

ESCUELA DE VERANO ACHM

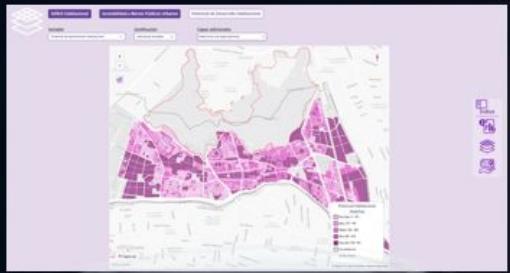
“Déficit habitacional en la periurbanidad: instrumentos extraordinarios para territorios críticos”



Somos una corporación especializada en la *incidencia* de políticas públicas de vivienda

"El advocacy es para nosotros un esfuerzo deliberado por influir en políticas públicas que beneficien a la sociedad. Nuestro enfoque estratégico combina investigación, comunicación y alianzas para diseñar propuestas basadas en evidencia, promover el diálogo técnico-político y generar cambios "





Reporte del
Déficit Habitacional



MINISTERIO DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN
REGLAMENTO
TRAYECTORIA DE
LA VIVIENDA EN CHILE

CENSO
2024
Población y Vivienda Chile

Visualizador
MINVU Conecta

Zonas de
Oportunidad

Demand
Social por
Vivienda

Red por la
Vivienda
y la Ciudad

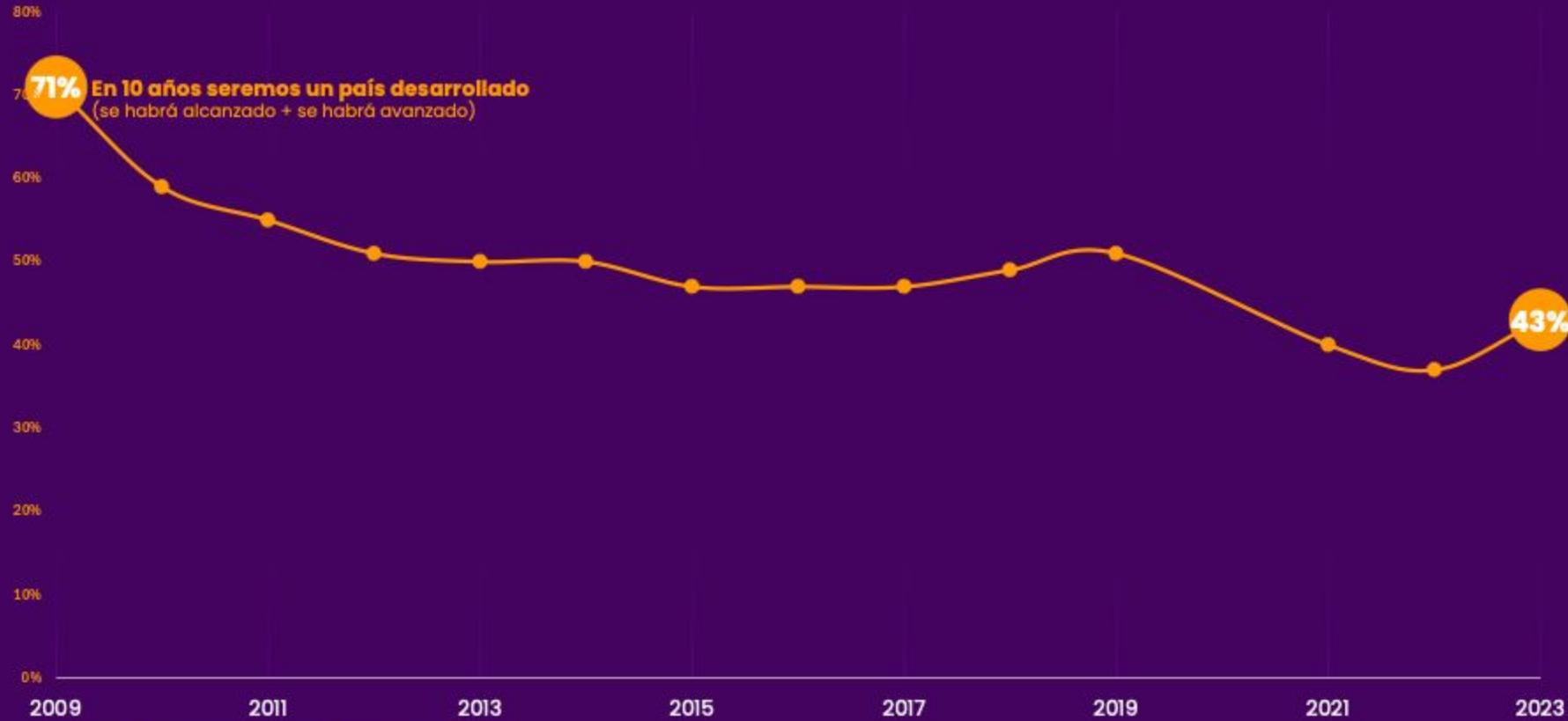
MINGA!

 déficit
cero

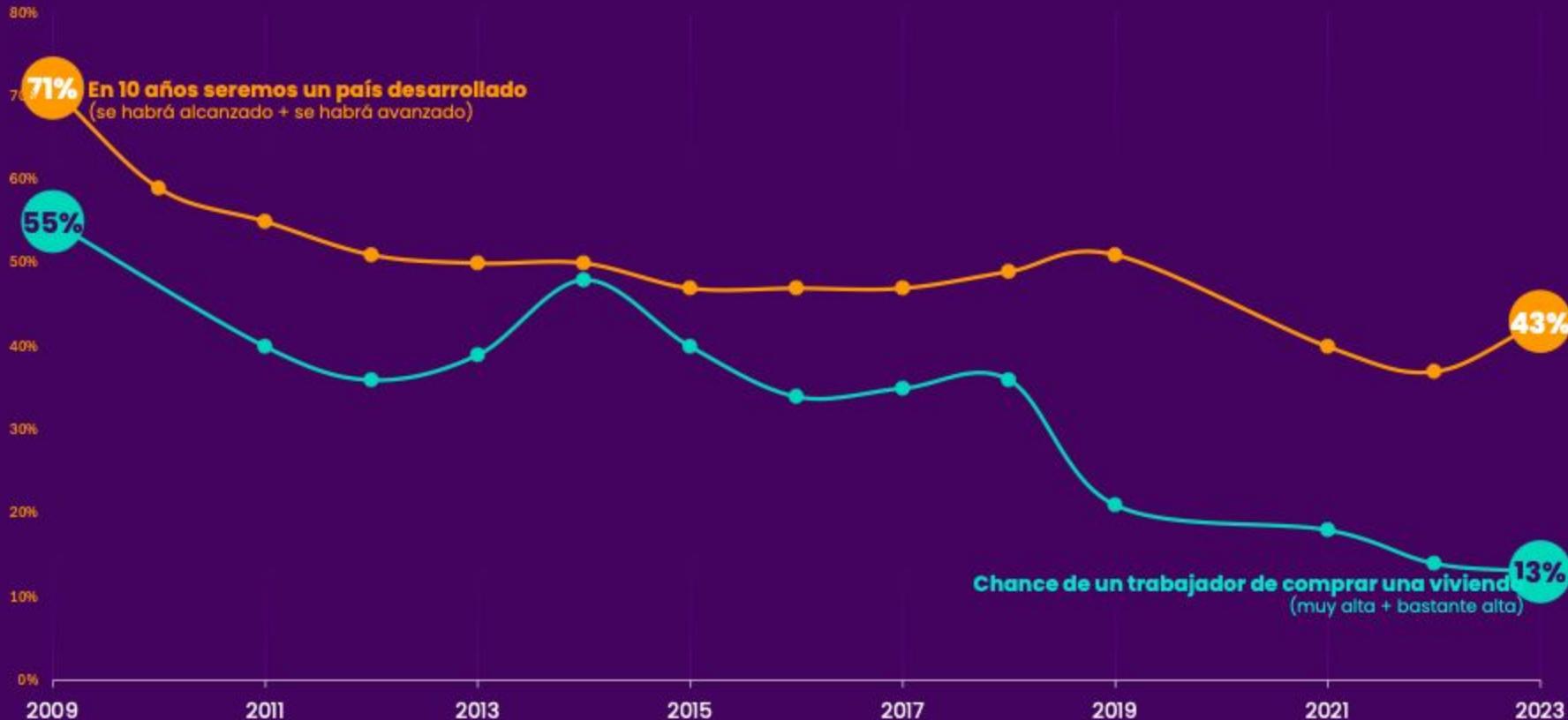
Un HUB de información abierta.

Enfrentar el Déficit – Diagnóstico

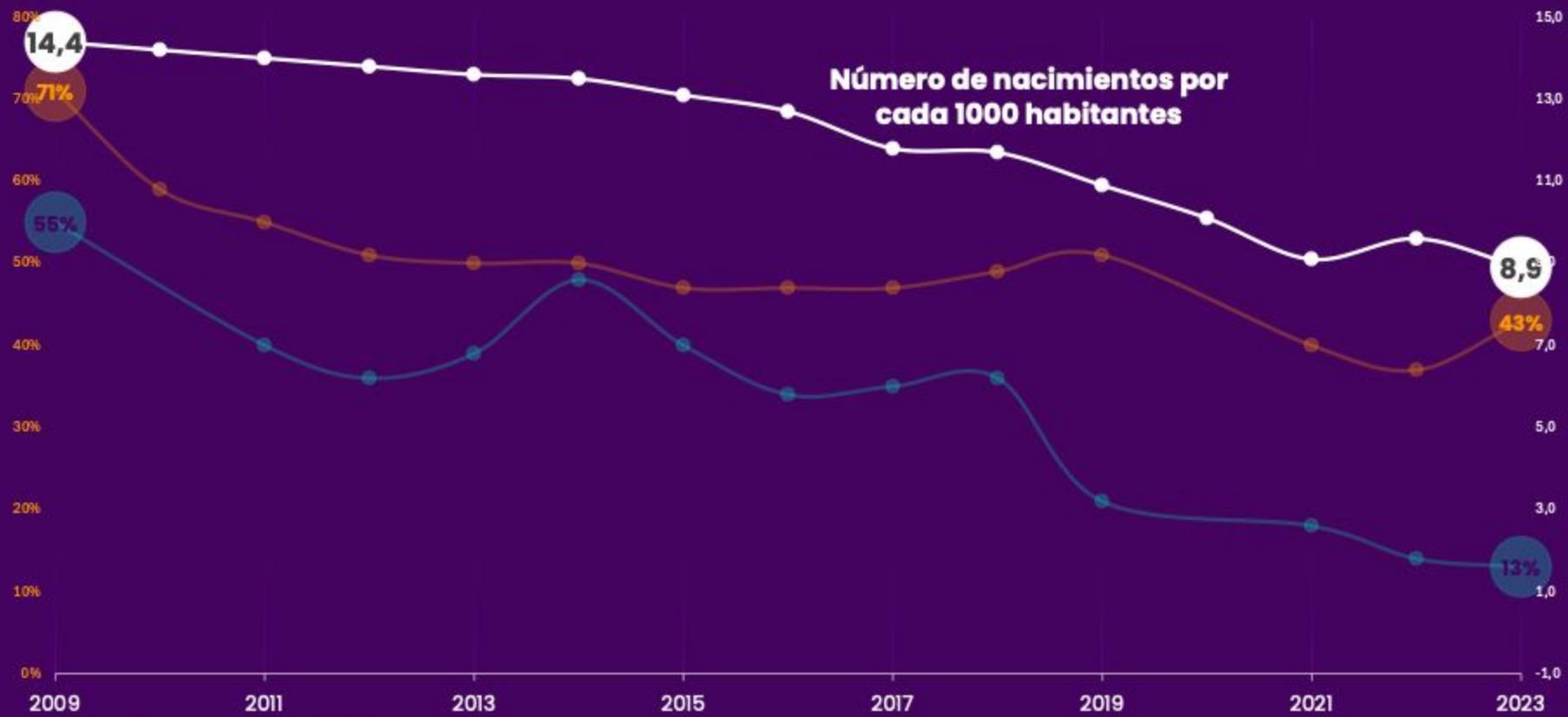
El futuro parece alejarse...



...y la casa también.



