos seis meses se han convertido en un año y medio, muchos de los médicos han creado lazos fuertes de amistad entre ellos y con los habitantes, algunos incluso relaciones sentimentales. En este momento, según la definición de la ONU todos los médicos chilenos habían convertido su pequeña casita en este lejano país en su nueva residencia. No obstante, cuando se les pregunta si consideran esto realmente como su nuevo hogar, algunos lo rechazan, sobre todo aquellos con familias propias en Chile, pues alegan que su residencia siempre ha sido y será su departamento en Santiago a pesar del tiempo que pasen en otro lugar. Habiendo terminado su labor, la mitad de ellos deciden volver y la otra mitad quedarse, pues encontraron en la lejanía a su país natal, un lugar que consideran su hogar, su residencia. ¿los que regresaron, estaban migrando de vuelta a su país o simplemente volviendo a su residencia después de una larga jornada de trabajo?

Las pasadas definiciones no hablan de la opinión o la consideración que las personas tengan sobre su propia condición, ni tampoco las características de desarrollo que deben tener tanto el lugar de origen como el lugar de destino. Por lo tanto, se estarían cumpliendo todas las condiciones necesarias para que a cada uno de los médicos se les considere emigrantes internacionales, ya sea si se enfoca desde su país de origen: Chile o Inmigrantes internacionales si se ve en relación al país receptor. Este mismo caso podría ser el de las misiones militares extranjeras o los viajes científicos de exploración.

En este sentido, el concepto de residencia resulta subjetivo e incompleto por lo que las definiciones de migrante aún tienen grandes vacíos. Esto quizás se deba a que la cantidad de personas que realizan viajes de trabajo o misiones de tiempo prolongado hacia otras latitudes es ínfima en comparación a la cantidad de personas que lo hacen sin un rumbo fijo y sin saber lo que les depara una vez lleguen a su destino. Según las Naciones Unidas para el 2017 la cantidad de migrantes en el mundo alcanzó los 258 millones de personas (ONU, 2017). A partir de aquí el trabajo se enfocará en las migraciones internacionales, analizando sus causas y efectos y teniendo en cuenta las experiencias de inmigrantes que han sucedido en Chile a lo largo de su historia.

3.1.2 Causas de la inmigración

La residencia es un lugar que se considera propio, pues en ella se siente cómodo, seguro y se cubren las necesidades. Por lo tanto, para dejarla, deben darse condiciones que precisamente hacen que la permanencia en ella sea totalmente lo opuesto, es decir, sentirse incómodo e inseguro. Mucho se ha discutido acerca de las razones que impulsan a una persona o un grupo familiar a dejar el lugar que considera su hogar, Sin embargo, es claro que existen amenazas lo suficientemente fuertes para que gran cantidad de personas pertenecientes a una población abandonen sus casas y se conviertan en migrantes: la guerra o conflictos armados como es el caso de Siria o Crimea, las crisis económicas como las de Venezuela y Cuba, los desastres naturales como los de Tailandia en 2004 o Katrina en 2005 y durante el último tiempo están surgiendo los migrantes por razones climáticas generadas por el calentamiento global.

Todas esas amenazas anteriormente descritas se traducen en factores que hacen tomar decisiones a las personas. En el texto "Causas, consecuencias, efectos e impacto de las migraciones en Latinoamérica" de Roberto Aruj, cataloga estos factores de la siguiente manera.

Entre los factores externos están los siguientes:

1. Falta de alternativas para los logros ocupacionales
2. Incertidumbre social sobre el futuro económico.
3. Inseguridad general frente al crecimiento de la violencia.
4. Necesidades básicas insatisfechas.

Entre los factores internos destacamos:

1. Frustración en las expectativas de vida.
2. Frustración en la realización personal.
3. Mandato generacional ligado a la comunidad de la cadena migratoria familiar.
4. Acceso a la información acerca de las opciones en el exterior.
5. Convicción de la imposibilidad de la realización ético-valorativa en la sociedad de origen. (Aruj, 2008, p. 2)

Los factores externos son causados precisamente por actores foráneos muy poco o imposibles de controlar. En el caso de las guerras o las crisis económicas causadas por regímenes autoritarios es de destacar cómo las decisiones o ambiciones de unos pocos influyen en la vida de muchos: durante la segunda Guerra Mundial una humilde familia de granjeros a las afueras de Francia probablemente no haya tenido mucho que ver con su desencadenamiento, sin embargo, se vieron afectados por las

consecuencias que este terrible conflicto acarreo. Así mismo, yéndose al extremo, nadie podría decirle a un huracán que no se abalance sobre una población indefensa. Se podría decir entonces que nadie nace para ser migrante, todos esperan vivir en un lugar confortable desde el principio, pues la experiencia de migrar resulta ciertamente dolorosa y muchas veces traumática.

Como afirma Aruj el ser humano está impulsado por objetivos personales de realización y crecimiento tanto económicos, educacionales y espirituales. En este sentido, cuando una circunstancia sobrevenida trunca esos objetivos y aspiraciones la persona empieza a buscar en otras latitudes la posibilidad de alcanzarlos. Las migraciones masivas ocurren cuando estos sentimientos o sensaciones personales empiezan a generalizarse en una sociedad y se convierte en una cadena que va arrastrando cada vez más individuos en la medida en que se empieza a perder el miedo al ver que otros tomaron la decisión de irse (punto tres de los factores internos). Por lo general, las migraciones ocurren de países subdesarrollados a países más favorecidos económica y políticamente y que representan para el inmigrante una oportunidad de obtener cosas que no podría tener en su lugar de origen. Es por ello que el número de inmigrantes es mucho mayor en países con niveles de desarrollo alto. (Aruj, 2008)

3.1.3 Efectos de la inmigración en el país receptor

Siguiendo la línea anterior, cuando se evidencia una ola inmigratoria es de suponer que se generaran efectos sobre la región o país que sirve de destino o receptor de inmigrantes. Por lo general, se tiene la percepción de que los inmigrantes reducen las tasas de empleo de los

nativos, debido a que están dispuestos a trabajar por menos salario y bajo condiciones más duras dada la situación de necesidad y apremio económico con la cual llegan, lo que muchas veces genera, producto de la desinformación: xenofobia, rechazo y discriminación. Si bien es probable que incurran en actos delictivos dado que algunos de ellos provienen de países violentos, en realidad es una cantidad mínima en comparación con la totalidad, prueba de ello es la polémica que existe actualmente en los Estados Unidos con la inmigración mexicana (CONAPO, 2010). No obstante, para el país receptor se evidencian efectos tanto negativos como positivos de la llegada de inmigrantes.

Entre los positivos resalta el incremento de la mano de obra y capital humano para los sectores primarios, pues en su gran mayoría los inmigrantes realizan trabajos que los habitantes nativos descartan, como lo son la manufactura, servicios domésticos y de aseo, agricultura, construcción etc., lo que ayuda al desarrollo de la economía. (CONAPO, 2010). Además, para aquellos trabajos que requieren mano de obra calificada o que tienen que ver con el desarrollo científico de tecnología o innovación, para el país de acogida le es beneficioso tener inmigrantes que recibieron formación académica en el extranjero, pues se ahorra el gasto público que implica formarlos. También, debido al traslado de residencia, es inevitable que los nuevos habitantes traigan parte de la cultura que les recuerda a su antiguo hogar, lo que implica aportes a la gastronomía, el lenguaje y las artes que enriquecen la cultura autóctona y ayudan al intercambio para facilitar la inserción de los inmigrantes en la sociedad receptora. Muestra de ello es la importación de productos o alimentos alrededor de mercados y centros de comercio extranjeros y que, sumado al consumo de productos nacionales, por la llegada de nuevos demandantes, genera como consecuencia beneficios para la economía. (Aruj, 2008).

Por otro lado, existen efectos negativos de la inmigración, sobre todo en aquellas que se generan de forma abrupta, como lo es el aumento del consumo de los servicios básicos como agua, electricidad, transporte y salud que pueden generar sobrecarga y colapso por no estar diseñadas para el incremento repentino de la demanda. Además, dado que actualmente la mayoría de los países piden a los extranjeros un permiso para poder permanecer dentro de su territorio, los entes gubernamentales que otorgan estos permisos experimentan un aumento considerable de solicitudes que abultan los gastos públicos. Sin embargo, en la mayoría de los casos el problema más grave es la demanda de vivienda, pues la gran mayoría de los inmigrantes llega con pocos recursos económicos. Si el Estado receptor no posee una política migratoria de vivienda, se ve en la tarea de proveer lugares de acogida debido a la imposibilidad que representa para el inmigrante asumir los gastos de un arriendo y por ende la imposibilidad de comprar una casa nueva. Esta situación produce en muchos casos situaciones de indigencia que son oportunidades para la delincuencia y el posterior auge de la xenofobia y el rechazo a los inmigrantes.



Figura 14. Marchas en contra de la inmigración venezolana, Ciudad de Panamá, año 2017. Fuente: <http://barometrolatinoamericano.blogspot.com>

3.2 ANÁLISIS DEMOGRÁFICO Y SOCIOECONÓMICO DE LA INMIGRACIÓN EN CHILE

3.2.1 Inmigrante según Chile

Segun Censo 2017

En la última década Chile ha tenido un importante crecimiento económico que ha atraído a miles de extranjeros provenientes de países menos favorecidos a establecerse en esta nación. Sin embargo, en los años 2017 y principios de 2018 la llegada de inmigrantes ha aumentado de manera exponencial. El censo realizado en 2017 arrojó cifras significativas que muestran más explícitamente lo antes mencionado.

Chile utiliza cuatro fuentes de información para tener una estimación estadística del número de inmigrantes residentes en el país. Estas son:

- Los datos administrativos de ingresos y egresos de extranjeros al país otorgados por la Policía de Investigaciones de Chile (PDI)
- La encuesta Casen
- Registro de solicitudes y otorgamiento de visas y permisos de permanencia temporarias y definitivas dado por el Departamento de Extranjería y Migración (DEM).
- Censos de Vivienda y Población.

Para consideración de este estudio es importante mencionar que se basará en las características de la inmigración internacional, por lo que solo se utilizarán los datos proporcionados por el último Censo de Vivienda y Población realizado en 2017 sobre la migración internacional, las cifras de los trámites administrativos llevados a cabo por el DEM y la encuesta Casen 2017. En este sentido se dejarán de lado los datos de ingresos y egresos dados por la PDI siendo estos solo registros de la cantidad de extranjeros que cruzan por los distintos puntos fronterizos del país sin determinar la intención o condición de su arribo o salida, también se obviaron las cifras de emigrantes chilenos y de movimientos migratorios internos.

Aclarado esto, la pregunta que surge entonces es: ¿Que considera Chile como inmigrante? leyendo la introducción del informe sobre la materia generado después de los resultados del Censo 2017: "Características de la migración Internacional en Chile" se observa que la definición no se aleja de las antes mostradas, pues según este texto también se utilizó una formulada por las Naciones Unidas, la cual expresa lo siguiente: (el migrante internacional es) "toda persona que cambia de país de residencia habitual" (INE. 2017). Por lo tanto, para el Censo 2017 también se manifiesta que el migrante es una persona que debe cambiar su residencia habitual, dejando claro que la residencia determinará en cómo se clasificará al migrante, es decir, si la residencia es considerada como el Estado o Región entonces la persona será un migrante interno y si se considera la residencia como un país en particular entonces será un migrante internacional.

Para determinar si una persona era un extranjero que reside habitualmente en Chile en el Censo 2017 la persona tenía que responder dos preguntas claves: la pregunta N°10. ¿Vive habitualmente en esta comuna? Si la persona respondía la opción A, es decir que sí, se descartaban aquellas personas que estaban de paso por el territorio chileno para el momento del Censo, es decir, turistas o de viajes de negocios dejando solo aquellas que consideraban Chile como su residencia habitual, además se determinaba si residía en esa casa o en otra de la misma comuna, pues para el momento del censo existía la posibilidad de que personas estuvieran de visita en hogares al instante de las preguntas censales.

10. ¿VIVE HABITUALMENTE EN ESTA COMUNA?

A. Sí

1. En esta vivienda 1

2. En otra vivienda 2

B. No

3. En otra comuna..... 3

(Añade el nombre de la comuna)

4. En otro país..... 4

(Añade el nombre del país)

12. CUANDO UD. NACIÓ, ¿EN QUÉ COMUNA O PAÍS VIVÍA SU MADRE?

A. En este país

1. En esta comuna 1

2. En otra comuna 2

(Añade el nombre de la comuna)

B. En otro país:

3. Perú 3 6. Ecuador ... 6

4. Argentina.. 4 7. Colombia .. 7

5. Bolivia 5 8. Otro 8

12.a SI SU MADRE VIVÍA EN OTRO PAÍS ¿EN QUÉ AÑO LLEGÓ UD. A CHILE?

Año [] [] [] [] → Si no sabe el año, marque el periodo en que llegó a Chile:

1. Entre 2010 y 2017 1

2. Entre 2000 y 2009 2

3. Entre 1990 y 1999 3

4. Antes de 1990 4

Figura 15. Fichas de preguntas para el Censo 2017.

No obstante, no se especifica si el extranjero debía tener algún Permiso de Residencia vigente al momento de la realización del Censo para ser considerado como residente habitual. Si la persona respondía la opción B, es decir no, se preguntaba entonces en cuál comuna o país reside realmente. Con esta se determinaba si la persona estaba radicada en Chile y en qué comuna, pero no especificaba si esta persona era extranjera. Esto se esclarece con la pregunta N°12: Cuando usted nació, ¿En qué comuna o país vivía su madre? Lo interesante de esto, es que no se le preguntó directamente a la persona donde nació, sino que se le asoció con la madre. Esto se hizo debido a que la persona pudo haber nacido o no en un lugar que no estuviera en la comuna o país de residencia de la madre. Con esto si se respondía la opción A el encuestado quedaba catalogado como nacional, mientras que si respondía la opción B efectivamente quedaba caracterizado como extranjero. No obstante, esta pregunta no considera circunstancias como la adopción, caso en el cual la madre hubiera podido estar en un país o comuna en el cual no residía y adoptar al niño para luego traerlo a su país de residencia, por ende, para evitar esta distorsión hubiera sido más preciso colocar el adjetivo "biológica".

...las personas inmigrantes internacionales serán aquellas que respondieron una categoría menor o igual a 3 en la pregunta 10, es decir, que viven habitualmente en territorio nacional; y que en la pregunta 12 respondieron una categoría mayor o igual que 3, es decir, que al momento de nacer su madre vivía en otro país. Finalmente, se deja fuera las personas que no contestaron alguna de estas preguntas. (INE, 2017, p. 16)

Así mismo, para definir el tiempo en que el extranjero había permanecido en Chile se elaboró una tercera pregunta: Si su madre vivía en otro país,

¿En qué año llegó usted a Chile? Si la persona no conocía el año exacto de llegada o legalmente era complejo declararlo existían opciones para establecer una fecha estimada. Esto permitió determinar la cantidad de extranjeros presentes en el país a lo largo del tiempo (nótese que en el Censo 2017 no se usó el término "inmigrante" y se definió a la persona por "extranjero con residencia habitual en Chile", sin embargo, para efectos estadísticos y de resultados, posteriormente se le otorgó la distinción de inmigrantes). Así mismo, recordando la definición de las Naciones Unidas, que establece el periodo de un año permaneciendo en el lugar de destino como límite para determinar si una persona es migrante o no, se observa que el Censo 2017 tampoco establece un tiempo límite, en ningún párrafo del informe del INE se indica el tiempo que debe permanecer un extranjero en el país para ser considerado inmigrante. En este sentido, la diferencia entre un extranjero de paso o turista y uno radicado completamente estaba determinado por si consideraba a Chile su residencia habitual o no.

Esto se puede suponer, pues no se explica en el informe, se hizo para simplificar las interpretaciones, pues si se toma como ejemplo el caso de los médicos en misión humanitaria expuesto anteriormente, a pesar de haber permanecido por un año y medio como extranjero en otro país, según las Naciones Unidas la persona sería oficialmente un inmigrante, sin embargo para el INE, a pesar de haber pasado en el país este tiempo o más, si respondió que Chile no era su país de residencia habitual el individuo no era considerado inmigrante sino un extranjero de paso. En caso contrario, si apenas tenía una semana de haber llegado al país, pero respondió que Chile era su residencia habitual, será considerado inmigrante más allá de si tiene o no un permiso de residencia otorgado por la autoridad competente.

Según Departamento de Extranjería y Migración.

Otra opción que han utilizado las autoridades chilenas en las últimas estimaciones del Departamento de Extranjería para determinar quiénes serán considerados como inmigrantes es la de oposición, es decir, partir del concepto de lo que significa ser ciudadano chileno establecidas por la ley y catalogar como inmigrantes a todas aquellas personas que no se acojan a esta definición. Entonces ¿qué significa ser chileno?, según el artículo 10 la Constitución Política de la República de Chile de 1980 vigente son chilenos:

- Los nacidos en el territorio de Chile, con excepción de los hijos de extranjeros que se encuentren en Chile en servicio de su Gobierno, y de los hijos de extranjeros transeúntes, todos los que, sin embargo, podrán optar por la nacionalidad chilena.
- Los hijos de padre o madre chilenos, nacidos en territorio extranjero. Con todo, se requerirá que alguno de sus ascendientes en línea recta de primer o segundo grado, haya adquirido la nacionalidad chilena en virtud de lo establecido en los números 1º, 3º o 4º.
- Los extranjeros que obtuvieren carta de nacionalización en conformidad a la ley.
- Los que obtuvieren especial gracia de nacionalización por ley. La ley reglamentará los procedimientos de opción por la nacionalidad chilena; de otorgamiento, negativa y cancelación de las cartas de nacionalización.

Por ende, todos aquellos que no posean los requisitos antes mostrados serán considerados para el Departamento de Extranjería y Migración como inmigrantes. El DEM amplía el espectro y elimina las dudas que podrían surgir respecto de si el extranjero se considera a sí mismo como residente habitual o no, pues no depende de una respuesta sino de la estadística de aquellas personas que no sean chilenas al momento de la estimación. No obstante, esta definición incluiría también a los turistas o a aquellos que estén de paso por razones de negocios.

3.2.2 Estadísticas demográficas de la inmigración en Chile

Resultado del Censo 2017.

Para la fecha del Censo, es decir, el 19 de abril de 2017 se determinó la presencia en Chile de 784.685 personas nacidas en el extranjero, sin embargo 746.465 personas declararon tener residencia habitual en este país lo que representó un 4,4 % de la población total. Si se compara este porcentaje con las cifras de censos anteriores se observa un aumento significativo de los inmigrantes dentro de la población.

Este porcentaje parece alto en relación a datos de censos anteriores, sin embargo, comparado con los países con mayor cantidad de inmigrantes Chile no está cerca de igualar los índices que estas naciones tienen. En Estados Unidos, el país con más inmigrantes (49.8 millones para el año 2015), estos representan un 15,3% de su población total y para Emiratos Árabes Unidos este porcentaje se eleva hasta los 88,4%. Sin embargo, la gran atención que está teniendo el tema migratorio en el ámbito nacional y en la opinión pública chilena en la actualidad quizás se deba a la concentración

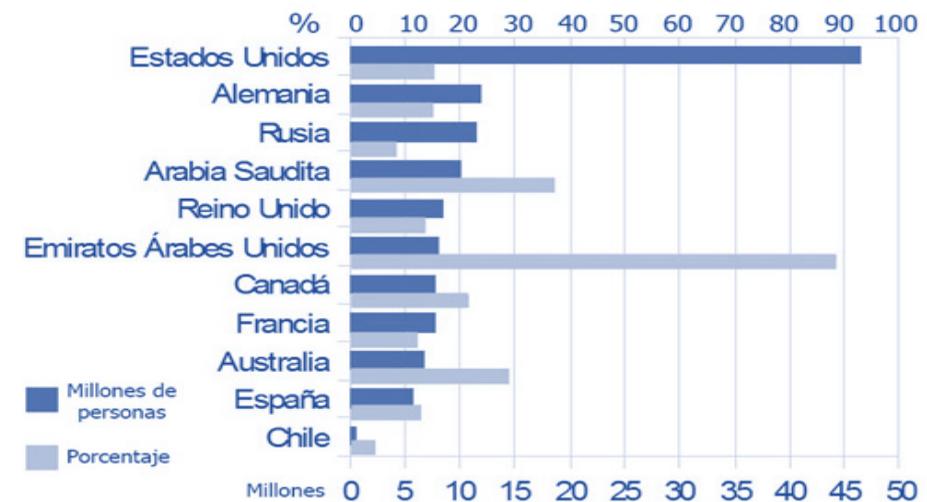
de inmigrantes en la Región Metropolitana de Santiago, la cual posee 486.558 inmigrantes que representan el 65,3% del total y un 7% sobre el total de la población residente, a su vez esta concentración también se produce en comunas específicas de la ciudad. Las autoridades migratorias están conscientes de esto y de los problemas que han empezado a aparecer en

Tabla N°3. Población total por país de nacimiento

Residencia habitual	País de nacimiento			
	Total	Chile	Otro país	Ignorado
Total	17.574.003	16.471.743	784.685	317.575
Chile	17.327.192	16.403.918	746.465	176.809
En otro país	44.303	8.244	35.073	986
Ignorado	202.508	59.581	3.147	139.780

Fuente: Censo 2017

Gráfico N°1. Países con mayor cantidad de inmigrantes y su porcentaje en relación a la población total.



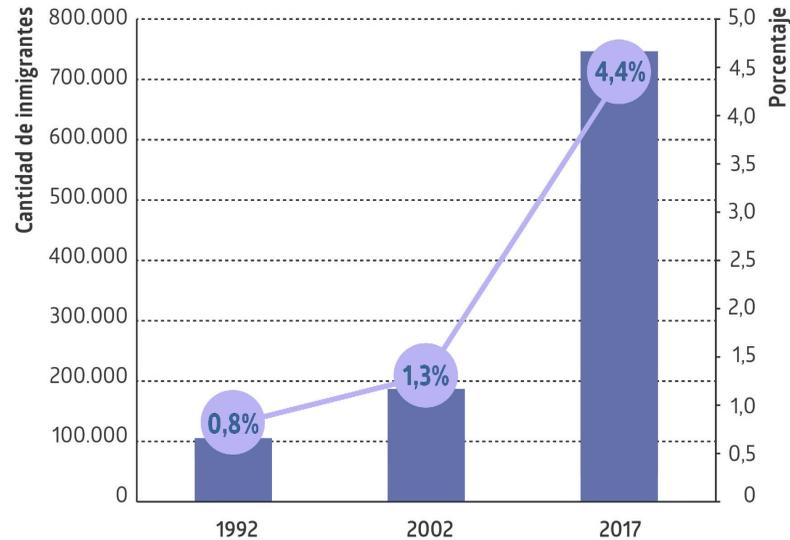
Fuente: OIM. 2015

consecuencia, que tienen que ver con lo que se explicó anteriormente en los efectos de la inmigración en el país de acogida: problemas de hacinamiento, colapso de las oficinas y procesos migratorios y alta demanda de servicios en las comunas más pobladas. Es por ello que será en esta región donde se enfocará la investigación.

Otro dato a tener en cuenta es la cantidad de inmigrantes por nacionalidad. Para el momento del Censo, la comunidad inmigrante más numerosa seguía siendo la peruana con 187.756 personas, seguida por la colombiana con 105.455 migrantes y en tercer lugar la venezolana con 83.045 individuos. Es de destacar que el 66,7% de los inmigrantes del total para abril de 2017 habían llegado durante el periodo comprendido entre los años 2010

- 2017 evidenciando la gran ola migratoria que ha tenido Chile en el último tiempo, además se observa el incremento de nativos de naciones como Venezuela o Haití que para el Censo de 2002 no estaban en los primeros quince puestos de colonias más numerosas pasando a los puestos tres y seis respectivamente para abril de 2017. Esto se debe a que estos países están atravesando por crisis económicas y sociales muy notorias y severas, generando que muchos habitantes sientan que sus aspiraciones y expectativas de desarrollo y superación, así como sus necesidades básicas se vean truncadas por factores externos ajenos a su control, llevándolos a tomar la decisión de abandonar su residencia habitual para trasladarla por tiempo indefinido a una nación como Chile, que les ofrece la oportunidad y la esperanza de desarrollarse y crecer.

Gráfico N°2. Cantidad y porcentaje de inmigrantes respecto a población total residente



Fuente: Censo 2017

Tabla N°4. Población total por país de nacimiento según residencia habitual.

Región de residencia habitual	Sexo			Porcentaje		Índice de masculinidad
	Total	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	
Total	745.772	368.749	377.023	49,4%	50,6%	97,8
Arica y Parinacota	18.015	8.117	9.898	45,1%	54,9%	82,0
Tarapacá	43.646	20.360	23.286	46,6%	53,4%	87,4
Antofagasta	62.663	28.604	34.059	45,6%	54,4%	84,0
Atacama	8.798	4.226	4.572	48,0%	52,0%	92,4
Coquimbo	14.741	7.381	7.360	50,1%	49,9%	100,3
Valparaíso	40.166	20.586	19.580	51,3%	48,7%	105,1
Metropolitana	486.568	243.502	243.066	50,0%	50,0%	100,2
O'Higgins	13.242	6.962	6.280	52,6%	47,4%	110,9
Maule	10.780	5.773	5.007	53,6%	46,4%	115,3
Ñuble	3.736	1.987	1.749	53,2%	46,8%	113,6
Biobío	12.144	6.094	6.050	50,2%	49,8%	100,7
La Araucanía	10.674	5.298	5.376	49,6%	50,4%	98,5
Los Ríos	3.768	1.926	1.842	51,1%	48,9%	104,6
Los Lagos	10.034	4.898	5.136	48,8%	51,2%	95,4
Aysén	2.083	932	1.151	44,7%	55,3%	81,0
Magallanes y la Antártica Chilena	4.714	2.103	2.611	44,6%	55,4%	80,5

Fuente: Censo 2017

La magnitud de la llegada de inmigrantes durante los últimos años se hace evidente cuando se observa que 67% de la totalidad de extranjeros residentes en Chile llegaron entre los años 2010-2017. Esto explica la relevancia que tiene el tema migratorio en la opinión pública actual y de cómo las autoridades e instituciones migratorias han tenido que elaborar reformas a la legislación para adaptarse al aumento exponencial de la cantidad de extranjeros. Sin embargo, lo más revelador es que el 30,9% de los inmigrantes que se encuentran hoy en Chile declararon haber llegado durante el año 2016, y para abril del 2017 (fecha de la realización del Censo), ya habían llegado un 15,6% del total, es decir que entre los años 2016 y 2017 llegó al país un 46,5% de la totalidad de inmigrantes actuales, significando un incremento del 86,9% desde en relación al año 2015. Esto demuestra la magnitud del flujo migratorio del último tiempo.

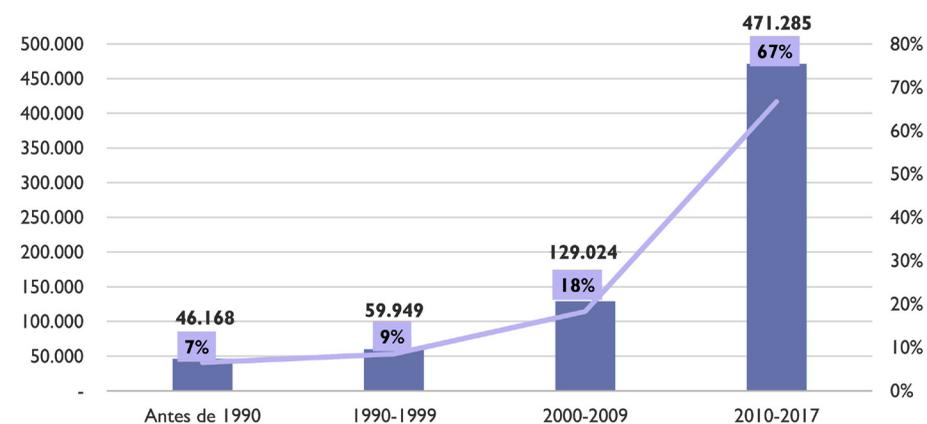
Tabla N°5. Cantidad y porcentaje de migrantes por país de nacimiento.

País de nacimiento	Cantidad	Porcentaje
Total	746.465	100,0%
Perú	187.756	25,2%
Colombia	105.445	14,1%
Venezuela (República Bolivariana de)	83.045	11,1%
Bolivia (Estado Plurinacional de)	73.796	9,9%
Argentina	66.491	8,9%
Haití	62.683	8,4%
Ecuador	27.692	3,7%
España	16.675	2,2%
Brasil	14.227	1,9%
Estados Unidos de América	12.323	1,7%
República Dominicana	11.926	1,6%
China	9.213	1,2%
Cuba	6.718	0,9%
México	5.806	0,8%
Alemania	5.736	0,8%
Francia	5.447	0,7%
Uruguay	5.172	0,7%
Paraguay	4.492	0,6%
Italia	4.097	0,5%
Otro país	34.243	4,6%
País no declarado	3.482	0,5%

Fuente: Censo 2017

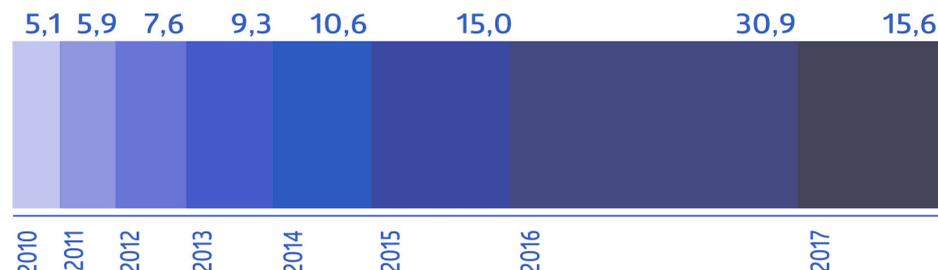
Así mismo, la llegada de inmigrantes estuvo liderada por los argentinos antes del año 1990, el 42,7% de los inmigrantes que declararon haber llegado durante este periodo eran de este país. A partir de allí los peruanos pasaron a liderar, siendo desde principios de los 90's y hasta la fecha de elaboración del Censo la colonia con mayor porcentaje en relación a la población inmigrante total, cuyo pico se evidencia entre los años 2000 y 2009 cuando representaron el 47,6%.

Gráfico N°3. Cantidad y porcentaje de inmigrantes según año de llegada a Chile



Fuente: Censo 2017

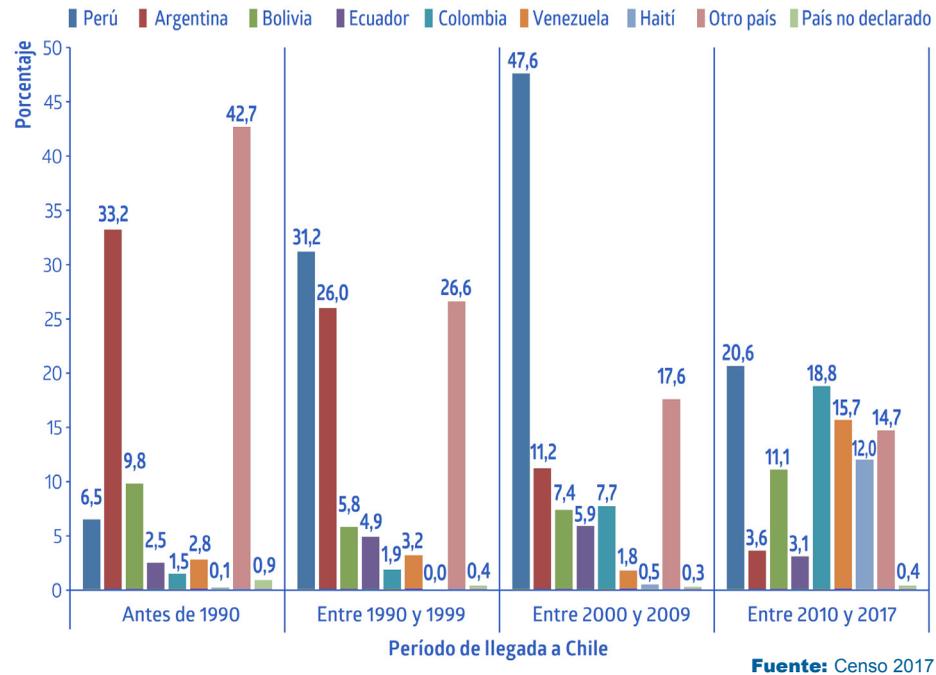
Gráfico N°4. Porcentaje de inmigrantes internacionales según periodo de llegada a Chile



Fuente: Censo 2017

Si bien, la comunidad peruana fue la más numerosa al momento de la realización del Censo 2017 y la más significativa en términos de porcentaje durante el periodo de 2010-2018 cuando representaron el 20,6% de inmigrantes, los peruanos no son actualmente la colonia con mayor crecimiento en términos de porcentaje en relación con años anteriores, Este lugar lo ocupan los inmigrantes provenientes de Venezuela y Haití, los cuales debido a los problemas sociales y políticos de sus países, en especial Venezuela, han protagonizado un éxodo masivo que ha incrementado las cifras de inmigrantes en toda la región.

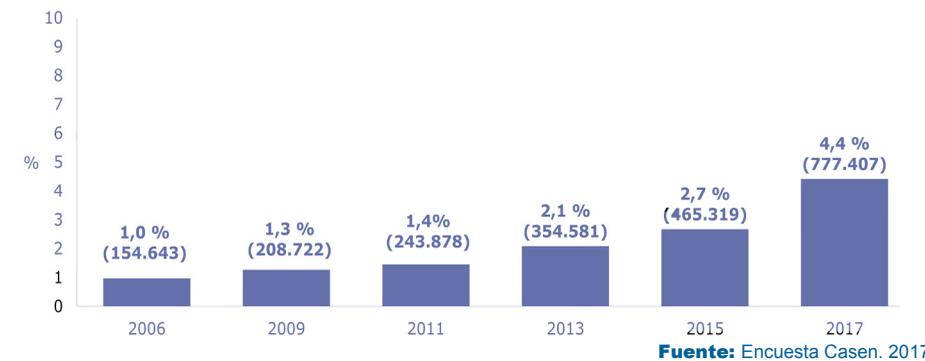
Gráfico N°5. Porcentaje de inmigrantes internacionales según periodo de llegada a Chile y país de nacimiento



Estimación Encuesta Casen 2017

Otro de los indicadores que se tomarán en cuenta será la última Encuesta Casen 2017, la cual coloca la cifra de inmigrantes residentes en Chile en 777.407 personas, bastante similar a al Censo 2017. En el caso de esta encuesta la periodicidad es mucho más corta que la del censo por lo que se puede tener un registro más actualizado a través de los años. Aun así, se evidencia que el año 2017 efectivamente fue un año de importante llegada de inmigrantes.

Gráfico N°6. Número y porcentaje de la población nacida fuera de Chile, 2006-2017.



Estimaciones Departamento de Extranjería y Migración

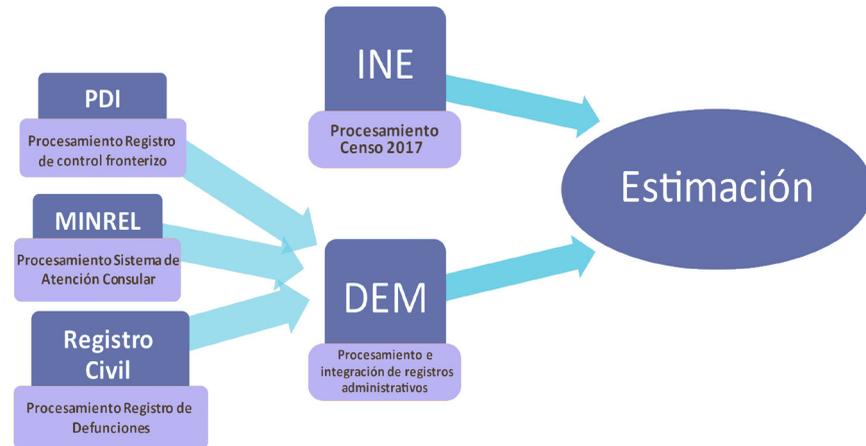
Por otro lado, es importante recalcar que el Departamento de Extranjería y Migración realiza unas estimaciones estadísticas anuales para monitorear los flujos migratorios y tener una visión actualizada de su comportamiento, teniendo en cuenta que los censos de población son realizados cada 10 años. No obstante, estas mediciones sólo se limitan a mostrar el número de personas extranjeras, su sexo y edad, pues su metodología consiste en tomar los datos de los organismos que tienen

que ver con el registro de las entradas, salidas y legalización de los inmigrantes y extranjeros en el país: la PDI en controles fronterizos, el Registro Civil de Identificación, estadísticas censales y del propio Departamento de Extranjería y Migración en el otorgamiento de visas. Sin embargo, este último estudio no se tomará en cuenta para esta investigación por tratarse solo de un análisis de cantidades y no de características sociodemográficas georreferenciadas como las del Censo 2017. Si bien, esta es la cifra actualizada y probablemente la más precisa para definir la cantidad de inmigrantes residentes actualmente, esta no muestra las características de cómo o dónde viven, ni en qué condiciones socioeconómicas se encuentran los inmigrantes.

Luego del Censo el Departamento de Extranjería y Migración realizó dos estudios de este tipo, uno para diciembre de 2018 y otro para diciembre de 2019. Para el estudio realizado por el DEM para diciembre de 2018 y publicado en febrero de 2019 el número de personas extranjeras con residencia habitual en Chile se estimó en 1.251.255 personas, lo que representa un aumento del 60% con respecto a los datos del Censo de 2017. Esto quiere decir que los inmigrantes pasaron de representar un 4,4% en relación la población residente para abril de 2017 a un 6,6%. (DEM, 2019)

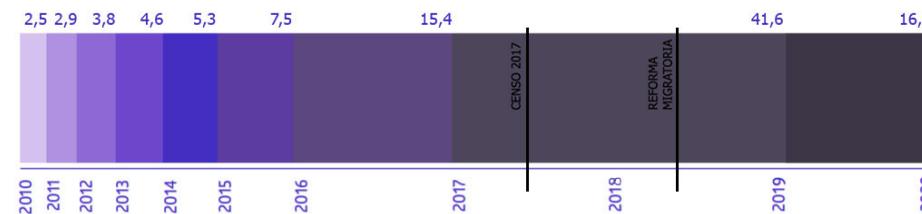
Posteriormente para diciembre de 2019 la cifra de extranjeros en Chile, según estimaciones del DEM alcanzaron las 1.492.522 personas, es decir, un aumento del 16,1% con respecto al año anterior y un aumento de casi el doble en relación al último Censo, al tomar en cuenta las estimaciones del INE para el año 2019 la población de Chile sería de 19.107.216 personas, así el porcentaje de inmigrantes respecto a la población total estaría por el orden del 7,8%.

Gráfico N°7. Flujo de información para estimación DEM



Fuente: DEM. 2019

Gráfico N°8. Porcentaje de inmigrantes internacionales según periodo de llegada a Chile hasta diciembre 2019.

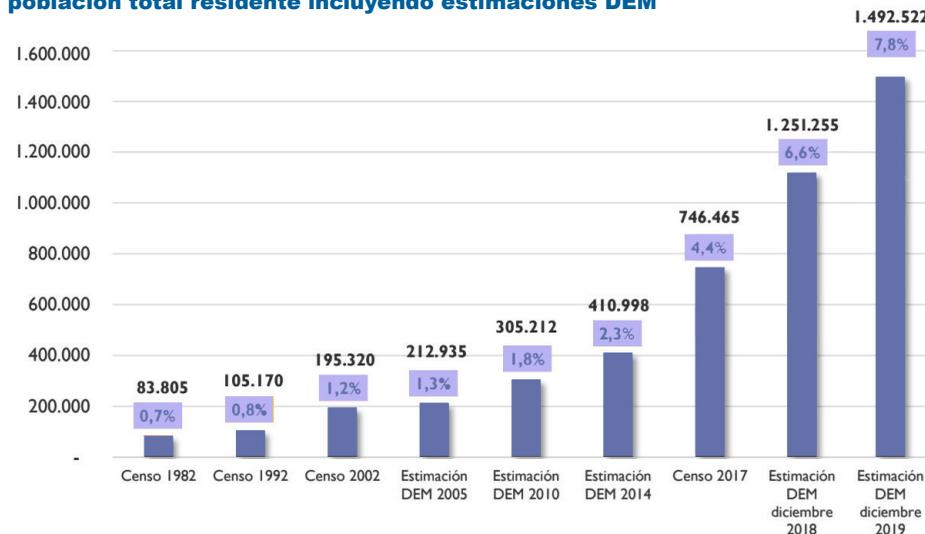


Fuente: Elaboración propia con datos del DEM. 2019

Lo interesante de estas cifras es que, si bien la población inmigrante ha tenido un aumento sostenido desde el 2010, las cifras entre los años 2017 y 2019 son aun mayores. En este periodo han llegado cerca del 41,6% de los inmigrantes que residen actualmente en Chile, es decir, que en solo dos años arribaron al país más inmigrantes internacionales que durante todo el siglo XX.

