



INFORME TERRITORIAL

PUERTO MONTT - PUERTO VARAS - LLANQUIHUE

Noviembre 2022



Ideas Clave Puerto Montt

El área urbana funcional de Puerto Montt tiene 9.757 hogares en déficit habitacional, compuesto en mayor medida por un déficit cuantitativo de 8.776 hogares (Censo 2017), al que se suman 749 familias en campamentos (TECHO-FV, 2021) y 232 hogares de personas en situación de calle (Ministerio de Desarrollo Social y Familia, 2021).

Un dato relevante de la caracterización sociodemográfica de los hogares en situación de déficit cuantitativo en la Región de Los Lagos es que el 35,7% de las jefaturas de hogar pertenece a un pueblo originario, siendo el porcentaje más alto a nivel nacional y muy por sobre el promedio del país, que asciende a 9%.

El 69,2% de los hogares en déficit habitacional cuantitativo tienen materialidad irrecuperable. En cifras menores se encuentran los hogares allegados externos y allegados hacinados, con un 14,7% y 16,1% respectivamente.

De acuerdo al Catastro de Campamentos de TECHO (2021), desde 2019 la región presentó un aumento de campamentos, llegando a 62, y de cerca de 700 familias viviendo en ellos. Casi la totalidad de los campamentos del área funcional de Puerto Montt se localizan en la comuna del mismo nombre, mientras que en la comuna de Puerto Varas hay uno.

El sistema urbano del Gran Puerto Montt presenta tasas de crecimiento demográfico y de extensión urbana por encima del promedio nacional. El crecimiento urbano se ha desarrollado mayoritariamente en extensión urbana de baja densidad y con una tendencia a ocupar terrenos rurales en las periferias urbanas, tanto para vivienda social como para parcelas de agrado. Esto ha generado una serie de impactos en términos ambientales, sociales y económicos.

Entre los años 2003 y 2015 se evidenció un aumento de la densidad en las localidades de Alerce y Nueva Braunau y una disminución en Puerto Montt y Puerto Varas. Esta tendencia se relaciona al tipo de residencias que se han construido en las dos primeras: viviendas sociales unifamiliares en lotes pequeños. En cambio, el crecimiento de los otros dos núcleos urbanos se ha compuesto de mayor diversidad tipológica, incluyendo viviendas de distintos grupos socioeconómicos, equipamientos, industrias, entre otros usos (BID, 2020).

En el año 2000 se creó el Plan Seccional Alerce, agregando mil hectáreas al área urbana.

Entre 2004 y 2005 se consolidó una tendencia de erradicación de campamentos desde Puerto Montt hacia Alerce (Martínez, 2016). Como resultado de esta tendencia, la segunda localidad posee características de ciudad-dormitorio, sin acceso a una variedad de servicios ni oferta de empleo en el lugar. Este uso predominantemente residencial está caracterizado por la homogeneidad social de grupos medios bajos y bajos, en un fenómeno homologable al de Alto Hospicio, en la Región de Tarapacá, o al de la zona sur de Santiago, en la Región Metropolitana.

Diversos estudios, programas y planes coinciden en la necesidad de realizar una intervención urbana en Alerce que permita mejorar la mixtura social, fortalecer espacios públicos, mejorar la conectividad y dotar a la localidad de mejores equipamientos.

Los Lagos es la tercera región del país con mayor proporción de parcelas de agrado con respecto al total de viviendas por región, representando sobre un 3%. En mayo de 2022, la Municipalidad de Puerto Varas paralizó una serie de proyectos inmobiliarios en zonas rurales con el objeto de contener esa tendencia desregulada.

Actualmente se encuentra activo el proceso de actualización del Plan Regulador Comunal (PRC) de Puerto Montt, habiendo completado las etapas de Diagnóstico, Alternativas, Imagen Objetivo y Anteproyecto. Su principal finalidad es abordar el crecimiento acelerado y en baja densidad que se ha experimentado desde la aprobación del PRC vigente.

Contando con una superficie urbanizable de 533 hectáreas, el PRC de Puerto Varas ha sufrido una serie de enmiendas y modificaciones para cumplir con las necesidades de crecimiento de la ciudad. Sin embargo, el instrumento —actualmente en proceso de actualización— no ha logrado contener los desarrollos periféricos hacia Ensenada mediante las subdivisiones rurales en parcelas de agrado de cinco mil metros cuadrados y la aplicación del Art. 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (Municipalidad de Puerto Varas, 2019).

El Plan Comunal de Vivienda de Puerto Varas (2022-2030) advierte que la propuesta del PRC en curso presenta desafíos en materia de resguardo de superficie urbana para la construcción de viviendas sociales. En concreto, la rigidez de la normativa propuesta —sumada al extenso plazo de tramitación de su aprobación— ha favorecido la especulación inmobiliaria sobre el área de expansión urbana.

La zona mantiene una importante presión inmobiliaria, generando un alza de precios de los arriendos. A modo de ejemplo, del total de beneficiados con un Subsidio de Arriendo durante 2021 en la comuna de Puerto Varas, ninguno pudo hacer efectivo su subsidio al interior de la comuna.

Las recomendaciones realizadas por el Banco Interamericano de Desarrollo (2020) e IDOM (2016) indican que para consolidar un desarrollo sostenible de esta área metropolitana es fundamental escoger un crecimiento que priorice la consolidación y densificación de la huella urbana actual mediante procesos de renovación de zonas de oportunidad. Esto permitiría mejorar las condiciones para lograr soluciones habitacionales de mejor localización y calidad urbana.

De acuerdo a datos de la Corporación Ciudades (2022), la comuna de Puerto Montt es la segunda con mayor cobertura de vegetación, con un 46,7% respecto al continuo de construcciones urbanas.

El Indicador de Bienestar Territorial (IBU) refleja claramente la distribución desigual de bienes y servicios urbanos entre Puerto Montt y Puerto Varas. La metodología visibiliza la mayor urgencia de inversión en zonas de Puerto Montt y Alerce, reflejadas en las Zonas Prioritarias de Inversión.

Los principales riesgos para el área metropolitana de Puerto Montt y Puerto Varas son la amenaza volcánica, riesgo de tsunami, remoción en masa y el incremento del nivel medio del mar.

ÍNDICE

Introducción.	6
Emergencia habitacional del país6
Objetivo del informe.9
Caracterización del área urbana funcional de Puerto Montt	10
Introducción al área funcional urbana de Puerto Montt.	10
Demografía	11
Empleo y servicios	12
Migración.	12
Caracterización del déficit habitacional de la Región de Coquimbo	13
Caracterización del déficit habitacional de AUF Puerto Montt	14
Déficit habitacional cuantitativo	15
Déficit por viviendas irrecuperables	17
Déficit por allegamiento.	17
Déficit por hacinamiento	18
Déficit por familias en campamentos.	18
Personas en situación de calle	20
Análisis territorial de la brecha y el déficit potencial	21
Principales tendencias urbanas	23
Tendencias de crecimiento urbano	23
Planes Reguladores Comunales.	27
Alza de precios de la vivienda	29
Indicadores urbanos.	30
Riesgos socioambientales	32
Oportunidades y desafíos para responder al déficit habitacional	33
Alerce: Integración social y nuevas centralidades	33
Renovación urbana	33
Vivienda social en actualizaciones de PRC	34
Parcelaciones rurales	34
Fuentes.	35

Anexos37
Anexo 1: Información déficit habitacional Llanquihue37
Caracterización del déficit habitacional en la comuna de Llanquihue.	37
Análisis territorial de la brecha y el déficit potencial.	40
Anexo 2: Información déficit habitacional Puerto Montt42
Caracterización del déficit habitacional en la comuna de Puerto Montt	42
Análisis territorial de la brecha y el déficit potencial.	47
Anexo 3: Información déficit habitacional Puerto Varas49
Caracterización del déficit habitacional en la comuna de Puerto Varas.	49
Análisis territorial de la brecha y el déficit potencial.	53

INTRODUCCIÓN

EMERGENCIA HABITACIONAL DEL PAÍS

La crisis de acceso a la vivienda es un problema que se ha ido acrecentando en los últimos años. De acuerdo al estudio “Déficit habitacional: ¿Cuántas familias necesitan una vivienda y en qué territorios?”, desarrollado en conjunto por el Centro de Políticas Públicas de la Pontificia Universidad Católica y Déficit Cero (2022), **la necesidad a nivel nacional se estima en 641.421 viviendas, de las cuales el 84,4% corresponde a la estimación del déficit cuantitativo, el 12,7% a familias en campamentos y el 2,9% a personas en situación de calle.**

Estas cifras son solo una expresión de la verdadera emergencia nacional que representa el déficit habitacional, pues detrás de ellas **existen 541.295 familias en situación de hacinamiento, allegamiento y habitando viviendas irrecuperables (Casen 2020); otras 81.643 viviendo en los 969 campamentos del país (TECHO-Chile, 2021) y 18.483 hogares de personas en situación de calle (MDS, 2021)**, es decir, cientos de miles de familias que no pueden acceder a una vivienda digna y adecuada.

La metodología empleada para estimar el déficit habitacional utiliza tres componentes: familias en campamentos, hogares de personas en situación de calle y **déficit cuantitativo**, el que, para su estimación a escala nacional y regional, se calcula en base a los datos de la última encuesta Casen 2020, que está compuesta por cuatro variables:

-Viviendas irrecuperables: viviendas que por tipo o materialidad de muros, piso y/o techo deben ser reemplazadas.

-Hogares allegados (allegamiento externo): hogar que comparte una vivienda con otro.

-Núcleos allegados y hacinados (allegamiento interno): grupos familiares que pertenecen a un mismo hogar pero que, dado su parentesco, se consideran unidades independientes. Se considera el requerimiento de una vivienda cuando además existe hacinamiento, es decir, hay, en promedio, 2,5 personas o más por dormitorio.

-Hacinamiento no ampliable: Viviendas sin allegamiento pero con hacinamiento, que no pueden ser ampliadas por razones estructurales o por su título de tenencia (correspondientes a viviendas en arriendo, departamentos o piezas en casa contigua o conventillo).



Figura 1. Componentes del déficit cuantitativo de viviendas. Metodología Minvu
Fuente: Estudio Centro de Políticas Públicas UC (2022)



Figura 2. Distribución del déficit habitacional según sus componentes
Fuente: Estudio Centro de Políticas Públicas UC (2022)

REGIÓN	DÉFICIT CUANTITATIVO		FAMILIAS EN CAMPAMENTOS		PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE		DÉFICIT HABITACIONAL TOTAL	% DÉFICIT HABITACIONAL DE LA REGIÓN RESPECTO AL TOTAL DEL PAÍS	N° DE VIVIENDAS DE LA REGIÓN	% DÉFICIT HABITACIONAL RESPECTO AL TOTAL DE VIVIENDAS DE LA REGIÓN
	DÉFICIT CUANTITATIVO TOTAL	% DEL DÉFICIT DE LA REGIÓN	TOTAL DE HOGARES	% DEL DÉFICIT DE LA REGIÓN	TOTAL DE HOGARES	% DEL DÉFICIT DE LA REGIÓN				
ARICA Y PARINACOTA	9.472	84.0%	1.119	9.9%	689	6.1%	11.280	1.8%	79.503	14,2%
TARAPACÁ	20.604	69.5%	8.458	28.5%	590	2.0%	29.652	4.6%	121.414	24.4%
ANTOFAGASTA	29.096	78.4%	7.298	19.7%	705	1.9%	37.099	5.8%	218.355	17.0%
ATACAMA	8.010	55.5%	6.015	41.7%	401	2.8%	14.426	2.2%	102.339	14.1%
COQUIMBO	17.557	87.9%	1.920	9.6%	506	2.5%	19.983	3.1%	276.475	7.2%
VALPARAÍSO	44.742	63.5%	23.843	33.8%	1.925	2.7%	70.510	11.0%	676.846	10.4%
O'HIGGINS	17.432	92.8%	900	4.8%	449	2.4%	18.781	2.9%	340.150	5.5%
MAULE	26.374	96.6%	114	0.4%	821	3.0%	27.309	4.3%	394.967	6.9%
ÑUBLE	6.272	90.1%	412	5.9%	280	4.0%	6.964	1.1%	181.173	3.8%
BIOBÍO	32.227	79.4%	6.957	17.1%	1.396	3.4%	40.580	6.3%	566.788	7.2%
LA ARAUCANÍA	15.743	90.4%	1.458	8.4%	213	1.2%	17.414	2.7%	340.659	5.1%
LOS RÍOS	5.830	87.8%	687	10.3%	123	1.9%	6.640	1.0%	140.323	4.7%
LOS LAGOS	14.763	81.5%	2.717	15.0%	625	3.5%	18.105	2.8%	302.698	6.0%
AYSÉN	1.460	83.8%	145	8.3%	138	7.9%	1.743	0.3%	40.064	4.4%
MAGALLANES	2.627	90.5%	156	5.4%	120	4.1%	2.903	0.5%	65.438	4.4%
METROPOLITANA	289.086	91.6%	19.444	6.2%	7.111	2.3%	315.641	49.2%	2.693.037	11.7%
NACIONAL	541.295	84.4%	81.643	12.7%	18.483 ¹	2.9%	641.421		6.540.229	9.8%

Tabla 1. Déficit habitacional nacional
Fuente: Estudio Centro de Políticas Públicas UC (2022)

Como se observa en la Tabla 1, la Región Metropolitana concentra el 49,2% de los requerimientos de vivienda del país, seguida por la Región de Valparaíso, con una participación de 11%. En cuanto a las familias en campamentos, estas representan más del 30% del déficit habitacional de la Región de Valparaíso, contando con el número total de más alto de hogares en esa condición del país, mientras que el 44,2% de las personas en situación de calle se registran en la Región Metropolitana, seguida —nuevamente— por la Región de Valparaíso, que concentra un 12%.

¹ La cifra de 18.483 corresponde a la estimación de requerimiento de vivienda, a julio de 2021, de personas en situación de calle a nivel nacional, ya que es la encuesta más reciente disponible, mientras que los datos a nivel regional corresponden al cuestionario de marzo de 2021, que entrega información regional y comunal de hogares en situación de calle.

Por último, y considerando las limitaciones de representatividad de la Casen a nivel comunal, para comprender la concentración a nivel territorial se analizó el déficit a través de la información entregada por el Censo 2017, cuyos datos permiten observar que las diez comunas con más requerimiento de viviendas concentran el 22% del déficit total. De ellas, cuatro comunas pertenecen al Gran Santiago (Santiago, Puente Alto, Maipú y San Bernardo), dos al Gran Valparaíso (Valparaíso y Viña del Mar) y las otras cuatro corresponden a capitales regionales: Arica, Antofagasta, Iquique y Puerto Montt.

OBJETIVO DEL INFORME

Déficit Cero busca colaborar en la construcción de un nuevo modelo de política habitacional y acelerar el acceso a la vivienda digna y adecuada para que, antes de que termine esta década, se resuelva el problema del déficit habitacional. Alcanzar esta meta implica **cambios en nuestra forma de planificar y gestionar la política habitacional, diversificando las soluciones, descentralizando la gestión y adaptándola a la realidad de los territorios.**

Con ese objetivo, se desarrollarán informes sobre el déficit habitacional para aquellos territorios que concentran los mayores índices de déficit, realizando una **caracterización de la problemática a nivel local y destacando las principales dinámicas urbanas** que se recomienda tener en cuenta para la toma de decisiones y la gestión de proyectos urbano-habitacionales para revertirlo.

En ese marco, el presente informe analiza la situación **de la Región de Los Lagos con un especial énfasis en el área funcional urbana de Puerto Montt, formada por tres comunas: Puerto Montt, Llanquihue y Puerto Varas.**

CARACTERIZACIÓN DEL ÁREA URBANA FUNCIONAL DE PUERTO MONTT

INTRODUCCIÓN AL ÁREA FUNCIONAL URBANA DE PUERTO MONTT

El área urbana funcional (AUF) de Puerto Montt está formada por tres comunas —Puerto Montt, Puerto Varas y Llanquihue— y concentra un total de 308.071 habitantes. Su área de influencia está formada por el territorio rural de las tres comunas.

Esta AUF se encuentra asociada a una fuerte infraestructura portuaria y aeronáutica, dada su localización y conexión con las rutas marítimas del sur de Chile, a lo que se suma la industria pesquera y salmonera y el potencial de desarrollo turístico cada vez más relevante en la diversificación de su economía.

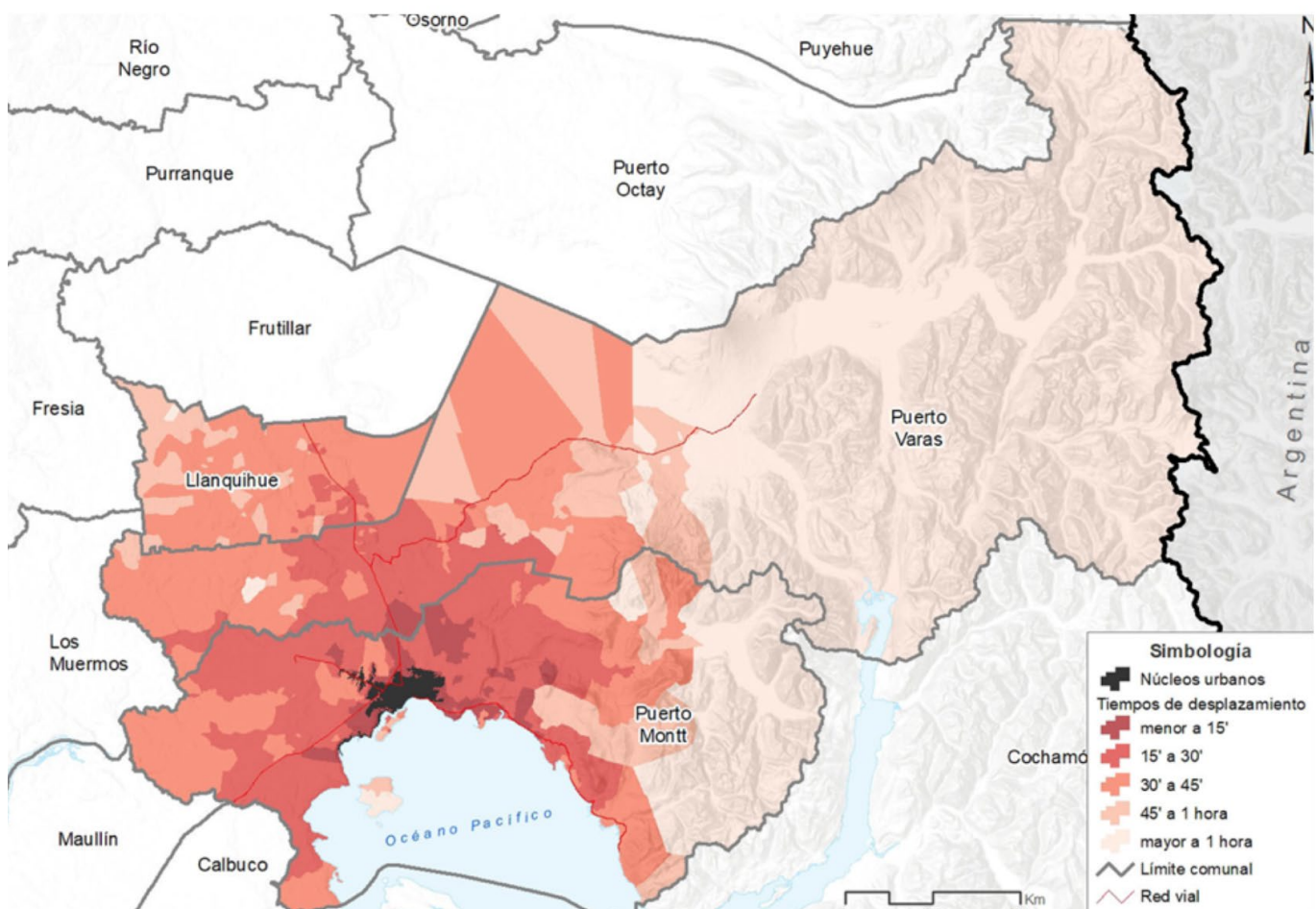


Figura 3. Núcleos urbanos y tiempos de desplazamiento desde estos
Fuente: MINVU en base a datos de la ENE, SECTRA y Subdere, 2020

DEMOGRAFÍA

PUERTO MONTT - PUERTO VARAS - LLANQUIHUE	
POBLACIÓN TOTAL	308.071 HABITANTES
HOGARES	94.269 HOGARES
SUPERFICIE	5.738 KM2
DENSIDAD POBLACIONAL	51 HAB/KM2
PERSONAS POR HOGAR	3,1 PERSONAS POR HOGAR
MENORES DE 15 AÑOS	63.308 (21,8%)
MAYORES DE 64 AÑOS	25.313 (10,8%)
PUEBLOS ORIGINARIOS	60.745 (22%)
MIGRANTES	4.612 (2%)

Tabla 2. Datos demográficos de Puerto Montt - Puerto Varas
Fuente: INE, Censo 2017

COMUNA	TOTAL POBLACIÓN	TOTAL MUJERES	TOTAL HOMBRES
LLANQUIHUE	17.591	8.964	8.627
PUERTO MONTT	245.902	124.883	121.019
PUERTO VARAS	44.578	22.700	21.878
TOTAL	308.071	156.547	151.524

Tabla 3. Población de Puerto Montt - Puerto Vara
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

EMPLEO Y SERVICIOS

La actividad económica está basada principalmente en actividades acuícolas y de servicios en Puerto Montt y en el turismo en Puerto Varas. La salmonicultura es el sector económico de mayor importancia en la región, pues concentra el 92% de la producción en plantas de proceso de este producto a nivel nacional. Por lo tanto, el área metropolitana cuenta con una plataforma logística importante que brinda servicios especializados para la operación asociada a actividades como la acuicultura y la industria, incluyendo puertos, aeropuerto, una red de interconexión y zonas económicas especiales, plataforma que también es utilizada para atender la alta demanda de turistas (BID, 2020).