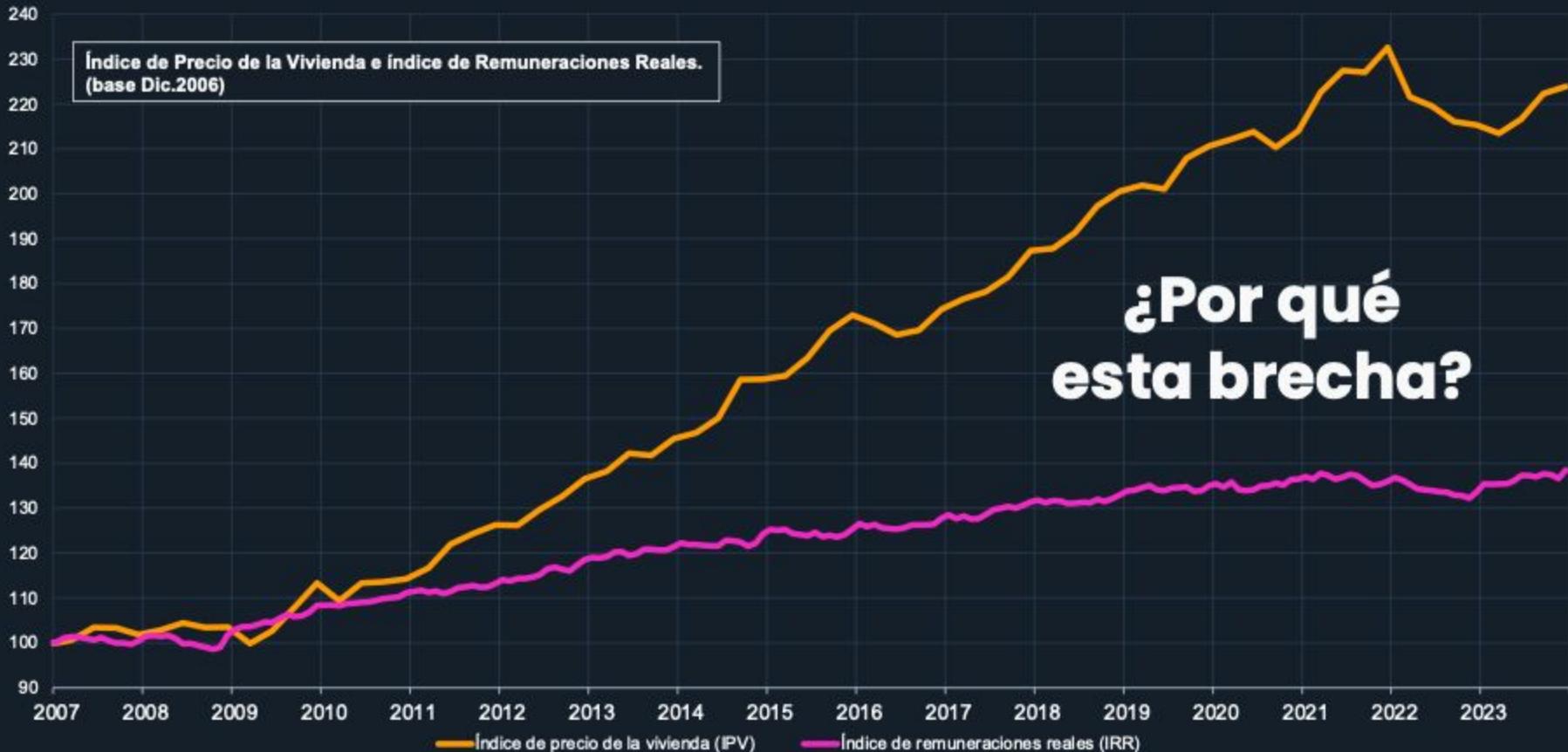
Un proyecto que valga la pena...



¿Es solo percepción?



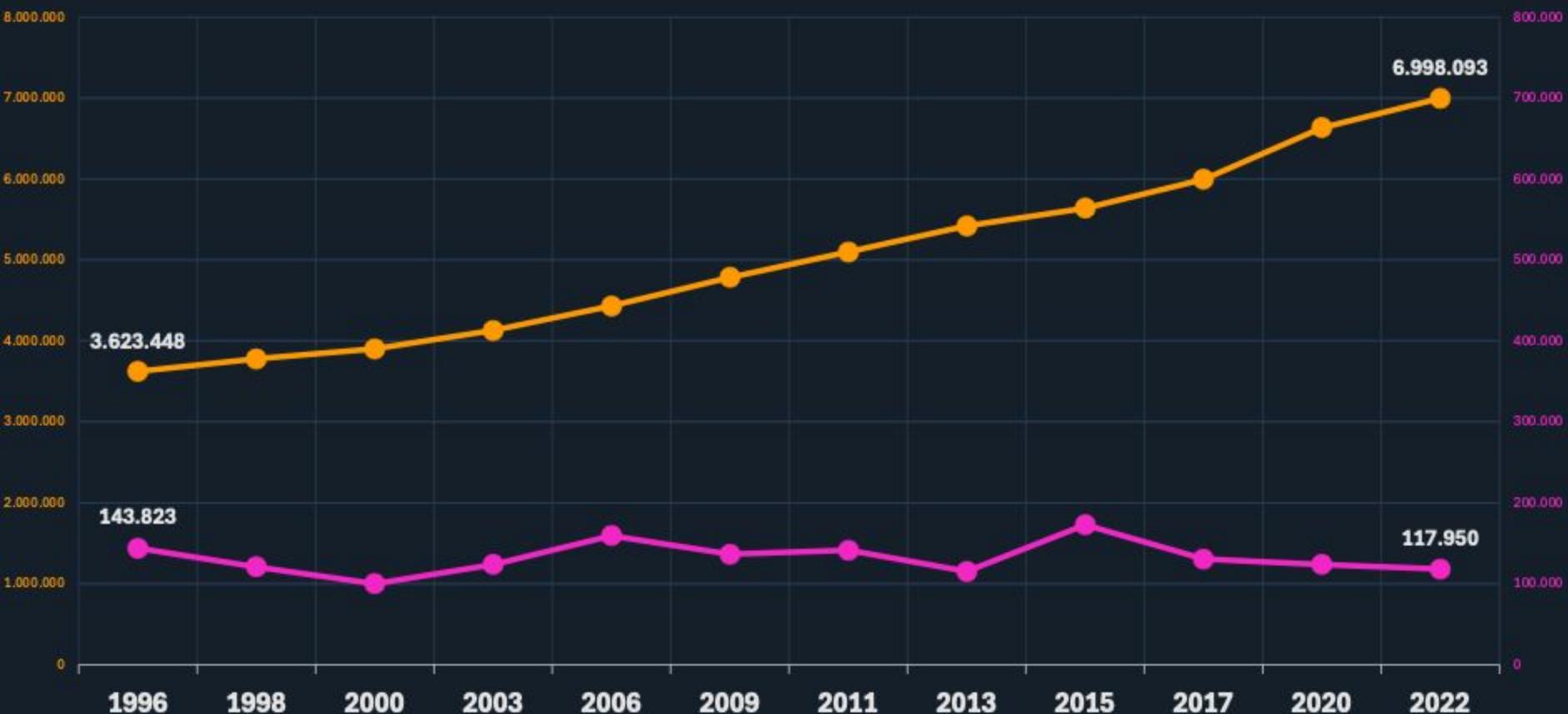
La casa se encarece cada día más...



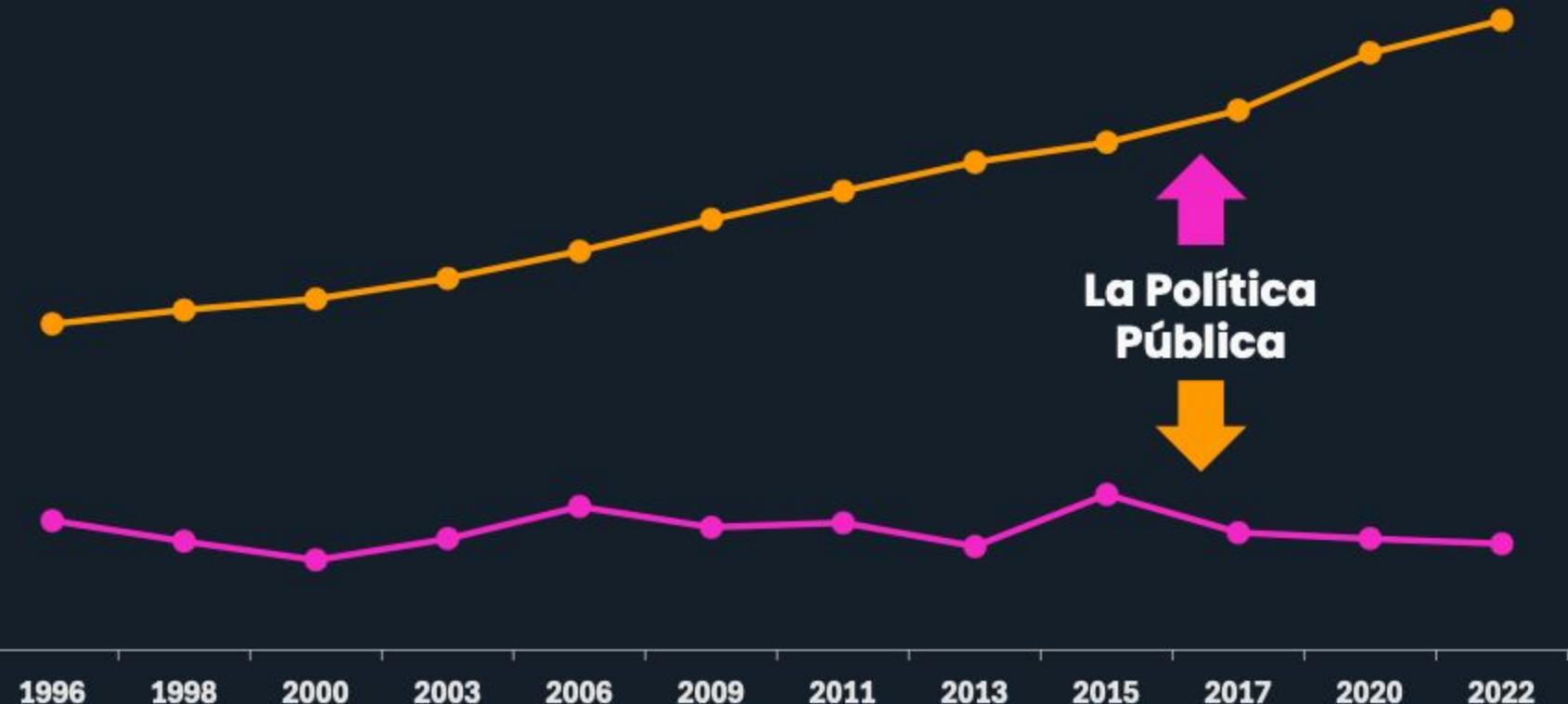
La demanda creció...



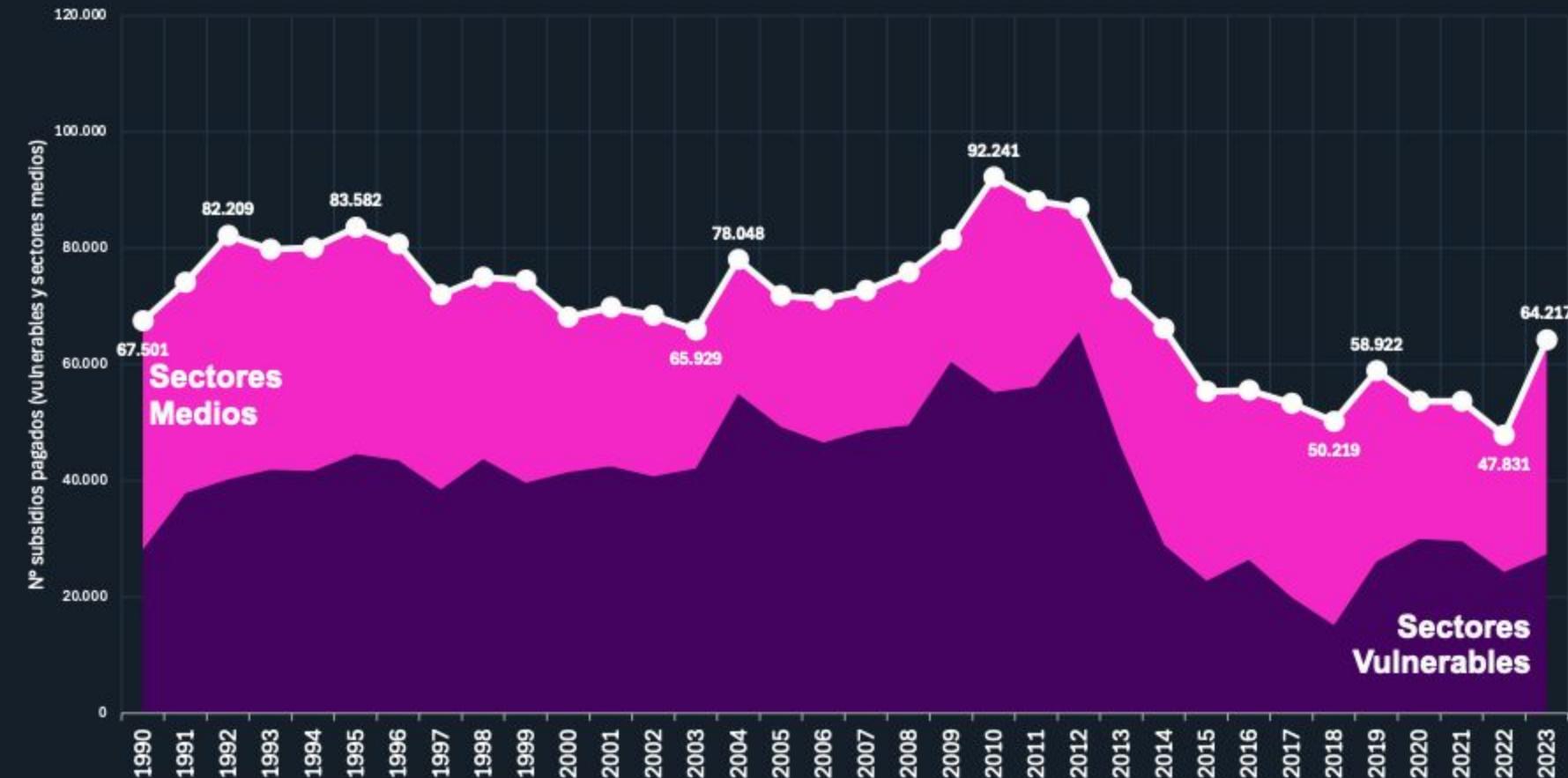
La demanda creció, y la oferta bajó.



