

REDES

Revista del **Ministerio de Vivienda y Urbanismo**

VOLUMEN III NÚMERO 6 DICIEMBRE 2025



MINVU

Aniversario 60 Años

REDES

Revista del Ministerio de Vivienda y Urbanismo
VOLUMEN III | NÚMERO 6 | DICIEMBRE 2025

Directora

María Loreto Paillaqueo Muñoz.

Editora

Simonne Victoriano Rozas.

Coordinadora

María José Lara Opazo.

Equipo Editorial

Sohad Houssein Tabja, Carolina Ramírez Pérez,
Felipe Cruz Rivera, María José Lara Opazo.

Colaboradores

Ricardo Abarca Prieto, Pedro Miranda Vargas.

Diseño original

Jennifer Cofré Irribarra.

Diseño presente edición

Carolina Ramírez Pérez.

Difusión

Centro de Estudios de Ciudad y Territorio MINVU.

ISSN

Versión impresa: 2810-6067 | Versión digital: 2810-6059

Fotografía Portada

Parque Mapocho Río, Santiago de Chile 2024.

Autor: Unidad de Proyectos MINVU.



Descarga
aquí la Revista



Centro de Estudios
de Ciudad y
Territorio

Serrano 15, Santiago de Chile.

Revista de frecuencia irregular, sexto número, diciembre 2025.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Gobierno de Chile.

www.minvu.cl

Las opiniones vertidas en esta revista son de exclusiva responsabilidad de quienes las emiten y no representan necesariamente el pensamiento del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.



04

Editorial. Construir futuro: Seis décadas de compromiso con la equidad. Ministro Carlos Montes.

08

Ciudades chilenas ante el cambio y los desafíos para la próxima década. Paulina Henoch.

16

Evolución de actividades criminales en barrios de Chile, 2017-2022. Matías Garretón.

36

Incentivo a planes y políticas de infraestructura verde frente a crisis climática. Martín Andrade.

45

Vivienda industrializada tipo: una nueva forma de construir, más rápida, eficiente y sostenible. Susana Jara.

54

Línea de tiempo 60 Años Minvu. Equipo editorial.

05

Editorial. 60 años construyendo futuro. Subsecretaria Gabriela Elgueta.

10

Repensar la precariedad habitacional: entre la persistencia y la emergencia a 60 años del MINVU. Loreto Rojas.

21

La política urbano-territorial como promotor de la cohesión social. María Luisa Méndez y Cristóbal Ortiz.

29

Hacia una nueva planificación territorial en Chile con directrices de sustentabilidad y cambio climático. Natalia Escudero.

39

Una mirada a las políticas de vivienda y ciudad en Chile. Cristián Monckeberg.

47

Vivienda social en Chile: beneficios de la alianza público-privada. Daniel Johnson.

62

Reseñas. Equipo editorial.

06

Minvu a los 60: la ciudad catalizadora de democracia y derechos. Luis Eduardo Bresciani.

13

Las posibilidades de una planificación prospectiva de las ciudades en Chile. Tomás Cox.

25

Pertinencia territorial y su importancia en las políticas públicas en Chile. Paola Jirón.

31

Reportaje. Una nueva política habitacional: vivienda digna, ciudades justas y participación ciudadana. Equipo editorial.

42

Hacer ciudad regenerando barrios con pequeños condominios. Rosanna Forray.

49

Déficit habitacional y necesidad de vivienda en Chile, historia y tendencias futuras. Pablo Henríquez y Jocelyn Caro.

63

Noticias.

Construir futuro: Seis décadas de compromiso con la equidad



Carlos Montes Cisternas.
Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Cumplir sesenta años de historia es una oportunidad para reafirmar la misión que da sentido a nuestro trabajo: garantizar el derecho a una vivienda y promover un desarrollo urbano y territorial que mejore la calidad de vida de las personas y comunidades en Chile. Mirando estas seis décadas en retrospectiva, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha sido uno de los pilares de la política pública moderna: ha contribuido a reducir desigualdades, fortalecer comunidades y construir un país más justo, más habitable y con mayor cohesión territorial.

Desde su origen, en 1965, miles de familias han accedido a un hogar y cientos de barrios se han cimentado gracias a la acción sostenida del Estado. Cada etapa de nuestra historia ha respondido a distintos retos, pero todas han compartido una misma convicción: que la vivienda no es solo un bien físico, sino un espacio de dignidad, arraigo y futuro. Asimismo, la ciudad es el entorno donde se ejerce la ciudadanía. Plazas, calles y parques son mucho más que infraestructura: son lugares para reconocer a los otros, expresar las diferencias y construir comunidad. En ellos se encarna el derecho a la ciudad y la posibilidad de una vida compartida más equitativa.

En los últimos años, nos ha correspondido enfrentar grandes desafíos. El Plan de Emergencia Habitacional se concibió y ejecutó como una respuesta extraordinaria a la necesidad de vivienda. Su implementación ha significado innovaciones profundas: nuevas herramientas de gestión de suelo, fortalecimiento de los equipos técnicos y una mayor articulación con organizaciones sociales y con el sector privado. Este esfuerzo ha demostrado que el Estado puede actuar con eficacia y sensibilidad social, acelerando soluciones sin renunciar a la calidad, la integración ni la sustentabilidad.

Pero más allá de las metas alcanzadas, este plan deja un legado institucional que trasciende los períodos de gobierno: un Estado que aprende, que se coordina mejor y que pone la evidencia, la planificación, la calidad y la participación en el centro de la política habitacional y urbana. Ese aprendizaje es patrimonio de todos quienes conforman el Ministerio.

A lo largo de estos años, he reafirmado una convicción profunda: el servicio público es un honor. Servir desde el Estado exige rigor técnico, sentido ético y compromiso con la gente. Requiere escuchar, coordinar y asumir responsabilidades, pero también reconocer que los logros son siempre colectivos. Por eso, en esta conmemoración, quiero rendir homenaje a las y los funcionarios y funcionarias del Ministerio, que con profesionalismo y vocación sostienen diariamente la acción pública que mejora la vida de miles de familias.

El Minvu cumple 60 años mirando hacia adelante, consciente de los nuevos desafíos que plantea el cambio climático, la transformación demográfica, la inseguridad y la necesidad de fortalecer la equidad territorial. Confío en que la institución seguirá avanzando con visión de Estado, apoyándose en el conocimiento y el trabajo colaborativo.

Tengo esperanza en su futuro y la certeza de que este Ministerio seguirá siendo una fuerza transformadora al servicio de Chile: construyendo viviendas, barrios y ciudades que reflejen los valores de justicia, solidaridad y democracia que dan sentido a la vida en común. **R**



60 años construyendo futuro



Gabriela Elgueta Poblete.

Subsecretaria de Vivienda y
Urbanismo.

Este año celebramos seis décadas de historia del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Desde 1965, el Minvu ha sido parte fundamental de la construcción del país: impulsando políticas habitacionales y urbanas que han transformado la vida de millones de chilenos y chilenas, entregando viviendas, mejorando barrios y contribuyendo a levantar ciudades más integradas.

El aniversario es, ante todo, una oportunidad para reconocer el valor de lo trabajado y lo aprendido. Cada programa, cada política y cada proyecto reflejan el esfuerzo colectivo de generaciones de funcionarias y funcionarios que han hecho del servicio público una verdadera vocación. Hoy, al mirar hacia atrás, reconocemos los avances y también las tensiones y desafíos que han marcado nuestra historia.

Pero también es un momento para mirar hacia adelante. Los temas que recorren esta edición de Redes nos recuerdan que el futuro de nuestras ciudades y territorios no está escrito, sino que debe ser construido día a día. Estos desafíos exigen un ministerio que no solo administre políticas, sino que se proyecte con visión de largo plazo y capacidad de anticipación.

En este período hemos asumido compromisos concretos: el Plan de Emergencia Habitacional, para reducir el déficit y garantizar el derecho a la vivienda; el Plan Ciudades Justas, que reafirma nuestro compromiso con la equidad territorial; y la consolidación del Área Social, que pone a las personas en el centro de la política habitacional y urbana. Así mismo, se han definido compromisos interinstitucionales en temáticas referidas a igualdad de género y al fortalecimiento de un sistema de cuidados -entre otras- con un enfoque de corresponsabilidad social y territorial. Estas iniciativas son parte de una nueva

manera de entender el rol del Estado: más cercana, más transparente y más capaz de responder a un país que cambia.

La revista también recoge una muestra de proyectos urbanos y habitacionales significativos. Son expresiones concretas de cómo el Minvu dialoga con los territorios y trabaja de la mano con municipios, comunidades y actores sociales para responder de manera pertinente y con sentido de justicia.

En sus 60 años, el Minvu se encuentra en pleno proceso de modernización. Modernizar no significa olvidar lo que hemos sido, sino fortalecer lo aprendido y adaptarnos a las nuevas exigencias de nuestro tiempo: mejorar nuestra gestión, incorporar la transformación digital, anticipar escenarios futuros y consolidar una institucionalidad pública con visión estratégica.

El futuro del Minvu es también el futuro de nuestras ciudades y territorios. Un futuro que, como recordamos en estas páginas, no se construye en abstracto, sino en la vida concreta de las comunidades. Que este aniversario nos inspire a renovar nuestro compromiso con un ministerio más ágil, justo y anticipatorio, capaz de responder a los desafíos del presente y de proyectar un país más digno y habitable para todas y todos. **R**

MINVU A LOS 60:

LA CIUDAD CATALIZADORA DE DEMOCRACIA Y DERECHOS



Luis Eduardo Bresciani Lecannelier.
Arquitecto, ex jefe de la División de Desarrollo Urbano, Minvu. Ex presidente del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano.

Chile vive un momento clave de transformaciones urbanas y sociales. Las ciudades se han consolidado como el corazón del desarrollo nacional, pero también enfrentan retos complejos: una población que envejece, el creciente aumento de los hogares unipersonales y una de las tasas de natalidad más bajas del mundo. A este cambio demográfico se suman los efectos territoriales de la crisis climática, la persistencia de la segregación social, la desigualdad urbana -con cerca del 30 % de la población habitando barrios con altos déficits- y un déficit habitacional que bordea los 600.000 hogares. Estos no son solo desafíos que requieren perfeccionar las políticas urbanas y habitacionales: representan también un punto crítico en la relación entre ciudadanía e instituciones, marcada hoy por la desconfianza.

Estos problemas no solo interpelan al Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu); lo colocan en el centro de una misión estratégica. Las políticas urbanas y habitacionales no son asuntos

meramente sectoriales: son palancas para activar desarrollo económico, cohesión social y, sobre todo, gobernanza democrática.

"En el siglo XXI, la construcción democrática del país pasa, inexorablemente, por sus ciudades y barrios."

En tiempos de desafección ciudadana, fragmentación social y conflictos, el trabajo del Minvu tiene la posibilidad -y la responsabilidad- de restablecer vínculos entre instituciones y comunidades. La magnitud del desafío es clara: solo un 24 % de los chilenos confía en el Estado, comparado con el 45 % en promedio entre los países de la OCDE (OCDE, 2023); un 88 % no participa en organizaciones comunitarias y la confianza interpersonal está por debajo del 15 % (COES, 2024). Sin embargo, un 47 % confía en su propia capacidad para participar en política. Allí está la chispa para reconstruir la democracia desde los territorios.

Frente a este escenario, las ciudades y, en particular, los barrios, reaparecen como espacios esenciales para reconstruir comunidad, generar pertenencia, erradicar el crimen y canalizar institucionalmente las demandas sociales.

La participación ciudadana en planes y proyectos no solo incrementa la efectividad de las políticas urbanas: es una de las mejores formas de reactivar la confianza en la democracia y el Estado, porque permite que las personas se conviertan en protagonistas de las decisiones que transforman sus espacios de vida cotidiana. En ese marco, el Minvu tiene un rol de primer orden.

Desde su creación, el Minvu ha tenido múltiples roles. En los años sesenta, fue el gran arquitecto de la modernización urbana y constructor de comunidades mediante sus corporaciones. Durante la dictadura, quedó limitado a un rol subsidiario y ausente, centrado en vivienda mínima y periférica. Pero con el retorno democrático, amplió su

horizonte hacia políticas integrales de barrio, espacio público y recuperación urbana, impulsando no solo importantes reformas legales e institucionales, sino también experiencias concretas como los Proyectos Urbanos Integrales, los Programas Participativos de Pavimentos y Espacios Públicos, el emblemático programa "Quiero Mi Barrio", los subsidios de Renovación Urbana y de Integración Social, los Planes Urbanos Habitacionales y, más recientemente, el Plan de Emergencia Habitacional.

Sin embargo, también es evidente que estos logros dejaron al descubierto limitaciones estructurales de las políticas urbanas y habitacionales para resolver la segregación residencial, el deterioro del stock habitacional, la desigualdad entre comunas y una gobernanza urbana fragmentada y centralizada.

En este escenario, el aniversario número 60 del Minvu se presenta como una oportunidad histórica de reinvenCIÓN. El Chile contemporáneo, marcado por la pulsión de la descentralización, la colaboración público-privada y una ciudadanía más exigente, exige que el Minvu evolucione desde ministerio subsidiario y ejecutor a un auténtico rector del hábitat, garante del derecho a la ciudad y a la vivienda digna.

Lo anterior supone superar la fragmentación sectorial para liderar mecanismos vinculantes que integren acciones territoriales, creando hábitats sostenibles y ciudades inclusivas. Esta articulación no es solo técnica: es la base para recuperar la confianza de la gente y consolidar una ciudad justa y cohesionada. Ello deberá construirse



Plaza Villa El Palqui, Montegrande, Programa Quiero Mi Barrio.

MINVU.

sobre el acompañamiento y la transferencia de capacidades, recursos y decisiones a regiones, municipios y barrios. Implicará, además, impregnar todos los instrumentos públicos de participación e indicadores de justicia territorial, asegurando equidad en la inversión y en el acceso a oportunidades urbanas.

Pero no se parte de cero. Podemos aprender de las buenas prácticas del Minvu, escalando hacia mecanismos institucionales permanentes de co-diseño urbano, consejos ciudadanos, presupuestos participativos y dispositivos deliberativos vinculantes que entreguen poder e iniciativa a comunidades y actores locales, resguardando siempre el bien común por sobre los intereses individuales.

En el siglo XXI, la construcción democrática del país pasa, inexorablemente, por sus ciudades y barrios. La gobernanza democrática de las ciudades no es solo un ideal: es la herramienta decisiva para enfrentar las crisis climática, social, económica e

institucional que marcan nuestro tiempo. El 60º aniversario del Minvu es la oportunidad histórica para forjar un pacto por una nueva generación de políticas urbanas y habitacionales, capaces de superar las inercias, fortalecer las confianzas y renovar la democracia chilena desde sus barrios y ciudades. Porque hoy, más que nunca, el destino democrático de Chile se define -y se disputa- en sus territorios. R

Referencias

Centro de Estudios de Conflicto y Cohesión Social. (2024). Radiografía de la cohesión social 2016-2023. COES. <https://coes.cl/wp-content/uploads/2025/05/Radiografia-Cohesion-social-2016-2023-version-completa.pdf>

Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico. (2024). Los determinantes de la confianza en las instituciones públicas de Chile. OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/9cdf8865-es>

CIUDADES CHILENAS ANTE EL CAMBIO Y LOS DESAFÍOS PARA LA PRÓXIMA DÉCADA



Paulina Henoch Inostroza.
Economista, Magíster de Economía Aplicada U. de Chile. Ex jefa CECT, Minvu. Coordinadora del Programa Pobreza, Vivienda y Ciudad de LyD, profesora de Políticas Sociales, U. de los Andes.

La conmemoración de los 60 años del Minvu coincide con un momento definitorio para las ciudades chilenas. El crecimiento y la profunda transformación urbana experimentada en las últimas décadas exigen una revisión en profundidad de las políticas habitacionales y urbanas aplicadas hasta ahora, haciendo necesario incorporar una mirada mucho más integral. Es fundamental anticipar y adaptar las respuestas a las nuevas tendencias demográficas, económicas y sociales que enfrenta el país.

Hoy, casi el 90% de la población chilena vive en áreas urbanas, lo que plantea un desafío fundamental: cómo gestionar eficazmente la concentración, movilidad y el acceso a las oportunidades que las ciudades ofrecen. En ese contexto, la superficie urbanizada se duplicó entre 1993 y 2020, junto a un notable cambio en la composición de los hogares: más personas viven solas, los hogares son más pequeños, hay más hogares y la demanda por

viviendas bien ubicadas continúa creciendo. Sumado a esto, fenómenos como el envejecimiento poblacional, la migración y la creciente preocupación por la seguridad urbana están redefiniendo las prioridades de la política habitacional y de ciudad.

"En paralelo al desafío habitacional, las ciudades deben aspirar a un desarrollo urbano que genere más oportunidades."

Vivienda y su acceso

El acceso a la vivienda atraviesa hoy una situación crítica. El rápido aumento de los precios, que superó con creces el ritmo de crecimiento de los ingresos, ha transformado la vivienda propia en una meta cada vez más inalcanzable. Entre 2010 y 2024, el precio promedio de la vivienda se duplicó, mientras las remuneraciones solo crecieron cerca de un 30%. Ese

desbalance sitúa al país entre los más críticos de la OCDE en materias de acceso habitacional, donde se requieren más de 11 años de ahorro para adquirir una vivienda (PIR) (CChC 2024). Cada vez menos personas pueden comprar y más deben recurrir al arriendo; el gasto que se destina a vivienda representa una proporción cada vez mayor del presupuesto familiar, lo que evidencia una mayor inasequibilidad. Sumado al incremento del déficit habitacional, la proliferación de los campamentos, tomas y personas en situación de calle son alertas que evidencian una crisis que va más allá de la vivienda: es también una crisis de gestión urbana. En ese sentido, preocupa especialmente la falta de aplicación de las leyes y del resguardo del orden público en las tomas.

A esta crisis contribuyen factores estructurales: el encarecimiento y escasez del suelo urbano por regulaciones desactualizadas, leyes que, aunque buscan mayor calidad y sustentabilidad de las viviendas,

elevan los costos de construcción; aumentos sostenidos de los precios de los materiales y un complejo escenario financiero tras la pandemia. El costo de los créditos hipotecarios, aunque menor que el año pasado, sigue siendo mucho más alto que hace una década. La pandemia junto la volatilidad macroeconómica, también han restringido severamente el acceso al crédito reduciendo aún más las posibilidades de compra de vivienda para miles de hogares.

En paralelo al desafío habitacional, las ciudades deben aspirar a un desarrollo urbano que genere más oportunidades. Como señala Chetty (2018), el entorno donde se ubica la vivienda impacta en el acceso a servicios, áreas verdes, incluso en el acceso a buenos trabajos y en la calidad de vida. Sin embargo, una parte importante de nuestra población no cuenta con buenos estándares urbanos en su barrio, lo que limita el acceso a los beneficios de la ciudad. Las políticas públicas deben integrar efectivamente la visión habitacional y desarrollo urbano, tal como se expone en el libro de LyD de 2023: *¿Cómo crecen las Ciudades?* Esto requiere facilitar el desarrollo de proyectos habitacionales, invertir en equipamiento, mejorar la densidad habitacional en zonas con buenos estándares urbanos y actualizar la planificación territorial, hoy desfasada en muchas comunas.

El papel del Minvu hacia 2035

El futuro de las ciudades chilenas demanda una mayor capacidad de gestión, mecanismos más ágiles y un fortalecimiento de la política urbana integral, con un foco especial en que



Parque de Los Reyes al oriente, región Metropolitana.

MINVU.

los instrumentos de planificación territorial faciliten el desarrollo de proyectos habitacionales que eleven la calidad de vida. El Minvu debe liderar y articular esfuerzos públicos y privados para garantizar que el crecimiento urbano se traduzca en mayor bienestar social y un mayor acceso a vivienda, especialmente para los grupos más vulnerables.

Todos estos elementos hacen pensar que también la política habitacional no puede seguir siendo la misma. Es imprescindible repensar la gestión en el proceso de la vivienda social, para agilizar su ejecución y aliviar de forma oportuna a las familias que están a quienes esperan respuesta.

Superar la crisis habitacional actual exige recuperar condiciones macroeconómicas, robustecer al Estado para responder a una demanda cada vez más compleja y diversa, y garantizar que las oportunidades urbanas estén verdaderamente al alcance de toda la población **R**

Referencias

Chetty, R., Friedman, J. N., Hendren, N., Jones, M. R., & Porter, S. R. (2018). The opportunity atlas: mapping the childhood roots of social mobility (Working Paper No. 25147). National Bureau of Economic Research. https://opportunityinsights.org/wp-content/uploads/2018/10/atlas_paper.pdf

Henoch, P. (2023). ¿Cómo crecen las ciudades?: logros y desafíos en políticas de vivienda y urbanismo. Libertad y Desarrollo.