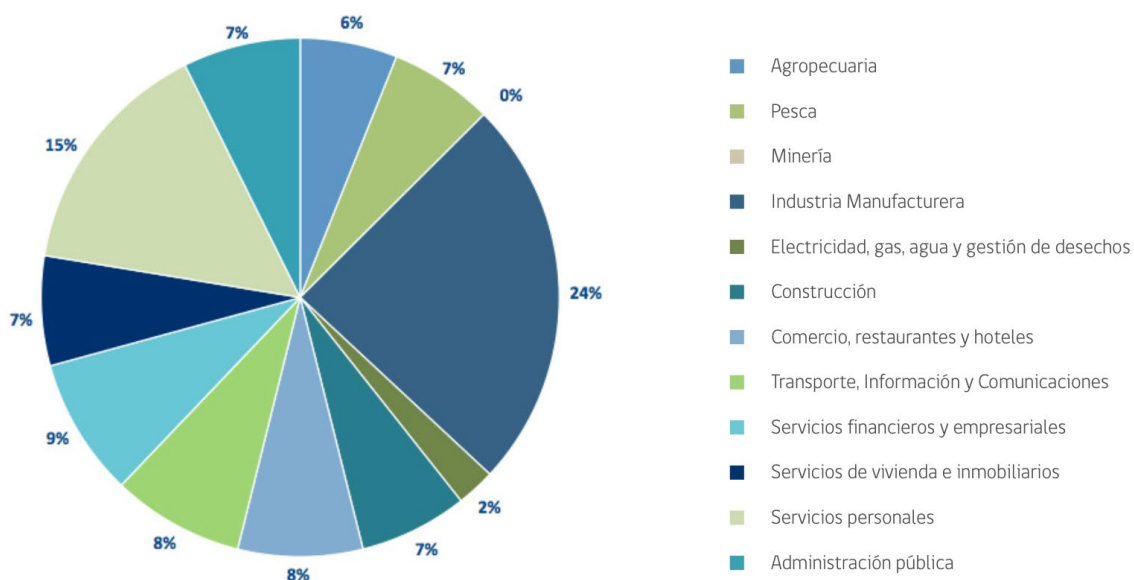


Figura 4. Porcentaje de actividades económicas Región de Los Lagos
Fuente: Minvu (2019) en base a cifras del Banco Central (2018)

MIGRACIÓN

De acuerdo a estimaciones del INE (2021), un total de 26.890 personas extranjeras residen en la Región de Los Lagos. Esta cifra representa un aumento absoluto de 154 personas y un alza relativa de 0,6% respecto a lo estimado en 2019 y un alza acumulada de 4.933 personas, equivalente a 22,5% en comparación con 2018.

El colectivo de personas extranjeras de Venezuela es el principal en la región, con 38,8% del total, presentando un alza de 0,6 puntos porcentuales respecto a 2019 y un incremento acumulado de 9,2 puntos en referencia a 2018. Luego se ubica Argentina, con 17,5%, que aumentó su porcentaje en 0,1 puntos respecto a la estimación anterior, y en tercer lugar Haití, con 15,5% y una baja de 0,2 puntos porcentuales en comparación con 2019.

CARACTERIZACIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL DE LA REGIÓN DE COQUIMBO

La Región de Los Lagos concentra el 2,8% del déficit habitacional a nivel nacional, compuesto por 18.105 hogares, siendo Puerto Montt la comuna con mayor índice de la región, con un 26,5%, seguida por la comuna de Osorno, con un 17,7%.



Figura 5. Composición del déficit habitacional de la Región de Los Lagos

Fuente: Elaboración propia en base a Casen 2020, Catastro de Campamentos TECHO (2021) y Cuestionario Personas en Situación de Calle para RSH, MDS (2021).

COMPONENTE	SUBCOMPONENTE	TOTAL
DÉFICIT CUANTITATIVO	VIVIENDAS IRRECUPERABLES	1.200
	HOGARES ALLEGADOS	7.158
	VIVIENDAS HACINADAS	6.405
FAMILIAS EN CAMPAMENTOS		2.717
HOGARES EN SITUACIÓN DE CALLE		625
TOTAL		18.105

Tabla 4. Resumen composición del déficit Región de Los Lagos

Fuente: Elaboración propia en base a CASEN 2020

CARACTERIZACIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL DE AUF PUERTO MONTT

El Área Urbana Funcional (AUF) de Puerto Montt tiene 9.757 hogares en déficit habitacional, compuesto en mayor medida por un déficit cuantitativo de 8.776 hogares (Censo 2017), al que se suman 749 familias en campamentos (TECHO-FV, 2021) y 232 hogares de personas en situación de calle (Ministerio de Desarrollo Social y Familia, 2021).

La comuna con mayor porcentaje de hogares en déficit en relación al número total de viviendas es la de Puerto Montt, con un 10,2%. Además, es la única comuna de la AUF en la que se tiene registro de personas en situación de calle.



Figura 6. Composición del déficit habitacional de AUF Puerto Montt

Fuente: Elaboración propia en base a la Casen 2020, Catastro de Campamentos TECHO (2021) y Cuestionario Personas en Situación de Calle para RSH, MDS (2021).

COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO TOTAL	FAMILIAS EN CAMPAMENTOS	HOGARES PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE	DÉFICIT HABITACIONAL TOTAL	DÉFICIT HABITACIONAL RESPECTO AL TOTAL DE VIVIENDAS DE LA COMUNA
LLANQUIHUE	487	0	0	487	8,9%
PUERTO MONTT	7.139	689	232	8.060	10,2%
PUERTO VARAS	1.150	60	0	1.210	8,5%
TOTAL	8.776	749	232	9.757	9,9%

Tabla 5. Déficit habitacional de AUF Puerto Montt

Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

DÉFICIT HABITACIONAL CUANTITATIVO

El déficit cuantitativo se estima a través del Censo 2017 y está compuesto por viviendas irrecuperables, allegados externos y allegados hacinados. Un dato relevante de la caracterización sociodemográfica de los hogares en situación de déficit cuantitativo en la Región de los Lagos es que el **35,7% de las jefaturas de hogar pertenece a un pueblo originario**. Este corresponde al porcentaje más alto a nivel nacional, muy por sobre el 9% promedio. Otro aspecto relevante es que el 69,2% de los hogares tienen materialidad irre recuperable, mientras que los hogares allegados externos y allegados hacinados cuentan con cifras menores, con un 14,7% y 16,1%, respectivamente.

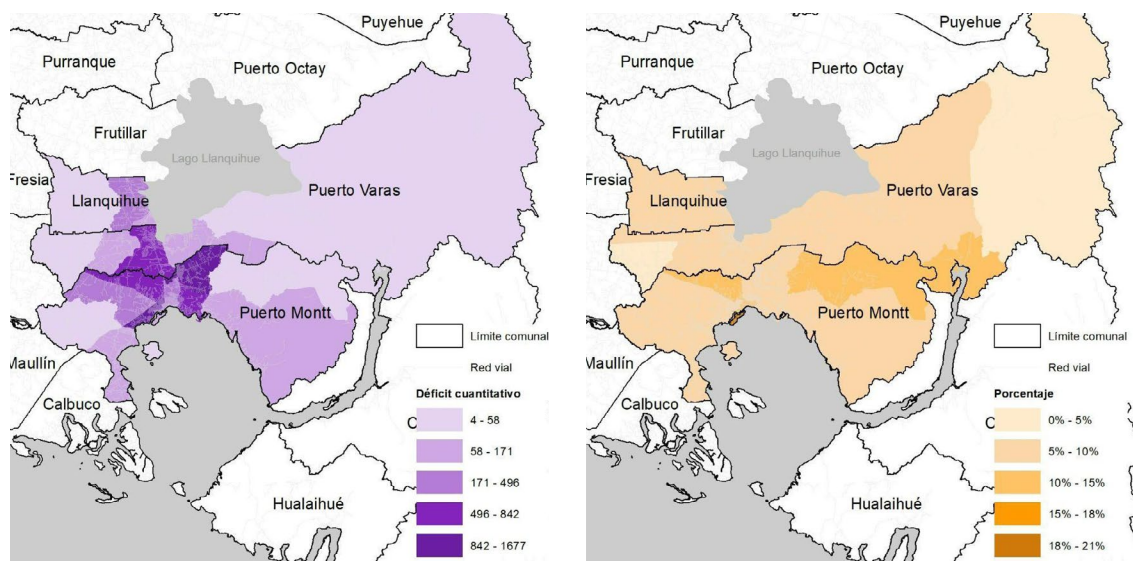


Figura 7. Déficit habitacional cuantitativo Puerto Montt
Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017.

COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO TOTAL	VIVIENDAS IRRECUPERABLES		ALLEGADOS EXTERNOS		ALLEGADOS HACINADOS	
		NÚMERO VIVIENDAS IRRECUPERABLES	% DEL DÉFICIT CUANTITATIVO	NÚMERO ALLEGADOS EXTERNOS	% DEL DÉFICIT CUANTITATIVO	NÚMERO ALLEGADOS HACINADOS	% DEL DÉFICIT CUANTITATIVO
LLANQUIHUE	487	309	63,4%	68	14,0%	110	22,6%
PUERTO MONTT	7.139	4.948	69,3%	1.067	14,9%	1.124	15,7%
PUERTO VARAS	1.150	816	71,0%	151	13,1%	183	15,9%
TOTAL	8.776	6.073	69,2%	1.286	14,7%	1.417	16,1%

Tabla 6. Déficit habitacional cuantitativo Puerto Montt
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

COMUNA	EDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE HOGARES CON JEFATURA FEMENINA	AÑOS DE ESCOLARIDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE PERTENENCIA A PUEBLO ORIGINARIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE DE JEFES DE HOGAR DE ORIGEN MIGRANTE
LLANQUIHUE	50	14,3%	8	14,5%	6,7%
PUERTO MONTT	49	12,8%	8	15,5%	8,9%
PUERTO VARAS	51	6,8%	8	8,1%	5,5%
TOTAL	50	11,2%	8	13,2%	7,7%

Tabla 7. Datos sociodemográficos de los hogares con déficit habitacional cuantitativo
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

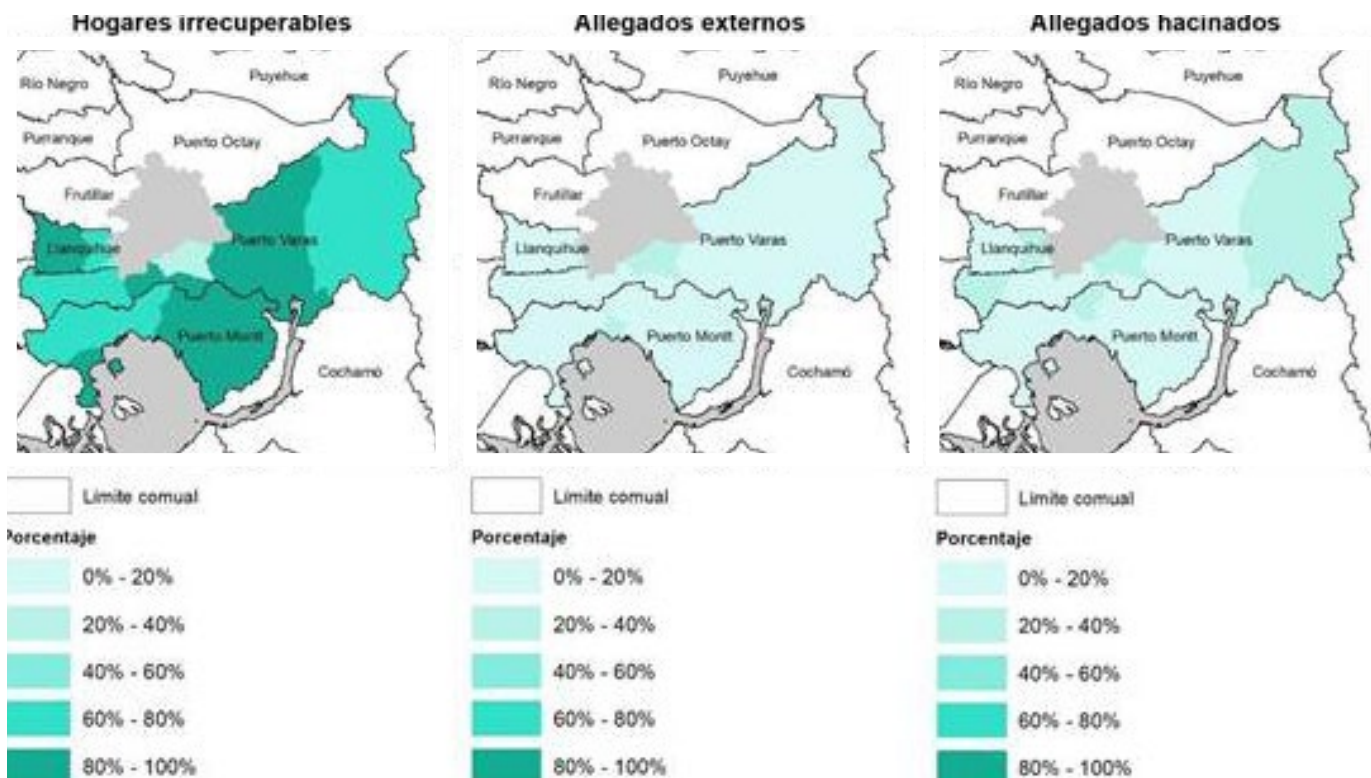


Figura 8. Déficit habitacional Cuantitativo desagregado por causa en Puerto Montt
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

DÉFICIT POR VIVIENDAS IRRECUPERABLES

De acuerdo con las definiciones entregadas en el Censo 2017, las viviendas irrecuperables son aquellas que tienen una materialidad irrecuperable en función de los siguientes criterios: las paredes son irrecuperables si son de lata, cartón, plástico u otro; el techo, si los materiales son precarios, como lata, cartón, plástico o sin cubierta sólida, y el piso es irrecuperable si se declara de tierra.

En la Figura 9 se observa el porcentaje de hogares irrecuperables en relación al total de viviendas del distrito censal y en ella es posible identificar que la zona norte de la comuna de Puerto Montt y, sobre todo, la zona sur de Puerto Varas presentan cifras mayores a un 12%.

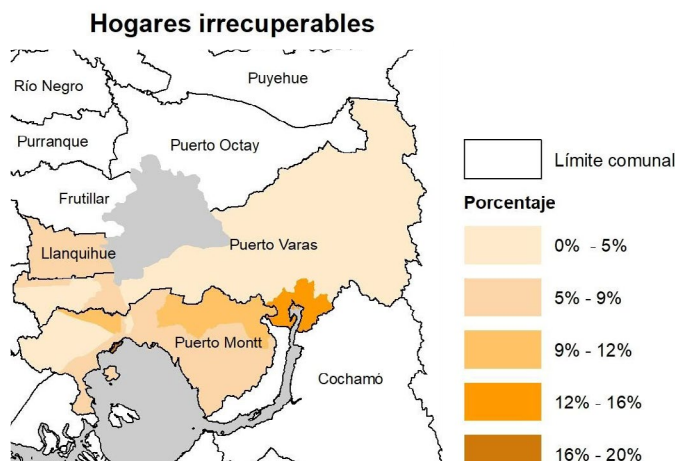


Figura 9. Déficit habitacional por hogares irrecuperables en Puerto Montt

Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

DÉFICIT POR ALLEGAMIENTO

De acuerdo a la metodología del Ministerio de Desarrollo Social, el allegamiento se entiende como dos hogares y/o núcleos familiares que comparten la misma vivienda. La definición de hogar se entiende como un grupo que comparte el presupuesto de alimentación, mientras que núcleo se entiende como aquella agrupación en la cual hay cierto nivel de dependencia funcional y emocional entre sus integrantes. Las dos fuentes principales para medir allegamiento a nivel nacional son el Censo 2017 y la encuesta de Caracterización Socioeconómica, Casen, que cuenta con su versión más reciente en 2020.

En la Figura 10 se observa que el allegamiento externo en relación al número total de viviendas tiene mayores porcentajes en la comuna de Llanquihue, pero con cifras bajas que no superan el 4% del total de viviendas.