Según esta estimación la colonia más numerosa pasa a ser la venezolana, con un aumento del 448,49% respecto al Censo 2017, desplazando al segundo lugar a la peruana por más del doble. Otra de las colonias que ha tenido un crecimiento considerable es la haitiana, la cual sufrió un aumento del 196,51% desde el Censo 2017.

Grafico N°9. Histórico de cantidad y porcentaje de inmigrantes respecto a población total residente incluyendo estimaciones DEM



Fuente: Elaboración propia con datos del DEM. 2019

No obstante, es una demostración clara de que los inmigrantes siguen llegando a Chile y lejos de estabilizar el su cantidad y porcentaje más bien sigue aumentando. Esto evidentemente tendrá un impacto en la cantidad de viviendas requeridas en el corto plazo y que el mercado tendrá que suplir, con lo cual, es probable que el arriendo siga creciendo en los próximos años gracias a los inmigrantes.

Tabla N°6. Población extranjera residente en Chile por sexo y grupo de edad, estimada al 31 de diciembre, años 2018 - 2019.

Edad en grupos quinquenales	Estimación 2018			Estimación 2019		
	Total	Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer
Total	1.250.365	644.688	605.677	1.492.522	763.776	728.746
0 a 4 años	30.733	15.545	15.188	29.293	14.921	14.372
5 a 9 años	50.554	25.477	25.077	62.294	31.311	30.983
10 a 14 años	46.851	23.628	23.223	58.079	29.260	28.819
15 a 19 años	54.629	27.809	26.820	60.200	30.198	30.002
20 a 24 años	156.789	81.002	75.787	170.066	86.241	83.825
25 a 29 años	229.628	122.886	106.742	266.046	140.038	126.008
30 a 34 años	205.815	112.081	93.734	254.262	137.198	117.064
35 a 39 años	155.000	82.699	72.301	188.860	101.436	87.424
40 a 44 años	109.402	55.562	53.840	136.625	70.180	66.445
45 a 49 años	73.359	35.674	37.685	91.205	44.694	46.511
50 a 54 años	50.042	23.353	26.689	63.124	29.186	33.938
55 a 59 años	33.171	14.684	18.487	43.286	19.008	24.278
60 a 64 años	20.122	8.774	11.348	26.874	11.420	15.454
65 a 69 años	12.546	5.535	7.011	16.622	7.050	9.572
70 a 74 años	7.808	3.670	4.138	9.668	4.393	5.275
75 a 79 años	5.082	2.380	2.702	6.013	2.757	3.256
80 años y más	8.834	3.929	4.905	10.005	4.485	5.520

Fuente: DEM. 2019

3.2.3 Marco Jurídico y legal de la inmigración en Chile

Debido a la creciente llegada de inmigrantes durante el último tiempo el Departamento de Extranjería y Migración (DEM) ha tenido que realizar cambios a sus estatutos y normativas para adecuarse a la nueva realidad inmigratoria. En este sentido, se revisaron las figuras, en este caso visas, que utiliza el Estado chileno para permitir el acceso y la permanencia de extranjeros en su territorio, así como los tiempos y las exigencias que cada una de estas visas requieren para ser otorgadas. El DEM clasifica a los inmigrantes en cuatro categorías en relación al tipo de visa o permiso de permanencia:

Migración de Largo Plazo

- **Permiso de Permanencia Definitiva:** “La Permanencia Definitiva es el permiso otorgado a los extranjeros para residir indefinidamente en Chile y desarrollar cualquier actividad lícita en el país. Podrán solicitar este permiso, los ciudadanos extranjeros tanto titulares como dependientes que tengan vigente una Visa de Residente y no hayan permanecido más de 180 días fuera del país durante el último año de visación.”

Migración de Corto/Mediano Plazo

- **Visa Temporal:** “Se otorga a aquellos extranjeros que acrediten tener vínculos de familia o intereses en el país y cuya residencia se estime útil y conveniente. En términos generales permite realizar en Chile cualquier actividad, sin más limitaciones que las establecidas por las leyes. Se expide por un período máximo de un año, renovable hasta completar dos años, al término del cual el extranjero deberá solicitar la Permanencia Definitiva o abandonar el país “

- **Visa Sujeta a Contrato:** “Es el permiso que se otorga a los ciudadanos extranjeros que viajan a Chile, con el objeto de dar cumplimiento a un contrato de trabajo. Se podrá otorgar esta visación a aquellas personas que se encuentren en el territorio nacional y que tengan el propósito de radicarse en el país con el mismo fin.”
- **Visa de estudiante:** “Se otorga a los extranjeros que viajen a Chile con el propósito de realizar estudios como alumno regular, en establecimientos de enseñanza del Estado o particulares reconocidos por éste. En términos generales, sólo autoriza para realizar estudios pertinentes, es decir, no autoriza el desarrollo de otras actividades en el país, como trabajar, por ejemplo, y se extiende por un plazo máximo de un año (salvo en el caso de los becarios, en que se puede otorgar por el plazo de duración de la beca), renovable hasta completar dichos estudios. “
- **Migración Reciente:** Aquellas personas con visado o permiso de residencia en trámite.
- **Migración Ilegal:** Aquellos con visado o permisos vencidos o que ingresaron al país por vías no convencionales a las establecidas por la ley. Otra muestra de la evidente ola migratoria que está viviendo Chile en estos momentos lo son las estadísticas de visas tanto permanentes (Migración a Largo Plazo) como de visas temporarias (migración a corto/mediano plazo). Si observamos la tabla de visas temporarias es de destacar el incremento de visas otorgadas durante los años 2017 y 2018, teniendo un incremento del 253,22% en relación al año 2016 y de 60,4% respecto al 2017. Este incremento abismal se debió a los miles de solicitudes producto del flujo que se ha incrementado de manera exponencial.

Estas visas a su vez poseen tiempos de tramitación que deben ser considerados por los inmigrantes, pues para trabajar de manera legal es necesario tener un visado que permita realizar actividades remuneradas. En la página web del DEM no se muestran los tiempos que se requiere para la obtención del documento, sin embargo, la información manejada por los Oficiales de Inmigración señalan periodos de trámite que rondan los ocho meses hasta la obtención de la visa. El DEM desarrolló una figura llamada Permiso de Trabajo, el cual es obtenido en menor tiempo que una visa y autoriza al inmigrante a trabajar de manera legal de forma independiente o en cualquier empresa chilena. Cabe destacar que para realizar la contratación de un inmigrante es necesario tener al menos un Permiso de Trabajo vigente, sino la empresa se expone a multas y sanciones. Es por esta razón que las oficinas del DEM se mantienen permanentemente abarrotadas y con problemas logísticos debido a la necesidad por los documentos de identidad chilenos por parte de los inmigrantes, demandando más recursos e incrementando el gasto público del Estado para poder suplir el aumento en la llegada de migrantes.

Gráfico N°10. Número de visas otorgadas anualmente en el periodo 2000-2019



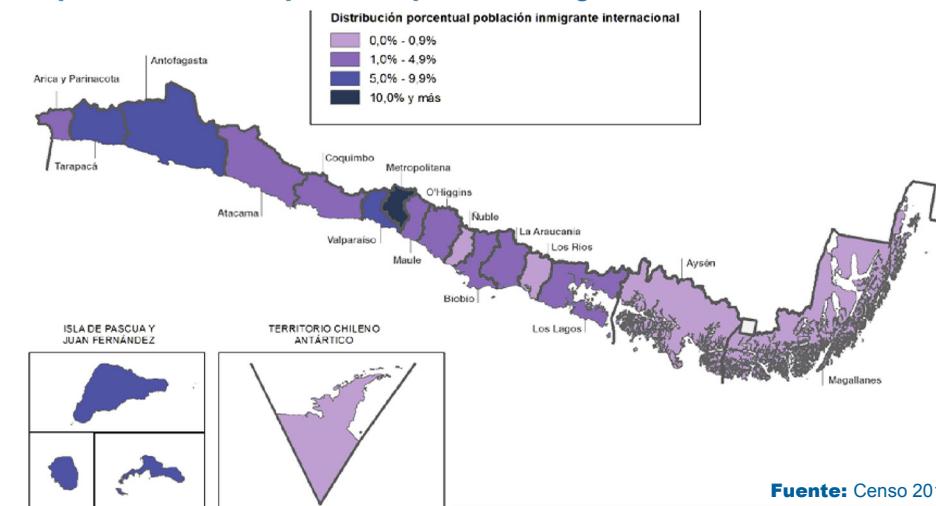
Fuente: DEM. 2019

3.2.4 Caracterización y localización geográfica de la inmigración en la RM

En el siguiente análisis se expondrán las características demográficas de los inmigrantes, esto se hará mediante los datos del Censo 2017 y de la encuesta Casen realizada el mismo año y georreferenciándos por comuna, se marcaron las áreas donde se concentran, viven, trabajan y se desarrollan los inmigrantes con la intención de identificar las zonas de influencia que garanticen tanto la demanda de vivienda como de servicios o comercio por parte de este grupo de la población.

Los datos del Censo catalogaron a la Región Metropolitana como la mayor receptora de inmigrantes de las 16 que conforman al país con un 65,30% de la totalidad de inmigrantes (ver Tabla N°4). Por lo tanto, en la tarea de determinar las zonas que garanticen concentración de inmigrantes este fue el primer filtro que se realizó. En este sentido, el análisis se enfocó en las comunas de Santiago.

Mapa N°1. Distribución porcentual población inmigrante internacional

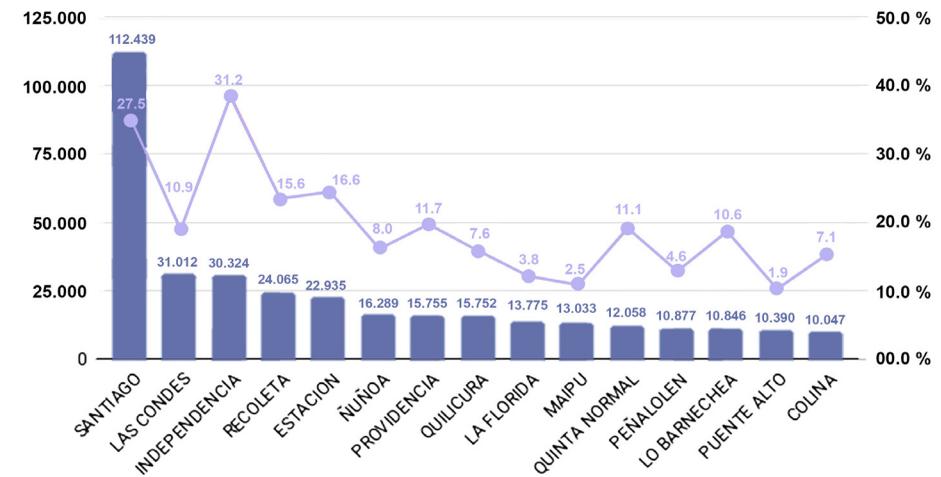


Fuente: Censo 2017

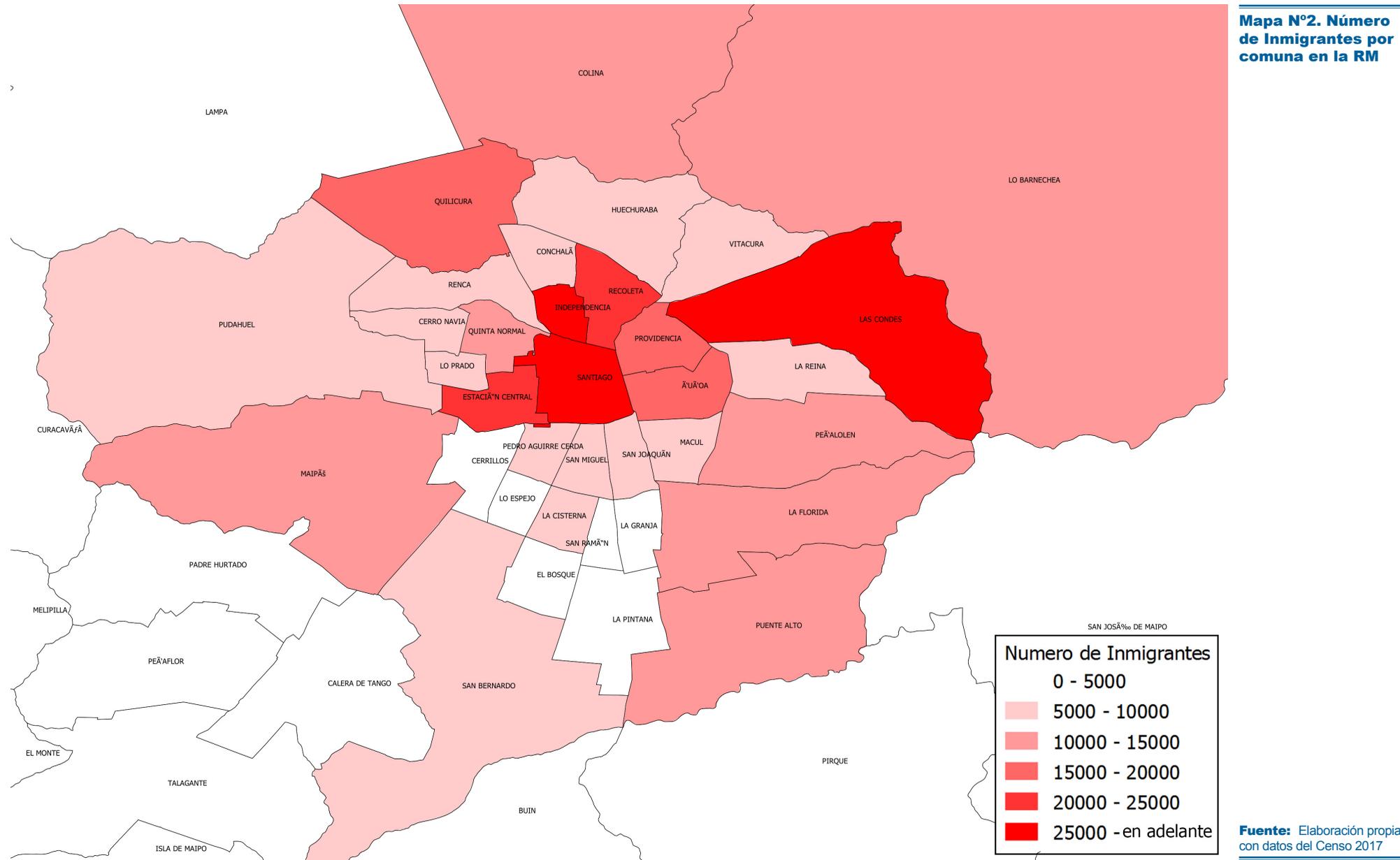
Número y porcentaje de inmigrantes por comuna

En el *ranking* de comunas con mayor población inmigrante se encuentra en primer lugar Santiago con 112.439 individuos, seguido por Las Condes con 31.012 personas y en tercer lugar Independencia con 30.324 inmigrantes. El porcentaje que estos inmigrantes representan dentro del total de habitantes de la comuna indicaron que Independencia posee el primer lugar con 31,20%, seguido por Santiago con 27,50% y Estación Central en tercer lugar con 16,60%. Lo interesante de esta gráfica es que a pesar de que Santiago es la comuna con mayor población inmigrante también posee una densidad poblacional elevada, caso contrario a Independencia la cual a pesar de tener casi la misma cantidad de inmigrantes que Las Condes posee un porcentaje mucho mayor en relación a su población total residente.

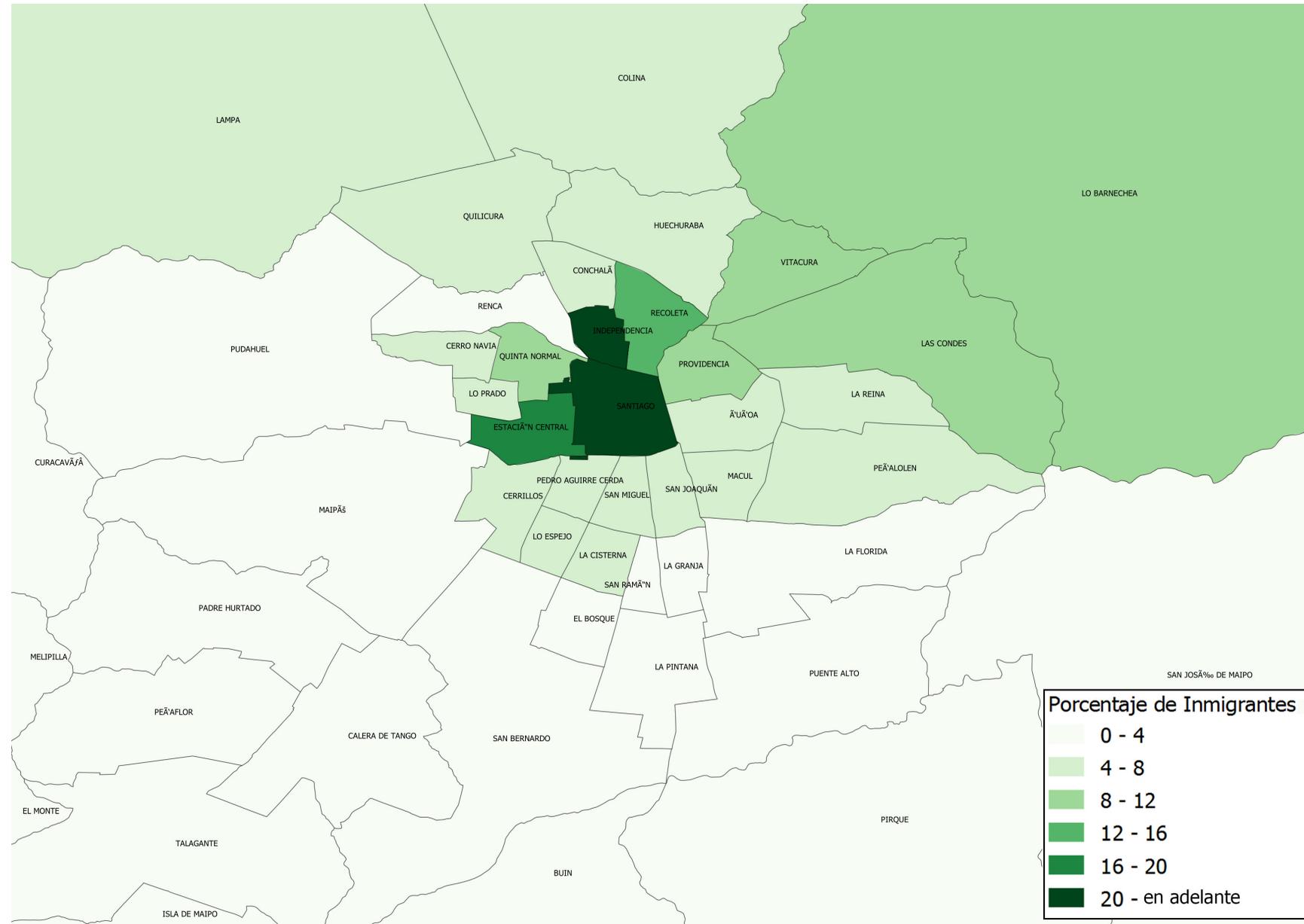
Gráfico N°11. Número y porcentaje de inmigrantes por comuna en la RM



Fuente: Elaboración propia con datos del Censo 2017



Mapa N°3.
Porcentaje de Inmigrantes por comuna en la RM



Fuente: Elaboración propia con datos del Censo 2017

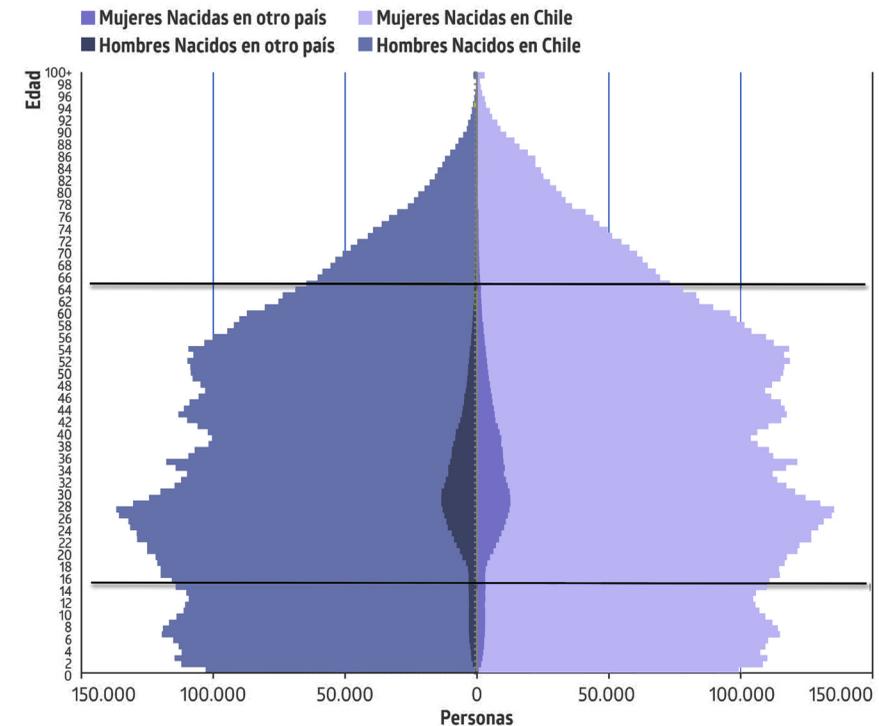
Edad y sexo de Inmigrantes

Para este análisis se consideraron los datos del Servicio Jesuita a Migrantes (basados en el Censo 2017), esto debido a que tanto en el informe del Censo como los de la Encuesta Casen utilizaron rangos de edad muy amplios y por lo tanto ineficientes para determinar un nicho de población más específico al cual apuntar. Según el informe del Servicio Jesuita a Migrantes los rangos de edad mayoritarios son los comprendidos entre los 25 y 34 años con un 31,98% y entre los 35 y 44 años con un 21,82%, por lo tanto, el 53,80% de los inmigrantes están entre los 25 y 44 años, es decir, en edades consideradas como laborales. Asimismo, cuando se compara a los inmigrantes con la población nacida en Chile, es evidente la gran diferencia que existe porcentualmente en estos rangos antes mencionados, pues la población chilena tiene una tendencia estacionaria (INE, 2017), pues no varía considerablemente en cantidad ni porcentaje entre los 10 y 60 años. En este sentido, se puede evidenciar una inmigración joven, lo que es lógico considerando todo lo que implica abandonar el país natal, y es probable que los más jóvenes y con mayores capacidades físicas decidan migrar para dar sustento a su familia mediante el envío de remesas, es el caso de migraciones como la mexicana y la cubana en los Estados Unidos. Lo anterior se pudo observar más claramente cuando se analizaron las edades de las colonias con mayor crecimiento en la actualidad, la haitiana y venezolana, donde el rango entre los 25 y 34 años representa el 50,2% y 47,65% respectivamente.

Así mismo, desde el punto de vista inmobiliario es posible inferir que los inmigrantes que están entre los rangos de edad con mayor población, es decir, entre los 25 y 34 años serían ideales para ser considerados como el rango objetivo a ubicar, teniendo en cuenta que están en plena

etapa de desarrollo laboral y por ende con la intención de ahorrar para adquirir su primera vivienda o mientras esto ocurre y como se observará más adelante, arrendar. Esto suponiendo que, si son más jóvenes, no tendrían capacidad financiera y si son mayores probablemente ya sean inmigrantes consolidados.

Gráfico N°12. Distribución por edad y sexo de la población residente habitual en Chile, según lugar de nacimiento (valores absolutos).



Fuente: Censo 2017

Cuando se ubica en un mapa la distribución de los inmigrantes por rangos de edad se evidencia que los de más edad, es decir, desde los 36 años en adelante, se establecen en comunas como Providencia, Las Condes, Vitacura y Lo Barnechea, es decir, las comunas donde vive la población de estratos socioeconómicos elevados, por lo tanto se puede inferir que en estas zonas viven los inmigrantes que llegaron antes, es decir, aquellos provenientes de colonias árabes, españolas, alemanas y coreanas que tras años de trabajo lograron desarrollarse y prosperar. Por otro lado, los inmigrantes entre los 29 y 36 años se ubican en comunas más periféricas entre las que se encuentran Puente Alto, Buin y Peñalolén. Sin embargo, la población objetivo, es decir, aquellos entre el rango de los 25 y 29 años se ubican principalmente en comunas como Santiago, Estación Central, Independencia y Quinta Normal.

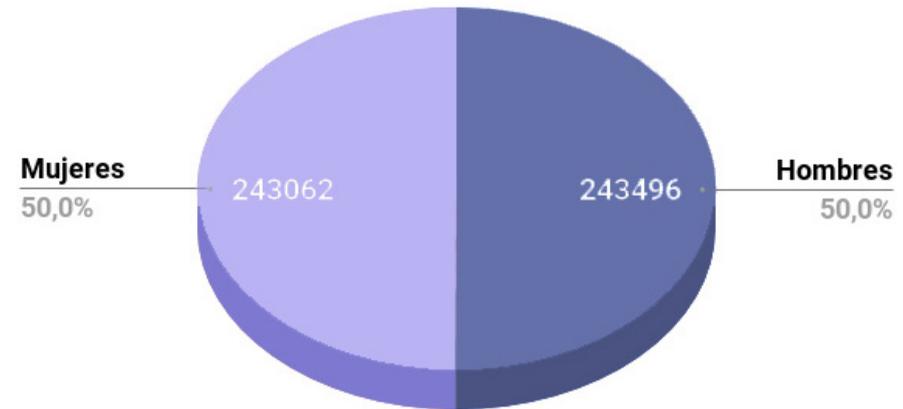
No se observa diferencia en el género de los inmigrantes en la Región Metropolitana y más bien existe una gran paridad en la población de mujeres y hombres.

Tabla N°7: Distribución de población inmigrante según tramo de edad

Tramo de edad	Bolivia	Colombia	Haití	Perú	Venezuela	Otros países*	Total migrantes
0-14 años	14,33%	10,56%	4,61%	9,08%	12,61%	11,43%	10,56%
15-24 años	21,11%	17,83%	17,64%	16,99%	13,51%	14,29%	16,34%
25-34 años	31%	32,1%	50,2%	26,22%	47,65%	26,41%	31,98%
35-44 años	17,82%	22,98%	21,61%	23,61%	17,94%	22,56%	21,82%
45-54 años	8,52%	11,52%	4,77%	15,12%	5,06%	11,58%	10,86%
55-64 años	3,59%	3,76%	0,86%	6,54%	2,21%	6,42%	4,86%
65 años y mayores	3,64%	1,26%	0,3%	2,44%	1,01%	7,31%	3,58%

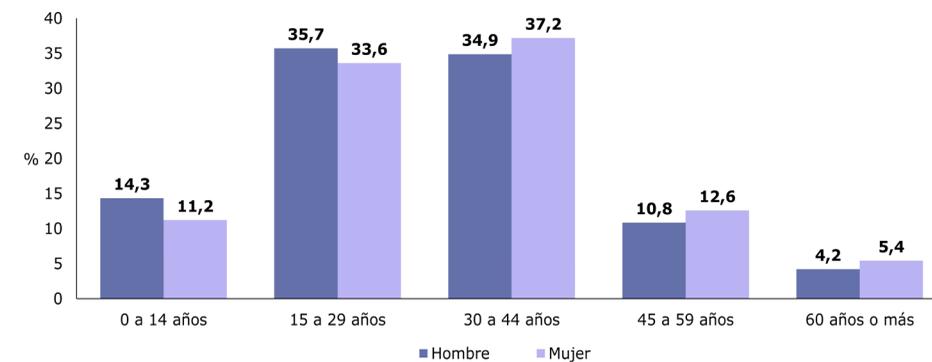
Fuente: Servicio Jesuía a Migrantes. 2017

Gráfico N°13. Porcentaje de hombres y mujeres inmigrantes en la RM

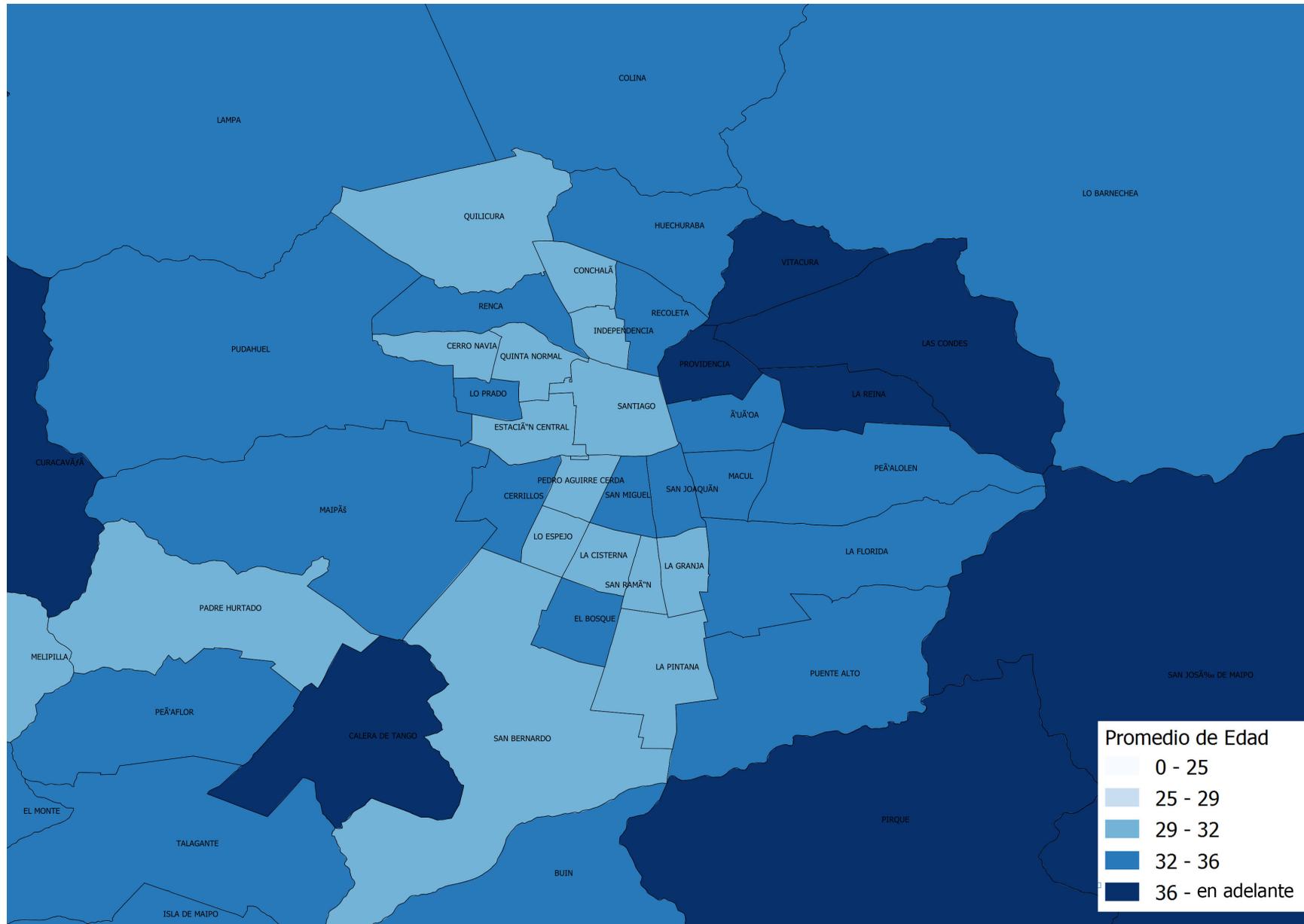


Fuente: Elaboración propia con datos del Censo 2017

Gráfico N°14. Distribución de la población nacida fuera de Chile según tramo de edad, por sexo, 2017.



Fuente: Encuesta Casen 2017



Mapa N°4.
Promedio de edad de Inmigrantes por comuna en la RM

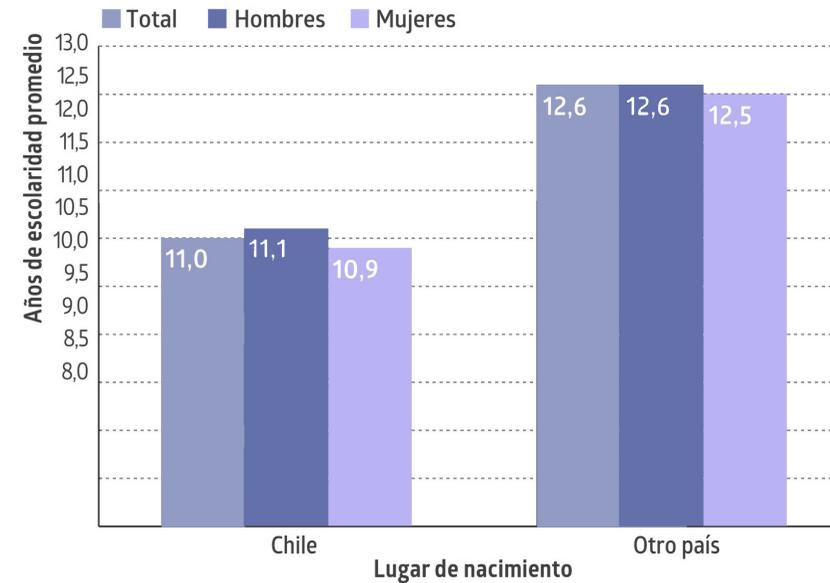
Fuente: Elaboración propia con datos del Censo 2017

Educación en inmigrantes

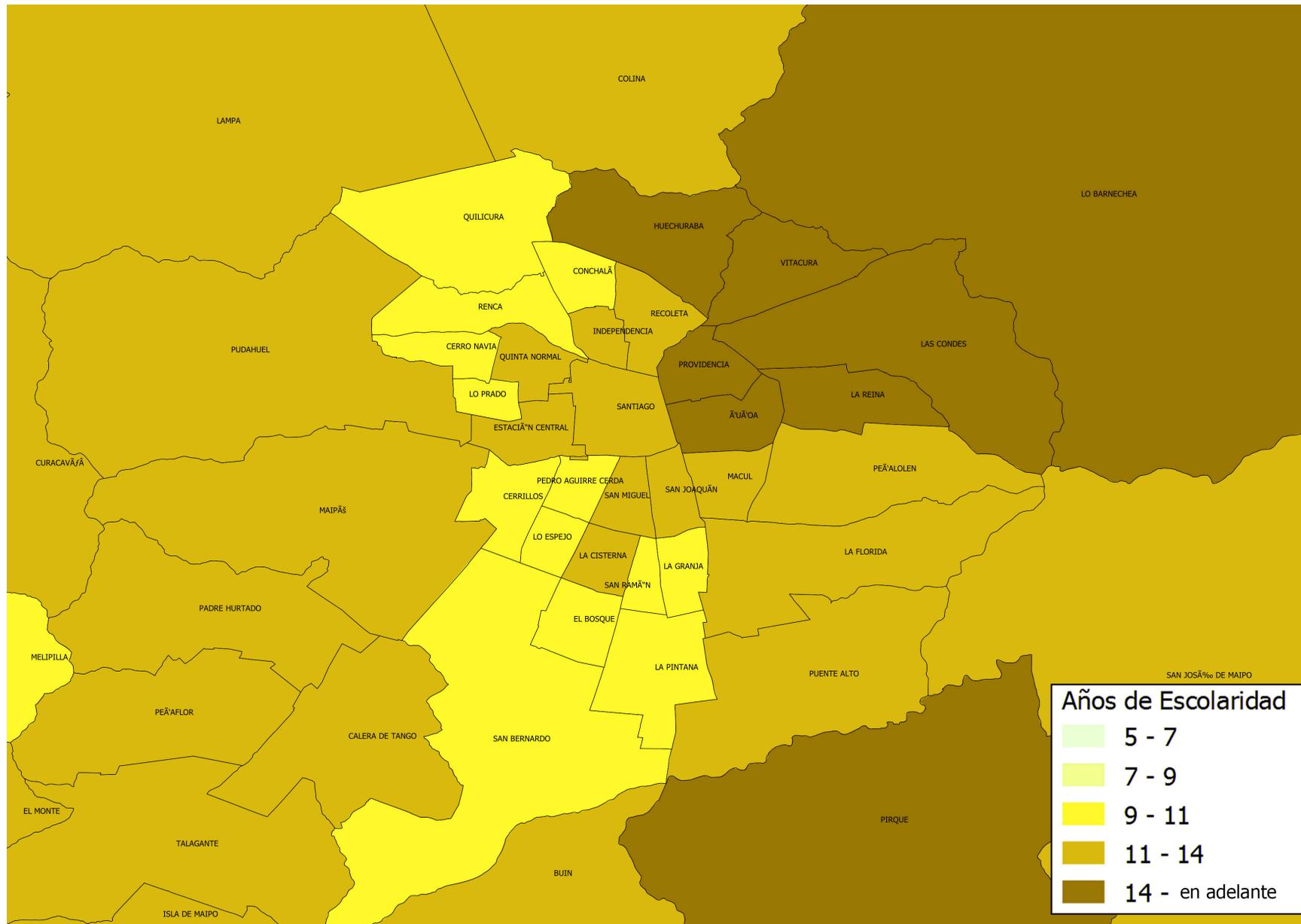
En cuanto a los años de escolaridad de los inmigrantes, se observa que estos poseen 1,6 años más de escolaridad que los chilenos, no obstante, es difícil determinar si esta educación es de mejor o menor calidad que la chilena. Lo que si es cierto es que la mayoría de la inmigración posee altos niveles educativos, sobretodo en colonias como los venezolanos que alcanzan los 15 años de escolaridad en promedio.

Cuando se ubica en el mapa a los inmigrantes por sus años de escolaridad se identifica que aquellos con más educación se ubican en las comunas de estratos más altos como Las Condes, Providencia, Vitacura y Lo Barnechea coincidiendo con las comunas con inmigrantes de mayor edad. Asimismo, en las comunas con mayor cantidad de inmigrantes como Santiago, Independencia, Recoleta y Estación Central los años de escolaridad tienden al promedio de personas nacidas fuera de Chile, indicando que aquellos inmigrantes entre los 25 y 30 años poseen un nivel de escolaridad al menos mayor al promedio de los chilenos.

Gráfico N°15. Promedio de años de escolaridad de la población de 25 años o más de edad residente, según lugar de nacimiento y sexo



Fuente: Censo 2017



Mapa N°5. Años de escolaridad de Inmigrantes por comuna en la RM

Fuente: Elaboración propia con datos del Censo 2017

Déficit de vivienda para inmigrantes

En cuanto a las condiciones de los hogares inmigrantes, el Censo 2017 aclaró lo siguiente: sólo el 13,30% de las familias está en condición de déficit habitacional, entendiéndose por déficit cuantitativo total:

- **Vivienda irrecuperable** Hogares principales residentes en viviendas consideradas como irrecuperables según índice de calidad global de la vivienda
- **Hogares allegados** Número de hogares adicionales al hogar encuestado según lo reportado por hogar principal en la encuesta.
- **Núcleos allegados hacinados.** Número de núcleos familiares adicionales al núcleo principal del hogar y que presenten niveles de hacinamiento medio, alto o crítico.
- **Déficit Cuantitativo** Total Viviendas irrecuperables + Hogares allegados + Núcleos allegados hacinados. (Fundación Vivienda, 2018, p. 4).