León R., Nicolás. (2024). Acceso a la vivienda en Chile: PIR. Cámara Chilena de la Construcción. <https://cchc.cl/documents/431409/539255/12112024+-PPT+PIR.pdf/572412fd-603c-38d2-81fd-a6f0378200ef>

REPENSAR LA PRECARIEDAD HABITACIONAL: ENTRE LA PERSISTENCIA Y LA EMERGENCIA A 60 AÑOS DEL MINVU



Loreto Rojas-Symmes.

Doctora en Arquitectura y Estudios Urbanos PUC. Directora Centro Espacio, Sociedad y Territorio, Facultad de Cs. Sociales y Directora del Depto. de Geografía-UAH.

Durante seis décadas, la política habitacional chilena ha enfrentado la precariedad como una condición visible, material y territorialmente localizada. Desde su creación en 1965, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) articuló su acción sobre ella con imágenes nítidas: viviendas informales, materiales degradados, ausencia de servicios básicos y periferias desconectadas. Esta precariedad "clásica" -asociada a campamentos, autoconstrucción o conjuntos de vivienda social en entornos segregados- operaba como marcador de déficit.

Actualmente, en la ciudad neoliberal, el signo de la precariedad se ha desplazado: adopta formas habitacionales verticales de alta densidad que no operan al margen de la norma, sino en su centro. Se presenta revestida de legalidad, diseño minimalista y discursos de eficiencia urbana, pero se sostiene en una economía de mínima superficie y máxima

densidad. Ya no es una solución de emergencia, sino un producto habitacional formal, transable y, paradójicamente, aspiracional.

"La precariedad se ha desplazado: adopta formas habitacionales verticales de alta densidad que no operan al margen de la norma."

El caso más emblemático de producción habitacional vertical precaria en Chile, en los últimos años, es el intenso proceso desarrollado en la comuna de Estación Central. Entre 2008 y 2018, esta comuna autorizó 86 permisos de edificación en altura, incorporando 37.781 departamentos capaces de albergar hasta 113.343 nuevos residentes.

El modelo predominante: torres de hasta 38 pisos y más de mil unidades, con superficies promedio

de apenas 32,3 m², que en sus casos más extremos se reducen a 18 m².

Si bien Estación Central constituye la manifestación más extrema de la verticalización, el fenómeno se reproduce en comunas del Área Metropolitana de Santiago -como Santiago Centro, Independencia, San Miguel, Ñuñoa y La Cisterna- y en otras áreas metropolitanas como Valparaíso y Concepción, y también ciudades: Antofagasta e Iquique no escapan a ello, donde en las últimas dos décadas han proliferado torres de gran altura y densidad. En la mayoría de los casos, ello deriva en entornos residenciales de espacios privados mínimos, áreas comunes insuficientes y una oferta habitacional dominada por arriendos de alta rotación. Este modelo, orientado a maximizar densidad y rentabilidad por metro cuadrado, configura un habitar comprimido que reordena la convivencia, intensifica la presión

sobre el espacio público y tensiona la infraestructura urbana existente.

Estas torres, promovidas bajo la retórica de "revitalización", han derivado en dispositivos de acumulación financiera, orientados principalmente a inversionistas y no a residentes permanentes, que operan sin un proyecto urbano integral y bajo una lógica desregulada que erosiona el umbral de lo habitable. No son anomalías, sino expresiones de la ciudad neoliberal: un entramado normativo y financiero que privilegia la captura de renta del suelo por sobre el derecho a habitar (Harvey, 2013; Rolnik, 2019). En este escenario, la vivienda se convierte en activo de inversión y la densidad se instrumentaliza como legitimación, sin asegurar condiciones mínimas de habitabilidad. La *precariedad encapsulada*, así, es un producto estructural de este régimen.

Esta metamorfosis revela que la precariedad no ha desaparecido: se ha sofisticado. Sin embargo, este nuevo paisaje no reemplaza las precariedades tradicionales. Chile mantiene un déficit habitacional cuantitativo y cualitativo que incluye más de 120 mil hogares en campamentos (TECHO-Chile, 2025), un parque significativo de vivienda social deteriorada, y barrios periféricos marcados por décadas de segregación y abandono.

Este entramado se ve amplificado por transformaciones demográficas y flujos migratorios. La reducción sostenida del tamaño de los hogares redefine las demandas habitacionales, intensificando la búsqueda de departamentos de menor superficie en contextos de



Edificaciones comuna de Estación Central, región Metropolitana.

Archivo fotográfico de la autora.

alta densidad. Al mismo tiempo, la migración internacional ha concentrado población extranjera en comunas verticalizadas, muchas veces bajo condiciones contractuales precarias. De este modo, la *precariedad encapsulada* se entrelaza con factores como la composición familiar, la nacionalidad y el estatus migratorio, configurando formas complejas de exclusión y fragilidad habitacional.

A 60 años de la creación del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, este fenómeno interpela de manera directa su misión. La precariedad ya no es solo déficit cuantitativo ni informalidad: puede estar inscrita en un plan

regulador, certificada por permisos de edificación y promovida por el mercado inmobiliario. El Estado enfrenta ahora una precariedad legalizada, difícil de reconocer con los instrumentos y métricas tradicionales, que exige nuevas categorías y escalas de análisis, así como marcos regulatorios capaces de resguardar y promover la calidad del habitar en contextos de alta densidad.

La emergencia de precariedades normadas, inscritas y validadas en permisos y planes reguladores (por ausencia o presencia), plantea un desafío epistemológico y operativo: ¿cómo diagnosticar, medir y regular vulnerabilidades producidas desde

dentro del marco legal?

La convergencia entre *precariedades persistentes* y *precariedades emergentes* obliga a una acción estatal con mayor complejidad estratégica. Esto implica no solo incorporar indicadores de calidad, superficie, habitabilidad y acceso a servicios –más allá del mero conteo de unidades construidas– sino también reconocer y capitalizar los avances recientes en materia urbana, como el desarrollo de sistemas de información territorial más robustos (SIEDU, SIET), la actualización de la Política Nacional de Desarrollo Urbano y otras iniciativas orientadas a mejorar la gobernanza del territorio. Supone asimismo revisar y reforzar los instrumentos normativos para que la densificación en altura no derive en un deterioro de las condiciones de vida urbana; integrar de manera efectiva la perspectiva demográfica y migratoria en la planificación, atendiendo la diversidad de trayectorias habitacionales y las necesidades de grupos específicos; y coordinar las distintas escalas de gobierno para que la regulación urbanística local y la política habitacional nacional operen de manera coherente frente a la especulación inmobiliaria.

En su aniversario número sesenta, el Ministerio enfrenta la tarea de repensar su rol y sus instrumentos, no solo para reducir el déficit histórico, sino para asegurar que el marco legal y técnico no termine validando prácticas que profundicen la exclusión y el deterioro del tejido urbano. El verdadero desafío es reorientar la política habitacional hacia un horizonte donde la ciudad sea



Edificación comuna de Estación Central, región Metropolitana.

Archivo fotográfico de la autora.

un bien de uso y no un activo de cambio, y donde el habitar digno no sea la excepción, sino la norma **R**

Referencias

Harvey, D. (2013). Ciudades rebeldes: del derecho de la ciudad a la revolución urbana. Akal.

Rolnik, R. (2019). La guerra de los lugares: la colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas. LOM Ediciones.

LAS POSIBILIDADES DE UNA PLANIFICACIÓN PROSPECTIVA DE LAS CIUDADES EN CHILE



Tomás Cox Oettinger.

Arquitecto, Magíster en Geografía y Geomática y PhD en Ciencias de la Ingeniería, mención Transporte y Logística PUC. Académico Depto. de Urbanismo y Coordinador Magíster de Urbanismo, U. de Chile.

En el contexto actual de ciudades en constante transformación, aceleradas por procesos de urbanización, cambio climático y crisis de habitabilidad, la posibilidad de anticiparse a los problemas urbanos se ha convertido en un imperativo. Frente a esta realidad, la planificación prospectiva aparece como una herramienta clave, especialmente en un país como Chile, donde las tensiones del desarrollo urbano son visibles y urgentes.

El auge del *Big Data* y los modelos digitales ha abierto un nuevo horizonte para el urbanismo: la posibilidad de simular el comportamiento de la ciudad y proyectar escenarios futuros. Sin embargo, esta promesa, aunque técnicamente posible, enfrenta limitaciones estructurales, institucionales y epistemológicas que no deben ser ignoradas.

"El verdadero valor de los modelos prospectivos no está en predecir exactamente cómo será la ciudad del futuro, sino en permitir comprender qué variables son relevantes, cómo se relacionan entre sí."

La ciudad como sistema: entre datos, modelos y decisiones

La toma de decisiones urbanas nunca ha estado desprovista de datos. Desde los primeros catastrós hasta los censos poblacionales, los planificadores han requerido información para diagnosticar y proyectar. Lo novedoso del escenario actual no es la existencia de datos, sino su volumen, diversidad y velocidad de actualización. En este contexto, surge una hipótesis relevante: para que esta abundancia de datos

sea útil en la planificación, se necesita una triada fundamental -datos, modelos y plataformas de comunicación- que permita traducir esta información en decisiones informadas.

Los modelos operacionales, aquellos que no solo conceptualizan relaciones sino que asignan valores y permiten simulaciones, se vuelven especialmente relevantes. Representan la ciudad como un sistema sociotécnico, donde los individuos y agentes actúan según reglas o motivaciones que pueden ser capturadas por datos y ecuaciones. Pero los modelos no deben ser vistos como oráculos, sino como analogías: laboratorios virtuales donde se ensayan políticas y se analizan efectos.

Chile ha tenido una tradición destacable en el desarrollo de este tipo de modelos, especialmente en el ámbito del transporte y el uso de suelo. Modelos como MUSSA (Francisco Martínez), MEPLAN



Ciudad Parque Bicentenario, Cerrillos, región Metropolitana.

MINVU.

(Marcial Echeñique) y TRANUS (Tomás de la Barra) han sido pioneros en representar la ciudad como el resultado de decisiones individuales bajo restricciones estructurales. Inspirados en la teoría microeconómica, estos modelos han permitido simular escenarios de crecimiento, cambios en el uso del suelo y efectos de políticas de infraestructura. Aunque su desarrollo ha sido notable, lo cierto es que no han logrado consolidarse como herramientas estables y operativas en la planificación urbana cotidiana.

Las limitaciones: institucionales, técnicas y políticas

¿Por qué no contamos hoy con un gran modelo urbano operativo en ciudades como Santiago, pese a estos antecedentes? Parte de la respuesta está en las limitaciones

advertidas hace ya medio siglo por Douglas Lee en su *"Requiem for Large-Scale Models"*: los modelos urbanos a gran escala tienden a ser demasiado complejos, caros y difíciles de interpretar para quienes toman decisiones. Esta advertencia sigue vigente hoy, reforzada por autores como Stan Geertman o Michael Wegener, que señalan cómo el exceso de granularidad o detalle puede ser contraproducente. No siempre es útil modelar todo; muchas veces, entender tendencias generales es más relevante y práctico.

En el caso chileno, la falta de actualización frecuente de ciertos datos, especialmente en movilidad, limita la capacidad de los modelos para reflejar dinámicas actuales. Por ejemplo, la Encuesta Origen-Destino de Santiago no ha sido actualizada en años, lo que impide capturar los cambios recientes en los patrones

de viaje. Si bien hay avances con el uso de datos de telefonía celular, aún no se integran plenamente en sistemas de planificación. La frecuencia y calidad de los datos son esenciales para que los modelos puedan mantenerse operativos, y no convertirse en artefactos estáticos que rápidamente pierden vigencia. Otro obstáculo importante es la distancia entre los modelos y las instituciones. La operación de modelos requiere capacidades técnicas, coordinación entre múltiples actores y continuidad en el tiempo. Sin embargo, las decisiones urbanas suelen responder a otros tiempos: urgencias políticas, cambios de administración, prioridades presupuestarias. Este desfase hace que, en la práctica, muchos modelos no sean utilizados, aunque existan.

Un entorno prometedor, pero disperso

Pese a estas dificultades, no todo es pesimismo. Chile cuenta con un entorno de datos públicos de muy buena calidad, lo que representa una ventaja comparativa. El Censo de Población y Vivienda, el Catastro de Bienes Raíces del Servicio de Impuestos Internos, y otros registros administrativos, permiten construir representaciones detalladas del territorio. Estas fuentes pueden alimentar modelos operacionales robustos, siempre que se integren con actualizaciones dinámicas, como las que proveen sensores urbanos, GPS o redes sociales.

Existen también iniciativas recientes que apuntan en la dirección correcta, como el Centro de Gestión Integrada Regional del Gobierno Regional Metropolitano o el City Lab del Biobío, que buscan articular información desde distintas fuentes para apoyar decisiones estratégicas. Estos proyectos reflejan un cambio cultural: la comprensión de que la planificación debe estar basada en evidencia. Sin embargo, aún operan como islas, sin una arquitectura nacional que los articule.

La realidad es que, en lugar de un gran modelo centralizado, lo que predomina hoy es una ecología de aplicaciones, cada una desarrollada con distintos objetivos, niveles de sofisticación y escalas de análisis. Esta fragmentación responde a una lógica descrita por la Ley de Gall: los grandes sistemas no pueden crearse de cero, sino que deben surgir como evolución incremental de sistemas más simples que funcionan. El desafío, entonces, no es construir el "modelo definitivo",

sino articular progresivamente las herramientas existentes.

Hacia modelos útiles y comprensibles

Una lección clave que se desprende de la experiencia internacional y nacional es que los modelos más útiles no son necesariamente los más complejos. Para que sean efectivos como herramientas de decisión, deben ser comprensibles, trazables y estar alineados con las dinámicas que representan. Esto implica modelos simples, pero bien calibrados; herramientas que permitan experimentar con escenarios, pero que también puedan ser explicadas en una reunión de gabinete o una audiencia pública.

En este sentido, la inteligencia artificial, que ha revolucionado muchos sectores, aún no ha logrado integrar plenamente los modelos urbanos de gran escala. Su capacidad predictiva es innegable, pero su opacidad dificulta su uso en contextos donde la trazabilidad y la legitimidad de las decisiones son claves. A diferencia de los modelos econométricos tradicionales, que permiten entender relaciones causales, los modelos de aprendizaje automático suelen funcionar como cajas negras.

Por eso, el verdadero valor de los modelos prospectivos no está en predecir exactamente cómo será la ciudad del futuro, sino en permitir comprender qué variables son relevantes, cómo se relacionan entre sí y cómo podrían responder ante ciertos cambios o políticas. Son herramientas de exploración, no bolas de cristal.

Conclusión: una oportunidad en construcción

Las posibilidades de una planificación prospectiva de las ciudades en Chile son reales, pero dependen de una construcción institucional y técnica sostenida en el tiempo. No se trata de esperar un gran modelo que resuelva todo, sino de avanzar hacia una infraestructura de conocimiento urbano que combine datos de calidad, modelos bien diseñados y plataformas de comunicación efectiva con quienes toman decisiones. Esto exige una apuesta de largo plazo, que supere la fragmentación actual y reconozca las limitaciones, sin dejar de aprovechar las oportunidades.

El reto está en usar la inteligencia no solo para modelar, sino también para decidir mejor. Para anticiparse, aprender de los errores y construir, entre todos, ciudades más justas, resilientes y habitables **R**

EVOLUCIÓN DE ACTIVIDADES CRIMINALES EN BARRIOS DE CHILE, 2017-2022

**Matías Garretón Velasco.**

Arquitecto, Máster en Desarrollo Territorial del I. de Urbanismo de París, PhD en Urbanismo y Planificación de la U. Paris Est. Académico del Depto de Planificación y Ordenamiento Territorial de la Facultad de Cs. de la Construcción y Ordenamiento Territorial, UTEM.

Desde el año 2017 ha ocurrido una transformación profunda de la criminalidad en Chile. Redes transnacionales de crimen organizado (CO) se instalaron en el país (Ministerio Público, 2024), aumentaron los crímenes violentos y los casos de corrupción institucional. Esto ha tenido un impacto territorial relevante en muchos barrios del país, por el aumento de la frecuencia de crímenes violentos y lucrativos.

El objetivo de este artículo es identificar los territorios más afectados por esta evolución y elaborar una tipología que permita diferenciar los fenómenos criminales subyacentes. Con esto se espera contribuir al conocimiento de este fenómeno desde la criminología geográfica, con información relevante para la su comprensión territorial y para el diseño de políticas y planes locales para contenerlo.

"La planificación urbana puede cumplir un rol preventivo fundamental. El fortalecimiento del tejido social y la revitalización de centros urbanos es clave para activar el control social interfaz del espacio público y privado"

Marco conceptual y contexto nacional

En la evolución de la complejidad criminológica es necesario diferenciar niveles progresivos de estructuración (Abadinsky, 2012): (1) criminales individuales o cómplices esporádicos, (2) organizaciones criminales, estructuras recurrentes de cooperación criminal con fines de lucro ilegal y (3) CO, con estructuras jerarquizadas y capacidad de ocultarse mediante lavado de dinero y corrupción.

En América Latina, durante la última década, ha surgido una

variante de crimen organizado predatorio (COP), que utiliza niveles extremos de violencia para obtener ingresos a través de explotación de personas, extorsión y secuestros, además de mercados ilegales de drogas y de armas (Bergman, 2023; Ruth et al., 2015). En Chile, el COP se infiltró entre oleadas masivas de inmigración desregulada desde Venezuela, tras el acuerdo de Cúcuta (2017) y la creación de la "Visa de Responsabilidad Democrática" (2018).

Los inmigrantes son mayoritariamente un aporte cultural y económico para el país (Baeza, 2019), y son las principales víctimas del COP (MAJME, 2022). Es esencial integrarlos y protegerlos, sin criminalizarlos, porque al excluirlos se facilita el negocio predatorio. La punta de lanza del COP en Chile ha sido la trata de personas para prostitución, mercado que ha crecido exponencialmente con la

explotación de inmigrantes (Ministerio Público, 2024). Otros mercados criminales, como el tráfico de armas, de drogas sintéticas, de robo de madera y, a menor escala, extorsión y secuestros, se han expandido desde el año 2017 (Ministerio Público, 2024). La tendencia al alza de los homicidios (2017-2022) se ha revertido levemente, pero esto podría deberse al paso a una fase de estabilización del CO, que busca el lucro, no la violencia.

En este nuevo contexto criminal, las organizaciones criminales nacionales cometen la mayoría de los delitos y es probable que varias de ellas hayan evolucionado a niveles de complejidad clasificables como CO.

Metodología

Se desarrolla un diagnóstico geográfico de la evolución de la delincuencia en Chile con información de casos y denuncias policiales georreferenciados (2017-2022), enfocándose en cuatro tipos de delitos: (1) homicidios, (2) uso ilegal de armas, (3) infracciones a la ley de drogas y (4) trata de personas. Estos eventos fueron agregados a nivel de zonas y localidades censales y se calculó la variación de frecuencia de cada tipo entre los años 2017-2022.

En el análisis cartográfico, sólo se representa las zonas o localidades con un aumento de 100% o más en estos tipos de delitos, es decir, la duplicación o más en el período.

Resultados

El tráfico de drogas es el mayor mercado ilegal en Chile y se expande principalmente por la penetración de drogas sintéticas como la ketamina, que ha crecido un 298% anual entre 2017-2022 (Ministerio Público, 2024). Es difícil estimar el volumen de la trata de personas para prostitución, porque su persecución penal es poco efectiva, pero las denuncias a Carabineros sugieren que ha crecido al menos un 30% anual en este período. El control territorial de estos mercados suele asociarse con crímenes violentos como homicidios (+12% anual en 2018-2022) y uso ilegal de armas (+12% anual).

La evolución geográfica de estos cuatro tipos de crímenes muestra patrones territoriales que sugieren el desarrollo de tres formas de CO.