¿Quién debe mediar?

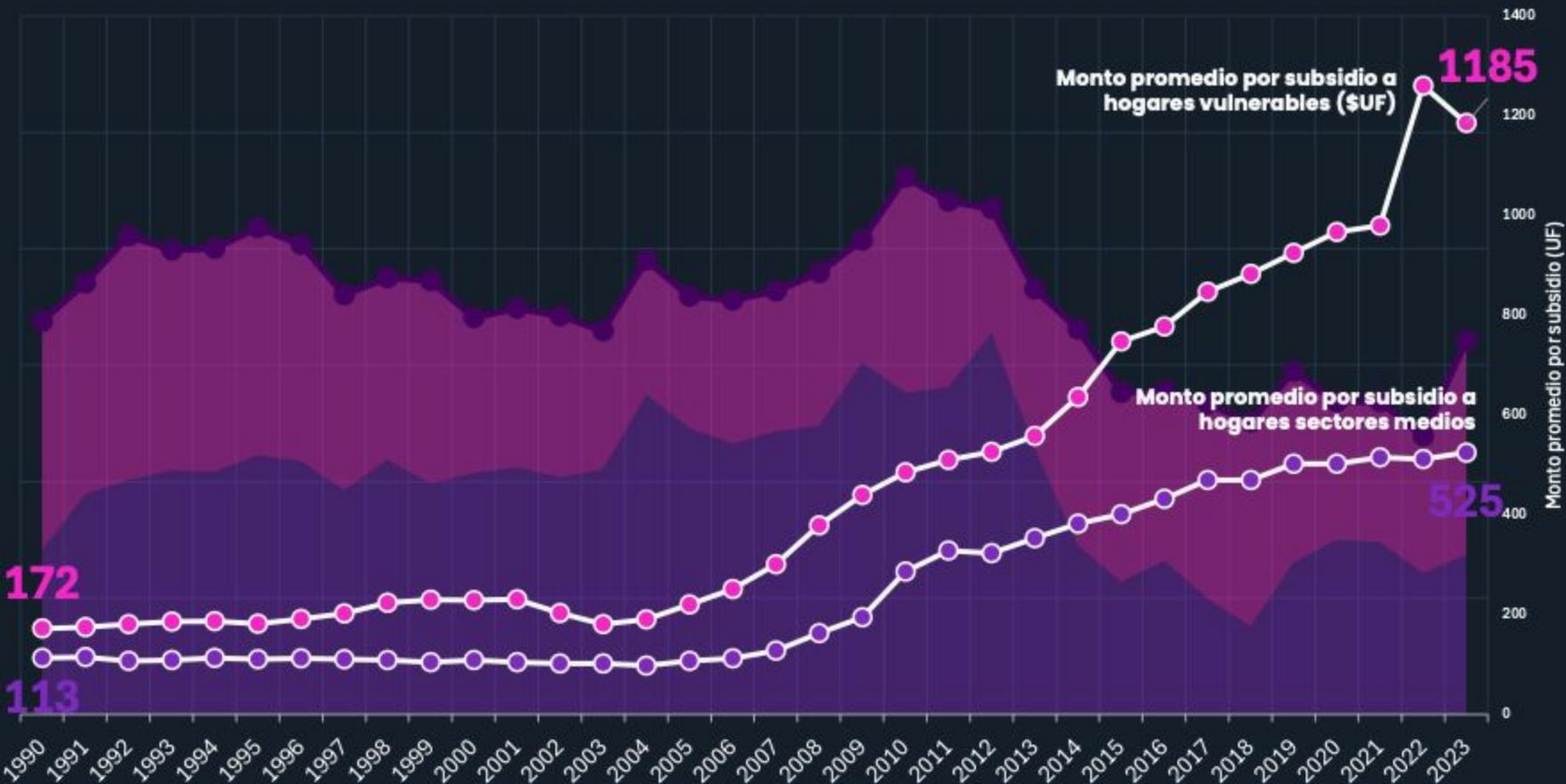


Énfasis en el subsidio habitacional.



Énfasis en el subsidio habitacional.

déficit
cero



70% se concentra en **10** ciudades



1,5 demanda social
por vivienda

Sobre el Déficit Habitacional



Una demanda altamente diversa.



La demanda creció, es diversa y está concentrada.



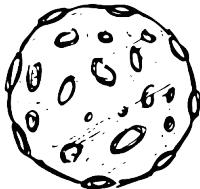
En Conclusión

- **Aumento sostenido de la Población y Hogares (Mayoritariamente unipersonales).**
- **Nuestros hogares son cada vez más pequeños.**
- **Crecimiento sostenido de la Población Adulta Mayor.**
- **Aumento sostenido y territorialmente concentrado de familias en campamentos.**
- **Mayor dificultad para las familias de sectores medios (Con menor ingreso) para acceder a una solución (Arriendo o Propiedad).**
- **Cada año que pasa, es más distante el acceso a una solución habitacional.**

La Emergencia
persiste

QUEBRAR LA TENDENCIA | NUEVAS PROPUESTAS

100K soluciones
habitacionales
anuales



**cambios
disruptivos.**



Impulso oferta de arriendo público-privado.



Hogares unipersonales y adultos mayores.



Agilizar procesos constructivos: simplificar permisos



Actualización instrumentos de planificación.



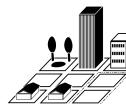
Desarrollo orientado al transporte.



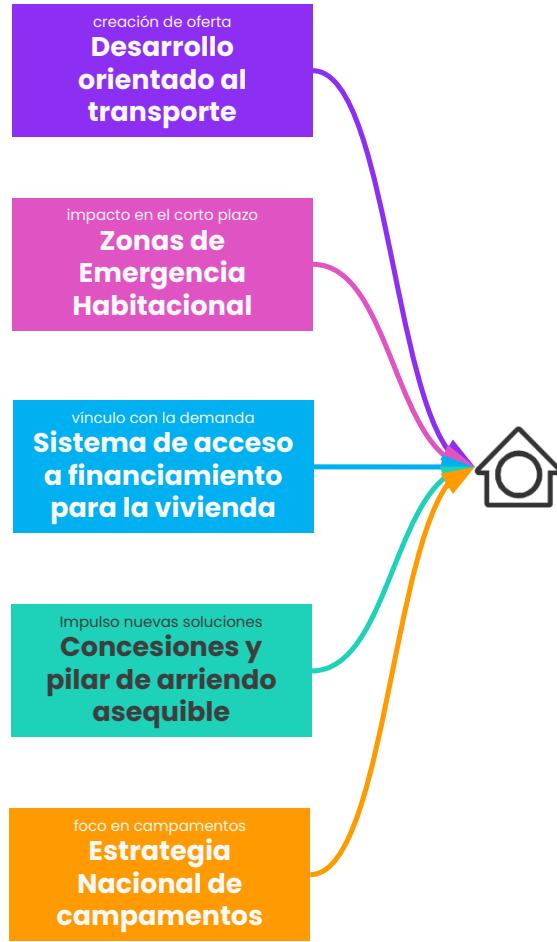
Inclusión financiera sectores medios.



Habilitación suelo disponible.



Desarrollo urbano en comunas prioritarias.



5 propuestas de política pública en vivienda



+1M
soluciones
habitacionales
(>100k x año)

Construyamos **+1 MILLÓN**
de oportunidades.



creación de oferta
Desarrollo orientado al transporte

impacto en el corto plazo
Zonas de Emergencia Habitacional

vínculo con la demanda
Sistema de acceso a financiamiento para la vivienda

impulso nuevas soluciones
Concesiones y pilar de arriendo asequible

foco en campamentos
Estrategia Nacional de campamentos

5 propuestas de política pública en vivienda



+1M
soluciones habitacionales
(>100k x año)

Construyamos **+1 MILLÓN**
de oportunidades.



Zonas de Emergencia Habitacional



Contexto

30 comunas concentran el 65% de la población de campamentos y 50% del déficit habitacional

Chile enfrenta una grave crisis habitacional con una brecha creciente entre oferta y demanda de viviendas.

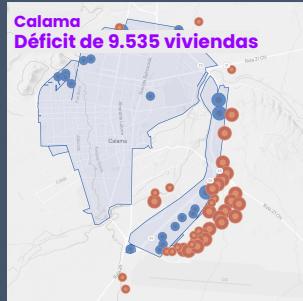
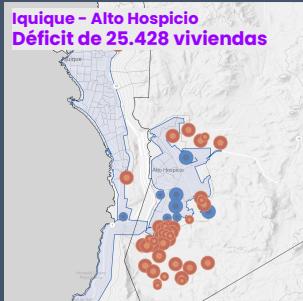
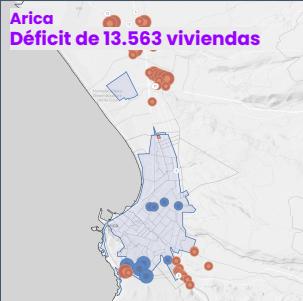
De acuerdo a los datos de Censo 2024 y el Catastro de Campamentos Techo 2025/2025, el país tiene un déficit habitacional de 584.000 viviendas (8,86%), de los cuales, hay 120.000 familias viviendo en campamento.

Resalta especialmente la gravedad de la crisis en 30 comunas que concentran el 65% de la población de campamentos y el 50% del déficit habitacional del país.

