



Caracterización social con enfoque de género y de eficiencia energética a habitantes de viviendas en situación de arriendo en el sector urbano de Valdivia, y difusión de los derechos y deberes de arrendadores y arrendatarios

Ejecutado por: la Asociación de Consumidores y Usuarios de la Provincia de Valdivia (ACOVAL)

Financiado por: Fondo Concursable para Asociaciones de Consumidores de SERNAC-2do Llamado 2023 Línea General/Proyecto Individual

Equipo de profesionales:
(en orden alfabético)

Dayan Gutiérrez Arce
Esteban Rivas Gutmann
Javier Rodríguez Tureo
Juan Eugenio Eugenio
Pedro Andrade Araneda

Colaboradores técnicos:

Servicios Cambio Global SPA

El presente proyecto, se ejecuta con aportes del Fondo Concursable para Asociaciones de Consumidores, creado por el artículo 11 bis de la Ley N° 19.496, que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores. La información y opiniones generadas a partir de esta iniciativa son de exclusiva responsabilidad de la Asociación de Consumidores y Usuarios de la Provincia de Valdivia.

Citar estudio como:

ACOVAL, 2024. Caracterización social con enfoque de género y de eficiencia energética a habitantes de viviendas en situación de arriendo en el sector urbano de Valdivia, y difusión de los derechos y deberes de arrendadores y arrendatarios. 73 pp. Disponible en www.acovaldelosrios.cl 38 pp. Disponible en www.acovaldelosrios.cl

**Valdivia, Chile
Enero 2024**

Contenido

Resumen	1
1. Introducción	3
2. Metodología	5
2.1. Caracterización de los habitantes de viviendas arrendadas con enfoque de género ...	6
2.1.2. Diseño de muestreo para la zona urbana de la comuna de Valdivia.....	6
2.1.3. Diseño de encuesta que caracterice socialmente a los habitantes de viviendas en situación de arriendo, con enfoque de género y considerando las cualidades de las viviendas respecto a su eficiencia energética.	10
2.1.4. Aplicación de las encuestas supervisadas y digitación	15
2.2. Análisis de información recolectada y cruce de información con enfoque de género. 16	
2.3. Diseño de material de difusión impreso para educar sobre los derechos y deberes de los arrendadores y arrendatarios, con enfoque local.	16
2.4. Difusión en redes sociales y página web de ACOVAL y prensa, además de entrevista a especialistas en materia de legislación sobre arriendos en televisión local de resultados y conclusiones de las encuestas realizadas en la Comuna.	16
3. Resultados y discusión	17
3.1. Sobre la vivienda y sus razones para arrendar	18
3.2. Dimensión económica	31
3.3. Características sociales de los/as integrantes de la vivienda	34
3.4. Sobre calefacción, eficiencia energética y aislación térmica	37
3.5. Sobre los derechos y deberes del arrendatario	48
4. Conclusiones	54
Anexo 1. Descripción de viviendas por tipo y valor de arriendo con sus principales características	60

Resumen

En el presente proyecto, se levantó información primaria mediante 310 encuestas en la zona urbana de Valdivia con un muestreo probabilístico estratificado con un error máximo de 5% a viviendas signadas como casas, cabañas, departamentos y pisos de una vivienda. Con la información primaria fue posible realizar una caracterización social y de los servicios que prestan las viviendas en arriendo, enfatizando en la eficiencia energética que presentan, además de difundir los derechos y deberes de los arrendadores y arrendatarios, con enfoque de género. La encuesta tuvo una participación de un 58% de personas de género femenino y de 42% masculino.

Dentro de los principales resultados, un 49% de las viviendas corresponde a casa, un 41% corresponde a cabaña, 7% a departamento y 3% a pisos de una vivienda. Los precios de los departamentos son sustancialmente más caros que las casas y cabañas, en cambio, los pisos de una vivienda son más accesibles. Se determina que, los precios no responden significativamente a los servicios, condiciones o distribución de la vivienda, sino que a la ubicación. En lo que respecta a los departamentos, se da la misma tendencia que no es significativamente clara.

En lo que respecta a la formalización del arriendo, se determinó que, un 67% tiene un contrato notarial versus un 30% que tiene un acuerdo de palabra. Un dato no menor es que, las personas llevan hasta 33 años arrendando en su vida, siendo mayoritariamente (54%) aquellos que llevan sobre 6 años arrendando. La principal razón esbozada por las personas para acceder a un arriendo y no a una casa propia son, en orden: ingresos insuficientes (24%), no tienen acceso a un hipotecario (16%), con el mismo porcentaje no tienen acceso a subsidios. Un 14% lo hace porque estudia en la ciudad y un 6% porque trabaja en ella. Solo un 5% declara arrendar por estar esperando le entreguen la casa propia.

En cuanto a los servicios entregados, un 55% de los inmuebles no entrega servicios incluidos en el valor del arriendo y un 45% sí. Dentro de este último, todos los pisos de vivienda entregan al menos un servicio, mientras que las cabañas en un 73% y las casas en un 22%. Dentro de los servicios más comunes se entregan TV cable, internet y amoblado.

Un asunto no menor consultado en la encuesta fue si, en algún momento las personas que acceden a arriendo han tenido restricciones o algún tipo de discriminación para acceder a una vivienda, revelando importantes resultados: un 40% no pudo arrendar por la tenencia de mascotas, un 22% no pudo arrendar por la presencia de niños, un 17% no pudo arrendar debido a motivos relacionados a su clase social y/o ingresos, un 10% no pudo debido a su profesión u oficio y un 6% debido a pertenecer a un sexo (hombre o mujer).

En lo que respecta a la caracterización socioeconómica, se obtuvo que, la mitad de los arrendatarios tienen ingresos fijos, y los demás, ingresos variables, fijos y variables, por temporada o dependen de subsidios del estado. El porcentaje de ingresos que los integrantes de la vivienda destinan al arriendo es en su mayoría entre un 30 a 50% (44%) y un importante 14% destina más del 50% al pago de arriendos.

En el 87% de las viviendas opera un solo hogar, en el 13% dos hogares y en un 1% 3 hogares (vivienda compartida).

De los/las habitantes de estas viviendas se puede mencionar que, un 81% corresponde a adultos de entre 18 a 65 años, de ellos, un 49% son mujeres, lo que denota una leve mayor presencia de hombres en estos hogares. Solo un 2% representa a personas mayores de 65 años, y de este porcentaje, un 65% corresponde a mujeres. El 31% son estudiantes, el 5% se encuentra en situación de cesantía.

El 10% de las viviendas tiene 1 dormitorio, el 54% tiene 2, el 31% tiene 3 dormitorios y el 5% más de 3. La mayoría (83%) de las viviendas arrendadas tiene un baño, en cambio solo un 17% dos. Un 39% de las viviendas tiene un ambiente de living, comedor, cocina, un 23% tiene un ambiente para living comedor, un 18% tiene un comedor cocina. El 34% de las viviendas tiene cocina separada de cualquier otro tipo de habitación.

El pago de arriendo se realiza en mayor medida mediante transferencia (61%), y quien más participa en el pago es una mujer total o parcialmente en un 55% de los casos, en 43,6% participan solamente personas de género masculino y un 1,6% personas de otro género.

En lo que respecta a la calefacción y aislación térmica, se obtuvo que, un 67% de las personas limita el uso de calefacción por temas económicos (a veces, siempre y/o la mayoría de las veces). El combustible usado por excelencia es la leña, seguido muy de lejos por el gas, la electricidad, la parafina, el pellet y el aire acondicionado (en orden), aunque la leña deja de ser el principal combustible en los departamentos, sobresaliendo la parafina, el pellet y la electricidad (cada uno con un 19%). En lo que respecta al uso de un combustible secundario, un 53% de las viviendas lo realiza, principalmente por 2 razones: la primera es porque con el combustible principal no se alcanza a calefaccionar toda la vivienda y en segundo lugar por comodidad. En este sentido, el combustible secundario elegido en primer lugar es la parafina, siguiendo la electricidad y el gas.

Solo un 42% de las personas declaran saber lo que es la eficiencia energética, un 47% sabe un poco y un 11% no sabe. De este modo, también se logró determinar que solo un 35% de las viviendas es completamente aislada, un 28% no sabe si es aislada, un 26% está parcialmente aislada y un 11% no tiene aislación en ninguna superficie. Respecto a esto último, la mayoría de los encuestados (36%) declara que la vivienda solo tiene aislación en paredes, un 21% declara que la vivienda tiene aislación solo en paredes y techo y un 11% en paredes, techo y piso. Por esta razón, las superficies por las que más se pierde calor en la vivienda es por: techo, piso, ventanas y puertas, siendo la superficie más nombrada las ventanas.

Por último, en lo respectivo a los derechos y deberes de los arrendatarios (y en cierta medida de los arrendadores), el 63% de las personas declara conocerlos parcialmente, un 22% no los conoce y un 15% sí; a pesar de estos resultados, cuando se pregunta específicamente por algunos derechos y deberes puntuales, las personas denotan mayor desconocimiento.

1. Introducción

Debido a la alta tasa de solicitud de arriendos y reclamos efectuados en distintos medios por el escenario en Valdivia, ACOVAL no ha querido ser ajeno a conocer la situación de las personas que arriendan en el área urbana: debido a ello ACOVAL ha postulado al Fondo Concursable para levantar información primaria sobre distintas temáticas relativas a la realidad de personas que deben acceder a viviendas mediante arriendo.

El estudio en general, no buscó determinar el porcentaje de personas que arriendan, sino que más bien, conocer distintas realidades y caracterizar socialmente a los integrantes, las condiciones de las viviendas, los servicios que entrega, además de saber si conocen sus derechos y deberes como arrendatarios. Todo esto con enfoque de género, como se presentará en los resultados.

Antes de partir con el levantamiento de información, se revisó la información relevante existente relativa a los arriendos en la Comuna, que se entrega a continuación: de acuerdo al CENSO 2002 (1) y 2017 (2), en la zona urbana de la comuna de Valdivia, las viviendas aumentaron de 35.748 a 56.021, es decir, lo hicieron en un 36% en 15 años. En el primer CENSO mencionado, la descripción del tipo de viviendas tenía menos variables, es decir, un 88% correspondía a casas, 8% a departamentos, 3,2% a mejoras o mediaguas y las restantes, a piezas, ranchos o chozas y viviendas móviles (CENSO 2002).

En el CENSO del 2017, las categorías aumentaron. Así, sólo un 44% correspondía a casas, otro 45% fue definida “con moradores presentes”, un 3,8% a departamentos y un 0,6% de mediaguas, entre otras clasificaciones. Estos censos no son claros con la situación de tenencia de la vivienda, información que sí es tomada por el INE en la información entregada con libre acceso en el SIIT de estadísticas territoriales, que sólo tiene información de los censos de 1992 y del 2002. En ambos, las viviendas propias tanto pagadas totalmente como a plazo, alcanzaron un 70,9% y un 73,6% respectivamente; y las viviendas arrendadas, cedidas, gratuitas o con otro tipo de tenencia representaron un 29,1% y 26,4%, respectivamente. Es probable que el porcentaje no dé cuenta del número de viviendas, ya que entre 1992 y 2002, las viviendas en situación de arriendos u otra tenencia aumentaron en 1.504 unidades. Vale decir, se estima que, en 10 años, más de un 25% de familias reportaron no ser propietarias de viviendas recurriendo al arriendo u otro tipo de tenencia. Estos datos se pueden comparar con los resultados de la Encuesta Casen (3), con información desde 2009 al 2020, que indica que la tenencia de viviendas en la Región de Los Ríos ha variado de forma importante, disminuyendo la tenencia de vivienda propia de un 72,1% a un 65,1%, y aumentando las viviendas arrendadas de un 9,6% a un 15,8% en 11 años. Esto señala que alrededor de un 35% de familias o habitantes no tienen acceso a la vivienda propia. No se tienen datos referidos al género de los arrendatarios.

Esta alza ha sido sostenida en los años, ya que en promedio cada año aumenta un 0,6% la cantidad de viviendas arrendadas. Además, diversos medios de comunicación y movimientos ciudadanos locales han dado cuenta de la escasez de viviendas para arrendar, el aumento de los precios de los alquileres, informando alzas de al menos un 30 o 40%, sobre todo en escenario de pandemia y la migración hacia la comuna. Así, en una entrevista realizada por Diario de Valdivia en 2022 (4) a un corredor de propiedades con una trayectoria de más de

25 años, confirmó que la oferta y/o disponibilidad de casas en arriendo decayó, y que las pocas disponibles están a valores calificados como “escandalosos”, y que pese a ello, la gente las arrienda por la enorme necesidad, dando como ejemplo departamentos que, de un valor de \$450 mil, aumentaron a \$650 mil, sin ninguna diferencia en la calidad o servicios, es decir, con un aumento de más de un 40% del valor.

Reafirmando lo anterior, a inicios del año 2022 (Informa al minuto 2022) (5), el Centro de Estudiantes de la Universidad Austral publicó un escrito dirigido a la Alcaldía, autoridades universitarias y la comuna en general resaltando el complejo escenario para encontrar arriendos por disponibilidad y con precios inalcanzable. Esta y otras noticias han sido el foco de atención y se muestran en el Anexo llamado “Prensa asociada a arriendos”.

