



INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS Y TERRITORIALES
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS

Normativas y Realidades: Un análisis de la efectividad de los incentivos normativos de integración social en la comuna de San Joaquín.

Tesis presentada para obtener el grado académico de Magister en Desarrollo Urbano

Nombre estudiante: Daniela Reyes Piña

Profesor guía: Pablo Guzmán Martínez

Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales

Pontificia Universidad Católica de Chile

19 de Diciembre de 2023

TABLA DE CONTENIDOS

I.	PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....	6
II.	CARACTERIZACIÓN COMUNA DE SAN JOAQUÍN	10
	Localización.....	10
	Demografía.....	12
	Vivienda y Demanda Habitacional	14
	Usos de Suelo.....	16
III.	PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN.....	18
IV.	HIPÓTESIS	18
V.	OBJETIVOS	19
	Objetivo General.....	19
	Objetivos Específicos	19
VI.	MARCO TEÓRICO	20
	Integración Social	20
	Segregación Socio residencial	20
	Integración Social Urbana.....	24
	Beneficios e Incentivos Normativos.....	25
	Beneficios e Incentivos Normativos en Chile.....	28
	Función Social de la Propiedad.....	29
	Políticas de Vivienda Social en Chile.....	30
VII.	METODOLOGÍA	33
	Enfoque Metodológico.....	33

Consideraciones Éticas	33
Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos.....	34
Objetivo Específico 1	34
Objetivo Específico 2	35
Objetivo Específico 3	36
Selección de Participantes	37
Instrumentos y Limitaciones	38
RESULTADOS.....	44
Normativa Urbanística de Incentivos en el PRC de San Joaquín	44
Uso de la Normativa Urbanística	47
Mercado Inmobiliario	57
Integración Social en los Mecanismos de Incentivos.....	64
VIII. Discusión de Resultados.....	69
Incentivos Normativos para Atraer Inversión	69
Segmentación de la Demanda.....	71
Mezcla Social en Proyectos Inmobiliarios	72
IX. CONCLUSIONES	76
Bibliografía.....	78
Anexos	83
Anexo N°1.....	83
FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO	83
Anexo N°2.....	86

ENTREVISTA GERENTES INMOBILIARIAS.....	86
Anexo N°3.....	87
ENTREVISTA CCHC Y ADI	87
Anexo N°4.....	88
ENTREVISTA EXPERTOS EN NORMATIVA.....	88
Anexo N°5.....	89
ENTREVISTA EXPERTOS EN POLÍTICAS DE VIVIENDA.....	89
Anexo N°6.....	90
ENTREVISTA ELABORADORES ACTORES MUNICIPALES	90

ÍNDICE TABLAS

Tabla 1: Población.....	12
Tabla 2: Categorías de Análisis	35
Tabla 3 Técnicas e Instrumentos	36
Tabla 4: Actores y Propósito de los Instrumentos	38
Tabla 5: Categorías de Análisis	41
Tabla 6: Incentivos PRC San Joaquín.....	44
Tabla 7: Escenarios Matta Vial.....	50
Tabla 8: Escenarios Patios de Berlioz.....	52
Tabla 9: Valor Uf/m2 por Tipología.....	60
Tabla 10: Diferencia % Valores Subsidios.....	62
Tabla 11: Consideraciones de Integración Social.....	65

ÍNDICE MAPAS

Mapa 1: Localización Comuna de San Joaquín.....	10
Mapa 2: Vialidad Comuna de San Joaquín.....	11
Mapa 3: Alturas Permitidas (Pisos).....	15
Mapa 4: Uso de Suelo Preferente por Manzana.....	16
Mapa 5: Accesibilidad a Equipamientos.....	17
Mapa 6: Incentivos Normativos de Integración Social San Joaquín.....	46
Mapa 7: Transacciones SII 2017- 2023 de propiedades sobre los 1500 m2.....	54

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Importancia Ponderada de la Integración Social	66
-----------------------------------------------------------------	----

ABREVIACIONES

DS19: Decreto Supremo N°19

DS116: Decreto Supremo N°116

DS56: Decreto Supremo N°56

PRC: Plan Regulador Comunal

I. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

Esta tesis aborda la complejidad asociada a la implementación de beneficios e incentivos normativos de integración social en los Planos Reguladores, con foco en la comuna de San Joaquín. En ese contexto, es necesario considerar que los incentivos normativos han sido ampliamente adoptados a nivel global para orientar el desarrollo urbano, sin embargo, surgen ciertas interrogantes sobre su eficacia, especialmente en la búsqueda de promover desarrollos inmobiliarios que puedan albergar unidades de vivienda de interés público y unidades netamente inmobiliarias.

El modelo de producción de vivienda social en Chile está anclado al sistema de subsidios habitacionales, donde la piedra angular de los desafíos que encara el estado chileno en materia de vivienda, son los privados. Es decir, el Estado ha delegado la responsabilidad de producir viviendas al sector privado, partiendo por que se presupone que el potencial teórico que tiene el mundo empresarial puede aumentar la oferta de viviendas asequibles.

La lógica subyacente, sostiene que al involucrar al sector privado se fomenta la innovación y la competencia, lo que podría tener un impacto positivo tanto en la calidad como en la asequibilidad de las opciones de vivienda social.

Sin embargo, el creciente déficit habitacional adquiere una dimensión crítica en las áreas urbanas, donde la demanda se intensifica debido al aumento poblacional. Como consecuencia, numerosas personas se ven compelidas a residir en asentamientos informales o en condiciones de hacinamiento, enfrentando en ocasiones la carencia de servicios esenciales como agua potable, saneamiento y electricidad.

Por otro lado, más allá de la carencia cuantitativa de viviendas, es crucial considerar el aspecto cualitativo asociado a la segregación residencial. Este fenómeno complejo se define como "el grado de proximidad espacial o aglomeración territorial de las familias pertenecientes a un

mismo grupo social, ya sea definido por criterios étnicos, etarios, de preferencias religiosas o socioeconómicos" (Sabatini, et al., 2001, p5). Esta distribución desigual de recursos y oportunidades perpetúa la desigualdad social y limita el acceso equitativo a la ciudad para las comunidades que acceden a viviendas impulsadas por el Estado.

En la estrategia adoptada por el Estado para la producción de vivienda social, los vales o vouchers transables, proporcionan apoyo financiero a individuos y familias permitiendo a diversos grupos de beneficiarios elegir de manera autónoma sus unidades habitacionales, brindándoles la flexibilidad necesaria para seleccionar un hogar que se ajuste precisamente a sus necesidades y preferencias particulares (Fuster, 2019).

No obstante, en el caso de las viviendas destinadas a grupos vulnerables, esta libertad de elección se ve restringida a ciertas zonas urbanas debido a las limitaciones impuestas por el mercado de suelos. En consecuencia, la construcción de estas viviendas generalmente queda relegada a la periferia.

Ante estas dificultades, el Estado chileno ha implementado políticas de vivienda social que buscan abordar los diferentes problemas desde la mirada de la integración social urbana. Los decretos supremos 116 y 19¹, junto con las modificaciones normativas a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (DS 56), han sido instrumentos clave en este esfuerzo. No obstante, a pesar de estos cambios legales, la vivienda asequible sigue siendo un desafío.

Sin embargo, a pesar de los esfuerzos, el déficit habitacional persiste y representa un desafío considerable, especialmente al considerar que se mantiene en niveles similares a los registrados en 1996 (Riffo, 2023).

En un intento por superar estas limitaciones, se han aprobado modificaciones legales que establecen cuotas de viviendas de interés público mediante mecanismos sustentados en beneficios

¹ Programa Subsidio Habitacional Extraordinario para Proyectos de Integración Social (DS N°116) cuya continuidad se encuentra en el Programa de Integración Social y Territorial del año 2016 (DS N°19).

o incentivos normativos. Aunque algunas comunas aplican estas medidas, tomando ejemplos de otros países, las normas de incentivos no tienen la capacidad de garantizar la integración social urbana.

En el caso chileno, los beneficios e incentivos normativos como mecanismos para inducir la integración social se mantienen en la lógica de las políticas habitacionales, priorizando el endeudamiento para acceder a la vivienda, y desplazando la seguridad social hacia la gestión individual de la deuda (Hidalgo, et al, 2022).

Por otro lado, aunque inicialmente los subsidios estaban dirigidos a las clases más desfavorecidas, se observa un aumento de las clases medias accediendo a la vivienda mediante estos programas, en desmedro de los grupos más vulnerables (Hidalgo, et al, 2018).

En ese contexto, los esfuerzos gubernamentales por promover la integración social se enfrentan a grandes dificultades, sobre todo porque en su retórica se establece que la integración puede combatir a la segregación, sin embargo, esta aumenta junto con el déficit de vivienda.

En ese sentido, los incentivos buscan fomentar la participación del sector privado, para resolver la creciente demanda de vivienda de interés público. Esto implica que el estado debe generar condiciones lo suficientemente atractivas para que los desarrolladores inmobiliarios se interesen en generar proyectos de vivienda de renta mixta.

En esa lógica, si bien el principal interés de los empresarios inmobiliarios es generar el máximo de rentabilidad a través de la inversión en bienes raíces de distinto tipo, no todos desarrollan el mismo tipo de proyectos. En ese sentido, existe una gran diferencia entre quienes se dedican al desarrollo de proyectos inmobiliarios convencionales, y quienes se dedican a la construcción de vivienda social, ya que conlleva un enfoque y un modelo de negocios distinto.

De cualquier forma, los promotores inmobiliarios, comúnmente tienen una gran capacidad para leer la demanda del mercado al planificar y diseñar desarrollos urbanos. En consecuencia, la

integración social rara vez se considera en la concepción de estas urbanizaciones, ya que la presencia de una diversidad socioeconómica podría tener un impacto negativo en las ventas y en el éxito general del proyecto, por lo tanto la disposición a correr el riesgo de incorporar cuotas de vivienda es realmente limitada.

Sin embargo, el conflicto central que supone el desarrollo inmobiliario de proyectos de integración social no gira en torno a la rentabilidad financiera, porque hipotéticamente se puede hacer que los números calcen, por ejemplo, aumentando subsidios o estableciendo exenciones tributarias. El problema reside en la disposición y la demanda de aquellos individuos dispuestos a adquirir propiedades en desarrollos inmobiliarios que se caracterizan por su diversidad social.

Por lo tanto, a pesar de los esfuerzos por fomentar la integración social en proyectos de vivienda integrada, se ha observado que en la práctica tiende a prevalecer la tendencia a agrupar a personas con perfiles socioeconómicos similares (Larenas, 2019). En ese sentido, es vital considerar la influencia de múltiples factores que subyacen a esta tendencia, como las dinámicas del mercado, las preferencias de los compradores y las limitaciones en la planificación, con el objeto de comprender mejor los desafíos y las oportunidades de la promoción de desarrollos de vivienda integrada.

San Joaquín es un caso de estudio crucial debido a su papel pionero en la implementación de incentivos normativos en su PRC. Además, su ubicación estratégica y su excelente conectividad la convierten en un punto clave dentro del área metropolitana. En ese sentido, la comuna enfrenta importantes desafíos relacionados con el déficit habitacional, la transformación de antiguas zonas industriales en áreas residenciales densificadas y la posible integración en proyectos inmobiliarios.

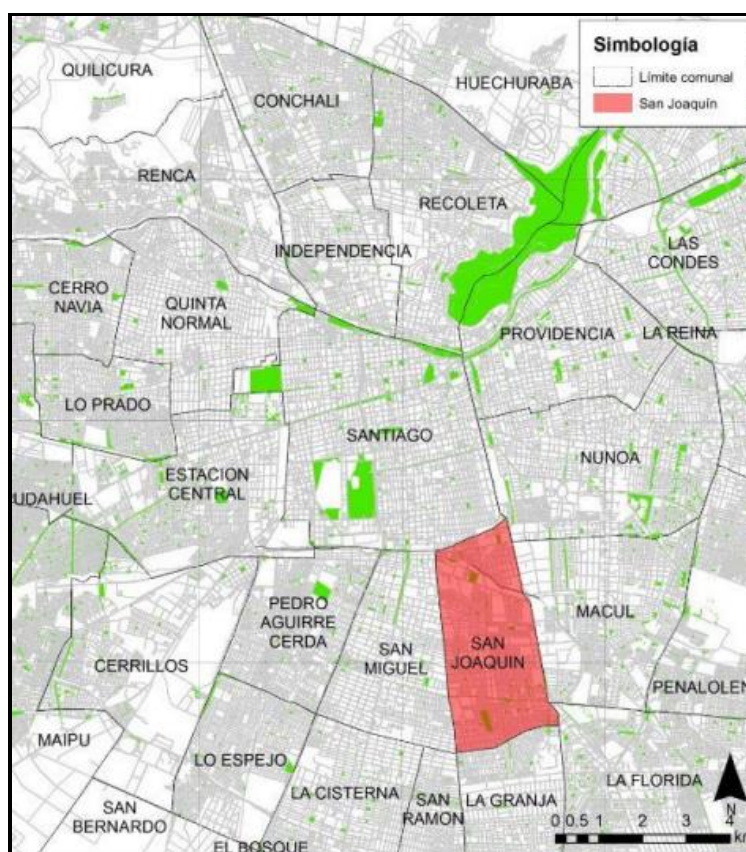
En resumen, la tesis aborda la complejidad de la implementación de beneficios e incentivos normativos de integración social en la comuna de San Joaquín, evidenciando que el uso de estas normas está limitada a generar proyectos de vivienda de integración social como los D.S.19.

II. CARACTERIZACIÓN COMUNA DE SAN JOAQUÍN

Localización

Ubicada en la parte centro-sur del Gran Santiago, la comuna de San Joaquín limita con al norte con la comuna de Santiago, utilizando la línea ferroviaria como división; al oriente, su frontera está marcada por las comunas de Ñuñoa, Macul y La Florida, trazada por la Av. Vicuña Mackenna; al poniente, con San Miguel, a través de la Av. Santa Rosa; y al sur, se encuentra con La Granja, delimitada por la Av. Lo Ovalle. Forma parte de la Provincia de Santiago, en la Región Metropolitana.

Mapa 1: Localización Comuna de San Joaquín



Fuente: Memoria Explicativa PRC San Joaquín (2019)

El Mapa N°2 muestra las principales vialidades de la comuna. En ese sentido destaca que San Joaquín se beneficia de una excelente conectividad con importantes vías de transporte, como

la Autopista Central y la Autopista Vespucio Sur, que facilitan el acceso tanto al centro de Santiago como a otras comunas periféricas, lo que da cuenta de la importancia metropolitana de la vialidad estructurante de San Joaquín (Memoria Explicativa, 2019)

Mapa 2: Vialidad Comuna de San Joaquín



Fuente: Memoria Explicativa PRC San Joaquín (2019)

Por otro lado, el sistema de transporte público se distingue por ofrecer una amplia cobertura de conectividad a nivel metropolitano, destacando el acceso a estaciones de Metro de la línea 5 ubicada en Avenida Vicuña Mackenna y la estación Biobío de la línea 6, y se sumará la futura línea 9 que conectará La Pintana con Santiago a través Santa Rosa.

Demografía

La evolución demográfica de la comuna da cuenta del proceso de despoblamiento de las áreas centrales que parte en la década del 40, cuando los grupos de mayores ingresos comenzaron a buscar un estilo de vida suburbana asociado a las lógicas de la ciudad jardín (Valenzuela, 2003).

Sin embargo, en el caso de San Joaquín, este proceso de despoblamiento ha estado marcado por crecimientos de población casi nulos, en contraste con el crecimiento que ha tenido la ciudad. El periodo intercensal 1992- 2002, da cuenta de la mayor disminución, registrando una baja del 14,4% de su población, pasando de 114.017 a 97.625 habitantes.

Esto dice relación tanto con la falta de oferta inmobiliaria (Romanque, 2005), como con la masiva expulsión de la vivienda social a la periferia de la ciudad (Valenzuela, 2003), lo que llevaría a los habitantes más jóvenes de la comuna a buscar vivienda en otras zonas.

La situación actual se puede observar en la siguiente tabla (Tabla 1), y presenta datos relevantes sobre la población de la comuna de San Joaquín, así como de la Región Metropolitana (RM) y el país en su conjunto, recopilados en los Censos de 2002 y 2017, junto con proyecciones del Instituto Nacional de Estadísticas (INE) para el año 2020.

Tabla 1: Población

Territorio	Censo 2002	Censo 2017	Proyección 2020	Δ % Intercensal	Δ % Proyección
San Joaquín	97.625	94.492	103.485	-3,21	9,52
RM	6.061.185	7.112.808	8.125.072	17,35	14,23
País	15.116.435	17.574.003	19.458.310	16,26	10,72

Fuente: Elaboración Propia en base a datos INE

De acuerdo con los datos, la comuna cuenta con una población total de 94,492 habitantes según el Censo de 2017, y se observa que experimentó un ligero descenso en su población entre el Censo 2002 y el Censo 2017, pasando de 97,625 habitantes a 94,492 habitantes, respectivamente, lo que representa una disminución del -3,21% en su población.

Sin embargo, las proyecciones del INE para el año 2020 indican un aumento significativo del 9,52%, lo que sugiere un cambio en la tendencia demográfica y un posible proceso de recuperación o crecimiento poblacional en la comuna.

Por otro lado, si bien la Región Metropolitana como el país experimentaron aumentos sustanciales en su población durante el mismo período, en la RM, la población aumentó en un 17,35%, mientras que a nivel nacional el aumento fue del 16,26%. Estos datos reflejan una tendencia generalizada de crecimiento demográfico en el área metropolitana y en todo el país, que contrastan con la situación específica de San Joaquín.

También se observa que las proyecciones del INE para la comuna son más conservadoras en comparación con la tendencia demográfica observada en el área metropolitana de Santiago, donde otras comunas pericentrales han experimentado un proceso de renovación urbana y un enorme crecimiento por densificación (López Morales, et.al., 2014).

De acuerdo con la Memoria Explicativa del PRC actual, desde el 2007 se registra un importante aumento en los permisos de edificación para la construcción de proyectos inmobiliarios, caracterizados por su gran altura y cantidad de población que buscan localizar.

Este fenómeno podría estar impulsado por varios factores, como la ubicación estratégica de la comuna, su acceso a servicios y transporte público, así como también por políticas de desarrollo urbano que promueven la densificación y la revitalización de áreas urbanas existentes.

En ese sentido, se observa una dinámica interesante, destacando el período previo a la entrada en vigor del actual PRC, ya que, entre 2017 y 2020, se ingresaron 13 permisos de edificación de proyectos inmobiliarios utilizando el instrumento anterior.

En síntesis, si bien el crecimiento intercensal 2002- 2017 da cuenta de una disminución de población, las tendencias de crecimiento del INE, junto con el aumento en la solicitud de permisos

de edificación, sugieren un cambio positivo en la percepción y el potencial de desarrollo de San Joaquín como una opción habitacional y de inversión inmobiliaria en la región metropolitana.