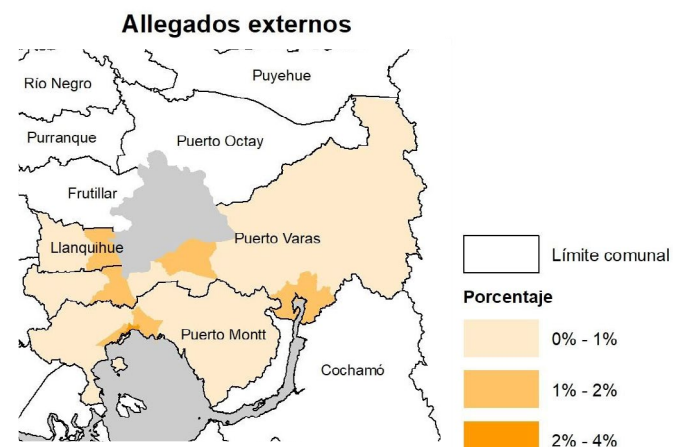


Figura 10. Hogares Allegados en Puerto Montt

Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

DÉFICIT POR HACINAMIENTO

El Ministerio de Desarrollo Social y el Instituto Nacional de Estadísticas establecen el hacinamiento de acuerdo a la razón entre el número de personas residentes en la vivienda y el número de dormitorios que posee, con estándares que van desde "Sin Hacinamiento" (menos de 2,5 personas por dormitorio) hasta "Hacinamiento Crítico" (con 5 o más personas por dormitorio).

En la Figura 11 se observa el porcentaje de hogares allegados hacinados en relación al número total de viviendas del distrito censal, advirtiéndose que los mayores porcentajes se concentran en las comunas de Llanquihue y Puerto Montt, aunque con cifras bajas, las que no superan el 2,5%.

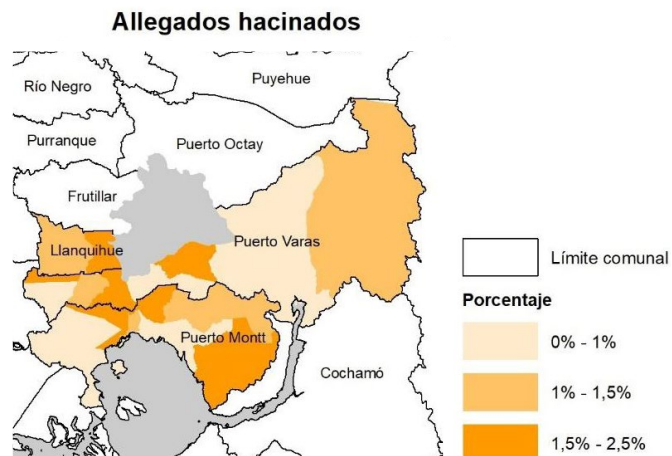


Figura 11. Déficit habitacional por hacinamiento en Puerto Montt

Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

DÉFICIT POR FAMILIAS EN CAMPAMENTOS

De acuerdo al catastro de campamentos más reciente de TECHO (2021), la Región de Los Lagos presentó un aumento tanto en el número de campamentos como de familias viviendo en ellos. El número de campamentos de la región aumentó aceleradamente desde 2019, alcanzando a un total de 62, mientras que la cantidad de familias aumentó en cerca de 700 en el mismo período. Casi la totalidad de los campamentos del AUF de Puerto Montt se localizan en la comuna del mismo nombre, mientras que en la comuna de Puerto Varas hay un campamento.

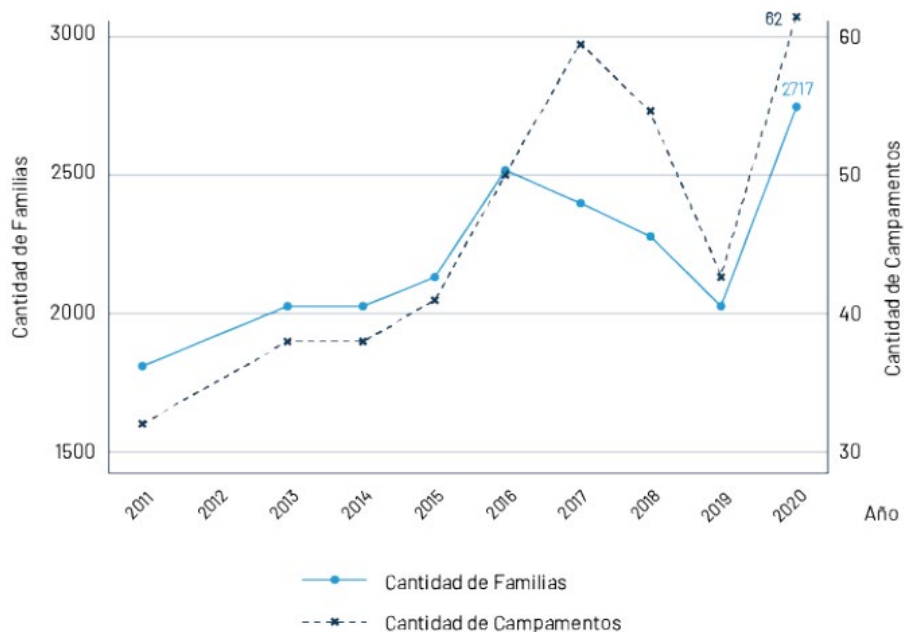


Figura 12. Evolución histórica de campamentos Región de Los Lagos

Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

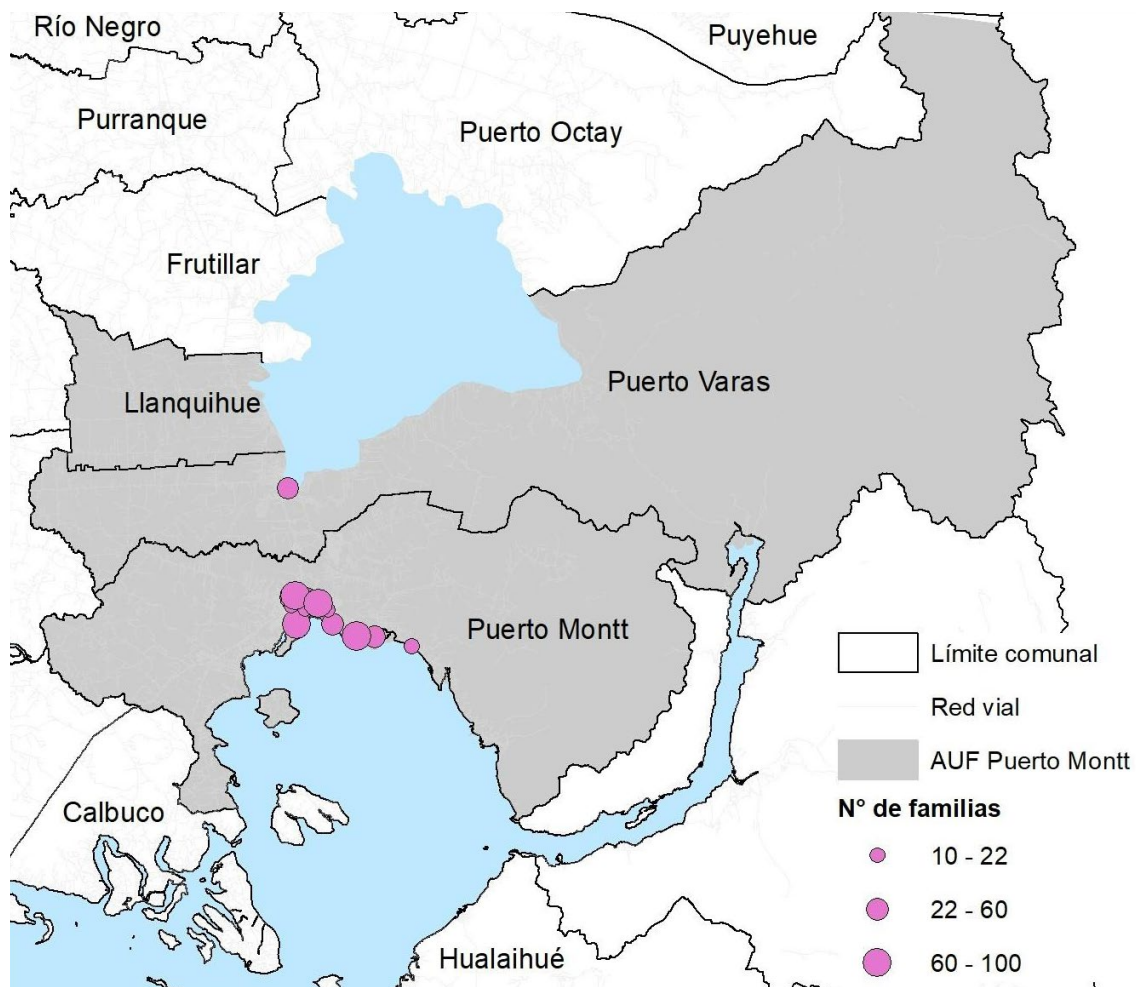


Figura 13. Localización de campamentos en Puerto Montt
 Fuente: Elaboración propia en base a Catastro de Campamentos TECHO (2021)

COMUNA	NÚMERO DE CAMPAMENTOS	NÚMERO DE FAMILIAS
LLANQUIHUE	0	0
PUERTO MONTT	17	689
PUERTO VARAS	1	60
TOTAL	18	749

Tabla 8. Campamentos por comuna

Fuente: Elaboración propia en base a Catastro de Campamentos TECHO (2021)

PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE

De acuerdo al cuestionario de personas en situación de calle levantado en la aplicación del Registro Social de Hogares en marzo de 2021, en el AUF de Puerto Montt hay un total de 239 personas en situación de calle, las que conforman un total de 232 hogares, todos localizados en la comuna de Puerto Montt.

COMUNA	PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE	TOTAL DE HOGARES
LLANQUIHUE	0	0
PUERTO MONTT	239	232
PUERTO VARAS	0	0
TOTAL	239	232

Tabla 9. Personas en situación de calle en Puerto Montt

Fuente: Cuestionario Personas en Situación de Calle para RSH MDS (2021)

ANÁLISIS TERRITORIAL DE LA BRECHA Y EL DÉFICIT POTENCIAL

La brecha habitacional indica la diferencia entre la generación de nueva demanda y la generación de la oferta. En los datos desarrollados por Mendía (2022) se analiza el déficit potencial cuantitativo, estimándose la demanda y la oferta habitacional para los años 2017 a 2021, aunque no se consideran los hogares con personas en situación de calle ni en campamentos.

La demanda habitacional, en tanto, corresponde al número de nuevos hogares que requerirán una vivienda y que tienen restricciones económicas para acceder a ella por sus propios medios. Para estimarla se utilizan los siguientes datos: proyección de población que realiza el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) y número de integrantes por hogar estimado y estimación del porcentaje de la población entre el primer y séptimo decil de menores ingresos del Registro Social de Hogares (RSH).

La oferta habitacional, a su vez, corresponde a las soluciones habitacionales entregadas, para cuyo cálculo se utilizan los siguientes datos: viviendas terminadas del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS.49), subsidios pagados de la modalidad de adquisición de vivienda construida (DS.49), viviendas terminadas por el programa de Habitabilidad Rural (DS.10) y subsidios aplicados del programa de Arriendo (DS.52).

En la Figura 14 se muestra la generación de la demanda y la oferta acumulada de los años 2017 a 2021 y se compara, además, con la proyección de oferta del Plan de Emergencia Habitacional (Minvu, 2022), observándose que este último planifica un aumento de la oferta solo para la comuna de Puerto Montt.

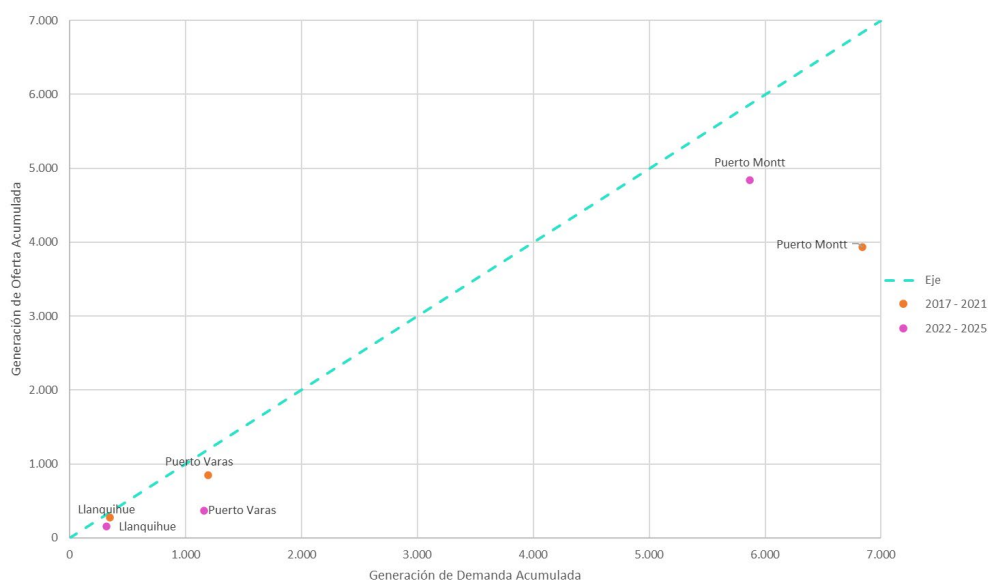


Figura 14. Brecha habitacional acumulada entre 2017-2021/ 2022 - 2025 en AUF Puerto Montt
Fuente: Mendía, 2022

El déficit estimado para el año 2021 respecto al número total de hogares demuestra que cerca del 9% de las familias de Chile pertenecen al déficit potencial. En el siguiente gráfico se detalla el déficit potencial estimado en el AUF Puerto Montt, observándose que el porcentaje es algo superior al porcentaje nacional, con un 10%.

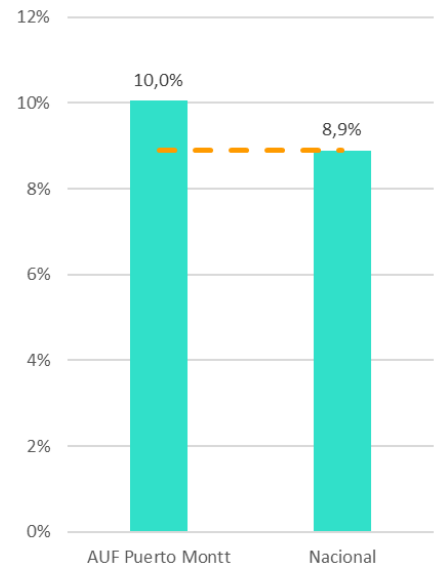


Figura 15. Déficit habitacional potencial sobre el número de hogares
Fuente: Menda, 2022

La Figura 16, en tanto, muestra las curvas de generación de oferta y demanda para el AUF de Puerto Montt. En ella se observa que la demanda aumenta desde el año 2017 al año 2020, con una disminución en el año 2021. Por otro lado, la oferta habitacional disminuye en los años 2019 y 2020, dando como resultado un aumento de la brecha habitacional para esos años, produciéndose una disminución en el año 2021, debido principalmente al comportamiento de la oferta, que reporta un aumento.

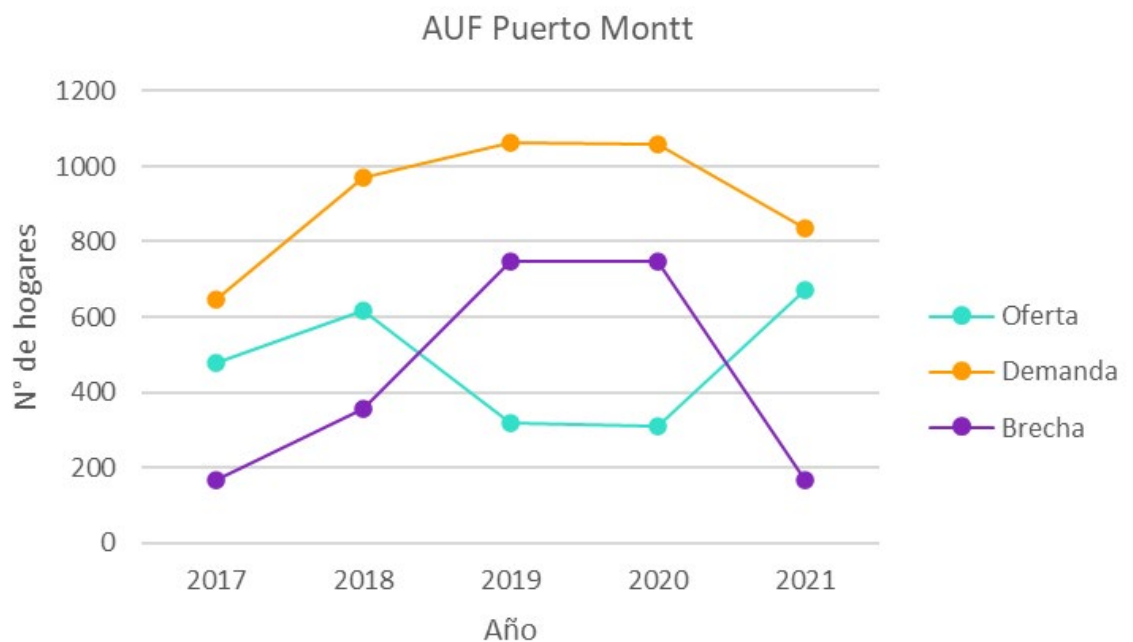


Figura 16. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional
Fuente: Menda, 2022

PRINCIPALES TENDENCIAS URBANAS

TENDENCIAS DE CRECIMIENTO URBANO

El sistema urbano del Gran Puerto Montt presenta tasas de crecimiento demográfico y de extensión urbana por encima del promedio nacional. El acelerado crecimiento es observable en la participación del uso urbano en el territorio de las comunas de Puerto Montt y Puerto Varas, el que ha aumentado en un 566% entre los años 1985 y 2015 (Municipalidad de Puerto Montt, 2022).

El crecimiento urbano se ha desarrollado mayoritariamente en una extensión urbana de baja densidad y con tendencia a ocupar terrenos rurales en las periferias urbanas, tanto para vivienda social como para parcelas de agrado, lo que ha generado una serie de impactos en términos ambientales, sociales y económicos, tales como congestión vial e incremento del uso del automóvil, deterioro y obsolescencia del centro histórico, grandes inversiones en conectividad para sectores remotos, falta de servicios en la periferia y, por último, segregación socioespacial.

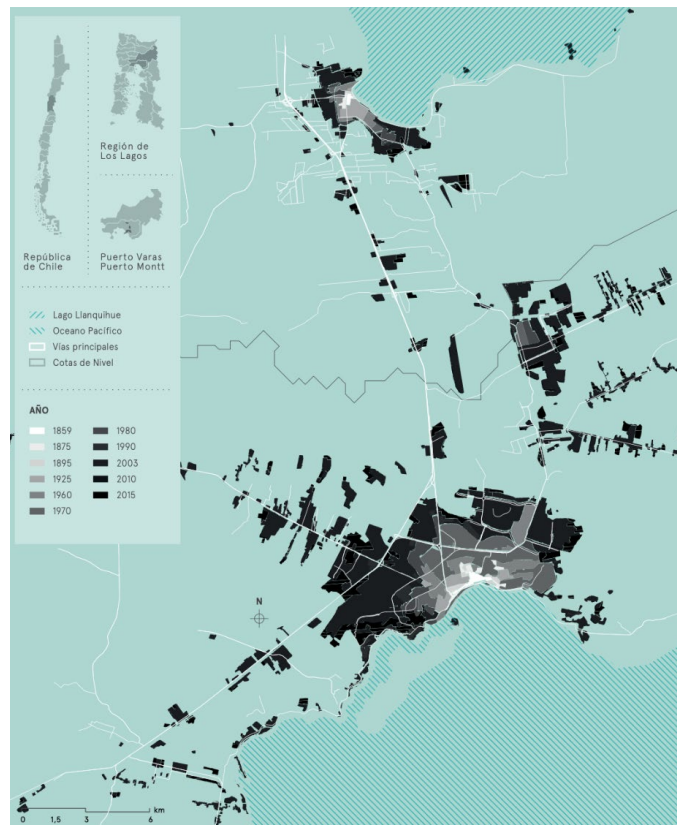


Figura 17. Crecimiento huella urbana 1859-2015

Fuente: BID (2020) en base a IDOM (2016)

En la comuna de Puerto Varas, la aceleración del crecimiento demográfico en la reciente década no solo ha cambiado a través del tiempo, sino que se ha distribuido y concentrado en zonas donde ya existía dicha tendencia y en pequeños poblados a lo largo del territorio comunal.