Ante esta realidad, la Asociación de Consumidores y Usuarios ACOVAL de Los Ríos ha querido realizar una caracterización social considerando un enfoque de género a los integrantes de las viviendas en situación de arriendo en el sector urbano de la comuna, y conocer además qué servicios ofrecen estos inmuebles en relación al precio y la eficiencia energética que proporcionan, en una comuna que cuenta con un Plan de Descontaminación Atmosférica y propuestas para contrarrestar efectos negativos del cambio climático. Además de ello, es importante que tanto arrendadores como arrendatarios conozcan la normativa legal asociada a los arriendos, como sus derechos y deberes.

En relación a lo último, la eficiencia energética, como sinónimo de sostenibilidad, se ha convertido en uno de los pilares y prioridades para las agendas del Gobierno, ya que, al existir mejoras en ella, se disminuyen los niveles de contaminación atmosférica y se mejora la eficiencia de calefactores. Al enfocarse el presente proyecto en la “población que no tiene acceso directo a vivienda propia”, se busca conocer las necesidades para encaminarse a viviendas eficientes a pesar de no ser propietarios/as. Conocer esta realidad es importante.

Reafirmando lo anterior, la oferta estudiantil ha aumentado notoriamente en los últimos años con diversos centros de estudio y nuevas carreras¹. Sumado a lo anterior, muchas personas han llegado a vivir a la ciudad de Valdivia anhelando un cambio significativo en su vida, abogando por la tranquilidad, la belleza escénica, entre otras. La cantidad de viviendas ofertadas, por lo tanto, ha aumentado significativamente.

Objetivo General del Estudio

Realizar una caracterización social y de los servicios que prestan las viviendas en arriendo, enfatizando en la eficiencia energética que presentan, además de difundir los derechos y deberes de los arrendadores y arrendatarios, con enfoque de género.

¹ Recabado de las mismas noticias de los diarios y de la revisión en las páginas de los Centros de Educación.

Objetivos específicos del Estudio

1. Caracterizar socialmente con enfoque de género a los habitantes de viviendas arrendadas en el sector urbano de la comuna de Valdivia, incluyendo los costos y servicios que obtienen, además de conocer sus necesidades.
2. Caracterizar los servicios de la vivienda en lo que respecta a eficiencia energética entregados en el costo del arriendo.
3. Realizar difusión y educación sobre derechos y deberes de los arrendadores y arrendatarios a través de redes sociales y medios de comunicación locales.

2. Metodología

De acuerdo a lo planificado en el proyecto presentado, se trabajó basado en tres estrategias: levantamiento de información, educación y difusión de derechos y deberes de los arrendadores y arrendatarios, además de la presentación de los resultados.

El presente informe se enmarca en los objetivos específicos 1 y 2, y el objetivo específico 3 se presentará en otro informe con los documentos elaborados para la educación y difusión de derechos y deberes, además de las acciones que se ejecutaron para la presentación de resultados.

También se contó con un equipo interdisciplinario de profesionales que diseñaron y revisaron la encuesta, además de realizar los análisis y presentación de resultados posteriores. En importante señalar que también se solicitó asesoría de profesionales expertos en temáticas de eficiencia energética cuyos estudios han sido publicados².

En lo que respecta al enfoque de género en este estudio, se contó con un profesional del área social, además de una experta en la temática. En este contexto el enfoque de género se consideró y analizó de distintas formas: la primera es la participación en la encuesta, conocer si han sufrido algún tipo de restricción o discriminación por su género, también quién participa en mayor medida en el pago del arriendo, entre otros.

En lo que respecta a los beneficiarios del proyecto, en primera instancia son los 6 encuestadores que recibieron capacitación, como consta en los anexos; al menos 310 integrantes de cada vivienda que participó en la encuesta, los, alrededor de 25 a 30% de arrendatarios que existen en la ciudad y el público en general.

² Diario Austral de Valdivia (2018). Al menos un 61% de hogares se encuentra en situación de pobreza energética en Valdivia. **Disponible en:** <http://www.eechile.cl/al-menos-61-hogares-se-encuentra-estado-pobreza-energetica-valdivia/>.

2.1. Caracterización de los habitantes de viviendas arrendadas con enfoque de género

2.1.2. Diseño de muestreo para la zona urbana de la comuna de Valdivia

De acuerdo a la información porcentual que se entregó, se estima que entre el 30 y 35% de los hogares actuales en el Sector Urbano de la comuna de Valdivia son arrendados. En el presente estudio, y a falta de información más actualizada, se tomó como “supuesto conservador” que este porcentaje es de 25%.

A continuación, se describe la metodología utilizada para la obtención de una muestra representativa de viviendas arrendadas, con el fin de realizar la caracterización social con enfoque de género, además de cómo es la vivienda en términos de eficiencia energética. Las encuestas, caracterizaron a los/as habitantes de las viviendas arrendadas en dimensiones socioeconómicas, de eficiencia energética, con enfoque de género y de la información que manejan sobre los derechos y deberes de los arrendatarios.

Determinación del tamaño muestral

Metodológicamente, como primer paso se determinó el tamaño poblacional contemplado en el área de estudio. Para ello se considera una población finita de viviendas urbanas de la comuna de Valdivia, detalladas en el CENSO 2017 (del Instituto Nacional de Estadísticas, INE), apartado “Viviendas totales efectivamente censadas, por tipo de vivienda, según comuna y área urbana-rural”.

La definición de viviendas del INE se refiere a “**vivienda** dentro de una propiedad, destinada total o parcialmente a la habitación permanente o temporal de personas. Para ser considerada como tal, debe necesariamente disponer de acceso independiente para sus moradores”. Considerando esta definición, el equipo de trabajo ha estimado pertinente mencionar que, las encuestas se realizan a nivel de viviendas.

Para acotar la población finita, se consideraron las viviendas denominadas “casas, departamentos en edificio y otro tipo de vivienda particular (en donde se agregan las cabañas y pisos de una vivienda), que representan el 97,9% de los casos en el área urbana. Por lo tanto, la población (N) es de 54.836 viviendas (Cuadro 1).

Cuadro 1. Cantidad de viviendas en Valdivia (urbano).

Tipo viviendas efectivamente censadas urbanas	Cantidad	Porcentaje
Casa	49.302	88,0
Departamento en edificio	4.242	7,6
Vivienda tradicional indígena (ruka, pae pae u...)	11	0,02
Pieza en casa antigua o en conventillo	266	0,5
Mediaguã, mejora, rancho o choza	661	1,2
Móvil (carpa, rodante o similar)	17	0,03
Otro tipo de vivienda particular	1.292	2,3
Vivienda colectiva	230	0,4
Total	56.021	100

El nivel de confianza estándar utilizado para encuestas e investigaciones recomendado es de 90%, el cual se utilizó en la presente ocasión. La probabilidad estimada es de 50% y un error máximo de 5%, dando como resultado un tamaño muestral de 271 encuestas a aplicar. Se determina realizar un total de 300 encuestas, en caso de errores u omisiones. En el caso puntual de este estudio, la muestra alcanzó a 310 encuestas en total.

Diseño de muestreo

Se determinó utilizar un muestreo probabilístico estratificado, pues permite reducir el error en las estimaciones, contando con información relevante de base, en este caso, la base de datos de viviendas y manzanas del CENSO 2017 del INE.

Esta técnica divide la población objeto de estudio en diferentes subpoblaciones o estratos disjuntos, de manera que cada muestra o encuesta solo pueda pertenecer a un estrato. Creados los estratos, la muestra se crea seleccionando por separado las viviendas a muestrear en cada estrato, por grupos homogéneos de viviendas, planteando como hipótesis que, cada estrato podría tener comportamientos diferentes frente a la situación de tenencia de la vivienda.

Para llevar a cabo el diseño de muestreo, se utilizaron los distritos censales entregados por el INE. En el área urbana de Valdivia, existen 12 distritos censales, cuyo número de viviendas es entregado por manzanas. Es importante señalar que en el Distrito Estancilla no se logró muestrear, ya que son condominios privados camino a Niebla, por lo cual se reemplazaron por zonas inmediatamente contiguas. A continuación, se presentan los distritos censales, la cantidad de manzanas y viviendas en cada uno, además de su porcentaje con respecto al total de viviendas en el radio urbano (Cuadro 2).

Cuadro 2. Número de manzanas y viviendas por distrito censal, además de su proporción distrital respecto del total.

Distrito Censal	Código censal	Número manzanas	Número total viviendas	Porcentaje viviendas
Camilo Henríquez	1	27	1.168	2,13
Isla Teja	2	61	1.842	3,36
Mercedes	3	27	444	0,81
Las Ánimas	4	122	5.862	10,69
Estación	5	185	5.133	9,36
Huellehue	6	217	6.690	12,2
Teniente Merino	7	253	8.878	16,19
Las Mulatas	8	503	16.407	29,92
Pantano	9	50	2.824	5,15
Aguirre	10	71	2.775	5,06
Estancilla	16	24	625	1,14
Niebla	17	61	2.188	3,99
Total	-	1.601	54.836	100

El diseño se proporcionó de acuerdo al porcentaje de viviendas en cada distrito censal y a la cantidad total de encuestas realizadas en el radio urbano de Valdivia, es decir, por ejemplo, si un distrito tiene el 10% de viviendas, se asignaron en total 30 encuestas (ya que se consideran 300 encuestas en total). Este tipo de muestreo se denomina muestreo estratificado proporcionado, en el cual, los estratos corresponden a las viviendas por distrito censal.

Siguiendo diseños anteriores de encuestas de leña, se determinó realizar 3 encuestas por manzana a muestrear, por lo tanto, se estimó el número mínimo de viviendas en una manzana para ser considerado en el muestreo.

La distribución de encuestas por manzanas se desarrolló en el marco del estudio, y se adjuntan en anexos los mapas de los distritos censales, tomando tres supuestos:

- Supuesto 1: el 25% de las viviendas en Valdivia son arrendadas (preferimos tomar un número o % conservador)
- Supuesto 2: las viviendas entregadas (con subsidio) hace menos de 5 años no pueden ser arrendadas, por lo cual, no se realizarán encuestas ahí. En cualquier caso, esto no tendría efectos en los resultados del muestreo, ya que, el último Censo y el que entrega los datos es de 2017, por lo cual no se verá reflejado en el total.

- Supuesto 3: debido a los horarios de trabajo y/o disposición a responder, se estima que el 30% de los probables candidatos responderá la encuesta.

Con estos supuestos se determinó que la manzana a muestrear deberá tener como mínimo 40 viviendas. Para poder levantar las 300 encuestas se requirieron 100 manzanas de las 322 disponibles con las características (Cuadro 3), por lo cual, en la cobertura de Sistema de Información Geográfica (SIG) se seleccionaron de forma aleatoria estas 100 manzanas mediante la herramienta “RANDOM”.

Los mapas de cada distrito llevan información relevante como nombre de calles, cantidad de viviendas por manzana para que el encuestador la utilice en sus decisiones, en caso de necesitar realizar reemplazo.

Casos especiales de reemplazo

Para el levantamiento de información se filtró la información importante que requerían los encuestados y se les explicó que, en caso de no poder acceder a algunas encuestas, podrían realizar reemplazos de la forma que se indica.

- Los encuestadores comenzaron por aquellas manzanas con menos viviendas a encuestar, culminando con aquellas con más viviendas por distrito, para asegurar el número. En este caso, la primera opción de reemplazo será tomar más encuestas en la manzana con más viviendas.
- La segunda opción de reemplazo fue completar el número de encuestas en la manzana que tenga más de 40 viviendas y que no fue seleccionada, por lo cual, esa información se entregó en cada mapa.
- La última opción de reemplazo fue que, de no obtener el número de encuestas necesarias, realicen encuestas en la manzana colindante en dirección al Norte, y así sucesivamente, sin salir del distrito. Si existió alguna manzana de borde de distrito y no se puede realizar este reemplazo, se realizó donde fue pertinente (Sur, Este, Oeste, en casos muy puntuales).

Cuadro 3. Cantidad de viviendas por tipo en manzanas a muestrear (40 o más viviendas por manzana). Datos de base para muestreo aleatorio estratificado.

Distrito	Total, casas	Total, departamentos	Total, otras viviendas	Suma viviendas	Manzanas totales para muestreo	Número manzanas seleccionadas
Camilo Henríquez	917	61	41	1.019	8	4
Isla Teja	1.001	155	77	1.233	13	5
Mercedes	143	116	5	264	4	1
Las Ánimas	3.628	108	115	3.851	37	14
Estación	1.729	438	44	2.211	21	8
Huellelhue	2.231	9	51	2.291	30	9
Teniente Merino	3.542	419	46	4.007	46	15
Las Mulatas	5.676	333	135	6.144	87	23
Pantano	2.275	345	168	2.788	36	10
Aguirre	1.474	39	72	1.585	22	6
Estancilla	298	78	0	376	5	1
Niebla	987	1	14	1.002	13	4
Sub-total	23.901	2.102	768	26.771	322	100

2.1.3. Diseño de encuesta que caracterice socialmente a los habitantes de viviendas en situación de arriendo, con enfoque de género y considerando las cualidades de las viviendas respecto a su eficiencia energética.