Vivienda y Demanda Habitacional

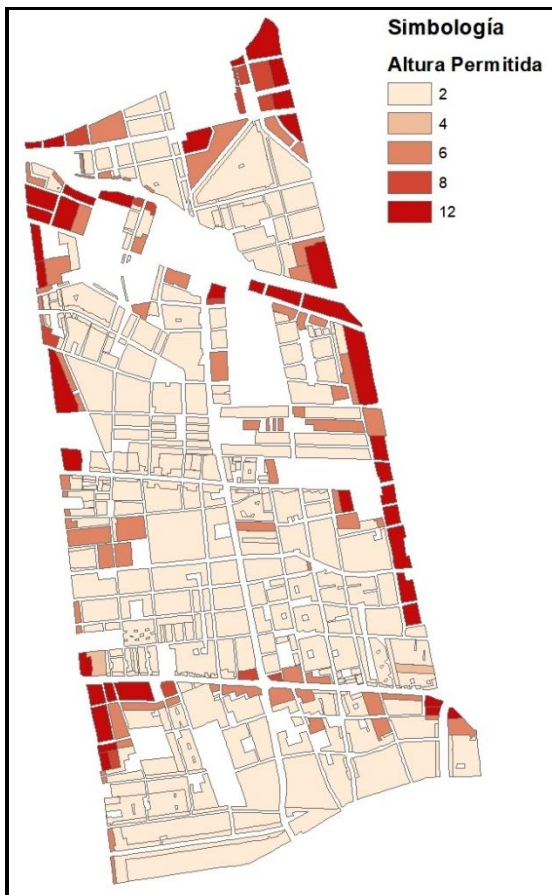
El emplazamiento de sectores habitacionales ligados a la vocación industrial de la comuna da cuenta de un origen obrero, donde se generaron asentamientos en torno a una diversidad de industrias manufactureras. Destacan asentamientos correspondientes a radicaciones de antiguos campamentos surgidos alrededor del Zanjón de la Aguada, tomas de terreno o loteos de particulares (PLADECO, 2013).

En ese contexto, el anterior PRC aprobado el año 2000, inicialmente incluía una gran cantidad de zonas industriales, pero mediante diferentes modificaciones fue dando paso a un proceso de renovación urbana caracterizado por la reconversión de suelos industriales en favor de la densificación de zonas específicas, destacando el eje Vicuña Mackenna. Sin embargo, dada la permisividad del instrumento, se generaron edificaciones de hasta 36 pisos (Memoria Explicativa, 2019).

A pesar de eso, la tipología edificatoria que predomina son las viviendas de 1 y 2 pisos, con una menor presencia de edificaciones de hasta 5 pisos. Esto se condice con el mapa de alturas permitidas (Mapa 3) establecidas en el nuevo IPT.

Esta limitación de altura busca proteger ciertos barrios, sin embargo, permite un máximo de 12 pisos en zonas aledañas a vialidad estructurante, propiciando un proceso de regeneración urbana coherente para todo el territorio (Memoria Explicativa, 2019).

Mapa 3: Alturas Permitidas (Pisos)



Fuente: Elaboración Propia en base a PRC

Por otro lado, San Joaquín presenta un importante déficit habitacional que se manifiesta de manera contundente en dos dimensiones fundamentales: cuantitativa y cualitativa.

En cuanto a la dimensión cuantitativa, se identifican 2,552 hogares en búsqueda activa de vivienda social que son parte de los 35 comités de allegados de la comuna. Además, se estima que 6,293 hogares podrían necesitar vivienda social debido a problemas de hacinamiento y habitabilidad deficitaria (Memoria Explicativa, 2019).

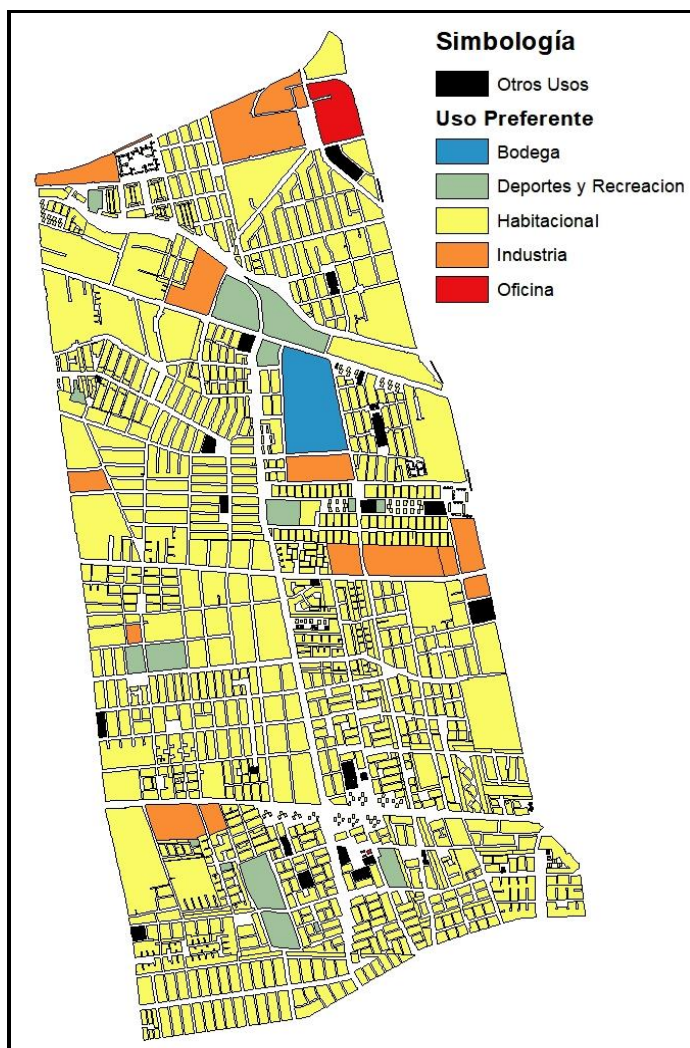
De acuerdo con lo anterior, las áreas de mayor deterioro se concentran principalmente en el centro de la comuna, ubicadas al poniente de la Avenida Las Industrias, entre las calles Pedro Alarcón y Departamental, así como al poniente a lo largo de la calle Lira. Esta zona cuenta con una importante presencia de industrias, lo que genera fricción con el uso residencial (Memoria Explicativa, 2019).

Usos de Suelo

La principal vocación de uso de suelo de la comuna es residencial, pero convive con la industrial, sin embargo, en la actualidad, la actividad industrial de mayor tamaño está prácticamente desmantelada, aunque mantiene una importante presencia (Memoria Explicativa, 2019).

De acuerdo con esto, el Mapa 4 da cuenta del principal uso de suelo registrado a nivel de manzana, donde destaca el uso residencial. Sin embargo, por Avenida Santa Rosa, y desde Carlos Valdovinos al norte se observa una importante presencia de industrias (Memoria Explicativa, 2019).

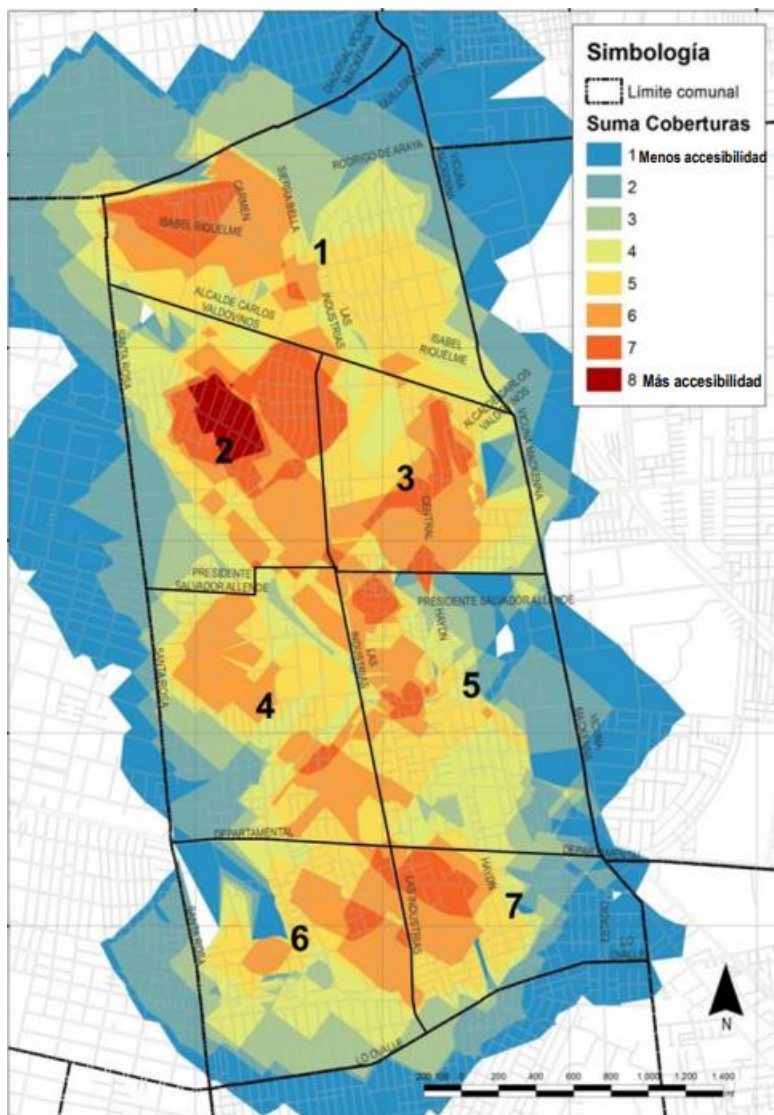
Mapa 4: Uso de Suelo Preferente por Manzana



Fuente: Elaboración Propia en Base a Catastro SII

Por otro lado, es necesario dar cuenta de que las áreas residenciales en general disfrutaban de una buena accesibilidad a equipamiento básico de carácter público, sin embargo, a pesar de que hay diferencias importantes entre los diversos territorios de la comuna, las principales concentraciones de equipamiento están en áreas de vulnerabilidad social (Memoria Explicativa, 2019).

Mapa 5: Accesibilidad a Equipamientos



Fuente: Memoria Explicativa PRC San Joaquín (2019)

III. PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN

¿En qué medida los beneficios e incentivos normativos establecidos en el Plan Regulador Comunal pueden ser eficaces para generar proyectos de vivienda de integración social en la comuna de San Joaquín?

IV. HIPÓTESIS

Los beneficios e incentivos normativos establecidos en el Plan Regulador Comunal no son eficaces para generar integración social en la comuna de San Joaquín. Esto se encuentra dado por la dificultad de reunir grupos socioeconómicos distintos en un proyecto inmobiliario, y se sugiere que la segmentación de la demanda puede representar un obstáculo práctico para lograr una mayor diversidad en la composición social de los residentes.

Por otro lado, existen limitaciones normativas que podrían comprometer la capacidad de los incentivos para generar cuotas de vivienda de interés público. De acuerdo con esto, si bien, los incentivos normativos se encuentran respaldados por la legislación, no especifica cómo se garantizará la aplicación de las cuotas; simplemente se establece que este compromiso debe constar en el permiso de edificación y, posteriormente, en la recepción municipal.

V. OBJETIVOS

Objetivo General

Evaluar la eficacia de los incentivos normativos de integración social en la generación de proyectos de vivienda integrada, y cómo la percepción de los desarrolladores inmobiliarios afecta la promoción de este tipo de proyectos en la comuna de San Joaquín.

Objetivos Específicos

- Caracterizar el uso de la normativa urbanística de incentivos establecidos en el PRC de San Joaquín y sus efectos en el mercado inmobiliario.
- Analizar la segmentación en la oferta inmobiliaria de la comuna de San Joaquín con el propósito de determinar en qué medida es factible promover el desarrollo de proyectos inmobiliarios que puedan generar mezcla social.
- Analizar de manera crítica los beneficios e incentivos normativos establecidos en el PRC de San Joaquín, con el objeto de comprender las razones subyacentes que dificultan la implementación de estos.

VI. MARCO TEÓRICO

Integración Social

Segregación Socio residencial

La segregación puede definirse como el grado de separación entre dos o más grupos en el espacio urbano, e históricamente, ha estado vinculada a factores económicos, raciales y políticos de acuerdo con lo planteado por Massey y Denton (1988). De acuerdo con Rodríguez y Arriagada (2004) este fenómeno se conceptualiza como la desigual distribución de grupos de población en el territorio, haciendo hincapié en la idea de los patrones de localización. Esto ha sido ampliamente estudiado, y se manifiesta cuando diferentes grupos socioeconómicos optan por vivir en áreas específicas de una ciudad, creando divisiones geográficas basadas en la posición social.

En ese sentido, la segregación se manifiesta de diversas maneras como lo señalan distintos estudios (Rodríguez & Arriagada, 2004). En primer lugar, se destaca la proximidad física entre los espacios residenciales de diferentes grupos sociales, según White (1983). Este aspecto resalta la separación geográfica de comunidades que comparten características similares. En segundo lugar, se aborda la homogeneidad social de las subdivisiones territoriales que estructuran una ciudad, según lo expone Sabatini (1999). Este enfoque pone de relieve cómo las áreas urbanas pueden organizarse de manera que reflejen la uniformidad socioeconómica de sus residentes.

Otra manifestación de la segregación es la concentración de grupos sociales en zonas específicas de una ciudad, como argumentan Sabatini, Cáceres y Cerda (2001). Esta perspectiva destaca cómo ciertos grupos tienden a aglomerarse en áreas determinadas, creando una distribución desigual en el tejido urbano. De acuerdo a Sabatini y Cáceres (2001), la segregación socio-residencial puede entenderse como el grado de proximidad espacial o aglomeración territorial de familias pertenecientes a un mismo grupo social y se manifiesta a través de la

proximidad física, la homogeneidad social y la concentración de grupos en áreas específicas de una ciudad.

Se plantea que la segregación socio-residencial pone de relieve una serie de problemas que impactan directamente en la reproducción de las desigualdades socioeconómicas, siendo ella misma una manifestación de dichas disparidades (Kaztman, 2001; en Arriagada & Rodríguez, 2004).

En primer lugar, la segregación residencial socioeconómica actuaría como un mecanismo de reproducción de las desigualdades, ya que aísla a los pobres, al limitar sus horizontes de posibilidades, contactos y exposición a códigos, mensajes y conductas funcionales para la movilidad social ascendente (Kaztman, 2001). Además, provoca que los ricos, al activar lógicas de exclusividad residencial, concentran servicios y opciones laborales en su entorno, reduciendo la necesidad de circular por la ciudad y las posibilidades de conectarse con otras realidades y personas de niveles socioeconómicos inferiores.

En segundo lugar, en el caso de Chile, la descentralización político-administrativa basada en la municipalización, genera una dependencia de los recursos de los gobiernos locales respecto de los ingresos de la población de su jurisdicción. Por lo tanto, los altos índices de segregación residencial socioeconómica agudizan las diferencias entre los servicios básicos ofrecidos de forma descentralizada, perjudicando a los municipios y comunidades pobres (Arriagada & Rodríguez, 2004).

Por otra parte, también se argumenta que hay indicios que sugieren que la concentración geográfica de personas de bajos recursos podría resultar en efectos negativos adicionales, manifestados en la disparidad de ingresos entre hogares y personas con características similares, dependiendo de si viven en áreas empobrecidas o no. De manera consistente, aquellos residentes en localidades empobrecidas experimentan ingresos inferiores (Easterly & Levine, 2001, citados en Arriagada & Rodríguez, 2004).

En ese sentido, la geografía de la oportunidad propone que la distribución equitativa de recursos y oportunidades puede contrarrestar el ciclo de reproducción de desigualdades asociado a la segregación (Joseph, 2006). La idea subyacente es que la mezcla social también puede generar una nueva demanda de mercado y una mayor presión política, atrayendo bienes y servicios de mayor calidad hacia áreas antes marginadas (Joseph, 2006). Esta perspectiva asume un enfoque fuertemente orientado al mercado, implicando que la distribución de oportunidades sigue principalmente a los grupos más poderosos, sin considerar adecuadamente la complejidad de la economía política institucional en la redistribución de recursos (Ruiz Tagle & Romano, 2016).

Por otro lado, la hipótesis del contacto promueve la mezcla social entre grupos diversos indicando que puede contribuir a la reducción de prejuicios y al desarrollo de un mayor entendimiento entre ellos (Arriagada & Rodríguez, 2004). La facilitación del encuentro entre residentes de distintos estratos sociales se presenta como una estrategia para disminuir la ignorancia mutua y fomentar la aceptación (Joseph, 2006).

Sin embargo, resulta crucial considerar la observación crítica que se hace sobre esto, ya que señala potenciales consecuencias adversas derivadas del contacto, tales como el deterioro del entorno ambiental o la eventual emergencia de conflictos duraderos entre grupos, aspectos que podrían contrarrestar las ventajas inicialmente previstas (Ruiz Tagle & Romano, 2016).

Otro de los problemas en que se manifiesta la segregación, es que reduce significativamente los ámbitos de interacción entre diferentes grupos socioeconómicos (Arriagada & Rodríguez, 2004). Frente a la disminución de estos espacios, la noción de las redes sociales como capital social sugiere que el regreso de las clases medias a áreas urbanas centrales podría propiciar la integración social.

Este proceso facilitaría la formación de conexiones débiles que conectarían a residentes de bajos ingresos con redes laborales y otros recursos (Joseph, 2006). No obstante, la crítica plantea

incertidumbres respecto a la disposición de las personas de mayor estatus para compartir sus recursos y redes con aquellos de ingresos más bajo (Ruiz Tagle & Romano, 2016).

En los vecindarios pobres, se observa un deterioro de la vida comunitaria, con una pérdida de capacidad de acción colectiva y la presencia de fuerzas erosivas como la violencia y la desconfianza. Esto afecta negativamente la calidad de vida en estos entornos (Rodríguez, 2002). Estos problemas subrayan la necesidad de abordar la segregación socio-residencial como un fenómeno complejo con implicaciones significativas para la equidad y la cohesión social.

Respecto de lo anterior, las políticas de mezcla social presuponen la noción del control social, proponiendo que la coexistencia de residentes con ingresos elevados conllevaría a prácticas más conformes a las normas, promoviendo un entorno más ordenado y seguro (Joseph, 2006). Sin embargo, la crítica arremete contra la concepción unidireccional de que la regulación de comportamientos en los sectores menos acomodados dependería exclusivamente de aquellos con mayores recursos en su propio vecindario, desestimando la capacidad de autorregulación de dicha comunidad (Ruiz Tagle & Romano, 2016)

Por otro lado, la teoría de los modelos de rol sugiere que la presencia de residentes con alto estatus socioeconómico podría impactar en la adopción de comportamientos socialmente aceptados (Joseph, 2006). No obstante, observaciones críticas resaltan que esta perspectiva podría asumir implícitamente una evaluación desfavorable de los valores y tradiciones de las personas de bajos ingresos, subestimando su capacidad de autonomía para determinar sus propias conductas (Ruiz Tagle & Romano, 2016).

En primer lugar, la hipótesis del contacto, según la cual el contacto interpersonal actúa como un mecanismo eficaz para reducir el prejuicio entre distintos grupos sociales, ha sido respaldada por teóricos como Dixon (2001). Esta perspectiva sugiere que, al facilitar el contacto entre grupos diversos, se puede superar la ignorancia mutua, lo que podría conducir a un mayor conocimiento y, por ende, a una mejora en los prospectos de entendimiento y aceptación mutua.