Primero, áreas urbanas con aumento de crímenes específicos en grupos de barrios cercanos pero

Aumento de la frecuencia de los delitos 2017-2022

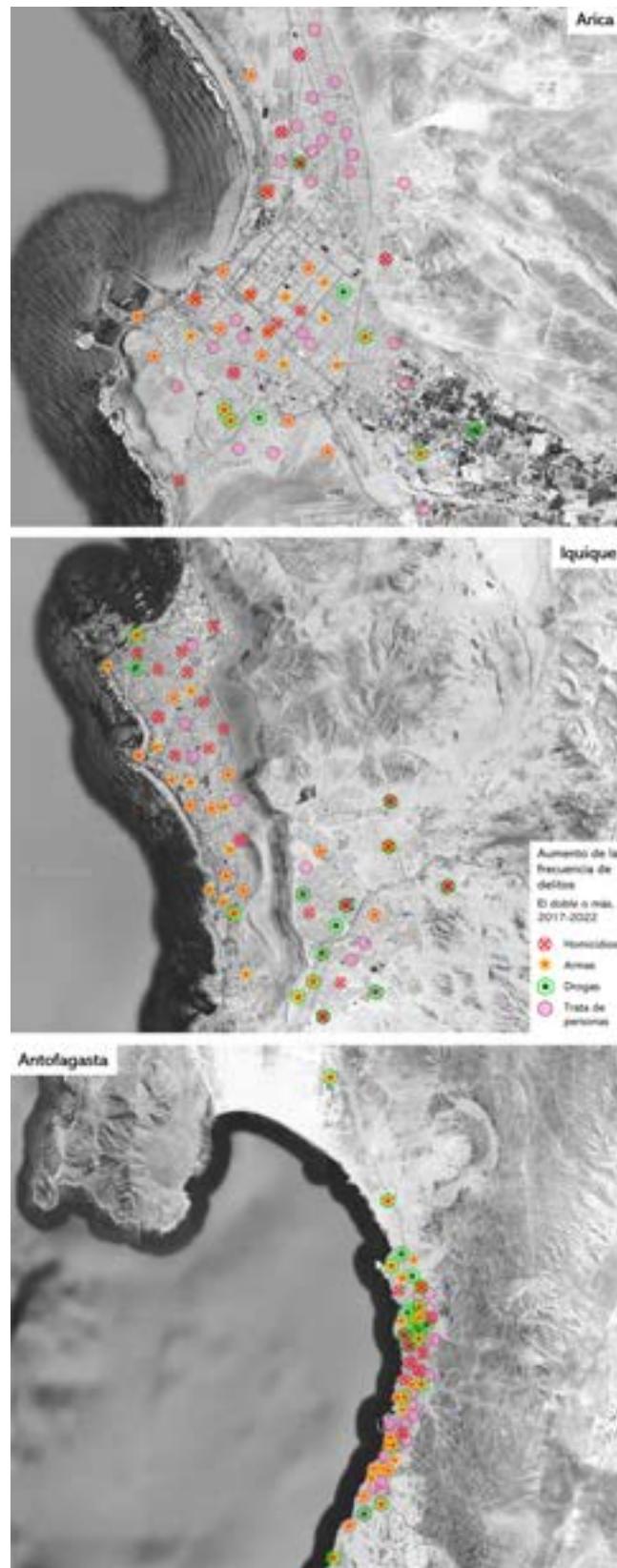


Figura 1. Evolución de los crímenes en ciudades del norte.

Archivo del autor.

distintos. Se diferencian áreas de tráfico de drogas, de trata y aumentos puntuales de uso ilegal de armas y homicidios. Esto es característico de actividades criminales organizadas y relativamente estables, obteniendo ingresos en barrios donde se evita la violencia excesiva, mala para los negocios. Es probable que en estos territorios haya ocurrido complejización de organizaciones criminales locales a estructuras de CO.

El ejemplo más claro de este patrón es el Gran Valparaíso, especialmente Casablanca, al este de esta conurbación (Figura 2). Esto también se observa en barrios marginales de ciudades como el Gran Concepción, Gran Coquimbo y otras.

Segundo, territorios forestales con aumento del uso ilegal de armas y del tráfico de drogas, en extensas áreas rurales e intensificados en ciudades. Esto probablemente corresponde a la expansión del CO de robo madera, con uso de armas para dominación territorial más que con intención letal.

Un nítido ejemplo de esto es la región de Ñuble, que muestra una escalada generalizada del uso ilegal de armas, concentrado en la ciudad de Chillán (Figura 3). También es el caso de la región de La Araucanía y su capital, Temuco.

Tercero, conglomerados de aumento de crímenes violentos y lucrativos, muy próximos o superpuestos en centros, con convergencia de los cuatro tipos de crímenes analizados, especialmente homicidios. Esto sugiere una intensa disputa por el control territorial entre organizaciones criminales emergentes. Además, este patrón se observa principalmente en barrios que acogen a las mayores comunidades de inmigrantes en Chile. Es probable que este patrón corresponda a la colonización de COP transnacional.

El Gran Santiago es un ejemplo impactante de estos fenómenos, con un cúmulo denso de duplicación de estos crímenes desde el casco histórico hacia el oeste y el sur, en densas áreas urbanas de ingreso medio y bajo (Figura 2). También es el caso de barrios céntricos en Arica, Iquique y Antofagasta (Figura 1).

Aumento de la frecuencia de los delitos 2017-2022

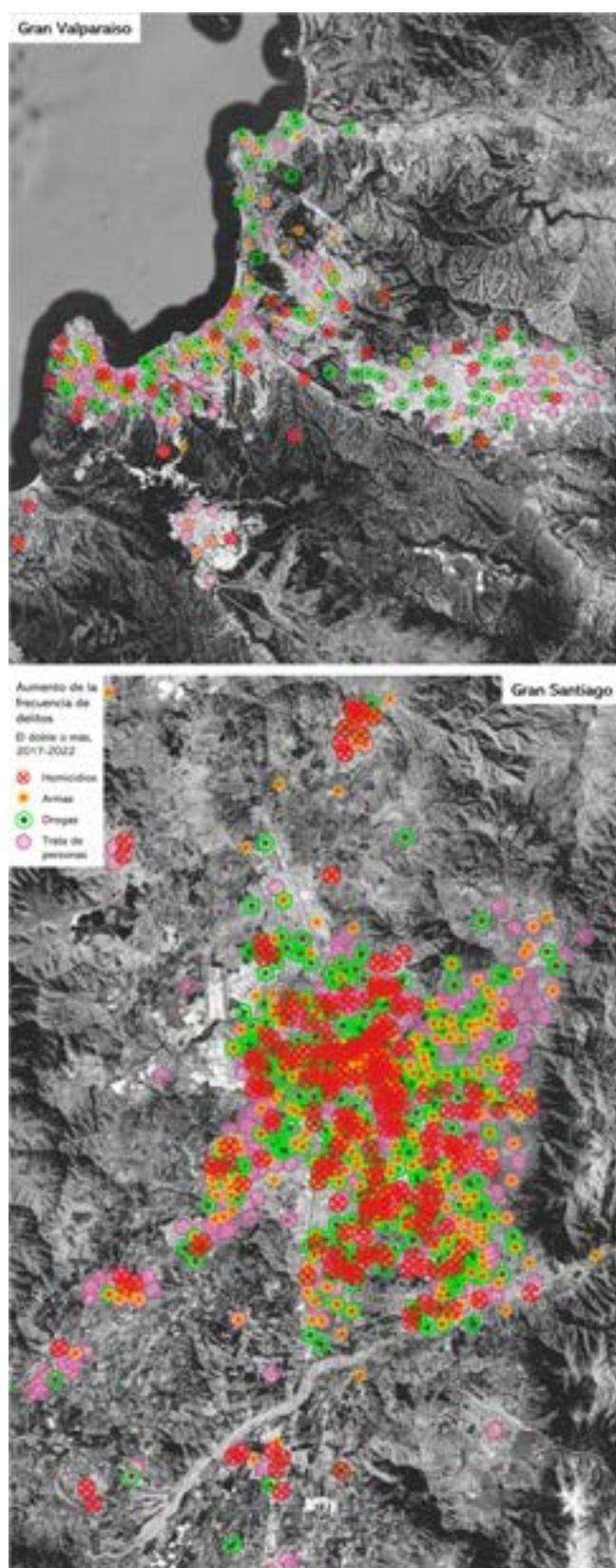


Figura 2. Evolución de los crímenes en metrópolis centrales.

Archivo del autor.

Aumento de la frecuencia de los delitos 2017-2022

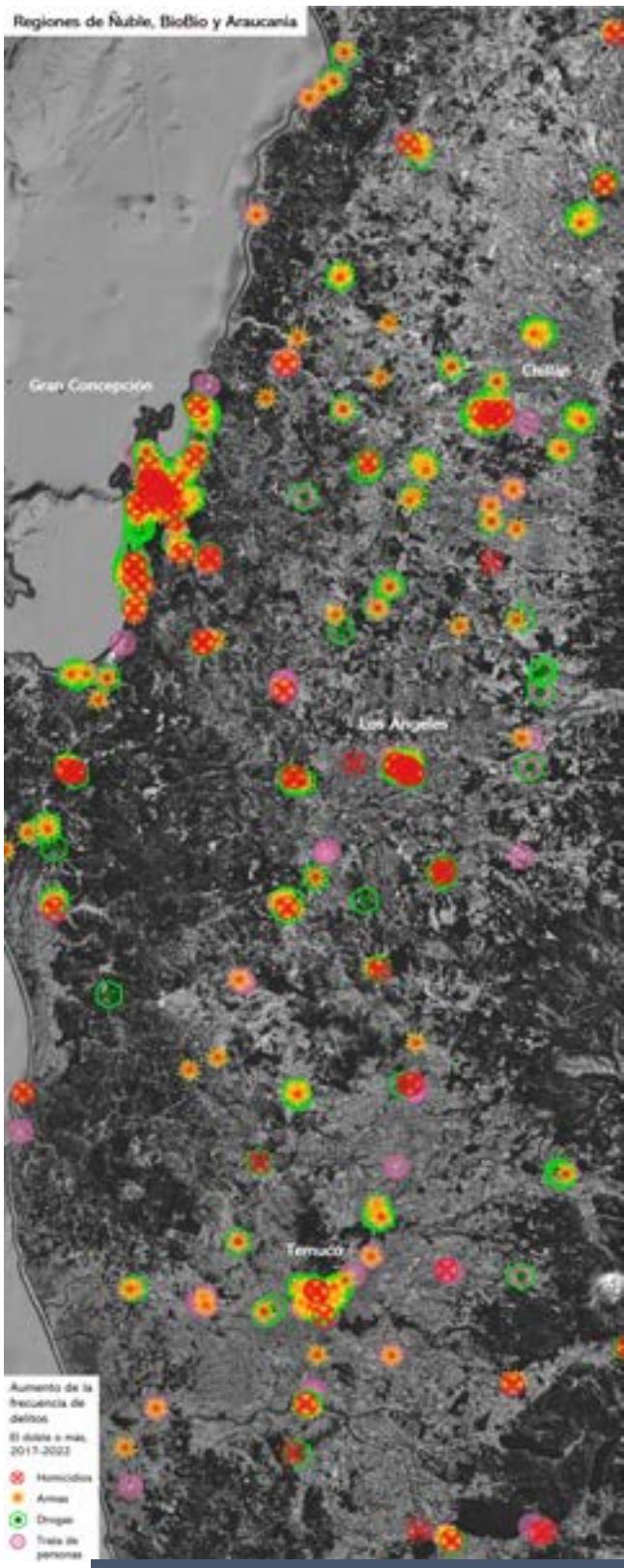


Figura 3. Evolución de los crímenes en regiones forestales.

Archivo del autor.

Conclusión

El CO se ha desarrollado en Chile en el período 2017-2022 con distintas variantes en barrios céntricos, marginales y áreas rurales. Esto ha tenido un impacto relevante en la seguridad de la población, especialmente por el aumento de nuevas prácticas criminales muy violentas en barrios céntricos. Además, han surgido formas tradicionales de CO en territorios marginales y rurales, que tienen una participación mayoritaria en mercados criminales establecidos y crecientes.

Esta evolución exige actualizar la legislación y políticas de seguridad, generando capacidades para enfrentar estructuras sofisticadas de CO. Esto requiere combinar estrategias nacionales de control de la corrupción y de vigilancia de las rutas de dinero ilegal (Kleemans, 2015), con planes territoriales específicos para enfrentar distintas manifestaciones locales de este flagelo.

El espacio urbano y territorial es un recurso que el CO explota hábilmente. La alta densidad y el anonimato de los centros urbanos invisibilizan delitos como la trata de personas, mientras que la segregación de barrios marginales facilita el control territorial criminal. Asimismo, la configuración logística urbano-rural es estratégica para el desarrollo de mercados ilegales extractivos.

Para contrarrestar esto, la planificación urbana puede cumplir un rol preventivo fundamental. El fortalecimiento del tejido social y la revitalización de centros urbanos es clave para activar el control social en la interfaz del espacio público y privado, especialmente a través del rol de vigilancia de comerciantes en primeros pisos. La fiscalización y recuperación de inmuebles subutilizados o capturados es fundamental para contrarrestar la presencia y acumulación patrimonial del CO. La inversión en equipamiento es estratégica para instalar una presencia estatal fuerte en barrios marginales y así evitar la reproducción de la delincuencia. En suma, el control del territorio es un recurso esencial para la propagación del CO, por lo que la planificación basada en evidencia es una herramienta fundamental para prevenir su expansión **R**.

Referencias

Abadinsky, H. (2012). Organized Crime. Cengage Learning.

Baeza, P. (2019). Incorporación de inmigrantes sudamericanos en Santiago de Chile: redes migratorias y movilidad ocupacional. *Migraciones Internacionales*, 10 (1), 1-28. <https://doi.org/10.33679/rmi.v1i1.2145>

Bergman, M. (2023). El negocio del crimen: el crecimiento del delito, los mercados ilegales y la violencia en América Latina. Fondo de Cultura Económica.

Kleemans, E. R. (2015). Follow the money: introduction to the special issue 'financial aspects of organized crime'. *European Journal on Criminal Policy and Research*, 21(2), 213-216. <https://doi.org/10.1007/s10610-015-9279-5>

Mesa de Acceso a la Justicia de Migrantes y Extranjeros. (2022). 5º Boletín. Mesa de Acceso a la Justicia de Migrantes y Extranjeros. <https://bibliotecadigital.indh.cl/server/api/core/bits-treams/f07ad090-48b1-4e2f-af7da160b4a41fa/content>

Ministerio Público. (2025). Informe: crimen organizado en Chile. Ministerio Público de Chile. https://www.fiscalia-dechile.cl/sites/default/files/documentos/InformeCrimenOrganizado_%20FINAL.pdf

Ruth, T., Matusitz, J., & Wan, T. T. H. (2015). Understanding predatory organised crime through network governance theory. *Social Change*, 45(4), 587-604. <https://doi.org/10.1177/0049085715602790>



Barrio Las Quintas, región de Tarapacá.

MINVU

LA POLÍTICA URBANO-TERRITORIAL COMO PROMOTOR DE LA COHESIÓN SOCIAL



Cristóbal Ignacio Ortiz Vilches.
Sociólogo. Magíster en Desarrollo Urbano. Asistente de Investigación del COES.



María Luisa Méndez Layera.
Doctora en Sociología. Directora e Investigadora Principal del COES.

En tiempos marcados por el avance de la fragmentación social, situar la cohesión al centro de la política pública se vuelve una tarea ineludible. Sostenemos que la política urbano-territorial juega un rol clave para mejorar la convivencia colectiva y los vínculos comunitarios. En esta línea, analizamos los desafíos a los que se enfrenta la política centrada en la cohesión social a escala barrial, debido a que es el lugar en el cual se desarrollan gran parte de las interacciones y los lazos cotidianos.

La política urbana habitacional ha estado centrada, históricamente, en la provisión de vivienda. Sólo en los últimos 20 años -a partir de la creciente exclusión de los "con techo" (Rodríguez & Sugranyes, 2004) y el impulso del primer programa Quiero Mi Barrio (año 2006)- la intervención pública

"La vulnerabilidad sociourbana ya no se concentra solo en las grandes urbes, sino también en zonas de menor densidad poblacional que podrían estar erosionando los vínculos sociales debido a las aceleradas transformaciones demográficas y urbanas."

se propuso abordar la cuestión de los vínculos sociales en los barrios marginados de las ciudades chilenas. Desde entonces, la política urbana habitacional experimentó un giro hacia una "mirada barrial" (Greene et al., 2014), cuyo propósito no se limitaba sólo a reducir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda, sino también fortalecer a la comunidad barrial a través de procesos participativos de regeneración urbana. Esta mirada

no sólo ha nutrido programas emblemáticos como el Quiero Mi Barrio, sino también la ya promulgada Ley de Integración Social para la Planificación Urbana y el reciente Plan Ciudades Justas del Minvu.

¿Cómo concretar una intervención pública que promueve la cohesión social?

La agenda de investigación territorial del Centro de Estudios de Conflicto y Cohesión Social (COES) entrega las claves que permiten aproximarse a esta interrogante (e.g. Méndez et al., 2021; Link et al., 2022; Ortiz, 2023; Otero et al., 2024; Ruiz-Tagle et al., 2023).

Esta agenda definió la cohesión barrial como *la fortaleza de los vínculos que mantienen unido al colectivo vecinal*, expresada en tres

componentes: (i) el apego al barrio, (ii) la calidad de las relaciones vecinales y (iii) el compromiso con el bien común; las que conforman las dimensiones: simbólica, relacional y política, respectivamente. Con esta definición, posicionamos a la cohesión como un barómetro social clave en la trama de las transformaciones urbanas contemporáneas, que ha permitido hacer mejoras al diseño de las políticas urbanas y territoriales.

En segundo lugar, la agenda territorial permitió refinar el diagnóstico sobre el deterioro comunitario asociado a la nueva pobreza urbana. De esta manera, la investigación del COES ha mostrado que la cohesión barrial no es tanto un activo que la modernización arrebató a los grupos marginalizados, sino el resultado de condiciones de acceso al suelo que benefician a ciertos barrios en detrimento de otros. En otras palabras, postulamos que la cohesión vecinal tiende a ser más robusta en las zonas de altos ingresos, pues sus ventajas espaciales –como espacios públicos de calidad y servicios– facilitan la apropiación del entorno, el imaginario de éxito y, en definitiva, el sentido de pertenencia. En el otro extremo, observamos que los barrios desventajados enfrentan una erosión comunitaria debido a dos mecanismos: el estigma territorial, que perjudica la autoimagen de los residentes y, más recientemente, el sentimiento de inseguridad que ha mermado las relaciones entre vecinos.

Para identificar los desafíos de una política urbana centrada en la cohesión barrial, analizaremos las tendencias de sus tres dimensiones –simbólica, relacional y política– y los mecanismos clave; reputación y

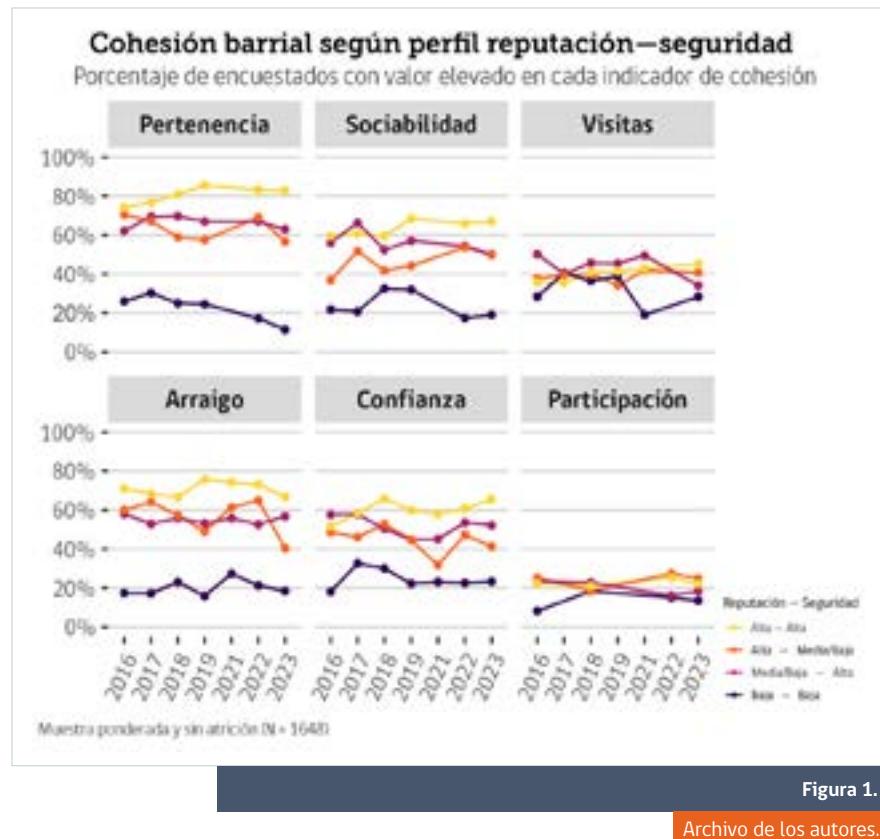


Figura 1.

Archivo de los autores.

seguridad. Estas tres dimensiones son operacionalizadas mediante sus respectivos indicadores:

- Simbólica: sentido de pertenencia y arraigo al lugar;
- Relacional: sociabilidad, confianza en vecinos vecinal y visitas a vecinos;
- Política: participación en juntas vecinales (JJVV).

La seguridad se refiere a cuán seguros se sienten los encuestados en su barrio. Mientras que la reputación territorial alude a su percepción sobre cómo los agentes externos evalúan su lugar de residencia.

La Figura 1 muestra la evolución de estos indicadores en una muestra urbana nacional de personas entre 18 y 75 años del Estudio Longitudinal del COES (2016–2023). Los indicadores de cohesión

fueron agrupados por distintas combinaciones de los niveles de reputación y seguridad.

En primer lugar, observamos que los residentes que perciben una alta reputación y seguridad en el barrio concentran los niveles más altos de cohesión barrial, a excepción de las visitas y participación que se igualan a los demás grupos en un bajo compromiso generalizado. Luego, ocurre lo contrario en los grupos que perciben estigma (i.e. baja reputación) e inseguridad, cuyos indicadores de cohesión son los más bajos y mantienen una creciente brecha en el apego.