Debido a toda la información que se quería recabar, pero siempre considerando: que la encuesta no sea larga para que los participantes puedan responder todas las preguntas; que no sea invasiva para el encuestado, se agruparon las preguntas en, 5 dimensiones en total, además de los datos más relevantes del encuestado, siendo en total 29 las preguntas, la mayoría con alternativas.

- I. Sobre la vivienda y sus razones para arrendar
 - II. Dimensión económica
 - III. Características sociales de los/as integrantes de la vivienda
 - IV. Sobre calefacción, eficiencia energética y aislación térmica
 - V. Sobre los derechos y deberes del arrendatario
- Nombre del/a encuestado/a, dirección, edad y género

Como es posible observar, en la primera dimensión se preguntan características de la vivienda, sobre el valor que se paga, cada cuánto se reajusta y a quién se lo realiza y mediante qué figura de acuerdo está estipulado. Además, consulta sobre el tiempo que lleva la persona arrendando, su satisfacción en la vivienda, cuáles servicios se entregan, la demora en encontrar arriendo y cuál es el motivo que tienen las personas que acceden a arriendo y no comprar una casa propia (Figura 1). Se adjuntan imágenes de la encuesta, pero esta última de igual forma se entrega en los anexos.

Caracterización social con enfoque de género y de eficiencia energética a habitantes de viviendas en situación de arriendo en el sector urbano de Valdivia, y difusión de los derechos y deberes de arrendadores y arrendatarios



		Encuesta a arrendatarios de Acoval Los Ríos Valdivia 2023				Nro encuesta	
Datos de Uso Interno: Nombre encuestador: _____ Fecha: _____ Distrito: _____ Manzana: _____ Calle: _____							
I. Sobre la vivienda y sus razones para arrendar							
1. ¿Qué tipo de vivienda arrienda? Marcar SOLO UNA ALTERNATIVA a) Casa b) Cabaña c) Departamento d) Piso de una vivienda e) Otra, ¿cuál? _____							
2. ¿Cuánto se paga mensualmente en dinero (\$) por el arriendo de la vivienda? ¿Y mediante qué forma de pago? \$ _____ pesos Mediante _____							
3. El arriendo al que usted accede, lo realiza a través de (Marcar SOLO UNA ALTERNATIVA): a) El propietario del inmueble b) Un tercero (familiar u otros) c) Co rredora de propiedades							
4. ¿Cuál es su modalidad de arriendo? Marcar SOLO UNA ALTERNATIVA a) Año corrido b) Por meses c) Otro, ¿cuál? _____							
5. Sobre la formalización del arriendo, por favor responda (Marcar SOLO UNA ALTERNATIVA) a) Tengo un acuerdo de palabra b) Poseo un contrato escriturado entre privados (no notarial) c) Poseo contrato de arriendo notarial d) Poseo un contrato de escritura pública							
6. Responda las siguientes preguntas con la unidad de tiempo que más le acomode: ¿Cuánto tiempo lleva arrendando? (meses a años encerrar en un círculo) LLENAR AMBAS a) En esta misma vivienda _____ Meses / Años b) Esta y otras viviendas (arrendando en total) _____ Meses / Años							
7. Con respecto a la satisfacción de la actual vivienda que arrienda, por favor marque sus impresiones (LLENAR TODAS LAS AFIRMACIONES)							
Afirmaciones de satisfacción		Muy de acuerdo	Algo de acuerdo	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	Algo en desacuerdo	Muy en desacuerdo	
a) El valor que pago de arriendo es apropiado para las condiciones de la vivienda							
b) El estado de la vivienda es bueno							
c) Tengo privacidad							
d) Me gusta el sector en el que se localiza la vivienda							
e) La vivienda es pequeña							
f) La vivienda se encontraba en buenas condiciones al momento de arrendar							
g) Mis arrendadores se preocupan de las condiciones de la vivienda							
h) Mis arrendadores hacen reparaciones en la vivienda							
i) Mis arrendadores son claros con las condiciones de arriendo							
j) La vivienda tiene buena ventilación							
k) Puedo realizar tranquilo/a actividades de esparcimiento							
8. ¿Cada cuánto se reajusta el valor del arriendo desde que Ud. habita? Marcar SOLO UNA ALTERNATIVA a) De acuerdo a lo estipulado en el contrato b) Una vez al año de acuerdo al IPC c) Cuando regreso cada año d) Cuando el arrendador lo pide e) No se ha reajustado el valor del arriendo f) Cuando se realiza algún arreglo o mejora g) Otro, ¿cuál? _____							
Caracterización social con enfoque de género y de eficiencia energética a habitantes de viviendas en situación de arriendo en el sector urbano de Valdivia, y difusión de los derechos y deberes de arrendadores y arrendatarios							
9. ¿Se incluyen servicios o mobiliario en ese valor de pago? Marque todas las alternativas que corresponda. a) No b) Luz (electricidad) c) Agua d) Gas para cocina y calefón e) Televisión por cable f) Internet g) Calefacción h) Gastos comunes i) Amoblado j) Semiamoblado k) Lavandería l) Otros, ¿cuáles? _____							
10. ¿Cuáles son sus motivos para arrendar o decisión de arrendar la vivienda actual? (puede marcar más de una) a) No tengo acceso a crédito hipotecario para optar a casa propia b) No accedo a subsidios para tener casa propia c) Tengo subsidio de arriendo d) Mi ingresos no son suficientes para acceder a la compra de una vivienda e) Porque perdí la casa que tenía f) No me gusta endeudarme g) Estoy endeudado h) Porque estudio en esta ciudad i) Por motivos laborales estoy en esta ciudad j) Estoy en una situación familiar difícil que me obligó a buscar una vivienda k) No tengo acceso a mobiliario l) Esté esperando me entreguen la casa propia m) Soy propietario de otra casa, pero arriendo ésta porque me conviene económicamente n) Soy propietario de otra casa, pero arriendo ésta por la ubicación o) Otro, ¿cuál? _____							
11. ¿Cuánto tiempo se demoró en encontrar el arriendo actual? _____ Meses / Años							

Figura 1. Primera parte de la encuesta: Sobre la vivienda y sus razones para arrendar.

En lo que respecta a la dimensión económica, hay solo 3 preguntas enfocadas al tipo de ingresos, con el fin de determinar cuántas de las personas tienen ingresos fijos e ingresos variables, además de conocer cuánto % del ingreso total del hogar se destina a pago de arriendo. Por último, se agrega una pregunta con el objetivo de conocer cuál es el género de la persona que aporta recursos económicos al pago del arriendo (Figura 2).

II. Dimensión Económica			
12. ¿Sus ingresos mensuales son fijos o variables? (puede responder más de una alternativa)			
a) Fijos	b) Variables	c) Por temporada	d) Dependo de subsidios del estado
13. ¿Qué porcentaje aproximado del ingreso total del hogar corresponde al pago del arriendo?			
a) 1 al 20%	b) 20,1 al 30%	c) 30,1 al 50%	d) Más del 50%
14. Quién(es) aportan dinero (\$) u otro bien o servicio para pagar el arriendo? En caso de contar con subsidio de arriendo y existir un diferencial de \$, marque una 2da alternativa de acuerdo a lo que se acerque a la realidad			
a) Contamos con subsidio de arriendo	b) La persona que responde la encuesta		
c) Otra persona de género masculino	d) Otra persona de género femenino	e) Otra persona de otro género	
f) Una empresa o institución estatal en que algún integrante trabaje		g) Varios integrantes de género masculino pagan de forma equitativa	
h) Varias integrantes de género femenino pagan de forma equitativa		i) Varios integrantes de otro género pagan de forma equitativa	
j) La mayoría del pago lo realiza una mujer		k) La mayoría del pago lo realiza un hombre	
l) La mayoría del pago lo realiza una persona de otro género		m) Otra alternativa, ¿Cuál?	

Figura 2. Segunda parte de la encuesta: Dimensión económica

En lo que respecta a las características sociales de los/as integrantes de la vivienda; una de las ideas propuestas fue la de generar una caracterización social relativa a las personas integrantes de la muestra representativa de las viviendas arrendadas, para lo cual se buscó generalizar algunos elementos relacionados a número de hogares en éstas y al total de persona que los componen. De este total, relevante fue poder conocer características etarias y de sexo. También se relevó situaciones como porcentaje de personas cesantes, jubiladas y estudiando (tendencia a población no económicamente activa). Por último, se consideró conocer características parentales, de afinidad o amistad, o de otros tipos, entre las personas que integraban el hogar³ inserto en una vivienda. Existen dos definiciones de hogar y se consideraron ambas para capacitar a los encuestadores que, finalmente, debían diagnosticar estas dinámicas.

Respecto a la vivienda, interesó conocer en número y distribución de las distintas áreas de esta, considerando piezas, por ejemplo (Figura 3).

³ Existen dos definiciones de hogar:

La primera de que lo define como: “Un hogar puede estar constituido por una persona o un grupo de personas. Puede ocurrir que en una vivienda exista uno o más hogares. Sin embargo, un hogar no puede ocupar más de una vivienda. Se consideran miembros de un hogar a todas aquellas personas que, siendo residentes de una misma vivienda, pueden tener (o no tener) vínculos de parentesco y habitualmente hacen vida en común, es decir, se alojan y alimentan juntas. Dicho de otra forma, habitan en la misma vivienda y tienen presupuesto de alimentación común. Se excluyen aquellas personas que estuvieron ausentes más de seis meses en el último año, exceptuándose el jefe de hogar y los niños menores de seis meses (Ministerio de Desarrollo Social y Familia (2023) [Data Social - Ministerio de Desarrollo Social y Familia \(ministeriodesarrollosocial.gob.cl\)](https://datos.bancomundial.org/indicadores/SH.UV.CD?locations=SV)).

La segunda definición es: “Los hogares corresponden a la manera de organización de las personas dentro de las viviendas particulares y constituyen por derecho propio una unidad de empadronamiento en sí mismos.

o Para el Censo 2017 el hogar estuvo constituido por una o más personas que, unidas o no por un vínculo de parentesco, alojaron la noche del 18 al 19 de abril en una misma vivienda o parte de ella y se benefician de un mismo presupuesto para alimentación. Manual de usuario de la base de datos del censo de población y vivienda (2017) [Manual-Usuario.pdf \(inec.cl\)](https://inec.cl/Manual-Usuario.pdf)

III. Características sociales de los/as integrantes de la vivienda						
15. Para caracterizar la ocupación y la cantidad de habitantes en la vivienda, por favor responda:						
a) Número de hogares en la vivienda _____			b) Número de personas en la vivienda _____			
16. Sobre la distribución de edades y ocupación de los habitantes responda por favor (llenar todos los espacios):						
a) Número de personas entre 18 y 65 años _____			b) Número de mujeres en la vivienda _____			
c) Número de personas mayores de 65 años total _____ y de ellas cuántas son mujeres _____						
d) Número de estudiantes _____		e) Número de jubilados _____		f) Número de cesantes _____		
17. Esta vivienda cuenta con: (marque o encierre todas las que corresponden)						
a) Número de dormitorios	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> Más de 5	Éstas dos deben ir marcadas
b) Número de baños	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> Más de 3			
c) Un ambiente para cocina, living y comedor		d) Cocina separada de otras habitaciones		De estas debe elegirse la que más acomode a la realidad de la vivienda		
e) Cocina - comedor		f) Comedor separado				
g) Living - comedor		h) Living - cocina				
i) Living separado		j) Sala de estar				
j) Oficina o sala de estudios o trabajo						

Caracterización social con enfoque de género y de eficiencia energética a habitantes de viviendas en situación de arriendo en el sector urbano de Valdivia, y difusión de los derechos y deberes de arrendadores y arrendatarios

18. ¿Cuál de estas aseveraciones representa más la situación de personas que integran la vivienda?		
a) La mayoría de los habitantes de la vivienda son familia o son parientes		
b) La mayoría de los habitantes de la vivienda son parte de una familia o son parientes y una minoría no lo es		
c) La mayoría de los habitantes de la vivienda son personas conocidas o amigos/as que viven juntos		
d) Ninguna de las anteriores		
19. Para arrendar esta vivienda u otra ha tenido que abordar las siguientes restricciones (Marque todas las opciones que corresponda con una X):		
Restricciones	Vivienda actual	Casos que no pudo arrendar
Motivos relacionados a ser de un sexo (hombre o mujer)		
Motivos relacionados a identificarme con un género (masculino o femenino u otro)		
Motivos relacionados a la presencia de niños		
Motivos relacionados a la tenencia de mascotas		
Motivos relacionados a mi ocupación u oficio		
Motivos relacionados a clases sociales y/o ingresos		
Motivos relacionados a una nacionalidad		
Motivos relacionados a origen étnico		
Motivos relacionados a que alguien tiene alguna discapacidad		

Figura 3. Tercera parte de la encuesta: Características sociales de los/as integrantes de la vivienda.

En lo que respecta a la calefacción, eficiencia energética y aislación térmica, se realizan preguntas dirigidas a conocer primero cómo se calefaccionan y en segundo lugar describir el nivel de conocimiento y sobre aislación térmica, además de describir la vivienda en estos términos. En lo que respecta a calefacción, se consulta sobre el principal equipo/combustible que utiliza, si usa un segundo combustible y sus razones, para comprender principalmente si es necesario por temas de confort térmico en la vivienda y si limitan el uso de calefacción por temas económicos.

