

UNA MIRADA A LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA Y CIUDAD EN CHILE



Cristián Monckeberg Bruner¹.

Abogado, Máster en Derecho de Empresa en la Universidad de Navarra, España. Ex Ministro de Vivienda y Urbanismo.

A continuación, se presenta un extracto del artículo del exministro Cristián Monckeberg. El texto completo puede descargarse mediante el código QR disponible al final de este documento.

Chile atraviesa un momento crítico en materia de vivienda y ciudad. Lejos de tratarse únicamente de un problema cuantitativo asociado al déficit habitacional, el país enfrenta una transformación estructural de sus formas de habitar, que combina el envejecimiento y la reducción del tamaño de los hogares con un mercado de arriendo tensionado, el aumento sostenido de los campamentos y un sistema inmobiliario estancado. A esto se suma la persistente fragmentación territorial, producto de una planificación urbana desactualizada y débil, junto con una creciente percepción de inseguridad ciudadana que amenaza la vida cotidiana en los barrios y degrada el uso del espacio público. Este escenario exige un cambio de paradigma en las políticas habitacionales,

urbanas y de seguridad, donde el acceso a la vivienda no se reduzca a la propiedad individual, sino que integre soluciones diversas, localizadas, sostenibles y seguras.

"El fenómeno de los campamentos en Chile ha evolucionado de manera preocupante durante los últimos años, tanto en magnitud, como en su composición demográfica, territorial y funcional. Ya no se trata, exclusivamente, de una expresión transitoria de pobreza extrema o déficit habitacional (...)."

La evidencia analizada en los seis puntos de este diagnóstico -(i) aumento y transformación de los asentamientos precarios; (ii) transformación en la estructura de los hogares; (iii) estancamiento del mercado inmobiliario y restricciones en el financiamiento; (iv) mercado de

arriendo tensionado y encarecido; (v) fragmentación territorial y falta de planificación urbana efectiva; (vi) inseguridad, crimen organizado y pérdida del espacio público- permiten identificar las brechas estructurales que impiden garantizar un derecho efectivo a la ciudad y ofrece una base robusta para delinear una nueva etapa de intervención pública, con foco en integración social, planificación territorial moderna y recuperación del espacio urbano como bien común.

Aumento y transformación de los asentamientos precarios

El fenómeno de los campamentos en Chile ha evolucionado de manera preocupante durante los últimos años, tanto en magnitud como en su composición demográfica, territorial y funcional. Ya no se trata exclusivamente de una expresión transitoria de pobreza

¹ Colaboración en la investigación Camila Bustos C.



Conjunto habitacional Parque urbano Santa Rosa, región de Tarapacá.

MINVU.

extrema o déficit habitacional, sino de una forma persistente de exclusión urbana, con profundas implicancias sociales, de seguridad y de gobernabilidad local.

Actualmente en Chile existen 1.428 campamentos y más de 120 mil familias en condiciones de informalidad, de la cual alrededor del 40% corresponde a población de origen migrante (TECHO -Chile, 2025).

A nivel demográfico, la información oficial da cuenta de una creciente presencia de niños y niñas menores de 14 años, con un 23,7% de la población total en campamentos. Esto revela que no solo concentran precariedad física, sino también

una alta densidad de población infantil expuesta a vulnerabilidades estructurales [Censo 2024, INE - datos preliminares citados por TECHO-Chile].

Paralelamente, se ha intensificado la proliferación de loteos brujos a lo largo del país, que atentan contra la propiedad privada y aprovechan la vulnerabilidad de miles de familias que han "comprado" terrenos sin ningún título legal. Este fenómeno impulsó la promulgación de la Ley N°21.633, que regula los delitos de ocupación ilegal de inmuebles, fija nuevas penas y mecanismos de restitución. Un artículo transitorio de esta ley delega al Minvu la facultad de oficializar el catastro de campamentos y diferenciarlos

de los loteos brujos, permitiendo una acción estatal más precisa frente a ambas realidades. En cumplimiento de esta normativa, en mayo de 2024 el Minvu entregó la Nómina Oficial de Campamentos, consolidando la cifra de 1.432 asentamientos a nivel nacional y alrededor de 97 mil hogares.