En este sentido, existía para el momento del Censo aproximadamente 46.517 viviendas requeridas para familias inmigrantes en todo Chile, de las cuales el 63,50% de ellas se localizaban en la Región Metropolitana. Si bien, el porcentaje total de déficit para familias inmigrantes no es abrumador, cuando se analiza por regiones se observa que en la RM el déficit alcanza el 21,2 % de los hogares inmigrantes, es decir, 29.507 viviendas son requeridas en Santiago para este sector de la población

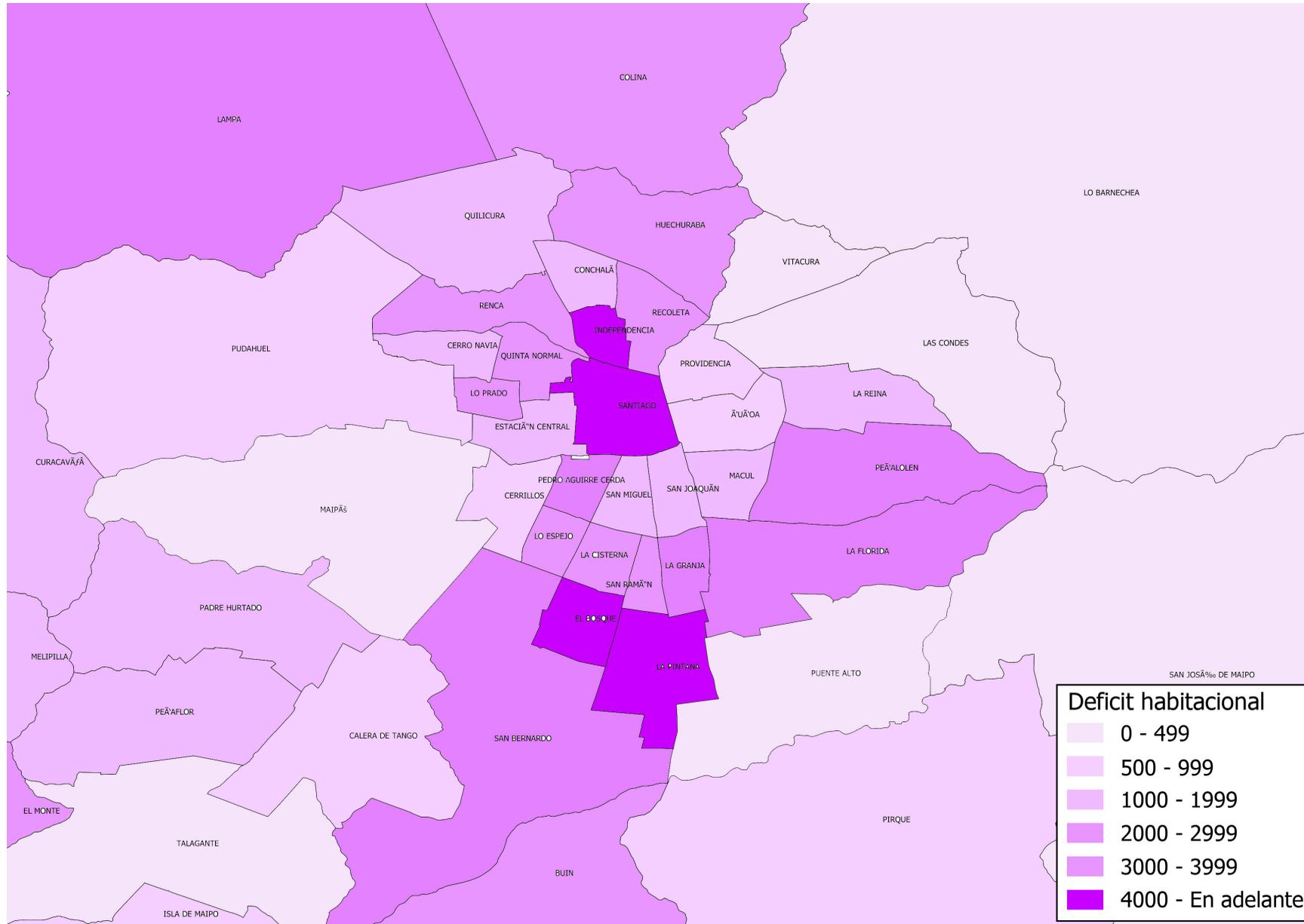
Las estadísticas del Censo no muestran los datos georreferenciados del déficit habitacional para los inmigrantes en la RM, no obstante, se utilizaron las cifras del déficit habitacional cuantitativo total para tener

una visión aproximada de la situación de los inmigrantes en relación a la concentración de viviendas requeridas totales. En este sentido, se pudo observar que las comunas de Santiago, El Bosque, La Pintana, e Independencia son las comunas con mayor déficit, en el caso de Santiago e Independencia la población inmigrante alcanza los 142.763 personas, es decir, el 29,34% de la totalidad del país. Si bien no es un dato concluyente, es probable que la mayoría del déficit habitacional de inmigrantes se encuentre en estas dos comunas, sobre todo por aquellos que han llegado más recientemente. Para la comuna de Santiago el 78% de los inmigrantes, es decir, 89.951 personas llegaron entre los años 2010 y 2017 (Servicio Jesuita a Migrantes, 2017), lo que indica que muchos de ellos podrían estar viviendo bajo situación de allegamiento o hacinamiento. En el caso de los inmigrantes de comunas como Las Condes o Vitacura esta probabilidad es mucho menor, pues como se muestra en el mapa, para estas áreas el requerimiento de vivienda es muy bajo.

Tabla N°8. Descomposición del déficit habitacional cuantitativo para familias inmigrantes en Chile.

Componente del déficit habitacional cuantitativo	Total de viviendas requeridas	Total de viviendas requeridas para Familias migrantes	Porcentaje (%) familias migrantes
Hogares allegados	143.196	27.189	19%
Núcleos hacinados	77.526	10.773	13,9%
Viviendas irrecuperables	129.267	8.555	6,6%
Total País	349.989	46.517	13,3%

Fuente: Servicio Jesuita a Migrantes. 2017



Mapa N°6. Déficit habitacional en Inmigrantes por comuna en la RM

Fuente: Elaboración propia con datos del Censo 2017

Empleo en inmigrantes

Otro índice que revela la condición económica de los inmigrantes y que se determinó en el Censo, fue la cantidad de individuos que declararon estar trabajando. Sorprendentemente el 78% de ellos declararon haber trabajado la semana previa del Censo, lo que revela el nivel de empleabilidad y voluntad de desarrollo que poseen, debido a que son capaces de aceptar trabajos que por lo general son rechazados por los nativos chilenos. Además, son capaces de aceptar trabajar por menores sueldos y en condiciones más difíciles. (Servicio Jesuita a Migrantes, 2017).

Según el Servicio Jesuita a Migrantes el sector de la economía con más participación de extranjeros es el servicio doméstico con un 14,1%, seguido del comercio con 8,8% y en tercer lugar por la construcción con 7,3%. Esto revela que efectivamente los inmigrantes, en sus primeros años como residentes son capaces de aceptar trabajos menos remunerados. También muestra, en el caso de las mujeres de la colonia peruana caracterizada por incursionar en el trabajo doméstico, como este tipo de actividades fomenta la integración de culturas dada la cercanía a las familias de chilenos, quienes aprenden desde chicos a convivir con comida, vestimenta y modos de vivir de las "nanas" peruanas. Así mismo, como ocurrió durante la llegada de inmigrantes árabes y coreanos, el comercio sigue siendo un sector elegido por esta población dados los pocos requerimientos tanto de documentación como de preparación académica, esto último impulsa a los inmigrantes a incursionar también en el ámbito de la construcción.

El siguiente mapa muestra las comunas con mayor concentración de inmigrantes activos que declararon trabajar la semana antes de la realización del Censo 2017. Destacan las comunas de Santiago, Independencia, Recoleta, Estación Central y Las Condes. Esto se debe a que prefieren mantenerse cerca de sus lugares de trabajo, en el caso de las comunas

de Santiago y Recoleta que poseen una gran industria comercial era lógico que la mayoría de los inmigrantes que trabajan en este rubro se ubicaran en esta área.

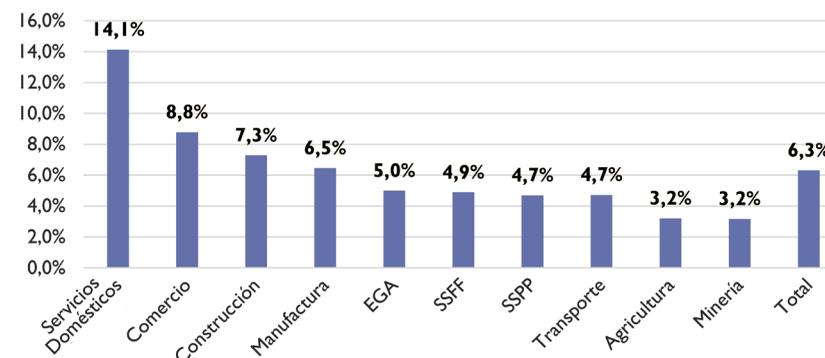
En el caso de la distribución del ingreso según la encuesta Casen del año 2017 se observa que un 52,6% de los inmigrantes radicados en Chile se encuentran dentro del IV y V quintil de ingreso per cápita por hogar, muy por encima de los nacionales chilenos.

Tabla N° 9. Cantidad de personas migrantes por colectivos que declararon haber trabajado la semana previa al Censo

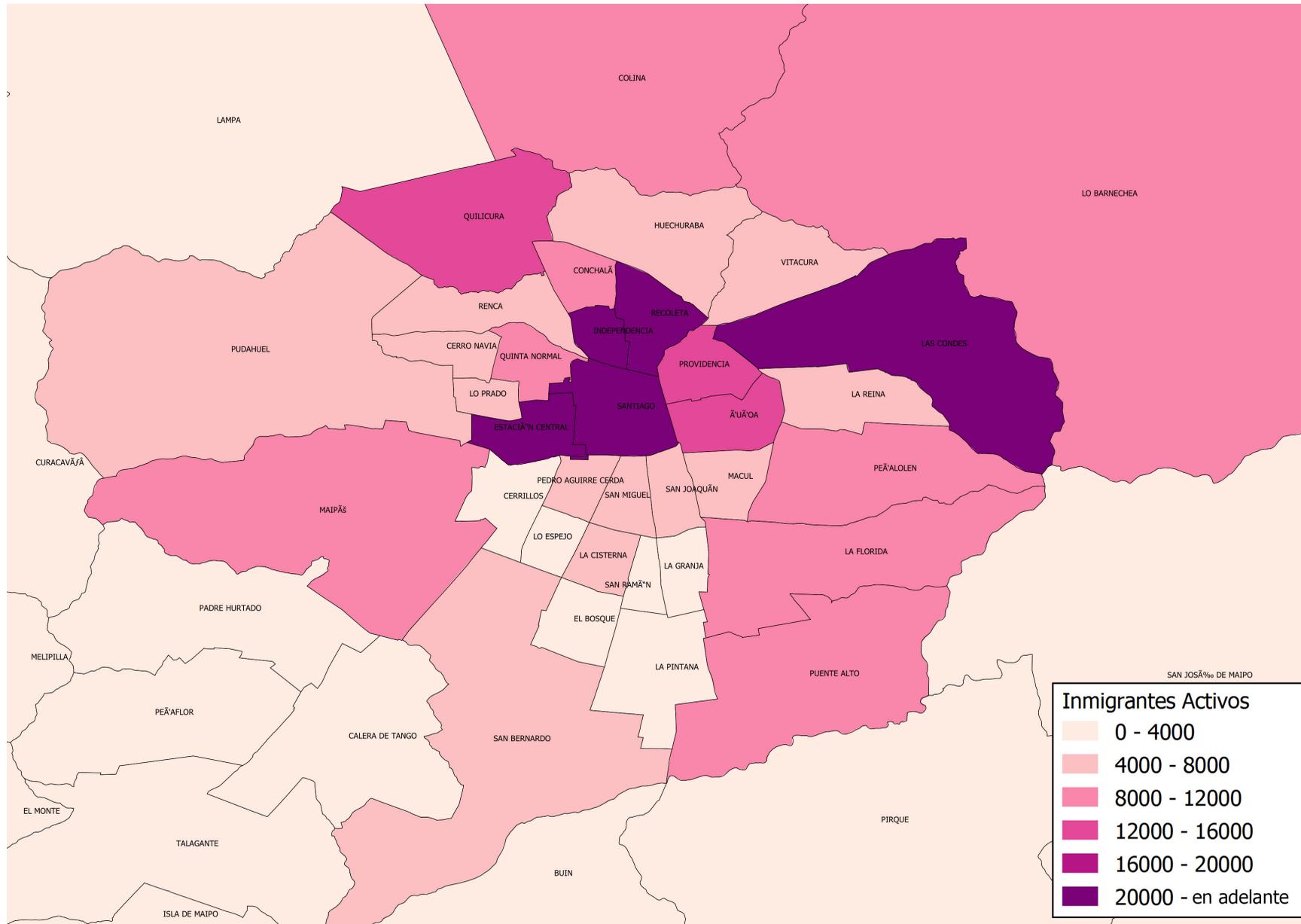
Trabajó	Bolivia	Colombia	Haití	Perú	Venezuela	Otros países	Total
Sí	70%	73%	72%	75%	78%	65%	71%
No	30%	27%	28%	25%	22%	35%	29%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Fuente: Servicio Jesuita a Migrantes 2017

Gráfico N°16. Proporción de inmigrantes por sector económico.



Fuente: Servicio Jesuita a Migrantes 2017

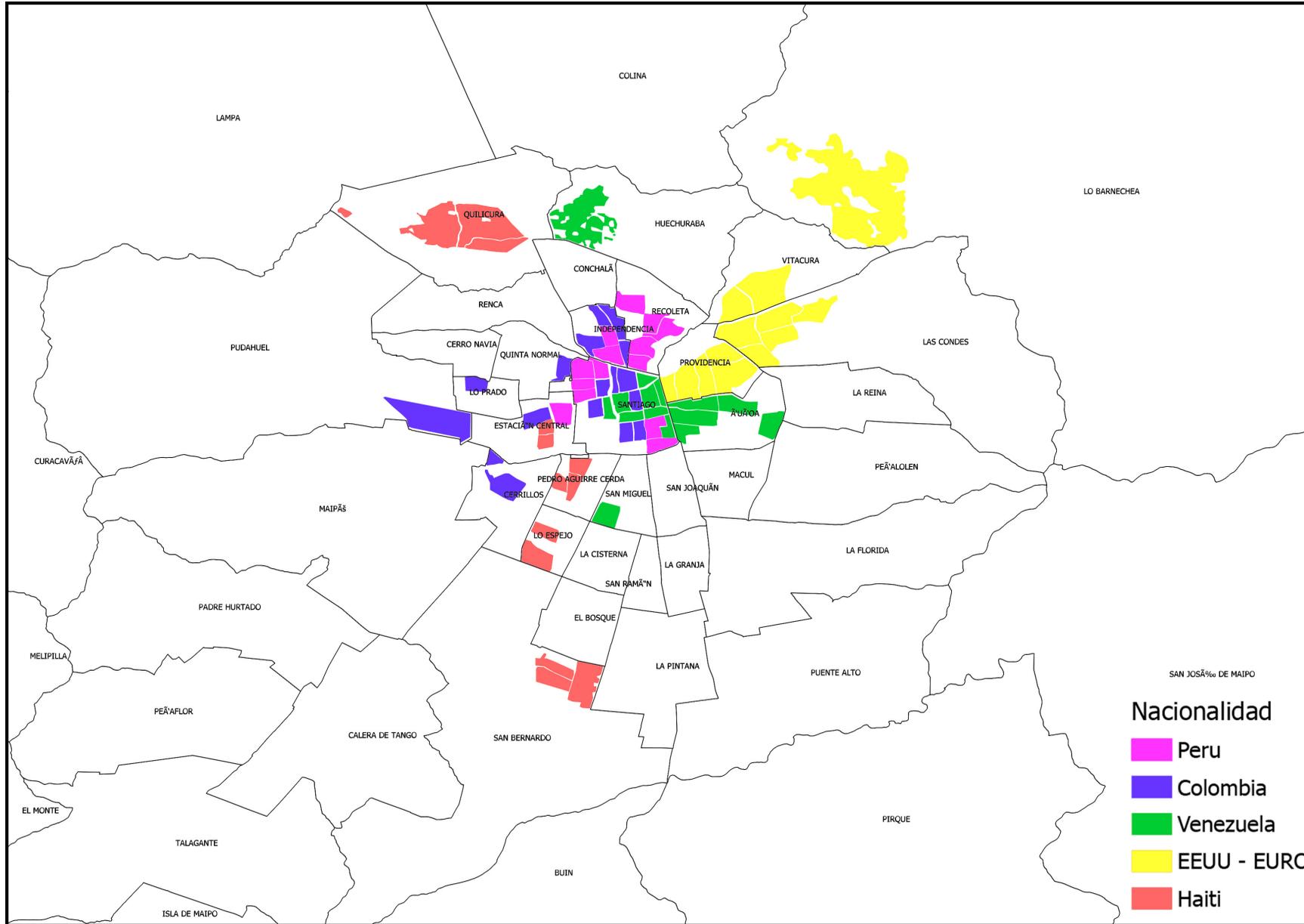


Mapa N°7. Número de Inmigrantes activos por comuna en la RM

Fuente: Elaboración propia con datos del Censo 2017

Nacionalidad

Un dato interesante es la ubicación territorial de los inmigrantes por nacionalidad. Según la agencia de estudios urbanos ATISBA los inmigrantes de las colonias más numerosas se encuentran distribuidos de acuerdo al siguiente mapa. Las comunas de estratos altos como Vitacura, Las Condes y Lo Barnechea están pobladas en su mayoría por europeos y estadounidenses, los cuales viven más cerca de los centros financieros y profesionales. En el centro confluyen colonias como la peruana, venezolana y colombiana, estas son en su mayoría conformadas por trabajadores domésticos y del comercio, No obstante, la colonia venezolana también tiene presencia en comunas de estratos medio altos como Ñuñoa y Providencia. La colonia haitiana se ubica más a la periferia, en comunas como Quilicura y San Bernardo, no obstante, aquí también existen algunos focos de venezolanos y colombianos.



Mapa N°8. Ubicación de inmigrantes por nacionalidad en la RM

Fuente: Elaboración propia con datos de ATISBA

3.2.5 Estructuras familiares de los inmigrantes

Para saber que producto resultaría ideal para el grupo objetivo se debe conocer primero la composición de los núcleos familiares. Así se sabrá que necesidades se deben cubrir y de qué elementos se pueden prescindir, todo esto con el objetivo de lograr un equilibrio entre costos y competitividad en el mercado. Para el caso de este estudio el producto tuvo como destinatarios los sectores mayoritarios de la población inmigrante.

Grafico N°17. Distribución de los hogares según presencia de algún nacido/a fuera de Chile, 2017.



Fuente: Encuesta Casen 2017

En este sentido, se recurrió a los datos aportados por la encuesta Casen 2017, en la cual se describe la composición de las familias u hogares con presencia de personas nacidas en el extranjero. En la Grafica N°17 se muestra que un 93,5% de los hogares con presencia de extranjeros son exclusivamente conformadas por personas nacidas fuera de Chile. Esto resulta bastante lógico, considerando la naturaleza de la inmigración, pues la mayoría de ellos han llegado durante estos últimos años, lo que no ha permitido que las familias se mezclen con los nativos chilenos. Por lo tanto, si se piensa un producto para familias inmigrantes actualmente es probable que muy pocos chilenos logren habitar en dicho edificio.

Tabla N°10. Hogares según tipo de hogar y composición del hogar.

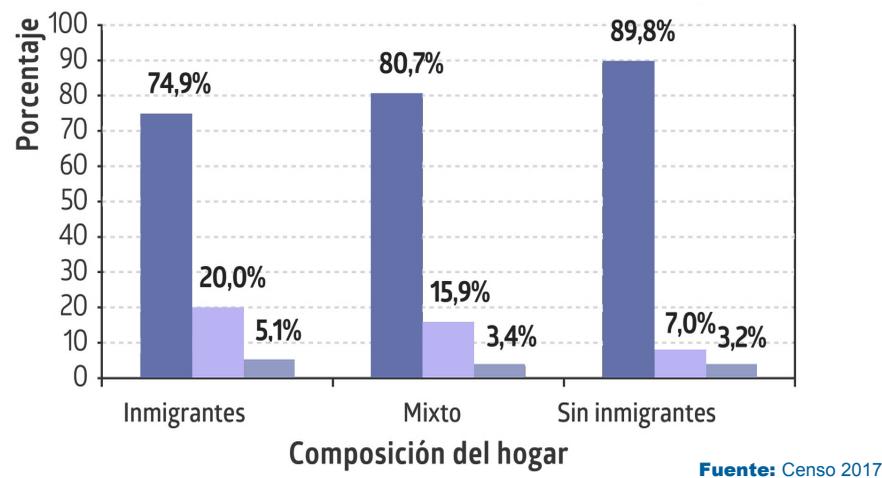
Tipo de hogar	Composición del hogar			
	Total	Inmigrantes	Mixto	Sin inmigrantes
Total	5.623.998	161.122	213.995	5.248.881
Unipersonal	989.189	53.054	1.137	934.998
Hogar nuclear monoparental	715.599	8.633	18.834	688.132
Hogar nuclear pareja sin hijos o hijas	713.878	28.855	29.081	655.942
Hogar nuclear pareja con hijos o hijas	1.623.062	18.485	80.942	1.523.635
Hogar compuesto	142.445	7.195	17.269	117.981
Hogar extendido	1.070.656	17.485	50.577	1.002.594
Hogar sin núcleo	369.169	27.415	16.155	325.599
	Porcentaje			
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Unipersonal	17,6%	32,8%	0,5%	17,8%
Hogar nuclear monoparental	12,7%	5,4%	8,8%	13,1%
Hogar nuclear pareja sin hijos o hijas	12,7%	17,9%	13,6%	12,5%
Hogar nuclear pareja con hijos o hijas	28,9%	11,5%	37,9%	29,1%
Hogar compuesto	2,5%	4,5%	8,1%	2,2%
Hogar extendido	19,0%	10,9%	23,6%	19,1%
Hogar sin núcleo	6,6%	17,0%	7,5%	6,2%

Fuente: Censo 2017

Así mismo, el porcentaje de hogares de parejas sin hijos es mayor en los inmigrantes que en los nativos, esto posiblemente sea por la misma razón anterior o porque son parejas jóvenes que se independizan no solo por la circunstancia inmigratoria sino también como una forma de compartir gastos.

En el caso de los hogares sin núcleo, es decir, aquellos en los que no existen parejas, ni hijos asociados a la jefatura de hogar, sino hogares conformados por parientes o no parientes los inmigrantes poseen un 17% de los hogares bajo esta condición, mientras que los nativos apenas un 6,2%. Asociado a esto, el no pariente representa un 8,7% del total de relaciones de parentesco con el jefe/jefa de hogar siendo la tercera después del cónyuge y los hijos. Esto demuestra las razones anteriores y refuerza la idea que los inmigrantes tienden a crear lazos entre compatriotas para afrontar las dificultades de estar en un entorno distinto al de su país natal, lo que se conoce como "Inmigración en cadena".

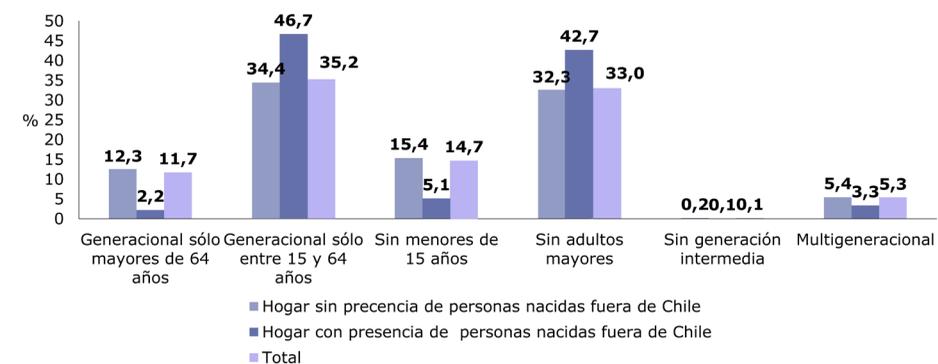
Gráfico N°19. Porcentaje de hogares en viviendas con hacinamiento, según composición del hogar con moradores presentes, según relación de parentesco y año de llegada al país



Ahora bien, ¿cuántas personas conforman la familia inmigrante? la Tabla N°11 muestra la cifra de personas que habitan hogares de sólo inmigrantes, es decir, 614.935, si esto se divide entre el número de hogares (161.122) se obtiene un promedio de 3,81 personas por hogar, en contraste con las 3,1 del promedio de personas en los hogares de solo chilenos. Este incremento se manifiesta también en la comparación de hogares con hacinamiento, entendiendo por hogar hacinado "Una cifra de 2,5 o más personas por dormitorio" (Censo, 2017), 20% de los hogares de inmigrantes se encuentran hacinados, mientras que los hogares nativos muestran un 7%.

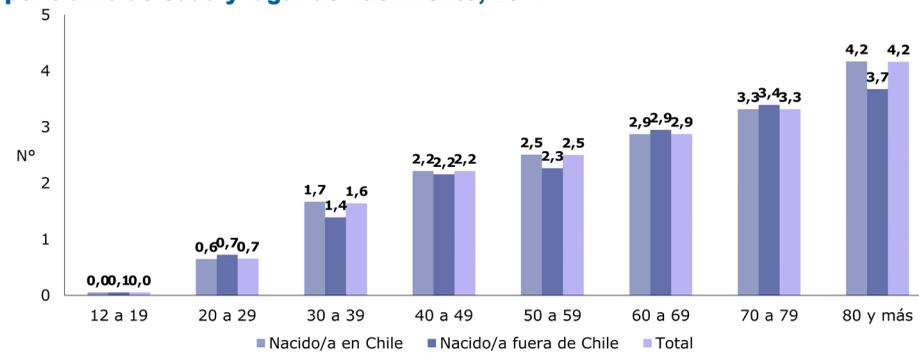
Para determinar con exactitud las condiciones de los hogares de inmigrantes la Encuesta Casen ofrece información sobre las tipologías generacionales. Si bien los rangos de edad son amplios, aun así, sirve para tener una idea más clara de cómo se conforman estas familias. Se evidencia que el Rango entre los 15 a los 64 años es mayoritario con un 46,7%.

Gráfico N°20. Distribución de los hogares según tipología generacional de familia, por presencia de nacido/a fuera de Chile, 2017.



Por otro lado, en el caso de cantidad de hijos las cifras de los inmigrantes son similares a los hogares chilenos. Los inmigrantes superan en cantidad de hijos a los nativos en los rangos de entre 20-29 años, entre 60-69 años y entre 70-79 años. Sin embargo, como vimos anteriormente, la población inmigrante se encuentra mayoritariamente en el rango entre los 25-34 años. Si bien tanto la Encuesta Casen como el Censo no muestran el promedio de hijos que tienen los inmigrantes en este rango de edad, se podría inferir que al menos se tendría un hijo en promedio, esto si se sigue la tendencia que se observa en el Gráfico N°21.

Gráfico N°21. Promedio de hijo/as nacido/as vivos de mujeres de 12 años o más por tramo de edad y lugar de nacimiento, 2017.



Fuente: Encuesta Casen 2017

Tipologías de familias inmigrantes

Con estos datos se construyó un mapa de los tipos de familias que podrían encontrarse en los hogares habitados por personas inmigrantes. Cabe mencionar que esta será una deducción a partir de los análisis previos y sobre la cifra de 3,81 personas promedio por hogar, esto no quiere decir que todas las familias inmigrantes son exactamente como se describirán a continuación, solo es un ejercicio que permite establecer un estándar que facilite los resultados del estudio a partir de los datos encontrados.

- **Tipo 1. Hogar unipersonal:** se refiere a hogares cuyo integrante es solo la jefatura del hogar. (Censo, 2017)

Esta es la tipología mayoritaria con 32,8% del total. En este caso, muchas de estas personas están entre 25-34 años considerando esta la edad predominante entre los inmigrantes, los cuales vienen solos en búsqueda de oportunidades que les permitan incorporar al resto de los integrantes de la familia.



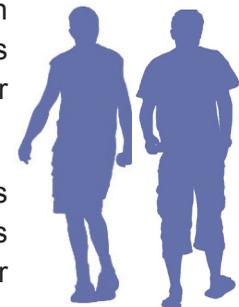
- **Tipo 2. Hogar nuclear pareja sin hijos ni hijas:** se refiere a hogares cuyos únicos integrantes son la jefatura de hogar y un cónyuge, conviviente de hecho o conviviente por unión civil. (Censo, 2017)

Esta representa el 17,9 % del total de familias inmigrantes. Probablemente las parejas sean jóvenes también entre 25-34 años sin responsabilidades de hijos, pero con la intención de establecerse y desarrollarse en el nuevo entorno.



- **Tipo 3. Hogar sin núcleo:** no cuenta con un núcleo (hogar nuclear), pero sí lo integran otros parientes o no parientes de la jefatura de hogar (Censo, 2017)

Esta representa el 17,0 % del total de familias inmigrantes. Para este caso se tomaron dos personas adultas, las cuales pueden estar relacionadas mediante parentesco.





- **Tipo 4. Hogar nuclear pareja con hijos o hijas:** Se refiere a hogares cuyos únicos integrantes son la jefatura de hogar; un cónyuge, conviviente de hecho o conviviente por unión civil; y sus hijos o hijas, ya sea de ambos, solo hijos o hijas del jefe o solo hijos o hijas del cónyuge, conviviente o pareja. (Censo, 2017).

Este tipo de familias representa el 11,5% del total de familias inmigrantes y con un solo hijo, puesto que la tasa de hijos en este rango de edad está entre los 0,7 y 1,4.



- **Tipo 5. Hogar extendido:** Hogar que cuenta con un núcleo (Hogar nuclear), pero, además, incluye a otros parientes de la jefatura del hogar. (Censo, 2017).

Este tipo tiene el 10,9% de la totalidad de hogares. Para la determinación de los miembros se consideró un núcleo conformado por el matrimonio más hijo directo y otro pariente adulto .



- **Tipo 6. Hogar monoparental:** Se refiere a hogares que se componen sólo por la jefatura de hogar y sus hijos o hijas. (Censo, 2017)

Esta tipología está conformada de dos a tres miembros, es decir, el padre o madre junto a uno o quizás dos hijos. El porcentaje de este tipo de familias alcanza los 5,4% del total.

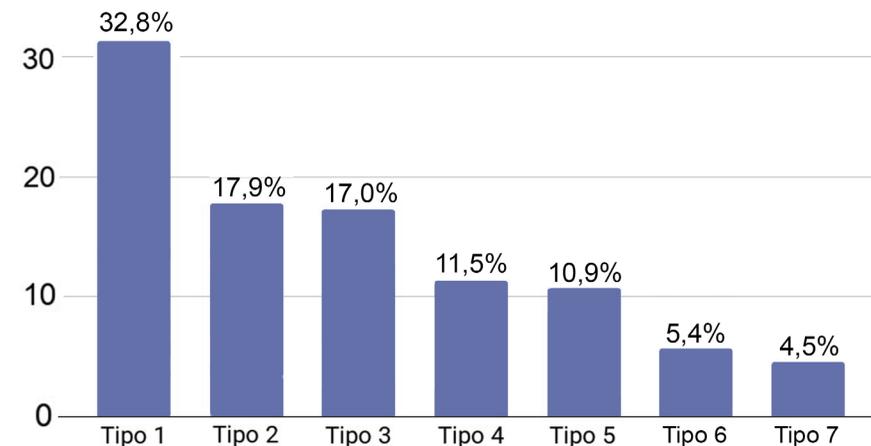
- **Tipo 7. Hogar compuesto:** hogar que cuenta con un núcleo (hogar nuclear) y además incluye no parientes de la jefatura del hogar. Puede o no ser integrado por otros parientes de la jefatura del hogar (Censo, 2017)

Este tipo de familia es la menos representativa con un 4,5% del total, se compone de un núcleo matrimonial y un no pariente.



Para los Tipos 1, 2, 4 y 6 el mismo nombre sugiere la composición interna de sus miembros, sin embargo, para los Tipos 3, 5 y 7 se hizo una deducción a partir de las relaciones de parentesco más representativas establecidas en la Tabla N° 11 y partiendo del núcleo familiar matrimonial. Finalmente la proporción porcentual de los tipos familiares inmigrantes es la que se muestra en el Gráfico N°22.

Gráfico N°22. Porcentaje de tipos de familias inmigrantes



Fuente: Elaboración Propia con datos del Censo 2017

▶ 3.3 INMIGRACIÓN Y SU IMPACTO EN EL MERCADO DE ARRIENDO EN LA RM

3.3.1 Tenencia de vivienda en inmigrantes

Históricamente los inmigrantes han vivido bajo la condición de arriendo, esto les permitió formar comunidades y establecer barrios habitados por personas de una misma nacionalidad. No obstante, luego de analizar el aumento que ha tenido la inmigración en los últimos años, ¿es posible que estas tendencias se sigan manteniendo?, ¿cuál es la tenencia de vivienda de los inmigrantes actualmente? En el libro publicado por la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile bajo la autoría del profesor Camilo Arriagada Luco titulado “Vivienda adecuada para migrantes vulnerables en áreas de alta accesibilidad a empleos” se hace un análisis detallado de las condiciones de habitabilidad de los inmigrantes a partir de las estadísticas del Censo 2017 y de la encuesta Casen 2017. Según este estudio más del 80% de los inmigrantes viven en situación de arriendo.

La encuesta Casen muestra que, la gran mayoría de los migrantes internacionales habitan viviendas arrendadas al año 2017 y, más aún, que son el grupo que ha empujado el *boom* experimentado por el arriendo en Chile. Del total de 772 mil migrantes que registra Casen 2017, 627 mil son arrendatarios (437 mil arriendan con contrato y 190 mil sin contrato o sea informalmente). (Arriagada y Jeri, 2020, p. 33)

En este sentido, se evidencia que los inmigrantes han sido determinantes para el impulso del mercado de arriendo en el último tiempo. Si se observa el Gráfico N°22 la proporción de los inmigrantes que viven en situación de arriendo es mucho mayor que la de los nativos, pues para los chilenos el arriendo solo representa un 20,8% del total de la tenencia de vivienda. Otro dato revelador es que solo el 13,6% de los inmigrantes es propietario, los cuales probablemente sean aquellos que llegaron a Chile durante las primeras olas migratorias, como los coreanos, los árabes y españoles.

Tabla N°12. Tipos de tenencia y porcentaje en inmigrantes

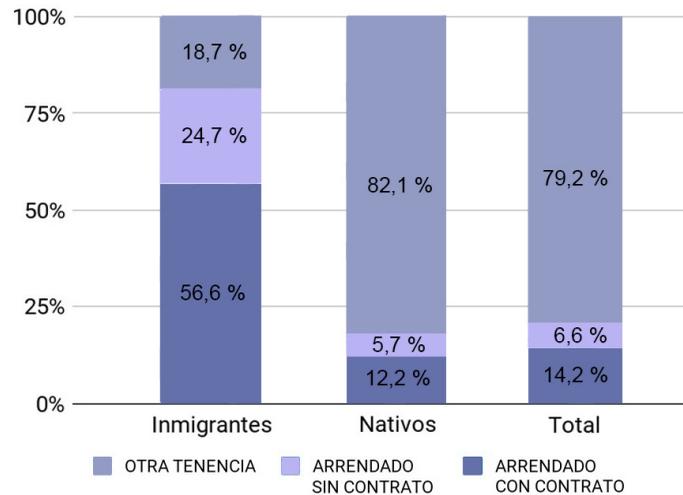
Inmigrantes	Número	%
Propietarios	104.719	13,6
Arrendada con contrato	437.349	56,6
Arrendada sin contrato	190.547	24,7
Otra tenencia	39.710	5,1
Total	772.325	100,0

Fuente: Arriagada, Jeri. 2020:33

Gracias a los datos de la Encuesta Casen 2017 si se compara la evolución de la tenencia de vivienda propia y arrendada desde el 2006 se evidencia que cada vez menos las personas tienen la posibilidad de adquirir una vivienda, lo que ha significado que los propietarios hayan bajado seis puntos porcentuales mientras que la vivienda arrendada ha tenido un incremento del 6%. Así mismo, la tendencia del crecimiento de inmigrantes ha sido consecuente con este crecimiento del arriendo.

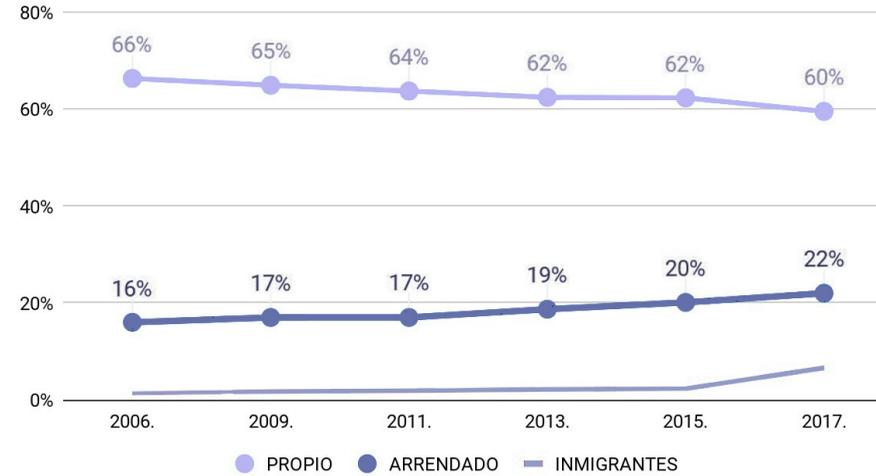
Para el año 2017 los inmigrantes representan el 17% del total de arrendatarios, lo que significa una sobrerrepresentación de esta forma de tenencia de vivienda. Además de los 667 mil inmigrantes arrendatarios cerca de 300 mil se encuentran dentro del rango de vulnerables o emergentes (quintiles I, II y III), es decir, que podrían ser beneficiarios de subsidios habitacionales. (Arriagada, et.al., 2020, p. 34)

Gráfico N°23. Tipos de tenencia y porcentaje en grupos de población



Fuente: Elaboración Propia con datos del Censo 2017

Gráfico N°24. Tendencia porcentual de la tenencia de vivienda durante el periodo 2006-2017.



Fuente: Elaboración propia con datos del Censo 2017

3.3.2 Evolución del mercado de arriendo en la RM

Para describir la evolución del mercado de arriendo habría que hacer la distinción entre el subarriendo en edificios residenciales y de los llamados proyectos de renta habitacional o edificios *multifamily*. En el primer caso, salen a relucir los llamados “inversionistas hormiga”, quienes compran unidades de departamentos en edificios destinados a la venta y los subarriendan, en la mayoría de los casos con la ayuda de corredoras de propiedades y de este modo, recibir una renta mensual fija. Además, este modelo permite que con el pago del arriendo se amorticen las cuotas del pago del departamento y con el resto generar

6. *Multifamily*: Proyectos de vivienda colectiva destinados a la renta residencial con un solo dueño. (BDO. 2020)

un pequeño margen de retorno. Por otro lado, está el edificio propiedad de un dueño, el cual puede ser una persona, fondo de inversión o inmobiliaria que destina las viviendas solo para el arriendo, y que puede ser administrada por la misma inmobiliaria o una misma empresa.

Este tipo de proyectos viene derivado de un modelo de negocios iniciado en los 40' en Estados Unidos, donde grandes compañías comenzaron a invertir en edificios completos para el arriendo, y se ha extendido por Europa, Australia, Reino Unido y más recientemente en los mercados Latinoamericanos. (Inostroza, 2019, p. 17)

En el caso de Chile el modelo de renta o *multifamily* surgió en 2010 con un edificio propiedad de la Inmobiliaria PAZ y *Prudential Real State Investors*, los cuales empezaron a detectar las dificultades que las personas estaban teniendo para adquirir viviendas nuevas, además de que los bancos empezaban a notarse más restrictivos en la aprobación de créditos hipotecarios. Hoy en día existen más de veinte entes inversores y cerca de veinticuatro inmobiliarias involucradas en el mercado de arriendo, entre las cuales destaca EUROCORP S.A. con el 43% del mercado. (Inostroza, 2019)

El mercado de los edificios para renta habitacional o *multifamily* ha tenido un repunte importante en los últimos años pasando de solo un edificio en el año 2010 a 52 proyectos en funcionamiento para el año 2020 que se traducen en 11.616 unidades totales, indicando que esta será la tendencia que empezará a regir el mercado inmobiliario dados los

elevados precios de las viviendas nuevas y la imposibilidad de adquirirlas para los sectores medios de la población, además las altas tasas de ocupación de los proyectos en funcionamiento dan cuenta de una gran demanda por este tipo de producto. Es importante mencionar que este *boom* del mercado de arriendo coincide con la llegada e incremento de la cantidad de inmigrantes, y considerando que estos proyectos se ubican en zonas con presencia de estos, como se vera más adelante, es evidente la influencia que han tenido los nuevos habitantes extranjeros en las decisiones de las inmobiliarias de instalar este tipo de negocios.

Gráfico N°25. Esquema organizacional del negocio *multifamily*

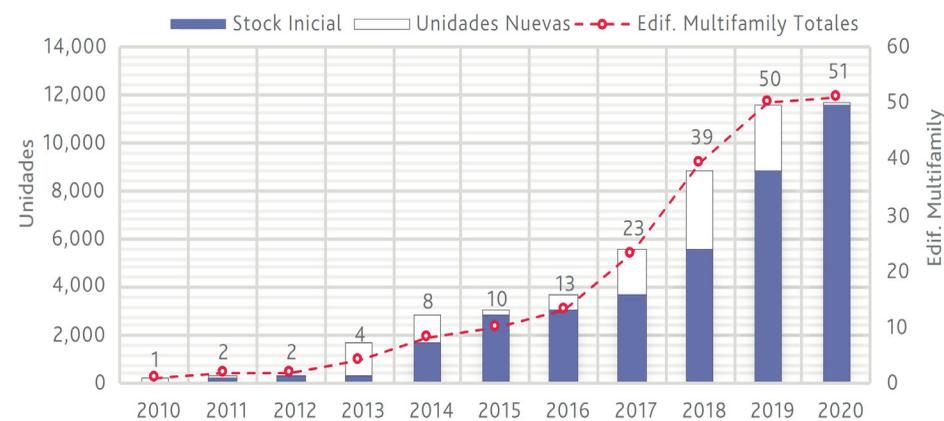


Fuente: Inostroza, 2019, p. 40

Para tener una dimensión clara de la escala del mercado de arriendo en relación a la demanda que significa la llegada de inmigrantes basta con resaltar la cifra de hogares requeridos por esta población para la fecha del Censo 2017, la cual según Fundación Vivienda era de 46.517 hogares, con lo cual la totalidad de unidades en oferta actualmente cubrirían apenas el 25%. No obstante, dada la lejanía en tiempo del Censo, es probable que esta demanda de vivienda este desactualizada, si se toma entonces la cifra de la última actualización del DEM de la totalidad de inmigrantes para diciembre de 2019 la demanda de viviendas en arriendo se habría incrementado exponencialmente.