En la parte de aislación térmica, se busca identificar el nivel de conocimiento sobre la aislación térmica, además de caracterizar si las viviendas poseen y en qué superficies de la vivienda, además del confort térmico en ellas (Figura 4).

IV. Sobre la calefacción, eficiencia energética y aislación térmica					
20. ¿En lo que respecta a la calefacción, qué equipo utiliza? Marcar 1 o 2 si es el principal o secundario:					
a) Calefactores a leña	1	2	b) Calefactores a pellet	1	2
c) Calefactores a gas	1	2	d) Calefactores a parafina	1	2
d) Calefactores a electricidad	1	2	e) Aire acondicionado	1	2
f) No tengo equipos de calefacción h) Otro, ¿Cuál? _____					
21. Si utiliza más de un calefactor/combustible, ¿por qué lo hace? (puede marcar más de una alternativa):					
a) No aplica b) Porque con el combustible principal no alcanzo a calefaccionar toda la vivienda					
c) Por comodidad en los horarios o momentos en que necesito d) Por seguridad					
d) Por motivos económicos e) Otro, ¿cuál? _____					
22. ¿Limita usted la calefacción por temas económicos?					
a) Siempre b) La mayoría de las veces c) Solo a veces d) Nunca					
23. ¿Sabe usted qué significa que una vivienda tenga aislación térmica?					
a) Sí b) No c) Sé un poco					
24. ¿Sabe usted si su vivienda cuenta con aislación térmica? Puede marcar más de una alternativa					
a) Sí, es completamente aislada b) Tiene solo en paredes c) Tiene solo en el techo					
d) Tiene solo en el piso e) Tiene solo en ventanas f) Tiene solo en las puertas					
g) No tiene en ninguna parte h) No sé i) Otra, ¿cuál? _____					
25. Si su vivienda no cuenta con aislación completa, responda, ¿cuál es la superficie por la que más se pierde calor en su vivienda? Puede marcar más de una alternativa					
a) No aplica b) Se pierde solo en paredes c) Se pierde solo en el techo d) Se pierde solo en el piso					
e) Se pierde solo en ventana f) Se pierde solo en puertas g) Se pierde en todas las superficies					
26. Pensando en el invierno cuando tiene encendida la calefacción ¿cómo percibe el confort térmico de su vivienda? Puede marcar más de una alternativa					
a) Toda la vivienda es fría b) Toda la vivienda es húmeda c) Algunos sectores de la casa son húmedos					
d) Algunos sectores de la casa son más fríos e) En el primer piso se siente de mejor forma la calefacción					
f) En el segundo piso se siente de mejor forma la calefacción					
27. Pensando en verano, ¿cómo percibe el confort térmico de su vivienda? Puede marcar más de una alternativa					
a) En toda la casa se siente calor b) Algunos sectores de la casa son más calurosos					
c) En el primer piso se siente más calor d) En el segundo piso se siente más calor					
e) No existen diferencias en esta temporada debido a que recibo sombra					
f) Hace más calor en la mañana por la orientación g) Hace más calor en la tarde por la orientación					

Figura 4. Cuarta parte de la encuesta: Sobre calefacción, eficiencia energética y aislación térmica

La última parte de derechos y deberes de los arrendatarios busca saber si los arrendatarios conocen sus derechos y deberes tanto a nivel general como en puntos específicos

V. Sobre conocimiento de los derechos y deberes del arrendatario			
28. ¿Conoce usted sus derechos y deberes como arrendatario?			
a) Sí b) No c) Sé un poco			
29. Reafirmando el conocimiento de derechos y deberes, por favor responda:			
Preguntas	Sí	No	No sé
a) Las reparaciones necesarias (ejemplos: techo, cañerías) son responsabilidad del arrendatario			
b) Puedo subarrendar una vivienda arrendada			
c) El arrendatario deberá reparar la vivienda en caso de generar algún deterioro			
d) Los daños en paredes, rotura de vidrios, reposición de enchufes, arreglos menores de gasfitería, etc. deben ser asumidas por el arrendador			
e) El arrendador está en obligación de devolver al arrendatario la suma recibida por concepto de garantía, en el caso que corresponda.			
f) Debo permitir que el arrendador inspeccione el lugar arrendado mediante una visita acordada entre las partes			
g) Es deber del arrendatario, desocupar la vivienda en las mismas condiciones en que fue entregada.			
h) El arrendatario puede pedir el término anticipado del contrato si el arrendador no cumple con sus obligaciones.			
i) Conoce el procedimiento judicial, en caso de reclamar por algún incumplimiento del arrendador			
j) ¿Puedo reclamar en un juicio de arrendamiento si no tengo contrato escrito?			
k) ¿Conoce el procedimiento judicial que puede seguir el arrendador, en caso de que usted no pague el arriendo?			
l) En caso de que el arrendador me pida la vivienda, me tienen que notificar por carta notarial, con una anticipación de tres meses			
m) Si el arrendador me pidiera la vivienda, ¿Se puede aumentar mi plazo para desocupar un mes por año con tope de 6 meses en total?			
n) Si el arrendador me pidiera la vivienda, estoy obligado a pagar el arriendo, desde el aviso por carta notarial, hasta entregar la vivienda			
o) El arrendador ¿tiene Derecho a pedir al Tribunal que lo autorice para retener mis bienes, si mantengo deudas en la vivienda?			

Figura 5. Sobre los derechos y deberes del arrendatario

Posterior a todas las preguntas se pide el nombre (y si es posible el apellido) del/a encuestado/a, dirección, edad y género; en este orden para no hacer preguntas personales o invasivas al inicio de la aplicación de la encuesta.

2.1.4. Aplicación de las encuestas supervisadas y digitación

Se capacitó a 6 encuestadores/as⁴ de la empresa Cambio Global SPA, entregando material impreso, documentos de apoyo y explicando detalladamente cada pregunta de la encuesta, dando la oportunidad de ensayos entre los presentes y un periodo de marcha blanca. Se entregaron los mapas de cada distrito y se supervisó la toma de encuestas revisando además que estén todas las preguntas respondidas, además de estar disponibles para cualquier duda que ocurriese.

La supervisión se realizó tanto por los profesionales del equipo del proyecto como de la consultora.

Las siguientes fechas marcan hitos de la realización de las activas relativas a estas actividades:

⁴ Del total de encuestadores/as, se contó con 4 mujeres y 2 hombres.

- Jueves 23 de noviembre de 2023: capacitación a encuestadores y entrega de material
- Viernes 24 a domingo 26 de noviembre de 2023: marcha blanca de revisión y consultas sobre las encuestas. Algunos/as encuestadores/as comienzan a trabajar en el levantamiento de información desde el mismo 24.
- Lunes 27 al viernes 1 de diciembre: toma de encuestas en terreno.
- Del 2 al 5 de diciembre de 2023: revisión y corrección de información de las encuestas
- 5 al 9 de diciembre: elaboración de planilla para vaciado de encuesta con la inclusión de algunas alternativas que fueron apareciendo en el levantamiento de información
- 11, 12 y 13 de diciembre inducción y capacitación a digitadora
- 22 de diciembre de 2023: revisión preliminar de planilla digitada y solución de dudas y errores
- 8 de enero de 2024, entrega de planilla revisada y corregida.

2.2. Análisis de información recolectada y cruce de información con enfoque de género.

Entre las fechas señaladas bajo el anterior título, se van generando informes de percepción con respecto a la actividad en terreno, además de apoyo en los contenidos del material de difusión.

La información se analizó principalmente de forma descriptiva, existiendo algunos cruces de información para determinar tendencias, Se presentarán los resultados gráficamente y en cuadros de fácil entendimiento.

2.3. Diseño de material de difusión impreso para educar sobre los derechos y deberes de los arrendadores y arrendatarios, con enfoque local.

Informe se entrega en el apartado de Difusión.

2.4. Difusión en redes sociales y página web de ACOVAL y prensa, además de entrevista a especialistas en materia de legislación sobre arriendos en televisión local de resultados y conclusiones de las encuestas realizadas en la Comuna.

Informe se entrega en el apartado de Difusión.

3. Resultados y discusión

En la primera parte de los resultados, es importante describir diferentes percepciones de acuerdo a información adicional que entregaron los encuestadores, necesarias de mencionar. También, relevar los resultados de este informe, que son un primer acercamiento a la caracterización de los integrantes de las viviendas en situación de arriendo. En general la encuesta tuvo buena recepción de parte de los encuestados.

Hay sectores en donde el acceso fue más difícil, sobre todo en condominios o sectores más acomodados, en el caso específico del distrito Estancilla (camino a Niebla) que eran condominios cerrados, no existiendo el permiso para ingresar. Es por eso que este distrito no tuvo levantamiento de encuestas siendo reemplazadas por el sector más cercano.

Es interesante además que, fuera de las preguntas efectuadas en la encuesta, una cantidad importante de arrendatarios se sienten discriminados por aquellos vecinos que son propietarios/as de viviendas, incluso en lo respectivo a la toma de decisiones acerca de los espacios comunes. Esto fue muy común en todos los distritos.

Por otra parte, en este primer acercamiento a la caracterización de los integrantes de viviendas en situación de arriendo, no se consideró consultar si las personas eran chilenas o extranjeras, lo que podría haber enriquecido los resultados, debido que, a percepción de los encuestadores de acuerdo a las conversaciones cordiales que se mantuvieron en el marco del levantamiento de información, fue que, en general había muchos extranjeros conformes con sus viviendas.

Lo anterior en cuanto a la percepción, a continuación, se presentan los resultados del levantamiento de información. Es importante mencionar que al ser un muestreo probabilístico los datos se pueden extrapolar al sector urbano de la comuna de Valdivia, sin embargo, el dato exacto de cuántas viviendas son arrendadas en la ciudad no se tiene, pues debe ser recogida por otras iniciativas, como por ejemplo el CENSO.

Por otra parte, y según las estimaciones, en la ciudad de Valdivia, por concepto de arriendo se perciben sobre los 4,8 mil millones de pesos en el escenario conservador de un 25% de viviendas bajo arriendo. Si se considera que éstas alcanzan a un 30% la suma alcanza los 5,7 mil millones de pesos, y si se estima en 35% de habitantes en situación de arriendo, la suma superaría los 6,6 mil millones de pesos mensuales, Cuando las cifras son llevadas a ingresos anuales, las cifras varían entre los 57 mil millones y los 80 mil millones en los escenarios propuestos (Cuadro 4).

Este nivel de ingresos se podría compara con...

Cuadro 4. Estimación de ingresos mensuales y anuales por concepto de arriendos en 3 escenarios; si un 25% de las viviendas de la comuna están en situación de arriendo, el 30% y 35%. Fuente: Elaboración propia, basado en la información de la existencia de 54.836 viviendas en total, con un monto medio de pago por concepto de arriendo asciende a \$345.545 pesos mensuales.

Escenarios	Ingresos mensuales	Ingresos anuales
25% viviendas en situación de arriendo	4.737.076.405	56.844.916.860
30% viviendas en situación de arriendo	5.684.494.339	68.213.932.072
35% viviendas en situación de arriendo	6.631.910.063	79.582.920.751

Para destacar es la participación por género en la presente encuesta (Figura 6); con un 58% de participantes femeninas y un 42% de masculinos, se presenta la información.

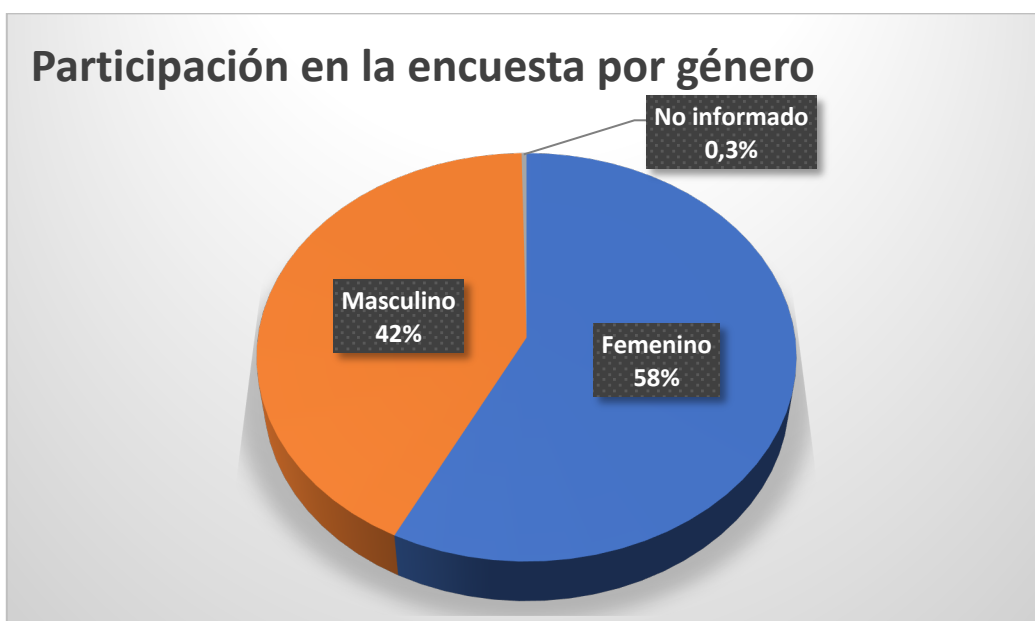


Figura 6. Participación de los/as encuestados/as por género.