En definitiva, se observa una disparidad entre las dimensiones de la cohesión: mientras que los aspectos simbólicos y relacionales tienen un mejor desempeño en la mayoría de los grupos, estos no logran traducirse en un mayor

compromiso y participación organizada en el barrio.

El segundo análisis revela las diferencias territoriales de dos indicadores continuos de la cohesión barrial -pertenencia y sociabilidad-, así como de la reputación y la seguridad. En la Figura 2 observamos que los problemas de baja cohesión, inseguridad y estigma territorial se concentran en la región Metropolitana, pero también en las regiones del norte grande Antofagasta y Atacama, así como la región de Los Lagos en el sur. Estos resultados evidencian una geografía

desigual de la cohesión barrial, donde la vulnerabilidad sociourbana ya no se concentra solo en las grandes urbes, sino también en zonas de menor densidad poblacional que podrían estar erosionando los vínculos sociales debido a las aceleradas transformaciones demográficas y urbanas.

Como vimos, la política urbano-territorial ha incorporado paulatinamente el concepto de cohesión social en el centro de la intervención estatal, apoyándose asimismo en investigación de vanguardia para analizar

las causas estructurales que determinan la cohesión a escala barrial. Aunque estos esfuerzos permitieron fortalecer programas gubernamentales históricos, presentan algunos nudos y desafíos. Primero, los diagnósticos deben considerar la especificidad territorial, pues las desigualdades socioespaciales, entre y dentro de las regiones, tienen impactos específicos que ameritan intervenciones pertinentes caso a caso. A ello se suman las problemáticas emergentes: la proliferación de campamentos, la migración masiva e irregular y el crimen organizado

Cohesión barrial y sus correlatos según región de Chile

Promedio regional ponderado para cada indicador (1 bajo y 5 alto)

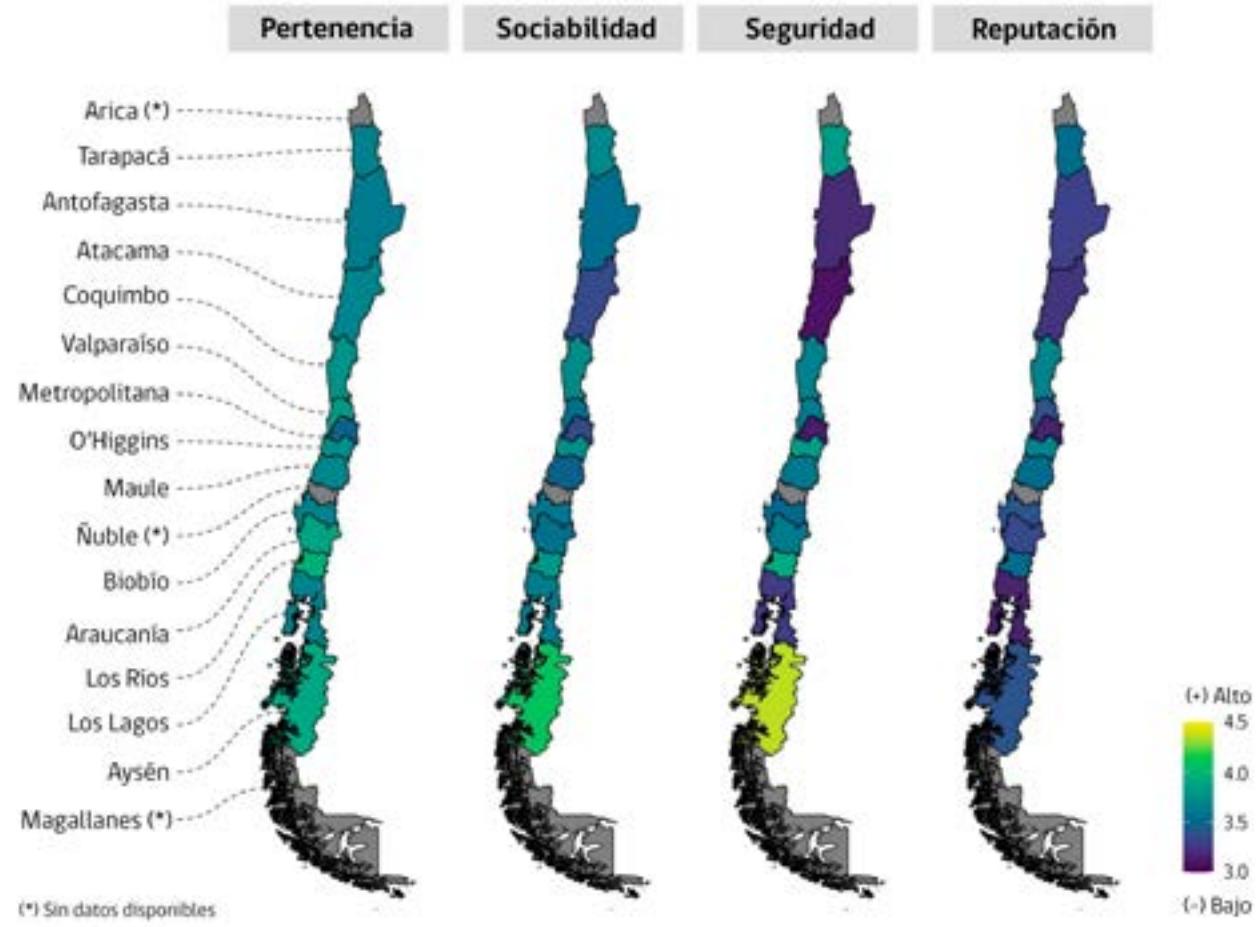


Figura 2.

Archivo de los autores.



Parque Mapocho Río, región Metropolitana.

MINVU.

que amenazan con disputar el control territorial.

Segundo, si bien este diagnóstico multidimensional exige la intersectorialidad de la política, la intervención territorial tiene el desafío de promover la gobernanza comunitaria del barrio, labor que históricamente recayó en las juntas de vecinos, hoy en claro declive. Esto denota que la cohesión barrial está desigualmente distribuida; y que los lugares marcados por el estigma y sentimiento de inseguridad experimentan desapego, desarraigamiento y desconfianza. En estos ámbitos la política tiene mucho que aportar, como lo están haciendo, entre otros, los programas de Regeneración de Conjuntos Habitacionales, Pequeñas Localidades y la identificación de Zonas de Interés Público (ZIP) a cargo del Minvu

Referencias

- Greene, M., Link, F., Mora, R., & Figueroa, C. (2014). De la casa al barrio. *ARQ* (Santiago), 86, 78-87. <https://doi.org/10.4067/S0717-69962014000100012>
- Link, F., Señoret, A., & Valenzuela, F. (2022). From community to public familiarity: neighborhood, sociability, and belonging in the neoliberal city. *Urban Affairs Review*, 58(4), 960-995. <https://doi.org/10.1177/10780874211021512>
- Méndez, M. L., Otero, G., Link, F., López Morales, E., & Gayo, M. (2021). Neighbourhood cohesion as a form of privilege. *Urban Studies*, 58(8), 1691-1711. <https://doi.org/10.1177/0042098020914549>
- Ortiz, C. (2023). Desigualdad socioespacial y cohesión barrial en el Gran Santiago: de los «efectos de barrio» a los «efectos subjetivados» [Tesis de magíster]. Pontificia Universidad Católica de Chile. <https://doi.org/10.7764/tesisUC/EUR/103524>
- Otero, G., Ramond, Q., Méndez, M. L., Carranza, R., Link, F., & Ruiz-Tagle, J. (2024). The damages of stigma, the benefits of prestige: examining the consequences of perceived residential reputations on neighbourhood attachment. *Urban Studies*, 61(3), 462-494. <https://doi.org/10.1177/00420980231186141>
- Rodríguez, A., & Sugranyes, A. (2004). El problema de vivienda de los «con techo». *EURE*, 30(91), 53-65. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612004009100004>
- Ruiz-Tagle, J., Álvarez, M., & Labbé, G. (2023). Urban marginality and institutional effects: disinvestment, inefficacy, and stigmatization in Santiago de Chile. *Journal of Urban Affairs*, 46(10), 2109-2128. <https://doi.org/10.1080/07352166.2022.2150198>

ARTÍCULO

PERTINENCIA TERRITORIAL Y SU IMPORTANCIA EN LAS POLÍTICAS PÚBLICAS EN CHILE



Paola Jirón Martínez.

Doctora en Planificación Urbana y Regional *London School of Economics and Political Science*. Presidenta Consejo Nacional de Desarrollo Territorial (CNDT).

El enfoque territorial permite orientar la forma en que se comprende y actúa sobre el territorio, reconociendo "los vínculos funcionales, ecológicos y sociales entre los distintos tipos de asentamientos humanos y sus sistemas naturales". Este enfoque se alinea con la discusión internacional y académica al respecto, reconoce que el desarrollo urbano o rural no puede entenderse de manera aislada, sino como parte de relaciones interdependientes y dinámicas que lo integran. Esta mirada avanza hacia una comprensión del territorio como un espacio socialmente construido donde confluyen múltiples escalas, actores y formas de habitar, constituyendo un eje estratégico de las políticas públicas que trasciende límites administrativos, y cuya identidad, vocaciones y capacidades específicas deben ser reconocidas.

Esta forma de entender el territorio implica reconocer que

las intervenciones en un lugar generan efectos más allá de sus límites administrativos, y que las políticas públicas deben adaptarse a los contextos específicos donde se implementan. Este enfoque reconoce que el territorio presenta al menos seis atributos centrales: relacional, continuo, dinámico, diverso, multidimensional y político.

"Una comprensión del territorio como un espacio socialmente construido donde confluyen múltiples escalas, actores y formas de habitar."

La comprensión y transformación de las ciudades y asentamientos urbanos y rurales desde un enfoque territorial permite diseñar e implementar intervenciones pertinentes, al considerar la diversidad de realidades y

dinámicas que configuran los distintos espacios del país. Este enfoque refuerza la necesidad de políticas públicas situadas, apropiadas y capaces de responder a las especificidades de cada territorio y de promover un desarrollo justo e inclusivo.

La pertinencia territorial se refiere el grado en que las políticas, programas, proyectos o intervenciones se ajustan a las características, necesidades y potencialidades específicas de un territorio. Este concepto subraya la importancia de reconocer y respetar las particularidades económicas, sociales, culturales, ambientales y políticas de un lugar para asegurar la efectividad y sostenibilidad de las acciones implementadas y el bienestar de las personas.

Esta mirada se puede incorporar en políticas públicas por medio de la generación de instrumentos flexibles y dinámicos, que puedan

Dimensión	Elementos descriptores
Socioecológica	Geomorfológico, climático, servicios ecosistémicos, paisaje y riesgos naturales y socioambientales.
Sociocultural	Formas y modos de vida, arraigo/afecto, vulnerabilidad social, interculturalidad, prácticas tradicionales y patrimonio material e inmaterial.
Económico-productiva	Vocación productiva, potencialidades económicas y empleo, consumo, origen de bienes que se consumen, relaciones económicas entre localidades.
Asentamiento humano	Habitabilidad (vivienda, servicio básicos e infraestructura), densidad poblacional, accesibilidad y ubicación espacial, sistemas de localidades y cohesión territorial.
Gobernanza	Aspectos técnicos, políticos y administrativos relacionados con el diseño, implementación y evaluación de instrumentos de políticas públicas, que forman parte del ejercicio de la autoridad económica, política y administrativa para administrar los asuntos de un país a todos los niveles de gobierno; comprende los mecanismos, los procesos y las instituciones a través de las cuales los ciudadanos y los grupos articulan sus intereses, ejercen sus derechos legales, cumplen sus obligaciones y resuelven sus diferencias.

Dimensiones y descriptores de relevancia para la caracterización del territorio.

CNDT.

adaptarse a las especificidades de cada territorio en las distintas etapas de los procesos de intervención territorial, diferenciadas de la estandarización nacional, considerando las etapas del ciclo de política pública. Además, será necesario establecer mecanismos de acción intersectoriales, que promuevan la descentralización y que velen por la participación de los actores en todas las etapas del ciclo de políticas públicas, para lograr una mayor equidad y cohesión territorial.

Con el fin de operacionalizar la pertinencia territorial, se identifican cinco dimensiones fundamentales, que permiten relevar las características más representativas y singulares del territorio, ya sea a escala local, comunal o regional. Las instituciones o actores responsables deberán encargarse de integrarlas en las estrategias de intervención y adaptar lo necesario para lograr que su iniciativa sea lo suficientemente

pertinente al territorio que se busca impactar.

Estas dimensiones son orientadores de procesos de análisis de pertinencia, y podrían ser unas u otras más relevantes en función de la intervención a realizar o del contexto territorial, al igual que los elementos descriptores, existiendo distintos mecanismos para integrar en las diversas fases de la acción pública, dependiendo el tipo de iniciativa y la etapa en que ésta se encuentra.

La gobernanza es una dimensión transversal que resulta fundamental para entender cómo se comportan las políticas públicas e iniciativas del Estado en los territorios, sus dinámicas y posibles oportunidades de mejora en su diseño e implementación.

En síntesis, la gobernanza representa uno de los principales desafíos para la implementación de políticas con pertinencia territorial.

Además, resulta fundamental para abordar la necesidad de promover un enfoque multinivel y multiescalar, fomentando la participación efectiva de los actores en todos los niveles. Esto implica establecer relaciones de cooperación y colaboración entre comunidades, municipalidades, gobiernos regionales y el nivel nacional. De esta manera, se contribuye a un desarrollo integral y sostenible, reduciendo las desigualdades territoriales y adaptándose a las especificidades de cada territorio **R**.





GOBERNAR, DUDAR

Hubo un tiempo -no tan lejano, los años noventa- en que circularon con brillo dos voces-fuerza: "atinar" y "así es".

Así es -se decían unos a otros-, afirmándose, convenciéndose en el eco que hacía resonar la fuerza de lo ya resuelto. Atinar: asunto de tiempo. El arte era esa presteza, como si se tratara de un ser ya resuelto en toda divagación o duda demorosa.

Ese gesto de los noventa -y su resonancia menor, la autocomplacencia tan recordadas- lo que hoy no tiene ninguna posibilidad.

Toca sentir el peso de la historia, dudar, vibrar con lo incierto.

"Tanta casa nueva...", le comentaba a la señora que me vendía una bebida en un almacén del pueblo El Cajón, entre Olivar y Coinco, por El Abra.

Me respondió:

-Mire, soy oriunda del Cajón, y hay veces que miro y me cuesta

hacerme la idea.

Incierto no lo que viene, sino lo que ya es, y que no cabe en las certezas anteriores, en esa idea, imagen, dibujo. Y ese vibrar de todo -eso, lo incierto- se registra primero en el verbo que ha de hablarlo, y le yerra.

"Incierto no lo que viene, sino lo que ya es, y que no cabe en las certezas anteriores, en esa idea, imagen, dibujo."

Luego, en los mapas y cartografías, que quedan fuera de foco o, como sea, ya no terminan de encajar con los flujos vitales que, por todas partes, y por muchas razones, los desbordan.

Decía Tomás de Aquino: ver para creer. Replicaba Maturana: creer para ver. Quizá hoy -en tiempos inciertos y viniendo de certezas tan arraigadas- se imponga algo más: *no creer para volver a ver*.

En vez del Credo, tan útil antaño, el Dudo.

Dudo de las regiones y de las comunas. Sobre todo, dudo de ordenar el mundo bajo el esquema región/comuna. Así vienen los datos, así se organiza el Estado, así hasta terminamos creyéndonoslo. Pero el caso es que la región no existe en los flujos cotidianos de sus gentes, no más allá de la vida de intendencia, no muy lejos del centro de sí misma. La vida social no cruza el cordón costino como si nada; tampoco los cordones inter-cordilleranos en que ha sido recortado nuestro paisaje físico.

Las comunas no alcanzan a contener la vida social que las compone y recorre. Hay flujos de ida y vuelta entre comunas vecinas, no entre cualesquiera y con plena lógica territorial. Es el espacio intercomunal, comarcas bien vividas y sabidas, que casi no existen para el Estado ni en los nombres.



Vivienda en Chonchi, región de Los Lagos.

MINVU.

Sin embargo, dentro de esas comarcas es que se da la vida social. Porfiada la gente, como los espinos.

¿No es acaso Santiago una Ciudad, por ejemplo, y debería pensarse y gobernarse como tal? Ni como región Metropolitana ni como comunas se llega. Y, sin embargo, es como si la tal ciudad ni existiera. Así le pasa a la centena de comarcas de Chile: las que no existen.

Más que dudar, no creo en lo que llaman "territorios rurales". Ese nombre -palabra ajena- intenta nombrar lo que en Chile viene cambiando por camino propio. "Territorio rural" es el concepto y la estrategia de la OCDE para orientarse frente a los antiguos

campos europeos, cuando desde los años 80 empezaron a desagrarizarse y despoblararse. Importar esa noción -y sus supuestos- a los campos chilenos es absurdo. Allí: desagrarización. Aquí: reagrarización. Allí: despoblamiento. Aquí: repoblamiento. No puede usarse el mismo concepto para designar dos realidades exacta y estructuralmente opuestas, en los mismos ejes que el concepto pretende enfocar.

Lo grave, más allá del absurdo, es que la forma real de nuestros territorios -y su potente, inesperada historia de transformaciones en los últimos 50 años- queda sin concepto y sin mapa.

De hecho, hablar y mapear esos territorios es hoy, muchas veces, no hablar ni mapear el Chile

agrario. Chile de la fruta, forestal, del salmón y sus paisajes (por lo demás, más urbanos que rurales). De paso: si ahora las ciudades de los campos también son rurales ¿cómo se llaman entonces los pueblos? ¿"Rurales-rurales"? Ni sensato, ni respetuoso. Inaceptable.

En tiempos de incertidumbre: cuidado.

No miedo -ni menos soberbia-: pensar. "Para cambiar el futuro", decía una niña de la Escuela de Zúñiga. Eso es querer un plan. Y se lo estamos debiendo **R**

HACIA UNA NUEVA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL EN CHILE CON DIRETRICES DE SUSTENTABILIDAD Y CAMBIO CLIMÁTICO



Natalia Escudero Peña.

Arquitecta, Magíster en Arquitectura Urbana, Doctora en Urbanismo Sustentable l'Université Catholique de Louvain, Bélgica. Profesora Asociada del Depto. de Urbanismo, FAU, U. de Chile.

Chile, por su ubicación geográfica y diversidad de latitudes, es uno de los países más afectados por el cambio climático, presentando siete de los nueve criterios de vulnerabilidad enunciados por la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el cambio climático, a saber: "posee áreas costeras de baja altura; zonas áridas y semiáridas; zonas de bosques; territorio susceptible a desastres naturales; áreas propensas a sequía y desertificación; zonas urbanas con problemas de contaminación atmosférica y ecosistemas montañosos" (MMA, Plan de Acción Nacional de Cambio Climático 2017-2022).

El Grupo de Expertos Intergubernamentales sobre la Evolución del Clima (GIEC) establece que, por un lado, es necesario disminuir las emisiones de gases de efecto invernadero y, por otro lado, reducir la vulnerabilidad de los sistemas naturales y humanos. En Chile, considerando las altas

tasas de urbanización (87,8 % según el censo 2024), la vida de las personas que habitan las ciudades se ve seriamente afectada. De esta manera, las problemáticas urbanas constituyen una oportunidad y una urgencia por incorporar criterios para el logro de la sustentabilidad territorial y urbana y para enfrentar los efectos del cambio climático (mitigación y adaptación) en los instrumentos de planificación.

"Las problemáticas urbanas constituyen una oportunidad y una urgencia por incorporar criterios para el logro de la sustentabilidad territorial y urbana."

La actual coyuntura medioambiental del país requiere abordajes integrales y multidisciplinarios que expliquen y den respuestas a la complejidad e interrelación de un conjunto de situaciones negativas: la degradación

de los territorios por una industria extractivista; el manejo de las áreas rurales sin una mirada integral en el marco de su región geográfico-económica; una expansión urbana sobre la matriz geográfica de su región sin control; el aumento de las tasas de motorización; la contaminación atmosférica, de tierras y aguas; la segregación urbana de la pobreza; el déficit de áreas verdes; la escasez hídrica; entre otras. Estas problemáticas están relacionadas de manera directa con un modelo de desarrollo basado, principalmente, en parámetros económicos cuantitativos y solo de crecimiento, sin considerar las externalidades negativas sobre el medio ambiente, ni la equidad socioeconómica, lo cual lo hace insostenible. Frente a este escenario es necesario replantear el modelo de "desarrollo" y, particularmente, el modelo de desarrollo del territorio y de la ciudad chilena contemporánea (Gligo, N., 2023).

Como punto de partida de un proceso esencialmente transformador

debemos reposicionar la planificación territorial y urbana en Chile con directrices de sustentabilidad y cambio climático. El instrumento más importante y absolutamente necesario para instalar el proceso de metamorfosis medioambiental es el ordenamiento del territorio (Gligo, N., 2023).