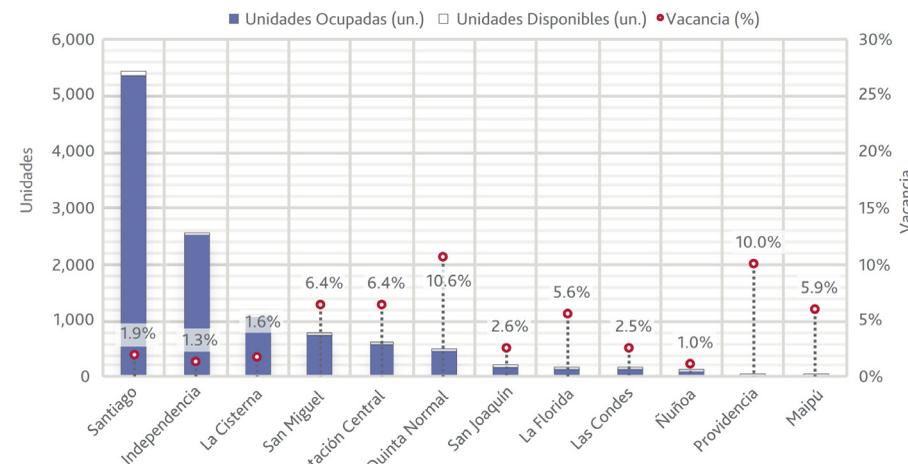
Santiago es la comuna con mayor participación con el 47% de las unidades totales y 14 proyectos futuros con una vacancia de 2,2%, seguida de Independencia con el 21,9% y 3 proyectos futuros con vacancia de un 0,9%, en tercer lugar, se ubica la comuna de La Cisterna con un 9,4% del total de unidades y cinco futuros proyectos. Por lo tanto, un 68,9% de la oferta de unidades para renta se ubica precisamente en dos de las comunas con mayor presencia de inmigrantes: Santiago e Independencia, esto quiere decir que para la comuna de Recoleta existe un gran potencial de explotación dada la nula presencia de oferta que posee y considerando la importante comunidad inmigrante que vive en ella.

Gráfico N°26. Evolución número unidades y proyectos multifamily



Fuente: BDO. 2020

Gráfico N°27. Unidades totales y vacancia por comuna



Fuente: BDO. 2020

CAPÍTULO IV: DEFINICIÓN DEL PRODUCTO

Estudio de tipos de familias por
tipologías de departamentos
Determinación del mix
Propuesta de tipologías de
departamentos



BARRIO MEIGGS
Comuna de Estación Central, Región Metropolitana
Elaboración propia, créditos: Tania Valderrama

4.1 ESTUDIO TIPOS DE FAMILIAS POR TIPOLOGIAS DE DEPARTAMENTOS

Con las estructuras de familias definidas en el capítulo anterior además del porcentaje que representan en relación al total es posible establecer qué tipo de departamento es el adecuado para alojar a cada una de ellas y de este modo determinar un *mix*⁷ que se adecue a las necesidades de los inmigrantes sin llegar a la condición de hacinamiento. Si bien se podría hacer un edificio que abarque alguno o algunos de estos tipos de familia se decidió que el *mix* refleje directamente el global de hogares, para ello es necesario representar escenarios de cómo sería la vivencia diaria de los miembros teniendo en cuenta las actividades y privacidad que debería tener cada individuo. Si bien, estos comportamientos podrían variar respecto a las nacionalidades y las costumbres de cada país se establecerá un estándar común.

En primer lugar, se hará la distinción a las unidades de personas que requieren un cuarto privado, para esto se le otorgó una letra o código que ayude a identificar dicha unidad al momento de hacer los cálculos. Además de esto, se sumó una variable de incorporación de miembros, pues como se observó en análisis anteriores las familias de inmigrantes tienden a formarse mediante la “Inmigración en cadena”. Para el puntaje se hizo una equivalencia de los porcentajes para trabajar con la misma proporción que representan las familias por tipo de hogar (ver Tabla N°13), por ejemplo, si una familia representa el 17,0% del total, entonces se le dará un puntaje de 17.0.

A= Pareja con cuarto privado

B= Niño cuarto privado⁸

C= Individuo cuarto privado

x= Probabilidad de Incorporación de adulto

y= Probabilidad de incorporación de niño

Tabla N°13. Codigos de tipos de familias y puntaje de acuerdo a porcentaje que representan dentro del total en la población inmigrante

TIPO	MIEMBROS	CÓDIGO	PUNTAJE
1	1	(C)	32.8
	1 + 1	(C)x	
	1 + 1	(C)y	
2	2	(A)	17.9
	2 + 1	(A)y	
3	2	(CC)	17.0
	2 + 1	(CC)x	
	2 + 1	(CC)y	
4	3	(AB)	11.5
5	4	(ABC)	10.9
6	2	(CB)	5.4
	2 + 1	(CB)x	
7	3	(AC)	4.5
	3 + 1	(AC)y	

Fuente: Elaboración propia.

7. Porcentaje o proporción por tipología de departamentos dentro del proyecto inmobiliario residencial

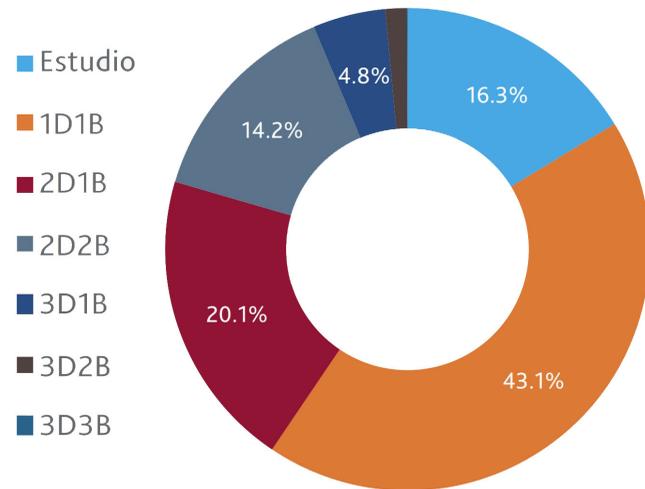
8. Diversos estudios como los realizados por la *American Academy of Pediatrics* y publicados por la *British Medical Journal* recomiendan que los niños duerman en dormitorios separados de los padres. No existe normativa al respecto

Los criterios usados para determinar si una familia tenía o no miembros por incorporación fueron los siguientes:

- Toda familia que posea un individuo adulto (C) sin niños (B) tendrá una probabilidad de incorporación de adulto (x) y niño (y)
- Toda familia que posea un individuo adulto (C) con niño (B) tendrá solo probabilidad de incorporación de adulto (x)
- Toda familia que posea una pareja (A) sin niños (B) tendrá solo probabilidad de incorporación de niño.(y)

Esto con la intención de establecer la posibilidad de la formación de núcleos familiares padre-hijo o matrimonio-cónyuge mediante la inmigración en cadena.

Gráfico N°28. Porcentaje de tipologías de departamentos en el mercado

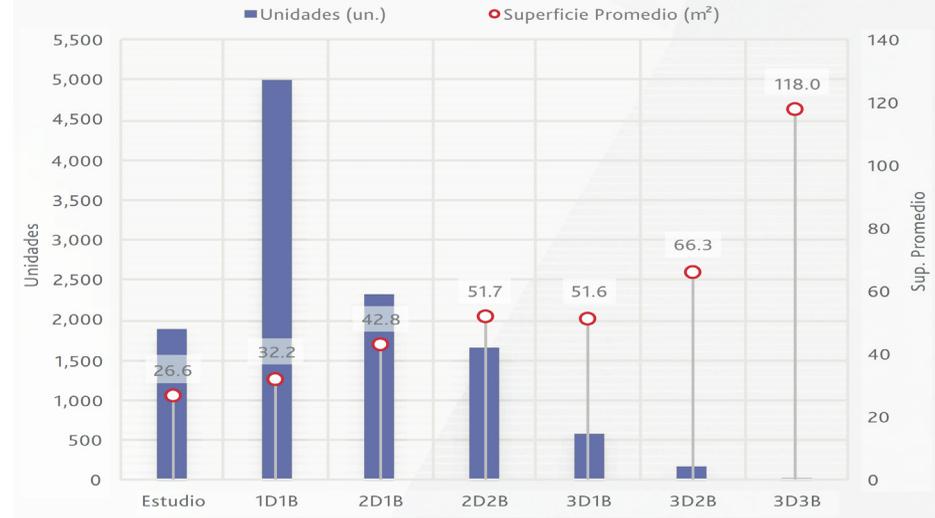


Fuente: BDO. 2020

Al agregar la variable de incorporación esta pasa a ser una posibilidad similar de familia con el mismo puntaje que la original, esto se hizo para prevenir una posible situación de hacinamiento producto de la llegada futura de un miembro. Con esto, los siete (7) tipos de familias que estaban originalmente pasan a ser catorce (14).

A continuación, se colocaron las tipologías de departamentos presentes en el mercado, con esto se asignó a cada una el código correspondiente a las familias que podrían alojar teniendo como límite las 2,5 personas por dormitorio. Para el caso de este estudio se consideraron todas las tipologías, desde la más elegida de 1D1B con el 43,1%, seguida por la de 2D1B con un 20,1% hasta la de 3D3B que solo posee una participación del 1,4%.

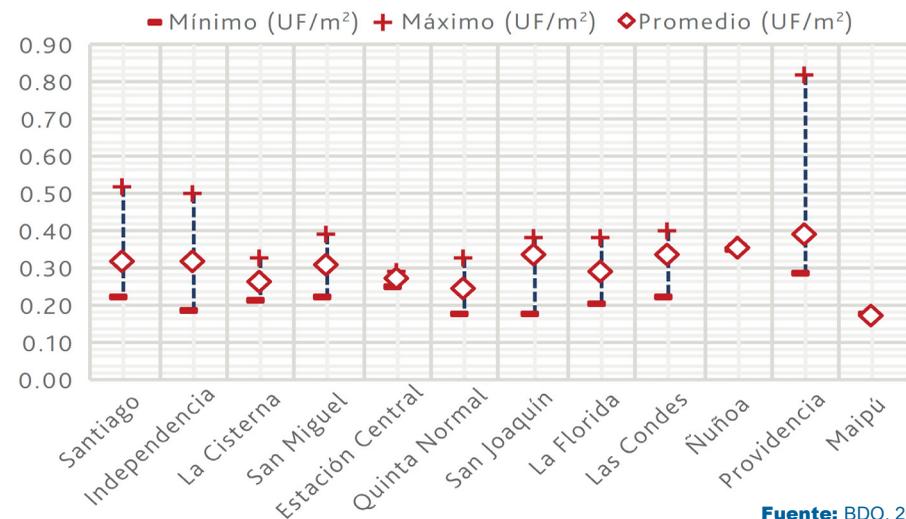
Gráfico N°29. Número de unidades y metraje promedio por tipologías



Fuente: BDO. 2020

Por otro lado, existe el valor o canon de arriendo, es decir, la cantidad de dinero que el o los arrendatarios deberán pagar mes a mes, siendo más bajo para las comunas de La Cisterna, Estación Central y Quinta Normal y más alto para comunas como Las Condes, Ñuñoa o Providencia. Para el caso de este estudio se tomó el promedio de las comunas centrales, el cual ronda las 0,30 UF/m² (BDO, 2020) lo que implica que para las tipologías de 1D1B el canon de arriendo para el mes de marzo de 2020 es del orden de los CLP 273.474,23 y para uno de 2D2B está en CLP 439.087,17. Para la mayoría de las empresas corredoras de propiedades, según lo que se observa en las publicaciones de los principales portales de arriendo como toctoc.com y portalinmobiliario.com, establecen que los arrendatarios tengan un ingreso mínimo de tres veces el valor del canon de arriendo, así que para las tipologías antes mencionadas los arrendatarios tendrán que tener un ingreso de por lo menos CLP 820.422,06 para 1D1B y de CLP 1.317.261,51 para los de 2D2B.

Gráfico N°30. Canones de arriendo por comuna.



Teniendo estos valores, surgen las siguientes preguntas ¿cuánto es el ingreso de los inmigrantes? ¿pueden llegar a costear el arriendo mensual? Según lo presentado en los capítulos anteriores donde se describen las actividades laborales en las cuales la población inmigrante se dedica se puede determinar qué sector de la población es el que podría acceder al arriendo de los departamentos del proyecto en estudio, considerando que los metrajes y precios sean los del mercado. Así, mediante los datos de salarios que se muestran en el portal laborum.cl, uno de los portales de ofertas laborales más grande de Chile, se pudo establecer un valor de ingreso líquido promedio de cada uno de los sectores económicos.

Tabla N°14. Canon de arriendo e ingreso por persona por tipología de departamento.

TIPOLOGIA	M2 PROMEDIO MERCADO	CANON DE ARRIENDO PROMEDIO CLP (0,30 UF/m ²)	INGRESO MINIMO CLP
ESTUDIO	26.6	225,913.32	677,739.96
1D1B	32.2	273,474.02	820,422.06
2D1B	42.8	363,499.63	1,090,498.89
2D2B	51.7	439,087.17	1,317,261.51
3D1B	51.6	438,237.87	1,314,713.61
3D2B	66.3	563,084.71	1,689,254.12
3D3B	118	1,002,171.88	3,006,515.63

Fuente: Elaboración propia con datos de BDO. 2020

El servicio doméstico es la actividad económica de mayor participación de inmigrantes con un 14,1% y la menos remunerada con un ingreso promedio líquido de 346.912 CLP, mientras que las mejores remuneradas como la de servicios profesionales: ingenieros, arquitectos, abogados, etc y los trabajadores de la minería tienen ingresos que varían entre 1.209.440 CLP y 1.150.000 CLP respectivamente, aunque no representan más del 8,1% de los inmigrantes que declararon haber trabajado la semana antes del censo. Con estos datos también se determinó el ingreso líquido promedio de los inmigrantes, teniendo en cuenta dentro de la ecuación las proporciones de personas presentes en cada rubro, con esto se obtiene 564.160 CLP de salario promedio.

Según esto, los inmigrantes tienen pocas posibilidades de arrendar un departamento por sí solos, en el caso del de tipología "estudio", el de menos metraje y con canon de arriendo más bajo, solo podría ser arrendado de manera individual por aquellos inmigrantes que trabajan en los sectores de servicios profesionales y por los trabajadores de la minería, es decir, un 7,9% del total de las personas que declararon trabajar una semana antes del censo. Lo mismo sucede con el departamento de 1D1B y de 2D1B, ya para el de 2D2B solo los trabajadores de la Minería tendrían posibilidad de acceder individualmente. Por lo tanto, sería ingenuo considerar que solo una persona podría asumir todo el costo del arriendo. Esto explica los índices de déficit habitacionales, pues la única posibilidad es compartir estos espacios para que mutuamente puedan aportar al pago del arriendo propiciando el hacinamiento.

Tabla N°15. Actividad económica de inmigrantes e ingreso asociado

ACTIVIDAD ECONOMICA	PORCENTAJE DE INMIGRANTES QUE LABORA EN LA ACTIVIDAD	SUELDO LIQUIDO PROMEDIO CLP (segun Laborum.com)
Servicio	14.1%	346,912
Comercio	8.8%	361,297
Construccion	7.3%	606,689
Manufactura	6.5%	510,547
basicos (EGA)	5.0%	500,421
Servicios Financieros	4.9%	815,860
Servicios Profesionales	4.7%	1,209,440
Transporte	4.7%	509,481
Agricultura	3.2%	352,060
Mineria	3.2%	1,150,000
Otro	8.6%	-
No trabaja	29.0%	-
Total Promedio		564,160

Fuente: Elaboración propia con datos de Servicio Jesuita a Migrantes

Si bien existen alternativas estatales de subsidio para ayudar a aquellas personas que se encuentran dentro de las más vulnerables como el Subsidio de Arriendo o el Leasing Habitacional estas solo pueden ser solicitadas por los inmigrantes que deseen arrendar, no por las inmobiliarias o los desarrolladores inmobiliarios, además las ayudas son para un reducido grupo de postulantes que reúnan requisitos muy específicos. Por ende, no se considerarán para este estudio como posibilidades de financiamiento para el pago de los arriendos y solo se trabajará en base a los salarios promedio de las actividades económicas que desarrollan los inmigrantes.

En este sentido, se propuso lo siguiente: cada tipología tendría una capacidad base de personas que puedan aportar al pago de dicho espacio, esta persona con capacidad de pago se denominó "jefe de familia", coincidiendo con el número de dormitorios, por ejemplo, en el caso de la tipología Estudio y 1D1B la capacidad mínima es de

una (1) persona jefe de familia, mientras que para las tipologías de 2D es de dos (2), esto teniendo en cuenta que el costo del arriendo se incrementa a medida que los departamentos aumentan de tamaño, por lo que el compartir gastos, sobretodo de arriendo se vuelve una posibilidad altamente probable.

Otras de las capacidades corresponden a los baños, actualmente en Chile no existe una normativa referente a la capacidad de baños en departamentos, solamente está la referente a baños en espacios públicos o de trabajo de la O.G.UC., sin embargo, esta se escapa de la escala doméstica. Por lo tanto, para efectos de este estudio se establece esta capacidad en base a términos de comodidad, en este caso no podrán exceder una capacidad máxima de tres (3) personas y un mínimo de una (1). Por ejemplo, para aquellos departamentos con 2B la cantidad de personas será de un mínimo de cuatro (4) y máxima de seis (6).

También se tiene la capacidad de familias por cocina. esto por un tema práctico relacionado con la carga de personas que pueden soportar los artefactos como la encimera y el refrigerador y a la logística que requiere que familias distintas en el mismo espacio se organicen para realizar las labores de cocina, esto limita las posibilidades de albergar varios grupos en los departamentos con menos metros cuadrados. En resumen, existen cuatro capacidades principales:

- **Capacidad de personas por dormitorio:** dos (2) personas máximo
- **Capacidad de personas por baños:** una (1) persona mínima, tres (3) personas máximo.
- **Capacidad de familias por cocina:** Dependiendo de tipología de departamento
- **Capacidad de jefes de familia:** uno (1) por dormitorio.

Los miembros por incorporación contarán para el cálculo de las capacidades de dormitorios y baños, sin embargo, no para la capacidad de jefes de hogar, esto debido a que la persona no se encontrará en el país y además al momento de su llegada tendrá un periodo de adaptación e integración hasta que pueda obtener trabajo o alguna actividad remunerada que le permita aportar para el pago del arriendo, por lo que la carga económica recaerá solo sobre los jefes de familia presentes.

Con estas restricciones y capacidades las configuraciones de los tipos de familias quedan de la forma en la que se observa en la Tabla N°16. Es evidente que a medida que el tamaño de los departamentos aumenta este tiene capacidad de recibir mayor cantidad de personas y por ende de familias, sin embargo, cada una de las tipologías también tiene la posibilidad de albergar a tipos de familias particulares que otros departamentos no. Se hará un análisis por tipologías según estos resultados

ESTUDIO

Para la tipología estudio según su capacidad de dos (2) personas por dormitorio y tres (3) máximas por baño solo es posible que la ocupen dos tipos familias: las de tipo 1 y tipo 2.

1D1B

En el caso de la tipología más común dentro del mercado de arriendo, es posible que albergue tres configuraciones de tipos de familia, no obstante, son todas aquellas que no superan los dos miembros, como las familias Tipo 1 y Tipo 2, por lo tanto, se descartan los tipos con mayor cantidad de personas debido a la poca capacidad de albergue que ofrece tener solo un dormitorio. Por otro lado, si se analiza la capacidad de pago que tendrían estas familias frente al canon de arriendo del departamento, que en este

caso es de 820.422,06, se evidencia que solo una de ellas posee dos jefes de familia pudiendo dividir los gastos entre ellos, ambos con un ingreso líquido mínimo de 410.211,03 CLP, ingreso que estaría por debajo del promedio de ingreso de los inmigrantes. No obstante, para el resto de las familias la carga recaería sobre solo un jefe de familia, lo que reduciría las posibilidades de arriendo.

2D1B

Para la tipología de 2D1B la cantidad de configuraciones se incrementa a nueve (9) pues ahora se tiene un dormitorio más. En este caso, la carga de baños resulta el techo para la cantidad de personas que podrían ocupar este espacio (tres personas) pues es menor a la capacidad de los dormitorios que es de cuatro (4) personas, tomándose en cuenta los miembros por incorporación para determinar la carga de baños. Aquí se empieza a observar la presencia de familias de Tipo 3, 4 y 7 las cuales no habían podido ocupar las tipologías anteriores, además esta tipología de departamentos ofrece una posibilidad nueva, el hecho de ser ocupado por más de una familia, donde los dormitorios serán recintos para ser habitados individualmente mientras que el baño, la cocina y el estar se compartirán, en estos casos siempre se tiene la presencia de al menos una familia de tipo Tipo 1 la cual se combina con aquellos tipos que permitan que no se supere la capacidad máxima de tres (3) personas. Con esto, resulta que para cada una de las configuraciones la cantidad de jefes de familia es de al menos de dos (2) logrando que el ingreso líquido mínimo esté por debajo del ingreso promedio de los inmigrantes. Para la configuración (A)+(C), es decir, una familia de Tipo 2 y una familia de Tipo 1 se tienen tres (3) jefes de familia los cuales podrían tener un ingreso líquido mínimo de 363.499 CLP, es decir, que todos los miembros podrían estar trabajando en el sector comercio y aun así arrendar un departamento de estas características.

2D2B

En el caso de esta tipología de departamentos, la cantidad de configuraciones de familias se incrementa a doce (12). El techo de capacidad es la de los dormitorios con cuatro (4) personas como máximo, ya que es menor a la de los baños que podrían tener una capacidad máxima de seis (6). Con esto seis (6) de las doce configuraciones resultan de la unión de dos familias y de ellas cinco tienen presencia de familias de Tipo 1. Aquí los dormitorios y los baños serían usados de forma privada por cada una de las familias y solo se compartiría la cocina. En cuanto a los ingresos para costear el canon de arriendo en ocho de las doce familias el ingreso mínimo para los jefes de familia tendría que ser de 658.630,75 CLP, es decir, por encima del promedio de ingresos de los inmigrantes, mientras que para las cuatro restantes el ingreso líquido podría estar por debajo del promedio de ingresos. Para la configuración (A)+(A), es decir, de dos familias de Tipo 2 se tienen cuatro jefes de familia, los cuales podrían tener un ingreso líquido mínimo de 329.315,38 CLP, lo que significa que estas cuatro personas podrían pertenecer al sector con menos remuneración en el cual se desenvuelven los inmigrantes y aun así poder arrendar esta tipología.

3D1B

Para la tipología de 3D1B la limitante es la cantidad de baños, en este caso solo uno con una capacidad de máximo tres (3) personas, no obstante, con tres dormitorios la cantidad de configuraciones de familias que se podrían ajustar a este departamento son solo dos (2), ambas teniendo que tener un ingreso mínimo de 438.237,87 CLP por lo que esta tipología junto con el estudio es la menos favorable o eficiente para albergar familias.

Tabla N°16. Configuración de tipos de familias de inmigrantes por tipologías de departamentos según cargas de ocupación.

TIPOLOGIA	CAPACIDADES	FAMILIAS	CARGA DE PERSONAS + INCORPORACION	CARGA DE JEFES	INGRESO MINIMO POR JEFE DE FAMILIA (CLP)	
ESTUDIO	Cap. Jefes 1 min.	(A) (C) (C)x	2 1 1 + 1	2 1 1	338,869.98 677,739.96 677,739.96	
	Cap. Dormitorios 1 min.- 2 max					
	Cap. Cocina 1 familia					
	Cap. baños 1 min - 3 max.					
1D1B	Cap. Jefes 1 min.	(A) (C) (C)x	2 1 1 + 1	2 1 1	410,211.03 820,422.06 820,422.06	
	Cap. Dormitorios 1 min. - 2 max.					
	Cap. Cocina 1 familia					
	Cap. baños 1 min - 3 max					
2D1B	Cap. Jefes 2 min.	(AB) (C) + (C) (C)x + (C)	3 2 2 + 1	2 2 2	545,249.44 545,249.44 545,249.44	
	Cap. Dormitorios 2 min. - 4 max.	(A) (A)y (A) + (C)	2 2 + 1 3	2 2 3	545,249.44 545,249.44 363,499.63	
	Cap. Cocina 2 familias	(C) (C)x (AC)	2 2 + 1 3	2 2 3	545,249.44 545,249.44 363,499.63	
	Cap. baños 1 min - 3 max					
	2D2B	Cap. Jefes 2 min	(AB) (C) + (C) (C)x + (C)	3 2 2 + 1	2 2 2	658,630.75 658,630.75 658,630.75
		Cap. Dormitorios 2 min. - 4 max.	(C)x + (C)x (A) (A)y	2 + 2 2 2 + 1	2 2 2	658,630.75 658,630.75 658,630.75
Cap. Cocina 2 familias		(A) + (A) (A) + (C) (A) + (C)x	4 3 3 + 1	4 3 3	329,315.38 439,087.17 439,087.17	
Cap. baños 2 min - 6 max		(AC) (C) (C)x	3 2 2 + 1	3 2 2	439,087.17 658,630.75 658,630.75	

TIPOLOGIA	CAPACIDADES	FAMILIAS	CARGA DE PERSONAS + INCORPORACION	CARGA DE JEFES	INGRESO MINIMO POR JEFE DE FAMILIA (CLP)	
3D1B	Cap. Jefes 3 min	(AC) (CC) + (C)	3 3	3 3	438,237.87 438,237.87	
	Cap. Dormitorios 3 min. - 6 max.					
	Cap. Cocina 2 familias					
	Cap. baños 1 min - 3 max					
3D2B	Cap. Jefes 3 min	(A) + (CB) (A) + (CB)x (A) + (A)	4 4 + 1 4	3 3 4	563,084.71 563,084.71 422,313.53	
	Cap. Dormitorios 3 min. - 6 max.	(A)x + (A) (ABC) (A) + (C)y	4 + 1 4 3 + 1	4 3 3	422,313.53 563,084.71 563,084.71	
	Cap. Cocina 2 familias	(A) + (C)x (AB) + (C) (AB) + (C)x	3 + 1 4 4 + 1	3 3 3	563,084.71 563,084.71 563,084.71	
	Cap. baños 2 min - 6 max	(AB) + (A) (AC) + (C) (AC) + (C)x (AC) + (A) (AC)y (CC) + (C) (CC) + (A)	5 4 4 + 1 5 3 + 1 3 4	4 4 4 4 3 3 4	422,313.53 422,313.53 422,313.53 422,313.53 563,084.71 563,084.71 422,313.53	
	3D3B	Cap. Jefes 3 min	(A) + (CB) (A) + (CB)x (A) + (A)	4 4 + 1 4	3 3 4	1,002,171.88 1,002,171.88 751,628.91
		Cap. Dormitorios 3 min. - 6 max.	(A)y + (A) (ABC) (A) + (C)y	4 + 1 4 3 + 1	4 3 3	751,628.91 1,002,171.88 1,002,171.88
		Cap. Cocina 3 familias	(A) + (C)x (AB) + (C) (AB) + (C)x (AB) + (A)	3 + 1 4 4 + 1 5	3 3 3 4	1,002,171.88 1,002,171.88 1,002,171.88 751,628.91
		Cap. baños 3 min - 9 max	(C) + (C) + (C) (C)x + (C) + (C) (C)x + (C)x + (C)x (A) + (A) + (A) (AC) + (C) (AC) + (C)x (AC) + (A) (CC) + (C) (CC) + (A)	3 3 + 1 3 + 2 3 + 3 6 4 4 + 1 5 3 4	3 3 3 6 3 4 5 3 3 4	1,002,171.88 1,002,171.88 1,002,171.88 501,085.94 751,628.91 751,628.91 601,303.13 1,002,171.88 751,628.91

Fuente: Elaboración propia

3D2B

Para la tipología de 3D2B las posibilidades de configuraciones aumentan a dieciseis (16), dando cabida a todos los tipos de familias, esto debido al metraje y la cantidad de dormitorios. Además, si se observa la cantidad de ingreso de las familias todas están por debajo del promedio de ingreso de los inmigrantes, lo que coloca a esta tipología como una de las más favorables.

3D3B

Para la tipología más grande y de menos oferta en el mercado el número de configuraciones se incrementan notablemente con un total de veinte (20) aludiendo al aumento de baños y a la posibilidad de albergar tres familias en una misma configuración, esto se hizo considerando que podría plantearse una cocina con dos encimeras. No obstante, el gran metraje de 118 m² hace que los precios sean poco alcanzables para la mayoría de las familias.

Es evidente que a medida que los departamentos aumentan de tamaño, es decir, mientras la cantidad de baños y dormitorios crecen, la cantidad de familias y configuraciones de las mismas se incrementan en igual medida, por lo que si se hiciera un *mix* de departamentos en base a esto esté privilegiaría las tipologías de mayor metraje. Para una familia común que no está en condición de inmigrante probablemente no sería una opción compartir el mismo espacio con otra familia y es poco probable que arrienden un departamento que presente esta posibilidad, cosa que para un inmigrante recién llegado que busca establecerse esto es poco relevante, mientras logra crecer en su nuevo entorno.

 **4.2 DETERMINACIÓN DEL MIX**

No obstante, si se hiciera un *mix* basado en la cantidad de familias que cada tipología pudiera albergar esto contrastaría completamente con el mercado donde el *mix* privilegia los departamentos más pequeños como los estudio o los de 1D1B. Es necesario entonces plantear las siguientes preguntas: ¿Es correcto ofrecer un producto contrario al mercado? ¿qué ventajas y desventajas traería esto?

Para responder lo anterior primero se tendría que explicar las razones por las cuales el mercado actúa de esa manera. En primera instancia en las comunas en que se desarrolla este estudio y donde se insertan la mayoría de los proyectos de renta existe una ausencia de exigencia en cuanto a densidad, esto permite que se puedan construir más departamentos por m² de los que se podrían hacer en comunas como Las Condes o Providencia. En el caso de los edificios para venta el m² se encarece a medida que los departamentos son más pequeños, aun así, al hacer la multiplicación de las UF's por m² los departamentos "estudio" o los de 1D siguen siendo más baratos que los de 2D o 3D. Desde el punto de vista comercial esto es un beneficio para el negocio pues al tener más unidades de pocos m² la rentabilidad aumenta a medida que se puedan colocar más unidades de estas características. En la mayoría de los casos, las restricciones normativas de estacionamientos o de ocupación de suelo son las que frenan a las inmobiliarias de hacer edificios con departamentos con tipologías de metrajes reducidos y en

porcentajes mayores dentro del *mix*. El mercado siempre buscará su beneficio, ejemplo de esto es el caso de los “guetos verticales” en la comuna de Estación Central” que motivó una modificación normativa.

Un *mix* que tenga un porcentaje mayoritario de departamentos de más de 2D estaría en contra de esta premisa del mercado, pues en este caso la motivación principal ha sido adecuar un proyecto a las necesidades de las familias inmigrantes, viéndolo así se podría decir que la rentabilidad por m² será menor a la de los edificios en oferta actualmente. No obstante, dado que los departamento de 2D y 3D estarán diseñados para albergar más de una familia entonces se podría decir que actuarán como departamentos de 1D donde se comparte la cocina o el baño, por lo tanto se podría plantear un m² más caro en comparación a los departamentos del mismo metraje que se ofrecen actualmente y así compensar el déficit de unidades vendibles, además se harán menos cocinas, menos baños y la obra gruesa tendrá una reducción significativa al poseer menos muros que dividan las unidades, cosa que influirá al reducir los costos de construcción. En el capítulo siguiente se evaluarán las implicaciones financieras de este planteamiento.

Como se dijo anteriormente, este análisis de departamentos surgió de la premisa de albergar la mayor cantidad de familias tomando en consideración su jerarquía en porcentaje dentro del total, con esto se asegura que se estará tomando en cuenta equitativamente a la población inmigrante con una configuración de departamentos que responde a la forma en que estas familias se agrupan. Por ende, el tema económico o de financiamiento que utilizarán dichas familias para acceder a arrendar pasa a un segundo plano a la hora de conformar el *mix*. Por lo tanto, es necesario elaborar una nueva instancia donde

se tome en cuenta el ingreso de los jefes de familia. Para ello se usó como referencia el promedio de ingreso líquido de los inmigrantes, así cualquier configuración de familia en donde sus jefes tengan un ingreso mínimo por debajo de este promedio quedarían descartados, quedando solo aquellas cuyo ingreso quede por encima de esta cifra. Así se garantiza que el *mix* sea más accesible para aquellas personas que se encuentran dentro de los sectores económicos menos favorecidos.

Haciendo esto de las 65 configuraciones de familias de la tabla anterior quedarían solo 33, reduciéndose a la mitad.

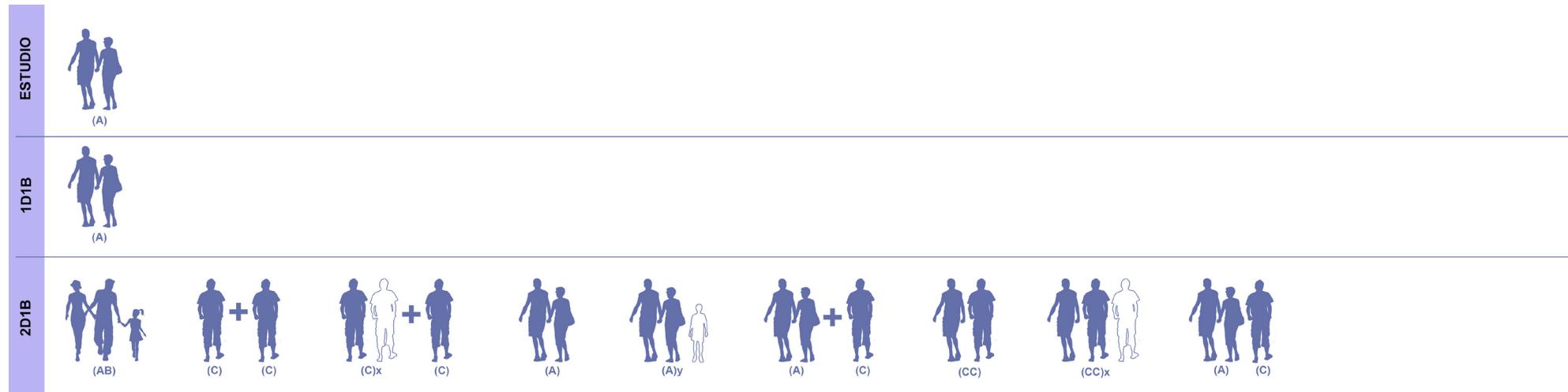
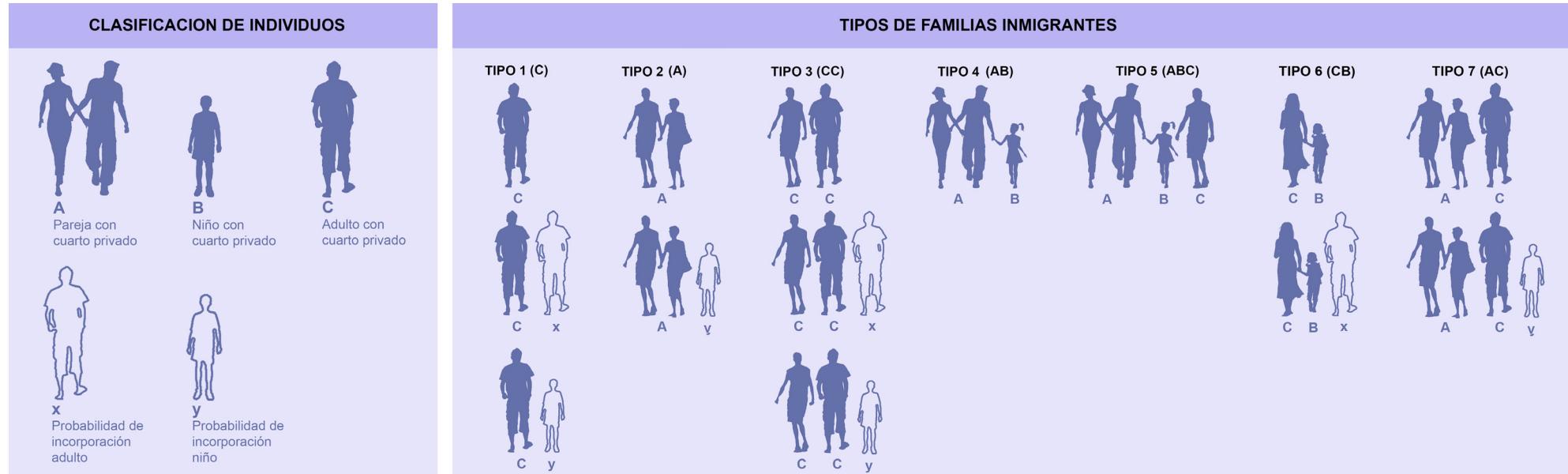
Por otro lado, para traducir esto a un *mix* se utilizó el puntaje de cada familia, el cual estuvo basado en su porcentaje dentro del total de familias inmigrantes, así si se suma este puntaje y se compara en relación al total se puede determinar la participación porcentual de cada tipología dependiendo del número e importancia de las familias que puede albergar. Los departamentos que prevalecen con mayor porcentaje dentro del *mix* serían el de 3D2B con un 48,6% y el de 2D1B con 25,9%. A pesar de esto la totalidad de los tipos de familias se encuentran cubiertas dentro del *mix*.

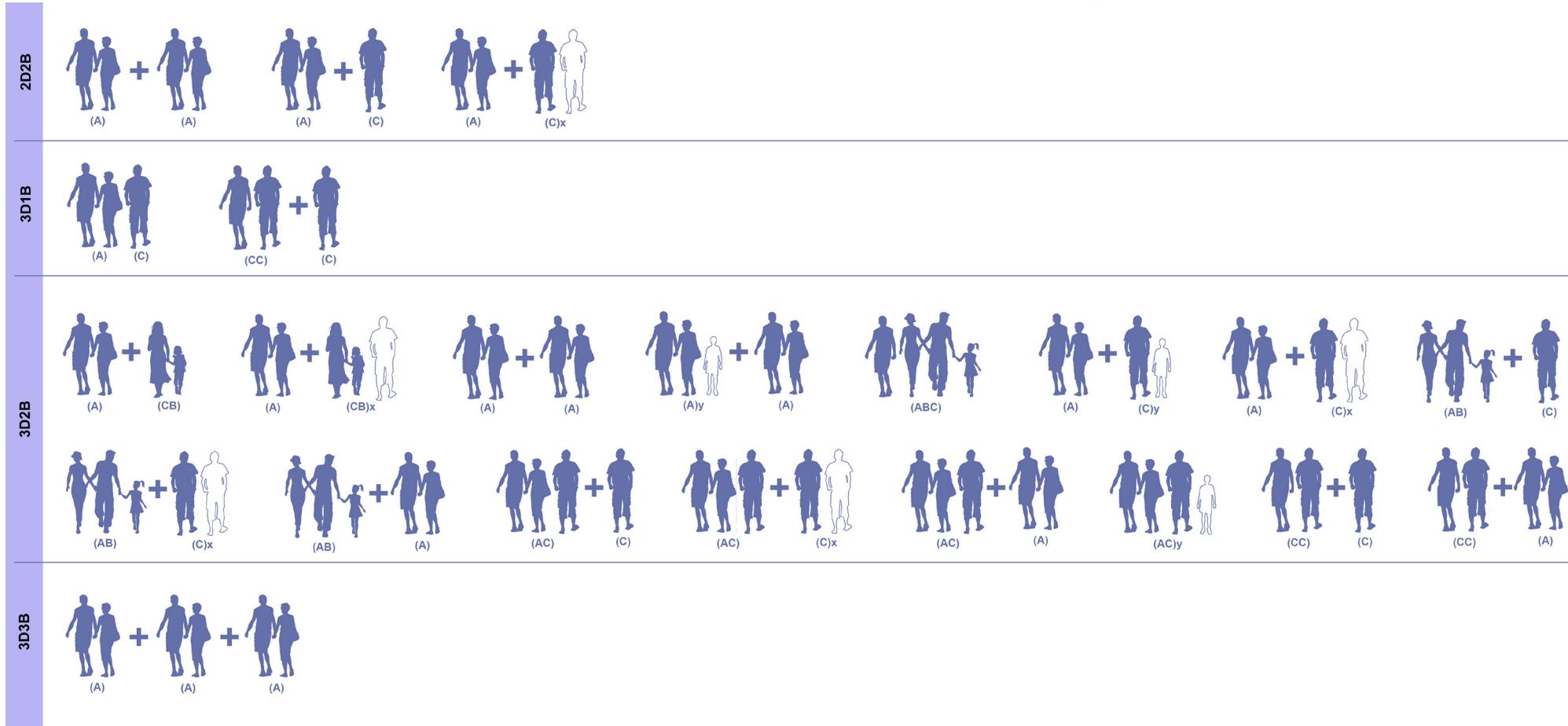
Para los departamentos estudio y de 1D1B solo existe una configuración de familia posible cuyo ingreso puede estar por debajo del ingreso promedio, en este caso una de Tipo 2. Esta reducción se debe a que al ser departamentos de solo un dormitorio las probabilidades de que existan dos jefes de familia que aporten al pago del arriendo se reducen a sólo una posibilidad. Por ende, lo más factible es que en este tipo de departamentos solo puedan vivir las parejas jóvenes de inmigrantes.