Sin embargo, la crítica a esta hipótesis establece que estas ideas implican la existencia de dinámicas que, en lugar de promover la comprensión, podrían resultar en el distanciamiento entre grupos y la persistencia de procesos de construcción de límites.

Integración Social Urbana

La integración social corresponde a un concepto complejo y multifacético, que aborda aspectos sociales y culturales (Sabatini et al., 2009). Para referirse a la proximidad entre grupos sociales diversos, Sabatini et al. optan por el término "integración residencial", que se contrapone a la segregación residencial, con causas y efectos de índole social, espacial y cultural.

Este término va más allá de la mera coexistencia física y busca establecer conexiones significativas, promoviendo la participación activa, el respeto mutuo y la equidad en el acceso a recursos y oportunidades. En el contexto de las ciudades modernas, donde la diversidad es inherente, la integración social urbana se erige como un componente fundamental para construir comunidades resilientes y sostenibles.

Ruiz Tagle (2019) realiza un exhaustivo análisis de las diversas corrientes que abordan la integración socioespacial. Estas corrientes, según el autor, se involucran en la discusión de problemáticas sociales urbanas que abarcan múltiples niveles, desde aspectos estructurales hasta cuestiones individuales, y desde dimensiones culturales hasta simbólicas. En este contexto, la integración social se presenta como un objetivo que va más allá de simplemente abordar la proximidad física entre grupos diversos.

Este enfoque busca transformar las dinámicas urbanas de manera holística, reconociendo que los problemas sociales no son simplemente superficiales, sino que están arraigados en estructuras más profundas y complejas. Al considerar la mezcla social en distintas escalas, se busca no solo la coexistencia física, sino también la creación de interacciones significativas y equitativas entre grupos diversos. Este planteamiento implica una visión más completa y profunda de la integración social, que va más allá de la mera proximidad espacial, lo cual puede ser considerado

como una pretensión que va más allá de lo que pueden conseguir las políticas de mix social (Ruiz Tagle & Romano, 2016).

Ruiz Tagle (2019) presenta cinco conceptos clave que han influido en las políticas de integración social, cada uno abordando aspectos distintos de las dinámicas urbanas. En primer lugar, hace referencia al paradigma de la desorganización social, lo cual se refiere a la representación de los guetos como formas sociales patológicas desde una perspectiva dominante. En segundo lugar, el concepto de efectos de barrio hace referencia a la concentración de la pobreza, y la reproducción de comportamientos indeseables. En tercer lugar, se hace referencia a las geografías de la oportunidad, es decir la distribución geográfica de oportunidades, como empleo, educación y servicios (Ruiz Tagle, 2019). También hace referencia a los supuestos beneficios de la mezcla social asociados a los modelos de rol y a las redes sociales. Y, por último, hace referencia al surgimiento natural de barrios de ingresos mixtos (Ruiz Tagle, 2019)

Ruiz Tagle (2019) plantea cuatro dimensiones considerando que la integración social es un fenómeno multidimensional, el cual debe ser entendido desde su complejidad. Primero, se hace referencia a la dimensión física, es decir, la proximidad física entre grupos diversos. La segunda dimensión es la funcional, que tiene que ver con el acceso a oportunidades y servicios. La tercera dimensión corresponde la relacional, la cual hace referencia a las interacciones no jerárquicas entre grupos. Y, por último, la dimensión simbólica, que involucra la identidad con un territorio común.

Beneficios e Incentivos Normativos

En el dinámico escenario de urbanización del siglo XX, la aparición de incentivos normativos se revela como una respuesta ingeniosa a la creciente necesidad de financiamiento para el desarrollo de infraestructura urbana. La complejidad del desafío urbanístico, marcado por la rápida expansión de las ciudades, condujo a los gobiernos centrales y locales a explorar estrategias

innovadoras para optimizar la participación de desarrolladores inmobiliarios privados en la mejora de las áreas urbanas (Marshalls, et.al., 2020)

En ese marco, la planificación urbana, especialmente en las décadas de 1950 en ciudades estadounidenses y japonesas como Chicago, Nueva York, Tokio y Yokohama, evidenció la implementación pionera de incentivos normativos. Estos mecanismos se erigieron como herramientas estratégicas destinadas a involucrar activamente a actores privados en el desarrollo, gestión y servicio de espacios públicos (Marshalls, et.al., 2020)

De acuerdo con lo anterior, es necesario hacer referencia al concepto de recuperación de plusvalías, el cual se refiere a la movilización, para beneficio de la comunidad, de parte o la totalidad del incremento del valor del suelo que ha sido generado por acciones ajenas al propietario, como inversiones públicas en infraestructura o cambios administrativos en las normas y regulaciones sobre el uso del suelo (Smolka, 2013). En otras palabras, implica capturar una porción de las ganancias económicas que resultan de mejoras o cambios en el entorno urbano para financiar servicios públicos, infraestructuras y otras necesidades comunitarias (Smolka, 2013).

En el contexto de la recuperación de plusvalía se podrían incluir regulaciones que permitan a las autoridades locales capturar parte del valor generado por el desarrollo del suelo a través de impuestos, contribuciones especiales o mecanismos similares. Estos beneficios e incentivos buscan alinear los intereses privados con los objetivos públicos, asegurando que el crecimiento urbano contribuya al bienestar comunitario y al financiamiento de servicios públicos esenciales (Smolka, 2013).

La emergencia de los incentivos normativos, por tanto, se vincula estrechamente a la necesidad de abordar los desafíos específicos de la urbanización acelerada y la búsqueda de fuentes de financiamiento alternativas para el desarrollo urbano. Su evolución a lo largo del tiempo refleja una adaptabilidad notable a las demandas cambiantes de la planificación urbana, convirtiéndolos

en herramientas cruciales para la colaboración efectiva entre el sector público y privado en la transformación y mejora continua del entorno urbano (Marshalls, et.al., 2020).

En el caso emblemático de Nueva York, la zonificación de la ciudad en 1961 ha sido un paradigma en la aplicación de mecanismos de incentivos para el mejoramiento del entorno construido. La normativa urbana, respaldada por incentivos y condiciones, se centró en la concesión de bonos de densidad con el propósito de desarrollar espacios públicos en propiedad privada, conocidos como Privately Owned Public Space (POPs). Este enfoque buscaba impulsar bienes públicos a través del desarrollo inmobiliario. Un aspecto destacado fue la estrategia de concentrar la zonificación por incentivos en "Special Purpose Districts" (Distritos Especiales), adaptando bonificaciones según las necesidades específicas de barrios o distritos. Por ejemplo, en el Distrito de los Teatros en Manhattan, la iniciativa se orientó a generar más espacios públicos para aliviar la congestión peatonal y dar cabida a un mayor público (Marshalls, et.al., 2020).

Otro caso conocido, son los Certificados de Potencial Adicional de Construcción (CEPAC) que emergen como una herramienta vanguardista en la planificación urbana brasileña. Este instrumento implica la venta de derechos adicionales de construcción, representados cada uno por un CEPAC que equivale a una superficie específica en metros cuadrados. Estos derechos adicionales pueden ser utilizados para incrementar la capacidad constructiva de un terreno o modificar los usos y parámetros de un proyecto existente (Smolka, 2013)

Una característica distintiva de los CEPAC es su naturaleza negociable en el mercado financiero. Después de su emisión, estos certificados se ofrecen en la Bolsa de Valores de São Paulo, lo que permite su libre transacción en mercados secundarios. Esta capacidad de negociación proporciona flexibilidad tanto para los desarrolladores como para los inversores, quienes pueden participar en la adquisición y comercialización de CEPAC según las dinámicas del mercado (Smolka, 2013)

El impacto de los CEPAC como mecanismo de beneficio e incentivo normativo radica en su capacidad para financiar el desarrollo urbano. Los ingresos generados por la venta de CEPAC se destinan a la financiación de proyectos de infraestructura y mejoras urbanas, contribuyendo así a la creación de espacios públicos, transporte eficiente y otras iniciativas que enriquecen la calidad de vida urbana (Smolka, 2013).

El tercer caso internacional corresponde al Chapter 40B, el cual es un estatuto implementado en Massachusetts, Estados Unidos, siendo reconocido como un innovador mecanismo para abordar la necesidad de vivienda económica y al mismo tiempo flexibilizar los planes de zonificación locales. Este estatuto ofrece una solución única al desafío de proporcionar viviendas asequibles en comunidades donde menos del 10% de la vivienda se clasifica como económica (Smolka, 2013).

La esencia del Chapter 40B radica en su capacidad para flexibilizar las restricciones de zonificación a cambio de que las constructoras incorporen un porcentaje significativo (20 a 25%) de viviendas económicas en sus proyectos. Este instrumento se configura como una forma de venta de derechos adicionales de construcción, pero con una particularidad crucial: el pago de estos derechos no se realiza en términos monetarios convencionales, sino a través de la inclusión de viviendas económicas en el desarrollo (Smolka, 2013).

La flexibilidad que ofrece el Chapter 40B permite a las constructoras superar las limitaciones tradicionales de zonificación, allanando el camino para proyectos que integran una proporción sustancial de viviendas asequibles. Este enfoque no solo diversifica la oferta de viviendas en comunidades con una escasa presencia de vivienda económica, sino que también promueve la integración socioeconómica en estas áreas (Smolka, 2013).

Beneficios e Incentivos Normativos en Chile

En el contexto específico de Chile, la historia de los incentivos normativos en el desarrollo urbano se remonta a principios del siglo XX y se cristaliza en la declaración de espacios de uso

público en terrenos privados, especialmente en la comuna de Santiago. Esta asociación colaborativa entre el sector público y el inmobiliario privado, bajo la regulación municipal, se materializa mediante la cesión de terrenos privados al espacio público a cambio de incentivos concretos, como una mayor constructibilidad o densidad (Marshalls, et.al., 2020).

Hoy en día, son numerosos los PRC en Chile que incorporan incentivos normativos como parte integral de sus estrategias de desarrollo urbano. Específicamente, las comunas de Santiago, Providencia y Las Condes se han destacado como pioneras en la implementación de estos mecanismos. Los instrumentos vigentes en estas áreas metropolitanas han adoptado incentivos variados, siendo el aumento del coeficiente de constructibilidad el más común, seguido por el incremento del coeficiente de ocupación de suelo y la densidad (Marshalls, et.al., 2020).

En la actualidad, estos incentivos se utilizan para diferentes objetivos, y se centran en aspectos como el desarrollo de espacios de uso común, arborización, estacionamientos de bicicletas y la conexión de pasajes o calles, entre otros (Marshalls, et.al., 2020).

Sin embargo, con las modificaciones legislativas introducidas por la Ley de Aportes al Espacio Público, y su posterior consolidación en la Ley de Mercado de Suelos, la legislación también proporciona herramientas para generar incentivos normativos de integración social, permitiendo establecer cuotas de viviendas de interés público a cambio de acceder a aumentos en normas urbanísticas tales como altura, densidad, constructibilidad y ocupación de suelo, para que los desarrolladores construyan proyectos inmobiliarios con una proporción específica de vivienda de interés público.

Función Social de la Propiedad

Se entiende como función social de la propiedad, el límite que se establece al derecho de propiedad. En el caso chileno, si bien, se establece un límite a la propiedad, no se le asigna un objetivo claro que justifique su funcionamiento, es decir, la función social de la propiedad no queda definida normativamente (Burgos, 2022). Esto puede derivar en problemas, al no proporcionar

una base sólida para regular la propiedad en función de intereses sociales y colectivos, dejando espacio para interpretaciones más absolutistas que no favorezcan un equilibrio entre los derechos individuales y el bien común (Burgos, 2022).

En este contexto, el derecho urbanístico busca conciliar los derechos individuales mediante la imposición de restricciones y cargas, configurando la propiedad del suelo urbano (Rajevic, 2000). Este enfoque, fundamentado en la función social de la propiedad, busca armonizar los derechos en conflicto, garantizando el bienestar general (Rajevic, 2000).

Bajo este marco regulatorio, los mecanismos de beneficios e incentivos normativos planteados en los instrumentos de planificación territorial tienen el objeto de promover la participación de los privados en el desarrollo de equipamiento urbano y viviendas de interés público, pretendiendo que puedan ayudar a resolver los déficits con que se encuentran las ciudades chilenas (Marshall, et.al, 2020).

En ese sentido, estos mecanismos se conciben dentro de la lógica en la que se enmarca la función social de la propiedad en el ámbito urbano. Vale decir, que estos no se tratan, ni se pueden tratar de obligaciones hacia el mundo privado, sino más bien, de herramientas diseñadas para guiar el desarrollo urbano hacia determinadas metas y objetivos compartidos.

La idea subyacente es fomentar prácticas que contribuyan al bienestar colectivo y a la eficiente utilización del espacio público. Sin embargo, existe el riesgo de que, si estos mecanismos llegan a imponer limitaciones excesivas al derecho de propiedad, puedan generar controversias legales, desencadenando así debates sobre los límites entre el interés público y los derechos individuales de los propietarios.

Políticas de Vivienda Social en Chile

Tras el golpe militar de 1973, Chile experimentó cambios significativos en su modelo económico y políticas de vivienda. Durante la dictadura, se adoptó un enfoque orientado al

mercado, promoviendo la propiedad individual y reduciendo la inversión estatal en vivienda social (Garcés, 2018). Este cambio compartió la responsabilidad entre el Estado y los ciudadanos, fomentando la participación del sector privado mediante el sistema de subsidio habitacional (Hidalgo, 1999).

La Política Nacional de Desarrollo Urbano de 1979 sentó las bases ideológicas y, junto al DL 420, eliminó prácticamente los límites urbanos, buscando aumentar la disponibilidad de suelo urbano y reducir precios. Sin embargo, esta medida no cumplió las expectativas y resultó en precios más altos (Trivelli, 2021). Paralelamente, el DL 3516 permitió la subdivisión predial, provocando un crecimiento desordenado en la periferia sin infraestructura adecuada (Vicuña del Río, 2013).

Durante este periodo, erradicaciones de campamentos se llevaron a cabo para mejorar condiciones de vida, pero reubicaron a grupos vulnerables en la periferia, marcando una pauta para décadas futuras (Hidalgo, 1999). Con la transición a la democracia en los 90, Chile enfrentó una ciudad segregada. El Programa de Subsidio Habitacional se convirtió en clave para apoyar a familias de bajos ingresos, resultando en una producción masiva de viviendas sociales, pero generando el problema de los "con techo" (Fuster, 2019).

A principios del 2000, se reconoció que el problema ya no era solo el acceso a la vivienda, sino también la calidad. La localización periférica y la concentración de población vulnerable resultaron en viviendas de bajo valor y calidad, llevando a la urgencia de cambiar las políticas habitacionales (Rodríguez y Sugranyes, 2005; Hidalgo, 2007).

El paradigma cambió hacia el déficit cualitativo, reflejado en cambios normativos que promovieron la equidad en subsidios. La necesidad de abordar la segregación urbana se hizo evidente, destacando la importancia de políticas que promovieran la integración social y territorial (Sabatini y Wormald, 2013). Sin embargo, persisten desafíos, con una demanda que supera la oferta y largos tiempos de espera (Fuster, 2019).

En ese sentido, Chile ha transformado sus políticas de vivienda para abordar la segregación y mejorar la calidad de vida urbana. La colaboración público-privada ha evolucionado y ha impactado el mercado inmobiliario de viviendas subsidiadas y privadas, manteniéndose la corresponsabilidad entre el Estado y las familias. En 2006, la externalización de la gestión y construcción de viviendas a Entidades de Gestión Inmobiliaria y Social consolidó la participación del sector privado (Brito, 2018).

Esta evolución refleja la importancia del mercado inmobiliario en Chile y sus desafíos. La colaboración público-privada ha generado una mayor participación de empresas constructoras, pero también ha llevado a la concentración de proyectos en pocas empresas, planteando preguntas sobre la durabilidad y posibles estrategias oligopólicas (Brito, 2018).

En el contexto de las políticas de integración social y el rol del mercado inmobiliario, la segmentación de la demanda adquiere particular relevancia., dado que estas políticas buscan fomentar la convivencia de grupos socioeconómicos diversos en un mismo entorno residencial. Sin embargo, en el contexto del mercado inmobiliario de viviendas, esta práctica implica reconocer que no existe un único mercado de viviendas, sino varios submercados o segmentos. Estos segmentos se definen según diversos factores como ubicación, precio, y tipología de viviendas (Giffinger, 1998). En ese sentido, al existir diversidad de mercados, la integración social no sería posible mediante este tipo de mecanismos.

VII. METODOLOGÍA

Enfoque Metodológico

El enfoque metodológico de esta tesis se sustenta en una combinación de métodos cualitativos y cuantitativos. A través de entrevistas semiestructuradas con actores clave, se busca explorar las percepciones y perspectivas relacionadas con la eficacia de los incentivos normativos de integración social en la generación de proyectos de vivienda integrada en la comuna de San Joaquín.

Paralelamente, la recopilación y análisis de datos espaciales se centrarán en caracterizar el uso de la normativa urbanística y evaluar el alcance de aplicación de los beneficios e incentivos normativos establecidos en el Plan Regulador Comunal. Este enfoque integrado tiene como objetivo proporcionar una comprensión profunda y equilibrada de los fenómenos estudiados, maximizando la validez y robustez de los resultados obtenidos.

Consideraciones Éticas

Las consideraciones éticas desempeñan un papel fundamental en el diseño y ejecución de esta tesis, con el compromiso de salvaguardar la integridad y los derechos de los participantes. Se implementó un enfoque ético riguroso, priorizando el respeto a la autonomía y privacidad mediante la aplicación de un consentimiento informado (Anexo N°1)

Este consentimiento se diseñó considerando las normativas éticas de la universidad, asegurando que los participantes reciban información completa y comprensible sobre la investigación, sus objetivos, así como los posibles riesgos y beneficios asociados. La voluntariedad de participación y confidencialidad de datos fueron aspectos centrales en su formulación.

Cada participante recibió información detallada sobre la naturaleza, propósito y alcance de la investigación, así como posibles riesgos y beneficios asociados. Se enfatizó la voluntariedad de

su participación, asegurando que estuvieran plenamente informados antes de otorgar su consentimiento.

El documento de consentimiento informado proporcionó detalles claros sobre la confidencialidad de la información recolectada, garantizando que los datos personales y las respuestas serían tratados con la máxima confidencialidad y utilizados exclusivamente para fines académicos. Además, se ofreció a los participantes la oportunidad de hacer preguntas y expresar inquietudes antes de comprometerse con la participación.

Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos

Objetivo Específico 1

El primero objetivo busca caracterizar el uso de la normativa urbanística de incentivos y los efectos en el mercado inmobiliario, para lo que se emplean diversas técnicas e instrumentos. Para dar comienzo, se procede a realizar el levantamiento de la información (proyectos inmobiliarios en venta, permisos de edificación, transacciones de predios de más de 1500 m² desde el 2017, y otros edificios residenciales no levantados). Posteriormente, se utiliza el software ArcGIS, con el objeto de aproximarse a la disponibilidad de predios aplicables a incentivos normativos.