Puerto Varas cuenta con una población rural que bordea el 30%, porcentaje muy superior a la media nacional (11,4%) y a la población rural de la Región de Los Lagos. Ese nivel de ruralidad crea exigencias importantes de equipamiento y accesibilidad a las localidades urbanas para servir a la población territorialmente dispersa (Municipalidad de Puerto Varas, 2019). La suma de nuevos conjuntos habitacionales y parcelaciones en el entorno de la ciudad genera mayores problemas de accesibilidad e infraestructura por un crecimiento inorgánico y una deficiente relación de las zonas urbanas con su entorno rural.

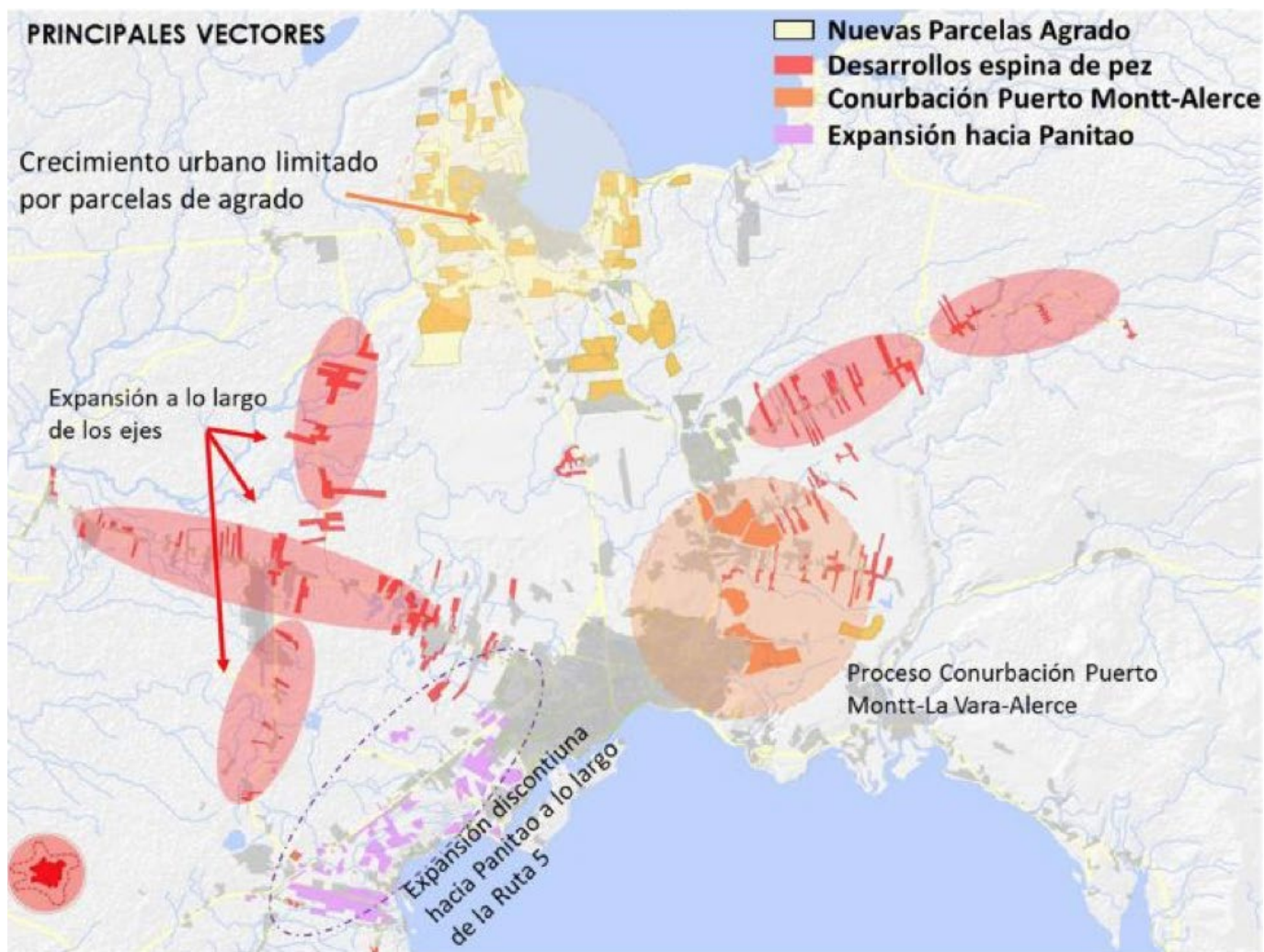


Figura 18. Principales vectores de crecimiento urbano en comunas de Puerto Montt y Puerto Varas
Fuente: Municipalidad de Puerto Varas (2021)

Localidades de Nueva Braunau y Alerce

Ante la presión por el desarrollo de viviendas sociales en Puerto Varas, la localidad de Nueva Braunau ha albergado proyectos de vivienda social desde la aprobación de su límite urbano (1995). Situada a nueve kilómetros al poniente de Puerto Varas, contaba en el año 2004 con 1.600 habitantes, población que ha ido en aumento desde esa fecha, contando actualmente con 4.158 habitantes, según el Censo 2017, distribuidos en una superficie de 70 hectáreas (Universidad de Chile). Además, cuenta con infraestructura y servicios básicos como agua potable domiciliaria, establecimientos de enseñanza básica, posta de salud, teléfono público, retén de Carabineros y comercio (Municipalidad de Puerto Varas, 2017).

Por su parte, la localidad de Alerce, ubicada en la comuna de Puerto Montt y en el límite con la de Puerto Varas, contaba hasta la década de 1960 con actividad maderera y con el flujo de paso ferroviario y vial entre estas dos comunas. Con posterioridad a esa década, y de la mano de la construcción de la Ruta 5, pierde su condición de paso necesario y, con ello, buena parte de su relevancia económica.

Con una ya disminuida actividad económica, en los años de 1990 se plantea su destino como ciudad dormitorio para contener el crecimiento de Puerto Montt, construyéndose en 1994 los primeros conjuntos habitacionales para 60 familias de Alerce y otras 102 provenientes de Puerto Montt. Luego, en el año 2000, se crea el Plan Seccional Alerce, agregando mil hectáreas al área urbana, y entre 2004 y 2005 se consolida una tendencia de erradicación de campamentos desde Puerto Montt hacia Alerce (Martínez, 2016). Como resultado de esta tendencia, hoy en día la localidad cuenta con alrededor de 40.000 habitantes y posee características de ciudad dormitorio, sin acceso a una variedad de servicios ni oferta de empleo en el lugar. Este uso predominantemente residencial se caracteriza, además, por una extrema homogeneidad social de grupos medios bajos y bajos, en un fenómeno homologable al de Alto Hospicio, en la Región de Tarapacá, o al de la zona sur de Santiago, en la Región Metropolitana.

En consecuencia, los habitantes de Alerce suelen verse obligados a viajar a Puerto Montt, Puerto Varas u otras localidades para encontrar una fuente laboral, lo que ha sido diagnosticado por una serie de estudios, programas y planes, tales como el Plan Urbano Estratégico de Alerce (Minvu, 2013), el Plan Regulador de Puerto Montt y el estudio realizado por Metro.Lab de la Universidad Técnica de Viena (TU Wien, 2016), los que coinciden en la necesidad de invertir en la localidad.

A continuación, en la Figura 19 se puede observar cómo entre los años 2003 y 2015 se produce un aumento de la densidad tanto en Alerce como en Nueva Braunau a la vez que se observa una disminución en Puerto Montt y Puerto Varas. Esta tendencia se relaciona al tipo de residencias que se han construido en las dos primeras localidades: viviendas sociales unifamiliares en lotes pequeños. En cambio, el crecimiento de los otros dos núcleos urbanos se ha compuesto de mayor diversidad tipológica, incluyendo viviendas de distintos grupos socioeconómicos, equipamientos e industrias, entre otros usos (BID, 2020).

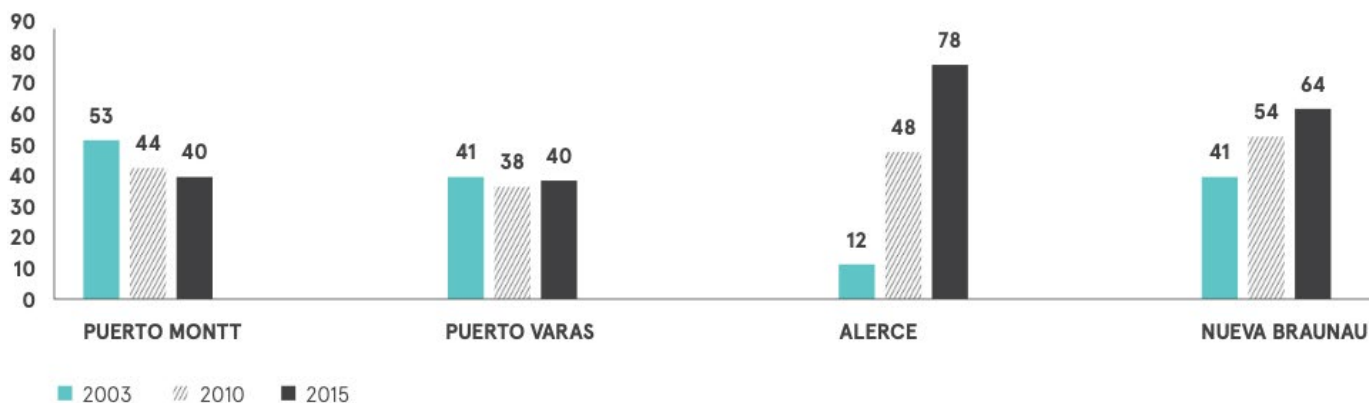


Figura 19. Evolución densidad urbana 2003-2015 en Puerto Montt, Puerto Varas, Alerce y Nueva Braunau (Habitantes por Hectárea)
Fuente: BID (2020) en base a IDOM (2016)

Parcelaciones agrícolas

De acuerdo a un estudio encargado por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (Larraín, 2021), el D.L N°3.516 de 1980 tuvo el espíritu de favorecer a los agricultores beneficiados por la reforma agraria, pero, desde hace décadas, se utiliza para subdividir y parcelar suelo en áreas rurales. Esta proliferación de parcelas de agrado ha traído una serie de dificultades urbanas, medioambientales y sociales, entre las que se encuentran: (i) consolidar espacios periurbanos rurales no planificados; (ii) evadir condiciones de urbanización necesarias para la formación de cualquier nuevo desarrollo urbano; (iii) impacto en el medioambiente afectando el suelo, ecosistemas y el agua en la zona, y (iv) pérdida de suelo agrícola.

Actualmente existe un total de 71.864 parcelas de agrado en el país, con viviendas cuya construcción se aglutina principalmente desde la década de 2000 en adelante, con un especial crecimiento en los últimos cinco años. La Región de Los Lagos es la tercera de mayor proporción de parcelas de agrado con respecto al total de viviendas por región, representando sobre un 3% de estas. En mayo de 2022, la Municipalidad de Puerto Varas paralizó una serie de proyectos inmobiliarios en zonas rurales para contener esa tendencia desregulada.

“No permitiremos que se sigan desarrollando proyectos inmobiliarios rurales con fines habitacionales al margen de la planificación urbana. Solo durante el año 2021 se registraron cerca de 6 mil nuevas parcelaciones en nuestra comuna, completamente al margen de toda planificación. Esto es gravísimo, ya que la mayoría no cuenta con acceso a agua potable, tratamiento de aguas servidas, conexión a alumbrado, gestión de residuos, mantención de caminos, conectividad o transporte”. Tomás Gárte, alcalde de Puerto Varas. Mayo de 2022.

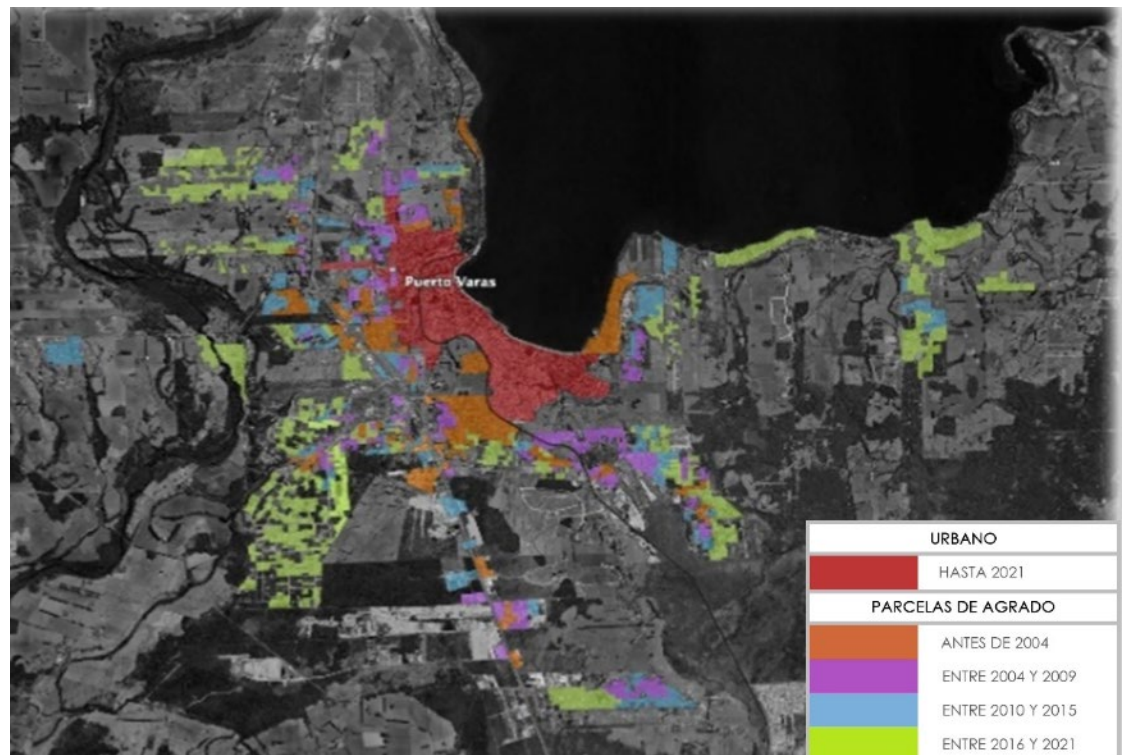


Figura 20. Huella de crecimiento de Parcelas de Agrado Puerto Varas entre 2004 y 2021
Fuente: Municipalidad de Puerto Varas (2022)

PLANES REGULADORES COMUNALES

PRC Puerto Montt

El Plan Regulador Comunal (PRC) de Puerto Montt data del año 2009 y fue diseñado con el año 2020 como horizonte, por lo que actualmente se encuentra en proceso de actualización. De acuerdo al PRC 2009, la comuna de Puerto Montt tiene una superficie continental de 1.673 kilómetros cuadrados, ocupados en su mayoría por bosques (62,8%), praderas y matorrales (29,3%) y cuerpos de agua (3,5%).

Al año 2016, el área efectivamente urbanizada ascendía a 3.618 hectáreas, equivalentes al 2,16% de la superficie total de la comuna, aumentado significativamente desde el diagnóstico urbano del PRC 2009, donde el área urbanizada alcanzaba al 1,6 % de la superficie comunal.

El límite urbano propuesto desde el año 2009 —y que se conserva en la propuesta de modificación del PRC de Puerto Montt, incluyendo Alerce Norte— corresponde a unas 9.000 hectáreas, equivalentes al 5,37% de la superficie comunal. La propuesta de modificación estima que esta superficie es suficiente para el crecimiento proyectado a su horizonte temporal, el año 2030.

Actualización

El proceso de actualización del PRC se encuentra activo y su aprobación se planifica dentro de 2022, habiendo completado ya las etapas de Diagnóstico, Alternativas, Imagen Objetivo y Anteproyecto. Su principal objetivo es abordar el crecimiento acelerado y en baja densidad que se ha experimentado desde la aprobación del PRC vigente.

En la fase de Alternativas se optó por un modelo en que se define que *“Puerto Montt a futuro se entiende como una red de subcentros autónomos conectados entre sí, lo que permite a los barrios residenciales exteriores ser más independientes, evitando desplazamientos innecesarios para acceder a bienes, servicios y empleo”*. El anteproyecto explica que con esta alternativa se pueden generar polos especializados con identidades propias, barrios industriales, centros de negocios y sectores residenciales con una amplia gama de equipamientos y servicios básicos para la población. Además, el centro histórico se dinamiza, ya que se plantea mayores posibilidades de ocupación de áreas debidamente equipadas.

Para esta alternativa, el suelo actualmente no construido es de un total de 1.794 hectáreas, situándose en una posición intermedia entre las posibles alternativas, implicando un crecimiento más restringido que en una alternativa de extensión (Municipalidad de Puerto Montt, 2022).

PRC Puerto Varas

El Plan Regulador Comunal (PRC) de Puerto Varas data del año 1990 y actualmente se encuentra en proceso de actualización. Contando con una superficie urbanizable de 533 hectáreas, éste ha sufrido una serie de enmiendas y modificaciones para cumplir con las necesidades de crecimiento de la ciudad. Sin embargo, el instrumento se hace insuficiente, pues no ha logrado contener los desarrollos periféricos hacia Ensenada mediante subdivisiones rurales en parcelas de agrado de cinco mil metros cuadrados y la aplicación del Art. 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (Municipalidad de Puerto Varas, 2019).

Plan Comunal de Vivienda de Puerto Varas

En tanto, el Plan Comunal de Vivienda (Municipalidad de Puerto Varas, 2022) advierte que la propuesta de actualización del PRC en curso presenta algunos desafíos en los lineamientos de planificación en materia de resguardo de superficie urbana para la construcción de viviendas sociales. En concreto, la rigidez de la normativa propuesta, sumada al extenso plazo de tramitación para su aprobación, ha favorecido la especulación inmobiliaria sobre el área de expansión urbana.

La estrategia planteada para favorecer a los grupos más vulnerables generó zonificaciones de densidad media (ZH4) y de alta densidad (ZH5) en el perímetro exterior del actual límite urbano. No obstante, estas zonas de expansión urbana se han vuelto objeto de interés para los desarrolladores inmobiliarios privados mientras que los propietarios del suelo han ido incrementando su valor en la medida que el destino Puerto Varas ha cobrado mayor

relevancia en las preferencias de grupos migrantes con mayor poder adquisitivo que los habitantes locales, estimulando el aumento progresivo de los productos inmobiliarios de la cabecera comunal y sus alrededores.