Fuente: Censo 2024, Catastro Techo 2024-2025

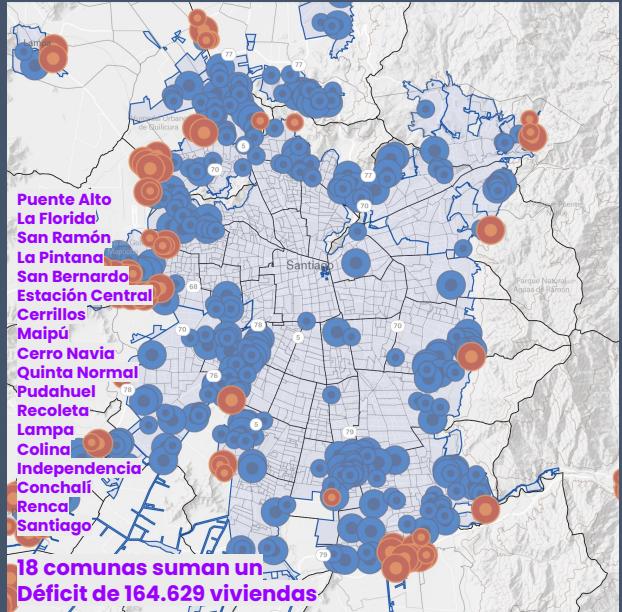
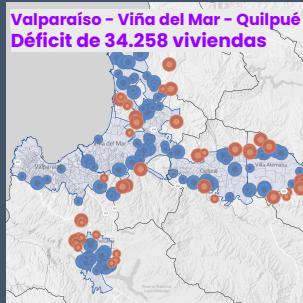
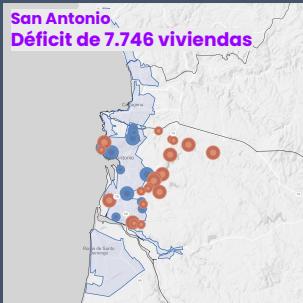
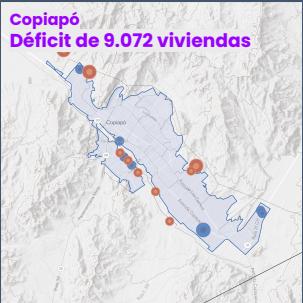
| Comuna | Hogares en Campamentos 2024 | Hogares en Déficit Habitacional 2024 | % Déficit Habitacional 2024 |
|------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| Alto Hospicio | 11123 | 14775 | 35.05% |
| Antofagasta | 10562 | 23284 | 17.37% |
| Santiago | 0 | 25967 | 12.58% |
| Arica | 2931 | 13563 | 17.10% |
| Viña del Mar | 11473 | 17948 | 13.62% |
| Puente Alto | 4364 | 16203 | 8.86% |
| Estación Central | 40 | 12283 | 18.14% |
| Cerrillos | 2568 | 5031 | 17.85% |
| San Antonio | 5945 | 7746 | 22.30% |
| Iquique | 1951 | 10653 | 15.26% |
| Copiapó | 5561 | 9072 | 15.92% |
| Recoleta | 10 | 9104 | 16.38% |
| Calama | 1772 | 9535 | 17.01% |
| Lampa | 4573 | 6901 | 15.19% |
| Temuco | 1424 | 6037 | 5.46% |
| Colina | 3683 | 6432 | 12.63% |
| Independencia | 0 | 7502 | 16.52% |
| Valparaíso | 4388 | 11078 | 10.18% |
| Maipú | 1559 | 11735 | 7.01% |
| La Florida | 851 | 10744 | 8.04% |
| Conchalí | 25 | 6433 | 15.80% |
| Cerro Navia | 50 | 6357 | 15.18% |
| San Ramón | 22 | 4862 | 19.48% |
| Quinta Normal | 0 | 6522 | 14.27% |
| Caldera | 1187 | 1588 | 22.94% |
| Quilpué | 2503 | 5232 | 8.80% |
| La Pintana | 0 | 6793 | 12.59% |
| Pudahuel | 95 | 7322 | 9.88% |
| San Bernardo | 283 | 9025 | 9.16% |
| Renca | 93 | 5413 | 11.67% |
| | 79.036 hogares | 295.140 hogares | |

Necesidad habitacional de las Zonas de Emergencia Habitacional

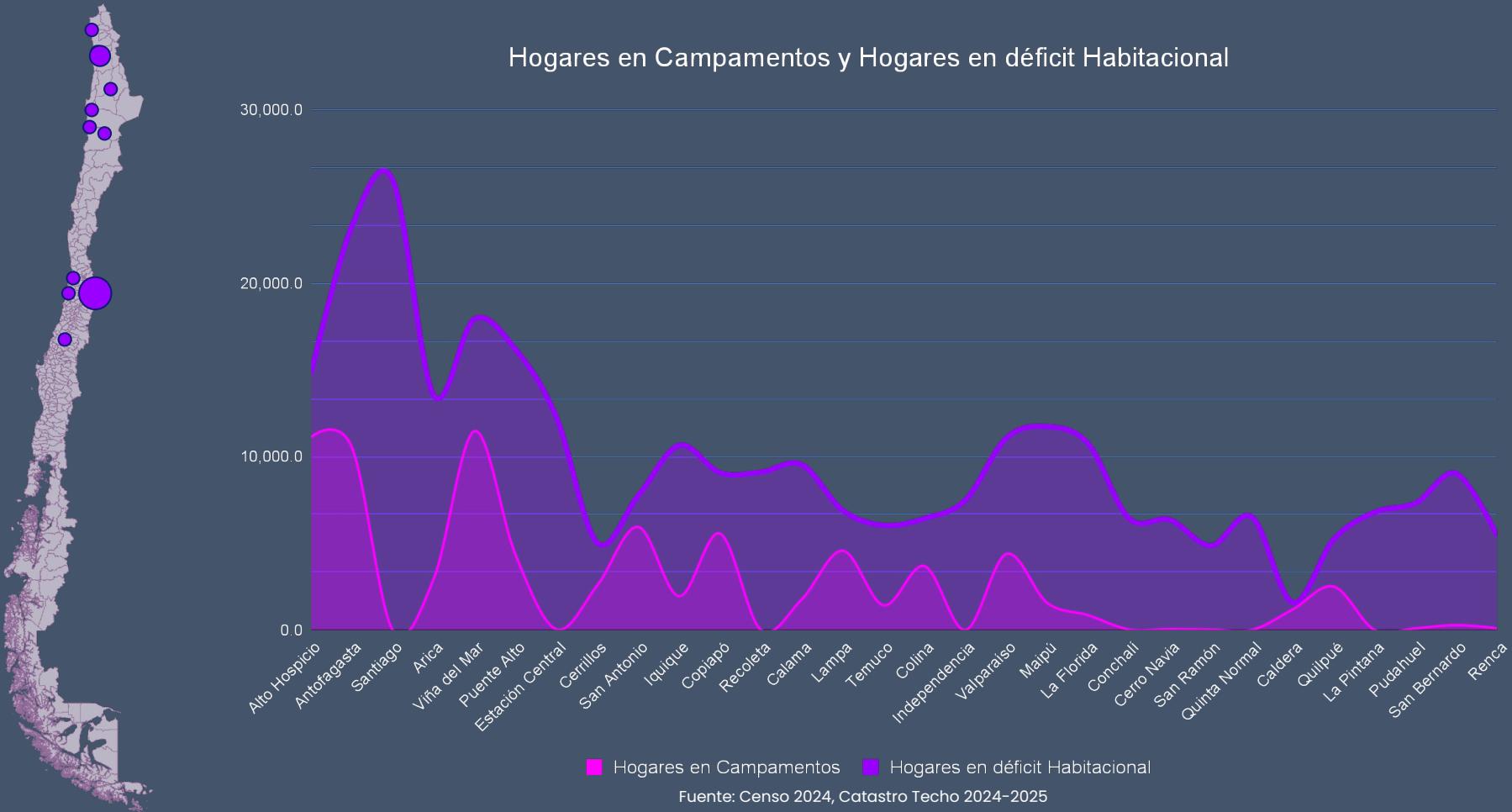


30 comunas

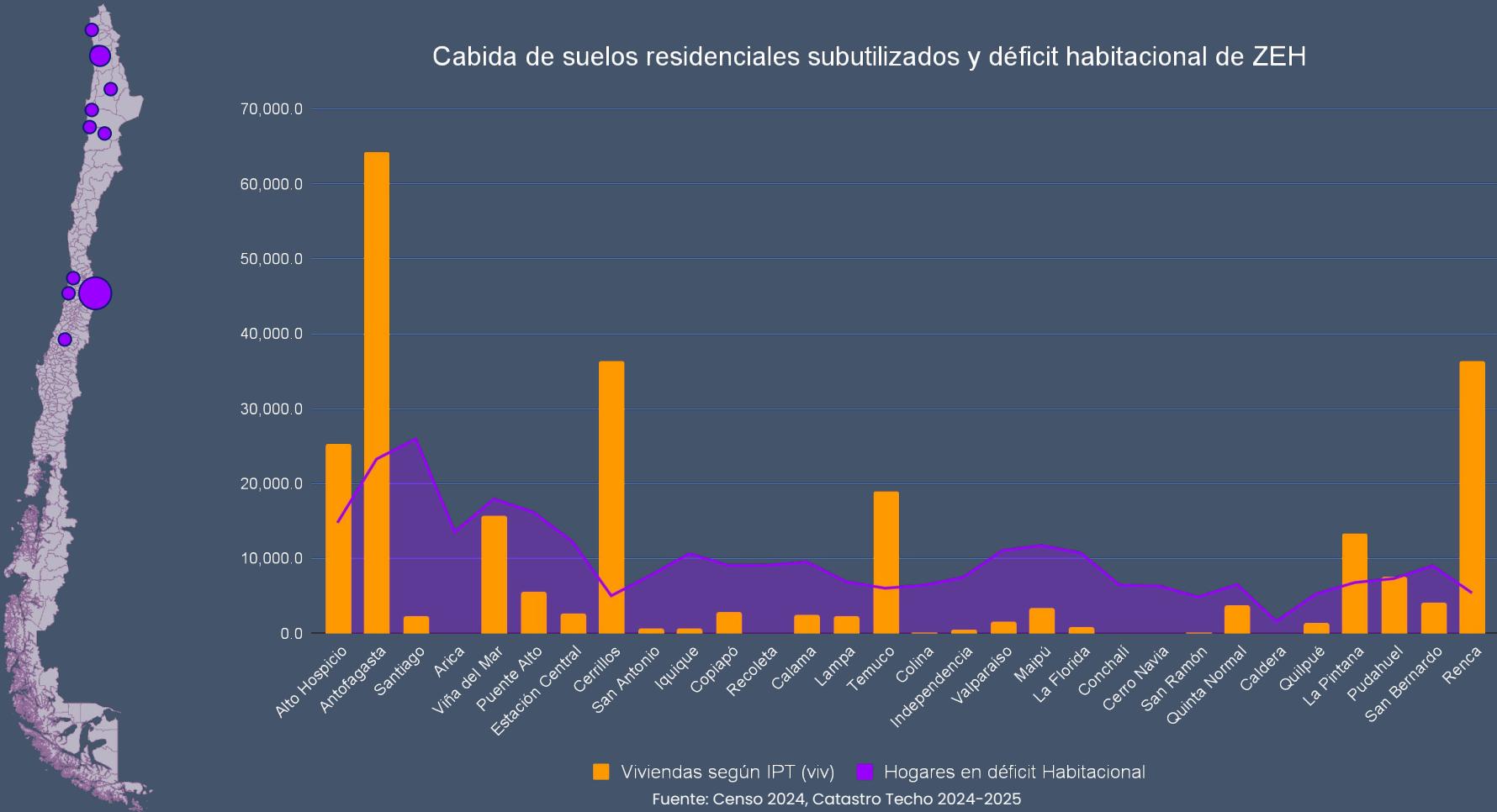
65% población de campamentos
50% déficit del habitacional