A continuación, se muestra una tabla (N°1) que actúa como una hoja de ruta, y ofrece una estructura clara para abordar el primer objetivo específico. La columna "Propósito" define las metas de cada tarea, mientras que la columna "Técnica e Instrumento" proporciona detalles sobre cómo se llevarán a cabo estas metas, delineando los métodos y herramientas específicas. Complementariamente, la columna "Justificación" fundamenta la elección de cada técnica respecto de su pertinencia.

Tabla 2: Categorías de Análisis

Propósito	Técnica e Instrumento	Justificación
Identificar predios donde se pueden aplicar los incentivos normativos establecidos en el PRC	Levantamiento de datos y análisis espacial en ArcGIS.	Georreferenciar los predios donde se pueden usar incentivos normativos.
Identificar los proyectos inmobiliarios en venta.	Levantamiento de datos en web de venta inmobiliaria y análisis espacial en ArcGIS.	Descartar los predios utilizados de la georreferenciación de predios.
Identificar y caracterizar permisos de edificación solicitados desde el 2016.	Levantamiento de datos en web del municipio y análisis espacial en ArcGIS.	Descartar de la georreferenciación, los predios utilizados, y dar cuenta del uso de la norma, específicamente respecto de los incentivos normativos.
Identificar predios con edificios residenciales no levantados anteriormente.	Análisis base de datos del SII, verificación con Google Earth y análisis espacial en ArcGis.	Descartar los predios utilizados de la georreferenciación de predios.
Identificar predios disponibles para generar nuevos proyectos inmobiliarios	Análisis espacial en ArcGIS.	Cuantificar el impacto del uso la normativa anterior frente a la actual, y caracterizar el suelo disponible para el uso de los incentivos normativos presentes en el PRC.
Identificar transacciones de predios de más de 1500 m2	Análisis de base de datos del SII, georreferenciación en ArcGIS.	Localizar transacciones en el mapa para definir zonas de interés inmobiliario.

Fuente: Elaboración Propia

Objetivo Específico 2

El segundo objetivo se centra en analizar la segmentación en la oferta inmobiliaria de San Joaquín. Esto implica un análisis detallado de cómo se distribuyen las viviendas en el mercado, con el propósito de comprender las características y variaciones en las tipologías de unidades habitacionales, así como sus correspondientes precios por metro cuadrado.

A través de este análisis, se busca obtener una visión integral de la diversidad de la oferta inmobiliaria en la comuna, permitiendo identificar patrones, tendencias y posibles oportunidades para promover proyectos inmobiliarios que consideren una cuota de vivienda de interés público, y donde sea posible generar mezcla social.

La tabla a continuación (Tabla N°3) detalla las técnicas e instrumentos específicos utilizados para llevar a cabo el análisis de la segmentación en la oferta inmobiliaria de San Joaquín, junto con sus respectivas justificaciones.

Tabla 3 Técnicas e Instrumentos

Técnica e Instrumento	Justificación
Levantamiento de Datos	Recopilar información de tipologías, precios, disponibilidad de los proyectos inmobiliarios ofrecidos en portal inmobiliario y en la web de las inmobiliarias que tengan permisos de edificación aprobados en la comuna.
Segmentación de Tipologías	La clasificación de las unidades habitacionales según sus características permitirá comprender la diversidad de la oferta y analizar cómo se distribuyen las diferentes tipologías en la comuna. Esto facilitará la identificación de patrones y preferencias en el mercado.
Cálculo de Valores UF/m ²	El cálculo de valores por metro cuadrado proporcionará una métrica homogénea para comparar y analizar los precios de las distintas tipologías, permitiendo una evaluación precisa de la accesibilidad económica de cada segmento de la oferta inmobiliaria.
Cálculo de Brechas	Establecer distancia entre la oferta inmobiliaria actual, y los diferentes valores de subsidios para diferentes tramos de vivienda de interés público.

Fuente: Elaboración Propia

El cálculo de brechas desempeña un papel fundamental al evaluar la distancia entre la oferta inmobiliaria actual y los distintos valores de subsidios establecidos en base a tres tramos. Para el primer tramo, se consideran 1100 UF, lo que corresponde al subsidio para grupos vulnerables. El segundo tramo considera un tope máximo de 1600 UF, donde se considera el uso de recursos propios y/o crédito hipotecario. Y, por último, el subsidio que permite comprar viviendas de hasta 2200 UF, el que otorga un vóucher que sirve principalmente para cubrir el valor del pie de la propiedad. Esta métrica proporcionará información valiosa sobre la accesibilidad económica de la oferta inmobiliaria en relación con las necesidades de vivienda de la población.

Objetivo Específico 3

Respecto del tercer objetivo, a través de una metodología cualitativa, se realizarán entrevistas semiestructuradas a un grupo de actores clave, permitiendo analizar de manera crítica

los beneficios e incentivos normativos establecidos en el PRC de San Joaquín, y ahondar en las dificultades que presenta este mecanismo.

Las pautas de las entrevistas se diferenciarán de acuerdo con la experiencia de cada grupo de participantes, y las preguntas se centrarán en ahondar en la percepción sobre los beneficios e incentivos normativos establecidos en el Plan Regulador Comunal de San Joaquín, así como en identificar las barreras y desafíos percibidos en su implementación.

Selección de Participantes

La selección de participantes considera actores clave que aportarán perspectivas complementarias y especializadas en relación con el establecimiento de cuotas de vivienda de interés público, en proyectos inmobiliarios, específicamente en el contexto de San Joaquín.

Entre ellos se encuentran representantes de 4 Municipalidades que tienen o han tenido incentivos normativos en sus respectivos instrumentos de planificación territorial, por lo tanto, pueden brindar su visión sobre la aplicación práctica de estos.

Por otro lado, dos expertos en normativa urbana pueden aportar su conocimiento respecto de los mecanismos de implementación de los incentivos y que posibilidades y desafíos se desprenden de esto.

En cuanto a los 3 académicos, se espera que proporcionen una mirada crítica y reflexiva de las políticas de integración social, enfatizando las posibilidades que entrega el uso de incentivos normativos como mecanismo para favorecer el desarrollo de vivienda de interés público, y el fomento de la mezcla social.

También se cuenta con la participación de 2 representantes de la Cámara Chilena de la Construcción, y 8 del sector Inmobiliario, lo que garantizará una comprensión lo más completa posible de las dinámicas y desafíos que enfrenta el sector privado en el desarrollo de proyectos de integración social.

Es importante destacar que la mayoría de estos actores del mundo privado desarrollan o han desarrollado proyectos inmobiliarios en la comuna de San Joaquín, lo que aportará una perspectiva práctica y directa sobre la dinámica inmobiliaria en la comuna. Pero, además, también cuentan con experiencia en el desarrollo de proyectos DS19.

Por último, también se considera la presencia de 2 actores que trabajaron en diversas etapas de la elaboración del PRC de San Joaquín, lo que añadirá una perspectiva valiosa basada en la experiencia directa en el proceso de planificación comunal, y específicamente respecto de la elaboración de los incentivos.

Instrumentos y Limitaciones

La siguiente tabla (N°4) resume el objetivo general de cada uno de los instrumentos aplicados. Se plantea el propósito de las preguntas, y se da cuenta de los actores seleccionados. Por último, se plantean las limitaciones asociadas al proceso de entrevistas, brindando transparencia sobre las posibles restricciones en la captura de información.

Tabla 4: Actores y Propósito de los Instrumentos

Actores	Objetivo General	Propósito de las Preguntas	Limitaciones Observadas
Actores Municipales con conocimiento en incentivos normativos	Comprender la visión del municipio sobre la implementación de los beneficios e incentivos normativos.	1. Entender la visión municipal sobre integración social. 2. Evaluar viabilidad de integración mediante incentivos. 3. Identificar barreras en aprobación municipal. 4. Proponer estrategias para abordar barreras. 5. Analizar percepción de incentivos. 6. Evaluar colaboración municipal con otros actores. 7. Analizar perspectiva sobre cuotas obligatorias.	Limitación en el tiempo para entrevistas extensas.
Cámara Chilena de la Construcción	Ahondar en la percepción de la Cámara sobre la integración y la opción de generar mezcla social en proyectos inmobiliarios.	1. Indagar en la perspectiva de la Cámara sobre integración social. 2. Analizar perfil de empresas para proyectos de integración. 3. Evaluar fortalezas y debilidades de mecanismos de beneficios e incentivos normativos. 4. Conocer casos exitosos y su aplicabilidad. 5. Analizar perspectiva sobre	Falta conocimiento específico sobre los incentivos normativos en la comuna de San Joaquín.

		mecanismos para mezclar estratos sociales.	
Expertos en Normativa Urbana	Explorar las opciones que entrega la normativa para promover proyectos de integración social.	1. Identificar objetivos iniciales de beneficios e incentivos. 2. Evaluar impacto y eficacia de la normativa. 3. Identificar debilidades en la aplicación. 4. Proponer mejoras en la normativa. 5. Analizar capacidad de direcciones de obras.	Falta un entrevistado que pueda ahondar en el espíritu de la norma.
Expertos en Políticas de Vivienda	Evaluar la factibilidad de generar integración social mediante el marco normativo asociado a las políticas de vivienda.	1. Analizar integración social en políticas habitacionales. 2. Evaluar influencia del mercado de suelo. 3. Identificar dificultades en mecanismos de beneficios e incentivos. 4. Conocer casos de mezcla social exitosa. 5. Evaluar posibilidad de mezclar grupos socioeconómicos. 6. Analizar perspectiva sobre cuotas obligatorias.	Falta la visión de un experto que aborde las ventajas de promover la mezcla social en las políticas de vivienda.
Inmobiliarios	Comprender la perspectiva de los inmobiliarios sobre la factibilidad de desarrollar proyectos de integración social mediante el uso de incentivos normativos y ahondar en los tipos de mezcla social que pueden ocurrir.	1. Explorar el grado de conocimiento y participación en proyectos de integración social. 2. Evaluar la percepción sobre beneficios e incentivos normativos que establecen una cuota de vivienda de interés público, considerando el caso de San Joaquín. 3. Analizar la visión de los inmobiliarios sobre la mezcla social en proyectos inmobiliarios.	Posibilidad de respuestas sesgadas para evitar críticas o controversias. Falta discutir abiertamente sobre la percepción de riesgos asociados a generar una mezcla social mayor a la generada por el DS19.
Actores involucrados en elaboración de PRC de San Joaquín	Relevar elementos clave sobre el proceso de elaboración de incentivos normativos de integración social.	1. Visibilizar participación de diversos actores en la elaboración de los incentivos que establece el PRC. 2. Ahondar en las perspectivas asociadas al uso de los incentivos de integración social establecidos en el PRC. 3. Explorar desafíos en la elaboración del incentivo.	Limitación en la capacidad de recordar detalles sobre temas referentes a la elaboración de los incentivos, debido al tiempo transcurrido desde la elaboración del PRC.

Fuente: Elaboración Propia

El análisis cualitativo de la información de las entrevistas se llevará a cabo utilizando el software ATLAS.ti, con el propósito de identificar patrones, tendencias y temas emergentes. Este

enfoque permitirá una comprensión más profunda de la viabilidad de desarrollar viviendas de interés público en proyectos inmobiliarios, centrándose especialmente en las opiniones y comentarios de los actores clave entrevistados.

La siguiente tabla (N°5) presenta las categorías de análisis que se utilizan para organizar y clasificar las respuestas de los distintos grupos de actores. Cada categoría aborda aspectos específicos del fenómeno estudiado. También se detallan ejemplos de preguntas asociadas a cada categoría y los objetivos de cada categoría, proporcionando un marco claro para el análisis y la interpretación de los resultados.

Tabla 5: Categorías de Análisis

Categorías	Actores	Ejemplos de Preguntas	Objetivos
Incentivos Normativos	Municipios, Inmobiliarios, CChC, Expertos en Normativa, Expertos en Políticas de Vivienda y Elaboradores PRC.	¿Según su experiencia, consideran que es factible lograr la integración social mediante la aplicación de incentivos normativos? ¿Cómo podrían abordarse para facilitar la implementación de estos proyectos? ¿Qué tipo de incentivos considera el municipio como más efectivos para fomentar la inversión en proyectos de integración social por parte de desarrolladores inmobiliarios? ¿Cuáles considera que son las fortalezas y debilidades de los actuales mecanismos de beneficios e incentivos normativos destinados a fomentar la integración social en el desarrollo de proyectos inmobiliarios? ¿Puede mencionar casos específicos en los que se hayan aplicado exitosamente beneficios e incentivos normativos para promover la integración social en proyectos inmobiliarios?	Recopilar información que permita evaluar la viabilidad y eficacia de los incentivos normativos actuales y potenciales, así como comprender la disposición de los entrevistados para adoptar medidas específicas, como cuotas obligatorias, en el contexto del desarrollo inmobiliario.
Integración Social	Municipios, Inmobiliarios, CChC, Expertos en Normativa, Expertos en Políticas de Vivienda	¿Cuál es la visión del municipio respecto de la integración social, y de qué manera se refleja esta perspectiva en las acciones implementadas para promoverla? ¿Cuál es la percepción de los riesgos asociados a generar proyectos de integración social en comparación con proyectos convencionales? ¿cuáles considera que son los desafíos más significativos en la implementación de proyectos de integración social?	Obtener una visión contextualizada de lo que cada actor entiende por integración social. Identificar desafíos y proponer estrategias para ahondar sobre la posibilidad de generar integración social en proyectos inmobiliarios.
Mercado Inmobiliario	Municipios, Inmobiliarios,	¿Qué factores clave pueden motivar a las empresas a invertir	Obtener la perspectiva de los actores sobre aspectos

	CChC, Elaboradores PRC	en proyectos de integración social a pesar de los desafíos asociados? En la perspectiva actual, ¿cómo cree que los desarrollos inmobiliarios orientados a la integración social podrían adaptarse para responder a las cambiantes demandas de la sociedad y del mercado?	comerciales y los desafíos asociados a generar proyectos de integración social.
Mezcla Social	CChC, Desarrolladores Inmobiliarios, Expertos Políticas de Vivienda, Elaboradores PRC	¿Qué tipo de mecanismo sería adecuado para que se pueda mezclar gente de diferentes estratos sociales? ¿En qué medida cree que es posible mezclar grupos socioeconómicamente diversos en proyectos residenciales?	Evaluar perspectivas sobre mecanismos para lograr mezcla social y comprender la viabilidad percibida de mezclar grupos socioeconómicos en proyectos residenciales en Chile.
Subsidios	Inmobiliarios, CChC, Expertos en Políticas de Vivienda	¿Es posible considerar la incorporación de una cuota de vivienda de interés público en proyectos inmobiliarios?	Identificar desafíos y oportunidades respecto de incorporar viviendas de interés público en proyectos inmobiliarios.
Mercado de Suelo	Desarrolladores Inmobiliarios, Expertos en Políticas de Vivienda, Elaboradores PRC	¿Cómo considera la influencia del mercado de suelo en la efectividad y viabilidad de estas políticas? En su experiencia, ¿cuáles son los principales desafíos en relación con el precio del suelo al desarrollar proyectos inmobiliarios con enfoque en la integración social?	Ahondar en la influencia del mercado de suelo y analizar los desafíos relacionados con el precio del suelo al desarrollar proyectos inmobiliarios con enfoque en la integración social.
Déficit de Vivienda	Expertos en Políticas de Vivienda	¿Cómo considera que las políticas actuales podrían ser mejoradas para abordar de manera más efectiva las necesidades habitacionales de la población?	Identificar medidas para reducir el déficit habitacional y recopilar opiniones sobre la implementación de subsidios como estrategia para promover el acceso a la vivienda.
Políticas de Vivienda	CChC, Expertos en Políticas de Vivienda	¿Cómo visualiza la evolución que deberían experimentar las políticas de vivienda para abordar de manera eficaz las nuevas demandas y desafíos que caracterizan la realidad actual?	Esta categoría busca recopilar opiniones y referencias respecto del énfasis de las políticas de vivienda y ahondar en posibles cambios.

Fuente: Elaboración Propia

En el marco del cuadro de categorías de análisis, se destaca el desarrollo de preguntas sobre políticas de vivienda y déficit habitacional, las cuales se dirigen específicamente a expertos en esta materia. No obstante, se reconoce que la amplitud y la interconexión de estos temas requieren la participación y referencia de los diversos actores involucrados en el ámbito de la vivienda.

Por lo tanto, aunque algunos participantes pueden no recibir preguntas explícitas sobre alguna categoría, se espera que sus respuestas reflejen la consideración y la relevancia de otros temas de manera implícita o explícita.

La comprensión de la relación intrínseca entre diversas categorías de análisis, incluso cuando no se abordan directamente, se evidenciará en los resultados, contribuyendo así a una evaluación integral y contextualizada de las percepciones y opiniones de los diferentes actores.

VIII. RESULTADOS

Normativa de Incentivos en el PRC de San Joaquín

En primer lugar, las regulaciones urbanísticas diseñadas para mejorar las condiciones de base que establece el IPT, tienen diversos objetivos, entre ellos incentivar que los desarrolladores inmobiliarios incluyan una cuota de vivienda de interés público en sus proyectos inmobiliarios.

Para esto, la estrategia considera una densidad y constructibilidad base, y una densidad y constructibilidad adicional al usar incentivos (Tabla N°6).

Tabla 6: Incentivos PRC San Joaquín

ZONAS		ZU4	ZU5	ZU6	ZU8	ZU12
Norma Base	Densidad Bruta	500	700	800	1200	1500
	Coef. Construct.	1,8	2	2	2,5	3,2
Incentivo 1	Densidad Bruta	600	800	1000	1400	2000
	Coef. Construct.	2	2,4	2,4	3	
Incentivo 2	Densidad Bruta			900		1725
	Coef. Construct.			2,2		2,6
Incentivo 3	Densidad Bruta	550	750	900	1300	1725
	Coef. Construct.	2	2,2	2,2	2,7	3,6
Incentivo 4	Densidad Bruta	600	800	1000	1400	2000
	Coef. Construct.	2	2,4	2,4	3	4
Incentivo 5	Densidad Bruta	550	750	850-900	1300	1680
	Coef. Construct.	2	2,2	2,2	2,6	3,4

Fuente: Elaboración propia en base a Ordenanza PRC San Joaquín.