Chile tiene la experiencia de su primera planificación territorial y urbana coordinadas, con tempranas medidas de sustentabilidad (Planes Reguladores Intercomunales de Santiago 1960, Concepción 1963 y Valparaíso 1965) (Escudero-Peña, N y Pavez-Reyes, M.I., 2025). Para ello, el rol del Estado planificador chileno fue relevante. Después, la dictadura militar inició un proceso de desplanificación, con la instauración de una Política Nacional de Desarrollo Urbano a partir de 1979, en el marco de un modelo económico-social neoliberal radical. El mismo año, mediante el Decreto Supremo N°420, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo modifica el Plan Regulador Intercomunal de Santiago de 1960 y su ordenanza, eliminando el límite urbano (Naranjo Ramírez, G., 2009) y declarando una superficie de 60.000 hectáreas como área de expansión urbana de Santiago. Por otro lado, en el año 1980, el Decreto Ley N°3.516 del Ministerio de Agricultura estableció normas de subdivisión de predios campestres y su cambio de destino, permitiendo la subdivisión de suelo rural en predios de hasta 5.000 m², fragmentando con ello la matriz geográfica agrícola.

Estos dos decretos iniciaron la liberalización del mercado de suelo en Chile y dieron lugar a la ciudad extendida y dispersa. Así,

se fue configurando una realidad insostenible para el territorio y la ciudad chilena, la que se extiende ya por más de cuatro décadas. Si bien hoy en nuestro país existen iniciativas importantes relacionadas con la sustentabilidad y los efectos del cambio climático a nivel de la planificación territorial y urbana, gracias a los Ministerios de Vivienda y Urbanismo y de Medio Ambiente (la Evaluación Ambiental Estratégica, la Ley Marco de Cambio Climático y los Planes correspondientes, el "Plan Ciudades Justas" y la "Política Nacional de Parques Urbanos", entre los principales), se requiere avanzar hacia una nueva planificación del territorio y de la ciudad chilena con un objetivo central de bien común y que sea decididamente vinculante.

En forma complementaria a este objetivo central, la nueva planificación debe definir un modelo de desarrollo de la ciudad chilena que tenga presente: la consideración del sistema urbano como parte integrante del sistema territorial global; la utilización racional -no especulativa- del recurso suelo (un recurso que es escaso) intentando reducir al máximo el crecimiento por extensión; el equilibrio entre las necesidades del desarrollo urbano y la preservación de los recursos naturales; la ordenación de las actividades urbanas con mixtura de uso de suelo compatible con la residencia, reduciendo con ello la movilidad horizontal en vehículos particulares y promoviendo el uso de un transporte público de calidad, la bicicleta y la marcha a pie; y la consideración de zonas de riesgo impropias al habitar de las personas.

Una nueva planificación de los territorios rurales y urbanos tendría que facilitar la elaboración de planes coordinados y con resiliencia socio-ecológica; considerar ciudades estrechamente imbricadas con los territorios en que se insertan, y con equilibrio en las dotaciones de equipamientos e infraestructuras. La transición ecológica requerida exigirá autoridades y ciudadanos comprometidos para un ordenamiento territorial de producción y economía circular y asociado a una gestión ambiental eficaz[R]

Referencias

Escudero, N. y Pávez, M.I. (2025). Los primeros Planes Reguladores Intercomunales de Chile: antecedentes históricos y temprana sustentabilidad: Santiago 1960, Concepción 1963 y Valparaíso 1965. RIL Editores.

Gligo, N. (2023). Hacia la armonía ambiental. Cuarto propio.

Gobierno de Chile. (2017). Plan de Acción Nacional de Cambio Climático (2017-2022). Ministerio del Medio Ambiente. https://mma.gob.cl/wp-content/uploads/2017/07/plan-nacional_climatico_2017_2.pdf

Instituto Nacional de Estadísticas. (15 julio de 2025). Censo 2024: resultados. <https://censo2024.ine.gob.cl/>

Naranjo, G. (2009). El rol de la ciudad infiltrada en la reconfiguración de la periferia metropolitana de Santiago de Chile. Estudios Geográficos, 70(266), 205-229. <https://doi.org/10.3989/estgeogr.0448>

UNA NUEVA POLÍTICA HABITACIONAL:

VIVIENDA DIGNA, CIUDADES JUSTAS Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El acceso a una vivienda adecuada no es solo una necesidad material, es una condición esencial para mejorar la calidad de vida de las personas. Al inicio del actual gobierno, el déficit habitacional cuantitativo superaba las 552.000 viviendas, reflejando la urgencia de miles de familias por tener un lugar digno donde vivir.

Como respuesta, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo definió tres ejes programáticos para esta administración: el Plan de Emergencia Habitacional (PEH), el Plan Ciudades Justas y la consolidación del Área Social. Una hoja de ruta centrada en las personas, que busca transformar el modelo habitacional chileno, enfocándose en vivienda, barrio y ciudad, y reubicar al Estado como actor clave en la planificación y gestión urbana.

A casi cuatro años de la implementación de estas iniciativas, conversamos con representantes de fundaciones, una dirigenta social, funcionarios del Ministerio y un alcalde, para hacer un balance e identificar los aciertos y los ámbitos de mejora.

Plan de Emergencia Habitacional (PEH) 2022–2025

Hacia 2020, se estimaba una demanda de 640.000 viviendas, que iba en aumento y en un escenario marcado por políticas públicas insuficientes, con un mercado del suelo altamente desregulado. Frente a este panorama, el Minvu retomó un rol protagónico en la política habitacional, dejando atrás el enfoque subsidiario que había predominado por más de medio siglo.



Conjunto habitacional La Victoria, región del Maule.

MINVU.



Edificio Tecnofast, región Metropolitana.

MINVU.

El Plan de Emergencia Habitacional se propuso como objetivo principal reducir el déficit tanto en cantidad como en calidad, abordando problemas como el allegamiento, el hacinamiento, la habitabilidad precaria y la proliferación de campamentos. Para esto, estableció una meta ambiciosa: entregar 260.000 viviendas al año 2026 en todas las regiones del país.

Pero más allá de los números, el PEH es un cambio estructural. Apunta a un modelo inclusivo y sostenible, con diversas líneas de acceso, como el sistema de edificación directa Serviu, vivienda para trabajadores, arriendo a precio justo, industrialización, microradicación, entre otros. Además, impulsó importantes medidas como el fortalecimiento del Banco de Suelo Público y diversas normas para agilizar trámites de construcción.

"El PEH representa un paso adelante para la política de vivienda en Chile. En primer lugar, reconoce la magnitud del problema. Al nombrarlo como lo que es, una emergencia, se logra no solo visibilizar su gravedad, sino también ubicar esta área clave de las políticas públicas al frente del desarrollo social y económico del país. Si la emergencia social tiende a obviarse, este Plan la releva de buena manera", sostiene Benjamín Donoso SJ, capellán de Techo Chile y presidente de Techo Internacional.

Donoso añade que la innovación del PEH "muestra que la política habitacional puede ser adaptable y atingente para responder a la diversa demanda por vivienda. Esto permite que variados actores privados puedan contribuir en la ejecución, haciendo más eficiente el gasto público".

Desde el Minvu, Claudia Castillo, jefa del Departamento de Gestión Habitacional de la DPH, evalúa positivamente los efectos que ha tenido en los programas que ya se estaban desarrollando. "Se le dio énfasis a un enfoque territorial, a la adquisición de suelo por parte del Estado para el desarrollo de proyectos de los programas habitacionales tradicionales y para las nuevas líneas propuestas. En el Programa de Integración Social DS. N°19, se logró que el Estado tenga una participación mucho más activa en su ejecución y seguimiento de los proyectos, así como en la gestión de la asignación de las viviendas destinadas a familias vulnerables, pasando de una gestión entregada a las empresas a una gestión activa de parte de los Serviu".

Si bien el PEH representa un importante avance en la política de vivienda, el déficit habitacional, presente en todos los países del mundo, implica un desafío para la continuidad y la innovación de las medidas destinadas a disminuirlo.



Proyecto Urbano Habitacional La Chimba, región de Antofagasta.

MINVU.

Para Benjamín Donoso este desafío exige nuevas formas de pensar a largo plazo. "Si se quiere abordar de manera contundente el déficit habitacional, debe pensarse en nuevos paradigmas y en un plazo mayor a un ciclo presidencial. Debemos aunar voluntades, ponernos creativos y estudiar propuestas en cosas nuevas, por ejemplo, la vivienda concesionada o extensión sanitaria en suelo urbano. Para ello debe fortalecerse el acompañamiento social, legal y técnico para la viabilidad de estas nuevas formas".

Por su parte, Claudia Castillo destaca la necesidad de progresar hacia políticas con enfoque territorial. "Debiésemos continuar avanzando hacia la diversificación de los programas con énfasis en las realidades regionales y locales, que son muy diversas, pero considerando las limitaciones de recursos y procurando nuevas iniciativas de financiamiento sostenibles que permitan que más personas accedan a una vivienda adecuada, integrada y bien localizada en barrios seguros y ciudades planificadas".

Plan Ciudades Justas: hacia un nuevo pacto territorial

El segundo eje del Minvu propone una transformación del modo de planificar y construir ciudades. El Plan Ciudades Justas se fundamenta en el bienestar colectivo y en la redistribución de oportunidades y servicios en el territorio, con una planificación urbana que sea inclusiva, participativa y sostenible.

Esta estrategia pone énfasis en la inclusión social y territorial, buscando integrar a todos los habitantes sin distinción de origen, género o situación económica. Promueve una participación ciudadana activa en la toma de decisiones, y sus intervenciones están pensadas no solo para las generaciones actuales, sino también para las futuras, consolidando el derecho a la ciudad.

Sus acciones incluyen los Planes Urbano Habitacionales (PUH), que se desarrollan en zonas estratégicas con buena conectividad, recuperando terrenos en desuso mediante proyectos que combinan viviendas, parques y equipamientos. También incorpora herramientas innovadoras de gestión urbana para enfrentar desafíos como la fragmentación y el déficit habitacional, y fomenta la colaboración entre instituciones públicas y privadas para maximizar el impacto.

Actualmente cuenta con una cartera de doce proyectos prioritarios: Altos La Chimba en Antofagasta, Proyecto Kaukari en Copiapó, Maestranza en Coquimbo, El Almendral en Valparaíso, Ciudad Mapocho en Quinta Normal, Ciudad del Niño en San Miguel, La Platina y Antumapu en La Pintana, Ciudad Parque Bicentenario en Cerrillos, Cornelio Baeza en Talca, Las Ánimas en Valdivia y Ciudad de los Vientos en Punta Arenas.

"Introduce un cambio sustancial en el rol que tiene el Minvu en el desarrollo de la planificación y gestión de proyectos urbanos, especialmente en suelos propios. Hemos asumido la responsabilidad desde el sector público de hacer gestión urbana, integrando que es necesario planificar y desarrollar proyectos que plasmen los lineamientos que impartimos, como la integración social, la incorporación de equipamientos, además de pensar en un proceso que pueda generar sostenibilidad en el tiempo", afirma Flavia Clerc, profesional del equipo de Planes Urbanos Habitacionales de la DDU.

La experta agrega que "ese cambio de perspectiva ha sido fundamental para impulsar la creación de nuevas herramientas de gestión urbana y de suelo, de manera de facilitar procesos de planificación, elaboración de proyectos en sectores bien localizados, y de vínculo con la ciudadanía y otras instituciones públicas".

Para el alcalde de Coquimbo, Ali Manouchehri, el proyecto urbano habitacional que se desarrolla en su comuna incorpora una novedosa perspectiva integral, que se traduce en la disminución del déficit de viviendas. "Estamos hablando de dos mil soluciones habitacionales en total", detalla.

"Lo que hemos podido visualizar a partir del proyecto Ciudad Justa Maestranza que se desarrolla en Ferronor es que este es un nuevo enfoque de hacer ciudad, que no sólo permite aportar a solucionar el déficit habitacional, sino que planifica la construcción desde un punto de vista integral, con un impacto significativo en la calidad de vida de las personas, con acceso a servicios, a espacios urbanos y culturales, ya no hablamos solo de conjuntos habitacionales, sino de barrios integrados con criterios de sostenibilidad, vitalidad urbana y cohesión social", afirma el edil.

La posibilidad de implementar una intervención integral en los territorios que ofrece este plan, lo

hace candidato a convertirse en una política pública permanente.

"El Plan Ciudades Justas permite transitar de una manera tradicional de planificación y gestión de proyectos hacia un nuevo modelo de gestión para hacer ciudad. El paradigma que se está rompiendo a través de las nuevas herramientas que se han creado en el Minvu, es este modelo de planificación lineal, de largo plazo, financiado a través de iniciativas de inversión, y la generación de vivienda sólo a través de un modelo subsidiario. Por el contrario, un modelo de gestión con herramientas normativas y financiamientos flexibles permite adaptarse a distintos escenarios y generar sinergias positivas con otros actores involucrados en los proyectos" sostiene Flavia Clerc.

Área Social: el tejido invisible que sostiene la política pública

El tercer eje de esta nueva política habitacional es el Área Social, concebida como un espacio articulador del componente social de las distintas iniciativas del ministerio y como motor para fortalecer la relación con la ciudadanía, fortaleciendo el tejido social y facilitando la participación en los proyectos.

"Es una dimensión estratégica y transversal que busca integrar el enfoque social en todas las políticas e intervenciones del ministerio. Su propósito es garantizar que las soluciones habitacionales y urbanísticas no sólo respondan a necesidades técnicas, sino que también promuevan la cohesión, inclusión e integración social de las personas, familias y comunidades", afirma Pía Castelli, jefa del área.

Entre las principales acciones se cuenta la creación del Centro de Formación, Diálogo y Participación, el programa radial "Partamos por Casa" y la Revista Redes, así como el curso para dirigencias que se imparte en el Centro de Formación Técnica la Universidad de Santiago.

"Como balance, creo que tenemos una cantidad de dirigentes que han hecho carne en sus organizaciones la importancia de la formación, la comunicación y el trabajo colaborativo, aprendiendo a escuchar activamente y a construir juntos, incluso en caminos difíciles", reflexiona Pía Castelli.



Centro de cuidados El Alto, región de Arica.

MINVU

Ema Romero, dirigente social de Talagante, concuerda. "En lo personal, esta visión representa un avance esperanzador, por fin se comienza a construir una relación más horizontal entre el Estado y las organizaciones sociales, donde el respeto, la preparación y la colaboración se posicionan como ejes estratégicos de la gestión social y habitacional".

Para la dirigenta social de vivienda, esta mirada se materializa en la relación con la ciudadanía en terreno y en la toma de decisiones.

"Se le ha dado importancia a la participación territorial y a la validación de las y los dirigentes sociales en su rol, como actores fundamentales en los procesos habitacionales. Aunque se requiere mayor inclusión en la toma de decisiones, se ha ido más allá promoviendo el tejido social y barrial", afirma.

Y aunque se ha avanzado mucho para unificar el trabajo social del Minvu durante estos últimos años, los desafíos a futuro parecen claros.

"Todavía falta mucho para que sea una instalación plena del Área Social, pero esperamos que trascienda a los próximos gobiernos, porque el Ministerio de Vivienda

nació profundamente social", dice Castelli, y agrega: "Quisiéramos que esta área fuera una conversación permanente, donde se discutan programas y procesos y se pueda recoger desde la ciudadanía el impacto de nuestras políticas públicas".

Los tres ejes de esta política habitacional -el Plan de Emergencia Habitacional, el Plan Ciudades Justas y el Área Social- han marcado un giro en la manera en que el Estado aborda la vivienda y el desarrollo urbano. El balance muestra avances relevantes, como una mayor gestión pública del suelo, proyectos urbanos integrales y un reforzamiento del trabajo con las comunidades, junto con desafíos pendientes vinculados a la sostenibilidad de las medidas y a la necesidad de políticas de largo plazo que trasciendan a un solo gobierno.

En un escenario en que el déficit habitacional sigue siendo una realidad para miles de familias, la continuidad y consolidación de estas iniciativas será clave para garantizar que el derecho a una vivienda adecuada y a ciudades más equitativas se convierta en un componente permanente de la política pública en Chile.

INCENTIVO A PLANES Y POLÍTICAS DE INFRAESTRUCTURA VERDE FRENTE A CRISIS CLIMÁTICA



Martín Andrade Ruiz-Tagle.

Arquitecto, Máster en Medio Ambiente de la U. de Melbourne, Australia. Cofundador de Fundación Mi Parque, fue Coordinador Nacional de Parques Urbanos, Minvu y Director del PARQUEMET. Actual Director Ejecutivo de Corporación Ciudades.

En un planeta con cada vez más población urbana, episodios como inundaciones, olas de calor, intensas lluvias en períodos cortos, marejadas e incendios urbano-rurales afectan la calidad de vida de millones de personas a nivel global. En Chile, el panorama puede ser incluso más preocupante, cuando el país cumple con siete de los nueve criterios de vulnerabilidad señalados por la Convención Marco de la ONU sobre Cambio Climático (Naciones Unidas, 1992¹). Es entonces urgente hacer más resilientes nuestras ciudades y comunidades frente a este fenómeno, donde la infraestructura verde juega un rol clave.

Las brechas existentes en el acceso a infraestructura verde siguen siendo muy altas en el país. Por ejemplo, según datos de la Cámara Chilena de la Construcción (2022),

"Al ser Chile un país en que 9 de cada 10 personas han elegido vivir en las ciudades, se hace imperioso contar con estrategias de infraestructura ecológica."

al considerar la población urbana constante y la relación del actual promedio nacional de 5,8 m² de áreas verdes por habitante con la cantidad de metros cuadrados extras requeridos para llegar a los 10 m² por habitante -que es el estándar mínimo definido por el CNDU- se estima que el déficit de áreas verdes y/o espacios públicos es de 56.895.740 m². Del mismo modo, es posible observar que las personas que habitan en áreas urbanas tienen acceso solo a 4,3 m² de parques y a 6,4 m² en caso de las plazas, es decir, solo el 15% de las comunas analizadas por el Siedu cumplen con el estándar (CNDU,

2012²). El panorama es complejo, pues tal como ha evidenciado Corporación Ciudades a través de la iniciativa Barrios por el Clima³, los sectores más afectados tienden a ubicarse en comunas con presencia de personas más vulnerables, alta densidad poblacional y menor cobertura vegetal.

Las brechas en cobertura vegetal son muchos más extensas al analizar el espacio público. Un estudio de Corporación Ciudades (2022) en las 16 grandes ciudades y capitales regionales arrojó que, en promedio, el 26,8% del continuo de construcciones urbanas está cubierto por vegetación, siendo Valdivia (52%) la ciudad con mayor cobertura vegetacional, mientras que Iquique-Alto Hospicio posee

¹Naciones Unidas (1992). Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el cambio climático (UNFCCC).

²Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (2022). Sistema de Indicadores y Estándares de Desarrollo Urbano (Siedu).

³Barrios por el Clima (2025). Iniciativa que busca crear barrios resilientes al cambio climático (Corporación Ciudades).



Refugio climático en Cerrillos, proyecto "Barrios por el Clima".

Archivo fotográfico del autor.

el indicador más bajo (2,1%), diferencias que se observan también a nivel comunal. En el caso del Gran Santiago, el indicador más alto lo posee Lo Barnechea (67,7%), sin embargo, San Ramón y Lo Espejo apenas superan el 4% de cobertura vegetal en relación al área urbana. Una situación preocupante, al ser consecuencia, entre otros, de una deficiente planificación y gestión urbana, en territorios con cada vez menos espacios potenciales a intervenir para transformarlos en áreas verdes. Prueba de lo anterior es que en varias comunas existen perfiles de calles donde es muy difícil realizar programas de reforestación para incorporar árboles que permitan entregar una sombra significativa y disminuir la temperatura.

El problema no es solo la cantidad, sino que el estándar. Lamentablemente, muchos parques urbanos y áreas verdes aún poseen grandes superficies de pasto -las cuales siguen siendo regados con agua potable- y especies no idóneas. En momentos en que el país atraviesa la mayor crisis climática que se tenga registro, por lo que esta tendencia que no es posible sostener en el tiempo.

Al existir poco suelo disponible, en zonas consolidadas, se debe proteger las áreas verdes existentes, ante las potenciales solicitudes de equipamientos y nuevos servicios para suplir otras carencias urbanas, ya que podrían ir en desmedro de su paisaje natural y su superficie disponible (MINVU, 2022⁴). Lo

anterior no significa que se deba promover parques desprovistos de servicios o equipamientos, pero es importante distinguir que la generación de espacios de conexión con la naturaleza y con cobertura vegetal predominante debe priorizarse en la toma de decisiones, de lo contrario, la experiencia ha demostrado (Parques O'Higgins o Araucano) que se pueden generar segregaciones espaciales y deterioro ambiental sobre estas zonas cuando se instalan concesiones o se generan comodatos de gran escala sin una correcta evaluación sobre su impacto.

.....
⁴Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2022). "30 Años: Programa de Parques Urbanos" (MINVU).



Parque urbano Santa Rosa, región de Tarapacá.

Archivo fotográfico del autor.