Por otra parte, el Plan Comunal de Vivienda advierte que la zonificación propuesta inmediatamente anexa al futuro límite urbano propone una muy baja densidad (ZH1), volviendo inviables los proyectos de vivienda social, dado que no se cumplen los criterios de localización del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y que implican una sobrecarga al gasto fiscal asociado a la ejecución de proyectos de urbanización, equipamientos, áreas verdes, servicios públicos y profesionales, etc. Todo aquello en el entendido de que las familias que accedan a un proyecto de vivienda en esta zona periférica se encontrarán con dificultades de acceso a servicios y a oportunidades urbanas instaladas en Puerto Varas, aumentando la necesidad de movilidad de los nuevos residentes, como sucede en la actualidad con las familias del megaproyecto Alta Esperanza.

ALZA DE PRECIOS DE LA VIVIENDA

La zona mantiene una importante presión inmobiliaria, generando alza de precio de los arriendos y forzando a las personas que arriendan a desplazarse a otras comunas. A modo de ejemplo, como puede observarse en la Figura 21, del total de beneficiados con el Subsidio de Arriendo en la comuna de Puerto Varas en el año 2021, ninguno pudo hacer efectivo su subsidio en la comuna.

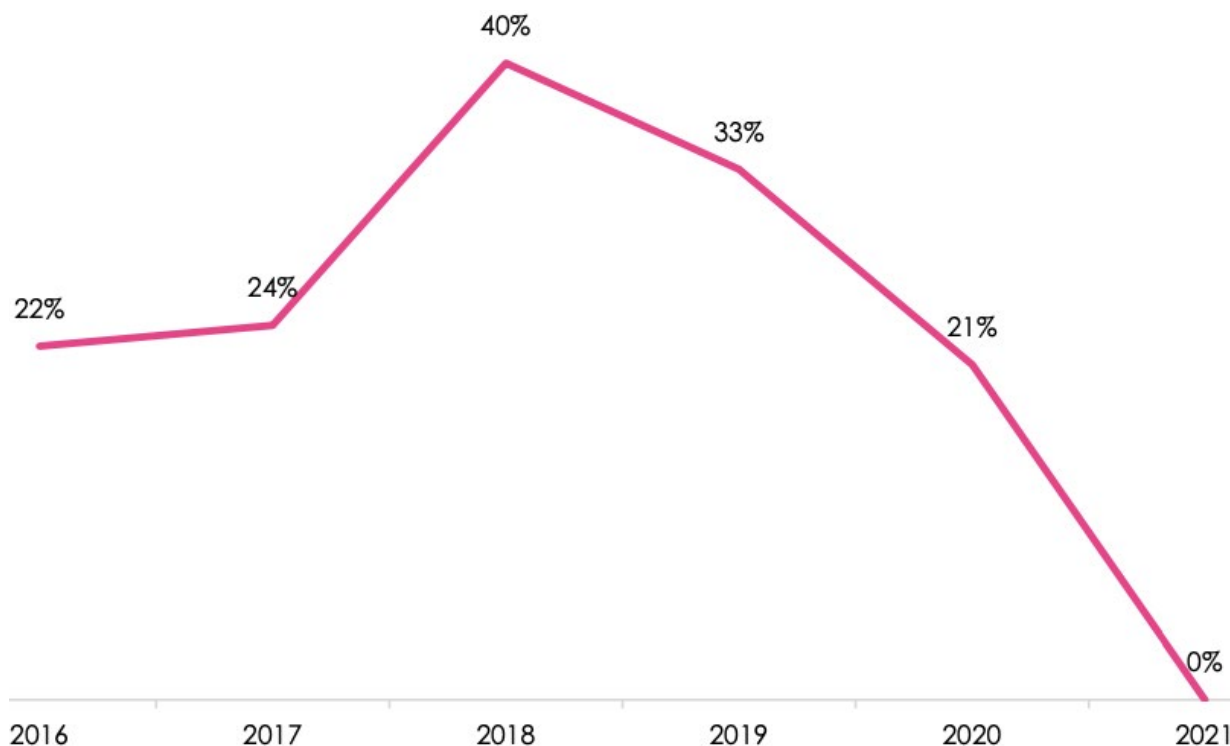


Figura 21. Porcentaje de Subsidios de Arriendo pagados en la comuna de Puerto Varas
Fuente: Municipalidad de Puerto Varas (2022) en Base a Observatorio Minvu (2021)

INDICADORES URBANOS

De acuerdo a datos de la Corporación Ciudades (2022), la comuna de Puerto Montt es la segunda a nivel nacional con mayor cobertura de vegetación, con un 46,7% respecto al continuo de construcciones urbanas, lo que representa, por ejemplo, más del doble que el promedio del Gran Santiago (22,3%).

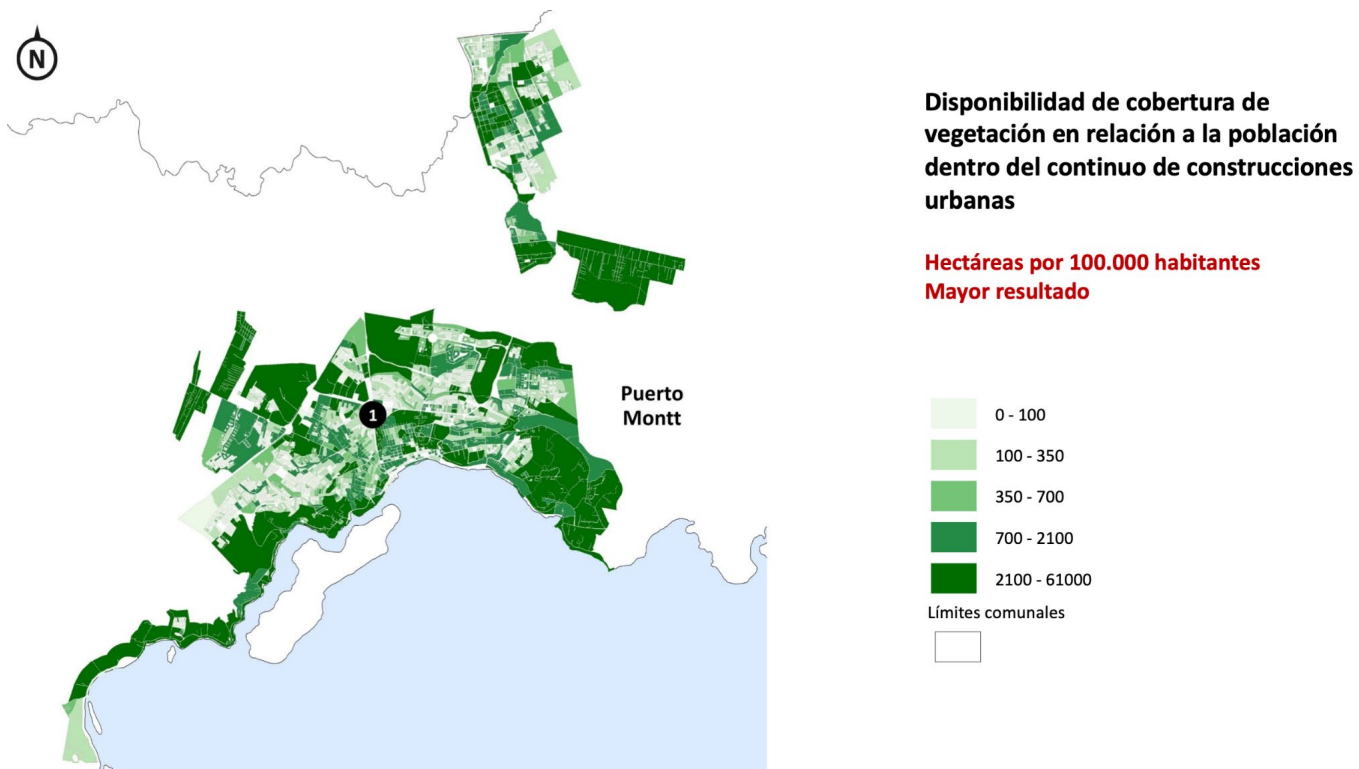


Figura 22. Cobertura Vegetal
Fuente: Corporación Ciudades (2022) con datos de SIEDU (2021)

En la Figura 23 se puede observar, además, que el Indicador de Bienestar Territorial (IBU), desarrollado por Corporación Ciudades (2019), refleja claramente (azul oscuro) la distribución desigual de bienes y servicios urbanos entre Puerto Montt y Puerto Varas. La metodología visibiliza, además, la mayor urgencia por invertir en zonas de Puerto Montt y Alerce, reflejadas en las Zonas Prioritarias de Inversión (polígonos rojos) dentro de las zonas de bajo IBU.

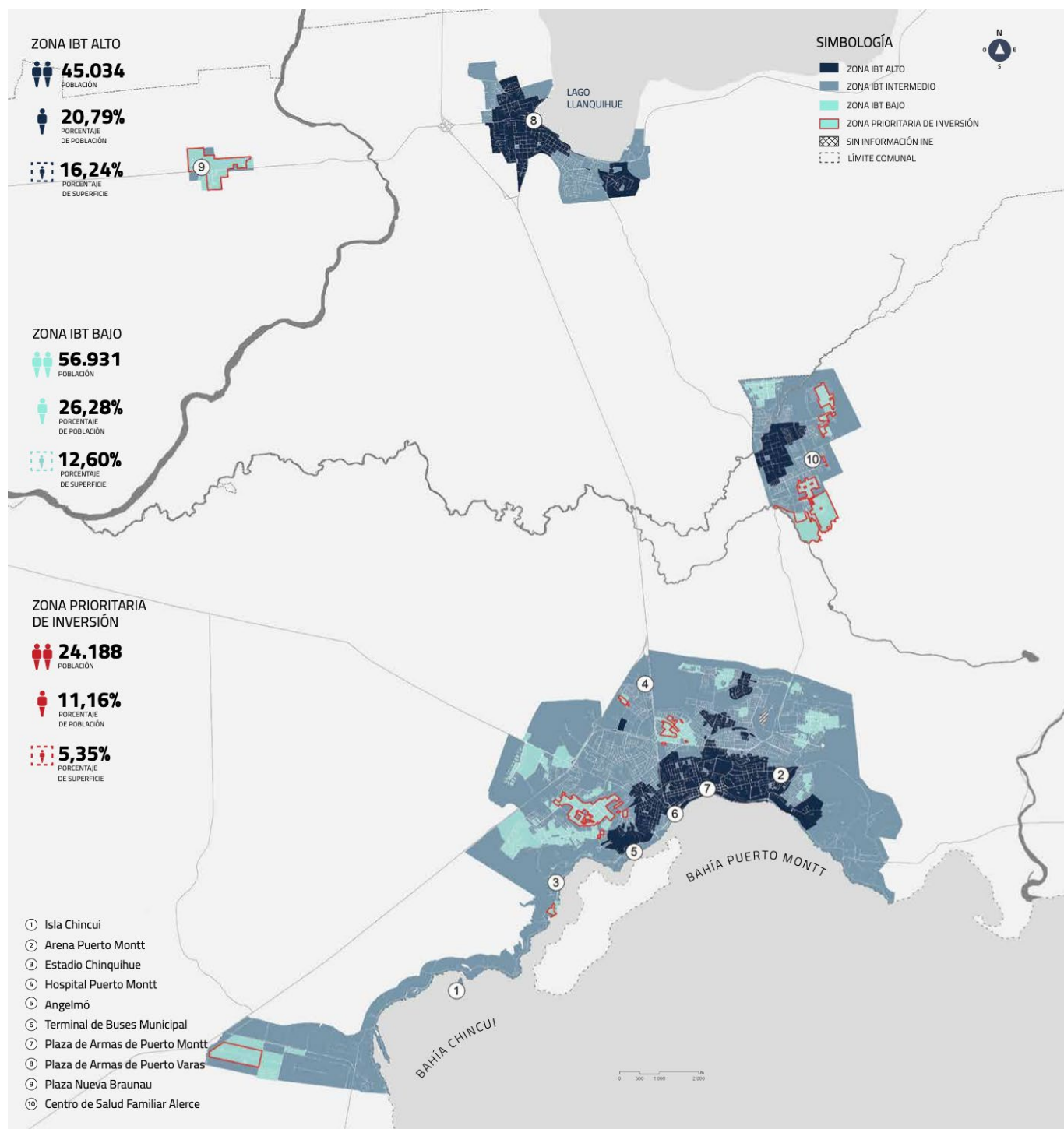


Figura 23. Indicador de Bienestar Territorial Puerto Montt
 Fuente: Corporación Ciudades, 2019

RIESGOS SOCIOAMBIENTALES

Los principales riesgos para el área metropolitana de Puerto Montt y Puerto Varas son la amenaza volcánica, riesgo de tsunami, remoción en masa² y el incremento del nivel medio del mar. En la Figura 23 se puede apreciar la distribución de estos riesgos en el territorio.

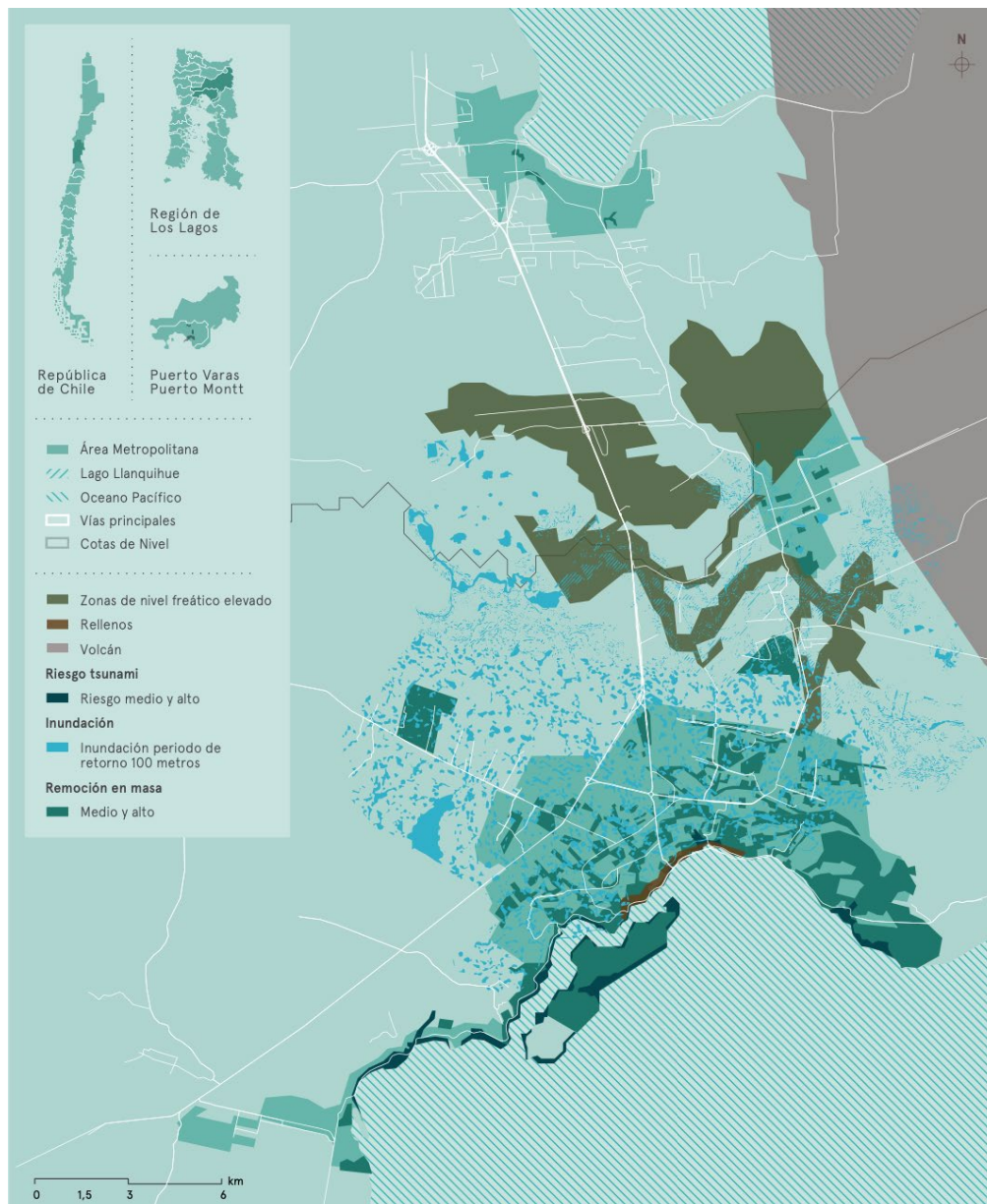


Figura 24. Distribución territorial de riesgos
Fuente: BID (2020) en base a Gobierno Regional Los Lagos (2016)

² Una remoción en masa es un proceso de movilización, lenta o rápida, de un determinado volumen de suelo, sedimentos y/o roca, en diversas proporciones, generados por una serie de factores. PLAN ESPECÍFICO DE EMERGENCIA POR VARIABLE DE RIESGO, Remoción en Masa, 2018.

OPORTUNIDADES Y DESAFÍOS PARA RESPONDER AL DÉFICIT HABITACIONAL

ALERCE: INTEGRACIÓN SOCIAL Y NUEVAS CENTRALIDADES

Estudios, programas y planes citados anteriormente coinciden en la necesidad de realizar una intervención urbana que permita mejorar la mixtura social, fortalecer espacios públicos, mejorar la conectividad y dotar a la localidad de mejores equipamientos, todo lo cual permitiría que Alerce deje de ser un centro secundario y ciudad-dormitorio postergada. Para lograr este objetivo recomiendan, entre otras, las siguientes intervenciones:

- Construcción de proyectos de vivienda en densidad media (alturas medias), fomentando mixturas de usos y niveles socioeconómicos.
- Instalación de dependencias de las instituciones regionales en Alerce con el objetivo de formar un centro cívico.
- Construcción de las urbanizaciones necesarias para desarrollar el barrio industrial de Alerce, enfocado a la transformación industrial productiva y el desarrollo de la innovación.
- Consolidación del parque en torno al río Negro, protegiendo sus riberas y evitando inundaciones.
- Instalación de centros de educación superior y de investigación.
- Programa de mejora de la calidad de los equipamientos urbanos.

RENOVACIÓN URBANA

Se debe avanzar en la línea de las recomendaciones realizadas por el BID (2020) e IDOM (2016), que indican que para consolidar un desarrollo sostenible de esta área metropolitana es fundamental escoger un crecimiento que priorice la consolidación y densificación de la huella urbana actual mediante procesos de renovación de zonas de oportunidad. Esto permitiría mejorar las condiciones para lograr soluciones habitacionales de mejor localización y calidad urbana.

En el área metropolitana de Puerto Montt y Puerto Varas, la renovación urbana se prioriza en tres zonas de la comuna de Puerto Montt, aunque cabe advertir que estas están señaladas como estrategias con un horizonte temporal a largo plazo.