Frente a esta realidad, el gobierno ha implementado iniciativas como Construyendo Barrios (2022), que contempla la atención de 276 campamentos y 22.800 hogares a través de estrategias de radicación con proyectos de urbanización. Entre marzo de 2024 y marzo de 2026 se iniciarán o concluirán 30 obras de urbanización en 28 campamentos, beneficiando a

2.427 hogares, y se desarrollarán 45 diseños de urbanización en igual número de campamentos, alcanzando a 5.886 hogares.

No obstante, atender la totalidad de los 1.432 campamentos requeriría una inversión estimada de USD 4.204 millones, según cifras presentadas por el Minvu en febrero de 2024 ante la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados. Hasta ahora, sólo se ha comprometido una fracción de esos recursos, lo que tensiona la credibilidad y viabilidad de las metas actuales del Plan de Emergencia Habitacional.

A esta compleja situación se suma el hallazgo de al menos 22 megatomas distribuidas en distintos puntos del país. Varias de estas no sólo presentan alta densidad poblacional, sino también características propias de planificación urbana informal, comercialización ilegal de terrenos y organización territorial deliberada. Once de estas megatomas exhiben incluso trazados internos, parcelaciones informales, sistemas de organización y normas propias, lo que dificulta la intervención estatal y genera zonas grises de autoridad [Estudio ATISBA, marzo 2025; Comisión de Vivienda, Cámara de Diputados].

Esta evolución del fenómeno exige repensar el enfoque de política pública hacia los asentamientos informales, considerando al menos tres dimensiones críticas:

Diferenciación entre necesidades habitacionales y dinámicas especulativas: El enfoque actual no distingue adecuadamente entre familias que enfrentan un déficit habitacional real y aquellas

involucradas en prácticas de ocupación especulativa o comercio informal de suelo. Esta distinción es clave para focalizar de forma justa y eficiente los recursos públicos.

Mayor velocidad en la intervención habitacional con enfoque de ciclo de vida: Se requiere una política que combine regularización, reubicación cuando sea necesario y provisión de soluciones habitacionales sostenibles, considerando las distintas etapas del ciclo vital y garantizando estándares mínimos de habitabilidad. Esta solución debe ser entregada de manera oportuna, a fin de contener y reducir el fenómeno. Actualmente, los procesos de atención de campamentos pueden tomar más de una década, con los consecuentes efectos para las personas.

Participación del nuevo Ministerio de Seguridad Pública: Frente al avance de tomas organizadas y posibles vínculos con el crimen organizado, se vuelve fundamental institucionalizar la fiscalización, inteligencia territorial y acción preventiva desde una lógica de seguridad nacional, mediante una coordinación efectiva con el Minvu y otros actores relevantes.

Este diagnóstico reafirma la urgencia de avanzar hacia una nueva política nacional de asentamientos informales, que combine protección efectiva del derecho de propiedad, mecanismos de transición regulada para familias vulnerables, y herramientas de gestión territorial proactiva frente a los nuevos patrones de informalidad y expansión descontrolada del suelo urbano. Para lo cual es indispensable que el Ministerio de Interior tenga un

rol coordinador de Campamentos y delegue funciones en ministerios sectoriales, tales como Seguridad, Educación, Minvu R

Referencias

Ministerio de Vivienda Urbanismo. (2024). Catastro de asentamientos precarios. División de Política. https://www.camara.cl/verDoc.aspx?prmID=317924&prmTipo=DOCUMENTO_COMISION

Resolución Exenta 713 [Ministerio de Vivienda y Urbanismo]. Rectifica anexo 2 del Manual de Incorporación y verificación de campamentos al catastro vigente al 1 de marzo de 2024, aprobado mediante Resolución Exenta N°355 (V. y U.) de 29 de febrero de 2024. 20 de mayo de 2024. <https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2024/05/REX-713-Rectifica-catastro-1-RED.pdf>

Lee el artículo completo donde se desarrollan los siguientes temas:

- i. Transformación en la estructura de los hogares
- ii. Estancamiento del mercado inmobiliario y restricciones en el financiamiento
- iii. Mercado de arriendo tensiónado y encarecido
- iv. Fragmentación territorial y falta de planificación urbana efectiva
- v. Inseguridad, crimen organizado y pérdida del espacio público