A continuación, se presentan los resultados por orden de importancia y de la encuesta, todos bajo las dimensiones señaladas en el capítulo 2.1.3.

3.1. Sobre la vivienda y sus razones para arrendar

En primer lugar, se entregan los resultados de los tipos de viviendas que fueron encuestadas: la información recopilada proviene de un 49% denominadas como casas, un 41% de cabañas, un 7% de departamentos y un 3% a pisos de una vivienda (primer o segundo piso de una vivienda bajo arriendo), Figura 7.

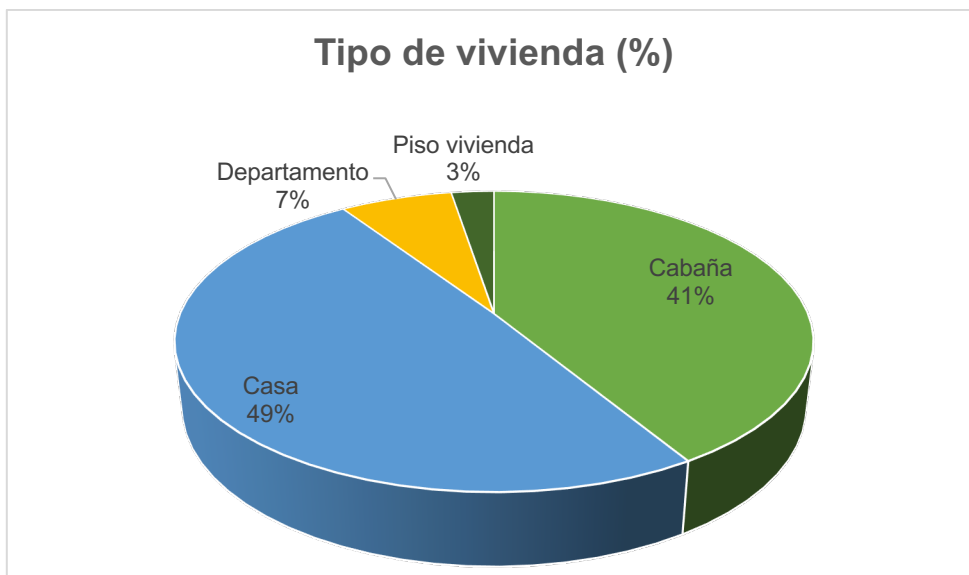


Figura 7. Tipos de viviendas representadas de forma porcentual que fueron encuestadas.

En lo que respecta a la pregunta 2, con respecto al valor o estándar de arriendo, se tiene que el valor mínimo es de \$110.000 y el máximo de \$750.000, mostrando los valores más altos en los departamentos. Como se observa en la Figura, las viviendas signadas como “piso de una vivienda” son significativamente menores a todas las demás, y con valores menos variables.

En lo que respecta a las casas, los valores mínimos son \$130.000 y máximos de \$680.000 con un promedio de casi \$380.000 pesos (Figura 8) más los estadísticos presentados. En el caso de las cabañas. Sus valores están entre \$110.000 y \$580.000 con una media de \$300.000. Los departamentos por su parte tienen valores entre \$200.000 y \$750.000 con una media de casi \$430.000. Por último, los pisos de una vivienda tienen valores entre \$180.000 y \$290.000, con una media de \$230.000.

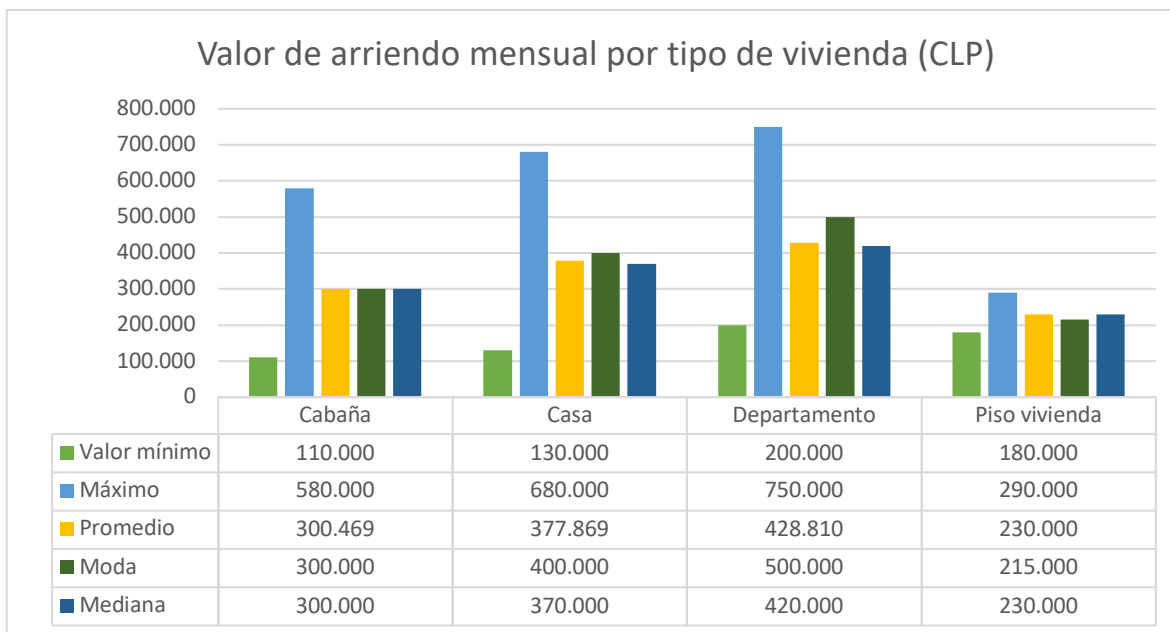


Figura 8. Estadísticos del valor del arriendo por tipo de vivienda.

Al construir rangos de precios por tipo de vivienda, se puede observar algunas tendencias. La mayoría del valor de los arriendos de casas se agrupa en el rango de \$300 a \$400 mil, siendo los valores máximos menos frecuentes. En lo que respecta a las cabañas, solo se agrupan en 4 rangos de precios, siendo más frecuente de \$200 a \$300 mil (Cuadro 5).

Los departamentos tienen mayor frecuencia en los rangos de \$300 a \$400 mil y de \$500 a \$600 mil; el superior representa una pequeña parte de los casos, siendo casos puntuales.

Por último, los pisos de una vivienda se agrupan solamente en dos rangos, siendo mayoritaria la cantidad de viviendas de \$200 a \$300.000.

Cuadro 5. Rangos de precios de arriendo por tipo de vivienda expresados en porcentaje.

Rangos por tipo de vivienda	Casas	Cabañas	Departamentos	Pisos de una vivienda
\$110.000 – \$200.000	4,60%	12,50%	-	38%
\$200.001 - \$300.000	24,80%	52%	14%	62%
\$300.001 - \$400.000	41,80%	30%	33%	-
\$400.001 - \$500.000	15,70%	5%	33%	-
\$500.001 - \$600.000	10%	-	14%	-
\$600.001 - \$700.000	2,60%	-	-	-
\$700.001 a \$780.000	-	-	5%	-

La forma de pago usual del arriendo es la transferencia con un 61% de los casos (Figura 9). En cuanto a los depósitos, alcanza a 21% y el efectivo tiene un 17%. Sobre este último, es posible señalar que, es algo frecuente que no se entregue algún vale por el pago de arriendo.

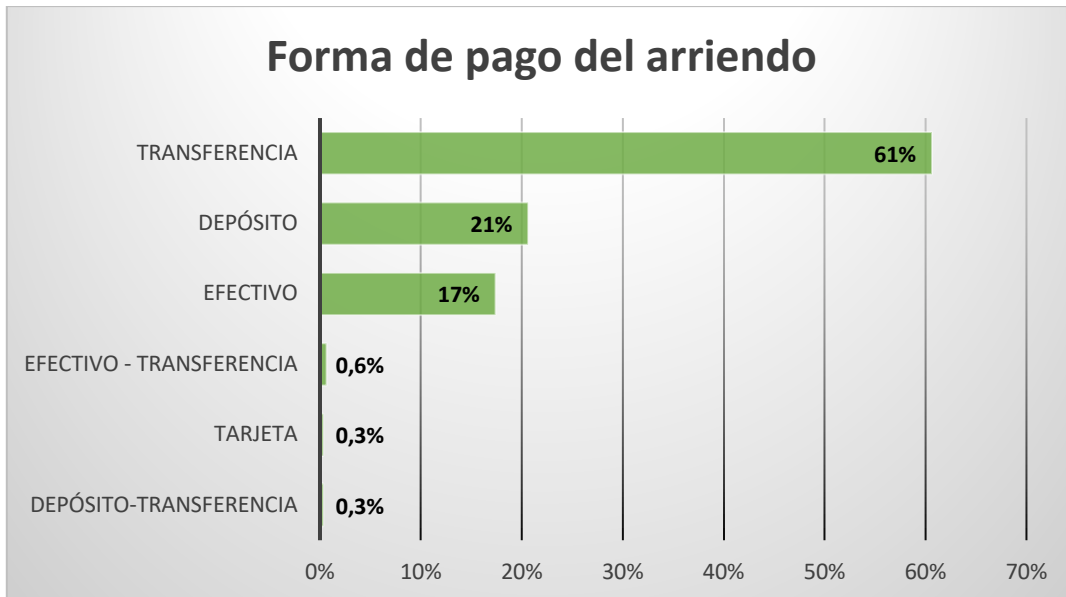


Figura 9. Forma de pago del arriendo expresado en porcentaje.

Con respecto a la pregunta 3 de la encuesta, sobre conocer con quién se realiza el trato del arriendo o mediante quién se accede a él, un importante 84% lo realiza directo con el propietario de la vivienda, un 8,6% mediante una corredora de propiedades y un 7,7% mediante un tercero. El porcentaje arrendado mediante corredora es bajo, y se cruzó con la información del valor del arriendo, donde el valor más alto de los arriendos, con un mínimo de \$330 mil y el máximo \$680 mil.

Con respecto a la modalidad de arriendo, es importante destacar que un 59% tiene una modalidad de acuerdo por año corrido y un 41% por meses (puede ser por temporadas, por necesidad de trabajo o por estudios principalmente).

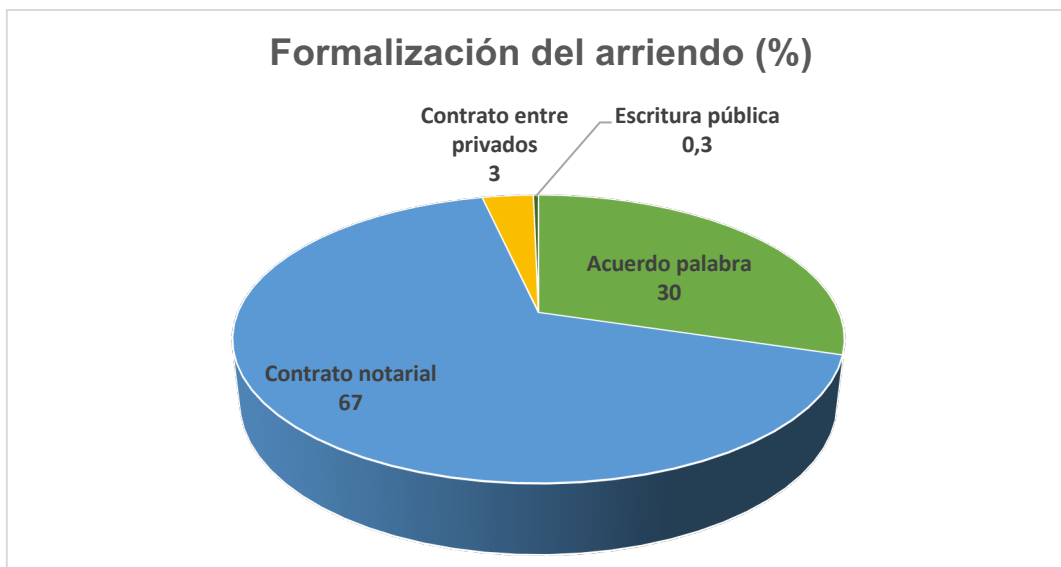


Figura 10. Formalización del arriendo expresada en porcentaje.

Con respecto a la formalización del arriendo, se observa que un 67% tiene contrato notarial que generalmente es un contrato tipo, a menos que las partes, en común acuerdo lo modifiquen. En lo que respecta al contrato entre privados, es un documento firmado directamente entre quienes realizan el trato, alcanza al 3%.

Una menor proporción corresponde a escritura pública, con un 0,3% de los casos; este tipo de contratos es un formato especial que genera el notario, que está tabulado, siendo una escritura de carácter público que queda en el archivo del notario para ser de carácter público, generalmente utilizado en inmuebles de alto valor, por las características y costo, es muy poco frecuente, y al cruzar la información (de 1 caso) fue realizado por corredora de propiedades.