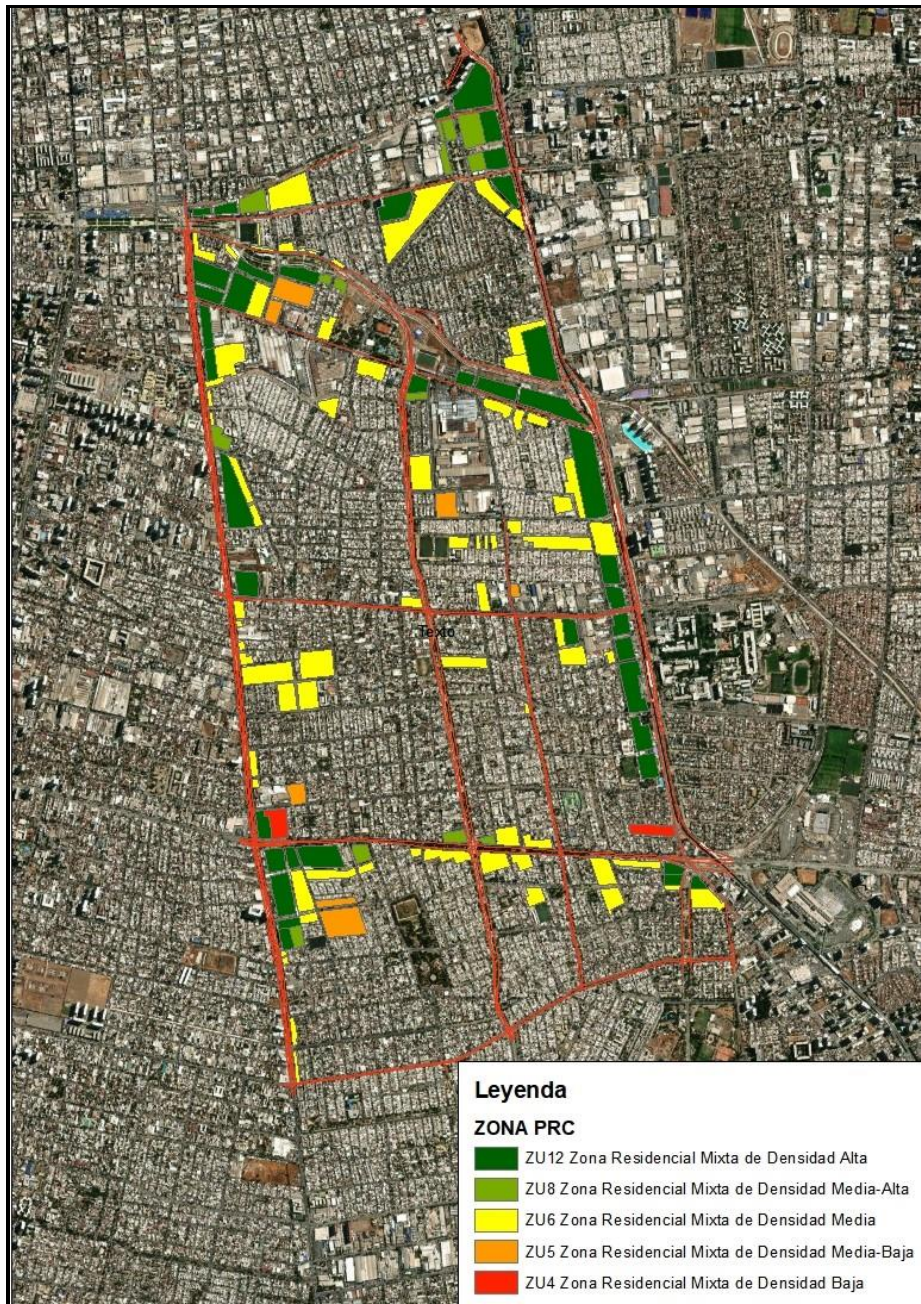
Existen 5 incentivos, siendo el primero el que permite que los proyectos inmobiliarios que destinen al menos el 20% de sus unidades a viviendas sociales pueden acceder a un aumento en el coeficiente de constructibilidad y la densidad bruta máxima del proyecto.

En lo que respecta a las zonas donde es posible acceder al uso del Incentivo 1 de integración social, estas presentan una vocación de uso mixto residencial, siendo áreas que podrían albergar equipamientos medianos complementarios con residencia (Memoria Explicativa, 2019).

La justificación de la planificación de dichos territorios se fundamenta en favorecer la regeneración de zonas con alto grado de obsolescencia urbana, generar procesos de reconversión industrial y regular los procesos de densificación que se estaban llevando a cabo en la comuna, asociados a la localización estratégica de esta (Memoria Explicativa, 2019).

De acuerdo con el Mapa N°6, el PRC presenta 5 zonas donde se puede hacer uso de los incentivos normativos de integración social. Estas corresponden a zonas residenciales mixtas de baja, media y alta densidad.

Mapa 6: Incentivos Normativos de Integración Social San Joaquín



Fuente: Elaboración Propia

Como es posible observar, las zonas con incentivos de integración social se encuentran colindantes a las principales avenidas de la comuna, cercanos a estaciones de metro existentes o proyectadas, y en general con buena accesibilidad a servicios y equipamientos.

La primera zona corresponde a la ZU4, que es una zona residencial mixta de baja densidad, donde se observan usos de suelo no residenciales, sin embargo, al encontrarse en zonas de 2 pisos

solo permiten el desarrollo de proyectos inmobiliarios de máximo 4 pisos (Memoria Explicativa, 2019).

La segunda zona, corresponde a ZU5, que es una zona residencial mixta de media- baja densidad, en el que se propician desarrollos de vivienda preferentemente de interés social (Memoria Explicativa, 2019).

La tercera zona, es ZU6, residencial mixta de densidad media, y cuenta con la presencia de viviendas de 4-5 pisos, algunas zonas de regeneración urbana con alto deterioro, y zonas de reconversión industrial en contacto con áreas urbanas de 2 pisos (Memoria Explicativa, 2019).

La cuarta zona es ZU8, residencial mixta de densidad media- alta, y es una zona de reconversión industrial que busca promover el desarrollo de usos residenciales y equipamientos (Memoria Explicativa, 2019).

La última zona, ZU12, residencial mixta de densidad alta, también corresponde a zonas de reconversión, pero están ubicados en las vías principales (Memoria Explicativa, 2019).

Uso de la Normativa Urbanística

El gráfico 1 proporciona una visualización de la importancia relativa los incentivos normativos para cada actor, y específicamente muestra cómo se valoran en relación con otros aspectos que consideran relevantes para el cumplimiento de una cuota de vivienda de interés público.

Gráfico 1: Ponderación de Incentivos Normativos



Fuente: Elaboración Propia

En primer lugar, las entrevistas a los expertos en normativa muestran la correlación más importante con la categoría mercado inmobiliario, ya que se abordan ciertas consideraciones sobre cómo debe concebirse la norma para generar interés en el mercado inmobiliario.

En ese sentido, la categoría de mercado de suelo también se encuentra conectada con estas, ya que se establece que este es el insumo clave para el negocio inmobiliario, por lo tanto, un valor de suelo bajo puede ser la clave para la efectividad del incentivo, por lo tanto, la consideración principal dice relación con que la norma beneficie zonas que de otra manera no se puedan desarrollar.

Esta situación pone de manifiesto la dificultad de calibrar el incentivo sin expulsar la inversión de la comuna, por lo tanto, una mejor alternativa puede ser limitar los incentivos a zonas específicas. Lo que plantea la duda sobre en que contexto estas normas pueden ser efectivas para generar cuotas de vivienda de interés público, ya que, si el incentivo se localiza en zonas de gran atractivo inmobiliario, teóricamente podría considerarse un negocio rentable. Sin embargo, el efecto podría ser muy limitado si llega a funcionar.

En segundo lugar, las entrevistas a los actores municipales dan cuenta de una importante correlación entre los incentivos y los subsidios, debido a las dificultades técnicas que supone el uso de estos, ya que, no existen mecanismos claros para garantizar el cumplimiento de la cuota. En ese sentido, se observa que la idea principal es que estos puedan ser efectivos para generar cuotas de vivienda para los grupos más vulnerables, lo que es un desafío importante que no solo tiene que ver con la calibración de la normativa.

Esto supone que el mercado puede ser reticente a este tipo de proyectos, por lo que se plantea la posibilidad de generar mecanismos de arriendo asociados a los incentivos.

En tercer lugar, los actores vinculados al PRC dan cuenta de una relación directa entre incentivos normativos y mercado inmobiliario. En ese sentido se destaca la dificultad de calibrar la norma y propiciar el desarrollo inmobiliario, ya que, en el caso de San Joaquín, la normativa anterior era muy permisiva, por lo que, al disminuir altura y densidad, los desarrolladores aprovecharon de ingresar permisos con la norma anterior, no pudiendo observarse efectos del uso del incentivo. Esto implica que la dificultad de aplicar los incentivos no necesariamente tiene que ver con que estén mal calibrados, sino que puede estar relacionado con que aún hay permisos que no comienzan a desarrollarse.

En cuarto lugar, en las entrevistas a la Cámara Chilena de la construcción y los Inmobiliarios, se observa una relación entre los incentivos y el mercado inmobiliario, destacando la falta de claridad para evaluar los beneficios de estos. En ese sentido, se destacan las limitaciones respecto de las capacidades técnicas de los municipios, sumado a que no existen mecanismos que den soporte a los incentivos. Al respecto, se observa una tendencia de los inmobiliarios a pensar el uso de los incentivos de integración social mediante un mecanismo similar al D.S.19.

En quinto lugar, en las entrevistas de los expertos en políticas de vivienda se observa una importante correlación entre las categorías de incentivos normativos y políticas de vivienda. Esto da cuenta de que este tipo de mecanismos sigue la lógica de las políticas de vóucher clásicas, por

lo tanto, la posibilidad de lograr desarrollar viviendas de interés público es más más probable para generar unidades para grupos medios.

Por otro lado, respecto a la situación de la comuna de San Joaquín, aunque el PRC fue modificado en noviembre del año 2019, solo se han aprobado 2 permisos usando el PRC actual, siendo un proyecto de vivienda de social desarrollado por el SERVIU, y otro proyecto DS19 de inmobiliaria PY.

El proyecto inmobiliario Matta Vial correspondiente a un D.S.19 se localiza en la zona ZU6 de densidad media baja, y esta emplazado en la calle Matta Vial, a pasos de Avenida Santa Rosa.

La siguiente tabla (Nº7) proporciona un análisis comparativo de tres escenarios normativos. En primer lugar, se evalúa la norma base establecida por el Plan Regulador Comunal, y cuál es el máximo número de viviendas que permite construir. Luego, se examina la posible aplicación del incentivo 1 de integración social. Y finalmente, se presenta cómo realmente se materializó la normativa en la construcción del proyecto.

Tabla 7: Escenarios Matta Vial

MATTA VIAL	BASE	INCENTIVO	REAL
Superficie	2219	2219	2219
Coef. Construct.	3,2	4	2,09
Ocup. Suelo	0,5	0,5	0,28
Viviendas	111	148	96
Densidad	1500	2000	1299
Altura	12	12	8

Fuente: Elaboración Propia

Al analizar la tabla de escenarios de uso de la norma del proyecto DS19 Matta Vial, se revela que no se ha ocupado el incentivo normativo. Primero, la altura máxima permitida, es 12 pisos, tanto en la norma base como usando el incentivo, sin embargo, solo construyeron 8 pisos.

En cuanto a la densidad y la constructibilidad esta también es subutilizada incluso respecto de la norma base.

En ese sentido, desde inmobiliaria PY dan cuenta de ciertos elementos que dificultaron el uso de la normativa de incentivos, destacando que:

“Se debió exclusivamente a que haber aumentado la cantidad de unidades del proyecto, habría obligado a incorporar estacionamientos subterráneos y eso hubiera disparado los costos del proyecto, no haciéndolo rentable”

Sin embargo, también destacan que:

“Este tipo de proyectos suele ser más ajustado a nivel de resultado, y muy sensible a los costos de construcción, que fue justamente lo que se evaluó en Matta Vial, al optar por un proyecto más acotado, pero que permitiera evitar el costo que hubiese implicado incorporar estacionamientos subterráneos” (Gerente Inmobiliario)

El segundo permiso de edificación con incentivo corresponde a Patios de Berlioz., localizado en una zona ZU5, la que fue pensada para favorecer el desarrollo de proyectos de vivienda social.

En la Tabla 8 se detallan los valores base, con incentivos y reales en diferentes aspectos como la superficie neta, la cantidad de viviendas, la densidad y la altura. Los valores base representan la situación inicial, mientras que los valores con incentivos muestran el potencial cambio en estos aspectos al aplicarlo. Los valores reales reflejan la situación efectiva después de la implementación de los incentivos.

Tabla 8: Escenarios Patios de Berlioz

BERLIOZ	BASE	INCENTIVO	REAL
Sup. Neta	20028	20028	20028
CC	2	2,4	1,15
Ocup. Suelo	0,6	0,6	0,24
Viviendas	375	429	427
Densidad	700	800	796
Altura	5	5	5

Fuente: Elaboración Propia

De acuerdo con la tabla, a diferencia del proyecto D.S.19, Patios de Berlioz aprovecha el incentivo usando prácticamente toda la densidad permitida, pero no se utiliza completamente el coeficiente de constructibilidad. Esto, al igual que en Matta Vial podría ser resultado de consideraciones como la optimización del diseño arquitectónico en favor de la rentabilidad económica del proyecto, sobre todo al tratarse de proyectos de vivienda social.

En ese sentido, aprovechar la norma al 100% supondría viviendas de mayor tamaño o localización de equipamientos, considerando que la densidad se aprovecha tanto como es posible.

De todas formas, el uso limitado de los incentivos puede ser abordado considerando diferentes factores. En primer lugar, esta la situación económica actual, y la contracción del mercado inmobiliario. En segundo lugar, el “pánico” que supone modificar un PRC, y restringir las normas urbanísticas excesivamente permisivas, lo que se expresa mediante importantes movimientos en el mercado de suelo y el mercado inmobiliario, pudiendo saturar de permisos que aprovechen la norma más laxa. Y, en tercer lugar, la falta de mecanismos claros que permitan garantizar la cuota.

En ese contexto, entre el 2017 y el 2023 se aprobaron 29 permisos de edificación, sin embargo, 18 proyectos fueron ingresados de forma posterior a la modificación del PRC, y 15 de ellos ingresaron un anteproyecto previo a la modificación, aprovechando la norma anterior.

Esto podría significar que las inmobiliarias sigan conteniendo el uso de los incentivos por un largo tiempo, sin embargo, a pesar de que existen permisos y anteproyectos próximos a perder

vigencia, no hay claridad de cuál es el panorama respecto de esto. Esta consideración se plantea desde los elaboradores del PRC y actores municipales.

Por otro lado, se observa que las transacciones registradas entre 2017 y 2023 correspondientes a propiedades sobre los 1500 m² se localizan alrededor de las principales vías de transporte (Mapa N°7). En ese sentido, el 35% se encuentra en manos de inmobiliarias, lo que coincide con las zonas de mayor desarrollo, particularmente en el eje Carlos Valdovinos y Vicuña Mackenna.

Mapa 7: Transacciones SII 2017- 2023 de propiedades sobre los 1500 m2



Fuente: Elaboración Propia

En ese sentido, a pesar de que el mundo inmobiliario critica el PRC de San Joaquín, principalmente por la limitante de altura, también felicita la incorporación de incentivos, en tanto son percibidos como una iniciativa positiva, aunque en la práctica no se puedan usar.

“Creo que hay como algunos paradigmas públicos, que atentan contra calibrar bien la norma. Yo creo que uno de esos es la altura” (Gerente Inmobiliaria)

Un terreno ubicado al lado de Vicuña Mackenna, limitando con departamental ¿por qué tiene 12 pisos en un lado, y en otro tienen 6? (Gerente Inmobiliario)

A pesar de que las críticas al incentivo se enfocan principalmente en la altura definida por el instrumento, el proyecto Matta Vial termina por dejar normativa sin utilizar, lo que podría significar que este tipo de incentivos no sea factible para proyectos D.S.19, considerando el constante aumento de los precios de suelo. Sin embargo, si el incentivo obliga a construir un tipo específico de proyecto, se corre el riesgo de expulsar la inversión, tal como se señala a continuación:

Cuando tú zonificas con obligación, el mercado se traslada para otra zona, entonces para que la integración social sea efectiva, tienes que abordar el mercado de sueldo completo, no puedes abordar digamos una zona en particular. Entonces si tú le pones más obligaciones de construcción, y la haces más pesada, los terrenos en esa zona van a bajar de precio. Pero la demanda se puede mover para otro lado (Experto en Materia Habitacional).

En ese contexto, también podría ser que el desarrollo de proyectos D.S.19 que usen el incentivo terminen compitiendo por el mismo suelo para vivienda social, tal como fue detallado en la entrevista con uno de los gerentes inmobiliarios:

La inmobiliaria compró un terreno donde había un persa, y el Estado quería comprarlo para un D.S.49. Sin embargo, ese terreno se remató, y lo compramos nosotros. Al año después, se bajó la altura de 10 pisos a seis, en pleno departamental al lado del metro. Con 8 pisos hubiese construido un D.S.19, pero la verdad es que las autoridades no tuvieron la voluntad para considerarlo (Gerente Inmobiliario)

Sin embargo, ¿qué tipo de proyecto se busca desarrollar para incorporar cuotas de vivienda subsidiada? Esta situación plantea 3 posibles alternativas. Por un lado, los D.S.19 son considerados como los proyectos de integración social por excelencia, sin embargo, podrían terminar por limitar la construcción de vivienda social para los grupos más vulnerables, lo que se encuentra respaldado

en la importancia de este programa para el desarrollo de viviendas de interés público, ya que, los inmobiliarios prefieren desarrollar este tipo de proyectos antes de uno netamente de vivienda social para grupos vulnerables.

El D.S,19 es un plan muy exitoso, y así ha sido básicamente el plan que apuntala la ejecución de la política pública a diferencia de lo que está haciendo el DS49 y el DS01, que casi ya no existe por sí solo. (CCbC)

Por otro lado, en ciertos casos los incentivos podrían significar un aporte en las zonas de densidad baja y media- baja, al favorecer el desarrollo de proyectos de vivienda social, como en el caso de Patios de Berlioz.

Por último, mediante otro tipo de mecanismos, se podría generar una cuota de vivienda subsidiada para grupos medios. Este escenario plantea que un proyecto inmobiliario regular pueda beneficiarse al maximizar el uso de la norma. De acuerdo con esto, uno de los actores municipales planteo que:

“Tal como ocurrió con el subsidio de renovación urbana, esto podría transformarse en un interesante proceso de repoblamiento de la comuna, lo que finalmente es mucho más factible si se piensa en esa misma lógica, ya que, entregando un subsidio adicional, las inmobiliarias se ven atraídas”

Sin embargo, esto encuentra una serie de limitantes. En primer lugar, no existen mecanismos claros para garantizar el cumplimiento de la cuota. Solo se deja establecido en el permiso de edificación y posteriormente en la recepción final. Esto supone grandes dificultades para el municipio, tal como lo señala uno de los actores municipales:

Desde las direcciones de obra es complejo poder aplicar los incentivos, porque no hay cómo corroborar que efectivamente se van a aplicar para vivienda de interés público, que

tenga subsidio. Aunque igual la ley dice todo, no hay un documento que pueda garantizar a las direcciones de obra que va a ser utilizado para eso.

En ese contexto, la comuna de San Joaquín genero una modificación para establecer que las viviendas generadas mediante incentivo deben ser viviendas de interés público, y no solo poder ser adquiridas mediante algún tipo de subsidio habitacional. De hecho, este fue un problema, ya que la inmobiliaria en cuestión interpreto la norma de incentivos de forma diferente al municipio.