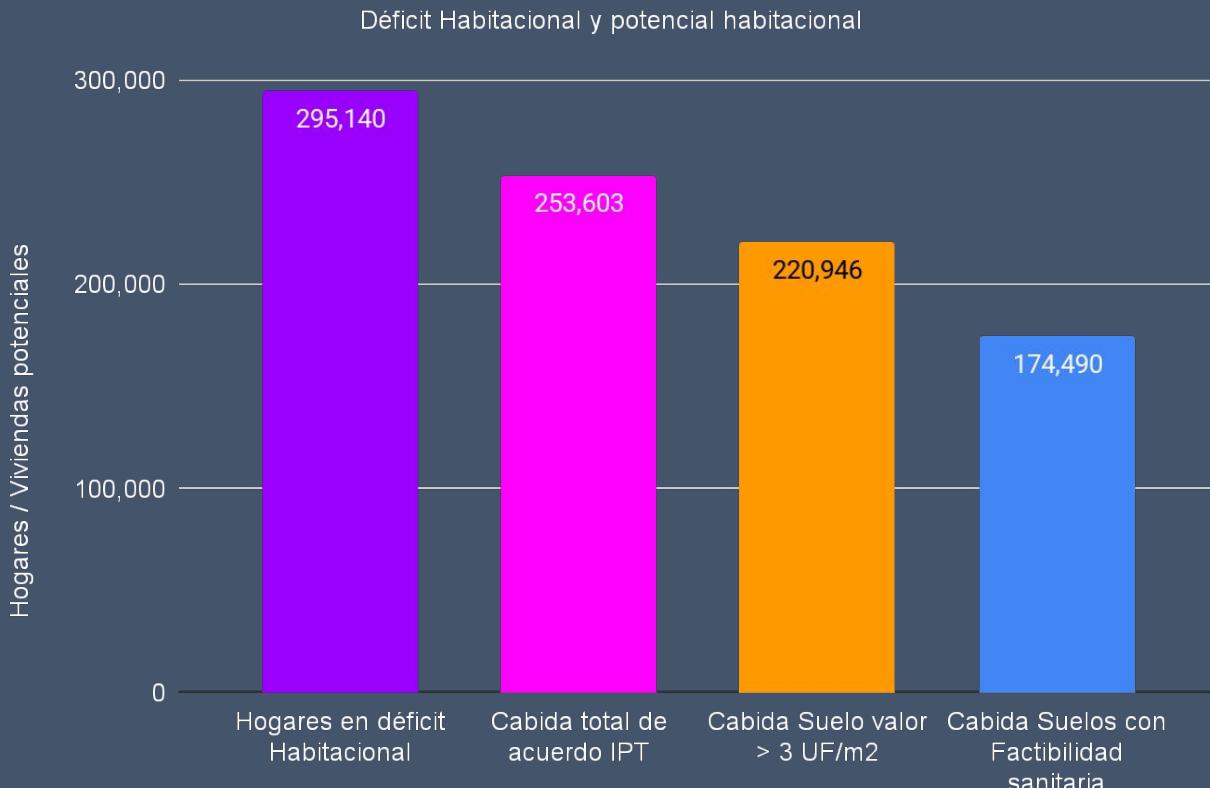


Hogares en Campamentos y Hogares en déficit Habitacional



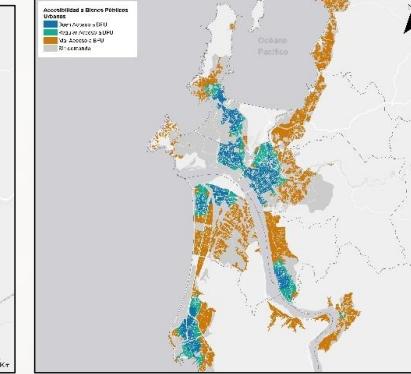
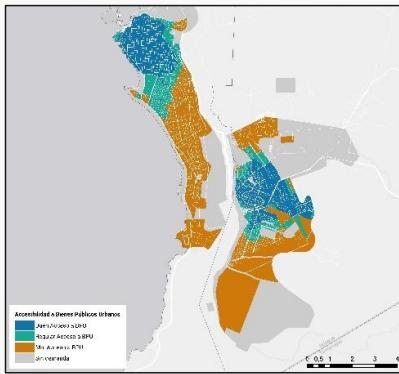
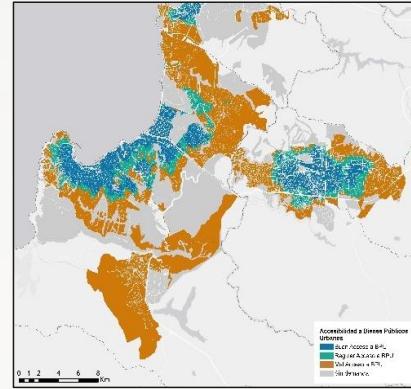
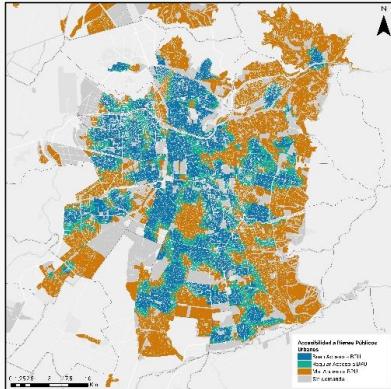
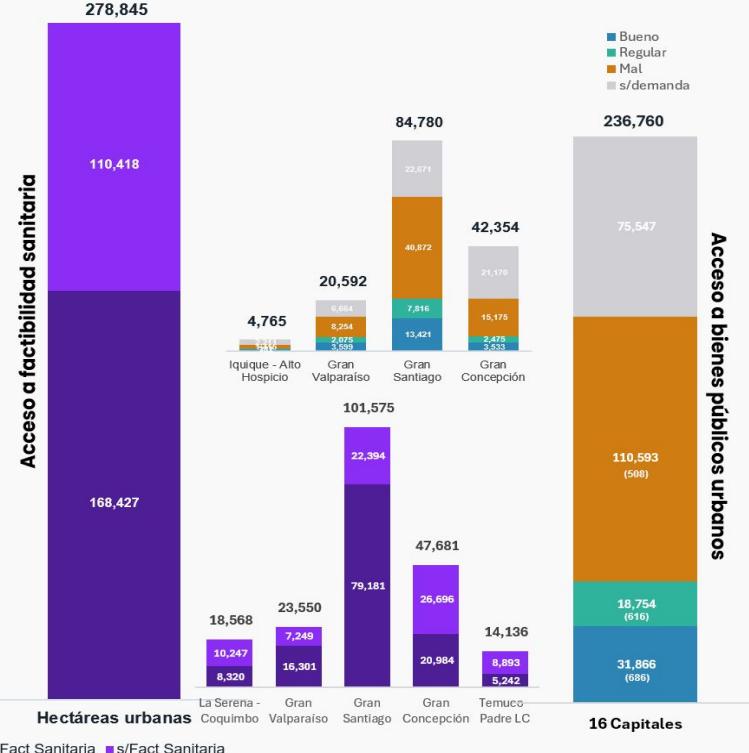
Cabida de suelos residenciales subutilizados y déficit habitacional de ZEH





Fuente: Censo 2024, Catastro Techo 2024-2025, SII 2025

La oportunidad está en el suelo subutilizado.



Arica y Parinacota

Tarapacá

Antofagasta

Atacama

Coquimbo

Valparaíso

Metropolitana

Biobío

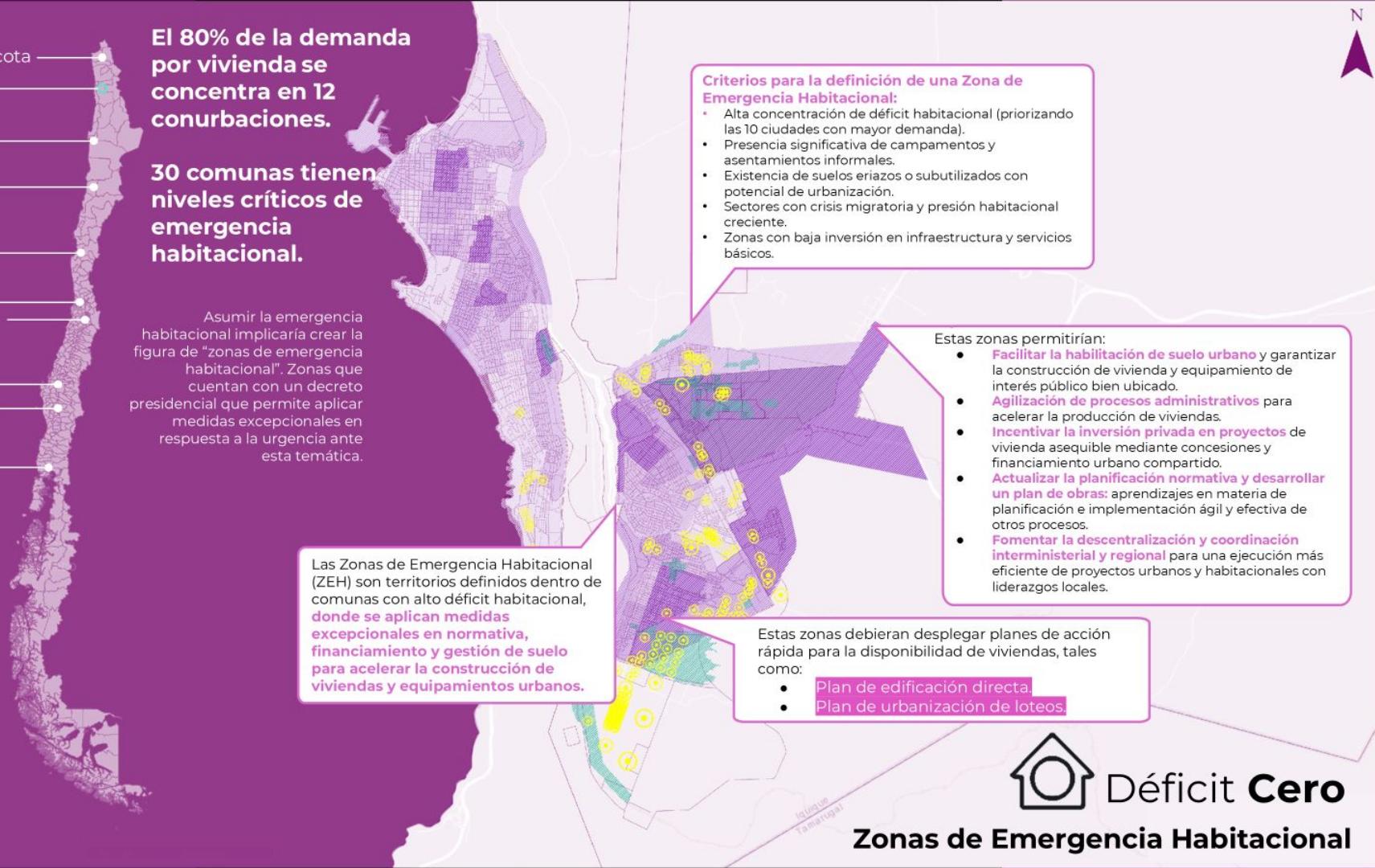
La Araucanía

Los Lagos

El 80% de la demanda por vivienda se concentra en 12 conurbaciones.

30 comunas tienen niveles críticos de emergencia habitacional.

Asumir la emergencia habitacional implicaría crear la figura de "zonas de emergencia habitacional". Zonas que cuentan con un decreto presidencial que permite aplicar medidas excepcionales en respuesta a la urgencia ante esta temática.



Criterios para la definición de una Zona de Emergencia Habitacional:

- Alta concentración de déficit habitacional (priorizando las 10 ciudades con mayor demanda).
- Presencia significativa de campamentos y asentamientos informales.
- Existencia de suelos eriazos o subutilizados con potencial de urbanización.
- Sectores con crisis migratoria y presión habitacional creciente.
- Zonas con baja inversión en infraestructura y servicios básicos.

Estas zonas permitirían:

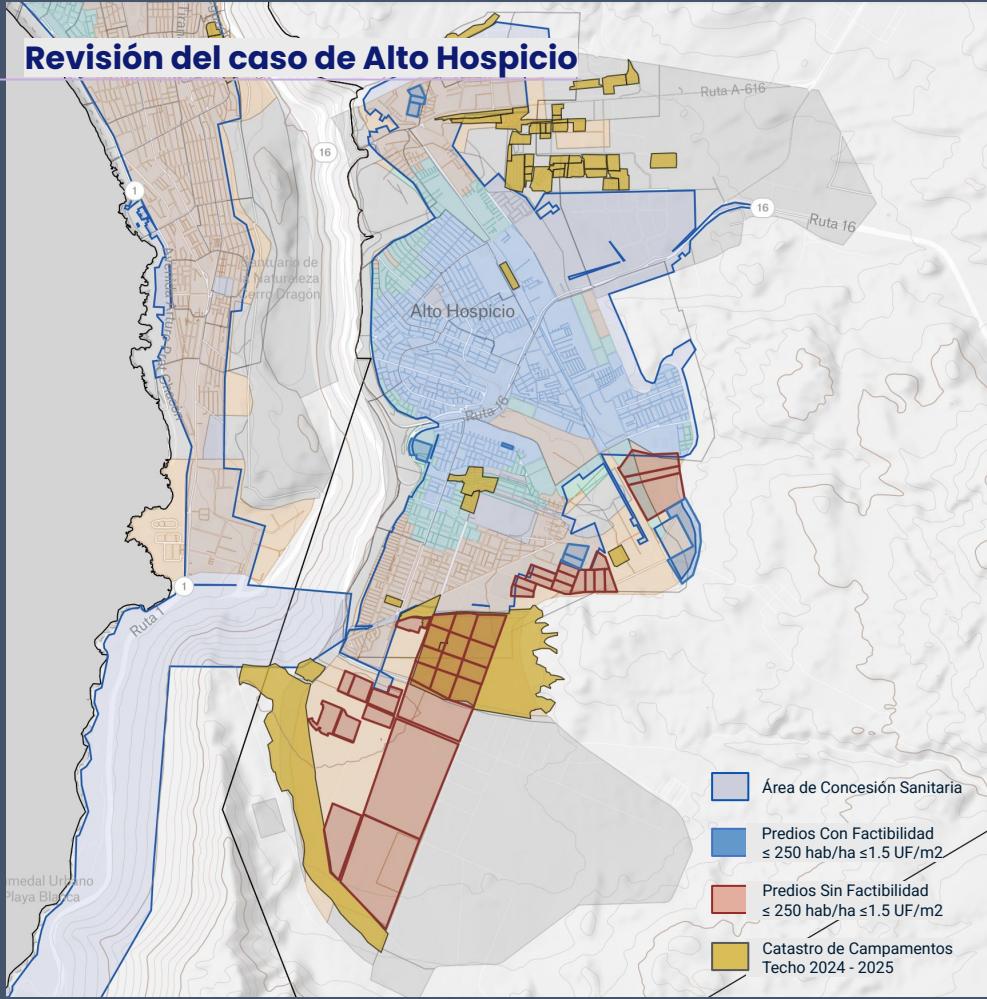
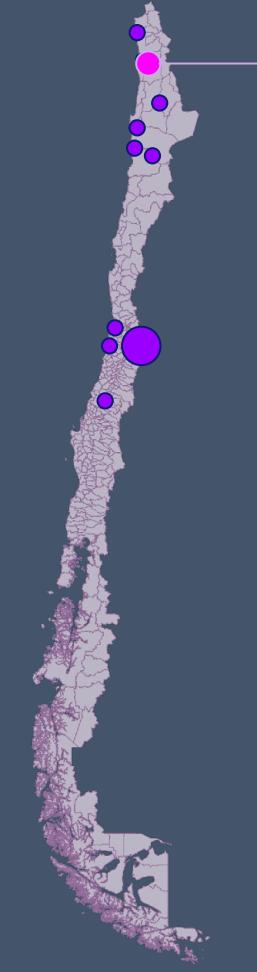
- **Facilitar la habilitación de suelo urbano** y garantizar la construcción de vivienda y equipamiento de interés público bien ubicado.
- **Agilización de procesos administrativos** para acelerar la producción de viviendas.
- **Incentivar la inversión privada en proyectos** de vivienda asequible mediante concesiones y financiamiento urbano compartido.
- **Actualizar la planificación normativa y desarrollar un plan de obras:** aprendizajes en materia de planificación e implementación ágil y efectiva de otros procesos.
- **Fomentar la descentralización y coordinación interministerial y regional** para una ejecución más eficiente de proyectos urbanos y habitacionales con liderazgos locales.