Por último, el acuerdo de palabra alcanza al 30%. Esto infiere que alrededor de 1 de cada 3 personas no tiene una formalidad escriturada como contrato, dato no menor, teniendo en cuenta que este tipo de acuerdos debiese haber disminuido notablemente debido a la informalidad y a las altas tasas de problemáticas observadas en Chile⁵. El acuerdo de palabra finalmente viene a beneficiar en mayor medida al arrendatario.

La pregunta 6 realizada, tiene dos datos relevantes: ¿Cuánto tiempo lleva arrendando en la misma vivienda y ¿Cuánto tiempo lleva arrendando en total (en su vida)?

En la Figura 11, se muestra que, en general, las personas llevan viviendo en la vivienda entre 3 a y 5 años, con la diferenciación que se muestra. Importante destacar que hay personas que expresaron incluso vivir hasta 19 años en esa misma vivienda.

⁵ Ha sido tan relevante que Ley 21.461 (comúnmente conocida como “Devuélveme mi casa”) que entró en vigencia el 30 de junio de 2022, buscando agilizar los procedimientos de desalojo, además de establecer un procedimiento monitorio de cobro de rentas. Chile atiende (2023). [Chileatiende - Devuélveme mi casa \(Ley N° 21.461\)](#)

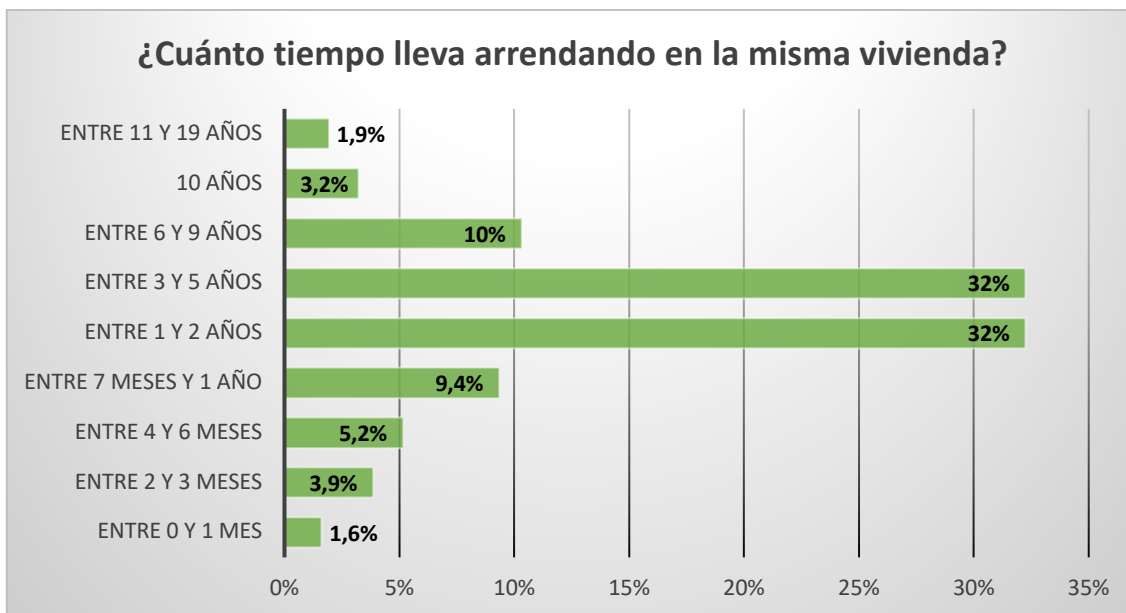


Figura 11. Respuesta a la pregunta: ¿Cuánto tiempo lleva arrendando en la misma vivienda? Expresado en porcentaje.

Cuando se consulta sobre el tiempo total que llevan arrendando (Figura 11), los datos son interesantes, ya que el 37% lleva entre 6 y 10 años, llegando incluso algunos a expresar que llevan entre 1 a 33 años de su vida arrendando (0,6%).

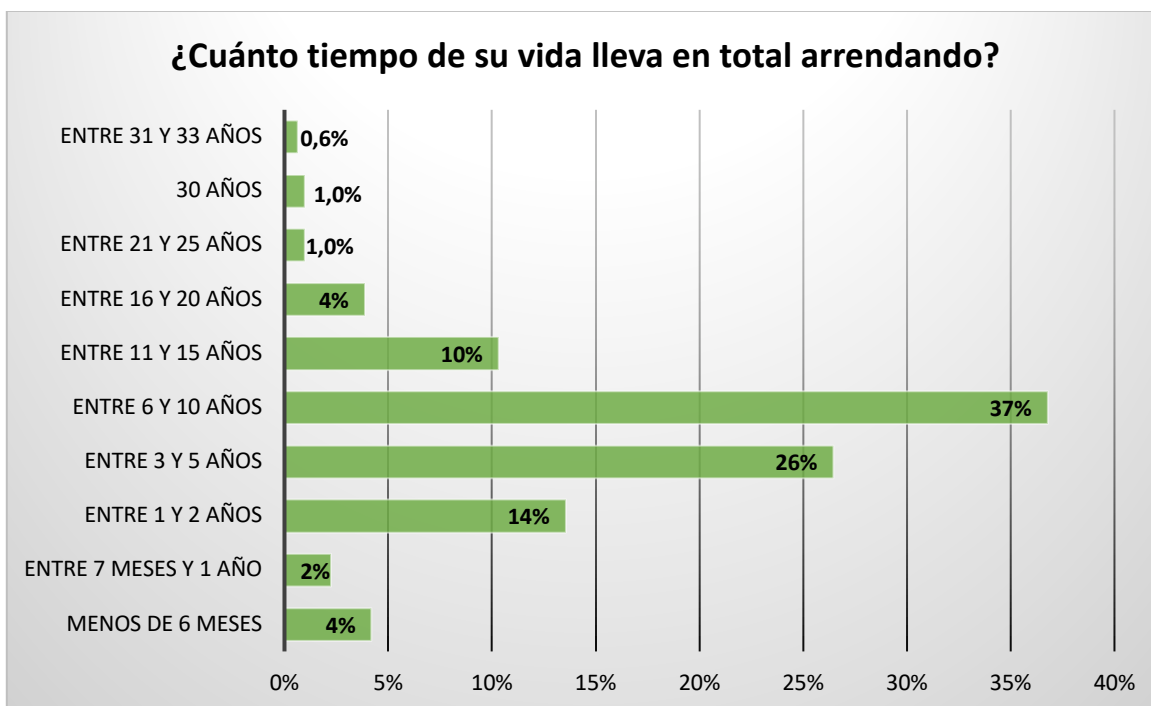


Figura 12. Respuesta a la pregunta: ¿Cuánto tiempo de su vida lleva en total arrendando? Expresado en porcentaje.

En la pregunta 7, donde debían comentar su satisfacción actual con respecto a la vivienda que actualmente habitan, las personas tenían 5 alternativas para responder: Muy de acuerdo, de acuerdo, ni de acuerdo ni en desacuerdo, algo en desacuerdo y muy en desacuerdo. A pesar del descontento generalizado en torno a los precios de los arriendos (en redes sociales, diarios y notas de prensa principalmente)⁶, en general, las personas mostraron satisfacción respecto de sus viviendas y arrendadores, excepto en señalar que su vivienda es pequeña (Cuadro 6).

Cuadro 6. Nivel de satisfacción que presenta el arrendatario sobre su vivienda actual, arrendadores y entorno, expresado en porcentaje.

Afirmación/satisfacción	Muy de acuerdo	Algo de acuerdo	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	Algo en desacuerdo	Muy en desacuerdo
A) El valor que pago de arriendo es apropiado para las condiciones de la vivienda	44%	35%	10%	9%	2%
B) El estado de la vivienda es bueno	42%	39%	8%	7%	3%
C) Tengo privacidad	38%	30%	17%	9%	5%
D) Me gusta el sector en el que se localiza la vivienda	40%	36%	14%	5%	5%
E) La vivienda es pequeña	26%	33%	24%	10%	7%
F) La vivienda se encontraba en buenas condiciones al momento de arrendar	37%	42%	10%	7%	5%
G) Mis arrendadores se preocupan de las condiciones de la vivienda	34%	35%	18%	6%	7%
H) Mis arrendadores hacen reparaciones en la vivienda	32%	35%	19%	6%	8%
I) Mis arrendadores son claros con las condiciones de arriendo	41%	37%	14%	6%	2%
J) La vivienda tiene buena ventilación	37%	32%	21%	8%	2%
K) Puedo realizar tranquilo/a actividades de esparcimiento	36%	24%	11%	10%	11%

Con respecto al reajuste del valor del arriendo (Figura 13), se logró determinar que en el 35% de los casos el valor no se ha reajustado, para un universo de encuestados que en promedio lleva alrededor de 3 años en la vivienda, con un mínimo de 1 mes y un máximo de 10 años (es decir, datos muy variables). Otra de las alternativas más comentadas con un 24% (1 de cada 4 arrendatarios) señala que el reajuste es cuando el arrendador lo pide, lo que es arbitrario ante la ley de arrendamiento, pues el arrendador pediría unilateralmente y sin algún criterio objetivo, el aumento del arriendo⁷. Otra de las alternativas que respondieron y que puede ser discutible es “cuando se realizan mejorar”.

⁶ Diario de Valdivia (2022). La misión imposible de arrendar una casa o departamento de Valdivia. **Disponible en:** <https://www.diariodevaldivia.cl/noticia/actualidad/2022/03/la-mision-imposible-de-arrendar-una-casa-o-departamento-en-valdivia>

Informa al Minuto (2022). Problemática de arriendos a estudiantes motivó el envío de una carta en Valdivia. **Disponible en:** <https://informaalminuto.cl/problematika-de-arriendos-a-estudiantes-motivo-el-envio-de-una-carta-en-valdivia/>

⁷ ¿Cómo y cuándo se reajusta el precio de arriendo de una propiedad? (Coldwell Banker Chile (2023). [¿Cómo y cuándo se reajusta el precio de arriendo de una propiedad?](https://coldwellbanker.cl/¿Cómo-y-cuándo-se-reajusta-el-precio-de-arriendo-de-una-propiedad?) (coldwellbanker.cl)

Sobre este último punto es necesario mencionar que los posibles arreglos en una propiedad se definen en la legislación como: arreglos necesarios, mejoras y arreglos locativos. Los arreglos necesarios le corresponden netamente al arrendador, quien en este caso lo estaría utilizando como justificación para subir el arriendo, siendo que es su obligación legal.

En esta pregunta en especial, hay muchas alternativas que denotan la complejidad y variedad de acuerdos que se realizan. En general, el reajuste debiera estar estipulado en el contrato, generalmente es de acuerdo al IPC anual. Todas las demás formas podrían no ser legales o ser arbitrarias. Sobre todo, es importante que estos acuerdos estén estipulados en un contrato.



Figura 13. Respuestas a la pregunta ¿cada cuánto se reajusta el valor del arriendo?, resultados expresados en porcentaje.

En lo que respecta a los servicios entregados en el valor incluido del arriendo, se tiene que, un 55% de las viviendas no entrega servicios adicionales y un 45% entrega al menos uno. En la Figura 14, se muestra la entrega de servicios por tipo de vivienda, observando que en el caso de los pisos de una vivienda tienen en su totalidad servicios, puede deberse a la dificultad de separar los gastos por piso. De acuerdo a la Figura x, se muestra que, en el tipo de vivienda que sigue en inclusión de servicios es la cabaña, entregando al menos un tipo de servicio, seguido por la casa y en menor medida, los departamentos. Es así como, en comparación con la información de valores pagados mensualmente, se puede observar que, los pisos de vivienda, siendo más económicos y con precios más homogéneos, entrega una mayor cantidad de servicios.

En contraposición a lo anterior, los departamentos, ofrecen en menor medida servicios y son los más costosos.

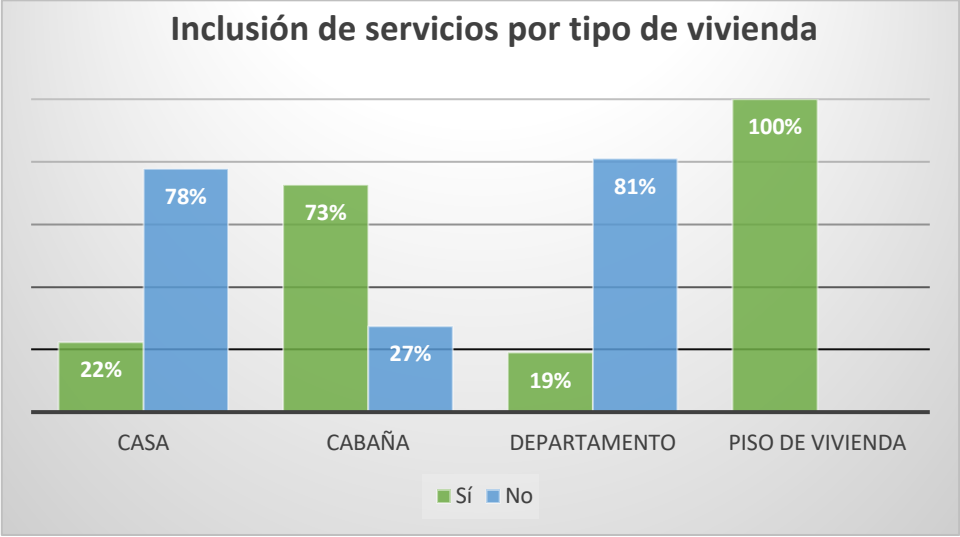


Figura 14. Inclusión de servicios por tipo de vivienda (sí/no), expresados en porcentaje.