VIVIENDA SOCIAL EN ACTUALIZACIONES DE PRC

Como advierte el Plan Comunal de Vivienda de Puerto Varas, la administración del gobierno local no posee en la actualidad las herramientas suficientemente ágiles para competir con el sector privado por el acceso al suelo urbano y tampoco tiene la posibilidad de gestar proyectos para la renta que permitan poner en oferta viviendas de interés social o de soluciones habitacionales de arriendo a precios coherentes con los montos de subsidios de arriendo del Minvu. En este entendido, hace falta establecer condiciones normativas dentro de la zonificación que desincentiven la especulación y cautelen el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, marco en el que los respectivos procesos de actualización de instrumentos de planificación territorial presentan importantes ventanas de oportunidad.

PARCELACIONES RURALES

En la línea de las acciones desarrolladas tanto por el Minvu y el Ministerio de Agricultura como por la Municipalidad de Puerto Varas durante 2022, se hace indispensable contener la tendencia a la parcelación para la construcción de parcelas de agrado con medidas que permitan un crecimiento equilibrado con capacidad de albergar segmentos de la población en déficit.

FUENTES

Banco Interamericano de Desarrollo (BID) (2020). Plan De Acción Áreas Metropolitanas Puerto Montt-Puerto Varas https://www.goreloslagos.cl/resources/descargas/acerca_de_gore/doc_gestion/2020/20_11_09_plan_PMPV.pdf

Centro Políticas Públicas UC y Déficit Cero (2022). Déficit Habitacional: ¿cuántas familias necesitan una vivienda y en qué territorios? Boletín 1: Estimación y Caracterización del Déficit Habitacional en Chile. https://deficitcero.cl/pdf/Minuta_EstimaciondelDeficit.pdf

Corporación Ciudades (2019). Atlas de Bienestar Territorial: Puerto Montt - Puerto Varas <https://corporacionciudades.cl/proyectos/atlas-de-bienestar-territorial/>

Corporación Ciudades (2022). Estudio Cobertura Vegetal. <https://corporacionciudades.cl/cobertura-vegetal/>

IDOM (2016). Consultoría desarrollo urbano y el cambio climático, huella urbana actual e histórica, escenarios de crecimiento urbano y estudios básicos sobre mitigación y adaptación al cambio climático en la conurbación Puerto Montt-Puerto Varas.

INE, Instituto Nacional de Estadísticas y el Departamento de Extranjería y Migración (DEM) (2021). Estimación de personas extranjeras residentes habituales en Chile al 31 de diciembre de 2020. https://www.ine.cl/docs/default-source/demografia-y-migracion/publicaciones-y-anuarios/migracion-internacional/estimacion-poblacion-extranjera-en-chile-2018/estimacion-poblacion-extranjera-en-chile-2020-regiones-y-comunas-s%C3%ADntesis.pdf?sfvrsn=3952d3d6_6

INE, Instituto Nacional de Estadísticas (2017). Censo de Población y Vivienda 2017.

Larraín, Clemente (2021*). Informe: Parcelas de agrado e impuesto territorial. *No publicado.

Martínez, Y. D. L. B. (2016). Alerce como ciudad dormitorio: Los efectos de la expansión urbana de Puerto Montt (Doctoral dissertation, Universidad Austral de Chile). <http://cybertesis.uach.cl/tesis/uach/2016/fcb275a/doc/fcb275a.pdf>

Mendía, Santiago (2022). Análisis territorial de la brecha habitacional y el déficit potencial comunal: un insumo para el plan de emergencia habitacional. Disponible [ONLINE] en <https://deficitcero.cl/>

Ministerio de Desarrollo Social y Familia (2017). Encuesta CASEN 2017.

Ministerio de Desarrollo Social y Familia (2020). Encuesta CASEN en Pandemia 2020.

Ministerio de Desarrollo Social y Familia (2021). Informe Calle 2021

Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Instituto Nacional de Estadísticas, Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo, Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones (2020). Metodología para determinar las áreas funcionales de Chile.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2019). Catastro Nacional de Campamentos Minvu 2019. <https://storymaps.arcgis.com/stories/dfe1fe1afd334ec790f879e736a5af5e>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2021). Catastro Nacional de Campamentos Minvu 2021 (*No publicado aún).

Municipalidad de Puerto Montt (2022). Actualización PRC Puerto Montt <http://planreguladorpuertomontt.cl/documentos-descargables-prc/>

Municipalidad de Puerto Varas (2019). Memoria Actualización PRC Puerto Varas https://ptovaras.cl/pr/PR_Subsanado_Sep_2019/PRCPV_MEMORIA_2019.pdf

Municipalidad de Puerto Varas (2017). Estudio Actualización PRC Puerto Varas https://ptovaras.cl/pr/Proyecto/PV_MEMORIA_%20oct17.pdf

Municipalidad de Puerto Varas (2022). Plan Comunal de Vivienda Puerto Varas

SIEDU, Sistema de Indicadores de Desarrollo Urbano (2021). Sistema de Indicadores y Estándares de Desarrollo Urbano.

TECHO-Chile & Fundación Vivienda (2021). Catastro Nacional de Campamentos 2020-2021. Informe ejecutivo. La fragilidad del sueño de lo propio https://ceschile.org/wp-content/uploads/2020/11/Informe%20Ejecutivo_Catastro%20Campamentos%202020-2021.pdf

TU Wien (Urban Design Lab) (2016). Plan de integración de espacios públicos: Alerce y Puerto Chico. Metodología Ciudades Emergentes y Sostenibles para el Sistema Metropolitano de Puerto Montt-Puerto Varas. https://www.goreloslagos.cl/resources/descargas/acerca_de_gore/doc_gestion/2020/20_11_09_plan_PMPV.pdf

ANEXOS

ANEXO 1: INFORMACIÓN DÉFICIT HABITACIONAL LLANQUIHUE

CARACTERIZACIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL EN LA COMUNA DE LLANQUIHUE

Para analizar el déficit cuantitativo a escala comunal, a diferencia de las escalas nacional y regional, se utilizan los datos proporcionados por el Censo 2017, que se construye a partir de tres componentes: hogares irrecuperables, allegados externos y allegados hacinados. Para completar el panorama comunal, también se adicionan las familias viviendo en campamentos y hogares de personas en situación de calle. De esta forma, la comuna de Llanquihue tiene **un déficit habitacional de 487 hogares**, que está compuesto en su totalidad por un déficit cuantitativo.



Figura 1. Distribución del déficit habitacional comunal según sus componentes

Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017, TECHO 2021 y Encuesta Personas en Situación de Calle 2021

DÉFICIT CUANTITATIVO	FAMILIAS EN CAMPAMENTOS	HOGARES PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE	DÉFICIT HABITACIONAL TOTAL	DÉFICIT HABITACIONAL RESPECTO AL TOTAL DE VIVIENDAS DE LA COMUNA
487	0	0	487	8,9%

Tabla 1. Déficit habitacional de la comuna de Llanquihue

Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017, TECHO 2021 y Encuesta Personas en Situación de Calle 2021

Déficit cuantitativo

Como se enunció anteriormente, el déficit cuantitativo corresponde a 487 hogares, de los que el 63,4% corresponde a viviendas irrecuperables, seguido de allegados hacinados con 22,6% y de allegados externos con un 14%.

COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO TOTAL	HOGARES IRRECUPERABLES		ALLEGADOS EXTERNOS		ALLEGADOS HACINADOS	
		HOGARES IRRECUPERABLES	PORCENTAJE DEL DÉFICIT CUANTITATIVO	ALLEGADOS EXTERNOS	PORCENTAJE DEL DÉFICIT CUANTITATIVO	ALLEGADOS HACINADOS	PORCENTAJE DEL DÉFICIT CUANTITATIVO
LLANQUIHUE	487	309	63,4%	68	14%	110	22,6%

Tabla 2. Déficit cuantitativo de la comuna de Llanquihue
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

COMUNA	EDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE HOGARES CON JEFATURA FEMENINA	AÑOS DE ESCOLARIDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE PERTENENCIA A PUEBLO ORIGINARIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE DE JEFES DE HOGAR DE ORIGEN MIGRANTE
LLANQUIHUE	50	14,3%	8	14,5%	6,7%

Tabla 3. Datos sociodemográficos de hogares con déficit habitacional cuantitativo de la comuna de Llanquihue
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

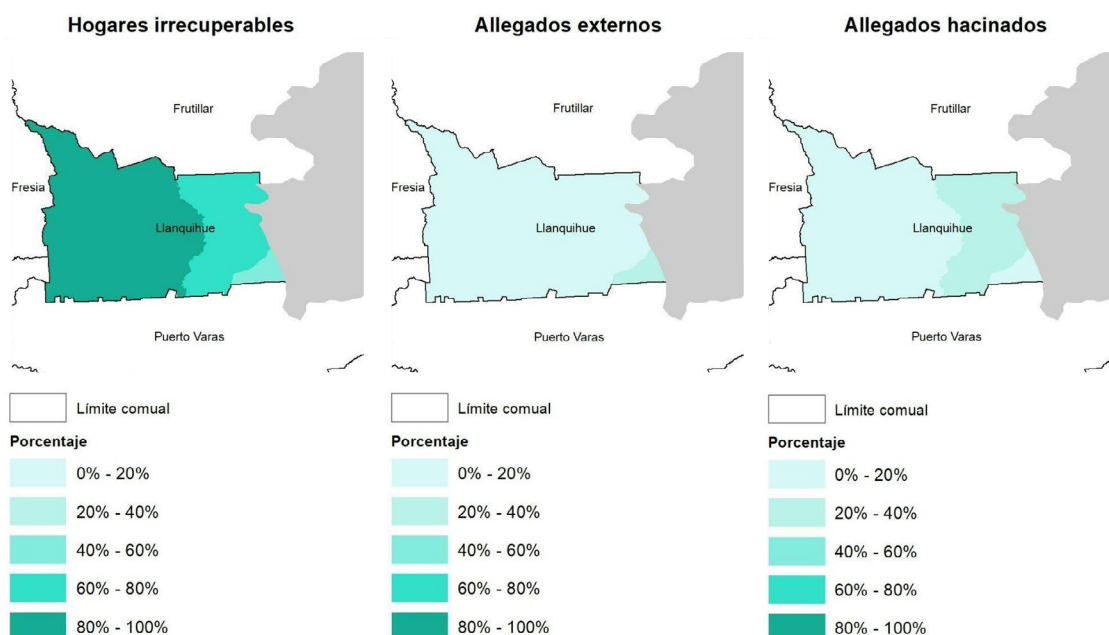


Figura 2. Porcentajes del déficit cuantitativo en cada distrito censal de Llanquihue
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017.

Viviendas irrecuperables

De acuerdo con las definiciones entregadas en el Censo 2017, las viviendas irrecuperables son aquellas que tienen una materialidad irrecuperable en función de los siguientes criterios: las paredes son irrecuperables si son de lata, cartón, plástico u otro; el techo, si los materiales son precarios, lata, cartón, plástico o sin cubierta sólida, y el piso es irrecuperable si se declara de tierra.

La comuna de Llanquihue tiene 309 viviendas irrecuperables, lo que representa un 63,4% del déficit habitacional.

Allegados externos

De acuerdo a la metodología del Ministerio de Desarrollo Social, el allegamiento se entiende como dos hogares y/o núcleos familiares que comparten la misma vivienda. La definición de hogar se entiende como un grupo que comparte el presupuesto de alimentación, mientras que núcleo se entiende como aquella agrupación en la cual hay cierto nivel de dependencia funcional y emocional entre sus integrantes. Las dos fuentes principales para medir allegamiento a nivel nacional son el Censo 2017 y la encuesta Casen, que cuenta con su versión más reciente en el año 2020.

La comuna de Llanquihue tiene 68 hogares allegados externos, lo que representa un 14% del déficit habitacional.

Allegados hacinados

El Ministerio de Desarrollo Social y el Instituto Nacional de Estadísticas establecen el hacinamiento de acuerdo a la razón entre el número de personas residentes en la vivienda y el número de dormitorios que posee, con estándares que van desde 'Sin Hacinamiento' (menos de 2,5 personas por dormitorio) hasta 'Hacinamiento Crítico' (5 o más).

La comuna de Llanquihue tiene 110 hogares allegados hacinados, que representan un 22,6%.

Familias en campamentos

En la comuna de Llanquihue no se tiene registro de familias en campamentos.

Personas en situación de calle

De acuerdo al cuestionario de personas en situación de calle, levantado en la aplicación del Registro Social de Hogares en marzo de 2021, en Chile hay 16.773 personas en situación de calle.

En la comuna de Llanquihue no se tiene registro de hogares de personas en situación de calle.

ANÁLISIS TERRITORIAL DE LA BRECHA Y EL DÉFICIT POTENCIAL

La brecha habitacional indica la diferencia entre la generación de nueva demanda y la generación de la oferta. En estos datos desarrollados por Mendía (2022), se analiza el déficit potencial cuantitativo, en el que no se consideran los hogares con personas en situación de calle ni en campamentos. En la metodología desarrollada se estima la demanda y la oferta habitacional para los años 2017 a 2021. En el siguiente gráfico, además, se integra la demanda proyectada al año 2025 y la oferta habitacional del Plan de Emergencia Habitacional (Minvu, 2022), observándose que la oferta habitacional a 2025 es superior a la oferta habitacional acumulada a 2021.

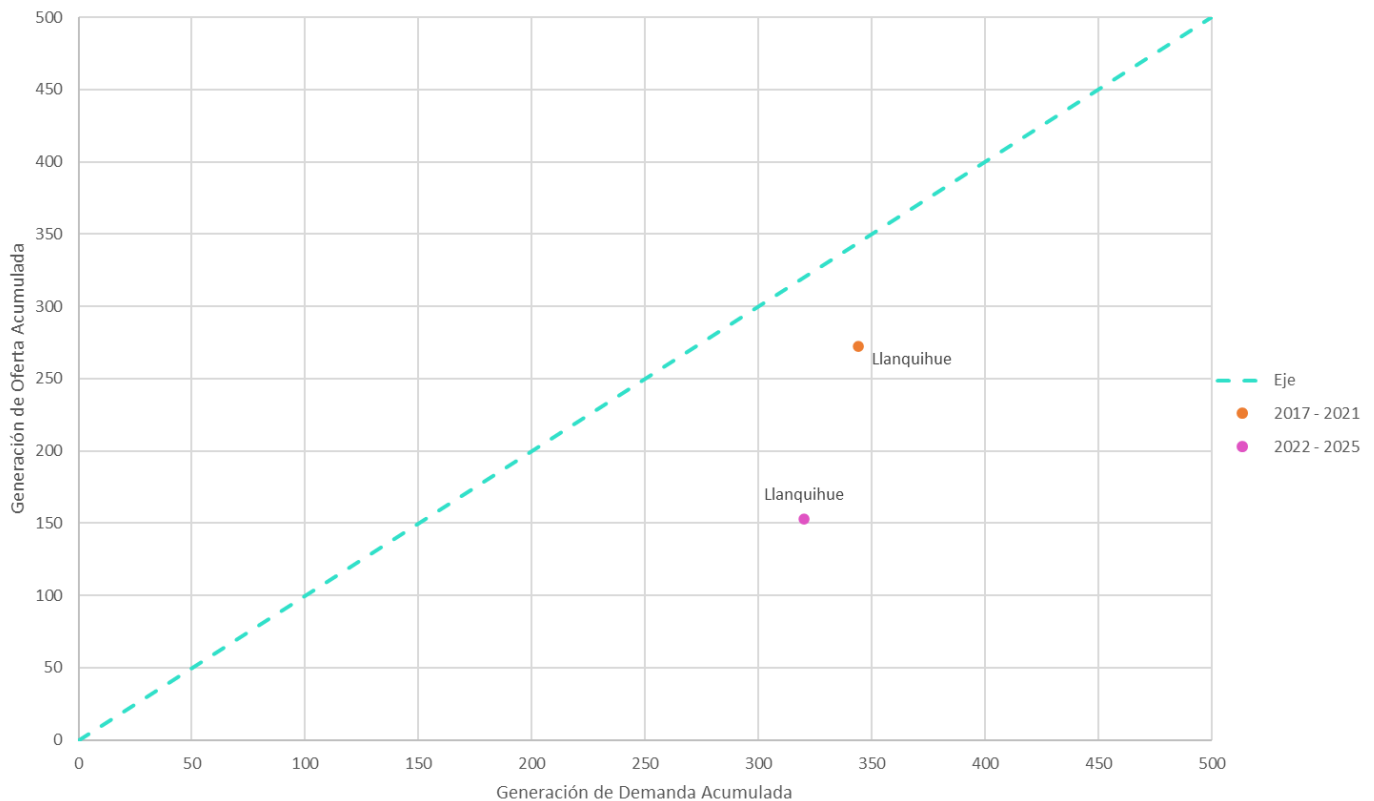


Figura 4. Brecha habitacional acumulada de Llanquihue

Fuente: Mendía, 2022

El déficit estimado para el año 2021 respecto al número total de hogares demuestra que un 8,5% del total de hogares de la comuna de Llanquihue presenta un déficit potencial, cifra levemente inferior al promedio nacional (8,9%).

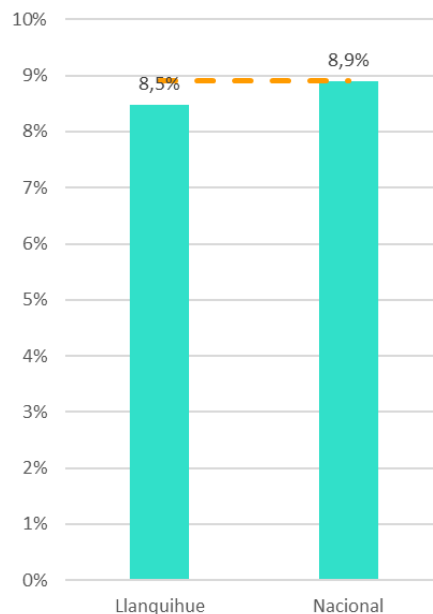


Figura 5. Déficit habitacional potencial sobre el número de hogares
Fuente: Mendiá, 2022

En el gráfico siguiente se muestra la generación de oferta y demanda habitacional para la comuna de Llanquihue, observándose que la oferta tiene un significativo aumento en el año 2020, con 200 soluciones habitacionales, mientras que la demanda habitacional se mantiene estable, con cifras cercanas a los 50 hogares, lo que provoca que ese año la brecha habitacional presente números negativos. En 2021, la brecha aumenta y retoma cifras similares a las de los años 2017 al 2019.