Tabla N°17. Porcentaje de tipologías de departamentos según configuración de tipos de familias de inmigrantes e ingreso asociado

TIPOLOGIA	CAPACIDADES	FAMILIAS	CARGA DE PERSONAS	CARGA DE JEFES	INGRESO MÍNIMO POR JEFE DE FAMILIA (CLP)	PAGO POR JEFE DE FAMILIA (CLP)	PUNTAJE POR FAMILIA	TOTAL PUNTAJE	PORCENTAJE DEL MIX
ESTUDIO	Cap. Jefes 1 min.	(A)	2	2	338,869.98	112,956.66	17.9	17.9	1.6%
	Cap. Dormitorios 1 min.								
	Cap. Cocina 1 familia								
	Cap. baños 1 min - 2 max.								
1D1B	Cap. Jefes 1 min.	(A)	2	2	410,211.03	136,737.01	17.9	17.9	1.6%
	Cap. Dormitorios 1 min. - 2 max.								
	Cap. Cocina 1 familia								
	Cap. baños 1 min - 3 max								
2D1B	Cap. Jefes 2 min.	(AB)	3	2	545,249.44	181,749.81	11.5	285.6	25.9%
		(C) + (C)	2	2	545,249.44	181,749.81	32.8 + 32.8		
		(C) + (C)x	2 + 1	2	545,249.44	181,749.81	32.8 + 32.8		
	Cap. Dormitorios 2 min. - 4 max.	(A)	2 + 1	2	545,249.44	181,749.81	17.9 + 17.9		
		(A)y	2 + 1	2	545,249.44	181,749.81	17.9		
		(A) + (C)	2 + 1	3	363,499.63	121,166.54	17.9 + 32.8		
	Cap. Cocina 2 familia	(CC)	2	2	545,249.44	181,749.81	17.0		
		(CC)x	2 + 1	2	545,249.44	181,749.81	17.0		
	Cap. baños 1 min - 3 max	(AC)	3	3	363,499.63	121,166.54	4.5		
2D2B	Cap. Jefes 2 min	(A) + (A)	4	4	329,315.38	109,771.79	17.9 + 17.9	137.2	12.5%
		(A) + (C)	3	3	439,087.17	146,362.39	17.9 + 32.8		
		(A) + (C)x	3 + 1	3	439,087.17	146,362.39	17.9 + 32.8		
	Cap. Dormitorios 2 min. - 4 max.								
Cap. Cocina 2 familia									
Cap. baños 2 min - 6 max									
3D1B	Cap. Jefes 2 min	(AC)	3	3	438,237.87	146,079.29	4.5	54.3	4.9%
		(CC) + (C)	3	3	438,237.87	146,079.29	17.0 + 32.8		
	Cap. Dormitorios 3 min. - 6 max.								
	Cap. Cocina 2 familias								
Cap. baños 1 min - 3 max									
3D2B	Cap. Jefes 3 min	(A) + (CB)	4	3	563,084.71	187,694.90	17.9 + 5.4	534.7	48.6%
		(A) + (CB)x	4 + 1	3	563,084.71	187,694.90	17.9 + 5.4		
		(A) + (A)	4	4	422,313.53	140,771.18	17.9 + 17.9		
	Cap. Dormitorios 3 min. - 6 max.	(A)y + (A)	4 + 1	4	422,313.53	140,771.18	17.9 + 17.9		
		(ABC)	4	3	563,084.71	187,694.90	10.9		
		(A) + (C)y	3 + 1	3	563,084.71	187,694.90	17.9 + 32.8		
	Cap. Cocina 2 familias	(A) + (C)x	3 + 1	3	563,084.71	187,694.90	17.9 + 32.8		
		(AB) + (C)	4	3	563,084.71	187,694.90	11.5 + 32.8		
		(AB) + (C)x	4 + 1	3	563,084.71	187,694.90	11.5 + 32.8		
	Cap. baños 2 min - 6 max	(AB) + (A)	5	4	422,313.53	140,771.18	11.5 + 17.9		
		(AC) + (C)	4	4	422,313.53	140,771.18	4.5 + 32.8		
		(AC) + (C)x	4 + 1	4	422,313.53	140,771.18	4.5 + 32.8		
	(AC) + (A)	5	5	337,850.82	112,616.94	4.5 + 17.9			
	(AC)y	3 + 1	3	563,084.71	187,694.90	4.5			
	(CC) + (C)	3	3	563,084.71	187,694.90	17.0 + 32.8			
	(CC) + (A)	4	4	422,313.53	140,771.18	17.0 + 17.9			
3D3B	Cap. Jefes 3 min	(A) + (A) + (A)	6	6	501,085.94	167,028.65	17.9 + 17.9 + 17.9	53.7	4.9%
	Cap. Dormitorios 3 min. - 6 max.								
	Cap. Cocina 3 familias								
	Cap. baños 3 min - 9 max								

Fuente: Elaboración propia





Fuente: Elaboración propia

En el caso del departamento de 2D1B todas las configuraciones del cuadro anterior se mantienen, pues para cada una de ellas existe al menos dos jefes de familia que pueden aportar el pago del arriendo y aun si se aumenta el canon de arriendo con respecto al de 1D1B todas estas familias tendrán que ganar al menos por debajo del promedio de ingreso para inmigrantes.

La tipología de 2D2B quedó con tres configuraciones de familias, la razón de esta reducción se debió al aumento del costo del canon de arriendo dado su metraje, por lo que la mayoría de las familias que quedaron tienen al menos tres jefes de familias.

La tipología de 3D2B mantiene todas las configuraciones de familias iniciales, dado que podrían percibir un ingreso inferior al promedio y aun así cubrir el pago del canon de arriendo mensual. Es por ello que este departamento es el más relevante dentro del *mix* y por ende el más eficiente para albergar inmigrantes

En el caso de la tipología de 3D3B solo una configuración de las quince iniciales es la única que podría tener un ingreso por debajo del promedio, con esto evidentemente tendría una participación baja dentro del *mix* al igual que el estudio y los de 1D1B. Lo curioso de este departamento es que sería el único que podría albergar a tres familias distintas.

Este *mix* es el ideal para la comunidad inmigrante, no solo porque se considera la morfología de su población, la manera en que se constituyen sus hogares y las necesidades espaciales que requieren según su porcentaje, sino también porque considera la condición socioeconómica privilegiando aquellas tipologías que pueden albergar la

mayor cantidad de familias para permitir el pago compartido del arriendo. Además, con este esquema se asegura que no existirá hacinamiento y que se mantendrá la privacidad de cada integrante de la familia aun considerando la llegada o incorporación de nuevos miembros. Como se mencionó anteriormente, este *mix* se separa del estándar del mercado, no obstante, el estudio anterior indica que a pesar de esto la propuesta será competitiva dentro de la industria considerando que estará dirigida a un sector de la población que demanda casi exclusivamente viviendas para arrendar.

4.3 PROPUESTA DE TIPOLOGÍAS DE DEPARTAMENTOS

El diseño del departamento y la forma en que se distribuyen los espacios será determinante para que resulte tanto práctico como factible financieramente, pues no puede ser igual un departamento 2D2B para una sola familia nuclear que un departamento de 2D2B para dos familias distintas. Es por ello que a continuación se plantearán distintos esquemas de distribución que harán que la convivencia sea lo más cómoda posible

Se empezó por analizar las tipologías de departamentos que se encuentran en oferta actualmente, su distribución y metraje, con esto se tendrá un entendimiento de como plantear un producto que no solo se adecue a las necesidades de las familias inmigrantes, sino que también compita con lo que ofrece en este momento.

Para las tipologías de 1D1B la distribución de los espacios es bastante similar entre sí, con la presencia de estar, dormitorio privado con baño, cocina equipada y en la mayoría de los casos con terraza. La única variación de equipamiento que se observó entre los departamentos de esta tipología es la presencia de un closet para la lavadora. Esta distribución resulta ideal para una familia de Tipo 2, es decir, una pareja sin hijos como la ocupante de esta tipología de departamentos en el *mix* propuesto.

En el caso de la tipología de 2D1B, la siguiente configuración de espacios garantiza que ambas familias tengan privacidad a pesar de ocupar la misma vivienda, los dormitorios quedarán separados uno en cada extremo del departamento dejando el espacio central para

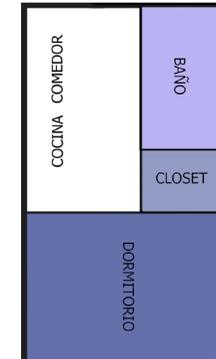


Figura 13. Esquema de departamento ESTUDIO

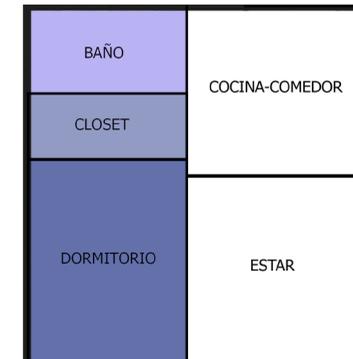


Figura 14. Esquema de departamento 1D1B

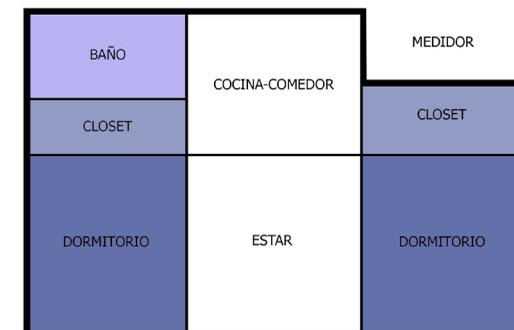


Figura 15. Esquema de departamento 2D1B

el baño y los recintos comunes como la cocina y el estar-comedor.

Para los departamentos de tipología 2D2B, que se incorporaron al proyecto de estudio se mantuvo la configuración de los dormitorios a los extremos con baños privados, sin embargo, ambos de exactamente las mismas dimensiones, permitiendo colocar tanto una cama de dos plazas como dos camas de una plaza. Este departamento es el más cómodo en términos de convivencia, pues sólo se compartirá la cocina y el estar-comedor.

La tipología de 3D2B tiene una idea similar a la de 2D2B tratando de independizar lo más posible los dormitorios, en este caso dos de los dormitorios se colocaron en un extremo y el restante en el otro al igual que los baños, dejando el estar en medio. Para el caso del de 3D3B se repitió la fórmula de separación de los recintos privados, en este caso considerando un pasillo para llegar a los dormitorios que están en los extremos, por lo que el closet se modificó con respecto a las demás tipologías. Se dejó una cocina y estar más grandes en proporción con el tamaño del departamento.

Si bien el diseño para la distribución de los departamentos responde a las necesidades que tienen los inmigrantes, es importante señalar que no se aleja de lo ofertado en el mercado respecto a los metros cuadrados. Esto se hizo con la intención de que exista la posibilidad de que el proyecto pueda adaptarse para albergar familias no inmigrantes.

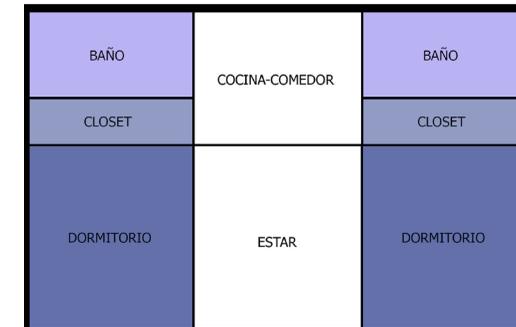


Figura 16. Esquema de departamento 2D2B

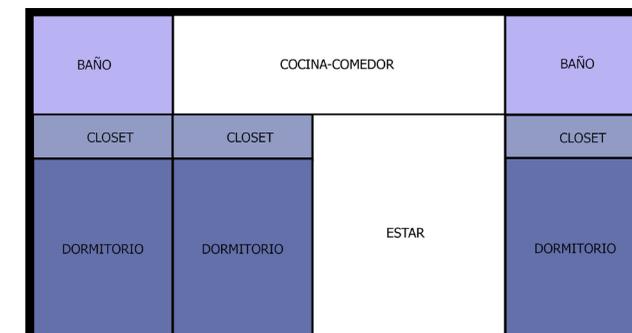


Figura 17. Esquema de departamento 3D2B

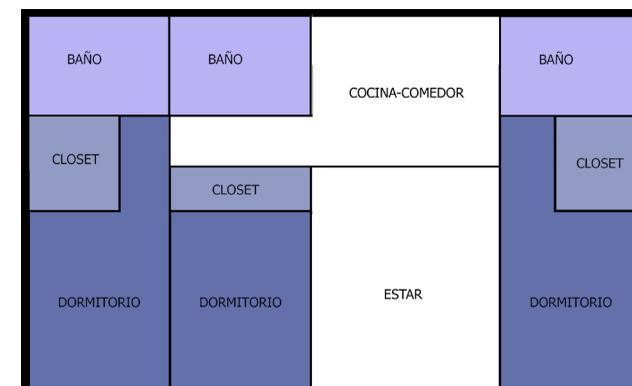


Figura 18. Esquema de departamento 3D2B

CAPÍTULO V: UBICACIÓN DEL PRODUCTO

Localización de factores cuantitativos y cualitativos
Superposición de factores
Superposición de proyectos de arriendo en oferta
Manzanas resultantes y determinación del predio
Terreno, cabida y evaluación económica



BARRIO MEIGGS

Comuna de Estación Central, Región Metropolitana

Elaboración propia, créditos: Tania Valderrama

5.1 LOCALIZACIÓN DE FACTORES CUANTITATIVOS

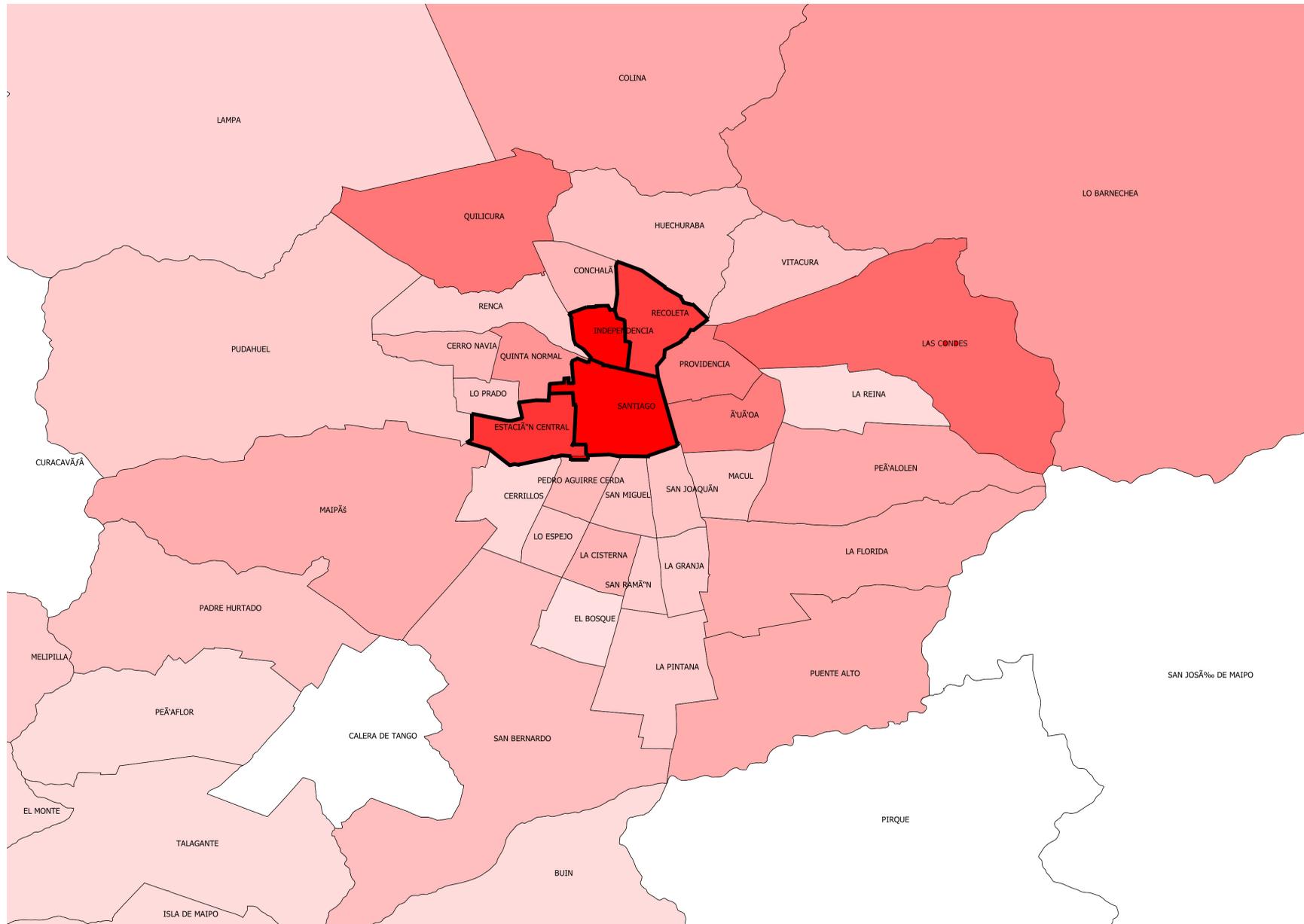
5.1.1 Determinación de comunas de estudio en la RM por superposición

Luego de analizar las características actuales de los inmigrantes, mediante sus perfiles demográficos y socioeconómicos, se procedió a tomar los índices mayoritarios de cada uno mediante la superposición de las capas georreferenciadas y de este modo ubicar las comunas ideales para la instalación del producto inmobiliario de renta habitacional. Esto con la intención de garantizar la demanda de este producto por parte de la población inmigrante. A modo resumen los índices tomados en cuenta son los siguientes:

- **Número de inmigrantes:** 25.000 - en adelante
- **Porcentaje de inmigrantes:** 20% - en adelante
- **Edad de población mayoritaria:** Entre 25 - 34 años
- **Años de escolaridad:** Entre 11 - 14 años
- **Cantidad de inmigrantes activos:** 20.000 - en adelante.
- **Déficit habitacional cuantitativo:** 4000 viv. - en adelante

Superponiendo estos índices, se revelaron cuatro comunas: Santiago, Estación Central, Independencia y Recoleta. Estas comunas poseen el 39% de la totalidad de inmigrantes de Chile con 189.763 personas, un porcentaje combinado de inmigrantes en relación a la población total de 22,73%, un promedio de edad de 31,7 años, 12 años de escolaridad y una población activa de 169.990 personas, es decir, un 89,58% del total de inmigrantes de las cuatro comunas se encuentra trabajando. Las nacionalidades predominantes son la venezolana, peruana y colombiana

Se empezó por reconocer a la Región Metropolitana de Santiago como la primera instancia donde se centraría la investigación al poseer la mayoría de la población inmigrante, luego mediante el análisis anteriormente descrito se redujo la zona de estudio a estas cuatro comunas, posteriormente y a partir de aquí se analizaron estas para obtener áreas que permitieron instalar viviendas de renta y comercio basadas en las demandas y necesidades de los inmigrantes, considerando como elemento central el traslado de residencia para la determinación de estas demandas y necesidades.



Mapa N°9.
Determinación de comunas de estudio por superposición de factores demográficos.

Fuente: Elaboración propia

5.1.2 Número de inmigrantes por manzana

Según lo obtenido en el mapa anterior las comunas seleccionadas representan el nicho de demanda al que se intenta atender: individuos jóvenes entre los 25-34 años activos laboralmente con escolaridad de 11 a 14 años. A partir de allí, se hará un análisis más específico tomando como referencia los datos del Censo 2017 de inmigrantes por manzanas y sumado al análisis normativo de las ordenanzas de edificación de dichas comunas permitirá determinar aquellas zonas con posibilidad de densificación ubicadas en sectores con alta concentración de inmigrantes.

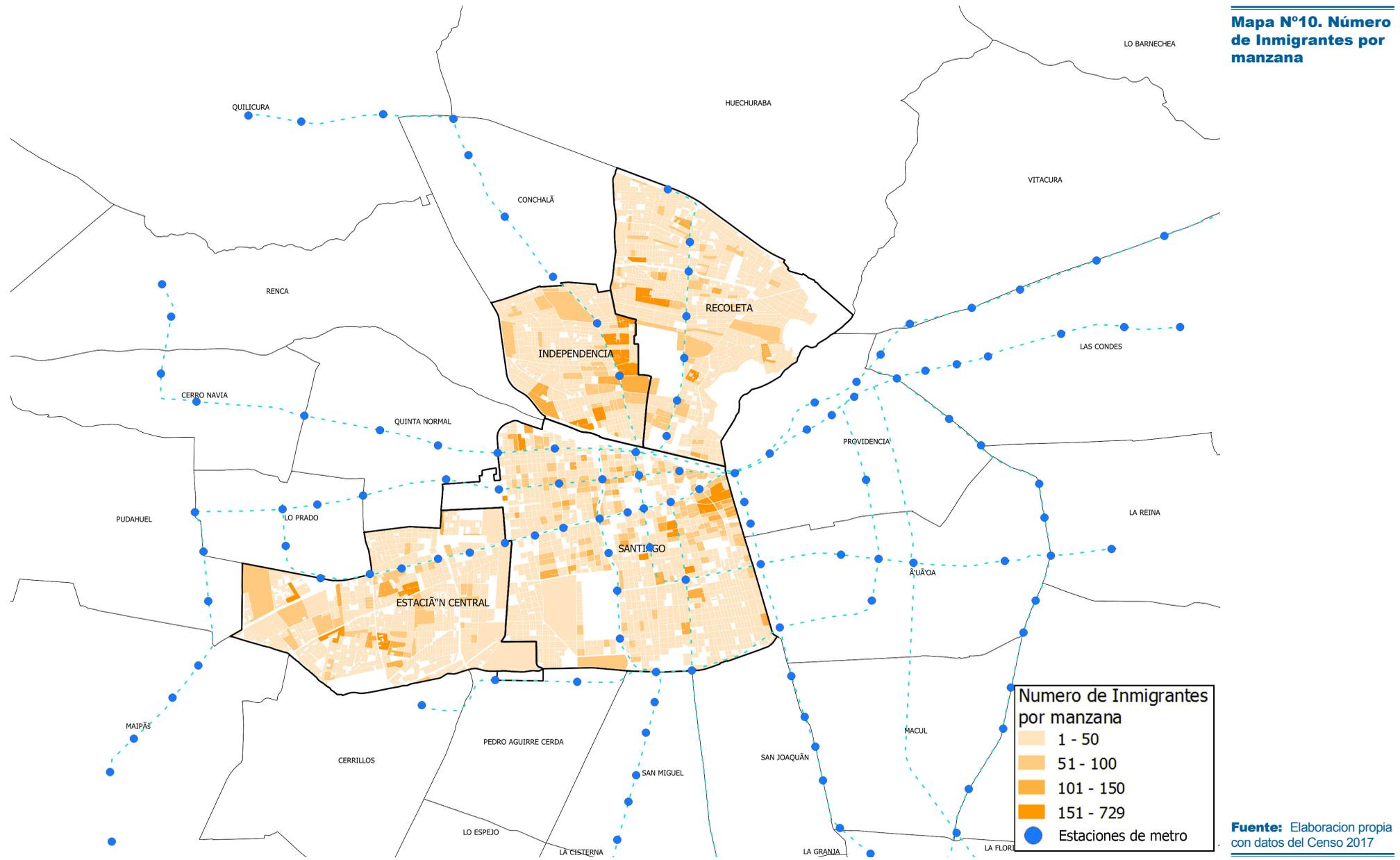
Las zonas más claras reflejan una concentración de inmigrantes inferior a las 100 personas mientras que las más oscuras muestran una concentración de más de 1000 personas por manzana. En la comuna de Santiago destacan las manzanas ubicadas en la parte poniente del Barrio San Francisco, específicamente en los alrededores de la Avda. Portugal, comprendiendo los cuadrantes entre la Avda. Alameda, Avda. Curicó, Avda. Vicuña Mackenna y la calle Lira. También se marcan manzanas en la parte norponiente del Barrio Centro Histórico, dentro del cuadrante entre la Avda. Costanera Norte, Avda. Catedral, Av. San Antonio y Avda. Manuel Rodríguez Norte. Otra zona de concentración de inmigrantes está ubicada a lo largo de todo el eje de la Avda. Vicuña Mackenna. Así mismo se evidencian manzanas con concentraciones entre 250 y 1000 personas en el área norponiente del barrio Balmaceda y a lo largo del eje de la Avda. Abate Molina. Si bien, existen puntos de marcada concentración de inmigrantes, se evidencia que es una condición recurrente a lo largo de toda la comuna.

En la comuna de Recoleta la concentración de inmigrantes se genera en dos sectores: el primero aledaño al sector Cerro Blanco en el centro de la comuna, comprendida en el cuadrante entre las calles El Salto Chico, Unión, Schlack y Avda. Perú. La segunda se encuentra en el sector Cementerio, en el cuadrante conformado por las calles Africana, Nva. La Obra, Muñoz Gamero, Alfredo Lobos y Gabriel Palma.

En la comuna de Independencia los inmigrantes se concentran en toda la zona centro-oriente, a lo largo de la Avda. Independencia y el Cementerio General de Santiago. También existe una concentración importante en la zona sur a lo largo de las manzanas ubicadas en la Costanera Norte.

Por su parte, en la comuna de Estación Central los inmigrantes se ubican en el centro en dos cuadrantes el primero formado por la Avda. 5 de Abril, Avda. Gral. Amengual, la calle Coronel Souper y la calle Transit, el segundo formado por las calles Los Argonautas, Las Araucarias, Los Gladiolos y Titan. También en la comuna los inmigrantes se concentran en la zona centro-sur.

En la localización de los inmigrantes se muestra que las áreas de concentración no son homogéneas a lo largo del territorio, sino que más bien la mayoría se ubican en la cercanía de las estaciones de metro, evidenciando que estos privilegian los sectores con buena conectividad. Asimismo, la concentración por comuna es variable.



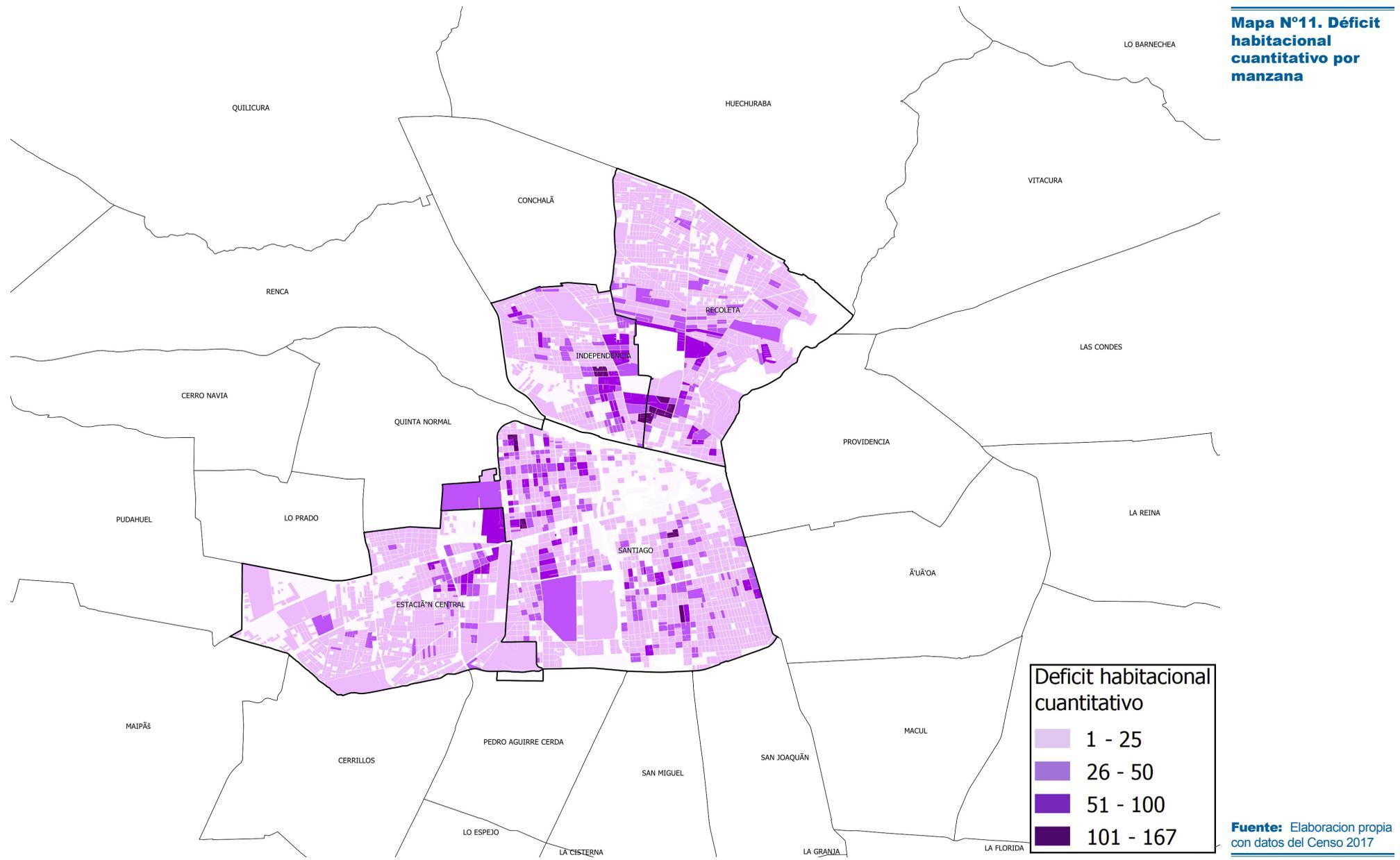
5.1.3 Déficit habitacional cuantitativo por manzana

El siguiente gráfico muestra el déficit habitacional cuantitativo general, es decir, si bien se incluyen tanto a los inmigrantes como a los no inmigrantes, sirve como referencia para determinar si efectivamente los inmigrantes se concentran en zonas con déficit habitacional, lo que indicaría que posiblemente estén viviendo en situaciones de allegamiento o en viviendas en condiciones irrecuperables y en caso contrario, si existiera concentración de inmigrantes pero no déficit habitacional, esto indicaría que esta zona posee un gran índice de densificación que estaría absorbiendo la demanda de vivienda.

En el caso de la comuna de Santiago, en el sector poniente del Barrio San Francisco que tiene niveles altos de concentración de inmigrantes de más de 150 personas por manzana se puede observar que no existe déficit habitacional, lo mismo ocurre en la comuna de Estación Central

indicando que la densificación de la zona logra absorber la demanda de vivienda del sector tanto de los ciudadanos chilenos como de los extranjeros. Por otro lado, las zonas de las comunas de Recoleta e Independencia que también poseen niveles altos de inmigrantes se evidencia un gran déficit habitacional, esto indica que posiblemente los inmigrantes de estas áreas están viviendo bajo condiciones de peor calidad que los de Santiago o Estación Central.

Viendo esto, se puede afirmar como conclusión preliminar, que el sector entre las comunas de Recoleta e Independencia pudiera ser un lugar ideal para colocar un producto inmobiliario de renta habitacional que logre suplir la demanda que no está siendo satisfecha actualmente. Sin embargo, al ser un mapa con el déficit general, esto solo se puede tomar como punto de partida o referencia.



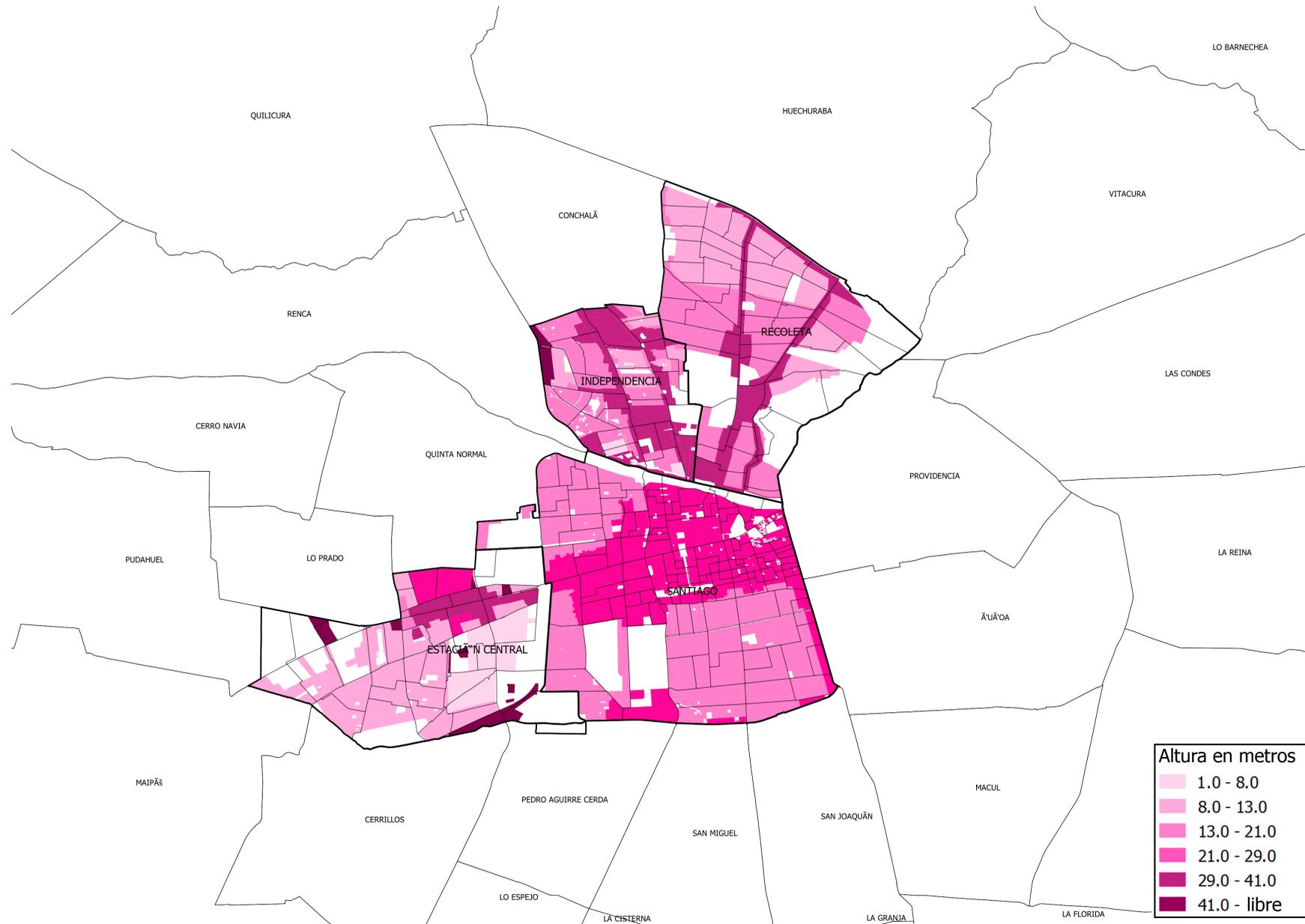
5.1.4 Análisis de normas urbanísticas

A continuación, se realizó un análisis de las normas urbanísticas y ordenanzas de los planes reguladores de las comunas en cuestión. Las normas urbanísticas que se tomaron en cuenta fueron las de altura, constructibilidad y densidad, que son las necesarias para determinar el nivel de explotación de un terreno desde el punto de vista inmobiliario. Posteriormente los tres análisis se solaparon para determinar las zonas que ofrecen mayores oportunidades para la instalación del producto inmobiliario de renta habitacional.

Altura

En el caso de Santiago las mayores alturas se encuentran en la zona nororiental, aunque están sectorizadas dada la abundancia de áreas e inmuebles de conservación histórica. En Recoleta las alturas más elevadas van a lo largo de la Avda. Recoleta y de la Avda. Perú las cuales llegan a los 38 metros. El Plan Regulador de Independencia posee una situación similar, donde las mayores alturas están a lo largo de la Avda. Independencia y de la Avda. Fermín Vivaceta que llegan hasta los tres metros. Estación Central por su parte, tuvo un cambio en el año 2018 de su Plan Regulador, debido a lo acontecido con los llamados "guetos verticales", en este sentido se eliminaron aquellos sectores que tenían altura libre y se reemplazaron por alturas de hasta 39 metros o 15 pisos a lo largo de la Avda. Bernardo O'higgins.