Estas zonas debieran desplegar planes de acción rápida para la disponibilidad de viviendas, tales como:

- Plan de edificación directa.
- Plan de urbanización de loteos.



Déficit Cero
Zonas de Emergencia Habitacional



Nudos críticos de suelos eriazos y blandos disponibles

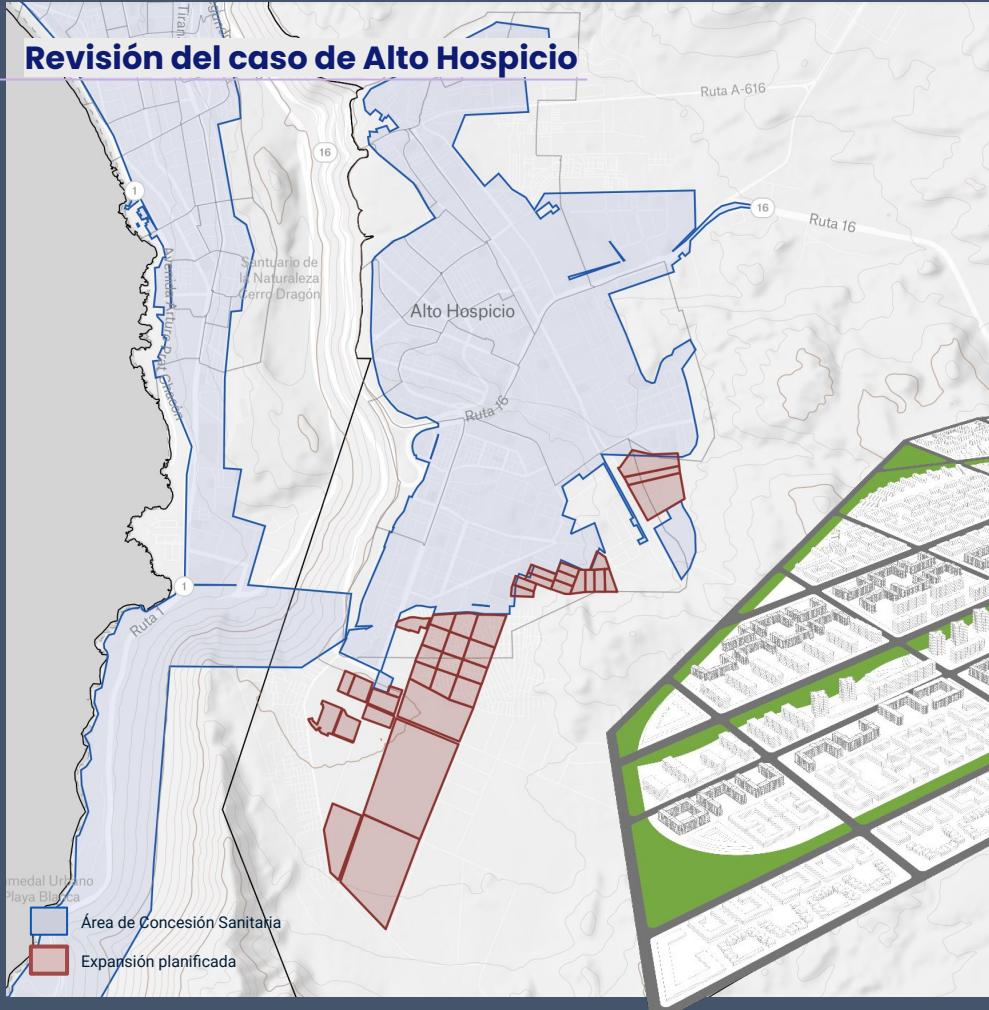
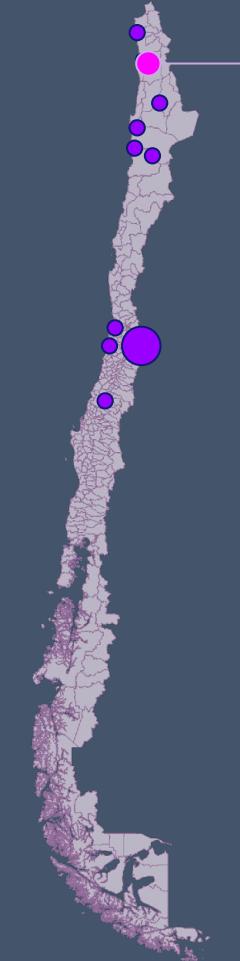
**13.074 hogares en campamentos
Déficit de 25.428 viviendas**

**Escasa factibilidad sanitaria de suelo
residencial ubicado en la periferia**

**Mala accesibilidad a equipamientos y
servicios públicos**

**Suelos con bajo valor de adquisición
contrasta con altos valores para su
habilitación (macrourbanización)**

| Con factibilidad Sanitaria | Sin factibilidad Sanitaria | |
|--------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| 17% | 83% | |
| Buen acceso a BPU | Regular acceso a BPU | Mal acceso a BPU |
| 8% | 1% | 91% |
| Precio de suelo ≤ 1.5 UF/M2 | | Precio de suelo 1.51 - 3 UF/M2 |
| 93% | | 2% |



Plan de Macrourbanización para ampliar oferta de viviendas, equipamientos y servicios

Ampliación de la red sanitaria y macrourbanización (por etapas)

Construcción equipamientos y servicios públicos

Adquisición de suelo y producción de viviendas

Gestión integrada para la producción de suelo, participación público-privada y coordinación intersectorial.

Zonas de Emergencia Habitacional



OBJETIVO PRINCIPAL

Aplicar mecanismos normativos, financieros y administrativos extraordinarios que aceleren la respuesta habitacional en territorios con crisis.

PILARES DE LA PROPUESTA

- **Modificación de la Ley 21.450** para permitir declaración de ZEH mediante resolución ministerial.
- **Facultades especiales** en zonas declaradas: simplificación normativa, aceleración de permisos, adquisición directa de suelo.
- Incorporación de **medidas extraordinarias** como edificación directa, priorización de subsidios y mecanismos de arriendo transitorio.

ESTRATEGIA DE IMPLEMENTACIÓN

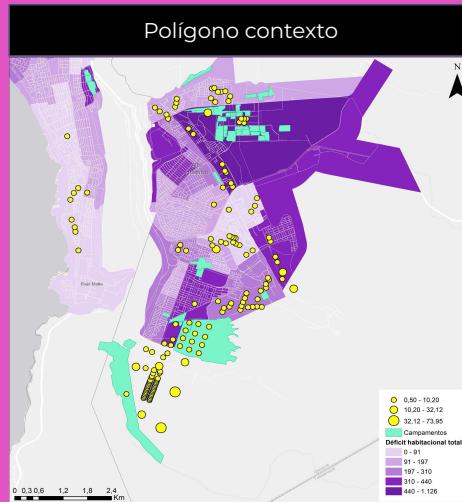
- Definición de **criterios técnicos** para declarar una ZEH (déficit habitacional, campamentos, hacinamiento, etc.).
- Elaboración de un **Plan de Emergencia Local** y territorial con una Cartera de Inversiones para el déficit urbano.
- Declaratoria de **Zonas de Interés Prioritario** al Plan Maestro con RS a la Cartera de Proyectos.
- Plan Maestro asociado a un **Convenio de Programación Multisectorial**.

IMPACTO ESPERADO

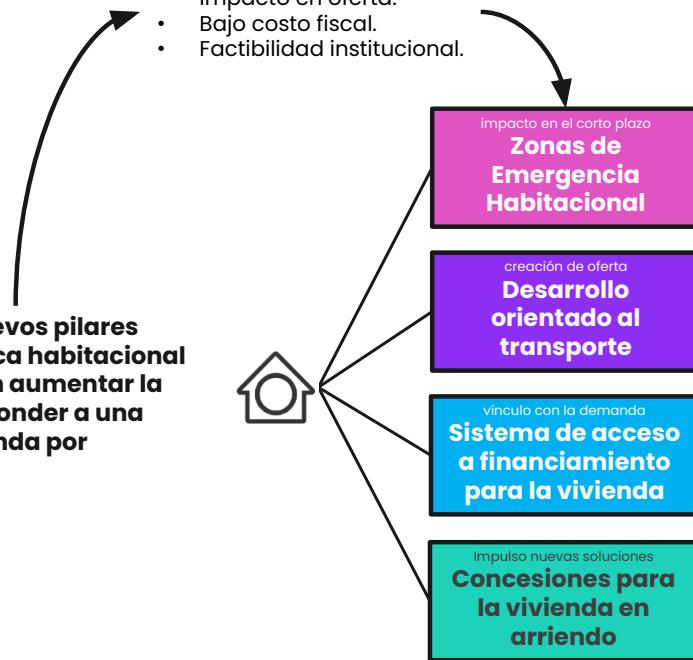
- Reducción de hasta 50% en tiempo de espera para proyectos habitacionales en ZEH.
- Reasentamiento acelerado de al menos 50.000 familias de campamentos en un horizonte de 5 años.
- Disminución del crecimiento de asentamientos informales en regiones más afectadas.

Alto Hospicio

Como resultado de la aplicación de la ZEH en la comuna de **Alto Hospicio**, se podría desarrollar un parque habitacional de **29.087 viviendas**, las que que lograrían responder al déficit total en la comuna que corresponde a **15.827 hogares**.



Construir nuevos pilares para la política habitacional que permitan aumentar la oferta y responder a una nueva demanda por vivienda.



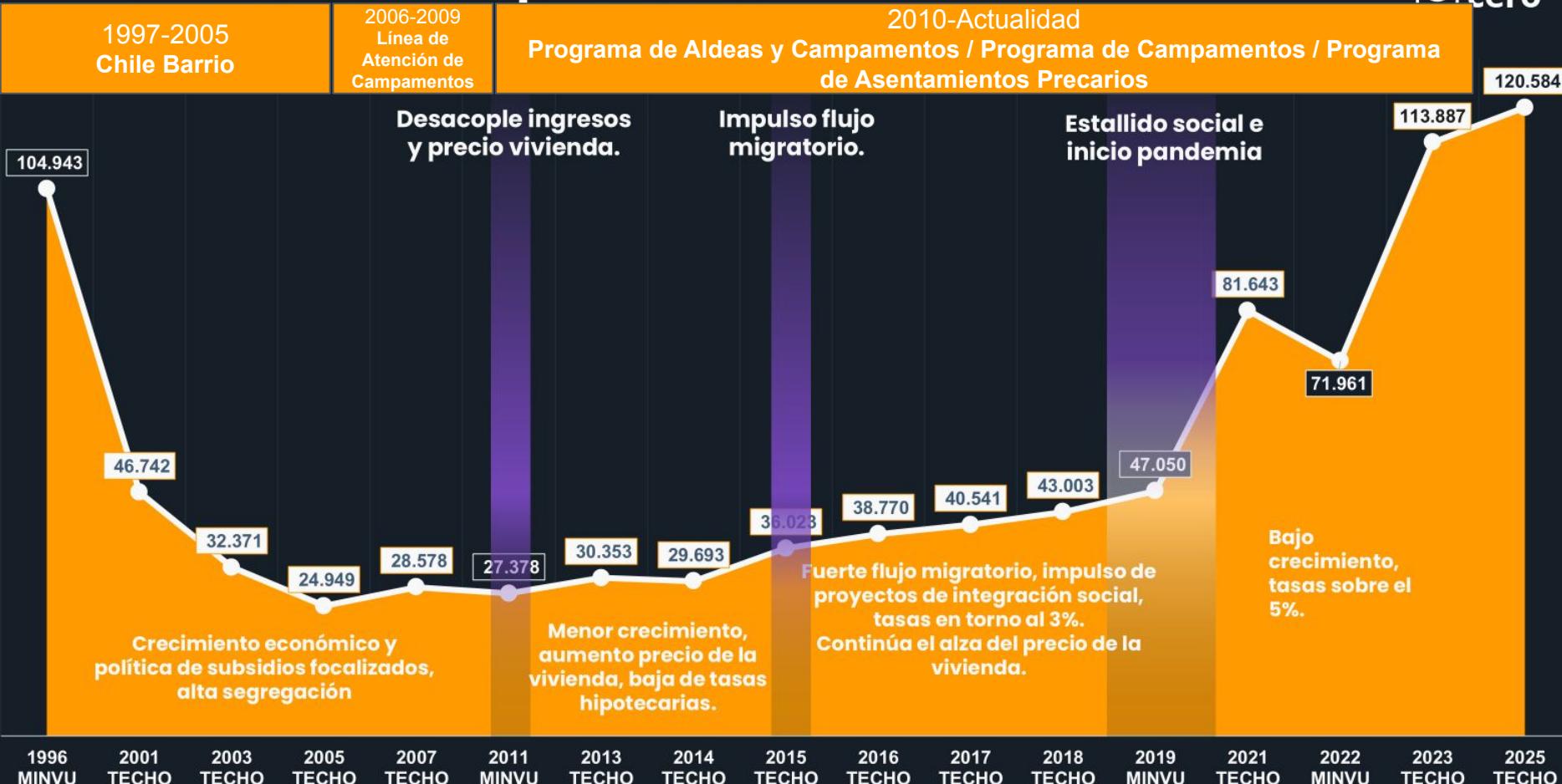
Propuestas



Estrategia Nacional de Campamentos



El síntoma de los campamentos.