Sin perjuicio de estas brechas, dificultades y amenazas, la revisión de iniciativas y políticas públicas en nuestro país vinculadas a la generación de áreas verdes y sus respectivos avances nos muestran un exitoso impulso del Estado con un rol protagónico desde el Minvu, que ha logrado concitar el apoyo de diversos grupos de interés y cada vez mayor respaldo ciudadano. Este impulso se materializó, el año 2021, mediante una Política Nacional de Parques Urbanos, que representa una gran oportunidad para proyectar este trabajo.

Esta política puede ser fundamental para la generación de una hoja de ruta común que sirva para sumar los esfuerzos necesarios en distintas escalas y, por lo mismo, posiblemente deba ir mutando a una estrategia

más macro de infraestructura verde en las ciudades. Para avanzar en la línea correcta, se requerirá además de mayor apoyo multisectorial y de alianzas efectivas entre los diversos grupos y entidades públicas y privadas. Del mismo modo, es fundamental realizar una actualización periódica de esta hoja de ruta, como así también convocar cada vez a más actores para nutrir su diagnóstico y apoyar la ejecución de sus acciones que tiendan a mejorar la calidad de vida urbana, más todavía en el escenario climático que enfrentan nuestras ciudades.

Ejemplo de ello es la Estrategia de Ciudades Verdes liderada por las carteras Vivienda y Urbanismo, Medio Ambiente y la FAO, y su incidencia para la consolidación de ejes arbolados, disminución de

superficies de pavimentos, o la habilitación de refugios climáticos. Al ser Chile un país en que 9 de cada 10 personas han elegido vivir en las ciudades, se hace imperioso contar con estrategias de infraestructura ecológica en dichas ciudades, que se pueda fortalecer la resiliencia de estos espacios aumentando su capacidad de adaptación desde las fases de planificación y diseño. Para este proceso se necesitan buenos liderazgos y experiencias, que el Minvu y sus más de 30 años de trabajo en la materia y con instituciones sólidas -como el Parque Metropolitano de Santiago- puede y debe jugar un rol protagónico R

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 Nómica 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



HACER CIUDAD REGENERANDO BARRIOS CON PEQUEÑOS CONDOMINIOS



Rosanna Forray Claps.

Arquitecta PUC, MSc Urbanismo y PhD Cs. del Urbanismo y del Ordenamiento Territorial, U. Catholique de Louvain. Profesora Titular E. de Arquitectura PUC, Miembro del claustro del Doctorado en Arquitectura y Urbanismo y del Laboratorio 9x18 FADEU-PUC.

Hace 60 años, junto con el nacimiento del Minvu, se creaba en nuestro país el Programa de Operación Sitio, a partir del cual el gobierno daba solución a las necesidades de vivienda de los sin casa que se agolpaban en poblaciones callampa y tomas de terreno. Hoy en día, en esos barrios se encuentra uno de los más grandes potenciales para dar un salto cualitativo y cuantitativo no sólo en la vivienda sino también en la calidad de los servicios y el entorno urbano. Los desafíos son muchos, pero una clave se encuentra en una gobernanza que ponga en el centro a las familias organizadas.

Los procesos de negociación y distribución de poderes y responsabilidades en la provisión de vivienda y en la creación de grandes paños de ciudad, tienen raíces profundas en nuestra historia social (Garcés, 2002). Con el Programa de Operación Sitio, el Estado respondía a la presión de los grupos

organizados, les aseguraba el acceso a suelo urbanizado donde levantar la vivienda, y con ello, el derecho a no ser desalojados e iniciar allí procesos de integración social de base comunitaria a la vida de la urbe. Más allá de la dotación de un sitio de

"Los pequeños condominios permiten reducir el déficit cuantitativo, mejorar sustancialmente la calidad de las viviendas y arraigar a las familias."

160 m², el diseño del tejido urbano de la gran mayoría de los barrios creados en esa época reflejaba el proyecto político y social del Estado, el de la Promoción Popular. De este modo, la sociabilidad vecinal y la integración urbana se desplegarían en una sucesión de escalas espaciales. Desde macromanzanas conformadas por grupos de manzanas pequeñas organizadas en torno a pasajes compartiendo

pequeñas plazoletas, hasta grupos de macromanzanas organizadas en torno a calles o avenidas principales, compartiendo en su conjunto grandes paños centrales destinados a equipamientos públicos (escuelas, centros de salud, comercio, áreas deportivas, centros comunitarios, etc.). El espacio público sería así un soporte de construcción de comunidad. En conjunto, este sistema urbano constituía barrios definidos territorialmente, con grupos sociales organizados con lazos de proximidad y con historias compartidas.

Así estos barrios, construidos prácticamente por el esfuerzo propio y colectivo, que guardan la memoria de las organizaciones que allí se formaron, que han acogido la agregación de usos dentro del predio y a más de una generación en el seno de las familias, donde buena parte de los equipamientos públicos tuvieron su origen en prácticas comunitarias, se multiplicaron en todo el país.



Proyecto "Plaza cuatro esquinas".

Juan Agustín Oyarzún.

Desde hace más de 10 años, la preocupación de las entidades públicas y las comunidades académicas (Tapia et al. 2012) llevó a revisitar el potencial de estos barrios para contribuir a reducir el déficit de vivienda desde una perspectiva más acorde a las necesidades presentes en sus habitantes. A partir de allí, la creación del subsidio de Pequeños Condominios por parte del Minvu en 2015 les ha abierto un futuro promisorio.

Los Pequeños Condominios permiten reducir el déficit cuantitativo, mejorar sustancialmente la calidad de las viviendas y arraigar a las familias allegadas en suelos bien localizados, cada vez mejor dotados de servicios y conectados por el transporte público, reconstruyendo así la ciudad sobre sí misma. Desde la perspectiva de los habitantes, permiten a las generaciones mayores contar con la convivencia y el cuidado de sus familiares; y a las más jóvenes, acceder a vivienda de calidad

manteniendo la pertenencia a sus territorios, donde comparten lazos familiares, de amistad, de apoyo vecinal, laborales, redes de cuidados, historias y trayectorias de vida comunes. Todos, factores de protección ante las vulnerabilidades.

Este potencial no ha sido desplegado sin problemas. Ha habido que enfrentar puntos críticos, especialmente normativos, de gestión, legales y sociales como la generación de acuerdos en el seno de las familias, las confianzas necesarias frente a las empresas y la disposición a demoler la casa levantada con esfuerzo.

A diez años de su lanzamiento, varios municipios ya cuentan con proyectos realizados o en curso, algunas empresas constructoras ya entran en rodaje y nuevas se integran al sistema, las familias se muestran satisfechas, las edificaciones se destacan en el horizonte. Sin embargo, el ritmo y la dispersión de los proyectos

inquieta. Se hace urgente pensar en la aceleración de este proceso y en sus consecuencias barriales y urbanas. Ello implica hacer un salto no solo de escala, sino en complejidad, pasar de la solución basada en el lote hacia operaciones barriales. Se abre con ello una nueva oportunidad, mejorar significativamente los estándares del espacio público, los servicios y las dinámicas locales integrando la dimensión habitacional y urbana. Consolidar la ciudad regenerando barrios con Pequeños Condominios.

Pensar en la posibilidad de hacer ciudad así es posible, ello requiere reunir en el mismo instrumento de planificación la vivienda, el espacio público y las dinámicas locales. Al mismo tiempo, requiere un modelo de gobernanza que dé un papel preponderante a los habitantes organizados, ellos son propietarios del suelo edificable y conocedores de sus barrios y sus dinámicas. Todos los ingredientes están. Está la capacidad de gestión



Pequeño condominio Escala Anfitea, región de Valparaíso.

MINVU

de las organizaciones comunitarias, garantes de las confianzas requeridas para convocar a sus pares, con experiencia en la relación con las instituciones. Están las instituciones públicas que han impulsado los Pequeños Condominios sorteando las dificultades, y han acumulado una vasta experiencia en políticas y programas urbanos que incluyen procesos participativos. Están las empresas constructoras, que han enfrentado los desafíos e innovado en gestión, diseño y construcción de los proyectos. Está el apoyo de entidades académicas y sociales. Y está el recurso generoso del espacio público. En las Operaciones Sitio, un 40% de la superficie fue destinado a los espacios de la vida comunitaria. Calles, pasajes, plazuelas, platabandas, ensanches de veredas, centros sociales, equipamientos

públicos, constituyen entramados que forman el paisaje singular de estos barrios, un patrimonio común reconocido por sus habitantes.

A los 60 años de su origen, el Minvu puede mirar con orgullo el salto del acceso a suelo a las soluciones habitacionales logradas con el Pequeño Condominio. Pero el desafío no queda allí, hacer de esta figura la base de la regeneración urbana y de la reconquista del espacio público por parte de sus habitantes en operaciones integradas de escala barrial, es una posibilidad de hacer ciudad de calidad. Una clave para ello es contar con las comunidades organizadas en el modelo de gobernanza**R**

Referencias

Garcés, M. (2002). Tomando su sitio: el movimiento de pobladores de Santiago, 1957-1970. Lom Ediciones.

Tapia, R., Araos, C. y Salinas, C. (2012). Condominios familiares: una alternativa de solución residencial para las familias allegadas en lotes tipo 9x18. En Centro de Políticas Públicas UC (ed.) Concurso Políticas Públicas, 2012: Propuestas para Chile (pp. 101-137). Pontificia Universidad Católica de Chile. https://politicaspublicas.uc.cl/web/content/uploads/2013/02/PROPUESTAS-PARA-CHILE-Digital-1_1-2.pdf

VIVIENDA INDUSTRIALIZADA TIPO: UNA NUEVA FORMA DE CONSTRUIR, MÁS RÁPIDA, EFICIENTE Y SOSTENIBLE



Susana Jara Díaz.

Ingeniero Constructor, Jefa (s) Depto. Tecnologías de la Construcción, Ditec- MINVU.

En el marco del Plan de Emergencia Habitacional, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) avanza hacia soluciones habitacionales innovadoras y sostenibles impulsando el uso de las "Viviendas Industrializadas Tipo" (VIT). Una modalidad de construcción que permite reducir significativamente los tiempos de ejecución y elevar los estándares de calidad en la vivienda social.

Este modelo, desarrollado bajo criterios técnicos definidos por la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional (Ditec), busca transformar la manera en que se construyen las viviendas subsidiadas en Chile, incorporando procesos industrializados, tecnología constructiva de vanguardia, eficiencia energética y sostenibilidad ambiental. Lo que se persigue es generar una política pública que no solo responda a la urgencia, sino que también apueste por la calidad, la eficiencia y el respeto al medio ambiente.

En ese escenario, la VIT representa un cambio de paradigma en la construcción de viviendas sociales, combinando mayor eficiencia en el proceso constructivo, ahorro energético y respeto por el entorno.

Algunos de los principales beneficios de la vivienda industrializada son:

1. Industrialización y eficiencia de recursos

Las VIT se construyen en ambientes controlados y resguardados de los elementos, utilizando tecnología de vanguardia, produciendo en serie, logrando mayor control de calidad y generando menos residuos de construcción al optimizar el uso de sus materiales componentes (obras más limpias).

2. Ahorro energético y confort térmico

Las VIT cumplen los estándares de la nueva "Reglamentación Térmica", contenida en la actualización del artículo 4.1.10 de la OGUC, lo que

permite mejorar las condiciones de confort ambiental interior, en cuanto a temperatura y control de la humedad, evitando patologías constructivas causadas por la formación de hongos y moho. Lo que disminuye el requerimiento de consumo energía para calefacción y baja también las emisiones de contaminantes.

3. Diseño pensado en generar viviendas adecuadas

Estas viviendas promueven espacios saludables y confortables para sus habitantes, en los diseños se contempla ventilación natural, iluminación adecuada, sin riesgo de condensación y materiales que favorecen la calidad del aire interior.

4. Menor huella de carbono

Al acortar los tiempos de construcción y optimizar la logística, se disminuye la huella de carbono asociada a la obra. Algunos prototipos utilizan materiales con

menor impacto ambiental, como los sistemas constructivos en madera.

5. Escalabilidad y acceso

Las VIT pueden ser reproducidas en diferentes territorios, adaptándose al clima y al entorno local. Facilitan el acceso a viviendas de mejor calidad para familias más vulnerables enmarcadas en los programas habitacionales del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, D.S. N°49 y de Habitabilidad Rural, D.S. N°10.

Marco normativo

- Ley de Presupuesto para el Sector Público, dentro del Presupuesto para el Ministerio de Vivienda y Urbanismo: Glosa 6.
- Resolución Exenta N° 52/2023 (V. y U.), que "Aprueba instrumentos para la evaluación y aprobación de empresas industrializadoras para presentar proyectos de vivienda industrializada VIT".
- Resolución Exenta N°59/2023 (V. y U.), que "Establece condiciones y mecanismos de aprobación de proyectos de viviendas industrializadas tipo VIT y fija el procedimiento para revisión de proyectos habitacionales que incorporen el uso de viviendas industrializadas tipo", en un proceso de postulación a subsidio habitacional.
- Protocolo de Fiscalización Técnica de Obras para proyectos habitacionales industrializados.

Avance a la fecha

A julio del 2025, el Minvu cuenta con 22 empresas industrializadoras autorizadas al alero de la Resolución Exenta N°52/2023 (V. y U.).



Proyecto Altos de Lircay, región de O'Higgins.

MINVU.

Por otra parte, se ha generado un catálogo de 43 "Viviendas Industrializadas Tipo (VIT)" aprobadas por Ditec, en el marco de la Resolución Exenta N°59/2023 (V. y U.).

Ello ha permitido incorporar la vivienda industrializada en los proyectos habitacionales a nivel nacional, desarrollándose en dos ámbitos: Vivienda Industrializada Tipo y Vivienda Industrializada Regular. Esto ha generado en la actualidad 339 propuestas que se traducen en 12.579 unidades habitacionales que se encuentran en distintas fases de desarrollo en los Serviu.

Aunque los resultados de la implementación muestran avances, se identifica un claro espacio de mejora en áreas como la agilización de los tiempos de ejecución, la fiscalización técnica por parte de los Serviu y la optimización de los procesos para iniciar proyectos de manera más rápida, entre otros.

El desafío es avanzar hacia una implementación efectiva y masiva, pasando de los aprendizajes a la acción, con el fin de cumplir con las premisas de la industrialización: más viviendas de calidad y en menor tiempo **R**.

Nuestros desafíos

Para garantizar la continuidad de esta política pública, es fundamental un trabajo coordinado entre el Minvu, Serviu, las empresas constructoras e industrializadoras, con el objetivo de generar el engranaje virtuoso que potencie la productividad y calidad.

VIVIENDA SOCIAL EN CHILE: BENEFICIOS DE LA ALIANZA PÚBLICO-PRIVADA



Daniel Johnson Rodríguez.

Ing. civil industrial de la PUC, Máster en Innovación y gestión de la Adm.

Pública de la U. de Tor Vergata de Roma. Director Ejecutivo de Fundación Paz Ciudadana. Ex Director del Serviu RM (2011-2014) y ex jefe de la Difin-Minvu (2010-2011).

Chile cuenta con más de un siglo de experiencia en vivienda social, desde la Ley de Habitaciones Obreras de 1906. En este tiempo, las políticas habitacionales han cambiado de forma constante: se han modificado los diseños, los actores y los mecanismos de financiamiento, buscando distintos objetivos según la época -más superficie, mejor localización o mayor número de viviendas-.

Si bien el camino técnico ha sido zigzagueante, la participación del sector privado en el desarrollo de nuevos conjuntos de vivienda social ha seguido una ruta mucho más lineal: su rol ha ido creciendo progresivamente casi en todas las etapas, participando desde la agrupación de la demanda y la búsqueda de terrenos, hasta el diseño, construcción y habilitación social de las familias. Esa colaboración permitió levantar grandes volúmenes de viviendas, especialmente en la década de los noventa, reduciendo de forma

importante el déficit habitacional. Sin embargo, también dio lugar a conjuntos con deficiencias constructivas y urbanas que dificultaron el desarrollo comunitario, generando condiciones de deterioro e inseguridad que, en algunos casos, obligaron incluso a demolerlos. A pesar de las mejoras posteriores en localización y diseño, subsisten problemas estructurales que deben abordarse para iluminar una nueva etapa de políticas de vivienda social en el país.

Limitaciones del sistema actual

El modelo vigente presenta condiciones que generan efectos no deseados. Primero, los estándares técnicos definidos como mínimos de calidad tienden a transformarse en máximos: casi ningún proyecto supera lo exigido, amparándose en la falta de recursos. Segundo, los Servicios de Vivienda y Urbanización (Serviu) tienen una capacidad técnica limitada para revisar los proyectos en diseño, ejecución y costos. Su

rol se restringe al cumplimiento normativo, sin espacio para mejorar la calidad. Tercero, los decretos que regulan los programas no permiten evaluar aspectos distintos a los establecidos en la norma. Esto asegura certeza jurídica, pero impide advertir condiciones que podrían afectar la calidad final. Cuarto, la compra de terrenos suele realizarse directamente entre el ente patrocinante y el propietario original, sin participación del Serviu. Luego, ese terreno se transfiere a las familias a un precio significativamente mayor, en ocasiones más del doble del valor original, sin que existan mecanismos públicos para transparentar estos costos. Quinto, al delegar la agrupación de la demanda, se abre espacio para presionar por excepciones para incorporar en los proyectos a familias que no cumplen los requisitos mínimos, lo que reduce la focalización y eficiencia del subsidio.

Estructura y falta de competencia

La mayoría de estas distorsiones se explican por la estructura del sistema. El Estado ha tercerizado gran parte del proceso, desde la organización de los comités de vivienda hasta la postventa, confiando, con razón, en la capacidad del sector privado para ejecutar con mayor eficiencia.

No obstante, esa tercerización carece de competencia real. El mismo ente patrocinante suele concentrar todas las decisiones puesto que selecciona el terreno, agrupa a las familias, diseña el proyecto, elige al constructor y ejecuta la habilitación social. En un sistema de mercado, los beneficios de la eficiencia solo se trasladan a los usuarios cuando existe competencia.

Por ello, si se quiere que los beneficios lleguen a las familias y al Estado, es necesario introducir competencia en las distintas etapas, primero agrupando la demanda y luego el diseño, la construcción y finalmente la habilitación social. Esta no es una idea nueva, puesto que ya se aplicó con éxito en los proyectos Portal La Florida, Planta Asfáltica (La Florida) y San Francisco (San Bernardo), todos ubicados en la Región Metropolitana. Aunque nunca se sistematizó ni evaluó su impacto, su experiencia ofrece valiosas lecciones para una eventual masificación.

Propuesta para reintroducir la competencia

Un proceso competitivo de desarrollo de vivienda social podría seguir los siguientes pasos:

- Estimación de la demanda: calcular la necesidad actual y futura de suelo por zonas, considerando residencia, migración, demografía y desarrollo económico.
- Identificación de terrenos: ubicar suelos fiscales o privados con potencial para vivienda social, incluyendo terrenos residuales de obras públicas como líneas de metro o corredores de transporte.
- Programa de adquisición de suelo: permitir que el Estado compre terrenos directamente o a través de concursos, generando competencia y transparencia.
- Asignación de subsidios sin proyecto previo: entregar subsidios a las familias según su necesidad real, resguardando los vínculos comunitarios pero limitando las excepciones.
- Vinculación familias-terreno: asociar los subsidios a los terrenos disponibles, según ubicación y preferencias de las familias.
- Concursos de diseño y construcción: convocar a entes patrocinantes bajo las mismas exigencias normativas, pero evaluando la calidad del proyecto. El jurado podría incluir arquitectos, urbanistas, expertos en vivienda social y representantes de las familias.
- Ejecución y supervisión: iniciar la construcción bajo supervisión del Serviu, con pagos por avance de obra y posibilidad de licitar la inspección técnica.

Beneficios esperados

Un sistema competitivo y transparente traería múltiples beneficios:

Primer, elevaría la calidad de los proyectos al ampliar los criterios de selección e incorporar la participación de las familias. Segundo, transparentaría la compra de terrenos, evitando arbitrajes y sobreprecios. Tercero, permitiría considerar factores adicionales —como integración urbana o sustentabilidad— sin introducir incertidumbre normativa. Y cuarto, aprovecharía las fortalezas naturales del sector privado en procesos competitivos, generando mayor eficiencia y valor social.

Hacia una nueva etapa de colaboración

Chile cuenta con una larga historia de cooperación público-privada en vivienda social. Esa alianza ha sido clave para avanzar en cobertura y eficiencia, pero requiere de una actualización que incorpore transparencia, competencia y evaluación permanente.

La experiencia demuestra que cuando el Estado y las empresas colaboran bajo reglas claras, con incentivos adecuados y participación ciudadana, los resultados pueden ser extraordinarios. Una política habitacional moderna no necesita elegir entre lo público y lo privado: debe combinar lo mejor de ambos mundos para asegurar que cada familia viva en un entorno digno, seguro y con oportunidades reales de desarrollo.