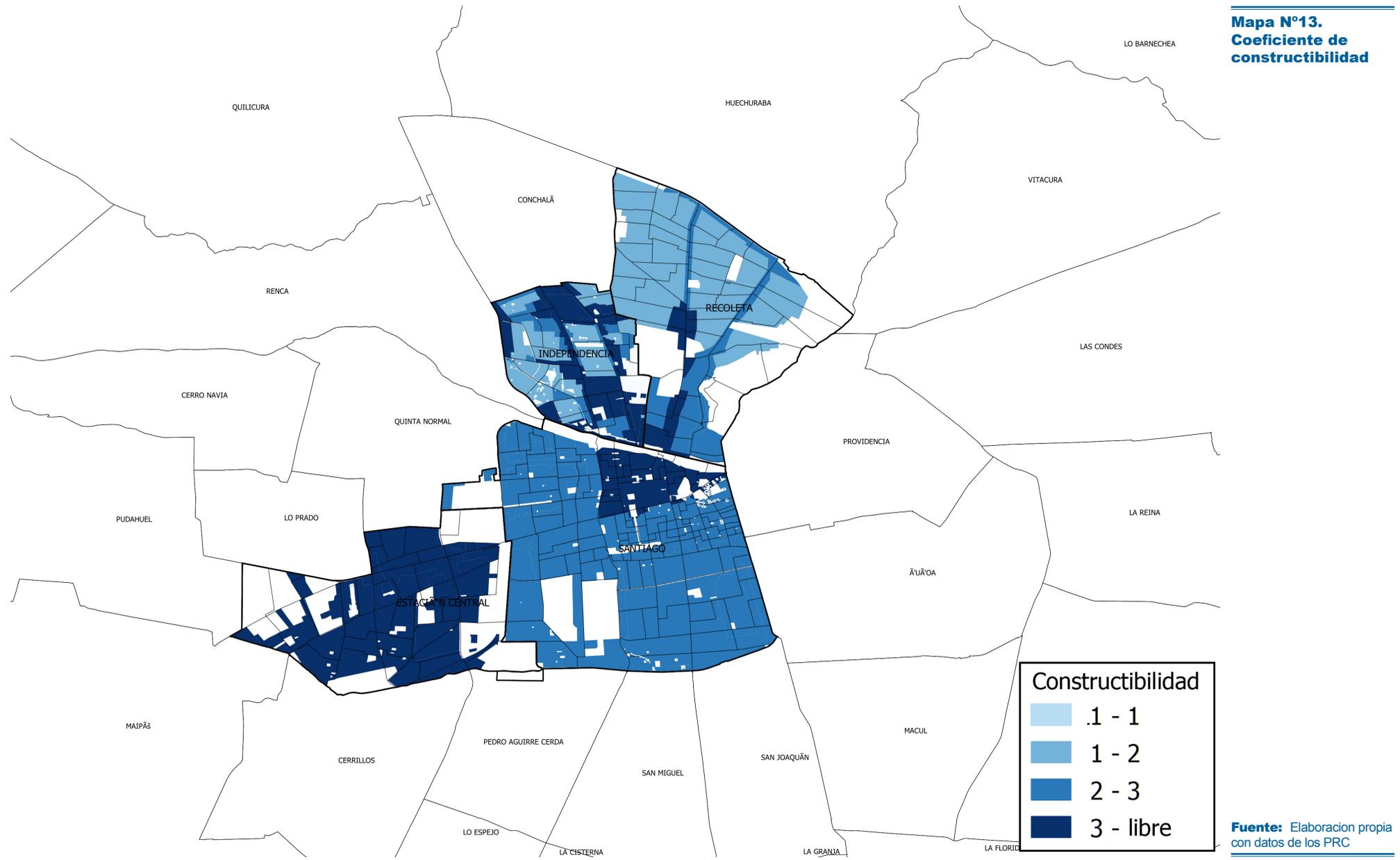
Mapa N°12.
Altura máxima de edificación



Fuente: Elaboración propia con datos de los PRC

Constructibilidad

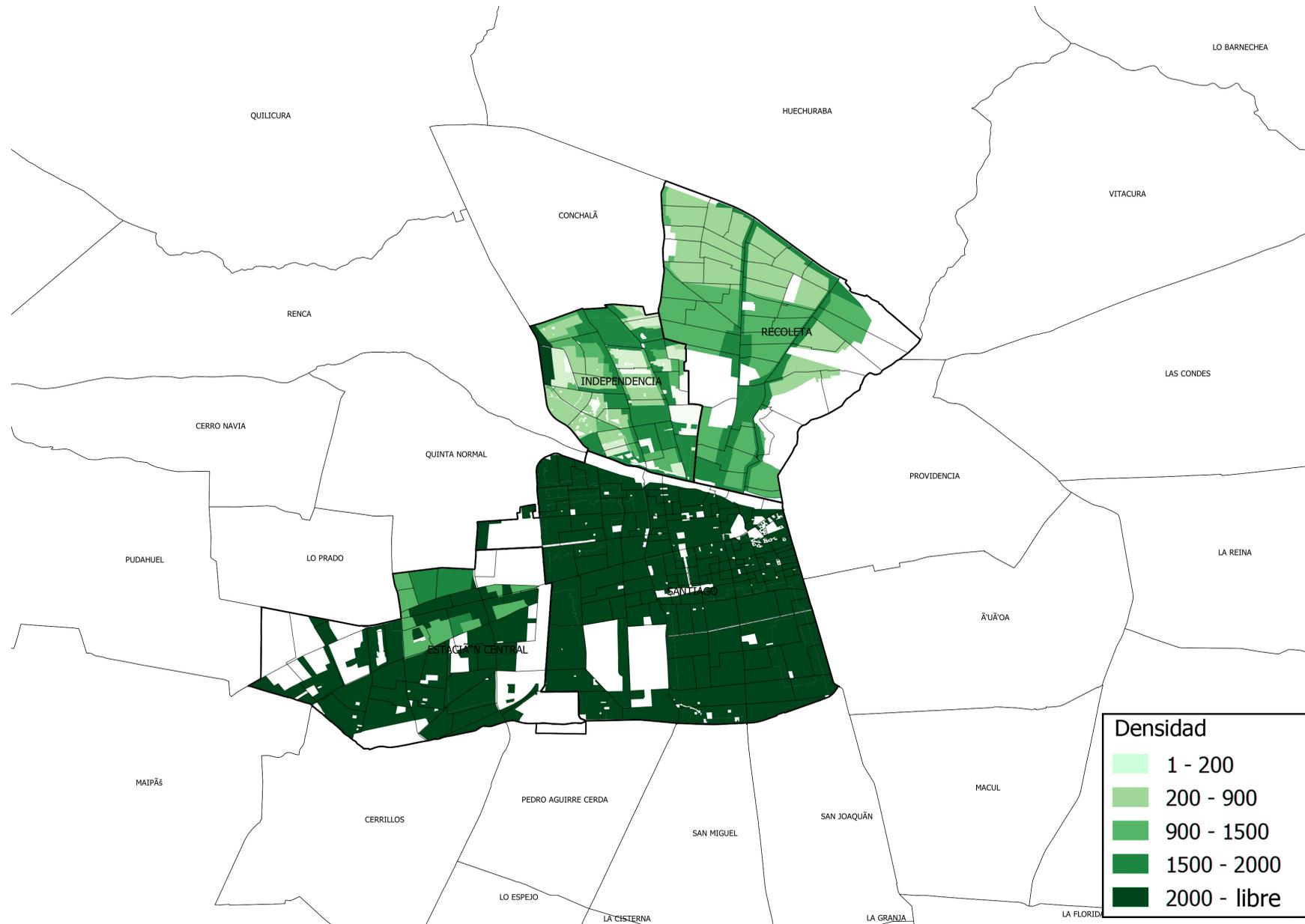
En el caso de la constructibilidad los coeficientes por encima de 3 resultan ideales desde el punto de vista inmobiliario, pues garantizan construir hasta tres veces la superficie del terreno. La comuna de Santiago posee un coeficiente por encima de 3 hacia la zona nororiente entre la Avda. Costanera Norte y la Avda. Bernardo O'higgins. En el Plan Regulador de Recoleta la zona con mayor constructibilidad se encuentra a lo largo de la Avda. Recoleta hasta el sector del cementerio. En Independencia las zonas con índices por encima de 3 coinciden los de mayor altura, es decir, a lo largo de las avenidas Independencia y Fermín Vivaceta. En la comuna de Estación Central la constructibilidad es libre en todas las zonas de estudio.



Densidad

La densidad permite obtener la cantidad de viviendas que se pueden construir en cada terreno y que conjuntamente con la constructibilidad determina el metraje de esas viviendas. En el caso de Santiago, su Plan Regulador establece densidad libre en casi todas sus zonas, lo que explica ver la producción de edificios densos y con departamentos con metrajes reducidos a pesar de las alturas variables. En Recoleta las densidades más altas nuevamente se ubican a lo largo del eje de la Avda. Recoleta y Avda. Perú, y rondan entre los 1200 hab./ha., esto permitiría construir departamentos de aproximadamente 33 m², en otras zonas de Recoleta las densidades están por el orden de los 450 hab./ha. En el caso de la comuna de Independencia las densidades son similares a las de Recoleta y en las mismas zonas con índice de constructibilidad alta, esto es a lo largo de la Av. Independencia y Avda. Fermín Vivaceda, aquí la densidad llega a los 2000 hab./ha. que permite construir departamentos de aproximadamente 20 m². Estación Central al igual que Santiago posee zonas de densidad libre en casi todo su territorio, sobre todo a lo largo del eje de la Avda. Bernardo O'Higgins convirtiéndola en una comuna propicia para el negocio inmobiliario incluso después de la última modificación en su Plan Regulador.

Mapa N°14.
Densidad máxima

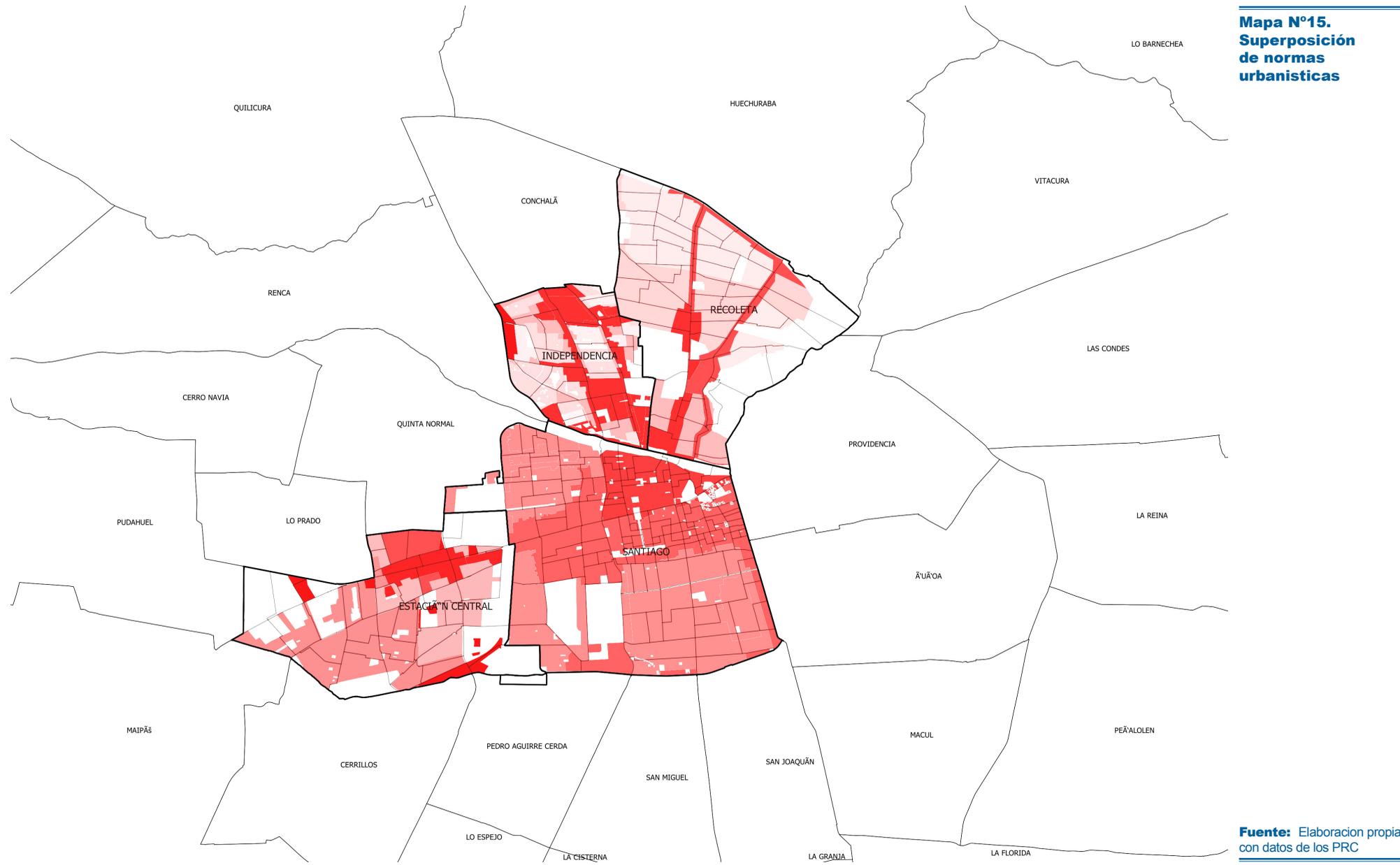


Fuente: Elaboración propia con datos de los PRC

Superposición de normas urbanísticas

Cuando se superponen estos parametros y se colocan en el mapa se pueden evidenciar las zonas con mayor posibilidad de densificación y desarrollo inmobiliario, todo esto solo considerando lo que permiten los planes reguladores respectivos.

En este sentido, para la comuna de Santiago las zonas más desarrollables se ubican en las inmediaciones del Barrio Lastarria entre las avenidas Bernardo O'Higgins y la Costanera Norte, si bien en la gráfica esto se extiende uniformemente, lo cierto es que el desarrollo va a estar supeditado por las zonas especiales o los Monumentos de Conservación Histórica que el terreno tenga colindante, pues la presencia de alguno influirá sobre la altura que el nuevo edificio pueda tener. Así mismo el eje de la Avda. Vicuña Mackenna tiene buenas oportunidades de desarrollo en altura. En el caso de Recoleta las zonas son mucho más evidentes, esto es a lo largo del eje de la Avda. Recoleta y la Avda. Perú.

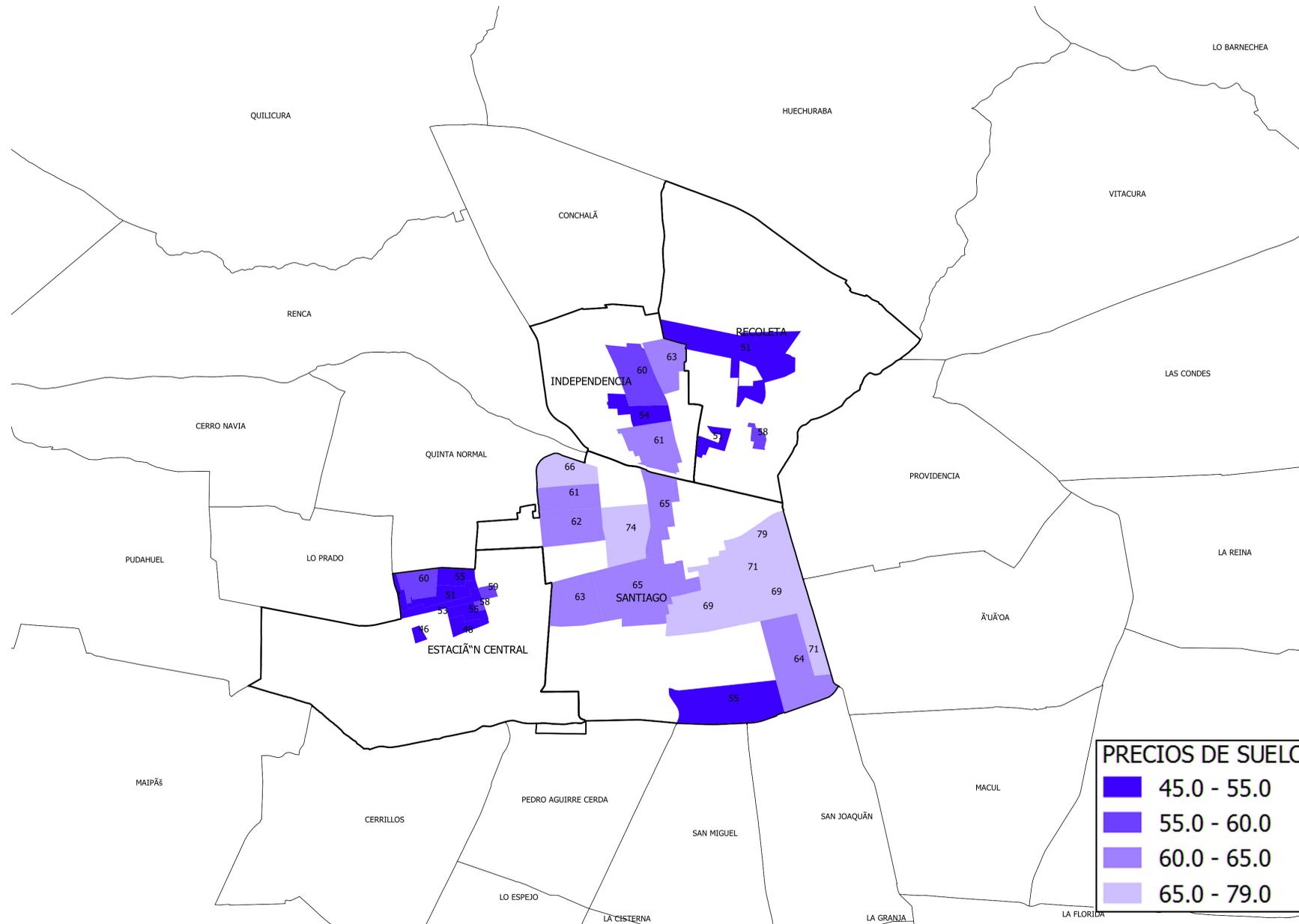


5.1.5 Precio de suelo

Con los datos de las transacciones y ofertas de terrenos de las plataformas de TOCTOC.com y portalinmobiliario.com. para el primer trimestre de 2020 se elaboró un mapa marcando el predio en oferta y estableciendo un radio de una cuadra alrededor de este con el precio en UF/m² y teniendo como límite los distritos censales, aquellas zonas en blanco son producto de la falta de oferta de terrenos por encima del metraje mencionado, además se estableció una escala de color que varía desde los terrenos más caros en color claro y los terrenos más baratos en color oscuro.

Con esto, en el caso de la comuna de Santiago, los terrenos con mayor precio se ubican en el barrio San Francisco llegando a los 79 UF/m² y en el Barrio Lira a lo largo de la calle Portugal donde los precios rondan entre los 69 y 71 UF/m², así mismo las zonas con terrenos más baratos se encuentran en el Barrio Franklin a lo largo del eje de Gran Avenida en el límite con la comuna de San Miguel, en promedio la comuna de Santiago tiene 66 UF/m². En el caso de Recoleta, se observa que el precio de los terrenos ronda entre los 51 y 58 UF/m².

Mapa N°16. Precios de suelo.



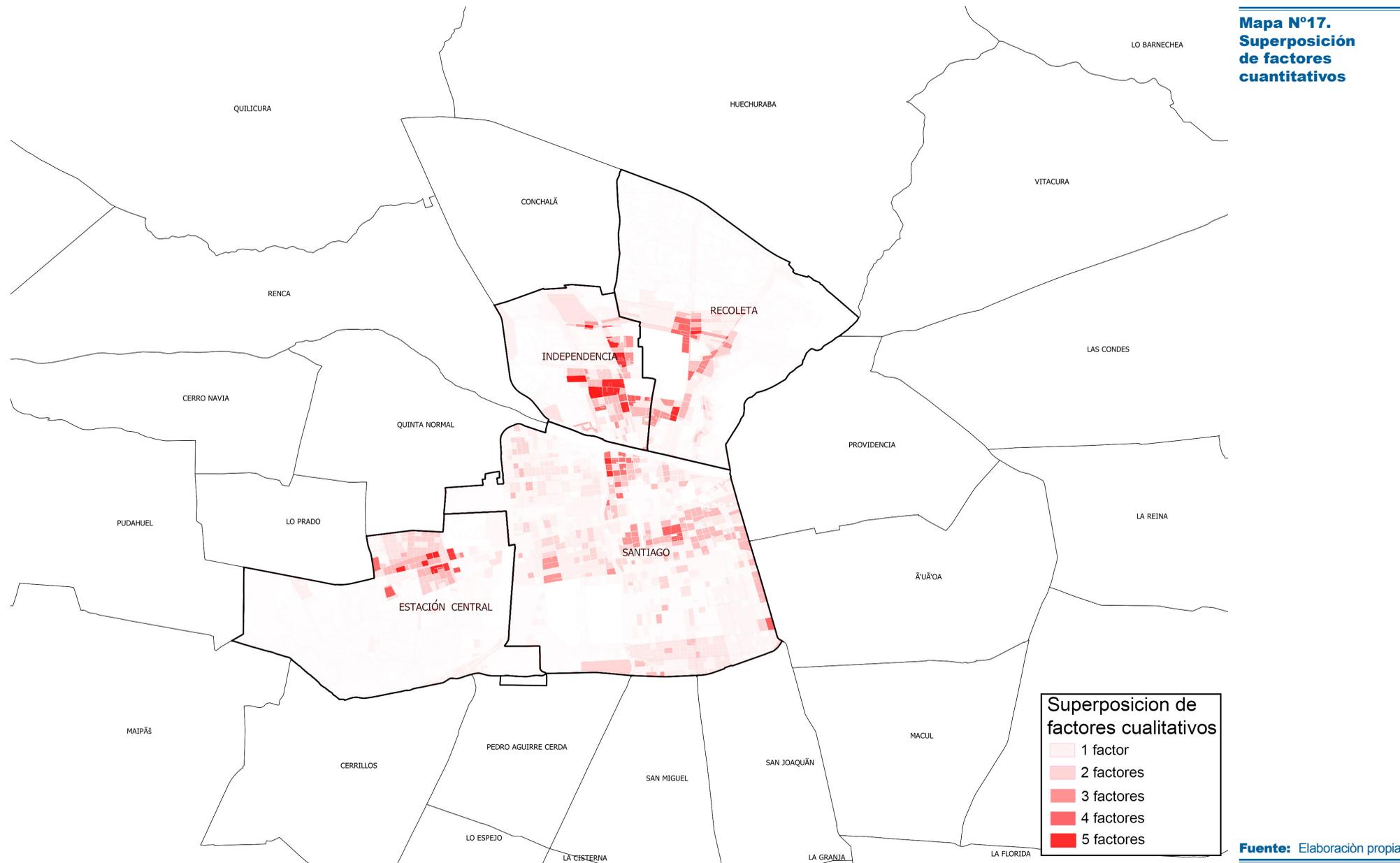
Fuente: Elaboracion propia con datos de toctoc.com y portalinmobiliario.com

5.1.6 Superposición de factores cuantitativos

Luego de determinar las mejores zonas para densificar mediante el análisis de la normativa vigente y de conocer los precios de suelo de los terrenos en oferta, se procedió a superponer estos datos con la ubicación de los inmigrantes según el Censo 2017. Por lo tanto, las zonas que se marcaron en color más oscuro son aquellas donde la normativa permite densificar (por lo menos con un coeficiente de constructibilidad de 3, una densidad de al menos 2000 hab/ha y una altura de al menos 30 metros), donde el terreno presenta menor precio en relación a los precios de los terrenos de la zona de estudio (entre las 45 UF y 65 UF) y donde además existe una concentración considerable de inmigrantes (por encima de las 250 personas), es decir, los cinco factores. Con este resultado se pudieron obtener varias manzanas que podrían ocuparse para desarrollar el edificio de renta habitacional para inmigrantes. Estas zonas garantizarían altas tasas de ocupación, pues los inmigrantes estarían viviendo en áreas que los mantendrían cerca de sus compatriotas y además de sus puestos de trabajo dado que gran parte de ellos laboran en el sector comercio.

En el caso de la comuna de Santiago estas manzanas se ubican en el Barrio Centro Histórico, específicamente adyacentes al eje de la Avda. Manuel Rodríguez, también en el centro del Barrio Almagro entre las Avenidas San Francisco y Santa Rosa y finalmente al sur de la Avda. Vicuña Mackenna se marcan algunas manzanas en un tono más

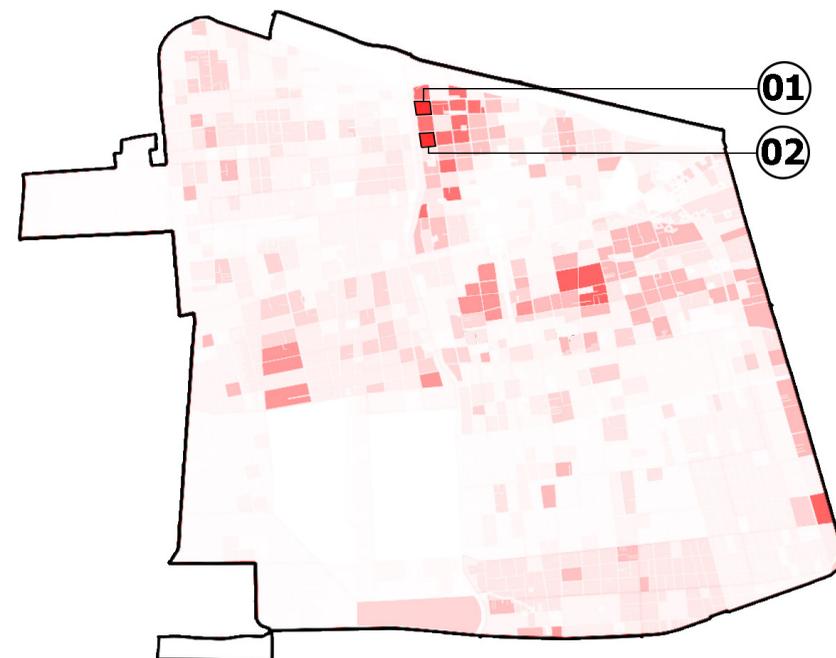
claro. Llama la atención que siendo Santiago la comuna con mayor número de inmigrantes sea la menos relevante en términos de áreas marcadas, no obstante, esto se debe a los elevados precios de suelo y a una normativa más restrictiva en relación a las demás comunas en estudio. En Recoleta, las zonas más oscuras se encuentran en el Barrio La Vega en el eje de la Avda. Recoleta, destacando esta zona por tener alta actividad comercial inmigrante dada la cercanía del Mercado de La Vega el cual es uno de los principales lugares de intercambio de mercancía gastronómica internacional de la ciudad, también se evidencian algunas manzanas un poco más claras hacia el centro de la comuna en el Barrio Cementerio nuevamente a lo largo del eje de la Avda. Recoleta. En la comuna de Independencia las zonas marcadas son mayores que las del resto aludiendo a precios de suelo bajos, normativa atractiva para el desarrollo, manzanas con gran número y porcentaje de inmigrantes y una extensión de terreno mayor, estas se ubican en el centro de la comuna a lo largo del eje de la Avda. Independencia. Para la comuna de Estación Central las manzanas se ubican en el eje de la Avda. Bernardo O'higgins en el área que sufrió los últimos cambios normativos, pero que sin embargo sigue siendo muy atractiva desde el punto de vista inmobiliario, tanto es así que es donde se observan la mayoría de las ofertas de terreno de la comuna, además los precios de los mismos son bastante atractivos en comparación con los de la comuna de Santiago.



Es importante recalcar que estas veintiuna manzanas representan las zonas más idóneas para instalar un edificio de renta habitacional dirigido a inmigrantes, es decir, que cualquiera de ellas sería un buen lugar para desarrollar un proyecto de este tipo considerando los factores de análisis anteriores. No obstante, esto servirá para determinar la mejor entre las mejores. Entre las características que se consideraron están: la superficie, el número de habitantes totales, el número de inmigrantes, el porcentaje de inmigrantes, la densidad (hab./ha) y los factores normativos según sus PRC. Además, se le colocó un número a cada una para identificarlas de manera más simple.

En las dos manzanas marcadas en Santiago, es evidente la gran densidad que poseen, solo la Nro. 1 supera los 2000 hab/ha. también muestran un gran porcentaje de inmigrantes que en el caso de la Nro. 2 supera el 50%. Si bien el porcentaje de inmigrantes es alto, se tiene una ordenanza favorable y precios de suelo competitivos, los niveles de densidad indican que estas manzanas están ya densificadas en casi su totalidad y es poco probable que aún se encuentren disponibles terrenos con posibilidades de desarrollo.

Mapa N°18. Manzanas con alta concentración de atributos cuantitativos de la comuna de Santiago.

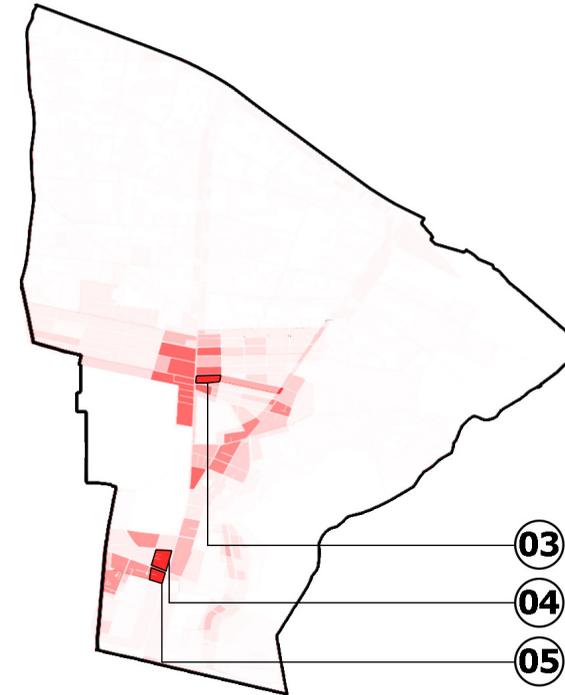


COMUNA	NRO.	MANZANA (SII)	CUADRANTE	METROS CUADRADOS	PERSONAS TOTALES	INMIGRANTES	PORCENTAJE DE INMIGRANTES	DENSIDAD ACTUAL (hab/ha)	ALTURA	CONSTRUCTIBILIDAD	DENSIDAD
Santiago	1	260	Av. Manuel Rodríguez, la calle Gral. Mackenna, la calle San Martín y la calle San Pablo	16739.78	3358	1432	42.6%	2006.0	28	3.95	Libre
	2	216	Av. Manuel Rodríguez, la calle Mario Kreutzberger, la calle San Martín y la calle Santo Domingo	14134.99	2022	1100	54.4%	1430.5	28	3.95	Libre

Fuente: Elaboración propia

En Recoleta las manzanas marcadas poseen muchos menos habitantes que las de Santiago y por ende menos densidad dada su extensión. También, el porcentaje de inmigrantes resulta bastante elevado, llegando incluso a más del 60% en la manzana Nro. 4. Si bien esto resulta prometedor, la población neta no es mucha, como ejemplo, la manzana Nro. 5 solo posee 75 inmigrantes. Probablemente esta sea una de las razones por las cuales las inmobiliarias no han visto en Recoleta un lugar con potencial, muestra de ello es la inexistente oferta de edificios de renta. Sin embargo, dado el bajo precio de suelo y la normativa permisiva no es de extrañar que este territorio sea considerado por los desarrolladores inmobiliarios.

Mapa N°19. Manzanas con alta concentración de atributos cuantitativos de la comuna de Recoleta.

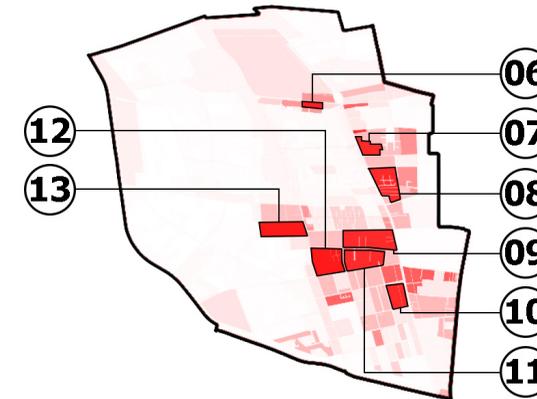


COMUNA	NRO.	MANZANA (SII)	CUADRANTE	METROS CUADRADOS	PERSONAS TOTALES	INMIGRANTES	PORCENTAJE DE INMIGRANTES	DENSIDAD ACTUAL (hab/ha)	ALTURA	CONSTRUCTIBILIDAD	DENSIDAD
Recoleta	3	667	Av. Recoleta, la calle Olivos, la calle Lamas y la calle Juez Larga	15303.81	457	243	53.2%	298.6	38	3.5	2000
	4	867	Av. Recoleta, la calle Olivos, la calle Rengifo y la calle Doctor Reimundo Charlin	24273.55	539	334	62.0%	222.1	38	3.5	2000
	5	2968	Av. Recoleta, Av. Mexico, la calle Nicolas de Gernica	13545.49	230	75	32.6%	169.8	38	3.5	2000

Fuente: Elaboración propia

Independencia es la comuna con más manzanas marcadas con un total de ocho (8), de las cuales siete (7) de ellas superan el 40% de porcentaje de inmigrantes, destacando las manzanas Nro. 6 y Nro. 11 con 54,3% y 54,4% respectivamente, además cuatro de ellas superan los 1000 inmigrantes, destacando la Nro. 13 con 1505 inmigrantes. A pesar de esto las densidades resultan bajas, solo la manzana Nro. 6 supera los 1000 hab/ha, mientras que todas las demás están bajo los 700 hab/ha. Estos indicadores explican la abundancia de proyectos de renta que se implantan en esta comuna.

Mapa N°20. Manzanas con alta concentración de atributos cuantitativos de la comuna de Independencia.

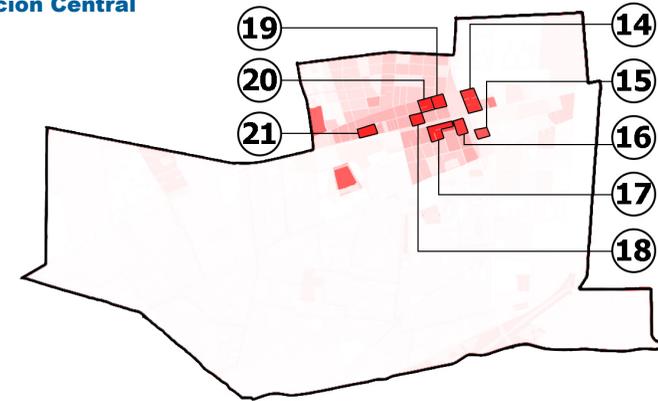


COMUNA	NRO.	MANZANA (SII)	CUADRANTE	METROS CUADRADOS	PERSONAS TOTALES	INMIGRANTES	PORCENTAJE DE INMIGRANTES	DENSIDAD ACTUAL (hab/ha)	ALTURA	CONSTRUCTIBILIDAD	DENSIDAD
Independencia	6	3037	Av. Hipodromo Chile, Calle Huasco, Calle Venecia, Calle Freirina	15662.31	2037	1107	54.3%	1300.6	30	3	2000
	7	2548	Av. Independencia, Calle Gral. Saavedra, Calle Hacienda Montalban, Calle Francia	23127.67	752	327	43.5%	325.2	30	3	2000
	8	2148	Av. Independencia, Calle Inglaterra, Calle Domingo Santa Maria, Calle Belisario Prats	57216.39	2776	1139	41.0%	485.1	30	3	2000
	9	1537	Av. Independencia, Calle Carrion, Calle Escanilla, Calle Bezanilla	70311.03	2110	841	39.9%	300.1	30	3	2000
	10	747	Av. Independencia, calle Colon, calle Maruri, Calle Cruz	32180.35	2360	1081	45.8%	733.4	30	3	2000
	11	1137	Av. Independencia, Calle Gamero, Calle Escanilla, Calle Carrion	51549.11	1555	846	54.4%	301.7	30	3	2000
	12	1131	Av. Fermin Vivaceta Calle Gamero, Calle Escanilla, Calle Carrion	55231.53	2366	1010	42.7%	428.4	30	3	2000
	13	1630	Av. Fermin Vivaceta, Calle Nueva Andres Bello, Calle al Obra, Calle El Molino	47572.64	3144	1505	47.9%	660.9	30	3	2000

Fuente: Elaboración propia

En el caso de las manzanas ubicadas en Estación Central los porcentajes de inmigrantes se mantienen por encima del 30% destacando la manzana Nro. 15 con 54,6%. Las densidades son variadas, desde los 1986 hab/ha. de la manzana Nro. 15 hasta los 290 hab/ha de la manzana Nro. 17. En este sentido, existen manzanas prometedoras desde el punto de vista inmobiliario.

Mapa N°21. Manzanas con alta concentración de atributos cuantitativos de la comuna de Estación Central



COMUNA	NRO.	MANZANA (SII)	CUADRANTE	METROS CUADRADOS	PERSONAS TOTALES	INMIGRANTES	PORCENTAJE DE INMIGRANTES	DENSIDAD ACTUAL (hab/ha)	ALTURA	CONSTRUCTIBILIDAD	DENSIDAD
Estacion Central	14	497	Av. Padre Hurtado, Av. Bernardo O'higgins, Av. Ecuador, Calle Nicasio Retamales	30475.28	1320	390	29.5%	433.1	39	Libre	4200
	15	654	Av. Padre Hurtado, Calle Coronel Souoer, Calle Nicasio Retamales, Calle Javier Vasquez	12462.22	2475	1450	58.6%	1986.0	39	Libre	4200
	16	586	Av. Padre Hurtado, Av. Bernardo O'higgins, Calle manuel Thomson, Calle Toro Mazzotte	15177.63	1384	780	56.4%	911.9	39	Libre	4200
	17	597	Av. Ecuador, Calle Placilla, Calle Conde del Maule, Calle Concon	25480.48	739	295	39.9%	290.0	39	Libre	4200
	19	506	Av. Ecuador, Calle Toro Mazzotte, Calle Conde del Maule, Calle Coronel Godoy	14139.22	1092	285	26.1%	772.3	39	Libre	4200
	18	528	Av. Bernardo O'higgins, Calle Placilla, Calle Conde del Maule, Calle Concon	12550.96	1393	613	44.0%	1109.9	39	Libre	4200
	20	507	Av. Ecuador, Calle Placilla, Calle Conde del Maule, Calle Coronel Godoy	13466.16	748	255	34.1%	555.5	39	Libre	4200
	21	536	Av. Bernardo O'higgins, Calle Placilla, Calle Conde del Maule, Calle Concon	17681.20	1042	309	29.7%	589.3	39	Libre	4200

Fuente: Elaboración propia

5.2 LOCALIZACIÓN DE FACTORES CUALITATIVOS

5.2.1 Zonas de Buena Accesibilidad

Con la intención de seleccionar la mejor ubicación se consideraron factores cualitativos como el transporte y las áreas verdes las cuales son de gran importancia para las personas que están en proceso de elección de una vivienda para comprar o arrendar y son este tipo de características las que hacen la diferencia entre elegir una u otra. En este sentido, se recurrió al Reporte Nro. 1: Zonas de Buena Accesibilidad realizado por Centro UC Políticas Públicas enmarcado dentro del proyecto Ciudad con Todos.

Este reporte muestra el siguiente mapa el cual grafica las áreas que se denominan como Zonas de Buena Accesibilidad. “Las Zonas de Buena Accesibilidad son un conjunto de manzanas que tienen un buen nivel de accesibilidad a cuatro servicios: (i) Educación, (ii) Salud, (iii) Áreas Verdes y (iv) Transporte público.” (CUCPP. 2019)

En términos simples, las ZBA son territorios de la ciudad que son aptos para ser densificados, en la medida que cuentan con una oferta adecuada (básica) de bienes de interés público. Esta se mide en términos de su cantidad y capacidad, y de la distancia a la que se encuentran, considerando además una determinada demanda potencial que es la población residente en su área de influencia. (CUCPP, 2019, p. 6)

Observando el mapa es evidente que las ZBA se localizan en torno a las comunas centrales entre las cuales destacan Santiago, Estación Central, Independencia y Providencia, esta última con una clara predominancia.

No obstante, estas zonas son ciertamente escasas en relación a la totalidad del territorio, por lo que uno de los objetivos que persiguen los autores de este estudio radica no sólo en identificar las áreas con buena accesibilidad, sino también en aquellas donde no la hay para enfocar los esfuerzos en políticas públicas urbanas.

Tabla N°18. Criterios para determinación de Zonas de Buena Accesibilidad

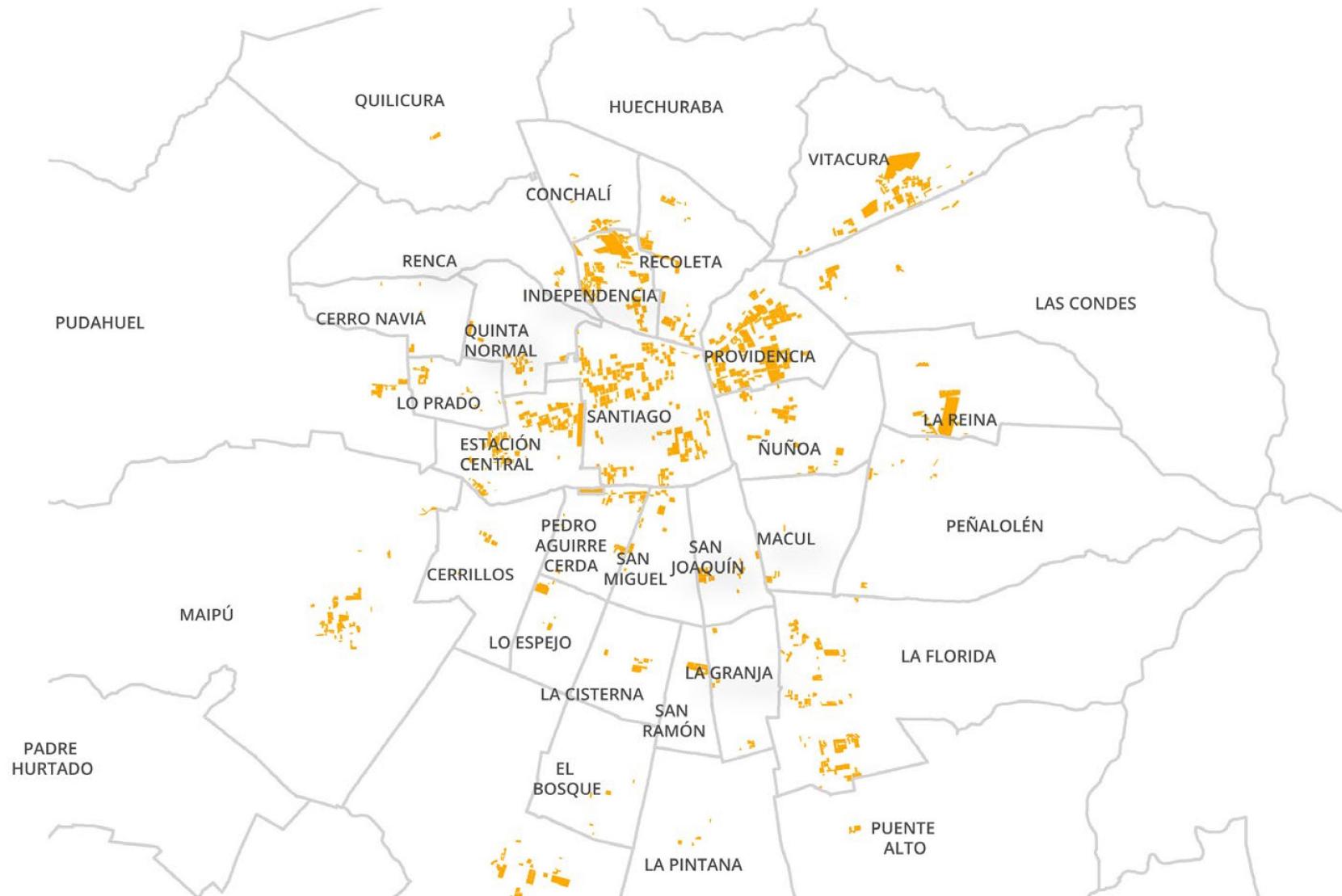
Dimensión	Isocrona para cálculo del área de influencia	Capacidad de carga	Estándar de accesibilidad
Áreas verdes	500 metros para plazas y 5.000 metros para parques (de más de una hectárea).	Metros cuadrados del área verde	3,43 m ² /hab (promedio Santiago)
Educación primaria	500 metros	Cantidad de matrículas disponibles del establecimiento	0,75 matrículas por habitante
Salud	El área de influencia está determinada por la intersección entre un radio de 1.500 metros y los límites administrativos de cada establecimiento	La capacidad se determinó según el tipo de establecimiento. Ver Tabla 2.	Se determinó como estándar el promedio de accesibilidad de todas las manzanas del Área Metropolitana de Santiago (0,5 establecimientos por cada habitante).
Transporte	300 metros para paraderos, 600 metros para estaciones de metro e intermodales.	No aplica ²	1 paradero cada 10.000 habitantes.