Alta concentración territorial.



| | |
|---------------|--------|
| Alto Hospicio | 11,123 |
| Iquique | 1,951 |
| Antofagasta | 10,502 |
| Mejillones | 2,065 |
| Calama | 1,772 |
| Copiapó | 5,561 |
| Vallenar | 1,671 |
| Caldera | 1,187 |
| Villa del Mar | 11,473 |
| San Antonio | 5,945 |
| Valparaíso | 4,388 |
| Quilpué | 2,503 |
| Villa Alemana | 1,792 |
| San Felipe | 1,083 |
| Quintero | 987 |
| Lampa | 4,573 |
| Puente Alto | 4,304 |
| Colina | 3,683 |
| Cerrillos | 2,568 |
| Maipú | 1,559 |
| Talagante | 1,068 |
| Lota | 2,384 |
| Curanilahue | 2,107 |
| Talcahuano | 1,870 |
| Concepción | 1,041 |
| Coronel | 880 |



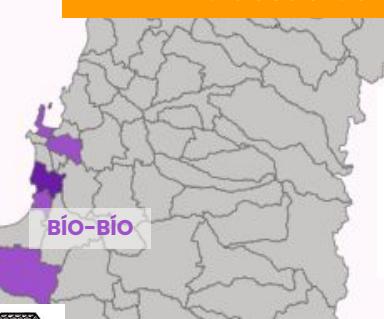
Es importante percibirse que actualmente la población de campamentos se encuentra muy concentrada territorialmente.

El 80% de los hogares en campamentos se encuentran en 30 comunas, y el 60% está en solo 4 regiones, siendo Valparaíso la más crítica.

Al interior de Santiago, la realidad está fuertemente concentrada en las conurbaciones de Maipú-Cerrillos y Colina-Lampa y Puente Alto - La Florida.

Y la realidad de las conurbaciones de capitales nortinas y mineras (Iquique, Antofagasta y Copiapó) también concentran campamentos con un alto componente migratorio.

- **26 comunas concentran el 75% de los hogares (TECHO 2024).**
- **En 6 regiones (60% en 4 regiones).**
- **En estas 6 regiones el 80% de hogares “en riesgo” (BID 2023).**
- **25 PRC desactualizados o inexistentes (CChC 2022).**



Conforme un estudio realizado por el BID (2023), existen ~460 mil hogares que son “probables” de irse a vivir a campamentos. El 80% de éstos viven, generalmente allegados o con arriendos informales, en barrios de las mismas 6 regiones mencionadas.

Por último, de las 26 comunas con mayor presencia de hogares en campamentos, solo una (Quilpué) cuenta con un PRC actualizado.

23%
%



Alta concentración territorial.

El 40% de la población de campamentos se ubica en 30 campamentos (2%).

| Región | Macrocampamentos | Subdivisiones | Familias |
|--------------------|------------------|---------------|---------------|
| Arica y Parinacota | 2 | 10 | 2.206 |
| Tarapacá | 4 | 33 | 9.848 |
| Antofagasta | 6 | 79 | 8.836 |
| Atacama | 5 | 67 | 5.756 |
| Coquimbo | 1 | 8 | 682 |
| Valparaíso | 6 | 32 | 12.152 |
| Metropolitana | 6 | 15 | 9.570 |
| O'Higgins | 0 | 0 | 0 |
| Maule | 0 | 0 | 0 |
| Ñuble | 0 | 0 | 0 |
| Biobío | 0 | 0 | 0 |
| La Araucanía | 0 | 0 | 0 |
| Los Ríos | 0 | 0 | 0 |
| Los Lagos | 0 | 0 | 0 |
| Aysén | 0 | 0 | 0 |
| Magallanes | 0 | 0 | 0 |
| Total | 30 | 244 | 49.050 |

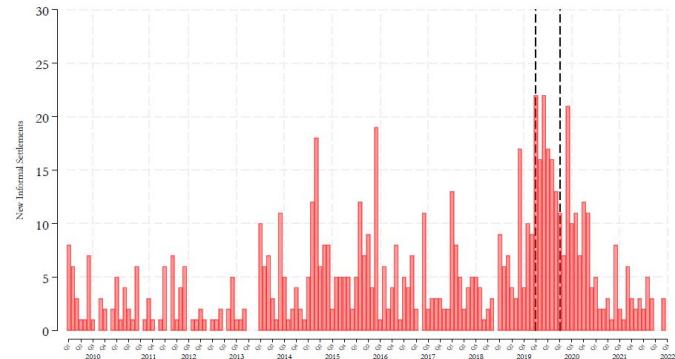
23
%

Fuente: "Catastro nacional de campamentos 2024" (TECHO-Chile, 2025)



Estallido social y pandemia como factores coyunturales.

A. New Informal Settlements Per Month

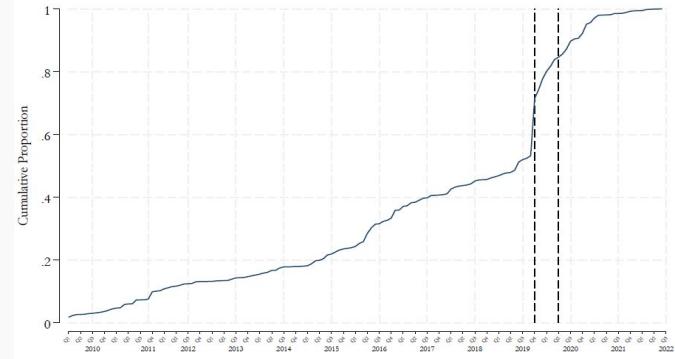


Con datos al 2022, el 50% del total de la población en campamentos vive en campamentos formados entre 2017 y 2020. Y uno de cada cinco hogares en campamentos viven en campamentos formados entre octubre 2019 y marzo 2020.

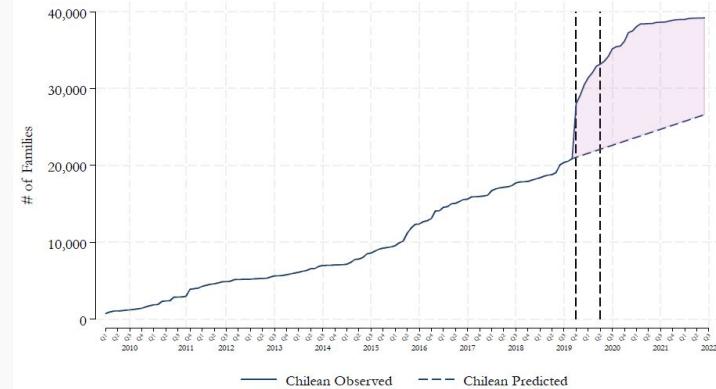
De los hogares instalados durante estos 6 meses (10.19 – 03.20) la gran mayoría corresponde a hogares chilenos que componen la primera oleada post-estallido social.

Los hogares migrantes crecen con más fuerza en el período de la pandemia más establecida. De hecho, un tercio de los hogares migrantes actualmente en campamentos, llega a los campamentos durante el 2020.

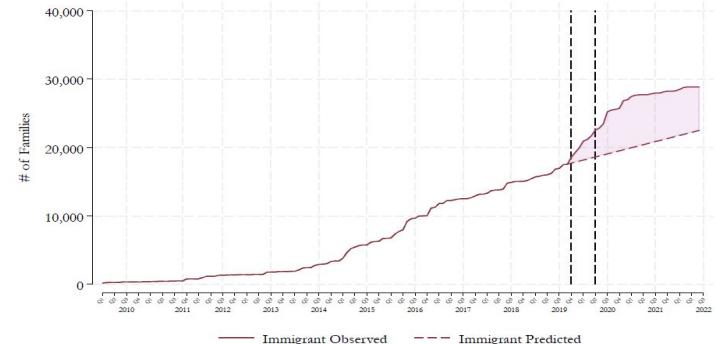
B. Share of the Chilean Population Living in Informal Settlements



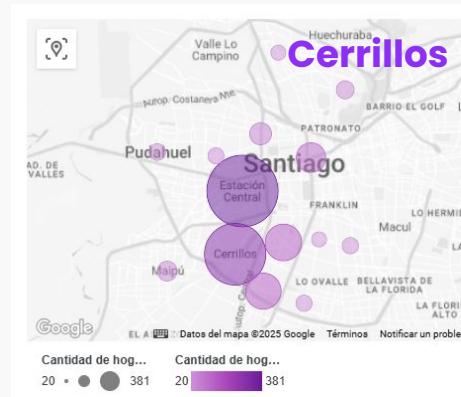
A. Chilean Families



B. Migrant Families



Provenientes de comunas aledañas y del arriendo o allegamiento.

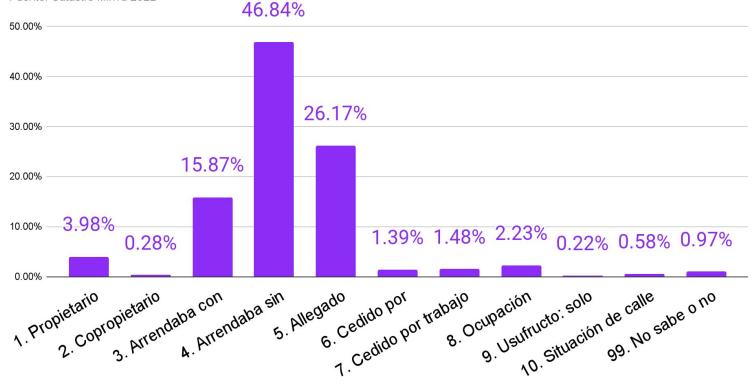


En base a datos del Catastro MINVU 2022, el mayor porcentaje de la población de campamentos en las comunas prioritarias viene de la misma comuna o comunas aledañas con mayor densidad. En el caso de Alto Hospicio, provienen de esa comuna y de Iquique; y en el caso de Cerrillos, de esa comuna y Estación Central.

Además, el 87% de la población de campamentos antes de vivir en el campamento vivía arrendando (60%) o allegados (26%). Casi la mitad vivía arrendando sin contrato (47%).

Situación habitacional anterior

Fuente: Catastro Minvu 2022





Lampa, RM

2012

Imágenes obtenidas a partir de Google Earth y
Catastros de Campamentos de TECHO-Chile.



3 de 4 familias vivían allegados o en arriendos informales. (MINVU, 2019)

Lampa, RM

2024

Imágenes obtenidas a partir de Google Earth y
Catastros de Campamentos de TECHO-Chile.



 Zonas censales con déficit
habitacional >10% de hogares
(CENSO 2017)

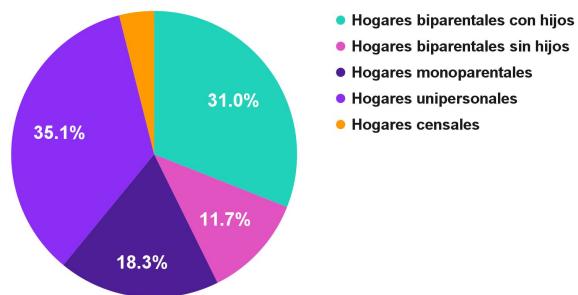
Lampa, RM
2024

Imágenes obtenidas a partir de Google Earth y
Catastros de Campamentos de TECHO-Chile.