DÉFICIT HABITACIONAL Y NECESIDAD DE VIVIENDA EN CHILE: HISTORIA Y TENDENCIAS FUTURAS



Pablo Henríquez Cancino.
Economista. Encargado Equipo de Análisis Estadístico y Económico, CECT Minvu.



Jocelyn Caro Cabezas.
Economista, Mg. en Economía Financiera USACH, Equipo de Análisis Estadístico y Económico, CECT Minvu.

La cifra de déficit habitacional que arroja el recientemente presentado Censo de Población y Vivienda 2024, es de **491.904**, lo que equivale al 7,5% de los hogares censados a nivel nacional. Desde sus inicios, esta estimación ha constituido una herramienta fundamental para el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), ya que permite dimensionar sus desafíos, evaluar resultados y orientar el diseño de planes e iniciativas. No obstante, la metodología utilizada ha estado sujeta a revisiones y ajustes, con el propósito de reflejar de manera comprensiva las necesidades habitacionales en el país. En el marco de la conmemoración de los 60 años del Minvu, se realiza

una revisión histórica de estas mediciones y su evolución a lo largo del tiempo.

"La necesidad de vivienda ha dejado de concentrarse en la habitabilidad básica, que cayó fuertemente, para desplazarse hacia formas más complejas de déficit, vinculadas al allegamiento y el hacinamiento, especialmente en las ciudades con mayor densidad y dinamismo del mercado de arriendo."

Trayectoria histórica

Es a partir del primer Censo de Población y Vivienda, de 1952, que se comienza con las mediciones de

requerimientos de vivienda (gráfico 1). En esa ocasión, se identificaron 242.338 viviendas deficitarias según su tipo, estado de conservación y materialidad, lo que representaba un 23% del total de viviendas particulares. En los censos de 1960 y 1970, la proporción de viviendas deficitarias alcanzó al 28,9% y 21,6%, respectivamente (Minvu, 197-). Sin embargo, las modificaciones introducidas en el cuestionario del Censo de 1982 impidieron continuar con la estimación del déficit habitacional bajo la misma metodología (Minvu, 198-).

Dos décadas más tarde, con el Censo 2002, el Minvu retomó los esfuerzos por contar con estimaciones oficiales de déficit habitacional cuantitativo.

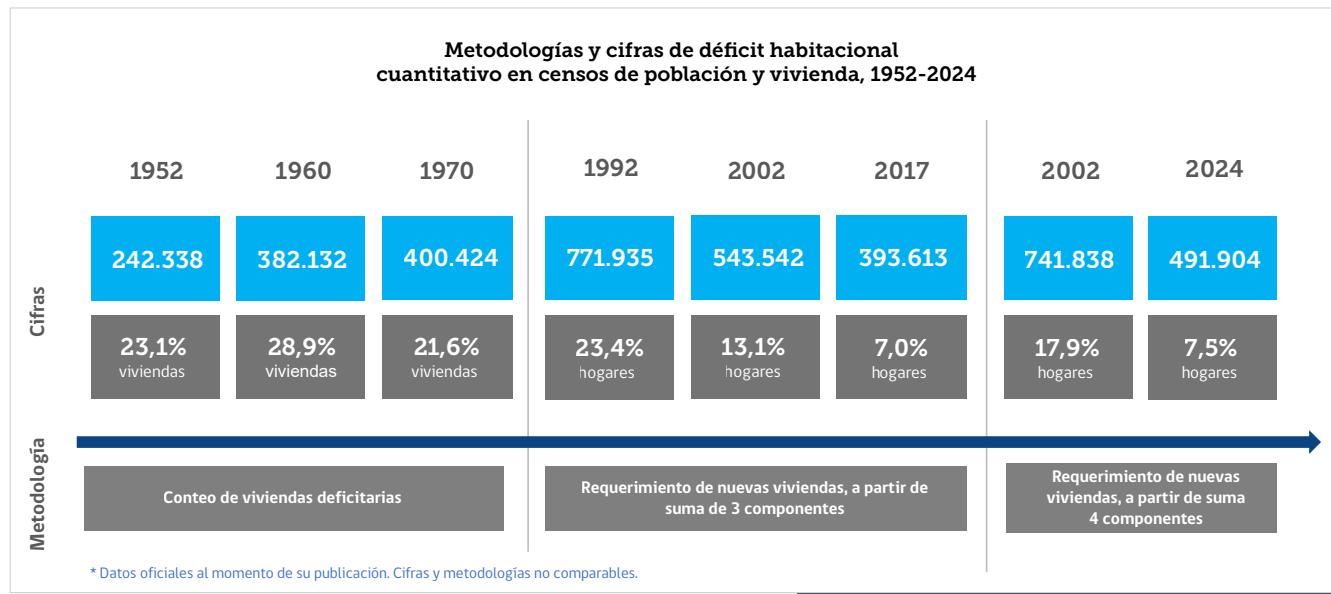


Gráfico 1.

MINVU.

Para ello, se consideraron tres componentes deficitarios: viviendas irrecuperables, hogares allegados y núcleos allegados con hacinamiento. A partir de esta metodología, se identificaron 543.542 requerimientos de nuevas viviendas, equivalentes al 13,1% de los hogares del país.

Aunque el Censo 2017 fue abreviado y, por ende, incluyó un cuestionario más acotado que obligó a introducir ajustes metodológicos, se logró replicar la medición del déficit. En esta oportunidad, el déficit habitacional cuantitativo se estimó en 393.613 requerimientos de nuevas viviendas, equivalentes al 7,0% de los hogares censados. En comparación con 2002, se observó una disminución significativa en la cantidad de hogares allegados y núcleos allegados hacinados, mientras que el número de viviendas irrecuperables se mantuvo relativamente estable. El Censo 2024 permitió retomar las estimaciones del déficit habitacional sin requerir los ajustes aplicados en 2017, e incorporar una nueva metodología que añade un cuarto componente deficitario, a los ya

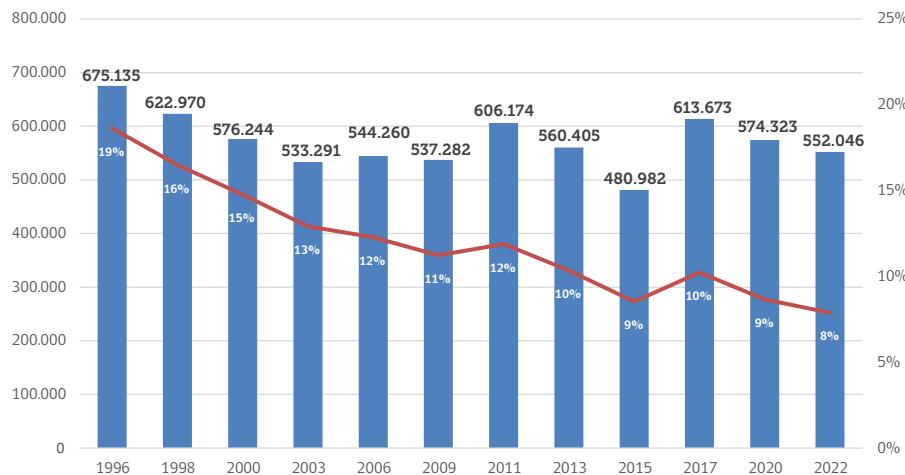
identificados en 2002: las viviendas con hacinamiento no ampliable. Este componente se construyó a partir de una serie de talleres internos del Minvu, orientados a identificar las necesidades de información de los programas de vivienda, barrio y ciudad, junto con el trabajo de un Panel de Expertos con representantes de instituciones nacionales e internacionales, cuyo fin fue consensuar una agenda para la actualización metodológica.

La nueva metodología fue aplicada de manera retroactiva, lo que permitió observar una reducción significativa del déficit habitacional, desde los 741 mil requerimientos reestimados para 2002 hasta los 491 mil en 2024, equivalente a una baja de 17,9% al 7,5% de los hogares, respectivamente.

Por otro lado, las estimaciones de déficit habitacional elaboradas a partir de la Encuesta Casen (Gráfico 2) se desarrollaron con el propósito de complementar y profundizar el análisis realizado con las cifras censales, al ofrecer mayor

periodicidad y un conjunto ampliado de variables de caracterización, manteniendo la medición de los mismos componentes definidos en la metodología censal. El análisis de esta serie muestra una disminución sostenida en la proporción de hogares en déficit entre 1996 y 2009, tendencia que se interrumpe en 2011, asociado al terremoto de 2010. Entre 2013 y 2015 se observa una nueva reducción, que vuelve a revertirse en 2017, principalmente por el aumento del allegamiento. Cabe destacar que, en los últimos levantamientos de la Encuesta Casen, se retoma la tendencia descendente, tanto en el número de requerimientos como en su proporción respecto del total de hogares, en comparación con el máximo registrado en 2017. Para la medición más reciente disponible (Casen 2022), se estima un total de 552 mil requerimientos de nuevas viviendas, equivalentes al 7,9% de los hogares.

El Censo de Población y Vivienda 2024 marca un hito en la medición del déficit habitacional en Chile,

**Tendencias en el déficit habitacional cuantitativo a partir de CASEN 1996-2022****Gráfico 2.**

MINVU

al ser la primera vez que se aplica oficialmente una metodología de cuatro componentes a escala censal. Los resultados muestran avances significativos respecto de las mediciones anteriores, pero también nuevos desafíos.

En términos generales, el déficit habitacional cuantitativo mantiene una tendencia descendente desde 2002, con una reducción cercana al 34%, la que cobra especial relevancia considerando el crecimiento de casi un 60% en el mismo periodo.

El análisis por componentes confirma los avances. Las viviendas irrecuperables se redujeron a la mitad, pasando de 155.631 en 2002 a 72.642 en 2024 (-53%), disminuyendo su participación en el déficit del 21% al 14,8%. También destaca la caída de los núcleos allegados hacinados, que lo hacen en un 56%, y la reducción de los hogares allegados en un 22%, aunque este último sigue representando el grupo más numeroso, con 188.355 hogares. En contraste, el nuevo componente

de viviendas con hacinamiento no ampliable registró un aumento del 18,6%, reflejando una problemática emergente: hogares que viven en condiciones de hacinamiento, pero no pueden ampliar su vivienda por encontrarse en situación de arriendo o por residir en departamentos. Este fenómeno se concentra en áreas urbanas densas y con fuerte presencia del mercado de arriendo, como Santiago (15.507), Estación Central (7.085) e Independencia (4.576).

Desde una perspectiva territorial, el déficit muestra una concentración significativa en la región Metropolitana, que reúne el 48,6% del total nacional con 238.934 requerimientos. En esta región, los desafíos se centran en el allegamiento y la incapacidad de ampliar viviendas, con 100 mil requerimientos que corresponden a hogares allegados y 73 mil a viviendas con hacinamiento no ampliable. Le siguen la región de Valparaíso con 42.497 requerimientos (6,1% de los hogares), impulsados

principalmente por los hogares allegados (15.837) y el hacinamiento no ampliable (8.429) y donde las comunas de Viña del Mar y Valparaíso concentran cerca del 40% del déficit regional. En tercer lugar, la región del Biobío registra 30.468 viviendas en déficit, con los hogares allegados como principal componente (11.375), siendo las comunas de Concepción, Talcahuano y Los Ángeles las que presentan las mayores concentraciones de requerimientos.

En términos relativos, las regiones del norte presentan las tasas más altas, Arica y Parinacota (15,0%), con predominio del allegamiento y fuerte concentración en la comuna de Arica; Tarapacá (14,9%) concentrado en Iquique y Alto Hospicio; y Antofagasta (12,6%), con énfasis en los hogares allegados en las comunas de Antofagasta y Calama.

En contraste, las regiones del sur exhiben las menores tasas relativas: La Araucanía (4,4%),

Magallanes (4,5%) y Los Ríos (4,8%), donde el déficit es menor y más diversificado entre componentes. La disminución del déficit en los últimos veinte años es una señal positiva, que muestra un cambio estructural en dichas carencias. La necesidad de vivienda ha dejado de concentrarse en la habitabilidad básica, que cayó fuertemente, para desplazarse hacia formas más complejas de déficit, vinculadas al allegamiento y el hacinamiento, especialmente en las ciudades con mayor densidad y dinamismo del mercado de arriendo.

Desafíos futuros

Los resultados presentados permiten afirmar que, independientemente de la metodología o la fuente utilizada para estimar el déficit habitacional, se observa una tendencia general a la disminución de los requerimientos de nueva vivienda, tanto como porcentaje de los hogares, como en su magnitud absoluta. No obstante, esta evolución positiva ha tenido algunas interrupciones, asociadas a la mayor volatilidad observada en las mediciones basadas en la Encuesta Casen.

Cabe destacar que, si bien el déficit habitacional refleja aquellas carencias de habitabilidad que pueden ser medidas a través del Censo y que, debido a su gravedad, se consideran necesidades de nueva vivienda, este no abarca todos los problemas habitacionales que pueden tener los hogares. Por esto, el análisis de déficit habitacional se ha ido complementado con catastros, información territorial y otros antecedentes recopilados en encuestas como la Casen. Tal es el caso de carencias asociadas al entorno; la necesidad

de mejoramiento de viviendas existentes (déficit cualitativo); la exposición a peligros; la existencia de asentamientos precarios al margen de planificación urbana; los requerimientos específicos de personas con discapacidad y otros grupos de especial protección; y los problemas de asequibilidad de la vivienda, entre otros factores.

En línea con lo anterior, destacan tres aspectos que recientemente han tomado relevancia en la discusión sobre los requerimientos de vivienda y que se perfilan como desafíos a futuro.

El primero se refiere a los hogares que residen en campamentos, los que solo se incorporan al déficit habitacional cuando cumplen alguno de sus componentes, por ejemplo, vivienda irrecuperable, hacinamiento o allegamiento, y no únicamente por encontrarse en asentamientos informales. Para su localización y caracterización, el Minvu ha desarrollado catastros específicos en los años 1996, 2007, 2011, 2019, 2022 y 2024. En algunas ocasiones, la cifra de campamentos proveniente de dichos catastros simplemente se ha sumado al déficit habitacional en Censo o Casen, llegando a un total de entre 600 mil a 650 mil requerimientos de vivienda. No obstante, esta suma podría sobreestimar el total de necesidades habitacionales debido a posibles casos con doble conteo. Ante esto, se proyecta avanzar hacia la integración del último catastro de campamentos con el Censo 2024, a fin de evitar duplicidades y contar con una visión más integral sobre las necesidades de vivienda.

En segundo lugar, existe una demanda potencial por vivienda que

expresa el interés de las familias en acceder a una solución habitacional, independiente de si presentan o no carencias que las incorporen dentro del déficit habitacional. Así, algunos hogares que actualmente residen en viviendas adecuadas pueden demandar apoyo estatal para acceder a una vivienda, siempre que cumplan con los requisitos de ingreso, ahorro u otros establecidos por la política habitacional.

En tercer lugar, el aumento de precios de vivienda en la última década ha aumentado de forma significativa los problemas de asequibilidad de vivienda. Si en 2013 un 6,8% de los hogares gastaba más del 30% de sus ingresos en vivienda, al 2022 esa cifra prácticamente se duplicó, llegando al 13,7%. Estos hogares pueden no formar parte del déficit habitacional, no obstante, residen en viviendas que no son adecuadas, al implicar un gasto en este ítem que podría dificultar el cumplimiento de otros derechos sociales, como salud, alimentación o educación. Desde 2015 se miden por parte del Minvu y MDS indicadores de asequibilidad, lo que ha permitido incorporar medidas de política pública para enfrentar este problema, no obstante, el persistente aumento de precios de vivienda plantea un gran desafío para garantizar el acceso a la vivienda adecuada.

En síntesis, la medición del déficit habitacional en Chile ha evolucionado y se ha complejizado a lo largo del tiempo. Esto debido, entre otras cosas, a cambios, en las condiciones habitacionales de los hogares, alza en el arriendo, envejecimiento del parque habitacional, aumento de precio de la vivienda y los déficits de entorno, así como también en la forma

en que estos cambios han sido abordados desde la política pública. Al comienzo, las estimaciones se enfocaban en identificar la ausencia de una vivienda y el cumplimiento de condiciones mínimas de habitabilidad y acceso a servicios básicos, lo que construye una línea base para resolver carencias urgentes. Con el transcurso del tiempo, estas cifras se han ido complementando y enriqueciendo con el debate intersectorial, a efectos de obtener mediciones más precisas, avanzar hacia un enfoque basado en el acceso a una vivienda adecuada, aproximándose a los estándares internacionales propuestos por Naciones Unidas, e incorporar dimensiones más complejas tales como la asequibilidad, la seguridad en la tenencia y la calidad del entorno.

A futuro, se requiere avanzar desde la cuantificación de la población en déficit y la identificación de carencias habitacionales, hacia el desarrollo de sistemas de información territorial que fortalezcan los procesos de planificación urbana y habitacional, y que permitan generar análisis anticipatorios. Para esto, se debe trabajar en coordinar diversas fuentes y metodologías, incorporando catastros de asentamientos informales, registros administrativos y otros levantamientos geo-espaciales. En este sentido, la publicación de los resultados del Censo 2024 representa una oportunidad para comenzar a profundizar los análisis, mejorar la capacidad diagnóstica y priorizar áreas críticas de intervención **R**

Referencias

- Ministerio de Desarrollo Social y Familia. (2023). Déficit habitacional cuantitativo y asequibilidad de la vivienda en Chile: Encuesta Casen 2006-2022. División Observatorio Social. [https://observatorio\[mineristeriodesarrollosocial.gob.cl/storage/docs/casen/2022/Resultados_Vivienda_Casen_2022.pdf](https://observatorio[mineristeriodesarrollosocial.gob.cl/storage/docs/casen/2022/Resultados_Vivienda_Casen_2022.pdf)
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (ca. 1970). Los censos de vivienda y su aplicabilidad en el Ministerio de la Vivienda. Minvu.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (ca. 1985). Diagnóstico de la situación actual: demanda por vivienda y déficit habitacional. Minvu.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2006). Atlas de la evolución del déficit habitacional en Chile 1992-2002. Minvu. [https://catalogo\[minvud.cl/cgi-bin/koha/opac-retrieve-file.l?id=12464ad259fbbaa71ce922701c5f151dd](https://catalogo[minvud.cl/cgi-bin/koha/opac-retrieve-file.l?id=12464ad259fbbaa71ce922701c5f151dd)
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2018). Resultados déficit habitacional cuantitativo Censo 2017. Minvu. [https://catalogo\[minvud.cl/cgi-bin/koha/opac-retrieve-file.l?id=2722676235bc964657758f72ce65449](https://catalogo[minvud.cl/cgi-bin/koha/opac-retrieve-file.l?id=2722676235bc964657758f72ce65449)
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2024a). Análisis social y territorial del déficit de vivienda en Chile: Una mirada integral a la emergencia habitacional. Minvu. [https://catalogo\[minvud.cl/cgi-bin/koha/opac-retrieve-file.l?id=684295eca4850fd77aabb81a53e95469](https://catalogo[minvud.cl/cgi-bin/koha/opac-retrieve-file.l?id=684295eca4850fd77aabb81a53e95469)
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2024b). Avances y desafíos en el acceso a viviendas adecuadas, barrios informales y asentamientos improvisados en Chile. Análisis del indicador 11.1.1 ODS, Casen 2022. Minvu. [https://catalogo\[minvud.cl/cgi-bin/koha/opac-retrieve-file.l?id=245f48b4b5d7212377e1d18c75bb200c](https://catalogo[minvud.cl/cgi-bin/koha/opac-retrieve-file.l?id=245f48b4b5d7212377e1d18c75bb200c)
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2024c). Perfil del déficit habitacional en encuesta Casen 1996-2022. Centro de Estudios de Ciudad y Territorio. Minvu. [https://catalogo\[minvud.cl/cgi-bin/koha/opac-retrieve-file.l?id=095c4a8b074c99f76f48077e288c6d42](https://catalogo[minvud.cl/cgi-bin/koha/opac-retrieve-file.l?id=095c4a8b074c99f76f48077e288c6d42)
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (5 de diciembre de 2025). Déficit habitacional cuantitativo: estimación a partir del Censo de Población y Vivienda 2024. [https://centrodeestudios\[minvud.gob.cl/deficit-habitacional-censo-2024/](https://centrodeestudios[minvud.gob.cl/deficit-habitacional-censo-2024/)
- Organización de las Naciones Unidas. (1991). The right to adequate housing (Art.11 (1)): 13/12/91. CESCR General comment 4. (General Comments). UN. <https://www.globalhealthrights.org/wp-content/uploads/2013/10/CESCR-General-Comment-No.-4-The-Right-to-Adequate-Housing1.pdf>
- Organización de las Naciones Unidas. (2015). Déficit habitacional en América Latina y el Caribe: Una herramienta para el diagnóstico y el desarrollo de políticas efectivas en vivienda y hábitat. <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/D%C3%A9ficit%20habitacional.pdf>

NOTA TÉCNICA:

Los datos del Censo 2024 incluidos en este artículo fueron actualizados conforme a la revisión de cifras publicada por el INE, el 4 de diciembre de 2025. La versión impresa de esta revista no incorpora esos ajustes.