Esto también representa una dificultad para el mundo inmobiliario, ya que se enmarca en un escenario de incerteza jurídica:

Un incentivo claro, fácil, fácil de entender y que no te genere dudas de su implementación, es una condición necesaria para que tú hagas tu evaluación de negocio. Yo solamente puedo hacer esa evaluación si es que yo veo los beneficios y los puedo contabilizar en el tiempo y traerlo a valor presente. Entonces, en la medida que tú tengas un producto que sea cierto, fácil de entender y por lo tanto evaluable, y una vez que sea evaluable, sea atractivo y te convenga, lo van a hacer. El mercado en eso no se pierde, si esto esta está bien pensada, si funciona, y los números dan, no todos, pero algunos van a decir yo voy, y si les resulta, el otro también va a decir yo voy. Pero tiene que pasar la prueba de la claridad, de la certeza (Asociación Desarrolladores Inmobiliarios).

Esta situación se condice con los elementos señalados por los expertos en normativa, ya que, por un lado, no es claro la forma en que se debe garantizar la cuota, pero, además, destacan que en general las direcciones de obras de los municipios no cuentan con las capacidades técnicas para resolver este problema.

Mercado Inmobiliario

Para evaluar la factibilidad económica del incentivo se consideró que la cuota de viviendas de interés público de los proyectos fuese compuesta por un 10% de viviendas destinadas a grupos

vulnerables, y otro 10% destinado a grupos emergentes. El resto de las unidades se calculó de acuerdo con los valores de mercado observados en ese momento, que iban entre los 2500 y 3500 UF, considerando un perfil de producto de un valor aproximado de 42 UF/M².

En ese sentido, el ejercicio consistió en adoptar una lógica de mezcla de productos inmobiliarios similar al D.S.19, con el objeto de poder atraer empresas como las que han desarrollado proyectos en la comuna. Sin embargo, el atractivo de estos proyectos es que entregan otro tipo de beneficios a la empresa, tal como lo señalan los entrevistados:

Los proyectos de integración social pueden ser un negocio como cualquier otro, si es que uno lo hacen bien. Por ejemplo, el D.S.19, si uno mira, es la única herramienta que pone un subsidio a la demanda y a la oferta (Gerente Inmobiliario).

Entonces, si bien la lógica de diversidad de productos es adecuada en referencia a los tipos de proyectos que se desarrollan en la comuna, la diferencia de mayor importancia dice relación con que este tipo de proyectos no recibe un subsidio a la oferta.

Por otro lado, también es necesario considerar que a pesar de los beneficios que entrega este tipo de proyectos, no todas las empresas los desarrollan, tal como se señala a continuación:

El proyecto de integración social que hoy día existen es fundamentalmente D.S.19. Y estos están en el borde entre los dos mundos. Hay un mundo especializado en vivienda social y que se dedicó históricamente a la vivienda básica del SERVIU, después del D.S.147 y ahora el D.S.49, y su negocio está en la construcción, más que en el de hacer un desarrollo inmobiliario. Son negocios tipo contratista, que tiene un margen chico pero seguro, que no es tan distinto a hacer un puente, o pavimentar, es un contrato de construcción. Los que están más arriba y que son un poco más inmobiliarios son los que antiguamente trabajaban en el D.S.40 o en el D.S.01, y hoy día son los que entran al D.S.19 porque saben, están habituados a esta lógica de tener un producto que eventualmente no está financiado, que van a tener que salir a buscar compradores. Entonces, cuando tú tienes que

salir a venderlo, y tienes que salir a encontrar, la aproximación es distinta. Y ese es un tipo de empresario que es diferente también. Entonces, desde la integración son más los que han estado dedicados históricamente al D.S.40, y al D.S.01 y que hoy día combinan con un D.S.49 y eventualmente con algo vivienda de mercado. Ahora, inmobiliarias que no operan en el mercado de subsidios, que actualmente podrían haber bajado hacia el mundo del D.S.19, son súper poquitas. De hecho, las que están ahí, todas ya operaban con subsidios desde antes del D.S.19. Hay algunas excepciones, de hecho, son los que trabajaron ahora en parte de lo que es la villa Panamericana, pero son la minoría.

En el caso de San Joaquín, el mercado aprovecho la permisividad del instrumento anterior para generar oferta de vivienda, considerando los importantes atributos de localización que hace a la comuna atractiva para el negocio. Sin embargo, esta oferta no considera viviendas subsidiadas ni subsidiables, a pesar de que las empresas que cuentan con permisos tienen experiencia en el rubro de la integración social.

Al levantar información a través de portales de venta inmobiliaria, se han identificado 9 proyectos que actualmente están a la venta en la comuna de San Joaquín. Estos dan cuenta de cierto grado de diversidad de productos, lo que se traduce en una variedad de precios y variedad de perfiles de residentes que pueden acceder a las distintas tipologías de viviendas.

En ese sentido, los precios aumentan de Santa Rosa al Oriente y desde Carlos Valdovinos al norte, generando 2 zonas que apuntan a grupos sociales diversos, y que dividen a la comuna mediante Avenida Las Industrias.

El primer grupo, corresponde a las inmobiliarias con proyectos de menor valor, que se localizan entre Santa Rosa y las cercanías de Avenida Las Industrias. Este está compuesto por los proyectos San Mateo, Alpha Neo Soho y Matta Vial.

El segundo grupo está asociado a proyectos inmobiliarios de mayor valor, los que se localizan al norte, entre Avenida Las Industrias y Avenida Vicuña Mackenna.

La Tabla 9 ofrece una exhaustiva comparación de los valores promedio por metro cuadrado (UF/M2) para distintas tipologías de unidades habitacionales en proyectos inmobiliarios de San Joaquín. Cada proyecto, identificado por su nombre e inmobiliaria correspondiente, presenta los valores UF/M2 para departamentos de 1 dormitorio y 1 baño (1D1B), departamentos de 2 dormitorios y 1 baño (2D1B), departamentos de 2 dormitorios y 2 baños (2D2B), departamentos de 3 dormitorios y 1 baño (3D1B), y departamentos de 3 dormitorios y 2 baños (3D2B).

Tabla 9: Valor Uf/m2 por Tipología

PROYECTO	Inmobiliaria	1D1B	2D1B	2D2B	3D1B	3D2B
Matta Vial	PY	60,65		61,12	56,32	
Smart Vicuña	Imagina	83,13	78,07	71,91		76,19
Vista Mackenna	CBS	84,95		63,66		
INC 129	Aconcagua	79,93	79,33	71,79		
Valdovinos 201	Proyección	84,07	67,39	69,35		
Residential Park Santiago	Imagina					
Alpha Neo Soho	FDI	72,62	66,16	66,89		
San Mateo	Inmobiliaria Todos Los Santos				46,02	57,07
Pintor Cicarelli II	Maestra		64,66			

Fuente: Elaboración Propia

En lo que respecta a las unidades de 1 dormitorio y 1 baño (1D1B), se evidencia que la mayoría de los proyectos cuenta con valores superiores a 80 UF/M2. Sin embargo, destaca la considerable diferencia en el caso del proyecto "Matta Vial" de la inmobiliaria PY, que exhibe un valor significativamente menor, lo cual se explica principalmente porque es un proyecto acogido al programa D.S.19, y se ubica en las proximidades de Avenida Santa Rosa.

Asimismo, en el caso de "Alpha Neo Soho," situado en Pintor Cicarelli, se registra un valor de 73,88 UF/m2 para las unidades de 1 dormitorio y 1 baño. Aunque estas unidades presentan

precios superiores a las del proyecto D.S.19, se observa que el valor es significativamente más bajo en comparación con otros proyectos.

En la categoría de 2 dormitorios, se presenta la variante de 2 dormitorios y 1 baño. En este contexto, "Residencial Park Santiago" y "Smart Vicuña" de Inmobiliaria Imagina exhiben valores cercanos a las 80 UF/M², situándose en el segmento más alto de la categoría. En contraste, "Alpha Neo Soho" de FDI y "Pintor Cicarelli II" de Maestra compiten con valores próximos entre sí.

Esta diversidad de precios entre los dos grupos es destacable, ya que, evidencia distintos enfoques en el desarrollo inmobiliario, tanto en términos de ubicación como de estrategias comerciales por parte de cada inmobiliaria.

Por otro lado, en los departamentos de 2 dormitorios y 2 baños, la inmobiliaria PY ofrece los valores más bajos, y estos se encuentran en el tope de precio que se observa en este proyecto. En esta tipología y en la de 3 dormitorios y 2 baños, se repite la lógica observada anteriormente, donde Inmobiliaria imagina presenta las alternativas de mayor valor.

En la tipología de viviendas que cuenta con tres dormitorios y un baño, resulta notable destacar que en el caso de San Mateo y Matta Vial, se erigen como las únicas opciones dentro de esta categoría. Por otro lado, ambos proyectos presentan los valores más bajos dentro de la comuna. para todas las tipologías disponibles.

Por último, los proyectos que cuentan con tipologías de 3 dormitorios 2 baños corresponden a Imagina, y a Valdovinos 201.

La tabla N°10 proporciona un resumen de la diferencia porcentual promedio en el valor por metro cuadrado, expresado en Unidades de Fomento (UF), para diversos proyectos inmobiliarios en tres tramos de subsidios: tramo 1, tramo 2 y tramo 3.

Tabla 10: Diferencia % Valores Subsidios

Proyecto	Tramo 1 %	Tramo 2 %	Tramo 3 %
Alpha Neo Soho	62,10	44,87	24,20
INC 129	65,14	49,30	30,28
Matta Vial	57,80	38,62	15,60
Pintor Cicarelli II	62,42	45,34	24,84
Residential Park Santiago	72,40	59,86	44,81
San Mateo	61,45	43,92	22,90
Smart Vicuña	71,55	58,62	43,11
Valdovinos 201	66,47	51,23	32,94
Vista Mackenna	65,34	49,58	30,68

Fuente: Elaboración Propia

De acuerdo con eso, se observa una discrepancia porcentual promedio entre el valor promedio de un departamento en los diversos proyectos inmobiliarios de la comuna de San Joaquín y el valor máximo que se puede pagar con un subsidio, categorizado en tres tramos: Tramo 1 (1100 UF), Tramo 2 (1600 UF) y Tramo 3 (2200 UF).

Por ejemplo, si la diferencia porcentual es del 61,05%, esto significa que el valor real por metro cuadrado en Alpha Neo Soho es aproximadamente un 61,05% mayor que el costo que puede ser cubierto por el subsidio asociado al Tramo 1.

Entonces, en este contexto, la diferencia porcentual representa la proporción en la cual el valor real por metro cuadrado de los proyectos inmobiliarios excede el límite cubierto por el subsidio en cada tramo específico. Dado que la diferencia porcentual refleja cuánto más alto es el valor real en comparación con el subsidio, es posible inferir que la oferta inmobiliaria de San Joaquín no permite adquirir viviendas con el uso de subsidios, con la salvedad de una excepción.

En el caso específico de Matta Vial, la diferencia porcentual del 15,60% en el Tramo 3 indica que el valor real por metro cuadrado excede en un 15,60% el límite de compra que el tramo puede cubrir. Sin embargo, este es un proyecto acogido al subsidio D.S.19, y en este caso, es posible adquirir un departamento de 2800 UF utilizando subsidio para clases medias.

En el análisis de Alpha Neo Soho y San Mateo, ambos proyectos parecen presentar situaciones similares a Matta Vial. La diferencia porcentual en el Tramo 3 indica que los valores reales por metro cuadrado superan en esos porcentajes el límite cubierto por el subsidio del Tramo 3. En ese sentido, San Mateo cuenta con el menor valor UF/M2, y este corresponde a la tipología de 3 dormitorios y 1 baño. Sin embargo, salvo el proyecto Matta Vial, la oferta inmobiliaria en San Joaquín no permite hacer uso de subsidios.

Respecto del proyecto con incentivo, de las 96 unidades construidas, 20 son para grupos vulnerables, 22 unidades para sectores emergentes, y el resto de las unidades es posible venderlas en el mercado, utilizando subsidios para clases medias.

Sin embargo, si la inmobiliaria hubiese construido un proyecto que no fuese D.S.19, la cantidad de unidades a la venta hubiese sido considerablemente mayor generando viviendas similares a las observadas en los proyectos San Mateo y Alpha Neo Soho. El punto es ¿por qué no lo hicieron?

La respuesta a esto es otorgada desde la inmobiliaria, que señalan lo siguiente:

“Los proyectos DS19, tienen una ventaja importante a nivel de comercialización, por los subsidios y bonos que se otorgan a los sectores medios, y que lo hacen muy competitivo en ventas con respecto a la competencia” (Gerente Inmobiliario)

En el caso del proyecto Matta Vial, solo se construyen 20 viviendas para grupos vulnerables y 22 para sectores emergentes, y el resto está considerado para clases medias subsidiadas.

Sin embargo, este tipo de proyecto está muy limitado, ya que:

El terreno no puede ser D.S.19 cuando tienes cuatro pisos o doscientas viviendas por hectárea. No puedo, porque el negocio no da, Precio por Cantidad. P por Q. Si tengo un Q chiquitito, estoy obligado a aumentar el P. Y al aumentar el P salgo de la integración social (Gerente Inmobiliaria)

El PRC planteó la posibilidad de generar proyectos que incorporen una cuota de vivienda subsidiada con los mismos estándares de mezcla social del D.S.19, sin embargo, a diferencia del D.S.19, esto solo es un incentivo, y no está asociado a otro tipo de ventajas, que es lo que finalmente atrae a los inmobiliarios para el desarrollo de este tipo de proyectos, tal como se señala a continuación:

Los beneficios tributarios son excesivamente mucho más atractivos para un desarrollador que un beneficio de norma, de constructibilidad. Y esto no se piensa desde la cámara como una medida eterna. Sabemos que estamos pasando un problema de acceso a la vivienda históricamente complejo (Representante CCbC)

Integración Social en los Mecanismos de Incentivos

La integración social es problemática en relación con la forma en que se plantea desde la política pública, con foco en el proyecto inmobiliario, y al servicio del mercado. Por otro lado, las consideraciones sobre equidad urbana son bastante generales, y no se hacen cargo de las diferentes escalas donde se inserta el proyecto. En consideración con esto, uno de los expertos en políticas de vivienda señala lo siguiente:

Una perspectiva de derecho a la ciudad no es compatible con una perspectiva de mix social, porque en el fondo no existe el derecho a vivir al lado de un rico. Todas las justificaciones de mix social son justificaciones por externalidad. Por ejemplo, trabajar para los grupos más ricos, atraer equipamiento, que los jardines van a estar más limpios, etc. Que haya mix social para que a los pobres les chorree algo. Pero en realidad eso no es compatible con una ciudad basada en la provisión masiva de bienes públicos urbanos, una política urbana tiene que basarse en eso, en que el Estado o los privados, o que el Estado va apoyando a los privados.

La Tabla 9 presenta las consideraciones levantadas respecto de la integración social en el contexto del uso de incentivos normativos establecidos en el PRC por parte de diversos actores, (organizados en filas), y su evaluación en diferentes aspectos, representados en columnas. La marca "X" indica si el actor hace referencia al aspecto evaluado (DS19, Insuficiente, Funcional, Física).

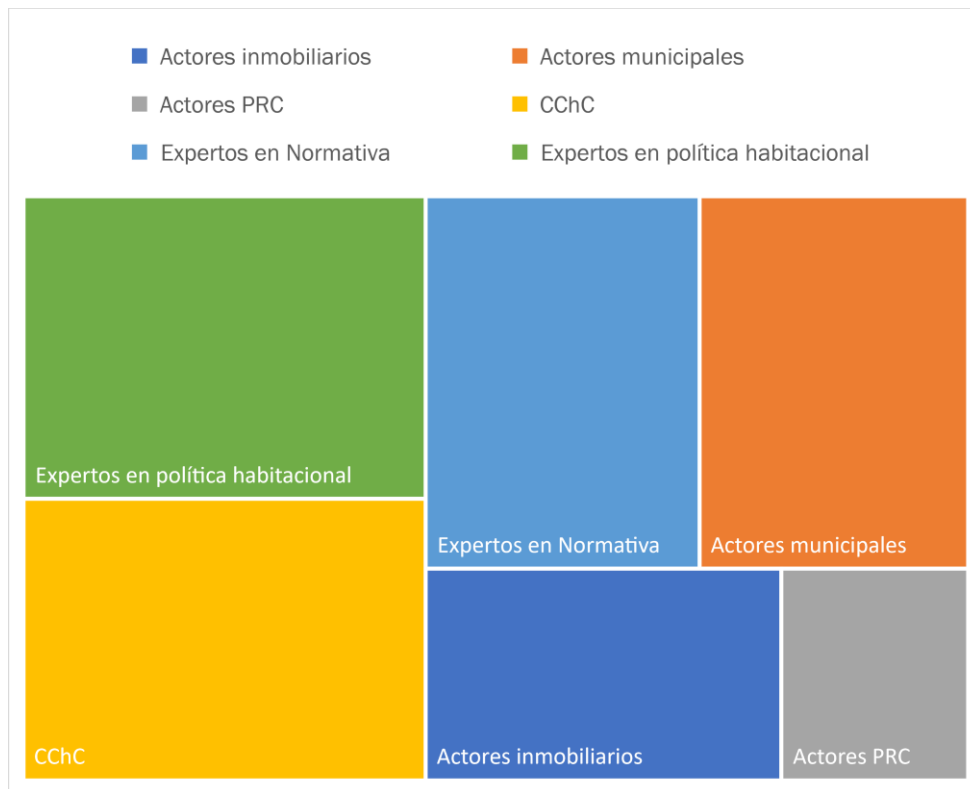
Tabla 11: Consideraciones de Integración Social

Actores/Valoración	DS19	Insuficiente	Funcional	Física
Municipales		X	X	
CChC		X	X	X
Inmobiliarios	X		X	X
Académicos		X	X	
Normativa			X	
Elaboradores PRC			X	

Fuente: Elaboración Propia en base a Entrevistas

Por otro lado, el gráfico 1 proporciona una visualización de la importancia relativa del concepto de integración social, y específicamente muestra cómo los diferentes actores valoran la integración social en relación con otros aspectos que consideran relevantes para el cumplimiento de una cuota de vivienda de interés público.

Gráfico 2: Importancia Ponderada de la Integración Social



Fuente: Elaboración Propia en Base a Entrevistas

Los expertos en política habitacional cuestionan que las cuotas de vivienda establecidas mediante incentivos normativos puedan ser eficaces para favorecer la integración social, ya que, en primer lugar, no hay claridad de lo que significa integración social, sin embargo, que las políticas de vivienda apunten a generar mezcla social tanto como lo permita el mercado, presupone que juntar grupos socioeconómicos diversos, soluciona temas que en realidad tienen que ver con problemas estructurales.

En ese sentido, los diferentes actores coinciden en la importancia que tiene una adecuada accesibilidad a servicios y equipamientos, siendo es un elemento fundamental a la hora de hablar de integración social, por lo menos respecto a la dimensión funcional de esta, siendo un elemento más relacionado con la equidad urbana.