Diversidad en el perfil de los hogares.

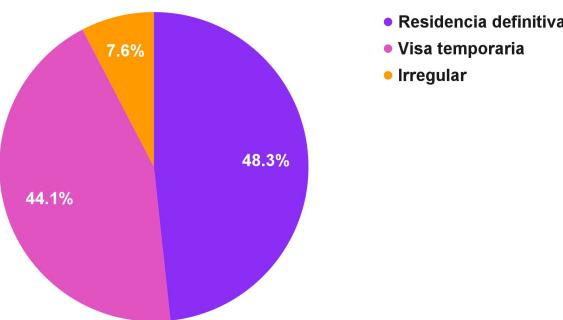
Tipo de hogares en campamentos

Fuente: Catastro Minvu 2022 en las 10 comunas con mayor concentración de familias en campamentos



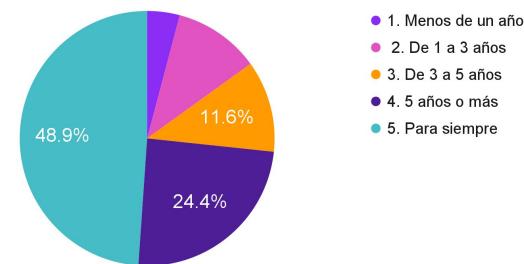
Situación migratoria de hogares extranjeros en campamentos

Fuente: Catastro Minvu 2022 en las 10 comunas con mayor concentración de familias en campamentos



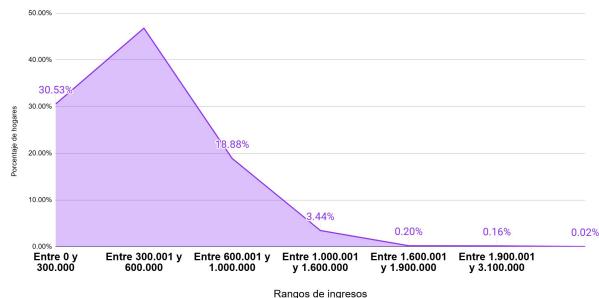
Proyección en Chile de hogares migrantes en campamentos

Fuente: Catastro Minvu 2022



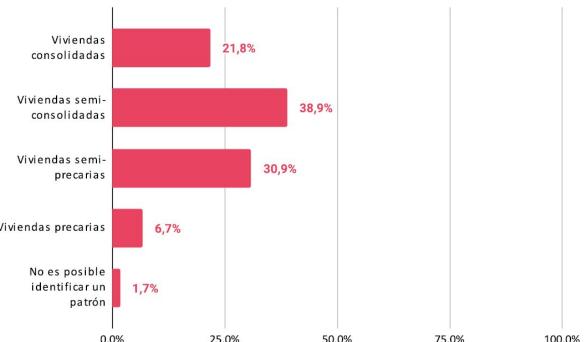
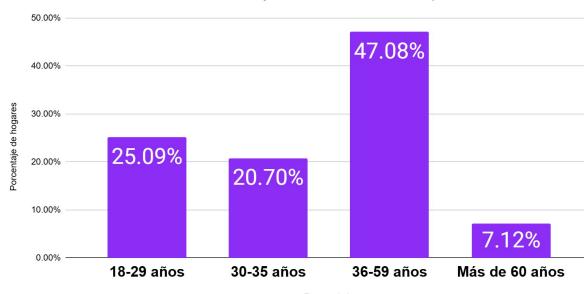
Rango de ingresos de hogares en campamentos

Fuente: Catastro Minvu 2022 en las 10 comunas con mayor concentración de familias en campamentos



Rango etario de hogares en campamentos

Fuente: Catastro Minvu 2022 en las 10 comunas con mayor concentración de familias en campamentos



Perfiles de soluciones:

A partir de los datos obtenidos de la BdD de MINVU 2022, es posible caracterizar a los hogares catastrados conforme variables como edad, tamaño del hogar, residencia e ingreso. Y, a partir de estas características, proyectar algunos perfiles de solución.

Recordemos que son elementos autodeclarados, pero los datos sirven de referencia.

De esta manera se identificaron distintos perfiles de solución.

1. PERFIL ARRIENDO:

- Jóvenes <30 + ingresos >300mil.
- Jóvenes 30-35 s/hijos + ingresos >300mil.
- personas mayores >60.
- Migrantes con residencia temporaria + ingresos >300mil
- Unipersonales + ingresos >300mil.

1

2. PERFIL PROPIEDAD SECTORES VULNERABLES:

- Chilenos >30 + no HUP + ingresos 300mil – 600mil.
- Extranjeros residencia definitiva >30 + no HUP + ingresos 300mil – 600mil.

2

3. PERFIL PROPIEDAD SECTORES MEDIOS.

- Chilenos >30 + no HUP + ingresos >600mil.
- Extranjeros residencia definitiva >30 + no HUP + ingresos >600mil.

3

4. PERFIL ACOGIDA.

- Chilenos o residentes <60 + ingresos <300mil.

4

5. PERFIL RESPUESTA HUMANITARIA – TRANSITORIA

- Migrantes en situación irregular.

5

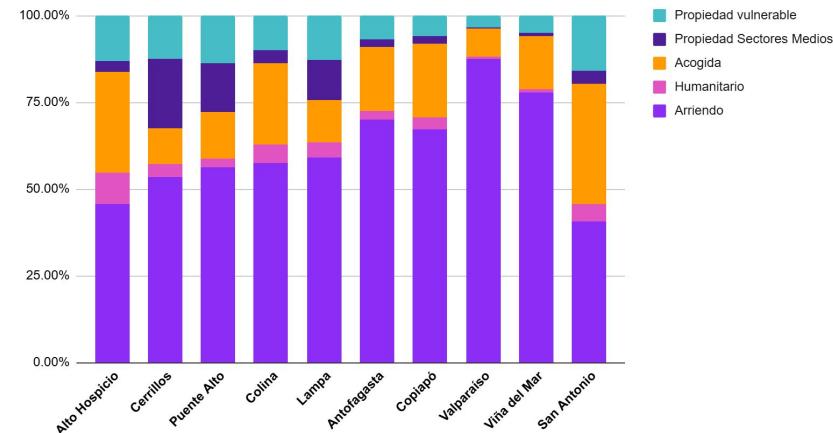
6. REGULARIZACIÓN Y URBANIZACIÓN

Campamentos antiguos + terrenos fiscales.

6

Soluciones idóneas según perfiles de hogares

Fuente: Catastro Minvu 2022 en las 10 comunas con mayor concentración de familias en campamentos



Territorios sin control.

FISCALIA | [Inicio](#) | [Quiénes somos](#) | [Biblioteca](#) | [Preguntas frecuentes](#)

[Noticias](#) | [Actualidad](#) | [Noticias](#) | [Noticias Regionales](#) | **Habían construido un búnker en campamento. Fiscalía formalizó a seis extranjeros por secuestro**

[Noticias Fiscalía Nacional](#) | [Noticias Regionales](#) | [Multimedia](#)

21/10/2025 | **Habían construido un búnker en campamento. Fiscalía formalizó a seis extranjeros por secuestro y asociación criminal**

Instructores, de diferentes nacionalidades, fueron detenidos en una vivienda en el sector Puerto Itata, hasta donde habían llegado para evitar el cierre de Carabineros.

24 HORAS Actualidad

Nacional Economía Política

Inicio Actualidad Nacional

Tomas de terreno en Chile: el 61% cree que son "expresiones del crimen organizado"

Un estudio de Panel Ciudadano de la Universidad del Desarrollo reveló que el 84% las rechaza y un 53% cree que el Estado "ha actuado tarde y mal".



THE CLINIC

ENTENDER ES TODO

CIUDAD 6 AGOSTO DE 2025

Capellán de Techo Chile advierte del narcotráfico en campamentos: “Cuando no hay presencia de instituciones hay espacio para estos grupos”



Tomado de: [El Mercurio](#) - Teatro del Crimen

Todo parece indicar que la actual problemática de campamentos está también asociada a una problemática de seguridad.

La percepción ciudadana expresada en los medios de comunicación ha producido una sensación de que los campamentos (tomas) son territorios donde el Estado ha perdido el control y éste ha sido tomado por bandas criminales.

radio
pauta 100.5

Buscar...

Podcasts Programas Actualidad Economía Entretenimiento y Cultura Opinión

ACTUALIDAD 

 Fiscal regional occidente afirma que “es evidente que hay una relación” entre crimen organizado y campamentos



 Escuchar aquí

POR FRANCISCO GOMEZ | 15 DE MARZO 2024

En Radio Pauta, el fiscal Marcos Pastén, señaló que “las organizaciones criminales aprovechan esta precariedad para instalarse ahí con el afán de tomar un control de carácter territorial”.

A la luz de los antecedentes, 6 principios para una propuesta:

- 1 La principal complejidad es la heterogeneidad actual.**
- 2 Además de habitacional, es un desafío social y de seguridad.**
- 3 Concentración territorial en 15 conurbaciones con falta de acceso a la vivienda.**
- 4 Solución habitacional en dos tiempos: corto y mediano plazo.**
- 5 Exige coordinación institucional y prioridad del Estado en su conjunto.**
- 6 Supuesto de control en variables económicas, sociales y demográficas.**



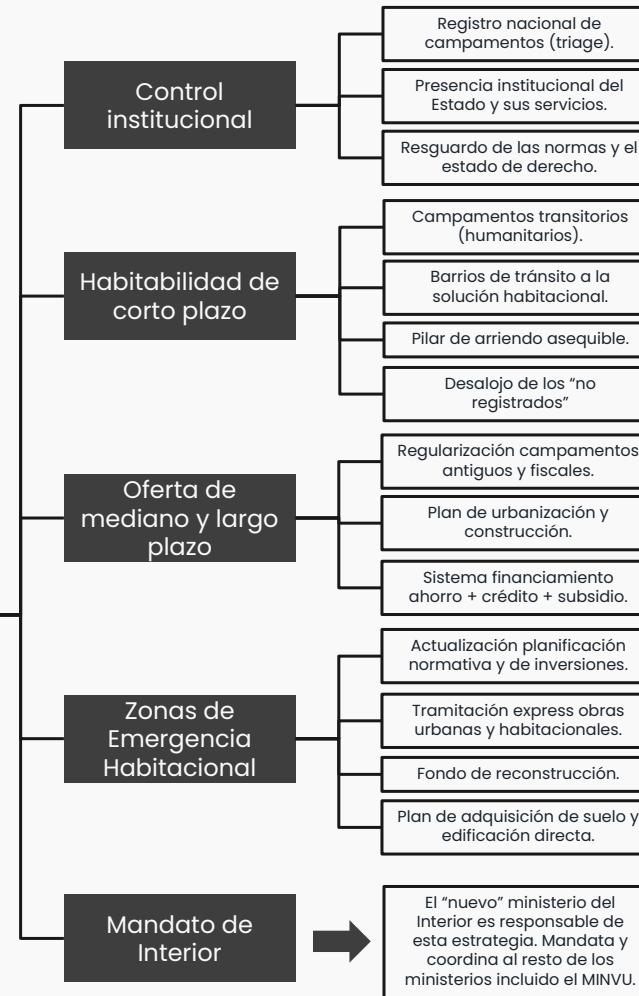
La estrategia y sus componentes.

Considerando los antecedentes y los principios, y con el objetivo de disminuir drásticamente y sostenidamente la población viviendo en campamentos, se propone una estrategia que asume la realidad de los campamentos como si se tratase de una catástrofe, es decir, que requiere una acción rápida y coordinada, levantar en corto plazo la información, resguardar el estado de derecho, una coordinación interministerial desde Interior, e implementar un plan de (re)construcción en zonas específicas respondiendo a la demanda. Esto se puede aterrizar principalmente en cinco componentes.

Estrategia nacional para la superación de campamentos.

META
quebrar tendencia y
retomar
institucionalidad..

En 4 años la población en
asentamientos informales
disminuye a menos de 80mil
hogares.



Resultados esperados

A corto plazo:

- Registro actualizado de hogares en campamentos y sistema de monitoreo constante.
- Población en campamentos pasan a un sistema de administración pública para la transición hacia la formalidad.
- Implementación soluciones habitacionales transitorias.
- Restablecimiento del Estado de derecho en zonas críticas.
Mapeo soluciones de mediano plazo y cambios decretos para ello.

A mediano plazo:

- Rutas de soluciones habitacionales pertinentes en marcha para la mayoría de los hogares.
- Hogares en proceso de inclusión social y salida de la informalidad.
- Gobiernos locales con capacidad operativa para intervenir en campamentos.
- Estrategias de desarrollo regional incorporan medidas preventivas para evitar la formación de nuevos campamentos.