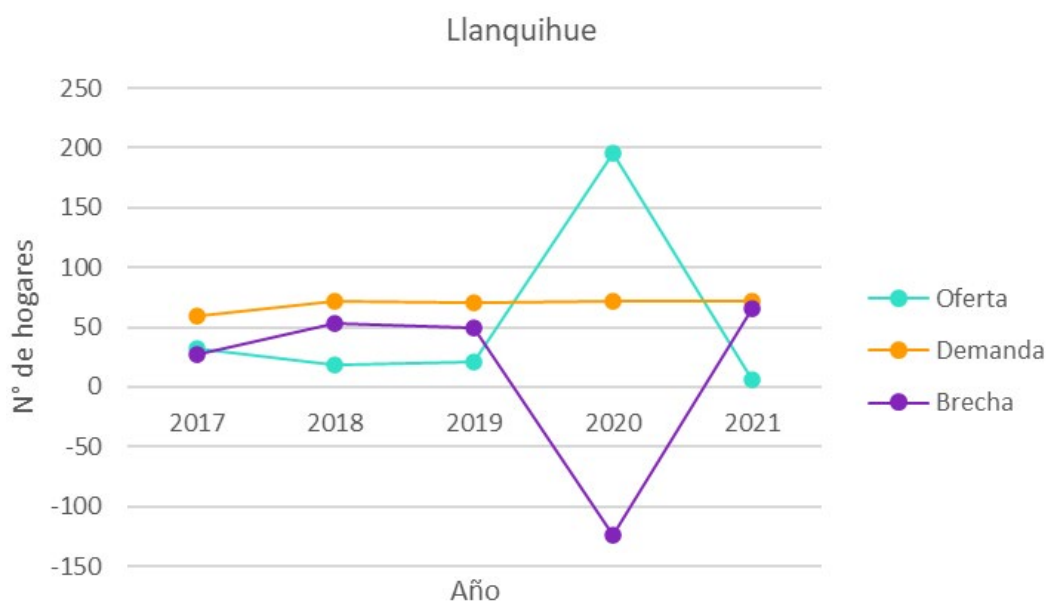


Figura 6. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional de Llanquihue
Fuente: Mendiá, 2022

ANEXO 2: INFORMACIÓN DÉFICIT HABITACIONAL PUERTO MONTT

CARACTERIZACIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL EN LA COMUNA DE PUERTO MONTT

Para analizar el déficit cuantitativo a escala comunal, a diferencia de las escalas nacional y regional, se utilizan los datos proporcionados por el Censo 2017, que se construye a partir de tres componentes: hogares irrecuperables, allegados externos y allegados hacinados. Para completar el panorama comunal, también se adicionan las familias viviendo en campamentos y hogares de personas en situación de calle.

De esta forma, la comuna de Puerto Montt tiene **un déficit habitacional de 8.060 hogares**, el que está compuesto en su casi totalidad por un déficit cuantitativo de 7.139 hogares. De acuerdo al último catastro de TECHO (2021), en la comuna se tiene registro de 609 familias en campamentos y existen 232 hogares de personas en situación de calle (Encuesta PSC, 2021).



Figura 1. Distribución del déficit habitacional comunal según sus componentes
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017, TECHO 2021 y Encuesta Personas en Situación de Calle 2021

DÉFICIT CUANTITATIVO	FAMILIAS EN CAMPAMENTOS	HOGARES PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE	DÉFICIT HABITACIONAL TOTAL	DÉFICIT HABITACIONAL RESPECTO AL TOTAL DE VIVIENDAS DE LA COMUNA
7.139	689	232	8.060	10,2%

Tabla 1. Déficit habitacional de la comuna de Puerto Montt
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017, TECHO 2021 y Encuesta Personas en Situación de Calle 2021

Déficit cuantitativo

Como se enunció anteriormente, el déficit cuantitativo corresponde a 7.139 hogares, de los cuales el 69,3% corresponde a viviendas irrecuperables, seguido de un 15,7% de allegados hacinados y un 14,9% allegados externos.

COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO TOTAL	HOGARES IRRECUPERABLES		ALLEGADOS EXTERNOS		ALLEGADOS HACINADOS	
		HOGARES IRRECUPERABLES	PORCENTAJE DEL DÉFICIT CUANTITATIVO	ALLEGADOS EXTERNOS	PORCENTAJE DEL DÉFICIT CUANTITATIVO	ALLEGADOS HACINADOS	PORCENTAJE DEL DÉFICIT CUANTITATIVO
PUERTO MONTT	7.139	4.948	69,3%	1.067	14,9%	1.124	15,7%

Tabla 2. Déficit cuantitativo de la comuna de Puerto Montt
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

COMUNA	EDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE HOGARES CON JEFATURA FEMENINA	AÑOS DE ESCOLARIDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE PERTENENCIA A PUEBLO ORIGINARIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE DE JEFES DE HOGAR DE ORIGEN MIGRANTE
PUERTO MONTT	49	12,8%	8	15,5%	8,9%

Tabla 3. Datos sociodemográficos de hogares con déficit habitacional cuantitativo de la comuna de Puerto Montt
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

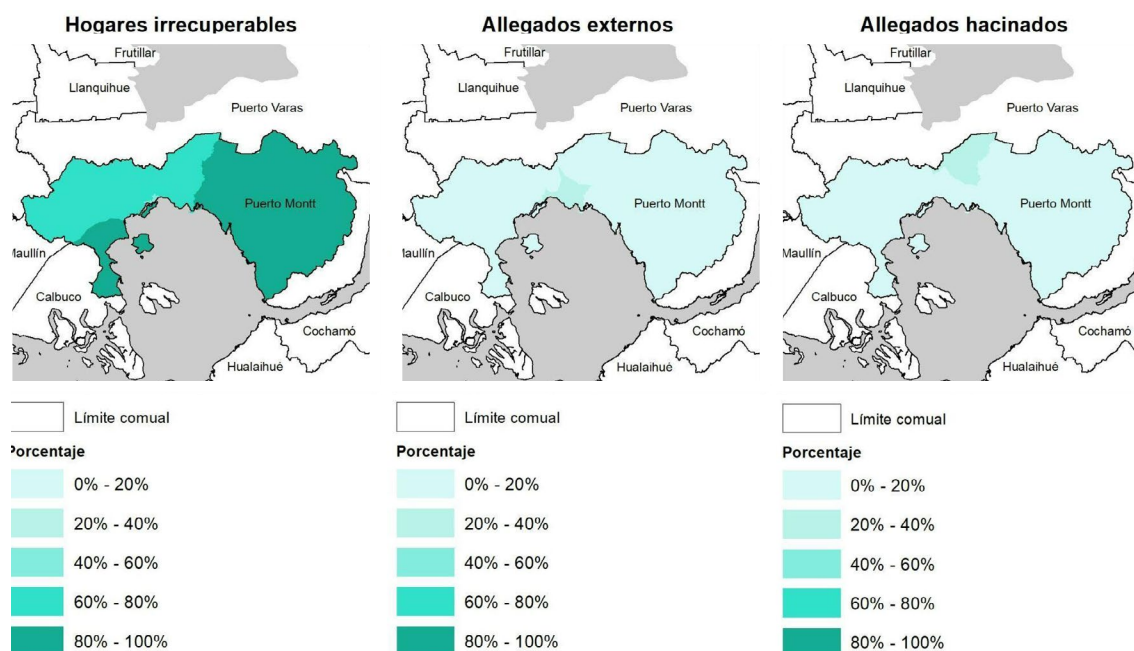


Figura 2. Porcentajes del déficit cuantitativo en cada distrito censal
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017.

Viviendas irrecuperables

De acuerdo con las definiciones entregadas en el Censo 2017, las viviendas irrecuperables son aquellas que tienen una materialidad irrecuperable en función de los siguientes criterios: las paredes son irrecuperables si son de lata, cartón, plástico u otro; el techo, si los materiales son precarios, lata, cartón, plástico o sin cubierta sólida, y el piso es irrecuperable si se declara de tierra.

La comuna de Puerto Montt tiene registro de 4.948 viviendas en condición irrecuperable, los que representan un 69,3% del déficit cuantitativo.

Allegados externos

De acuerdo a la metodología del Ministerio de Desarrollo Social, el allegamiento se entiende como dos hogares y/o núcleos familiares que comparten la misma vivienda. La definición de hogar se entiende como un grupo que comparte el presupuesto de alimentación, mientras que núcleo se entiende como aquella agrupación en la cual hay cierto nivel de dependencia funcional y emocional entre sus integrantes. Las dos fuentes principales para medir allegamiento a nivel nacional son el Censo 2017 y la encuesta Casen, que cuenta con su versión más reciente en 2020.

La comuna de Puerto Montt tiene registro de 1.067 hogares allegados externos, los que representan un 14,9% del déficit cuantitativo.

Allegados hacinados

El Ministerio de Desarrollo Social y el Instituto Nacional de Estadísticas establecen el hacinamiento de acuerdo a la razón entre el número de personas residentes en la vivienda y el número de dormitorios que posee, con estándares que van desde 'Sin Hacinamiento' (menos de 2,5 personas por dormitorio) hasta 'Hacinamiento Crítico' (5 o más).

En la comuna de Puerto Montt se tiene registro de 1.124 hogares allegados hacinados, los que representan a un 15,7% de allegados hacinados.

Familias en campamentos

Según el último catastro de campamentos de TECHO (2021), en la comuna de Puerto Montt existen 17 campamentos en los que habitan 689 familias.

COMUNA	NÚMERO DE CAMPAMENTOS	NÚMERO DE FAMILIAS
PUERTO MONTT	17	689

Tabla 4. Campamentos comuna de Puerto Montt

Fuente: Elaboración propia en base a Catastro de Campamentos TECHO (2021)

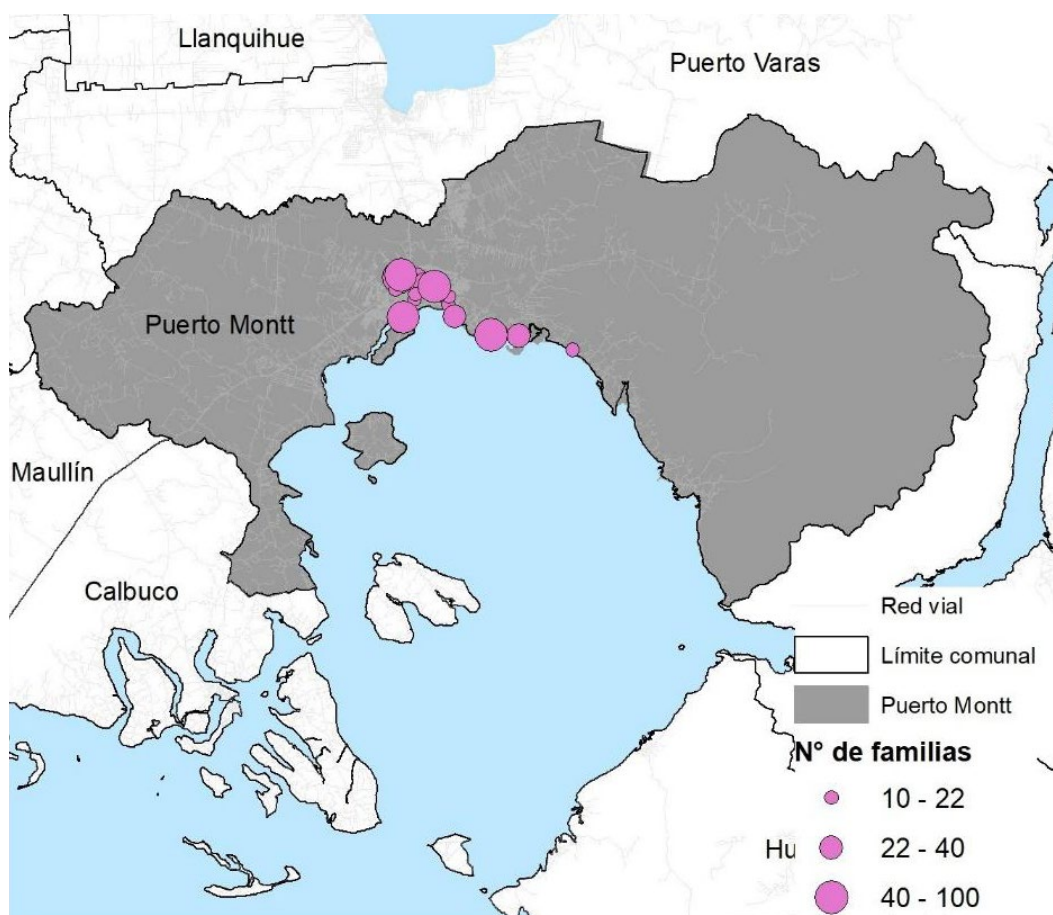


Figura 3. Campamentos de Puerto Montt

Fuente: Elaboración propia en base a Catastro de Campamentos TECHO (2021)

Personas en situación de calle

De acuerdo al cuestionario de personas en situación de calle, levantado en la aplicación del Registro Social de Hogares en marzo de 2021, en Chile hay 16.773 personas en situación de calle.

En la comuna de Puerto Montt existen 232 hogares de personas en situación de calle.

COMUNA	PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE	TOTAL DE HOGARES
PUERTO MONTT	239	232

Tabla 5. Personas en situación de calle en Puerto Montt

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Personas en Situación de Calle, marzo 2021

ANÁLISIS TERRITORIAL DE LA BRECHA Y EL DÉFICIT POTENCIAL

La brecha habitacional indica la diferencia entre la generación de nueva demanda y la generación de la oferta. En estos datos desarrollados por Mendía (2022) se analiza el déficit potencial cuantitativo, en el que no se consideran los hogares con personas en situación de calle ni en campamentos. En la metodología desarrollada se estima la demanda y la oferta habitacional para los años 2017 a 2021.

En el siguiente gráfico se integra la demanda proyectada al año 2025 y la oferta habitacional del Plan de Emergencia Habitacional (Minvu, 2022), observándose, además, que la oferta habitacional al año 2025 es inferior a la oferta habitacional acumulada de 2021.

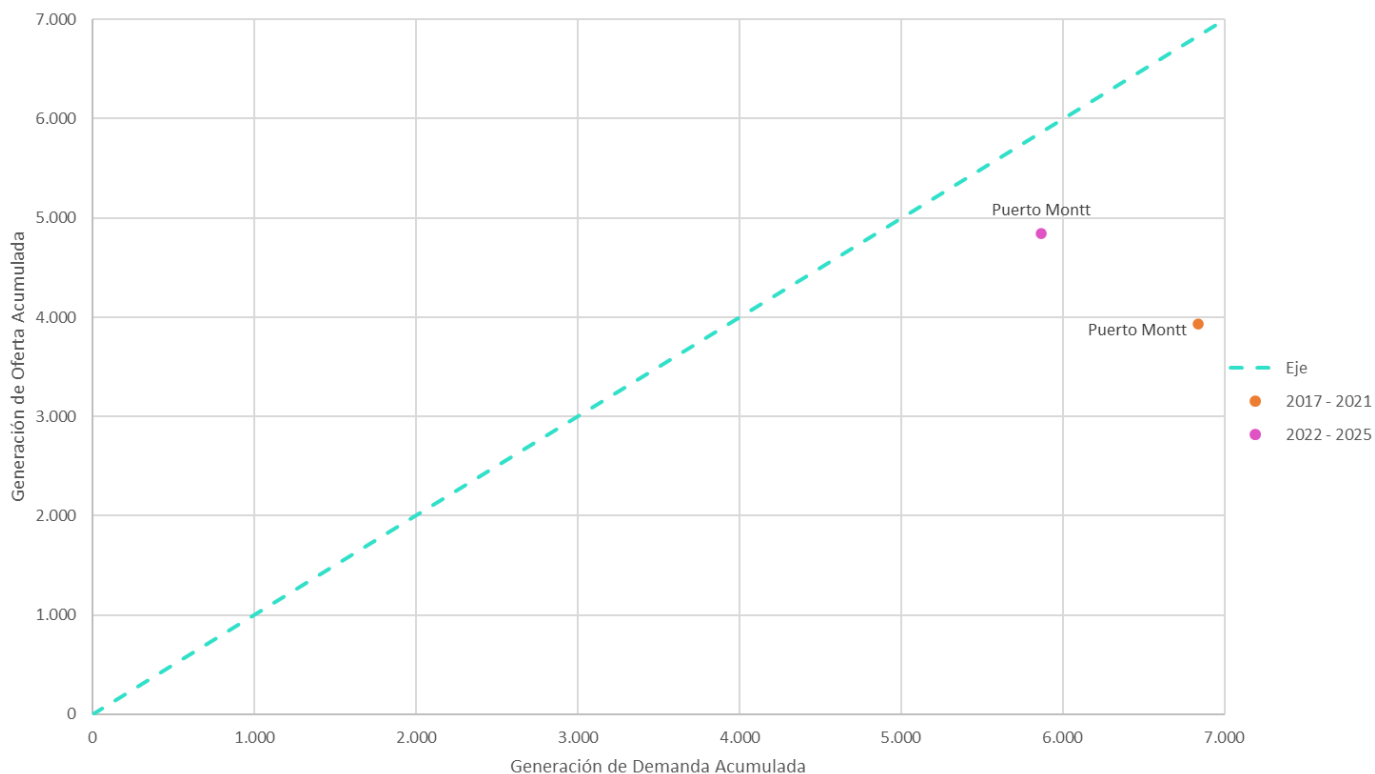


Figura 4. Brecha habitacional acumulada de Puerto Montt
Fuente: Mendía, 2022

El déficit estimado para el año 2021 respecto al número total de hogares demuestra que la comuna de Puerto Montt presenta un déficit potencial de 10,4%, superior al nivel nacional (8,9%).

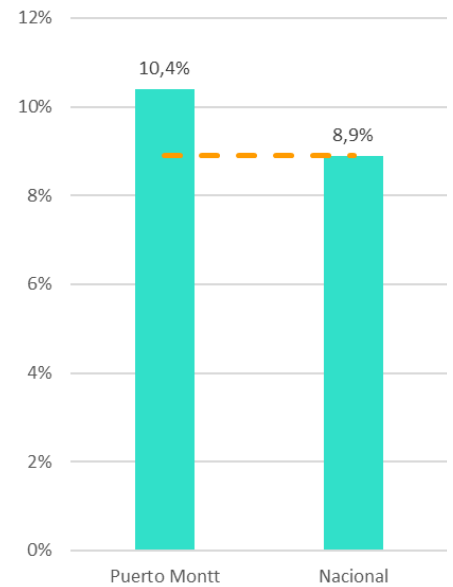


Figura 5. Déficit habitacional potencial sobre el número de hogares de Puerto Montt
Fuente: Mendiá, 2022

En el gráfico siguiente se muestra la generación de oferta y demanda habitacional para la comuna de Puerto Montt. Se observa que la oferta habitacional tiene un fuerte aumento en el año 2020, con una cifra cercana a los 1.600 hogares, mientras que la demanda habitacional tiene un comportamiento estable en cifras cercanas a los 1.400 hogares, por lo que la curva de la brecha habitacional presenta una caída en el año 2020 y un aumento en el año 2021.