Se critica la lógica de que sea el mercado quien tiene la capacidad de atraer servicios y equipamientos, ya que, hay una serie de servicios públicos urbanos que deben ser garantizados por el estado:

La provisión masiva de bienes públicos urbanos, una política urbana tiene que basarse en eso, en que el Estado o los privados, o que el Estado apoyando a los privados. Como quieran, eso no es otra discusión. Pero que en el fondo lleguen bienes públicos urbanos a todos (Experto en Políticas de Vivienda).

De acuerdo con eso, el sector privado, valora positivamente los estándares de ubicación establecidos por el Decreto Supremo 19, y reconoce que la integración social debe considerar estos atributos para localizar vivienda, sin embargo, destacan la dificultad de encontrar terrenos de este tipo. En ese sentido, es importante recalcar que este tipo de proyectos generalmente se desarrolla fuera del anillo de Américo Vespucio, y tiene mejores resultados en ciudades intermedias. Además, tiene a localizarse en zonas similares a las de la vivienda social clásica (Larenas, 2021).

Por otro lado, la visión de integración social desde los municipios está asociada a la necesidad de producir viviendas sociales para los grupos más vulnerables, entendiendo que, en cierto tipo de proyectos, esto podría ser aceptado por los inmobiliarios. El punto, es que el rango de mezcla social aceptado en general se observa similar al D.S.19. En ese sentido se planteó la siguiente dificultad:

Es difícil orientar mucho la inversión, porque las inmobiliarias en general son súper poco creativas, o sea, están muy acostumbradas a repetir un cierto modelo, y la verdad es que lo que hacen es repetir una fórmula que está más o menos clara, no hay mucha innovación en esa industria. Y yo creo que ahí hay que ayudar a las inmobiliarias a que se abran a eso, con cierta certeza, te fijas, una cooperación un poco mayor, me imagino (Actor Municipal).

En el sentido la dificultad de los incentivos no solo tiene que ver con un cálculo económico, sino que también tienen que ver con la facilidad normativa para los inmobiliarios. Todo esto

configura un escenario complejo, sobre todo si se busca avanzar en integración social mediante mecanismos de mercado.

Para los expertos en normativa urbana existe una visión errada de la integración social, ya que, tanto en los organismos públicos como en los privados tienden a comprender el D.S.19 como un proyecto de vivienda de integración, cuando no lo es. La gente que vive ahí es de estratos sociales similares.

IX. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Incentivos Normativos y Producción de Vivienda Subsidiada

La normativa de incentivos se configura como un mecanismo a través del cual el Estado no solo regula, sino que también colabora activamente con el sector privado, buscando un equilibrio entre el desarrollo inmobiliario y la inclusión de viviendas de interés público. Esta dinámica compleja trata de ser abordada para entender cómo las estrategias estatales y las preferencias del mercado convergen en la implementación de cuotas en proyectos inmobiliarios.

En ese sentido, la primera observación da cuenta de la incapacidad del marco jurídico para modificar los fundamentos del modelo neoliberal, que finalmente solo es capaz de proponer medidas superficiales que no abordan las dinámicas excluyentes del capitalismo, y siguen buscando soluciones al problema de la vivienda con medidas poco efectivas. Esto, en lugar de proponer alternativas que se hagan cargo de las raíces del problema, como la redistribución del ingreso, la regulación del mercado inmobiliario o la ampliación de servicios públicos (Hidalgo, et al, 2022).

En el caso del acceso a la vivienda, esta se encuentra fuertemente anclada al endeudamiento de las familias, y en esta lógica se generan instrumentos y políticas que continúan dando soporte a esta dinámica. Este es el caso del D.S.19, este es un programa de subsidios, que cuenta con una parte inmobiliaria, o sea, entre un 20% y un 25% de las viviendas son entregadas mediante un D.S.49, y son pensadas para los grupos más vulnerables. Sin embargo, el otro 75% o 80% restante a pesar de recibir un vóucher por parte del estado, debe complementar el pago de la vivienda a través de un crédito hipotecario.

Este instrumento es tremendamente valorado por el mundo privado, en tanto otorga una serie de beneficios para el negocio, y permite generar productos que pueden ser comercializados en el mercado de viviendas subsidiadas o subsidiables, otorgando beneficios adicionales a los grupos medios que estén dispuestos a vivir con grupos sociales de menor estatus.

Sin embargo, la estrategia de los incentivos normativos dice relación con que, al incluir una cuota de vivienda de interés público, el privado pueda aumentar la rentabilidad de su negocio. La lógica subyacente de estos estaría anclada en el marco del urbanismo proempresarial, donde el estado, por una parte, genera condiciones para propiciar un entorno favorable para el actuar de los privados, pero, además, permite que estas lógicas operen dentro de las estructuras estatales (Ward, 2003).

De acuerdo con lo planteado por los diferentes grupos de entrevistados, la idea es que los incentivos cuenten con mecanismos de gestión que permitan atraer empresas inmobiliarias para generar vivienda de interés público. En ese sentido, ¿cuáles son las condiciones en las que el mundo privado estaría dispuesto a operar?

En el caso de la comuna de San Joaquín, existe un bajo uso del nuevo PRC, que si bien fue modificado en noviembre de 2019, solo registra tres permisos aprobados bajo este nuevo marco, siendo dos de ellos, proyectos del SERVIU y el tercero correspondiente a un proyecto DS19 de inmobiliaria PY.

En ese contexto, se plantean una serie de barreras que pueden estar limitando la acción del incentivo, sin embargo, un primer elemento a considerar es que este debe ser calculado de tal forma que no expulse la inversión inmobiliaria a otras comunas, ya que los ingresos que esto implica son fundamentales para la obtención de recursos de los municipios.

Esta situación plantea diferentes alternativas para evaluar la implementación de incentivos normativos en los instrumentos de planificación territorial. Por ejemplo, limitarlos a zonas muy específicas para no expulsar la inversión, y que otorguen beneficios de norma muy superiores respecto de la norma base. El problema es que en comunas como San Joaquín, que compiten con comunas más atractivas para las inmobiliarias, no tiene sentido considerar un mecanismo tan drástico, ya que, en primera instancia el municipio necesita recursos.

En la comuna de Recoleta (López, et al, 2014), se observó un cambio significativo en su patrón espacial de producción inmobiliaria después de la aprobación de un nuevo PRC en 2005. Antes de este cambio, Avenida Perú concentraba una gran parte de la producción inmobiliaria de la comuna, sin embargo, el nuevo instrumento introdujo regulaciones menos permisivas en términos de altura y densidad, provocando una disminución en la zona, y una dispersión hacia otros sectores del territorio comunal.

En ese sentido, Recoleta trasladó la oferta inmobiliaria a otra zona de la comuna, lo que podría ser un elemento interesante para considerar, ya que, en los bordes de la comuna de San Joaquín se generaron modificaciones importantes respecto de la norma anterior, lo que podría limitar el uso del incentivo en esa zona, sin embargo, en las zonas de baja y media densidad podría existir un potencial de desarrollo interesante.

Segmentación de la Demanda

De acuerdo con Harvey (1979), la lógica de segmentación en el mercado de la vivienda da cuenta de la multiplicidad de submercados, los que se organizan de forma estratificada, y se caracterizan por las barreras de acceso referentes a ubicación, precio y tipología. Por lo tanto, las elecciones residenciales se confinan a un segmento de la oferta de vivienda que cada grupo puede adquirir, considerando las limitaciones económicas que influyen en la accesibilidad a determinados tipos de viviendas.

En el análisis de la oferta inmobiliaria en la comuna de San Joaquín se revela la diversidad de productos inmobiliarios reflejando una variedad de precios y perfiles de residentes. En ese sentido, se observa la presencia de inmobiliarias como Imagina, que cuentan con los precios más elevados de la comuna, y actualmente tienen su mayor mercado en Ñuñoa. En contraste, otro grupo de inmobiliarias que actualmente desarrollan proyectos convencionales, también cuentan con desarrollos de vivienda subsidiada, principalmente D.S.19. En ese sentido, estas últimas son

las que presentan los precios más bajos dentro de la oferta comunal, sin necesariamente estar desarrollando este tipo de proyectos en San Joaquín.

En ese sentido, la comuna da cuenta de un mercado limitado para el uso de subsidios, aunque la oferta inmobiliaria regular permite observar una distancia razonable entre los precios de los proyectos que se encuentran entre Avenida Santa Rosa y Avenida Las Industrias, con los valores de los subsidios tramo 3. Esto, considerando que uno de los proyectos localizados en dicha zona corresponde a un D.S.19.

Mezcla Social en Proyectos Inmobiliarios

Existen políticas de desagregación que han logrado insertar hogares de bajo estatus en barrios de alto estatus previamente segregados, como se ha observado en algunos casos en Estados Unidos, Brasil y Colombia, las que se han centrado principalmente en trasladar a las familias a viviendas existentes mediante vouchers y asistencia, o en proporcionar incentivos de densidad para nuevos desarrollos que incluyan vivienda social (Ruiz Tagle, 2019).

Sin embargo, a diferencia de las políticas de desagregación de viviendas económicas en áreas de alto estatus, en San Joaquín se busca ubicar viviendas económicas en proyectos dirigidos a grupos medios. Esto enmarcado en la importancia de la ubicación estratégica de la comuna, que ofrece la oportunidad de situar viviendas de interés público con mejores características de accesibilidad en comparación con la vivienda social tradicional. En ese sentido, el marco institucional tiene un rol fundamental en la ciudad capitalista, ya que la regulación urbana y el comportamiento del sector inmobiliario están estrechamente relacionados.

De acuerdo con eso, el resultado más interesante obtenido de las entrevistas dice relación con la disposición a la mezcla social en un mismo proyecto inmobiliario. En el caso de los inmobiliarios estos dan cuenta de que la mezcla ideal esta dada por el D.S.19, sin embargo, es un modelo de negocio difícil de implementar en zonas donde el valor de suelo supera las UF7m2.

A pesar de eso, la gran duda es si se logra o si es posible juntar grupos socioeconómicos diversos en este tipo de proyectos. De acuerdo con el estudio realizado por Larenas (2021), en los D.S.19 las familias de grupos vulnerables y medios tienden a ser homogéneas en términos socioculturales. Sin embargo, enfrentan vulnerabilidades económicas y laborales diferenciadas. Es decir, la reducida diferencia entre los distintos tramos podría indicar una mezcla social limitada.

De acuerdo con Ruiz Tagle (2016) la integración de diferentes estratos sociales en este tipo de proyectos ha evidenciado limitaciones importantes. La experiencia internacional muestra que cuando la mezcla social se convierte en la norma, los conjuntos construidos ya no son exclusivamente de vivienda social, sino que contienen solo un porcentaje limitado de este tipo de viviendas (30-40%), lo que reduce el parque habitacional para los grupos sociales más vulnerables.

Para esto es necesario considerar que a pesar de que esta sea una comuna con una gran cantidad de población de estratos bajos y medios- bajos, los desarrollos inmobiliarios convencionales han estado orientados a generar viviendas para las clases medias, lo que podría evidenciar que en general estos grupos de menor ingreso no han sido un impedimento para que lleguen grupos de mayor estatus.

Sin embargo, esto no permite decir que la disposición a vivir con grupos sociales diversos se pueda materializar en un mismo proyecto inmobiliario, lo que queda en evidencia al plantear como estándar la mezcla social que ofrece el D.S.19, o que, en el mejor de los casos, se pueda evaluar localizar viviendas que puedan acceder a subsidios de clases medias en ciertos proyectos.

En ese sentido, es claro que la mezcla social para la que existe disposición realmente no podría ser considerada como tal, sin embargo, este mecanismo eventualmente podría funcionar para generar algunas unidades de vivienda de interés público, pero, incluso si consideramos que ese es el objetivo principal del incentivo, las dificultades técnicas que supone su uso, limitan su rango acción.

En la lógica del urbanismo proempresarial, se justifica la interconexión entre los incentivos normativos y mercado, ya que estos mecanismos pretenden influir en la producción de viviendas de interés público en la medida que sean atractivos, y puedan direccionar la inversión hacia áreas específicas, favoreciendo la integración social. Esto se constituye como un elemento perverso, ya que, si los privados consideran que el incentivo no es lo suficientemente bueno, buscan terrenos donde observen condiciones más rentables (López, 2014)

Por lo tanto, entendiendo que los incentivos son mecanismos de mercado que buscan favorecer el desarrollo de vivienda social, una de las grandes dificultades es que se limitan a poder funcionar en la medida que el grado de mezcla social sea el que los inmobiliarios consideren como aceptable para el negocio, lo que se contradice respecto de la apertura que muestran al desarrollo de este tipo de proyectos.

En ese sentido, si bien, la mezcla social es muy valorada como política pública, no podemos olvidar que para que se pueda materializar en proyectos inmobiliarios, es primordial que el mercado vea la posibilidad de generar un negocio rentable. Por lo tanto, para evaluar en qué medida los incentivos normativos pueden contribuir a esto, es necesario ahondar en cuales son las condiciones que lo permitirían.

Las entrevistas revelaron que, al otorgar beneficios económicos y fiscales a ciertos proyectos, no solo incentivan la construcción de viviendas accesibles, sino que también facilitan la integración de distintos estratos sociales en una misma comunidad. Sin embargo, esto es contrario a los hallazgos establecidos por Larenas (2019) en la evaluación de programa D.S.19, quien da cuenta de la presencia de estratos próximos, y la falta de relación entre quienes se consideran clase media y los grupos vulnerables.

También, diversos actores entrevistados resaltaron la necesidad de desarrollar mecanismos de arriendo asociados a los incentivos normativos como una estrategia para potenciar la generación de proyectos de vivienda integrada.

Desde el ámbito privado, se sugirió considerar modelos como los Multifamily, destacando su capacidad para facilitar la movilidad entre residentes y, por ende, lo que podría significar una mayor mezcla social. La flexibilidad que ofrecen estos modelos en términos de arrendamiento podría contribuir a superar las barreras asociadas con la segmentación socioeconómica.

La discusión en torno a la implementación de mecanismos de arriendo destaca la complejidad de equilibrar la viabilidad económica de los proyectos con la necesidad de preservar la calidad de las viviendas de interés público a lo largo del tiempo.

El análisis de la eficacia de los incentivos normativos de integración social en San Joaquín revela un escenario donde la adopción de estos mecanismos se ve condicionada por múltiples factores. En primer lugar, se observa que la industria inmobiliaria se encuentra en un momento de contracción, lo cual afecta la disposición de los desarrolladores para participar en proyectos de vivienda integrada. Esta coyuntura económica puede estar contribuyendo a la baja utilización de los incentivos establecidos.

Sin embargo, más allá de las condiciones económicas, los resultados también sugieren la existencia de un problema de percepción por parte del mundo privado. La reticencia de los desarrolladores a adoptar los incentivos normativos podría estar relacionada con la desconfianza o la falta de claridad sobre los beneficios reales de estas políticas.

Esta brecha entre la normativa establecida y su implementación efectiva destaca la importancia de abordar no solo los aspectos económicos que implican la evaluación del incentivo, sino también, considerar que desde el nivel central se debe definir un mecanismo que pueda garantizar el cumplimiento de la cuota, ya que los municipios no cuentan con las capacidades técnicas para adjudicarse esa labor.

X. CONCLUSIONES

Los beneficios e incentivos normativos establecidos en el Plan Regulador de la comuna de San Joaquín pueden favorecer la integración social funcional, en la medida que las unidades de vivienda subsidiada se localicen en zonas con buena accesibilidad a equipamiento urbano.

En ese sentido, la Ley de Integración Social, promulgada en 2022, si bien, introdujo cambios significativos en la planificación urbana con el objetivo de fomentar la construcción de viviendas de interés público, enfrenta desafíos que podrían limitar su efectividad y generar consecuencias no deseadas.

Por un lado, uno de los principales problemas es el riesgo de saturación al imponer una cuota mínima obligatoria del 5% de viviendas de interés público en comunas que ya tienen una alta concentración de este tipo de viviendas. Esto podría llevar a una mayor segregación de la población vulnerable en ciertas áreas, en lugar de promover una integración social y urbana efectiva. Es decir, se pueden reproducir los patrones de segregación.

En ese sentido, las limitaciones que supone generar integración social mediante un mecanismo de mercado también pueden terminar por excluir a los grupos más vulnerables que no tienen capacidad de endeudamiento suficiente o que no cumplen con los requisitos crediticios, ya que, la tendencia puede ser incluir cuotas de vivienda de interés público para los grupos medios. Esto significa que aquellos que más necesitan vivienda social pueden quedar fuera del acceso a esta. (Hidalgo, et al, 2022).

De acuerdo con eso, surge como un elemento relevante la complejidad de reunir grupos socioeconómicos diversos en proyectos inmobiliarios. La segmentación de la demanda y la reticencia de los desarrolladores inmobiliarios a generar mezclas sociales consideradas "explosivas" limitan la viabilidad de estos proyectos, ya que, es probable que traten de evitar cuotas de viviendas para grupos vulnerables.

Además, la falta de alternativas viables para cumplir con la cuota mínima de viviendas de interés público podría afectar el desarrollo de proyectos habitacionales y la calidad de vida de los beneficiarios. En ese sentido, es fundamental considerar otras formas de cumplimiento, como el pago de un aporte monetario en lugar de la construcción de unidades habitacionales o la cesión de suelo para proyectos futuros de vivienda de interés público en la zona.

No hay que olvidar que para los privados el énfasis está puesto en la rentabilidad del proyecto y no en abordar las desigualdades sociales, por lo tanto, considerar el cumplimiento de una cuota de vivienda de interés público jamás debe afectar el negocio, lo que es una dificultad si se busca generar proyectos inmobiliarios que cuenten con una cuota de vivienda subsidiada, y particularmente enfocada a grupos vulnerables.

En ese sentido, la eficacia de los beneficios e incentivos normativos depende de generar otros mecanismos que sean atractivos para el mundo privado, de lo contrario los privados solo van a considerar el uso de incentivos en la medida que puedan generar proyectos D.S.19, lo que terminaría por acotar el rango de acción de estos. Se sugiere que estos mecanismos evolucionen hacia la promoción de viviendas de interés público destinadas al arrendamiento, ya que, esto podría alinear mejor los incentivos con la lógica del mercado.