Cuando se desglosan los principales servicios entregados por tipo de vivienda se obtuvo que, en las casas, existen en general 9 tipos de servicios ofrecidos; servicios más habitualmente entregados (con un 22% cada uno por igual) es el internet y el agua, seguido del TV cable. Igual es importante relevar que, entre servicio de semiamoblado (12%) y amoblado (9%), suman un 21% de los servicios mayormente entregados (Figura 15).

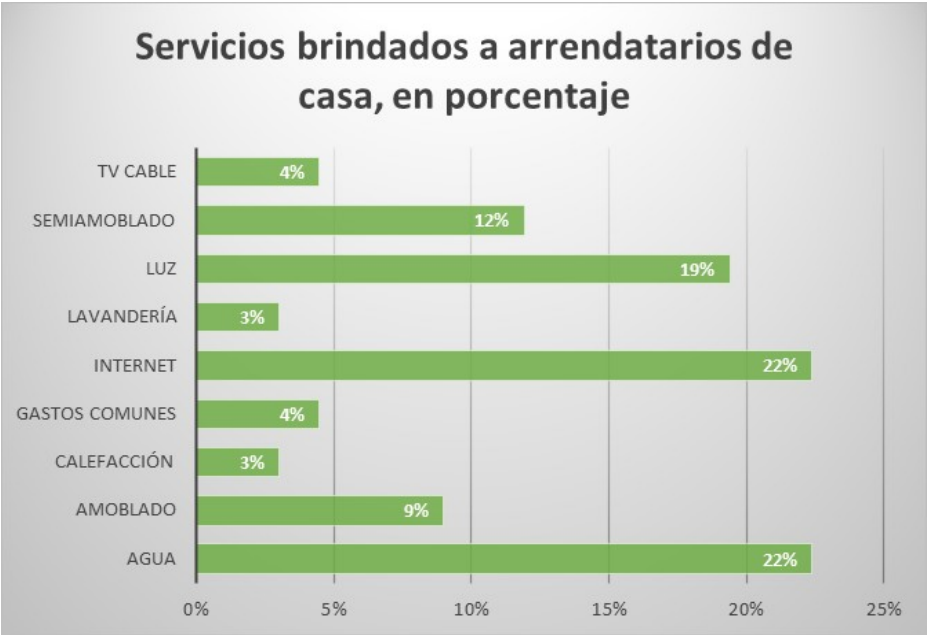


Figura 15. Detalle de servicios incluidos en el estándar pagado de arriendo, por tipo de vivienda “casa”, expresados en porcentaje.

En lo que respecta a las cabañas, existen 13 tipos de servicios entregados, siendo el más frecuente el servicio de agua con un 21%, siguiendo el TV cable con 18%, el internet con un 16%, como se muestra en la Figura 16.

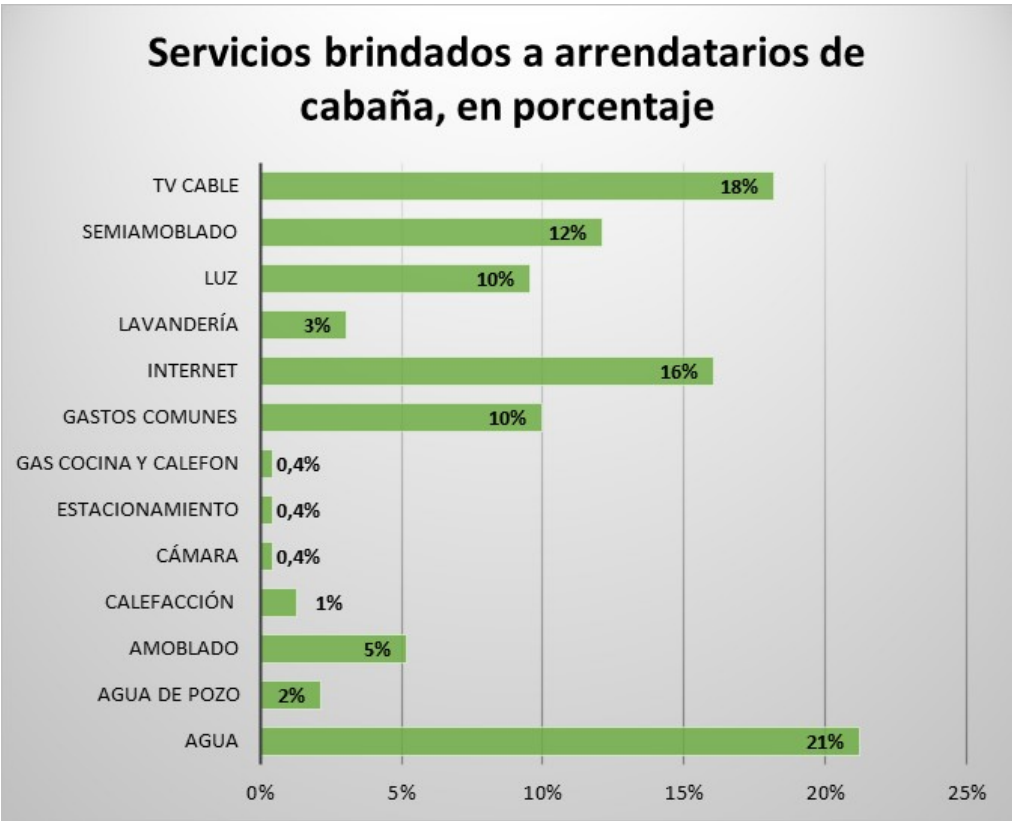


Figura 16. Detalle de servicios incluidos en el estándar pagado de arriendo, por tipo de vivienda “cabaña”, expresados en porcentaje.

En los departamentos, solo se entregan 4 tipos de servicios: en lo que respecta a estacionamiento es probable que este porcentaje sea mayor, debido a que no estaba contemplado en la encuesta y solo apareció en “otros”. El semiamoblado corresponde al 50%, y con el mismo porcentaje la cocina amoblada y el amoblado: es decir, no incluye ningún servicio de “consumo” adicional (Figura 17).

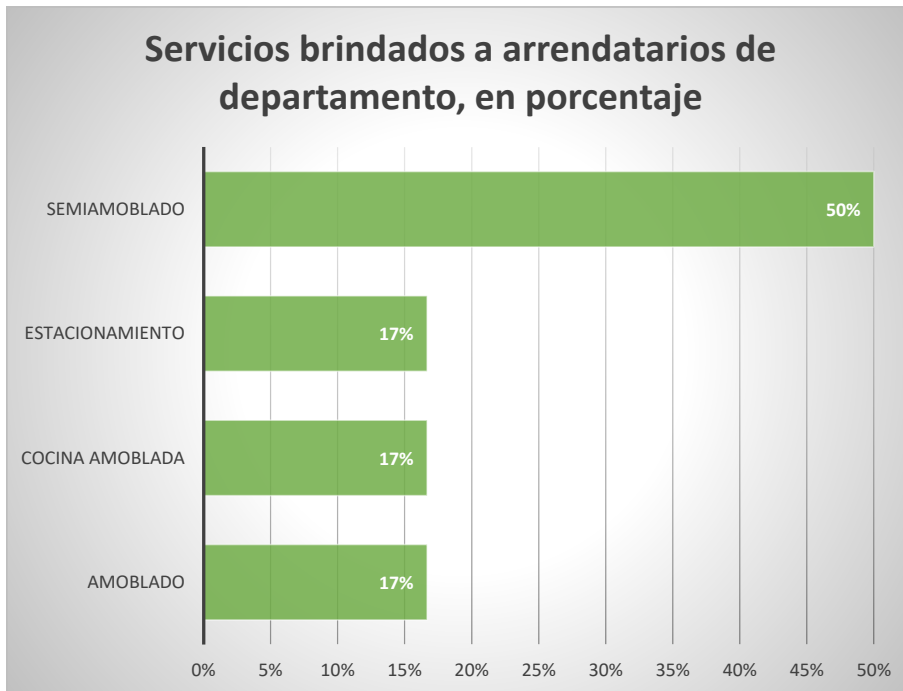


Figura 17. Detalle se servicios incluidos en el estándar pagado de arriendo, por tipo de vivienda “departamento”, expresados en porcentaje.

Por último, en los pisos de una vivienda, existen 8 tipos de servicios que se entregan, siendo en más mencionado el amoblado, siguiendo por dos servicios que generalmente no se incluyen comúnmente: la calefacción y la luz, con un 19% cada uno. El semiamoblado también aparece como un servicio destacado con el 15% (Figura 18).

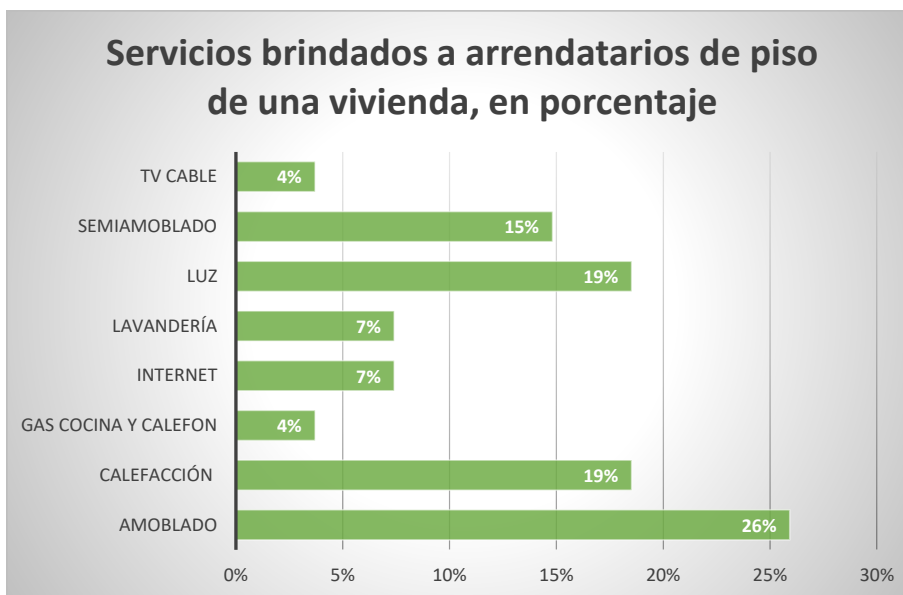


Figura 18. Detalle se servicios incluidos en el estándar pagado de arriendo, por tipo de vivienda “piso de una vivienda”, expresados en porcentaje.

Hay una pregunta bastante interesante, en la cual se podía elegir más de una alternativa. Esta pregunta fue: ¿Cuáles son sus motivos para no arrendar y no acceder a una vivienda propia? Para responder esta pregunta se presentan dos Figuras. El 55% de los consultados entregaron solo 1 razón para decidir arrendar, el 26% entregaron 2 razones, el 13% 3 razones, hasta llegar a las 6 razones en menor porcentaje (Figura 19).

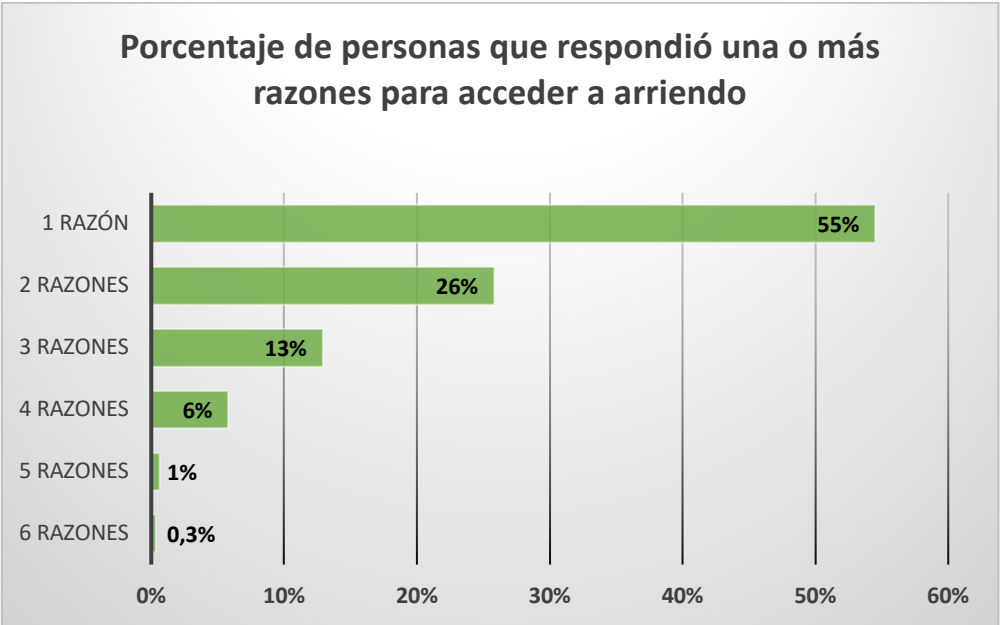


Figura 19. Porcentaje de personas que respondió una o más razones para acceder a un arriendo y no a casa propia, expresado en porcentaje.