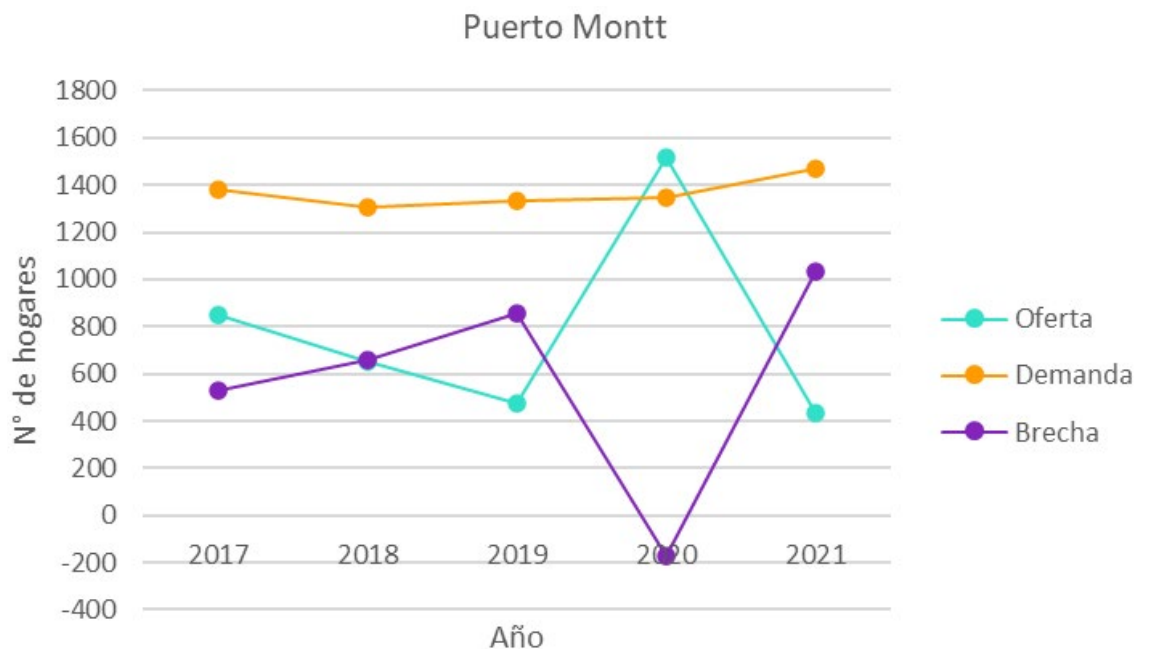


Figura 6. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional de Puerto Montt
Fuente: Mendiá, 2022

ANEXO 3: INFORMACIÓN DÉFICIT HABITACIONAL PUERTO VARAS

CARACTERIZACIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL EN LA COMUNA DE PUERTO VARAS

Para analizar el déficit cuantitativo a escala comunal, a diferencia de las escalas nacional y regional, se utilizan los datos proporcionados por el Censo 2017, que se construye a partir de tres componentes: hogares irrecuperables, allegados externos y allegados hacinados. Para completar el panorama comunal, también se adicionan las familias viviendo en campamentos y hogares de personas en situación de calle.

De esta forma, la comuna de Puerto Varas tiene **un déficit habitacional de 1.210 hogares**, que está compuesto en su casi totalidad por un déficit cuantitativo de 1.150 hogares. De acuerdo al último catastro de TECHO (2021), en la comuna existen 60 familias en campamentos.



Figura 1. Distribución del déficit habitacional comunal según sus componentes
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017, TECHO 2021 y Encuesta Personas en Situación de Calle 2021

DÉFICIT CUANTITATIVO	FAMILIAS EN CAMPAMENTOS	HOGARES PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE	DÉFICIT HABITACIONAL TOTAL	DÉFICIT HABITACIONAL RESPECTO AL TOTAL DE VIVIENDAS DE LA COMUNA
1.150	60	0	1.210	8,5%

Tabla 1. Déficit habitacional de la comuna de Puerto Varas
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017, TECHO 2021 y Encuesta Personas en Situación de Calle 2021

Déficit cuantitativo

Como se enunció anteriormente, el déficit cuantitativo corresponde a 1.150 hogares, de los cuales el 71% corresponde a hogares irrecuperables, seguido de un 15,9% de allegados hacinados y un 13,1% de allegados externos.

COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO TOTAL	HOGARES IRRECUPERABLES		ALLEGADOS EXTERNOS		ALLEGADOS HACINADOS	
		HOGARES IRRECUPERABLES	PORCENTAJE DEL DÉFICIT CUANTITATIVO	ALLEGADOS EXTERNOS	PORCENTAJE DEL DÉFICIT CUANTITATIVO	ALLEGADOS HACINADOS	PORCENTAJE DEL DÉFICIT CUANTITATIVO
PUERTO VARAS	1.150	816	71%	151	13,1%	183	15,9%

Tabla 2. Déficit cuantitativo de la comuna de Puerto Varas
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

COMUNA	EDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE HOGARES CON JEFATURA FEMENINA	AÑOS DE ESCOLARIDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE PERTENENCIA A PUEBLO ORIGINARIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE DE JEFES DE HOGAR DE ORIGEN MIGRANTE
PUERTO VARAS	51	6,8%	8	8,1%	5,5%

Tabla 3. Datos sociodemográficos de hogares con déficit habitacional cuantitativo de Puerto Varas
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

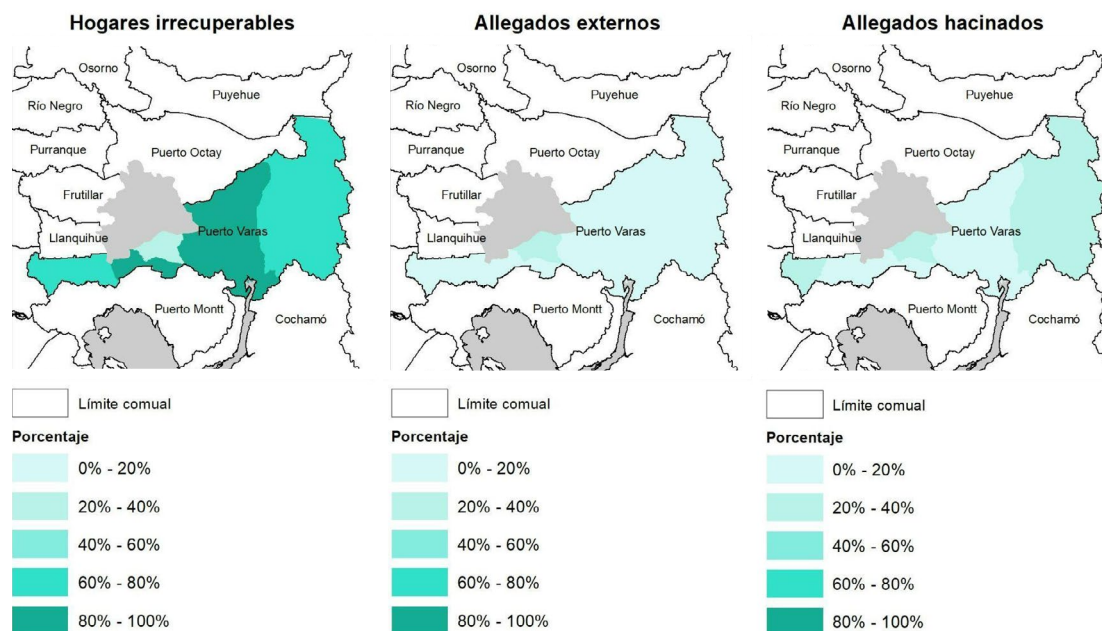


Figura 2. Porcentajes del déficit cuantitativo en cada distrito censal de Puerto Varas
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017.

Viviendas irrecuperables

De acuerdo con las definiciones entregadas en el Censo 2017, las viviendas irrecuperables son aquellas que tienen una materialidad irrecuperable en función de los siguientes criterios: las paredes son irrecuperables si son de lata, cartón, plástico u otro; el techo, si los materiales son precarios, lata, cartón, plástico o sin cubierta sólida, y el piso es irrecuperable si se declara de tierra.

En la comuna de Puerto Varas existen 816 hogares con materialidad irrecuperable, que corresponden al 71% del déficit cuantitativo.

Allegados externos

De acuerdo a la metodología del Ministerio de Desarrollo Social, el allegamiento se entiende como dos hogares y/o núcleos familiares que comparten la misma vivienda. La definición de hogar se entiende como un grupo que comparte el presupuesto de alimentación, mientras que núcleo se entiende como aquella agrupación en la cual hay cierto nivel de dependencia funcional y emocional entre sus integrantes. Las dos fuentes principales para medir allegamiento a nivel nacional son el Censo 2017 y la encuesta Casen, que cuenta con su versión más reciente en 2020.

En la comuna de Puerto Varas se tiene registro de 151 allegados externos, que representan el 13,1% del déficit cuantitativo.

Allegados hacinados

El Ministerio de Desarrollo Social y el Instituto Nacional de Estadísticas establecen el hacinamiento de acuerdo a la razón entre el número de personas residentes en la vivienda y el número de dormitorios que posee, con estándares que van desde 'Sin Hacinamiento' (menos de 2,5 personas por dormitorio) hasta 'Hacinamiento Crítico' (5 o más).

En la comuna de Puerto Varas existen 183 allegados hacinados, los que corresponden al 15,9% del déficit cuantitativo.

Familias en campamentos

Según el último Catastro de campamentos de TECHO (2021), en la comuna de Puerto Varas se tiene registro de un campamento en el que viven 60 familias.

COMUNA	NÚMERO DE CAMPAMENTOS	NÚMERO DE FAMILIAS
PUERTO VARAS	1	60

Tabla 3. Campamentos comuna de Puerto Varas

Fuente: Elaboración propia en base a Catastro de Campamentos TECHO (2021)

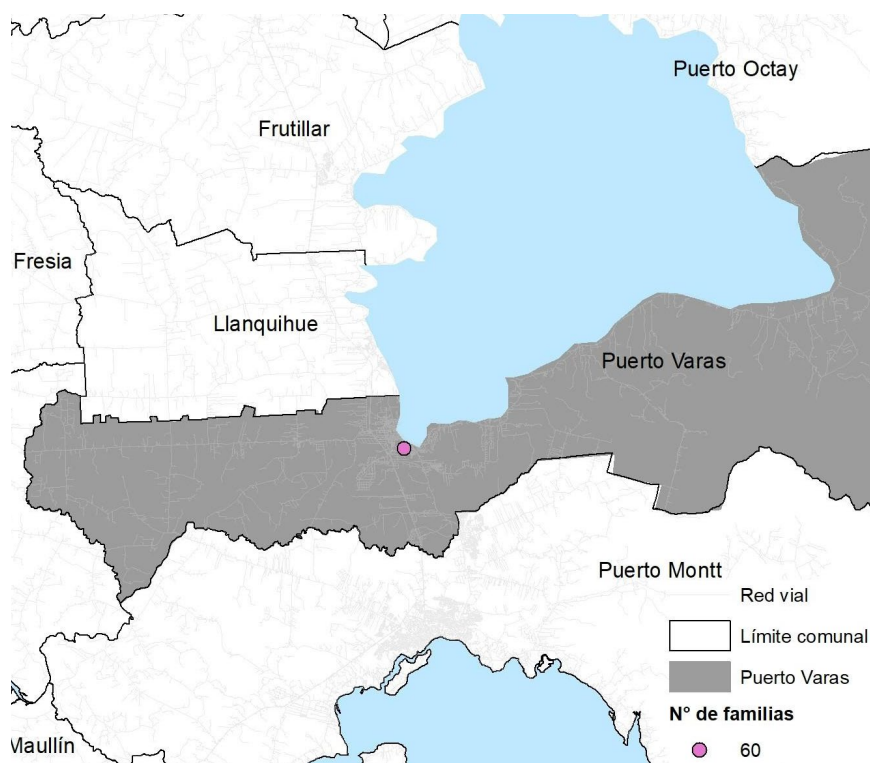


Figura 3. Campamentos de Puerto Varas

Fuente: Elaboración propia en base a Catastro de Campamentos TECHO (2021)

Personas en situación de calle

De acuerdo al cuestionario de personas en situación de calle, levantado en la aplicación del Registro Social de Hogares en marzo de 2021, en Chile hay 16.773 personas en situación de calle.

En la comuna de Puerto Varas no se tiene registro de personas en situación de calle.

ANÁLISIS TERRITORIAL DE LA BRECHA Y EL DÉFICIT POTENCIAL

La brecha habitacional indica la diferencia entre la generación de nueva demanda y la generación de la oferta. En estos datos desarrollados por Mendía (2022) se analiza el déficit potencial cuantitativo, en el que no se consideran los hogares con personas en situación de calle ni en campamentos. En la metodología desarrollada se estima la demanda y la oferta habitacional para los años 2017 a 2021.

En el siguiente gráfico se integra la demanda proyectada al año 2025 y la oferta habitacional del Plan de Emergencia Habitacional (Minvu, 2022), observándose, además, que la oferta habitacional al año 2025 disminuye en comparación al período anterior.

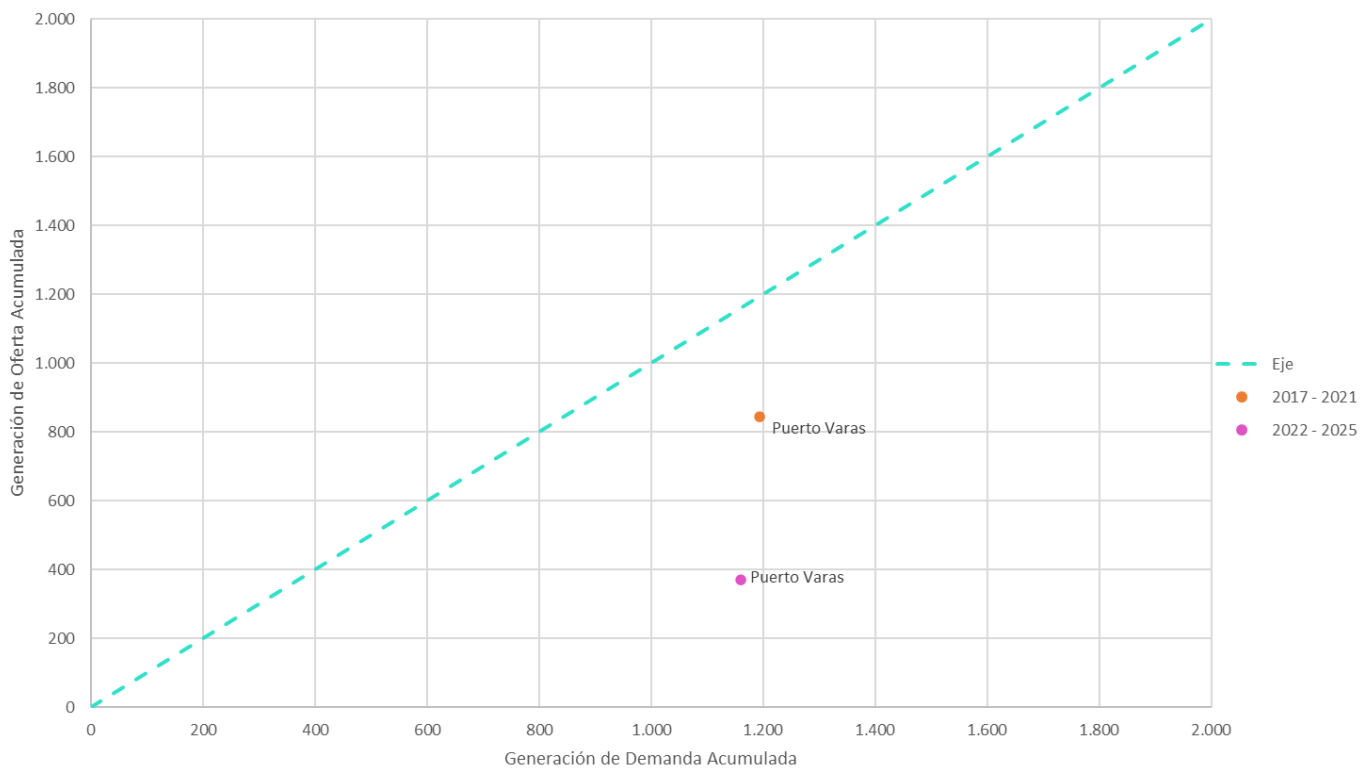


Figura 4. Brecha habitacional acumulada de Puerto Varas
Fuente: Mendía, 2022

El déficit estimado para el año 2021 respecto al número total de hogares demuestra que la comuna de Puerto Varas tiene un déficit potencial de 8,7% respecto al total de hogares estimados al año 2021, cifra levemente inferior al porcentaje nacional (8,9%).

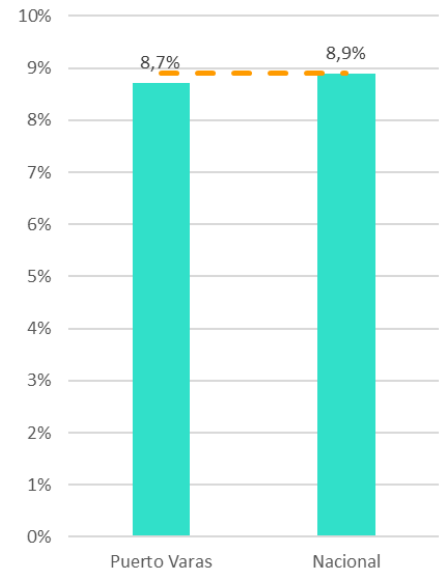


Figura 5. Déficit habitacional potencial sobre el número de hogares
Fuente: Mendiá, 2022

En el gráfico siguiente se muestra la generación de oferta y demanda habitacional para la comuna de Puerto Varas. Se observa que la oferta habitacional tiene un comportamiento irregular en el período 2017 - 2022, mientras que la demanda se mantiene estable en cifras cercanas a los 200 hogares, lo que provoca que la brecha habitacional también presente un comportamiento irregular, el que depende directamente de la oferta habitacional.

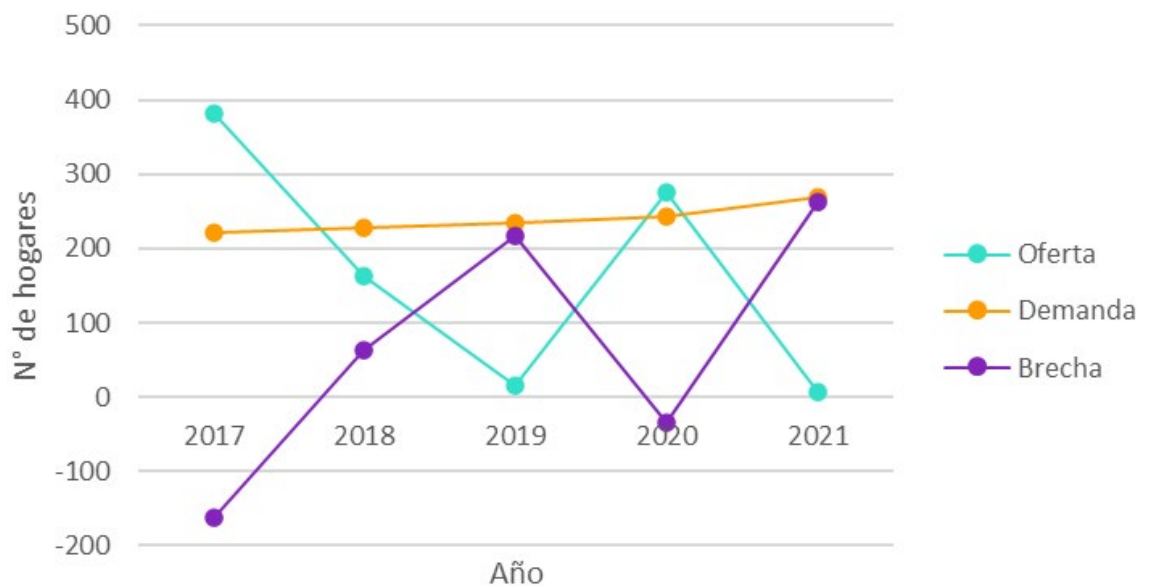


Figura 6. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional de Puerto Varas
Fuente: Mendiá, 2022



Informe Territorial
Puerto Montt - Puerto Varas - Llanquihue
Noviembre 2022