Fuente: OCUC, 2018.



Fuente: CUCPP. 2019

Mapa N°22.
Zonas de Buena
Accesibilidad en la
RM



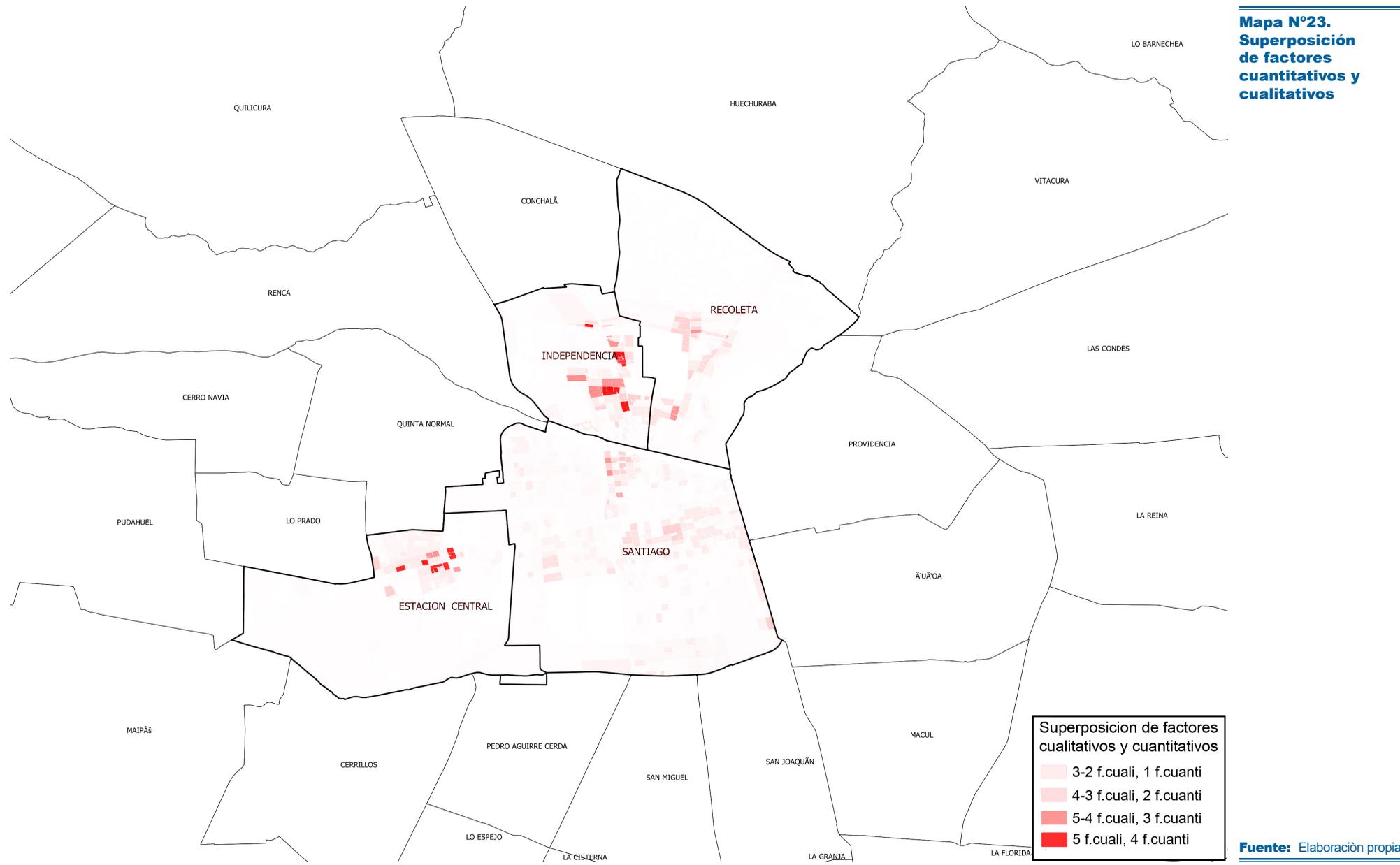
Fuente: CUCPP, 2019

▶ 5.3 SUPERPOSICIÓN DE FACTORES CUALITATIVOS Y CUANTITATIVOS

Al cruzar los datos de las ZBA con el mapa de las manzanas obtenido mediante el análisis de los factores cuantitativos, se hizo un nuevo filtro donde se obtuvieron manzanas que además de ser atractivas con suelos baratos, normativa favorable y concentración de inmigrantes, tienen también cercanía a servicios de transporte, salud, áreas verdes y educación.

Haciendo esto, se obtuvo el siguiente mapa, en el cual quedan descartadas las manzanas de las comunas de Santiago y Recoleta. Es curioso que la comuna con mayor presencia de oferta de proyectos de renta no se mantenga luego de este análisis, sin embargo, como se dijo anteriormente, Santiago no se manifestó de forma importante dados sus elevados precios de suelo en las zonas con normativas favorables a la densificación y las pocas manzanas con potencial fueron descartadas por no estar en áreas con buena accesibilidad. Es de destacar también, que las dos manzanas marcadas de Santiago tenían altos niveles de densidad pero, sin embargo, estaban lejos

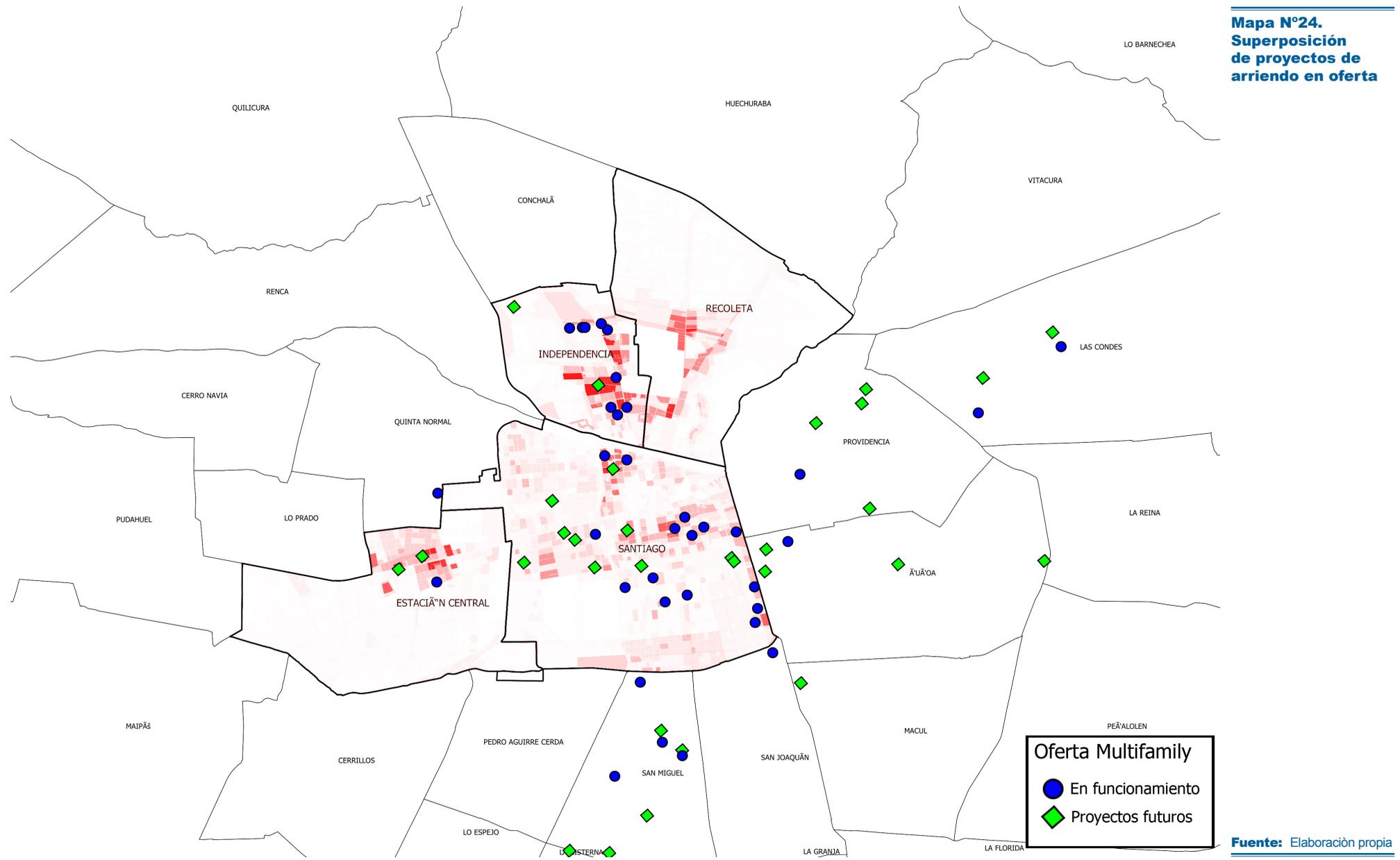
de servicios básicos. En el caso de Recoleta sucede algo similar, si bien posee áreas amplias que por normativa podrían densificarse, son muy pocas las que se encuentran dentro de las ZBA, mientras que las áreas que poseen buena accesibilidad están en zonas con normativa restrictiva. Todo esto podría explicar por qué las inmobiliarias aún no consideran Recoleta un buen lugar para buscar oportunidades de desarrollo. Para los autores de este informe este es uno de los problemas más graves que tiene la ciudad, pues dados estos desbalances de servicios existen zonas mucho más propensas y atractivas a la densificación que otras, por lo que se termina con áreas sobrepobladas que colapsan los servicios que ya funcionaban y por el contrario se dejan de lado áreas que terminan marginando y descartándose para futuros desarrollos como el caso de Recoleta, que a pesar de ser una comuna del centro de la ciudad aún no termina de desarrollarse. ‘La contraposición de estos escenarios, con zonas sobrepobladas y otras subutilizadas, da cuenta de una falta de planificación a nivel de ciudad.’ (CUCPP, 2019, p. 6)



▶ 5.4 SUPERPOSICIÓN DE PROYECTOS DE ARRIENDO EN OFERTA

Partiendo del mapa anterior y utilizando el Reporte del Mercado de Arriendo para la ciudad de Santiago elaborado por la consultora BDO para el primer trimestre de 2020 se pudo ubicar geográficamente los edificios de renta habitacional que actualmente se encuentran en oferta. Haciendo esto se observó que los proyectos de edificios de renta que están en funcionamiento se ubican en las zonas que se determinaron anteriormente como de posible desarrollo de este tipo de producto para inmigrantes, sobre todo en las comunas de Santiago e Independencia donde la coincidencia es evidente. Cabe destacar que las manzanas que se obtuvieron en el mapa anterior solo fueron posibles al incorporar la ubicación de las concentraciones de inmigrantes. Esto lleva a establecer lo siguiente: las inmobiliarias se prefieren sectores que permiten densificación y cuyos terrenos posean precios bajos en relación al mercado. Por otro lado, habría que plantear la siguiente pregunta: ¿En qué grado están influyendo las concentraciones de inmigrantes en la decisión de las inmobiliarias para la ubicación de los nuevos proyectos de renta habitacional?

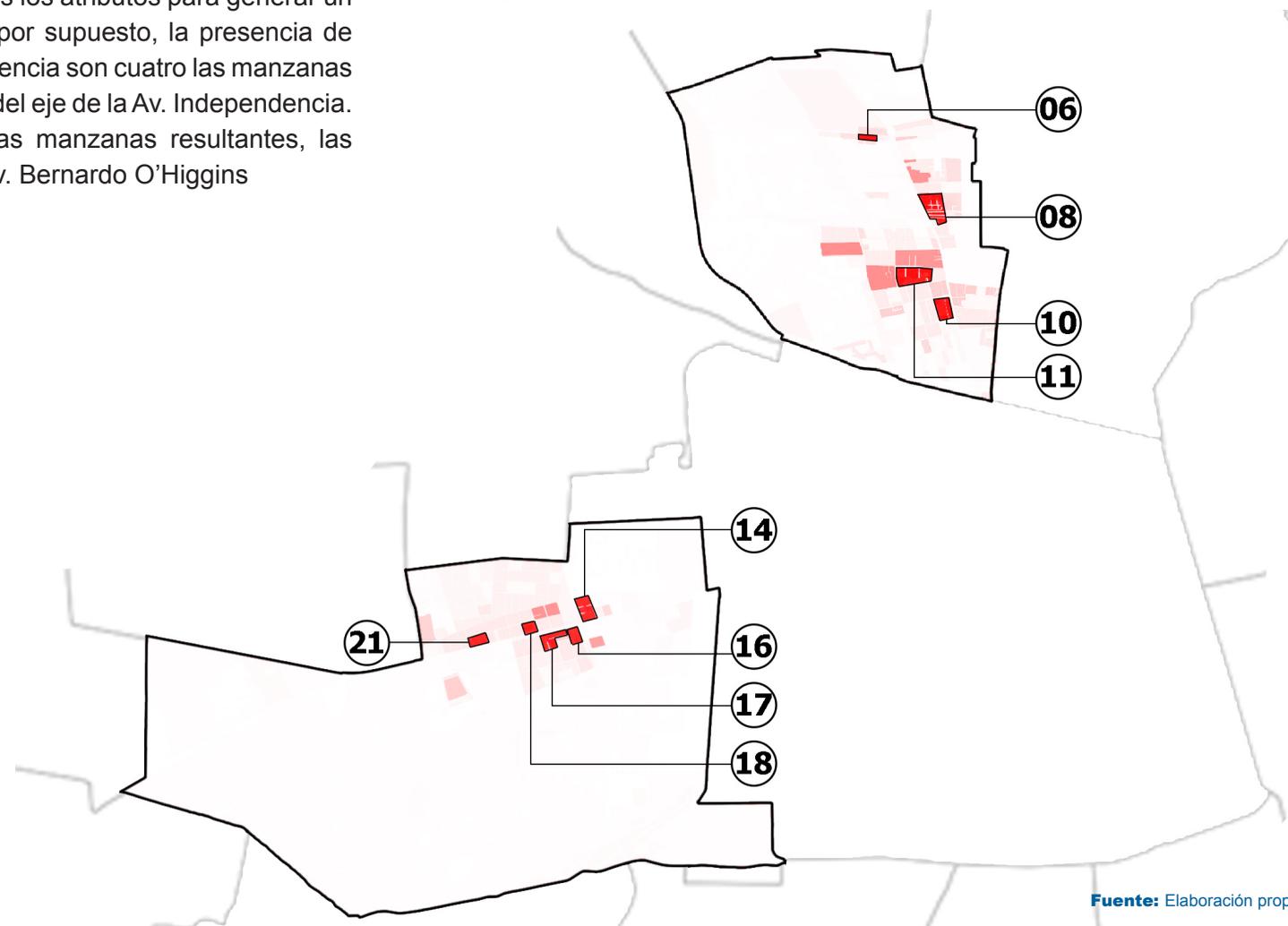
Dado este resultado, se puede afirmar que, si se quiere hacer un proyecto de renta habitacional, al menos en las comunas que incurren en este estudio, una buena estrategia sería partir por buscar la ubicación de los inmigrantes, pues estos son el único nicho, además de los estudiantes provenientes de regiones, que es casi seguro que demandará una vivienda para arrendar, por las razones que se expusieron en los capítulos anteriores. Por lo tanto, no puede ser una coincidencia que los proyectos que se encuentran en oferta se ubiquen en estos sectores.



5.5 MANZANAS RESULTANTES Y DETERMINACIÓN DEL PREDIO

En las comunas de Independencia y Estación Central aún quedan algunas manzanas que poseen todos los atributos para generar un desarrollo inmobiliario, priorizando por supuesto, la presencia de inmigrantes. En el caso de Independencia son cuatro las manzanas que se manifiestan, todas a lo largo del eje de la Av. Independencia. Para Estación Central son cinco las manzanas resultantes, las cuales van a lo largo del eje de la Av. Bernardo O'Higgins

Mapa N°25. Manzanas con alta concentración de atributos cuantitativos y cualitativos.



Fuente: Elaboración propia

Hasta ahora se han utilizado los datos geográficos de Factores Cuantitativos (número de inmigrantes, densidad, constructibilidad, altura, precio de suelo) y Factores Cualitativos (educación, salud, áreas verdes, transporte) para la ubicación de los sectores a intervenir. No obstante, aún queda determinar cuál específicamente es la manzana o las manzanas que resultan ideales para la implantación. Es por ello que esta vez se establecieron parámetros que terminaron de descartar aquellas manzanas menos ideales.

1 - Las manzanas deben concentrar un porcentaje de inmigrantes por encima del promedio de las manzanas resultantes.

En primer lugar, las manzanas seleccionadas deben concentrar un alto porcentaje de inmigrantes en relación a la población total, considerando que el promedio de las manzanas resultantes es de 43,8% que ya es elevado, se decide que todas aquellas que tengan un porcentaje por encima del este promedio.

2- Las manzanas deben tener una densidad por debajo del promedio de las manzanas resultantes.

Considerando que la densidad más baja permitida entre las ordenanzas en las manzanas resultantes es de 2000 hab/ha y que el promedio de densidad actual de las mismas es de 683.82 hab/ha., se decidió tomar aquellas por debajo de esta última. Esto garantiza, al menos en teoría, que aún es posible seguir densificando

Aplicando estos parámetros sólo una manzana ubicada en la comuna de Independencia es la que se encuentra por encima del promedio en el caso del porcentaje de inmigrantes en relación a la población total y

por debajo del promedio en el caso de los habitantes por hectárea. Esta manzana tiene una superficie de 51.549 Km², posee una población de 1555 habitantes de los cuales un 54,4% son extranjeros, poniendo en contexto esta cifra, entiéndase que más de la mitad de los habitantes de toda una manzana son personas que no nacieron en Chile. Por otro lado, solo posee 301,7 hab/ha. siendo la menos densificada de todas las manzanas resultantes, esto resulta atractivo considerando que esta área tiene una densidad permitida de 2000 hab/ha.

Mapa N°26. Manzana Resultante en comuna de Independencia.



Fuente: Elaboración propia



Figura 19. Imagen satelital manzana resultante

5.6 TERRENO Y CABIDA

En la página web portalinmobiliario.com se publicó un terreno para la venta que se encuentra en la manzana elegida. Este terreno tiene una superficie de aproximadamente 3.771,81 m² conformado por al menos seis predios según plancheta municipal, lo que es bastante atractivo para desarrollar una propuesta que permita densificación.

Mapa N°27. Terreno en venta en Manzana Resultante



Fuente: Elaboración propia

Ubicación

📍 Avda. Fermín Vivaceta
Hospitales, Independencia, Rm (metropolitana)



Características

Superficie total
3700 m²

Descripción

EXCELENTE OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN EN LA COMUNA DE INDEPENDENCIA - AREA METROPOLITANA .- Contactarse con Ivonne Soto Graf + 569 31901172 / + 569 98466785 ivonne@catabrochet.cl

Terreno de 3700 M2

48 UF m2

Para uso habitacional

Figura 20. Publicación terreno en venta en portal web toctoc.com

Observando la morfología de la manzana se puede notar la presencia de edificios de 15 a 17 pisos de altura, los cuales evidentemente se encuentran por encima de la altura máxima permitida en el Plan Regulador Comunal de Independencia para esta zona. Considerando que la altura máxima es de 30 m si se dejara un entrepiso de 2,5 m se podrían obtener 12 pisos justos, lo que hace pensar que los permisos de estos edificios fueron ingresados previa a la entrada en vigencia del PRC actual.

Tabla N°19. Normas Urbanísticas de Manzana Resultante.

CUADRO DE NORMAS URBANÍSTICAS	
ZONA "C" RENOVACION	USO RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA EN ALTURA
SUPERFICIE PREDIAL MINIMA	300 m
COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO	0.5
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	3
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
ADOSAMIENTO	OGUC
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	30 m
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA	----
DENSIDAD MÁXIMA	2000 hab/ha
RASANTES	Art. 5 Ordenanza Local
DISTANCIAMIENTO	Art. 5 Ordenanza Local
ANTEJARDÍN	5 m

Fuente: Elaboración propia con datos de PRC de Independencia

Partiendo del análisis de ordenanza se puede decir que es una zona con posibilidad de densificación, pues ofrece un coeficiente de constructibilidad de 3 y una densidad de 2000 hab/hab. El terreno está conformado por una fusión de predios, lo que otorga un beneficio según O.G.U.C de 30% más de constructibilidad, por lo tanto, el índice quedaría finalmente en 3.9. También se tiene un sistema de agrupación aislado con distanciamiento a los medianeros según O.G.U.C y una rasante de 70°. En esto último la Municipalidad de Independencia es restrictiva, pues no permite hacer estudio de sombras y por lo tanto no se puede superar las rasantes por ningún motivo, pudiendo realizar quiebres evitando los planos inclinados (PRC Independencia). En este sentido, resulta complejo lograr ocupar toda la constructibilidad del terreno.

Debido a esto último la forma más eficiente para lograr un aprovechamiento máximo de la constructibilidad es que el volumen siga el perímetro del terreno, teniendo que generar vértices con distintos ángulos. Los quiebres debieron realizarse hacia el lado del deslinde norte puesto que acá la pendiente parte del deslinde y por lo tanto está más próxima al edificio.

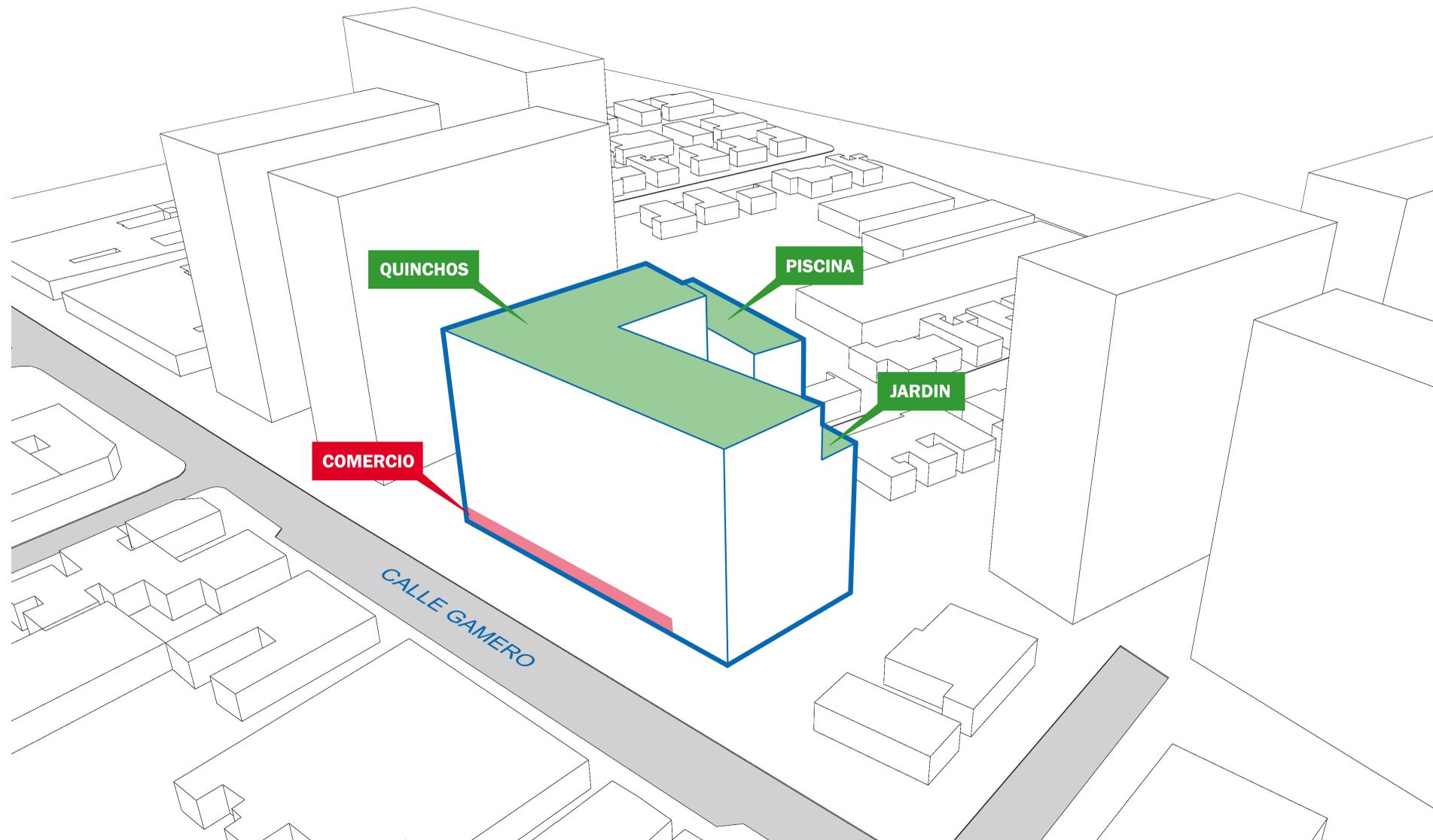


Figura 21. Volumetría de cabida

Al hacer la cabida se evidenció que la comuna de Independencia es exigente en la densidad y por ende en la cantidad de viviendas y m² por departamento, en esto último el promedio mínimo permitido para el terreno estudiado es de 58,54 m² lo que indica que las tipologías predominantes para este metraje serán las de 2D1B, 2D2B o incluso 3D1B. Esto hace muy difícil que para esta zona se mantengan los estándares del mercado que da prioridad a los departamentos de 1D1B. En este sentido el *mix* que se estableció para esta propuesta producto del análisis de los tipos de familias inmigrantes resulta adecuado pues un gran porcentaje está constituido por las tipologías de mayor metraje.

Tabla N°20. Comparativa de Cabida y Normas Urbanísticas

NORMAS URBANÍSTICAS	
COEFICIENTE CONSTRUCTIBILIDAD PERMITIDA (premio fusion)	3.90
COEFICIENTE CONSTRUCTIBILIDAD PROPUESTA	3.67
SUPERFICIE UTIL PERMITIDA	14,710.10 m ²
SUPERFICIE UTIL PROPUESTA	13,516.48 m²
SUPERFICIE COMUN PERMITIDA (20%)	2,769.77 m ²
SUPERFICIE COMUN PROPUESTA (15%)	2,045.47 m²
OCUPACION DE SUELO PERMITIDA (50%)	1,885.91 m ²
OCUPACION DE SUELO PROPUESTA (39%)	1,480.95 m²
DENSIDAD MAXIMA	2,000.00 hab/ha
DENSIDAD PROPUESTA	1,946.52 hab
ALTURA MAXIMA	30 m
ALTURA PROPUESTA	30 m
NUMERO DE VIVIENDAS PERMITIDO	235 Viv
NUMERO DE VIVIENDAS PROPUESTO	229 Viv
M2 PROMEDIO DEPARTAMENTOS PERMITIDO	58.86 m ²
M2 PROMEDIO DEPARTAMENTOS PROPUESTO	59.02 m²

Fuente: Elaboración propia

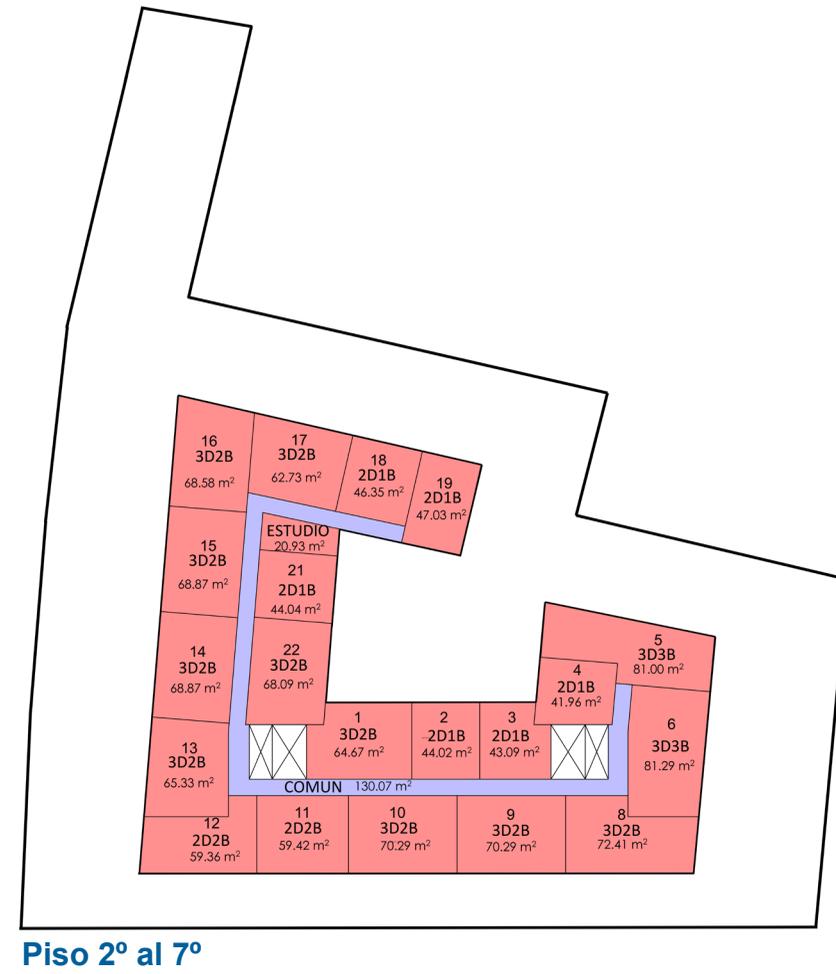
Como se observa en la Tabla N°20 se logró ocupar prácticamente toda la densidad y el número de viviendas. Sin embargo, quedaron sin aprovecharse 1.193,62 m² de constructibilidad por temas de rasante. No obstante, si se hubiera ocupado este metraje es probable que la totalidad de los departamentos pequeños hayan tenido que eliminarse para mantener el límite de viviendas, lo que hubiera alterado el *mix*. Cabe acotar que para esta propuesta se consideró además de la normativa local para distanciamientos y rasantes, la normativa presente en la O.G.U.C referente a carga de ocupación y evacuación para escaleras y ascensores.

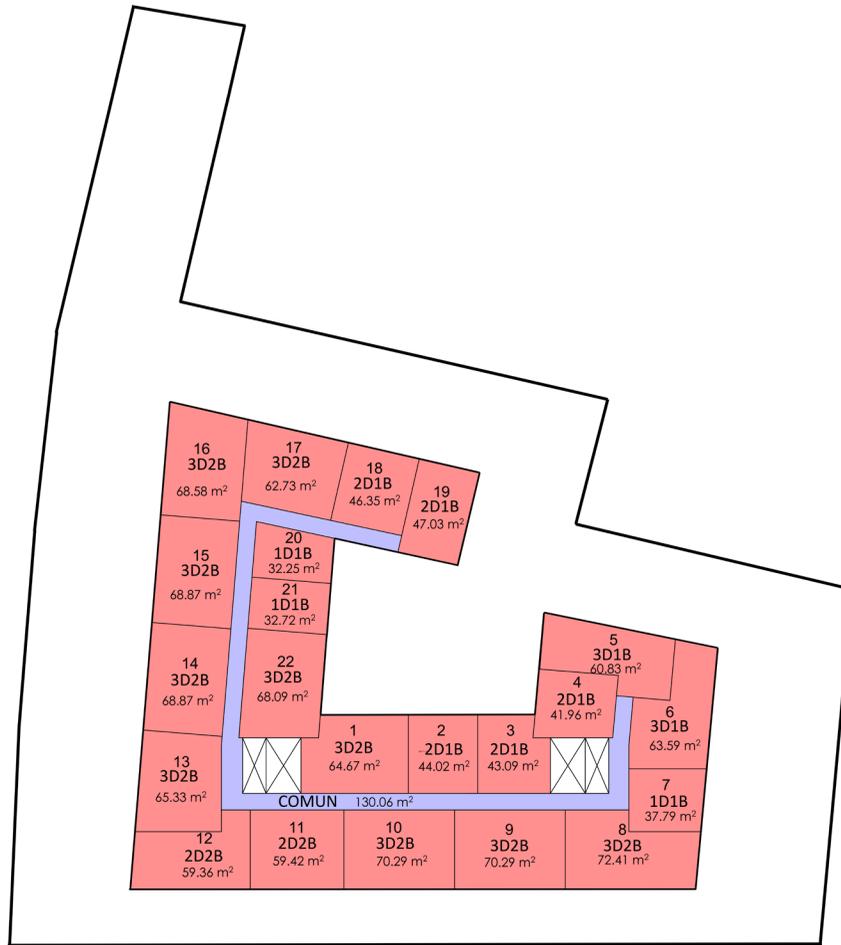
Se propone aprovechar toda la altura dando como resultado 12 pisos de 2.5 m de entrepiso cada uno. En cuanto a la distribución programática se propone en el Piso 1° un frente de locales comerciales que puedan ser usados por los arrendatarios inmigrantes que quieran iniciar sus negocios, además se dejó un espacio común que albergará distintas actividades de esparcimiento que promuevan la interacción entre los habitantes inmigrantes y un grupo de departamentos hacia el deslinde norte.

Del Piso 2° al Piso 7° se plantea la distribución que indica el plano de planta con 21 departamentos en su mayoría de 3D2B y de 2D1B. Luego del Piso 8° al Piso 9° el número de departamentos aumenta a 22. En el Piso 10° ya se presenta el primer quiebre producto del efecto de la rasante quedando esta planta con 19 departamentos. Para el Piso 11° se genera el segundo quiebre que permite la colocación de la piscina y algunos servicios adjuntos a ella, aquí el número de departamentos pasa a 15 y el mismo número para el Piso 12°. Finalmente en la cubierta se dejó el espacio para una terraza abierta y quinchos.

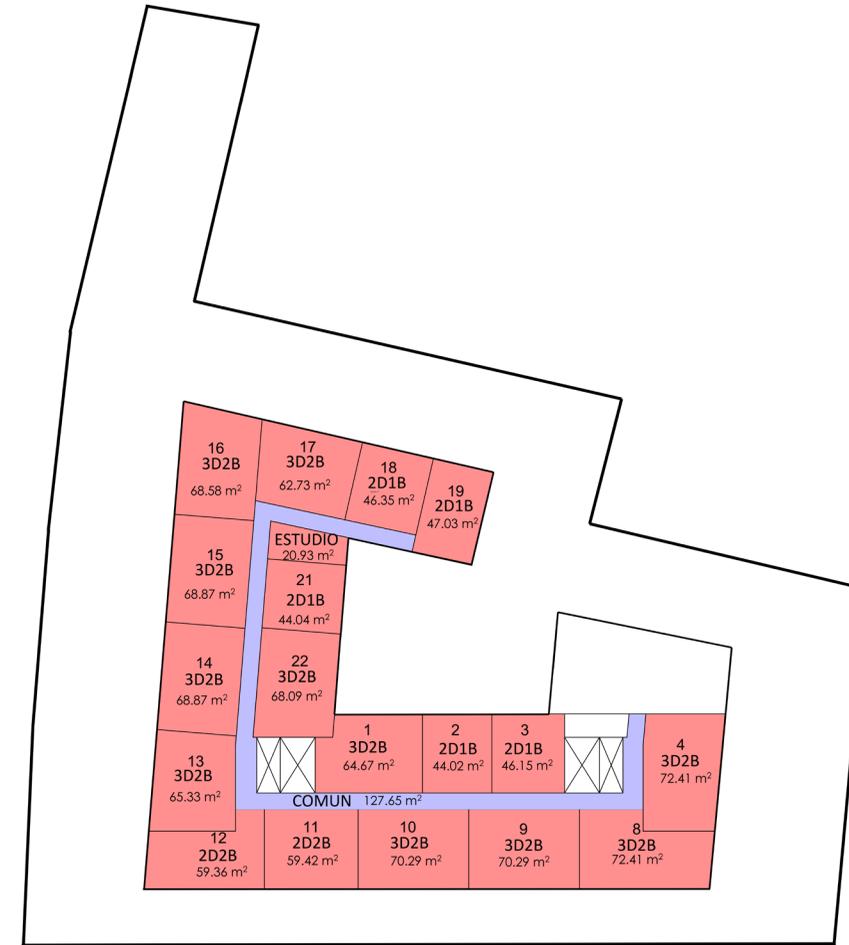


CALLE GAMERO

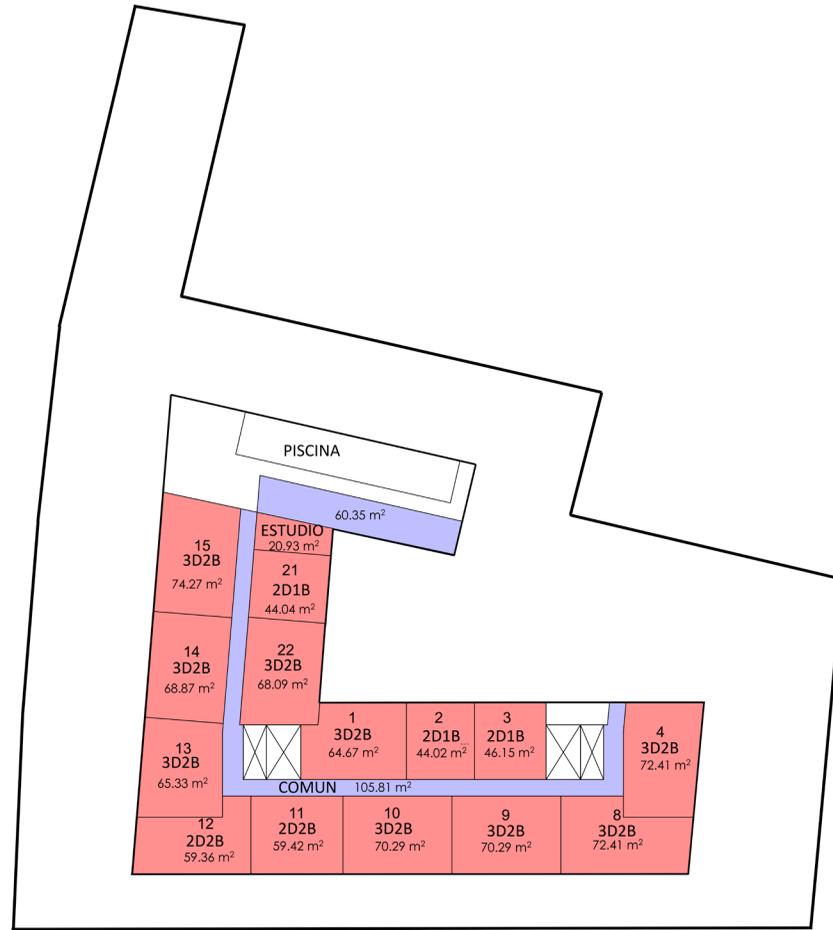




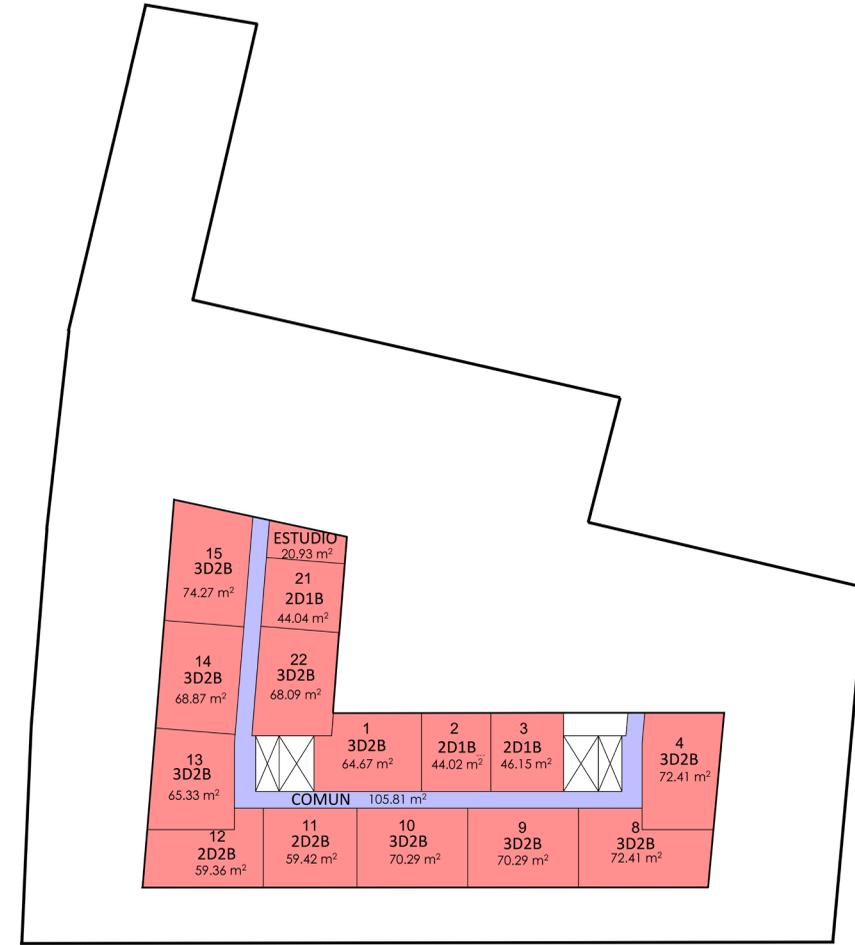
Piso 8° al 9°



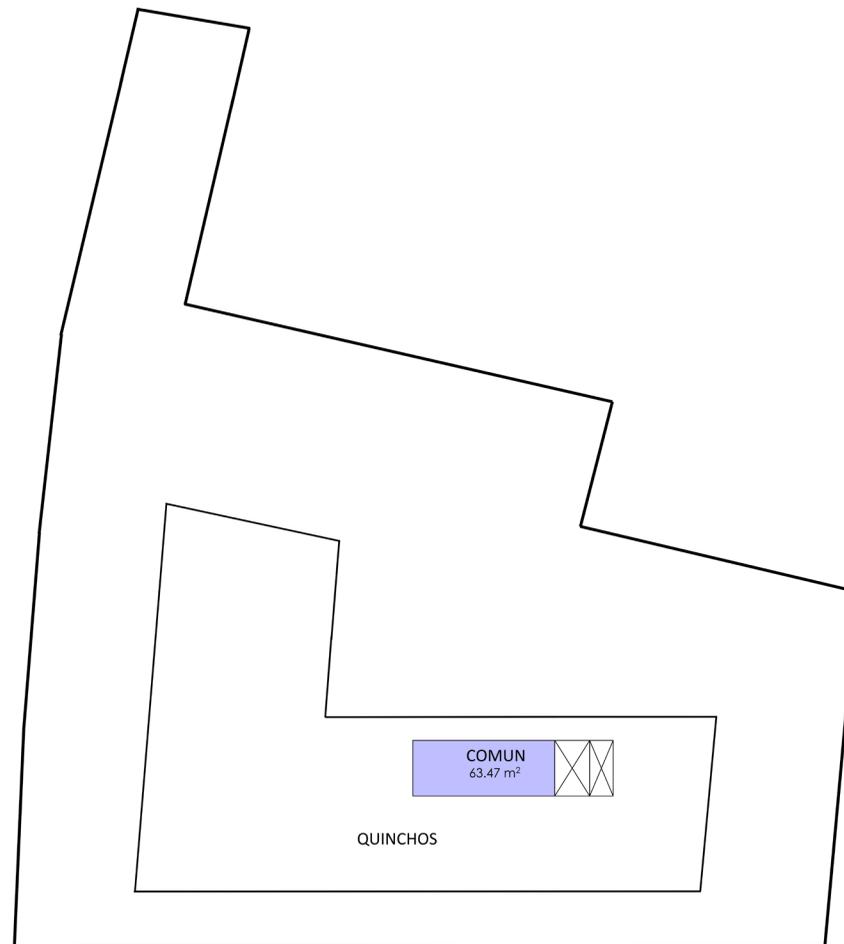
Piso 10°



Piso 11°



Piso 12°



Piso Azotea

El *mix* de departamentos propuesto es muy similar al obtenido mediante el análisis de familias: las tipologías estudio con un 5,2% y 2D2B son las que más se alejan del porcentaje ideal. En cuanto al metraje también se logró gran semejanza sobretodo en aquellas con mayor porcentaje

Tabla N°21. Comparativa *Mix* por estructura familiar inmigrante con *Mix* Propuesto.