BIBLIOGRAFÍA

- Banco Interamericano de Desarrollo (BID). (2014). Financiamiento de la vivienda en Chile (Nota Técnica). Recuperado de <https://webimages.iadb.org/publications/english/document/Financiamiento-de-la-vivienda-en-Chile.pdf>
- Brito, M. (2020). Participación del sector privado en la producción de vivienda subsidiada en la Región Metropolitana entre los años 1978 y 2018. Disponible en <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/178060>
- De Mattos, C. (2010). Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina: De la ciudad a lo urbano generalizado. *Rev. Geo. Norte Grande*, (47), 81-104.
- Delgadillo, Víctor. (2021). Financiarización de la vivienda y de la (re)producción del espacio urbano. *Revista INVI*, 36(103), 1-18. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582021000300001>
- Fuster-Farfán, Xenia. (2019). Las políticas de vivienda social en Chile en un contexto de neoliberalismo híbrido. *EURE* (Santiago), 45(135), 5-26. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612019000200005>
- González, A. (2018). Vulnerabilidad. En N. Darat y H. Sir (Eds.), *El ABC del neoliberalismo II* (pp. 153-170). Communes.
- Hidalgo Dattwyler, R. (1999). La vivienda social en Chile: La acción del Estado en un siglo de planes y programas. *Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, N° 45 (1), ISSN 1138-9788. <https://repositorio.uc.cl/server/api/core/bitstreams/ab3e1b9a-94a3-455f-9e14-df9558bd80d8/content>

- Hidalgo Dattwyler, Rodrigo. (2007). ¿Se acabó el suelo en la gran ciudad?: Las nuevas periferias metropolitanas de la vivienda social en Santiago de Chile. EURE (Santiago), 33(98), 57-75. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612007000100004>
- Hidalgo, Rodrigo, Vergara-Constela, Carlos, & González-Rodríguez, Miguel. (2022). Las condiciones de la urbanización y la producción de naturaleza en ciudades litorales chilenas. Los casos de Valparaíso y Coquimbo. EURE (Santiago), 48(145), 1-24. <https://dx.doi.org/10.7764/eure.48.145.03>
- Larenas, J. (2021, 5 de abril). Análisis del Programa de Integración Social y Territorial que regula el Decreto N°19 (V. y U.) de 2016. Portugal N°84, Santiago de Chile. Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Recuperado de <https://www.fau.uchile.cl>
- Larraín, C. (2019). Incentivos normativos para la integración social: Modelación y análisis. Revista CIS, 16(26), 13-33. ISSN-e 0719-2177. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7395682>
- López- Morales, E. Gasic, I. & Meza, D. Urbanismo pro-empresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago. Revista INVI, Santiago , v. 27, n. 76, p. 75-114, nov. 2012 . Disponible en <http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-
- Maturana, B. y Romano, S. (2015). Housing for social integration: Beyond physical proximity. Presentado en 31th International Conference PLEA 2015 Architecture in (R)Evolution, Bologna, Italy.
- Marshall, C., Flores, M., Altamirano, H., Carrasco, J., (2020). Mecanismos de incentivos y accesibilidad urbana: Aportes para la planificación urbana local. Documento para Política Pública N°10. Centro de Desarrollo Urbano Sustentable, Santiago

- Monardes, P. (2020). Integración social urbana en Chile : desarrollo del concepto, propuestas de gobernanza y escalas de implementación en políticas públicas urbanas. Disponible en <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/178017>
- Owens, A. (2017). How do people-based housing policies affect people (and place)? *Housing Policy Debate*, 27(2), 266-281. <https://doi.org/10.1080/10511482.2016.1169208>.
- Municipalidad de San Joaquín. (2019). Plan Regulador Comunal de San Joaquín. Ordenanza. Recuperado de <https://redsanjoaquin.cl/nuevositio2018/wp-content/uploads/2019/11/Ordenanza%20PRC%20SJ.pdf>
- Primer informe. Estudio de casos de proyectos de integración social. Licitación ID 587-45-LE16. (2016). Santiago, Chile: Centro UC Políticas Públicas. Recuperado de https://politicaspUBLICAS.uc.cl/wp-content/uploads/2018/03/20161215-Informe-1_minvu_final.pdf
- Riffo, J. (2023). Déficit habitacional: Chile vuelve al nivel de 1996. *Interferencia*. <https://interferencia.cl/articulos/deficit-habitacional-chile-vuelve-al-nivel-de-1996>
- Rodríguez, A., & Sugranyes, A. (2005). Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social. Santiago de Chile: Ediciones SUR.
- Ruiz-Tagle, J. (2016). La persistencia de la segregación y la desigualdad en barrios socialmente diversos: un estudio de caso en La Florida, Santiago. *EURE (Santiago)*, 42(125), 81-108. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612016000100004>
- Ruiz-Tagle, J. (2016). La segregación y la integración en la sociología urbana: revisión de enfoques y aproximaciones críticas para las políticas públicas. *Revista INVI*, 31(87), 9-57. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582016000200001>

- Ruiz-Tagle, Javier, & Romano, Scarlet. (2019). Mezcla social e integración urbana: aproximaciones teóricas y discusión del caso chileno. *Revista INVI*, 34(95), 45-69. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582019000100045>
- Sabatini, F. & Brain, I.. (2008). La segregación, los guetos y la integración social urbana: mitos y claves. *EURE (Santiago)*, 34(103), 5-26. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612008000300001>
- Sabatini, Francisco, Cáceres, Gonzalo, & Cerda, Jorge. (2001). Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. *EURE (Santiago)*, 27(82), 21-42. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612001008200002>
- Sabatini, F. & Wormald, G. (2013). Segregación de la vivienda social: reducción de oportunidades, pérdida de cohesión. En F. Sabatini, G. Wormald & A. Rasse (Eds.), *Segregación de la vivienda social: ocho conjuntos en Santiago, Concepción y Talca* (págs. 12-31). Santiago, Chile: Colección Estudios Urbanos UC.
- Sabatini, Francisco, & Vergara, Luis. (2018). ¿Apoyo a lugares o apoyo a personas? Dos proyectos chilenos de vivienda socialmente integrada. *Revista INVI*, 33(94), 9-48. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582018000300009>
- Santana-Rivas, Daniel. (2020). Geografías regionales y metropolitanas de la financiarización habitacional en Chile (1982-2015): ¿entre el sueño de la vivienda y la pesadilla de la deuda?. *EURE (Santiago)*, 46(139), 163-188. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612020000300163>
- Segura, M. (2020). La importancia de la segmentación de mercado en el marketing inmobiliario. Recuperado de <https://marketinmobiliario.cl/la-importancia-de-la-segmentacion-de-mercado-en-el-marketing-inmobiliario/>

- Smolka, M, & Amborski, D. (2003). Recuperación de plusvalías para el desarrollo urbano: una comparación inter-americana. EURE (Santiago), 29(88), 55-77. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612003008800003>
- Terrones Ribas, A. (2011). Segregación residencial y segmentación del mercado de la vivienda. El caso de la población de origen filipino en el Raval de Barcelona (Tesis doctoral). Universitat Autònoma de Barcelona, España. [https://hdl.handle.net/\[Número_de_hdl\]](https://hdl.handle.net/[Número_de_hdl])
- Trivelli, P. (2022). Análisis trimestral, 40 años de Boletín. Boletín de Mercado de Suelo Urbano, Área Metropolitana de Santiago, Boletín N° 160 segundo trimestre, Pablo Trivelli y Cía. Ltda. Trivelli, P.
- Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo. (2021). Análisis del Programa de Integración Social y Territorial que regula el Decreto N°19 (V. y U.) de 2016 (Informe). Portugal N°84, Santiago de Chile. Recuperado de <http://biblioteca.digital.gob.cl/handle/123456789/3690>
- Vicuña del Río, Magdalena. (2013). El marco regulatorio en el contexto de la gestión empresarialista y la mercantilización del desarrollo urbano del Gran Santiago, Chile. Revista INVI, 28(78), 181-219. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582013000200006>
- Ward, K. (2003). Entrepreneurial Urbanism, State Restructuring and Civilizing 'New' East Manchester. Area, 35(2), 116-127. <https://www.jstor.org/stable/20004302>
-
-
-
-
-

ANEXOS

Anexo N°1

FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Eficiencia de los Beneficios e Incentivos Normativos de Integración Social

Daniela Francisca Reyes Piña

Tesis para obtener el grado de Magíster en Desarrollo Urbano

Usted ha sido invitado a participar en una Tesis de Magíster en Desarrollo Urbano guiada por el académico Pablo Guzmán Martínez. Este proyecto tiene como objetivo central analizar la efectividad de los beneficios e incentivos normativos de integración social. El objeto de esta carta es ayudarlo a tomar la decisión de participar en la presente investigación.

¿De qué se trata la investigación científica a la que se lo invita a participar?

Analizar la eficiencia de los incentivos normativos de integración social en la generación de proyectos de vivienda integrada, y cómo la percepción y las preferencias de los desarrolladores inmobiliarios afectan la promoción de este tipo de proyectos.

¿Cuál es el propósito concretamente de su participación en esta investigación?

Su participación en esta investigación es fundamental para obtener información valiosa sobre cómo los incentivos normativos destinados a fomentar la integración social en proyectos de viviendas afectan la toma de decisiones de los desarrolladores inmobiliarios.

¿En qué consiste su participación?

Su participación en este estudio implica una entrevista presencial en la que se grabará audio. Durante la entrevista, se le harán preguntas relacionadas con su experiencia y perspectivas sobre los incentivos normativos de integración social la integridad de la información recopilada. La grabación de audio se utilizará con fines de documentación y análisis para garantizar la precisión y la integridad de la información recopilada.

¿Cuánto durará su participación?

30 minutos

¿Qué beneficios puede obtener de su participación?

Al compartir su experiencia y perspectiva, usted contribuirá directamente al avance del conocimiento en el ámbito de la integración social en proyectos de viviendas. Su participación ayudará a mejorar la comprensión de los desafíos y oportunidades en este campo.

¿Cómo se protege la información y datos que usted entregue

Es importante destacar que se mantendrá la confidencialidad de su información personal. Cualquier dato sensible será tratado de forma anónima y protegido de manera que no sea posible identificar individualmente a los participantes. Los resultados de la investigación serán presentados en la tesis de magíster y, posiblemente, en la publicación de un artículo de investigación, pero su identidad y la de cualquier otro participante se mantendrán en estricta confidencialidad. En ningún caso se utilizará la información con propósitos distintos a los fines de la investigación académica.

¿Es obligación participar? ¿Puede arrepentirse una vez iniciada su participación?

Usted NO está obligado de ninguna manera a participar en este estudio. Si accede a participar, puede dejar de hacerlo en cualquier momento sin repercusión negativa alguna para usted.

¿A quién puede contactar para saber más de este estudio o si le surgen dudas?

Si tiene cualquier pregunta acerca de esta investigación, puede contactar a Dominique Yoma, secretaria Académica de Instituto de Estudios Urbanos UC. Su email es dominique.yoma@uc.cl o a Pablo Guzmán, profesor guía de esta tesis. Su email es paguzmana@uc.cl Si usted tiene alguna consulta o preocupación respecto a sus derechos como participante de este estudio, puede contactar al Comité Ético Científico de Ciencias Sociales, Artes y Humanidades. Presidente David Preiss Contreras. Contacto: eticadeinvestigacion@uc.cl

HE TENIDO LA OPORTUNIDAD DE LEER ESTA DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO INFORMADO, HACER PREGUNTAS ACERCA DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN, Y ACEPTO PARTICIPAR EN ESTE PROYECTO.

_____ Acepto participar en la investigación.

_____ Acepto participar y acepto también ser grabado en audio.

Firma del/la Participante

Fecha

Nombre del/la Participante

Nombre y firma de quien aplica el CI

Anexo N°2

ENTREVISTA GERENTES INMOBILIARIAS

- **Nombre:**
- **Cargo:**
- **Lugar de trabajo:**

Introducción:

Esta entrevista forma parte de mi investigación para la tesis de Magíster en Desarrollo Urbano de la Pontificia Universidad Católica sobre la eficacia de los beneficios e incentivos normativos de integración social. La finalidad es explorar la percepción de los desarrolladores inmobiliarios sobre estos mecanismos y evaluar su efectividad.

Preguntas

- 1.- ¿Conoce o ha escuchado hablar de los proyectos de integración social?
- 2.- ¿Su empresa ha desarrollado este tipo de proyectos?
- 3.- ¿Conoce o ha escuchado hablar de los beneficios e incentivos normativos de integración social?
- 4.- ¿Cuál es su perspectiva, como profesional inmobiliario, sobre participar en proyectos de vivienda que consideren la integración social?
- 5.- ¿Conoce algún caso en el que se hayan aplicado beneficios e incentivos normativos?
- 6.- En función de ese caso, ¿qué podría comentarme?
- 7.- Según su experiencia, ¿qué tipo de proyecto inmobiliario sería adecuado para que se pueda mezclar gente de diferentes estratos sociales?
- 8.- ¿Cuál es la percepción de los riesgos asociados a generar proyectos de integración social en comparación con proyectos convencionales?
- 9.- ¿Qué factores clave pueden motivar a las empresas a invertir en proyectos de integración social a pesar de los desafíos asociados?
- 10.- En la perspectiva actual, ¿cómo cree que los desarrollos inmobiliarios orientados a la integración social podrían adaptarse para responder a las cambiantes demandas de la sociedad y del mercado?

Anexo N°3

ENTREVISTA CCHC Y ADI

- **Nombre:**
- **Cargo:**
- **Lugar de trabajo:**

Introducción:

Esta entrevista forma parte de mi investigación para la tesis de Magíster en Desarrollo Urbano de la Pontificia Universidad Católica sobre la eficacia de los beneficios e incentivos normativos de integración social. La finalidad es explorar la percepción de la CChC sobre estos mecanismos y evaluar su efectividad.

Preguntas

- 1.- ¿Cuál es la percepción de la Cámara en relación a la integración social?
- 2.- De acuerdo a la información que ustedes manejan ¿Qué empresas han llevado a cabo proyectos de viviendas integradas?
- 3.- En su experiencia, ¿considera que existe un perfil específico de empresas inmobiliarias que esté más propenso o disponible para participar activamente en proyectos de vivienda de integración social?
- 4.- ¿Cuáles considera que son las fortalezas y debilidades de los actuales mecanismos de beneficios e incentivos normativos destinados a fomentar la integración social en el desarrollo de proyectos inmobiliarios?
- 5.- ¿Puede mencionar casos específicos en los que se hayan aplicado exitosamente beneficios e incentivos normativos para promover la integración social en proyectos inmobiliarios?
- 6.- En función de esos casos, particularmente de San Joaquín ¿qué podrían comentarme?
- 7.- Según su experiencia, ¿qué tipo de mecanismo sería adecuado para que se pueda mezclar gente de diferentes estratos sociales?
- 8.- ¿Qué factores clave pueden motivar a las empresas a invertir en proyectos de integración social a pesar de los desafíos asociados?
- 9.- En el caso de que se les requiriera establecer una cuota de viviendas de interés público, ¿cuál es su opinión al respecto? ¿cree que esta medida sería efectiva y en qué contexto o ubicación considera que podría ser más exitosa?
- 10.- En la perspectiva actual, ¿cómo cree que los desarrollos inmobiliarios orientados a la integración social podrían adaptarse para responder a las cambiantes demandas de la sociedad y del mercado?

Anexo N°4

ENTREVISTA EXPERTOS EN NORMATIVA

- **Nombre:**
- **Cargo:**
- **Lugar de trabajo:**

Introducción:

Esta entrevista es un componente esencial de mi investigación para la tesis de Magíster en Desarrollo Urbano de la Pontificia Universidad Católica, centrada en la eficacia de los beneficios e incentivos normativos de integración social. La meta principal de esta entrevista es profundizar en la aplicación de estos beneficios e incentivos, específicamente desde la perspectiva de expertos en normativa urbana.

Preguntas

- 1.- ¿Cuáles eran los objetivos iniciales establecidos para los beneficios e incentivos normativos de integración social?
- 2.- ¿Cómo evalúa el desempeño de la normativa en términos de su impacto y eficacia en la promoción de la integración social?
- 3.- ¿Cuáles identifica como las principales debilidades en la aplicación de los beneficios e incentivos normativos de integración social?
- 4.- ¿Podría proporcionar información sobre las dificultades que ha observado en la implementación de beneficios e incentivos normativos de integración social en la comuna de San Joaquín?
- 5.- ¿En qué medida considera que la normativa actual podría ser perfeccionada para mejorar su efectividad en la promoción de la integración social?
- 6.- ¿Cree que las direcciones de obras tienen la capacidad de acoger proyectos de integración social dentro del marco de beneficios e incentivos normativos?
- 7.- ¿Cómo podría fortalecerse la capacidad de las direcciones de obras para acoger de manera efectiva proyectos de integración social dentro del marco de beneficios e incentivos normativos?
- 8.- En el proceso de formular un plan regulador, ¿cuáles considera usted que deberían ser los aspectos prioritarios desde el punto de vista de la integración social?

Anexo N°5

ENTREVISTA EXPERTOS EN POLÍTICAS DE VIVIENDA

- **Nombre:**
- **Cargo:**
- **Lugar de trabajo:**

Introducción:

Esta entrevista forma parte de mi investigación para la tesis de Magíster en Desarrollo Urbano de la Pontificia Universidad Católica sobre la eficacia de los beneficios e incentivos normativos de integración social. La finalidad es explorar la percepción de expertos en materias de integración social.

Preguntas

- 1.- ¿Cómo evalúa la integración social dentro de las políticas de vivienda en Chile?
- 2.- ¿Cómo considera la influencia del mercado de suelo en la efectividad y viabilidad de estas políticas?
- 3.- De acuerdo con su criterio ¿Qué dificultades presentan los mecanismos de beneficios e incentivos normativos para generar integración social?
- 4.- ¿Conoce casos en los que se haya logrado una exitosa asociación de grupos socioeconómicos diversos?
- 5.- ¿En qué medida cree que es posible mezclar grupos socioeconómicamente diversos en proyectos residenciales en Chile?
- 6.- ¿Qué le parecería establecer una cuota obligatoria de viviendas de interés público en los desarrollos inmobiliarios?
- 7.- Dentro del actual contexto de las políticas habitacionales, en el cual la noción de integración social se ha consolidado, ¿cómo visualiza la evolución que deberían experimentar las políticas de vivienda para abordar de manera eficaz las nuevas demandas y desafíos que caracterizan la realidad actual?

Anexo N°6

ENTREVISTA ELABORADORES ACTORES MUNICIPALES

- **Nombre:**
- **Cargo:**
- **Lugar de trabajo:**

Introducción:

Esta entrevista constituye una parte esencial de mi investigación para la tesis de Magíster en Desarrollo Urbano de la Pontificia Universidad Católica, que se centra en la eficacia de los beneficios e incentivos normativos de integración social. El propósito principal es explorar las perspectivas y experiencias específicas de los actores municipales en relación con estos mecanismos.

Preguntas

- 1.- ¿Cuál es la visión del municipio respecto de la integración social, y de qué manera se refleja esta perspectiva en las acciones implementadas para promoverla?
- 2.- ¿Según su experiencia, consideran que es factible lograr la integración social mediante la aplicación de incentivos normativos?
- 3.- ¿Cuáles creen que son las barreras más significativas que enfrentan los proyectos de integración social en el proceso de aprobación municipal?
- 4.- ¿Cómo podrían abordarse para facilitar la implementación de estos proyectos?
- 5.- ¿Qué tipo de incentivos considera el municipio como más efectivos para fomentar la inversión en proyectos de integración social por parte de desarrolladores inmobiliarios?
- 6.- ¿En qué medida el municipio colabora o podría colaborar con otras instituciones o actores clave, como el sector privado, para fortalecer y ampliar las iniciativas de integración social?
- 7.- ¿Qué le parecería establecer una cuota obligatoria de viviendas de interés público en los desarrollos inmobiliarios?