LÍNEA DE TIEMPO 60 AÑOS

1965-1973

En diciembre de 1965, bajo el **gobierno de Eduardo Frei Montalva**, se crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo (Ley N°16.391). Esta nueva institucionalidad le permitió al Estado promover la producción e influir en la construcción de vivienda racionalizada, equipamiento y planeamiento urbano. De esta manera las diferentes corporaciones que conformaban el Ministerio -**Corporación de la Vivienda (Corvi); Corporación de Servicios Habitacionales (Corhabit); Corporación de Mejoramiento Urbano (Cormu) y Corporación de Obras Urbana (COU)**- eran responsables de establecer planes, incentivos y/o medidas legales que favorecieran una adecuada configuración de las ciudades.

En el **gobierno de Salvador Allende (1970-1973)**, el factor social adquiere mayor relevancia, lo que se traduce en el rol y participación de los pobladores en proyectos para aumentar la cobertura habitacional a todo quien estuviese organizado. Asimismo, se fomentan vías de producción como la autoconstrucción y la vivienda industrializada. La **Cormu** cumple un papel destacado, ,se modifican sus funciones, ganando atribuciones y estableciendo planes seccionales de densificación cuyo fin fue aumentar la producción y cobertura habitacional. Se desarrollan el **Plan de Emergencia de 1971** y el **Programa Habitacional 1972-1973** que incorpora junto a la construcción de vivienda social, proyectos de remodelación y rehabilitación.



2



1

1 Presidente Eduardo Frei Montalva junto a maqueta de la Remodelación San Borja, 1968. Fuente: MINVU.

2 Remodelación Tupac Amaru, CORMU, 1971. Fuente: MINVU.

3 Remodelación Villa San Luis, CORMU, 1971. Fuente: MINVU.

4 Edificios KPD, Población Estero Viejo, Quilpué, 1972. Fuente: MINVU.



3

4



1973-1990

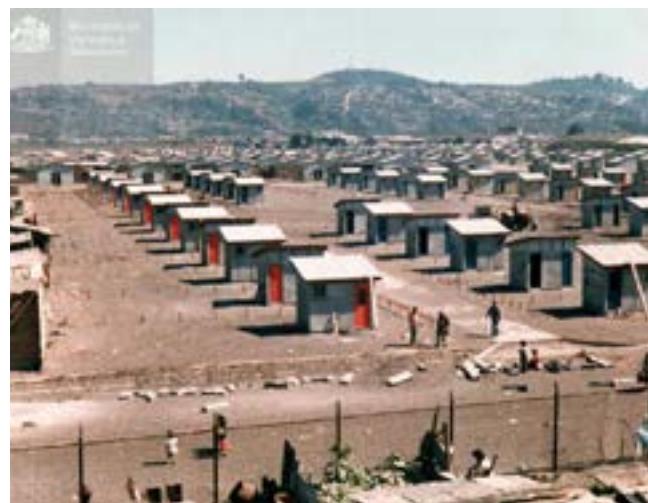
Durante la dictadura el ministerio tuvo una profunda reestructuración institucional y programática. En 1976 se fusionan todas las corporaciones y se crean los **Servicios de Vivienda y Urbanización (Serviu)** y las **Secretarías Regionales Ministeriales (Seremi)**. El Estado se concibe desde un rol subsidiario lo que se traduce, en el sector vivienda, a través de un libre accionar al mercado de la construcción lo que se vio fortalecido con la **Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU)** de 1979 que declaraba que el suelo no era un bien escaso, promoviendo la liberalización del límite de las ciudades. Se implementa el programa de erradicación de campamento que trasladó a quienes habitaban en campamentos hacia las periferias. Asimismo, se implementan los programas de vivienda y subsidio, como el **Programa de Vivienda Básica** (1981) que asignaban los beneficios según la calificación socioeconómica de las familias que postulaban. En 1985 se modifica la PNDU, estableciendo que el suelo si era escaso y que el mercado debía subordinarse a la planificación estatal, privilegiando el uso intensivo del suelo consolidado.



1

1 Primer campamento de emergencia levantado en terrenos SERVIU. Melipilla, región Metropolitana 1985. Fuente: MINVU.

2 Programa de lotes con servicios y caseta Sanitarias, 1984. Fuente: MINVU.



2

3 Población La Vega, Programa "LLave en mano", Combarbalá, región de Coquimbo, 1978. Fuente: MINVU.

4 Población Baquedano, Programa "LLave en mano", Penco, región de Biobío, 1978. Fuente: MINVU.



3



4

LÍNEA DE TIEMPO 60 AÑOS

1990-2006

Al retornar la democracia se reformularon las políticas habitacionales. Lo que se buscó fue entregar más viviendas para disminuir el déficit habitacional; mejorar los barrios y ciudades; y generar más participación en el diseño y ejecución de los programas. El **Programa de Vivienda Progresiva** (D.S. N°140/1990) sirvió para constituir mejoras y lecciones para los demás programas, asimismo evidenció la necesidad de contar con un **Programa de Asistencia Técnica** (1996) que apoyara a las familias en las diferentes etapas del proceso de adquisición de una vivienda. En el ámbito urbano, en 1992, nace el **Programa de Parques Urbanos** y, en 1994 se crea, el **Programa de Pavimentos Participativos**. En 1997 surge el **Programa Chile Barrio**, en el cual confluía un trabajo interinstitucional, que buscaba entregar soluciones habitacionales a quienes vivían en campamentos. Con el devenir de los años se comenzó a enfrentar los efectos negativos, producto de la calidad inadecuada de la vivienda y la segregación socio-espacial de las ciudades. Para ello, durante el gobierno del presidente Ricardo Lagos (2000-2006) se impulsó el **Fondo Concursable para Proyectos Habitacionales Solidarios** y la **Vivienda Social Dinámica sin Deuda**; que buscaron descentralizar la gestión, mejorar la localización y ampliar la superficie de la vivienda y el equipamiento.



1

1 Inauguración de Viviendas básicas, Población Valle La Luna, Quilicura, región Metropolitana, 1994. Fuente: MINVU.

2 Comunidad Andalucía, Renovación urbana, región Metropolitana, 1994. Fuente: MINVU.



2

3 Viviendas básicas en Yumbel, región de Biobío, 1994. Fuente: MINVU

4 Pobladores de campamento Santa Olga acompañados del Ministro de Vivienda y Urbanismo Sergio Henríquez Díaz hacen traslado de sus enseres a sus viviendas definitivas, 1997. Fuente: MINVU.

3



4



2006-2010

Se elaboró la **Política Urbano-Habitacional de Calidad e Integración Social**, basada en la cooperación, el diálogo y la participación. La institución articuló su intervención en tres escalas territoriales: vivienda; barrio y ciudad. Además, la política se basó en tres elementos fundamentales: calidad; equidad e integración territorial. En favor de la integración y la reducción de la desigualdad se crearon en el año 2007 los **Proyectos Habitacionales de Integración Social (PIS)** caracterizados por incluir una mixtura de subsidios para distintos grupos socioeconómicos. En la escala barrial, el enfoque de la integración territorial y la participación ciudadana llevó al ministerio a dar un giro en la política y abordar el deterioro de los antiguos barrios construidos por el Estado. Se creó el **Programa “Quiero Mi Barrio”**, el que, mediante una metodología participativa, integró los componentes físicos y sociales en las intervenciones barriales.



1

- 1 Parque Bicentenario Cerrillos, región Metropolitana. Fuente: MINVU.
- 2 Barrio Rodelillo, Quiero Mi Barrio, región de Valparaíso. Fuente: MINVU.
- 3 Conjunto habitacional Juan Pablo II, Palmilla, Programa Fondo Solidario de Vivienda, región de O'Higgins, 2009. Fuente: MINVU.
- 4 Conjunto Puerta del Pacífico, Arica, Programa para familias de ingresos medios, región de Arica y Parinacota, 2009. Fuente: MINVU.



2



3



4

LÍNEA DE TIEMPO 60 AÑOS

2010-2014

Luego del terremoto del 27 de febrero de 2010, el gobierno asume el desafío de reconstruir las viviendas y la infraestructura pública destruida, se diseña el **Plan Chile Unido Reconstruye Mejor**, cuyo objetivo fue construir con nuevos estándares. En el ámbito ciudad, la reconstrucción se planteó como una oportunidad para mejorar los estándares urbanos de las localidades afectadas. Para ello, se desarrollaron dos instrumentos: los **Planes de Regeneración Estratégica Sustentable (PRES)** y los **Proyectos de Regeneración Urbana (PRU)**. Así también, se dio marcha a la actualización de los **Instrumentos de Planificación Territorial (IPT)** en función del riesgo, a la reposición de vías urbanas, redes de aguas lluvia dañadas y a los **Planes Especiales de Recuperación Patrimonial**. Durante el año 2013 se creó el **Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda**, que fue concebido como un apoyo a las familias para el periodo de transición previo a la postulación a una vivienda propia. También se reactivó la construcción de parques urbanos con financiamiento del Minvu mediante una línea de inversión enfocada en la conservación, denominada **Programa de Conservación de Parques Urbanos**. Por último, fue la promulgación de la nueva **Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU)** uno de los aspectos más relevantes de la gestión ministerial del periodo.



1

1 Viviendas tsunami resistentes, Dichato, construidas luego del 27-F, región de Biobío. Fuente: MINVU.

2 Parque fluvial, Constitución, región del Maule. Fuente: MINVU.



2

3 Conjunto habitacional "Juntos por un Sueño", Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, región de Biobío. Fuente: MINVU.

4 Conjunto habitacional "Mirador del Pacífico", Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, región de Biobío, 2013. Fuente: MINVU.



3



4

2014-2018

La política del Minvu se concentró en reducir las brechas en el acceso a la vivienda y las desigualdades en la entrega de soluciones habitacionales de calidad. Se elaboró el **Programa de Integración Social y Territorial**, que buscó reducir la segregación socio-espacial y las inequidades a través del fortalecimiento de la participación ciudadana y del acceso a una vivienda económica. Esto significó la construcción de conjuntos en barrios con mejores estándares de calidad, tanto en términos de diseño arquitectónico como del entorno urbano, con acceso a equipamiento, servicios y áreas verdes. Durante 2015 se promulgó el **Programa de Habitabilidad Rural**, con el objetivo de facilitar el acceso a una solución habitacional, desarrollar proyectos de ampliación o reparación, y mejorar la infraestructura comunitaria o productiva de las familias residentes en sectores rurales y en localidades urbanas de menos de cinco mil habitantes. En el ámbito territorial surge el **Programa para Pequeñas Localidades** formulado para atender asentamientos con menos de 20 mil habitantes, abordando el déficit habitacional y urbano considerando la vocación productiva de los territorios para un mayor desarrollo. Entre las medidas presidenciales a cargo del ministerio estaba la creación de un plan para dotar al país de 190 kilómetros de ciclovías de alto estándar. También se impulsó la construcción y renovación de **34 parques urbanos**. En el ámbito legislativo se promulgó la **Ley de Sistema de Aportes al Espacio Público** y de la **Ley Sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano**.



1

1 Conjunto habitacional Las Dunas, Iquique, construidas luego del terremoto que afectara la zona. Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, región de Tarapacá. Fuente: MINVU.

2 Parque Lambert, La Serena, región de Coquimbo. Fuente: MINVU.



2

3 Mejoramiento de condominios sociales "Glorias Navales", Viña del Mar, región de Valparaíso. Fuente: MINVU.

4 Conjunto habitacional en Padre Hurtado, región Metropolitana. Fuente: MINVU.

3



4

LÍNEA DE TIEMPO 60 AÑOS

2018-2022

La crisis sanitaria provocada por el Covid-19, a partir de marzo del año 2020, obligó a poner en marcha múltiples medidas gubernamentales para enfrentar rápidamente las consecuencias de esta pandemia en la salud y la economía de todos los hogares del país. La pandemia evidenció también problemas en las ciudades, como la alta segregación social y urbana de las ciudades, el confinamiento en viviendas en hacinamiento, el déficit de áreas verdes y la falta de infraestructura urbana y de acceso a servicios. En este escenario, el ministerio asumió un rol protagonista en la recuperación a través de la construcción de obras habitacionales y urbanas en todo el país con énfasis en tres ejes: la generación de empleos, la promoción de la inversión y la atención prioritaria a grupos vulnerables. El ministerio impulsó la creación del Banco de Suelo; con terrenos de propiedad Serviu, del Ministerio de Bienes Nacionales y Minvu; para desarrollar proyectos habitacionales y urbanos que permitieran agilizar la construcción de viviendas para grupos vulnerables y de integración. En julio del año 2021, el Ministerio del Interior y Seguridad Pública aprobó la **Política Nacional de Ordenamiento Territorial (PNOT)**; que integra las diversas herramientas de ordenamiento, planificación y gestión; también, coordina los instrumentos vigentes, sus actualizaciones y a los actores que participan en el sistema de ordenamiento territorial.



1

1 Conjunto habitacional "Altos de Tobalaba", La Florida, región Metropolitana, Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda. Fuente: MINVU.

2 Conjunto habitacional "Altos El Arenal", Antofagasta, región de Antofagasta. Fuente: MINVU.

3



2

3 Quiero Mi Barrio en barrio Ventanas en Quellón, región de los Lagos, 2018. Fuente: MINVU.

4 Puente Treng Treng Kay Kay. Vialidad urbana, Temuco-Padre Las Casas, región de la Araucanía.

4



2022-2026

Ante la urgencia de reducir el déficit de viviendas en el país, surge el **Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025**, con especial atención en los hogares más vulnerables. Su objetivo no solo fue construir viviendas, sino también recuperar el rol planificador del Estado. Para lograr su objetivo el PEH diversificó las formas de acceso a la vivienda digna y adecuada mediante la optimización de las líneas regulares más la incorporación de nuevas modalidades de producción, financiamiento y acceso. Por su parte surge el Plan Ciudades Justas, cuyo objeto fue favorecer la planificación territorial y las inversiones sustentables; a través de un conjunto de compromisos y acciones para mejorar la normativa, el ordenamiento y la gestión territorial y del suelo. Durante este período se consolidó el trabajo en materia ambiental y se elaboró el Plan Sectorial de Mitigación y Adaptación al Cambio Climático para Ciudades, lo que se complementó con otra serie de instrumentos y normativas tendientes a mejorar los estándares energéticos, calidad de la vivienda y espacios públicos e infraestructura verde.



1 Conjunto habitacional "Jardín de Miraflores", Renca, región Metropolitana. Fuente: MINVU.
2 Pasarelas Caleta Tortel, región de Aysén. Fuente: MINVU.
3 Conjunto habitacional "Portal Altos Mirasol", Puerto Montt, región de Los Lagos, 2009. Fuente: MINVU.
4 Conjunto habitacional "Altos Durán", Temuco, Programa de Integración Social y Territorial, región de la Araucanía. Fuente: MINVU.



RESEÑAS

Te espero en mi casa: conversaciones sobre liderazgo, formación y comunidades en el Chile actual



ISBN: 978-956-395-093-9

Hace tres años el Ministerio, a través del Centro de Formación, Diálogo y Participación ha trabajado para fortalecer la interacción con las personas, grupos y comunidades. Este desafío se planteó desde la necesidad de hacer de lo público una idea más amplia de compromiso con el bien común. Para el Minvu no se trata sólo de entregar soluciones habitacionales, equipamiento u obras urbanas, sino que también de encontrar en los ciudadanos un aliado para enfrentar los desafíos desde la corresponsabilidad y una visión integradora respecto a las políticas públicas del sector.

En ese contexto nace "Te espero en mi casa", un libro que le entrega protagonismo a personas que en distintas instancias se han vinculado con el Centro de Formación, Diálogo y Participación, y nos comparten sus historias sobre lo que significó tal experiencia. Las y los lectores están invitados a adentrarse en estas vivencias, no sólo en los diecisiete testimonios recogidos -con un profundo respeto por el saber local y sus valores- sino que también mediante las fotografías y retratos que conmueven y evocan el profundo sentido de la democracia y lo que significa construir y vivir juntos **R**

Catálogo de soluciones basadas en la naturaleza para diseño urbano



ISBN: 978-956-395-091-5

Política pública en Chile: Avances y desafíos en vivienda, barrio y ciudad (2006-2026)



ISBN: 978-956-395-096-0

Integrar la naturaleza como elemento clave de las ciudades, es un lineamiento que la División de Desarrollo Urbano del Minvu ha recogido como propio y lo ha traducido en diferentes iniciativas. Una de ellas es este catálogo de soluciones basadas en la naturaleza (SbN), que invita a los interesados y a quienes trabajan en proyectos de infraestructura a repensar y diseñar acorde a los desafíos que plantea el cambio climático a la hora de relacionar desarrollo urbano, perspectiva ecológica y reducción de riesgo de desastres.

La relevancia de este trabajo radica en la sistematización de diecisiete fichas técnicas -elaboradas a partir de un marco teórico- que conforman una guía para operativizar acciones tendientes a adaptar las ciudades a los requerimientos ambientales del territorio. Estas fichas contienen aquellos aspectos esenciales para evaluar tales tipos de intervenciones considerando escala de intervención, amenazas o problemáticas ambientales y los servicios ecosistémicos que aporta; todo ello mediante un formato atractivo y dinámico que facilita la comprensión de esta nueva mirada **R**

Conocer la evolución del trabajo ministerial durante estos últimos 20 años es lo que se propone "Política pública en Chile: Avances y desafíos en vivienda, barrio y ciudad (2006-2026)".

Este libro, fruto de una investigación exhaustiva y colaborativa, recopila e identifica los aspectos más relevantes de la gestión, los ajustes estratégicos y la dirección que ha tenido la política urbano habitacional en el periodo estudiado.

El recorrido comienza el año 2006, la o el lector puede ir adentrándose, progresivamente, en temáticas que el Minvu ha desarrollado acerca de la ciudad, los barrios y las viviendas. Resalta sin dudas la mirada integral sobre como fue abordándose el déficit cuantitativo, pero también el cualitativo, a través de programas, planes e iniciativas dirigidas a la calidad constructiva, entornos con mejores estándares y avances en la funcionalidad de las urbes; lo que se complementa en el capítulo final, con un catálogo de proyectos dedicado a ilustrar la materialización de la labor ministerial en el territorio. En definitiva, el texto permea a quien lo examine, lo aquí expuesto activa otra percepción de la acción estatal, destacando los avances sin dejar de lado aquello que aun desafía su actuar para los próximos 20 años en el Ministerio **R**

Nace un nuevo Sistema de Indicadores y Estándares Territoriales



Gracias a una alianza interinstitucional entre Minvu (a través del Centro de Estudios de Ciudad y Territorio), INE, CNDT y Odepa, se lanzó el Sistema de Indicadores y Estándares Territoriales de Chile (SIET-Chile), que reúne las políticas nacionales de ordenamiento territorial, desarrollo rural y urbano, incorporando los sistemas SICVIR y SIEDU.

Su objetivo es monitorear la calidad de vida y las dinámicas territoriales a distintas escalas, promoviendo la equidad territorial mediante la identificación de brechas y la orientación de planes y programas.

El SIET-Chile facilita el acceso a información oficial y metodologías, contribuye a la priorización de inversiones públicas con datos censales y permite diagnósticos detallados para focalizar recursos.

Ciclo de reflexión sobre políticas urbano-habitacionales



Entre noviembre de 2025 y enero de 2026, el Minvu ha llevado a cabo el ciclo de seminarios "Políticas de Vivienda y Ciudad: Desafíos y Avances", con el objetivo promover un espacio de reflexión y diálogo en torno a las políticas habitacionales y urbanas impulsadas por la institución.

Los talleres y seminarios se abocaron a asuntos clave para el desarrollo del sector, tales como el costo de la vivienda, el rol de las entidades patrocinantes, el déficit habitacional, la industrialización en la construcción de viviendas sociales, el Plan de Emergencia Habitacional y los procesos de reconstrucción.

Esta iniciativa busca contribuir a la generación de conocimiento y al intercambio de experiencias, fortaleciendo el diálogo entre el Estado, la academia, el sector privado y la sociedad civil en torno a los principales avances y desafíos de la política habitacional y urbana del país.

Se inaugura repositorio patrimonial del Minvu



En el marco de las conmemoraciones de los 60 años del Minvu, el CECT inauguró un Repositorio Digital, donde se alojan fotografías, folletos, afiches y otros documentos gráficos que dan cuenta de la evolución de la política de vivienda y urbanismo en Chile durante estas seis décadas. Este espacio virtual busca preservar y difundir la memoria institucional, ofreciendo a investigadores, estudiantes y la ciudadanía en general acceso libre a materiales históricos que reflejan los hitos y transformaciones del sector.

Podrá revisar el repositorio en <https://repositorio.minvu.gob.cl> y descargar gratuitamente los contenidos, fomentando así el conocimiento y la reflexión sobre el desarrollo urbano del país.



Descarga
aquí la Revista

REDES

Revista del **Ministerio de Vivienda y Urbanismo**

www.minvu.gob.cl