COMPARACION MIX				
TIPOLOGIAS	MIX FAMILIAS		MIX PROPUESTO	
	%	m2	%	m2
ESTUDIO	1.6%	26.6	3.9%	20.9
1D1B	1.6%	32.2	3.1%	34.7
2D1B	25.9%	42.8	25.8%	44.6
2D2B	12.5%	51.7	9.6%	59.4
3D1B	4.9%	51.6	2.2%	61.3
3D2B	48.6%	66.3	49.8%	68.3
3D3B	4.9%	118	5.7%	81.1
TOTAL	100%		100%	

Fuente: Elaboración propia

Tabla N°22. Unidades totales por tipologías de departamentos

TOTALES DE UNIDADES								
TIPOLOGIA	ESTUDIO	1D1B	2B1B	2D2B	3D1B	3D2B	3D3B	TOTAL
CANTIDAD	9.00	7.00	59.00	22.00	5.00	114.00	13.00	229.00
PORCENTAJE	3.9	3.1	25.8	9.6	2.18	49.8	5.7	100.0
M2 TOTAL	188.4	242.7	2,633.2	1,306.6	306.42	7,784.5	1,054.7	
M2 PROMEDIO	20.9	34.7	44.6	59.4	61.3	68.3	81.1	

5.7 EVALUACIÓN ECONÓMICA

Considerando los resultados obtenidos en la cabida sobre cantidad de departamentos, metros cuadrados útiles o vendibles, superficies comunes y de estacionamientos se procedió a realizar la evaluación financiera para determinar la factibilidad económica de la propuesta de edificio de renta para inmigrantes (ver en anexos el flujo ampliado). No obstante, habría que aclarar la utilización de ciertos índices para la elaboración de la evaluación:

Tabla N°23. Datos para evaluación económica.

DATOS			
SUPERFICIE TERRENO	3,771.82	m ²	
DEPARTAMENTOS	229.00	Unidades	
	13,516.48	m ²	
COMERCIO	332.39	m ²	
SUPERFICIE COMUN (Hall, Pasillos, etc.)	2,045.47	m ²	15%
TOTAL M2 A CONSTRUIR	15,894.34	m ²	
ESTACIONAMIENTOS SUBTERRANEOS	145.00	unidades de	15.0 m ²
	2,175.00	m ²	
BODEGAS EN SUBTERRANEO	229.00	unidades de	5.0 m ²
	1,145.00	m ²	
SUPERFICIE COMUN	996.00	m ²	30%
TOTAL M2 A CONSTRUIR	4,316.00	m ²	
VALOR TERRENO	48.00	UF/m ²	
VALOR NETO CONSTRUCCION DEPARTAMENTOS	17.00	UF/m ²	
VALOR NETO CONSTRUCCION COMERCIO	10.00	UF/m ²	
VALOR NETO CONSTRUCCION SUBTERRANEO	10.00	UF/m ²	
VALOR ARRIENDO DEPARTAMENTOS	0.30	UF/m ²	
VALOR ARRIENDO COMERCIO	0.90	UF/m ²	
VALOR ARRIENDO ESTACIONAMIENTOS	4.00	UF x uni	
VALOR ARRIENDO BODEGAS	2.50	UF x uni	
PERIODO DE EVALUACION	1.00	Años Construcción	
	20.00	Años Explotación	
OCUPACION MAXIMA	95%		

Fuente: Elaboración propia

- **Valor del Terreno:** se tomó de las valoraciones publicadas en los portales de ofertas inmobiliarias como toctoc.com y portalinmobiliario.com y mostradas gráficamente en el Mapa de Precios de Suelo.
- **Valor Neto Construcción Departamentos:** se utilizó un valor basado en el conocimiento empírico de la industria y de información proveída por inmobiliarias actualmente con proyectos en la zona de estudio.
- **Valor Neto Construcción Subterráneos:** se utilizó un valor basado en el conocimiento empírico de la industria y de información proveída de inmobiliarias actualmente con proyectos en la zona de estudio.
- **Valor Arriendo Departamentos:** se tomó del Reporte *Multifamily 1T 2020* de la consultora BDO para las comunas centrales de Santiago, Independencia y Estación Central.
- **Valor Arriendo Comercios:** se utilizó a partir de las valoraciones publicadas en los portales de ofertas inmobiliarias como toctoc.com y portalinmobiliario.com para arriendo de locales comerciales en los alrededores de la zona de estudio.
- **Valor Arriendo Estacionamientos y Bodegas:** se tomó de las valoraciones publicadas en los portales de ofertas inmobiliarias como toctoc.com y portalinmobiliario.com para arriendo de estacionamientos y bodegas en los alrededores de la zona de estudio.
- **Ocupación Máxima:** se basó en el Reporte *Multifamily 1T 2020* de la consultora BDO para la comuna de Independencia, en donde se muestra una vacancia de solo el 1.3%, es decir, 98,7% de ocupación. A pesar de esto, para la evaluación se consideró una ocupación de 95% durante todo el periodo de explotación del edificio.

La evaluación se realizó a veintiún años partiendo de la fecha de la compra del terreno y considerando la venta del inmueble al término de este periodo. No obstante, se estimó un año de construcción, por lo tanto, las operaciones se iniciarán al año dos, es decir, se consideraron veinte años de explotación.

Los ingresos en estos veinte años fueron por concepto de arriendo de los departamentos, los comercios, los estacionamientos y las bodegas. Entre los egresos, además del costo del terreno y el costo de construcción, se consideran los costos por honorarios profesionales (7% del CDC⁸), costos por certificación y permisos (2,5% del CDC), costos legales (2% del CDC), costos de publicidad (1,5% del arriendo), costos de administración (1,5% del arriendo), costos por comisiones a corredores de propiedades (2% del arriendo), gastos comunes (25% del arriendo) y costos por mantención (4% del arriendo cada dos años), los impuestos territoriales no se tomaron en cuenta para esta evaluación debido a que las viviendas no son unidades con roles independiente acogidas a la ley de copropiedad. Se estipuló un préstamo bancario del 80% del costo de construcción acorde a los antecedentes de la industria.

Con todas estas variables se realizaron una serie de sensibilizaciones (ver Tabla N° 23) para observar el comportamiento del flujo financiero en diferentes escenarios: la primera sensibilización tiene que ver con el cálculo del TIR⁹ tomando en cuenta distintos porcentajes de ocupación y valor de arriendo, cabe destacar que la tasa de descuento estableció en un 8% índice que resulta optimista y generoso considerando que algunas inmobiliarias trabajan en base al 7% e incluso el 6%. En este caso, se evidencia un favorable panorama si se toma en cuenta los valores que

8. CDC = Costo De Construcción

9. TIR = Tasa Interna de Retorno

Tabla N°24. Sensibilizaciones del flujo financiero

CALCULO DE TIR		% Ocupacion - Valor arriendo							
	0.15	0.20	0.25	0.27	0.30	0.33	0.35	0.37	0.40
8.52%	0.15	0.20	0.25	0.27	0.30	0.33	0.35	0.37	0.40
70%	2.69%	3.68%	4.66%	5.05%	5.64%	6.23%	6.62%	7.01%	7.59%
75%	3.06%	4.11%	5.17%	5.59%	6.22%	6.84%	7.26%	7.68%	8.30%
80%	3.44%	4.57%	5.69%	6.14%	6.81%	7.47%	7.92%	8.36%	9.02%
85%	3.81%	5.00%	6.19%	6.67%	7.38%	8.08%	8.55%	9.02%	9.72%
90%	4.18%	5.45%	6.70%	7.21%	7.95%	8.70%	9.19%	9.69%	10.42%
93%	4.40%	5.70%	7.00%	7.52%	8.29%	9.06%	9.57%	10.07%	10.83%
95%	4.55%	5.88%	7.21%	7.73%	8.52%	9.30%	9.82%	10.34%	11.11%
98%	4.78%	6.15%	7.52%	8.06%	8.87%	9.68%	10.21%	10.74%	11.53%

CALCULO DE VAN		% Ocupacion - Valor arriendo							
	0.15	0.20	0.25	0.27	0.30	0.33	0.35	0.37	0.40
18,122	0.15	0.20	0.25	0.27	0.30	0.33	0.35	0.37	0.40
70%	-182,491	-148,822	-115,152	-101,684	-81,483	-61,281	-47,813	-34,345	-14,143
75%	-169,939	-133,863	-97,788	-83,357	-61,712	-40,067	-25,636	-11,206	10,439
80%	-156,823	-118,342	-79,861	-64,468	-41,380	-18,291	-2,899	12,494	35,583
85%	-144,278	-103,391	-62,504	-46,149	-21,616	2,916	19,271	35,626	60,158
90%	-131,467	-88,178	-44,889	-27,574	-1,600	24,373	41,689	59,005	84,978
93%	-124,100	-79,366	-34,632	-16,738	10,102	36,943	54,837	72,730	99,571
95%	-118,963	-73,268	-27,573	-9,295	18,122	45,539	63,817	82,095	109,512
98%	-111,027	-63,887	-16,747	2,109	30,394	58,678	77,534	96,390	124,674

CALCULO DE TIR		Valor const Depto - Valor arriendo							
	0.15	0.20	0.25	0.27	0.30	0.33	0.35	0.37	0.40
8.52%	0.15	0.20	0.25	0.27	0.30	0.33	0.35	0.37	0.40
15.0	5.01%	6.41%	7.80%	8.35%	9.17%	9.99%	10.53%	11.07%	11.87%
15.5	4.89%	6.27%	7.64%	8.19%	9.00%	9.81%	10.35%	10.88%	11.68%
16.0	4.77%	6.14%	7.49%	8.03%	8.84%	9.64%	10.17%	10.70%	11.48%
16.5	4.66%	6.01%	7.35%	7.88%	8.68%	9.47%	9.99%	10.52%	11.29%
17.0	4.55%	5.88%	7.21%	7.73%	8.52%	9.30%	9.82%	10.34%	11.11%
17.5	4.44%	5.76%	7.07%	7.59%	8.37%	9.14%	9.65%	10.17%	10.93%
18.0	4.34%	5.64%	6.93%	7.45%	8.22%	8.98%	9.49%	10.00%	10.75%
18.5	4.23%	5.52%	6.80%	7.31%	8.07%	8.83%	9.33%	9.83%	10.58%

CALCULO DE VAN		Valor const Depto - Valor arriendo							
	0.15	0.20	0.25	0.27	0.30	0.33	0.35	0.37	0.40
18,122	0.15	0.20	0.25	0.27	0.30	0.33	0.35	0.37	0.40
15.0	-98,092	-52,397	-6,702	11,576	38,993	66,410	84,688	102,966	130,383
15.5	-103,310	-57,615	-11,920	6,358	33,775	61,192	79,470	97,748	125,165
16.0	-108,528	-62,833	-17,138	1,140	28,557	55,974	74,252	92,531	119,948
16.5	-113,746	-68,050	-22,355	-4,077	23,340	50,757	69,035	87,313	114,730
17.0	-118,963	-73,268	-27,573	-9,295	18,122	45,539	63,817	82,095	109,512
17.5	-124,181	-78,486	-32,791	-14,513	12,904	40,321	58,599	76,877	104,294
18.0	-129,399	-83,704	-38,009	-19,731	7,686	35,103	53,381	71,659	99,076
18.5	-134,617	-88,922	-43,227	-24,949	2,468	29,885	48,164	66,442	93,859

Fuente: Elaboración propia

actualmente presenta el mercado. Se estipuló una ocupación para el primer año del 48% considerando esto como una etapa de captación de arrendatarios, luego para el segundo año una ocupación del 71% y a partir del tercer año tener una ocupación constante del 95% durante el resto del periodo a un valor 0.30 UF/m². Según esto el proyecto resulta factible y una oportunidad buena de inversión, pues a pesar de establecer circunstancias restrictivas de ocupación, gastos y tasas de descuento los valores de retorno resultan favorables con un 8,52% anual sobre gastos. Nótese que la tasa de descuento del 8% resulta ciertamente restrictiva considerando que el mercado actualmente trabaja con tasas que rondan el 6%.

En el caso del primer cuadro de sensibilización aun si el porcentaje de ocupación bajara a un 93% con el valor de 0.30 UF/m² se tendría un retorno favorable del 8,29%. Por otro lado, si se estableciera una ocupación según el mercado de arriendo para las comunas centrales del 98% se podría bajar el valor del arriendo a 0.27 UF/m²

La siguiente sensibilización tiene que ver con la relación entre el costo de construcción y el valor del arriendo. En este escenario, también resulta en un panorama bastante favorable si se consideran los valores actuales de la industria. Pues para precios de construcción por encima de las 18,5 UF/m² se obtiene una tasa de retorno del 8.07%

Aquí también cobran importancia el arriendo de comercios, estacionamientos y bodegas, pues si bien para este cálculo se consideró la cuota mínima de exigencia, podría plantearse aumentar el número de vehículos según las dimensiones del terreno para mejorar

los ingresos. Así mismo ocurre con la venta del edificio al finalizar los años de explotación, este valor corresponde al actual, cosa que resulta restrictivo e improbable considerando que las propiedades tienen una tendencia histórica al aumento de su precio.

Todo esto indica un escenario prometedor al momento de evaluar financieramente la propuesta, Por lo tanto, suplir la demanda objetiva de los inmigrantes organizando el *mix* en relación a la estructura familiar de esta población podría resultar en una buena estrategia para abordar la normativa urbanística de la comuna de Independencia y plantear un negocio atractivo para aquellos inversores que decidan incursionar en un proyecto de estas características.

10. VAN = Valor Actual Neto o tasa de descuento

CONCLUSIONES

CASA
de Pablo Neruda

Tal vez ésta es la casa en que viví
cuando yo no existí ni había tierra,
cuando todo era luna o piedra o sombra,
cuando la luz inmóvil no nacía.
Tal vez entonces esta piedra era
mi casa, mis ventanas o mis ojos.



SECTOR INDEPENDENCIA
Comuna de Independencia, Región Metropolitana
Elaboración propia, créditos: Tania Valderrama

La inmigración es un fenómeno con muchas aristas y muchas variables a considerar, pero luego de esta investigación se identificaron tres factores principales que podrían catalogarse como causales además de los que ya se han expuesto:

- **Factor externo:** debe existir una crisis económica, social o política en un país extranjero que obliga a sus habitantes a dejar sus hogares en busca de mejores oportunidades y calidad de vida.
- **Factor interno:** en el país receptor las condiciones sociales deben ser mejores y más estables, al menos, para los inmigrantes en comparación con su país natal.
- **Factor geográfico:** si uno se encuentra en una región que tiene uno o más países en crisis y se cumple con la condición anterior, es probable que los inmigrantes tiendan a elegir el país más cercano para instalarse por la facilidad de traslado, pues mientras más cerca menos tiempo y menos recursos económicos se destinaran a este fin.

Todos estos factores son claramente identificables en la actual afluencia inmigratoria que esta experimentando Chile y considerando que históricamente este no ha sido un país receptor de inmigrantes, se explica en gran medida el impacto mediático que ha tenido el crecimiento exponencial de la inmigración.

No obstante, la manera en que se organizaban las primeras colonias de inmigrantes y los distintos aportes que estas hicieron a la sociedad chilena sirvieron de referencia para evaluar el comportamiento que podrían tener los nuevos habitantes extranjeros. Entre las conclusiones

que se determinaron del análisis de los antecedentes inmigratorios de Chile destaca la necesidad de vivir en zonas con alta concentración de personas de la misma nacionalidad, una tendencia a vivir bajo la tenencia de vivienda en arriendo y una predisposición al desarrollo de actividades económicas independientes.

Se observó que los inmigrantes de algunas colonias construyeron barrios a imagen y semejanza de sus pueblos natales y generaron un sentido de comunidad al vivir cerca unos de otros, compartiendo las tradiciones, las dificultades de estar en un entorno nuevo y muchas veces los gastos económicos que implicaba el alimento y el arriendo de habitaciones. Cuando esto se comparó con las condiciones de vida de los nuevos inmigrantes se pudieron constatar ciertas semejanzas que apuntan a que este antiguo comportamiento puede ser el mismo que están tomando las nuevas colonias extranjeras,

Es por ello, que ya se están empezando a observar los beneficios y las oportunidades que representan estos nuevos habitantes para el negocio inmobiliario y en especial para el de arriendo considerando que más del 80% de los inmigrantes son arrendatarios y que existen más de 46 mil viviendas requeridas para este grupo de la población en contraste con las 11 mil viviendas en oferta del mercado de renta habitacional en el primer trimestre de 2020. Esto se puede afirmar dada la ubicación de los proyectos en arriendo para la Región Metropolitana, muchos de los cuales se emplazan en zonas con alta concentración de inmigrantes y donde los sondeos realizados por la consultora BDO la ocupación, al menos en las comunas centrales (Santiago, Independencia, Estación Central, Quinta Normal), ronda el 95%. Esto permite concluir que las inmobiliarias se están decidiendo por ubicaciones que les garanticen altas tasas de ocupación por periodos prolongados, cosa que representan los

inmigrantes al tratarse en su mayoría de personas jóvenes en etapas tempranas de su vida laboral y por ende, en un proceso de crecimiento y en busca de estabilidad económica, que sumado al aumento de precio de las viviendas y la imposibilidad de adquirirlas hace que los barrios de inmigrantes sean ideales para instalar un edificio de renta.

Además, como se observó en el estudio de los antecedentes de las colonias de inmigrantes, estos tienden a realizar una "inmigración en cadena", es decir, algún miembro de la familia emigra primero para establecerse y generar una estabilidad que le permita traer al resto de sus familiares. Por lo tanto, ubicarse en un barrio de inmigrantes no solo garantiza que exista demanda, sino que también esta incluso aumenta por la llegada sostenida de nuevos arrendatarios extranjeros.

Todo esto motivo la necesidad de generar un sistema que a partir de la concentración de inmigrantes permitiera encontrar la mejor ubicación para instalar un proyecto de renta habitacional que explotara al máximo la demanda de arriendo que actualmente representa esta población, pero esta premisa tenía que también ir acompañada de un producto que se adecuara a la estructura de las familias inmigrantes.

Para ello, los datos georreferenciados del censo 2017 resultaron ser particularmente efectivos en la identificación de barrios inmigrantes que luego fueron descartándose por la cercanía a servicios y por normas urbanísticas que favorecían la densificación, indicando que la comuna de Independencia es la más idónea dentro de estos parámetros de búsqueda.

Lo interesante de la etapa de georreferenciación y superposición de mapas fue identificar que una parte importante de la actual oferta de

edificios en arriendo o multifamily se encuentra precisamente instalada sobre zonas con alta concentración de inmigrantes, lo que hizo concluir que las empresas inmobiliarias están tomando en cuenta la demanda que representa este sector de la población para determinar la ubicación de sus proyectos. Esto reafirma el problema que detonó la investigación y además la hipótesis planteada: ¿si actualmente los edificios de arriendo se están instalando en las áreas donde viven los inmigrantes estarían estos adecuándose a las necesidades de los extranjeros? La respuesta es no, lo que motivo la creación de una propuesta que se adecuara a esta demanda objetiva

Mediante la utilización de las estadísticas demográficas sobre inmigrantes fue posible elaborar un método que resulto el más acertado para catalogar a los grupos familiares y determinar las tipologías de departamentos más adecuadas. Con esto, también fue posible trasladar la concepción de que varias familias pudieran compartir el mismo espacio sin acarrear problemas de hacinamiento y con ello darle cabida a todos los tipos de familias sin importar el número de miembros, crear un sentido de comunidad y generar la posibilidad de compartir los gastos del arriendo como hicieron las antiguas colonias de inmigrantes. Además, este método permitió plantear la premisa de la "inmigración en cadena" considerando la posibilidad de que las familias pudieran incorporar algún miembro durante su estancia.

Todo esto dio como resultado un proyecto con un *mix* totalmente opuesto a lo ofrecido en el mercado, favoreciendo a las tipologías de mayor tamaño y con mayor número de dormitorios, lo que resulto lógico si lo que se quería era albergar el mayor número de familias. Esto obliga a evaluar el tema de la privacidad y a plantear un concepto de departamento donde los dormitorios sean individualizados y que

funcionen como unidades independientes en *suite* (con baño privado), compartiendo el espacio común del estar y la cocina-comedor, sin importar si son de 2D o 3D. Viendo esto, es probable que alejarse de la tendencia del mercado implique un riesgo que no sea beneficioso, sin embargo, dados los antecedentes y los datos sobre el comportamiento y la situación socioeconómica de los inmigrantes hacen creer que esta es la forma más idónea de plantear un producto para la demanda objetiva que ellos representan.

Con este tipo de *mix* era lógico pensar que la densidad no fuera un problema, no obstante, la comuna de Independencia presenta la densidad más baja de todas las comunas que abarcaban el estudio, lo que se evidenció más claramente al realizar la cabida, pues a pesar de tener más departamentos de dos o tres dormitorios la densidad fue la justa para cumplir con la normativa. Por ello, es probable que la comuna de Independencia no resulte atractiva para el modelo de negocio que actualmente impera en el mercado de arriendo, el cual privilegia los departamentos de un dormitorio y metrajes que rondan los 30 m², los cuales no serían factibles en esta comuna considerando que el metraje promedio supera los 50 m².

Por lo tanto, el *mix* planteado no solo resulta adecuado para albergar a las familias inmigrantes, sino que además resulta el más idóneo para lograr aprovechar la normativa vigente de la comuna de Independencia.

Ahora bien, desde el punto de vista económico si se evalúa con los valores promedios del mercado la rentabilidad resulta favorablemente por encima del 8%, esto si se considera que la ocupación se mantenga constantemente en 95% anual y con un canon de arriendo de 0.30 UF/m². Estas cifras dan a entender que actualmente el mercado de arriendo

para la comuna de Independencia podría resultar favorable y atractivo para un proyecto de estas características.

¿Con este escenario económico, que pasaría si el flujo de llegada de inmigrantes disminuye? Si bien la actual demanda de arriendo por parte de los inmigrantes es considerable, estos apenas representan el 14% del total de arrendatarios lo que significa que el restante 86% corresponde a nacionales chilenos, y dado que los precios de las viviendas siguen aumentando y están disminuyendo la cantidad de propietarios, no existe ningún indicio de que la demanda por arriendo disminuya, dando seguridad de que los niveles de ocupación se mantengan en niveles altos en años venideros. Además, el proyecto fue planteado con la opción de que pueda adaptarse para arrendatarios no inmigrantes o para familias convencionales debido a que se trabajó con los metros cuadrados que se ofrecen actualmente en el mercado, en el caso de que la demanda disminuya o que el panorama del mercado de arriendo cambie.

Todo esto plantea un escenario favorable para la industria inmobiliaria de arriendo, lo que ha quedado demostrado con el aumento mes por mes de proyectos *multifamily* donde los inmigrantes han tenido y seguirán teniendo una participación importante en los próximos años.

BIBLIOGRAFÍA

- AGAR, Lorenzo. (1983). **"El comportamiento urbano de los migrantes árabes en Chile"**.
- AGAR, Lorenzo. SAFFIE, Nicole. (2005). **"Chilenos de origen árabe: la fuerza de las raíces"**.
- ARIAGADA, Camilo. JERI, Salgado. (2020). **"Vivienda adecuada para migrantes vulnerables en áreas de alta accesibilidad a empleos"**.
- ARUJ, Roberto. (2008). **"Causas, consecuencias, efectos e impacto de las migraciones en Latinoamérica"**.
- BDO, (2020). **"Reporte Multifamily 1T 2020"**
- BERRIOS, Matías. (27 de febrero 2018). **"US\$ 289 millones en dos años gastó el Estado en salud, educación y vivienda para migrantes"**. El Mercurio.
- CABELLO, N. (17 de abril de 2017). **"Los migrantes son el nuevo foco del negocio de arriendos que mueven las megatorres"**. El Mercurio. Pág. 10.
- CANO, Verónica. SOFFIA Magdalena. (2009). **"Los estudios sobre migración internacional en Chile: apuntes y comentarios para una agenda de investigación actualizada"**
- CASEN 2017. (2017). **"Inmigrantes: síntesis de resultados"**
- CELADE. (1997). **"Diccionario Demográfico Multilingüe". 2da. Edición. Santiago**.
- CENTRO UC POLÍTICAS PÚBLICAS. (2019). **"Reporte Nro. 1: Zonas de Buena Accesibilidad"**.
- (1980). **"Constitución Política de la República de Chile"**.
- DEM. (2015). **"Migracion Haitiana en Chile"**
- DEM. (2018). **"Estimación de Personas Extranjeras Residentes en Chile"**.
- DEM. (2019). **"Estimación de Personas Extranjeras Residentes en Chile"**.
- ESTRADA, Baldomero. (2002). **"La historia infausta de la inmigración española en Chile a través de los conflictos comerciales y políticos"**.
- FUNDACIÓN VIVIENDA. (2017). **"Déficit Habitacional Cuantitativo: Censo 2017"**.

- GUTIERREZ, Héctor. (1962). *"La inmigración española, italiana y portuguesa: Chile 1860-1930"*.
- INE. (2017). *"Características de la inmigración internacional en Chile, Censo 2017"*.
- MARTINEZ, Pedro. (2014). *"Identificación y caracterización de tipologías destinadas a acoger la oferta comercial temática de barrio: caso Barrio Patronato"*.
- NACIONES UNIDAS. (1999). *"Recomendaciones sobre estadísticas de las migraciones internacionales". New York".* Pág. 4
- NAVARRO, Concepción. ESTRADA, Baldomero. (2005) *"Migración y Redes de Poder en América: El caso de los industriales españoles en Valparaíso (Chile) 1860-1930"*.
- NOVELLA, REPETO, ROVINO, RUCCI. (2018). *"Millennials en América Latina y el Caribe: ¿trabajar o estudiar?"*.
- ORGANIZACIÓN INTERNACIONAL PARA LAS MIGRACIONES. (2006). "Glosario sobre migración"
- REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. (2018). *"Diccionario de la Real Academia Española"*.
- RODRIGUEZ, Juan. (2018). *"De colonos a comerciantes: la inmigración española en Chile"*.
- SERVICIO JESUITA A MIGRANTES. (2017). *"Migración en Chile: un análisis desde el Censo 2017"*.
- TILLERIA, Joselyn. VELA, Fernando. (2017). *"Las viviendas de la colonización alemana en el sur de Chile. Su influencia en la arquitectura tradicional. De Valdivia a Puerto Montt"*
- TORRES, Alma. HIDALGO, Rodrigo. (2009). *"Los peruanos en Santiago de Chile. Transformaciones urbanas y percepción de los inmigrantes"*.
- toctoc.com - portalinmobiliario.com - laborum.com
- VARELA, Sebastian. (2016). *"Haitianos a la carga"*

ANEXOS

Tabla N°15. Egresos

PERIODO (Años)	VALOR DEL TERRENO	COSTOS DE CONSTRUCCION	IVA (19%)-65%	HONORARIOS PROFESIONALES	CERTIFICACION Y PERMISOS	COSTOS LEGALES	PUBLICIDAD Y PROMOCION	ADMINISTRACION Y GERENCIA	GASTOS COMUNES	MANTENCION	COMISIONES DE ARRIENDO - VENTA	SUMATORIA EGRESOS
			19%	7%				1.5%	20%		2%	
0	181,047.36			21,935.46	7,834.09			809.52				211,626.44
1		313,363.78	20,838.69					809.52				335,011.99
2						6,267.28	1,696.14	809.52	11,872.97	0.00	626.23	21,272.14
3							848.07	809.52	11,872.97	4,749.19	941.02	19,220.77
4							848.07	809.52	11,872.97	0.00	1,254.24	14,784.80
5							848.07	809.52	11,872.97	4,749.19	1,254.24	19,533.99
6							848.07	809.52	11,872.97	0.00	1,254.24	14,784.80
7							848.07	809.52	11,872.97	4,749.19	1,254.24	19,533.99
8							848.07	809.52	11,872.97	0.00	1,254.24	14,784.80
9							848.07	809.52	11,872.97	4,749.19	1,254.24	19,533.99
10							848.07	809.52	11,872.97	0.00	1,254.24	14,784.80
11							848.07	809.52	11,872.97	4,749.19	1,254.24	19,533.99
12							848.07	809.52	11,872.97	0.00	1,254.24	14,784.80
13							848.07	809.52	11,872.97	4,749.19	1,254.24	19,533.99
14							848.07	809.52	11,872.97	0.00	1,254.24	14,784.80
15							848.07	809.52	11,872.97	4,749.19	1,254.24	19,533.99
16							848.07	809.52	11,872.97	0.00	1,254.24	14,784.80
17							848.07	809.52	11,872.97	4,749.19	1,254.24	19,533.99
18							848.07	809.52	11,872.97	0.00	1,254.24	14,784.80
19							848.07	809.52	11,872.97	4,749.19	1,254.24	19,533.99
20							848.07	809.52	11,872.97	0.00	1,254.24	14,784.80
21							848.07	809.52	11,872.97	4,749.19	1,254.24	19,533.99

Tabla N°15. Ingresos

PERIODO (Años)	OCUPACION ESTIMADA	DEPARTAMENTOS ARRENDADOS	COMERCIOS ARRENDADOS	ESTACIONAMIENTOS ARRENDADOS	BODEGAS ARRENDADAS	INGRESOS POR ARRENDOS	RECUPERACION GASTOS	VENTA INMUEBLE	SUMATORIA INGRESOS
							95%		
0									0.00
1									0.00
2	48%	6,420	157	68	108	31,311.60	5,949.20		37,260.80
3	71%	9,630	236	103	163	47,050.80	8,939.65		55,990.45
4	95%	12,840	315	137	217	62,712.00	11,915.28		74,627.28
5	95%	12,840	315	137	217	62,712.00	11,915.28		74,627.28
6	95%	12,840	315	137	217	62,712.00	11,915.28		74,627.28
7	95%	12,840	315	137	217	62,712.00	11,915.28		74,627.28
8	95%	12,840	315	137	217	62,712.00	11,915.28		74,627.28
9	95%	12,840	315	137	217	62,712.00	11,915.28		74,627.28
10	95%	12,840	315	137	217	62,712.00	11,915.28		74,627.28
11	95%	12,840	315	137	217	62,712.00	11,915.28		74,627.28
12	95%	12,840	315	137	217	62,712.00	11,915.28		74,627.28
13	95%	12,840	315	137	217	62,712.00	11,915.28		74,627.28
14	95%	12,840	315	137	217	62,712.00	11,915.28		74,627.28
15	95%	12,840	315	137	217	62,712.00	11,915.28		74,627.28
16	95%	12,840	315	137	217	62,712.00	11,915.28		74,627.28
17	95%	12,840	315	137	217	62,712.00	11,915.28		74,627.28
18	95%	12,840	315	137	217	62,712.00	11,915.28		74,627.28
19	95%	12,840	315	137	217	62,712.00	11,915.28		74,627.28
20	95%	12,840	315	137	217	62,712.00	11,915.28		74,627.28
21	95%	12,840	315	137	217	62,712.00	11,915.28	551,286.67	625,913.95

Tabla N°15. Flujo Puro

TIR ANUAL		9.05%
VAN	8.00%	58,813.83

PERIODO (Años)	EGRESO	INGRESO	FLUJO	FLUJO ACTUALIZADO	FLUJO ACUMULADO
0	-211,626.44	0.00	-211,626.44	-211,626.44	-211,626.44
1	-335,011.99	0.00	-335,011.99	-310,196.29	-521,822.73
2	-21,272.14	37,260.80	15,988.66	13,707.70	-508,115.03
3	-19,220.77	55,990.45	36,769.68	29,188.96	-478,926.07
4	-14,784.80	74,627.28	59,842.48	43,986.01	-434,940.06
5	-19,533.99	74,627.28	55,093.29	37,495.57	-397,444.49
6	-14,784.80	74,627.28	59,842.48	37,710.91	-359,733.58
7	-19,533.99	74,627.28	55,093.29	32,146.40	-327,587.18
8	-14,784.80	74,627.28	59,842.48	32,331.03	-295,256.15
9	-19,533.99	74,627.28	55,093.29	27,560.36	-267,695.79
10	-14,784.80	74,627.28	59,842.48	27,718.65	-239,977.14
11	-19,533.99	74,627.28	55,093.29	23,628.57	-216,348.57
12	-14,784.80	74,627.28	59,842.48	23,764.27	-192,584.30
13	-19,533.99	74,627.28	55,093.29	20,257.69	-172,326.61
14	-14,784.80	74,627.28	59,842.48	20,374.03	-151,952.58
15	-19,533.99	74,627.28	55,093.29	17,367.70	-134,584.88
16	-14,784.80	74,627.28	59,842.48	17,467.45	-117,117.43
17	-19,533.99	74,627.28	55,093.29	14,890.01	-102,227.43
18	-14,784.80	74,627.28	59,842.48	14,975.52	-87,251.90
19	-19,533.99	74,627.28	55,093.29	12,765.78	-74,486.12
20	-14,784.80	74,627.28	59,842.48	12,839.10	-61,647.03
21	-19,533.99	625,913.95	606,379.95	120,460.86	58,813.83

Tabla N°15. Flujo Financiado

TIR ANUAL		10.87%
VAN	8.00%	114,333.67

Valor Construccion		313,363.78
Credito 1	80%	250,691.02
Tasa		7.00%

Credito 2	250,691.02
Tasa	3.5%

PERIODO (Años)	EGRESO	CREDITO 1	INTERES	AMORTIZACION	CREDITO 2	DIVIDENDO	INGRESO	FLUJO	FLUJO ACTUALIZADO	FLUJO ACUMULADO
0	-211,626.44							-211,626.44	-211,626.44	-211,626.44
1	-335,011.99	250,691.02	-17,548.37					-101,869.34	-94,323.46	-305,949.90
2	-21,272.14			-250,691.02	250,691.02	-17,638.89	37,260.80	-1,650.23	-1,414.80	-307,364.71
3	-19,220.77					-17,638.89	55,990.45	19,130.79	15,186.64	-292,178.06
4	-14,784.80					-17,638.89	74,627.28	42,203.59	31,020.90	-261,157.17
5	-19,533.99					-17,638.89	74,627.28	37,454.40	25,490.83	-235,666.33
6	-14,784.80					-17,638.89	74,627.28	42,203.59	26,595.42	-209,070.92
7	-19,533.99					-17,638.89	74,627.28	37,454.40	21,854.28	-187,216.63
8	-14,784.80					-17,638.89	74,627.28	42,203.59	22,801.28	-164,415.35
9	-19,533.99					-17,638.89	74,627.28	37,454.40	18,736.52	-145,678.83
10	-14,784.80					-17,638.89	74,627.28	42,203.59	19,548.43	-126,130.40
11	-19,533.99					-17,638.89	74,627.28	37,454.40	16,063.55	-110,066.85
12	-14,784.80					-17,638.89	74,627.28	42,203.59	16,759.63	-93,307.22
13	-19,533.99					-17,638.89	74,627.28	37,454.40	13,771.90	-79,535.32
14	-14,784.80					-17,638.89	74,627.28	42,203.59	14,368.68	-65,166.64
15	-19,533.99					-17,638.89	74,627.28	37,454.40	11,807.19	-53,359.45
16	-14,784.80					-17,638.89	74,627.28	42,203.59	12,318.82	-41,040.63
17	-19,533.99					-17,638.89	74,627.28	37,454.40	10,122.76	-30,917.87
18	-14,784.80					-17,638.89	74,627.28	42,203.59	10,561.41	-20,356.46
19	-19,533.99					-17,638.89	74,627.28	37,454.40	8,678.64	-11,677.83
20	-14,784.80					-17,638.89	74,627.28	42,203.59	9,054.70	-2,623.12
21	-19,533.99					-17,638.89	625,913.95	588,741.06	116,956.80	114,333.67

Tabla N°15. Flujo Financiado despues de Impuesto

TIR ANUAL		8.52%
VAN	8%	18,121.83

PERIODO (Años)	Antes de Impuesto	27.0%	Despues de Impuesto		
	FLUJO DE CAJA BALANCE ANUAL	IMPUESTO	FLUJO DE CAJA	FLUJO ACTUALIZADO	FLUJO ACUMULADO
0	-211,626.44		-211,626.44	-211,626.44	-211,626.44
1	-101,869.34	0.00	-101,869.34	-94,323.46	-305,949.90
2	-1,650.23	0.00	-1,650.23	-1,414.80	-307,364.71
3	19,130.79	0.00	19,130.79	15,186.64	-292,178.06
4	42,203.59	0.00	42,203.59	31,020.90	-261,157.17
5	37,454.40	0.00	37,454.40	25,490.83	-235,666.33
6	42,203.59	-10,112.69	32,090.90	20,222.71	-215,443.62
7	37,454.40	-11,394.97	26,059.43	15,205.43	-200,238.20
8	42,203.59	-10,112.69	32,090.90	17,337.71	-182,900.48
9	37,454.40	-11,394.97	26,059.43	13,036.20	-169,864.28
10	42,203.59	-10,112.69	32,090.90	14,864.30	-154,999.98
11	37,454.40	-11,394.97	26,059.43	11,176.44	-143,823.54
12	42,203.59	-10,112.69	32,090.90	12,743.74	-131,079.80
13	37,454.40	-11,394.97	26,059.43	9,582.00	-121,497.81
14	42,203.59	-10,112.69	32,090.90	10,925.70	-110,572.10
15	37,454.40	-11,394.97	26,059.43	8,215.02	-102,357.09
16	42,203.59	-10,112.69	32,090.90	9,367.03	-92,990.06
17	37,454.40	-11,394.97	26,059.43	7,043.05	-85,947.00
18	42,203.59	-10,112.69	32,090.90	8,030.72	-77,916.29
19	37,454.40	-11,394.97	26,059.43	6,038.28	-71,878.00
20	42,203.59	-10,112.69	32,090.90	6,885.04	-64,992.96
21	588,741.06	-170,355.06	418,386.01	83,114.79	18,121.83