En lo que respecta a las razones propiamente tal, la razón más mencionada es que sus ingresos son insuficientes con un 24% de las respuestas. Al observar la Figura, se puede mencionar que las 3 primeras opciones más importantes reflejan los bajos ingresos y la falta de acceso a los medios para comprar una vivienda (subsídios estatales y crédito hipotecario), alcanzando un 56% de los casos. Por otra parte, el 20% es de cierta forma “población flotante”, ya que estudian o trabajan en la ciudad. Solo un 5% de ellos respondió que está esperando que le entreguen su casa propia, en su mayoría adquirida por comité o con un subsidio aprobado y que esperan la oportunidad para la compra (Figura 20).

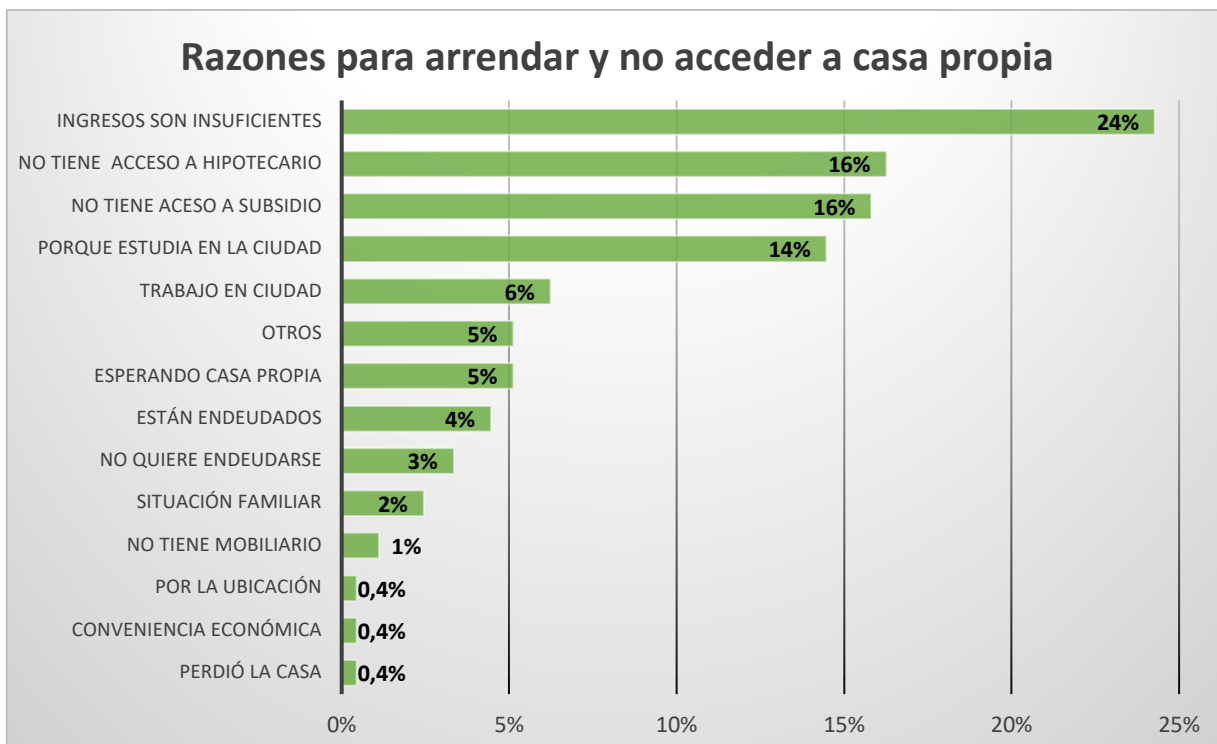


Figura 20. Principales razones que expresan los arrendatarios para acceder a un arriendo y no a casa propia, expresado en porcentaje.

En la pregunta 11 (¿Cuánto demoró en encontrar arriendo?), el 64% demoró menos de 2 meses, lo que generalmente se da de plazo para entregar una vivienda arrendada, lo que de cierta forma es positivo. El 30% demoró entre 3 y 5 meses y en menor medida otras opciones con más tiempo (Figura 21).

Existieron casos puntuales, la espera fue mayor, pero los motivos fueron algunas causas de fuerza mayor, como enfermedades de las personas, la condición de allegados de algunos usuarios, algún incendio, etcétera.

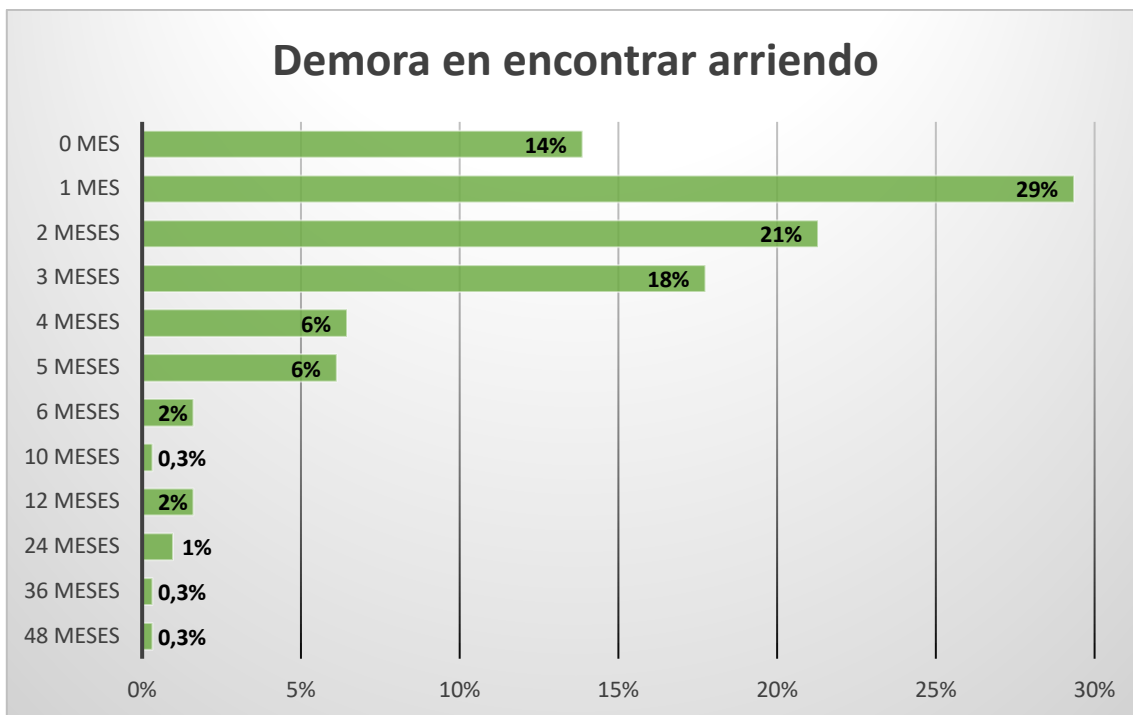


Figura 21. Demora (en meses) para encontrar un arriendo, expresado en porcentaje.

3.2. Dimensión económica

En lo que respecta a la dimensión económica, hay 3 preguntas, intentando no invadir la privacidad de los encuestados. El 50% de las personas que arriendan tienen ingresos fijos, un 43% de ingresos variables, el 4% de ingresos fijos y variables, el 2% tienen ingresos por temporada y el 1% depende de subsidios del Estado (Figura 22).

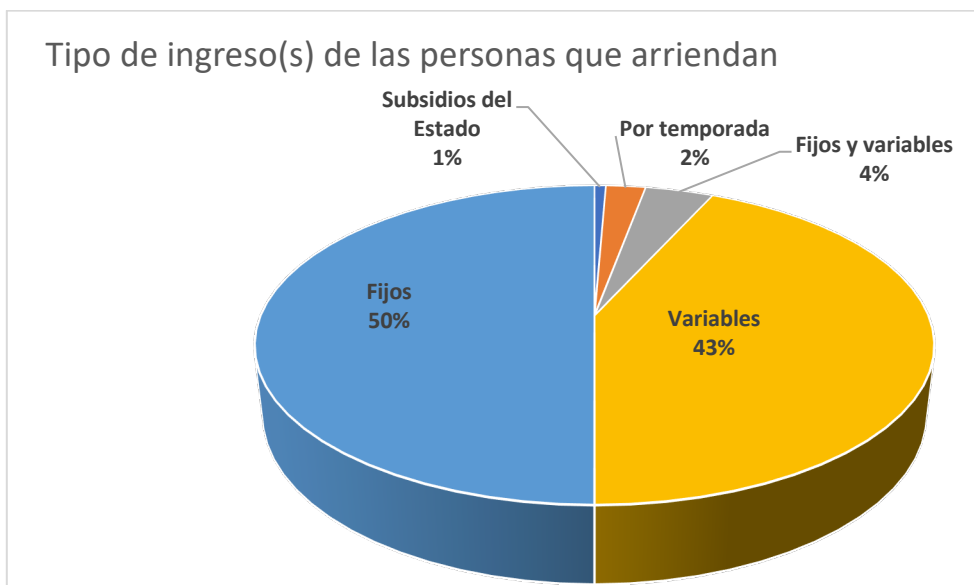


Figura 22. Tipos de ingresos de las personas que arriendan, expresado en porcentajes.

Queda la interrogante de, si existe alguna diferencia de vivienda a la que los participantes acceden a diferentes tipos de vivienda de acuerdo al tipo de ingresos que perciben. En la Figura 23 se puede observar si existen diferencias.

En el gráfico se puede observar con respecto a las cabañas acceden en mayor medida personas con ingresos fijos, y en segundo lugar que tienen ingresos variables. Similar situación sucede en las personas que acceden a casas.

En lo que respecta a los departamentos, únicamente acceden personas con ingresos fijos (57%) y un 43% con ingresos variables. Por último, a los pisos de vivienda no acceden personas que dependen de subsidios del estado ni ingresos por temporada, destacando en igual porcentaje (38%) a quienes tienen ingresos fijos e ingresos variables. Un 25% de personas que tienen ambos tipos de ingresos acceden a este tipo de viviendas.

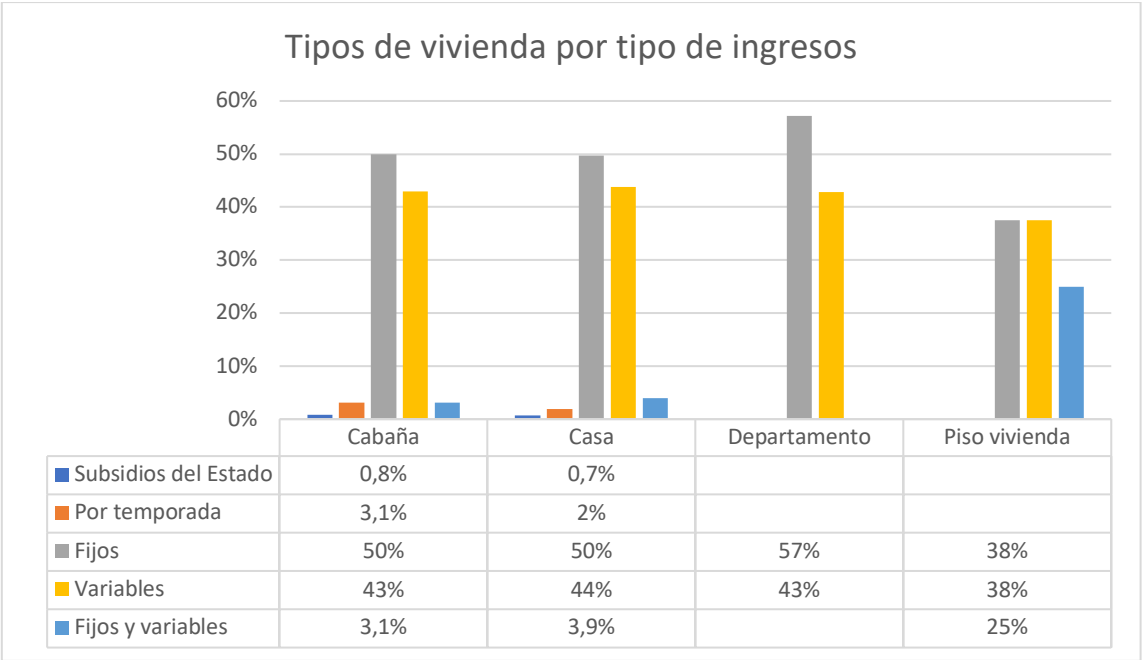


Figura 23. Tipos de vivienda por tipos de ingresos de los encuestados, expresado en porcentaje.

La pregunta 13 de la encuesta, muestra el porcentaje de ingreso total del hogar que se destina al pago del arriendo. Un 44% destina entre un 30% de los ingresos al pago mensual, un 37% destinan entre un 20 y 30% y un 14% más del 50%. Esta última cifra es importante, y se correlaciona con “los motivos que tienen las personas para arrendar y no acceder a vivienda propia”, pues, los bancos en general entregan hipotecarios considerando una capacidad de endeudamiento de máximo el 25% del ingreso mensual, dejando sin muchas opciones a las personas que quieren acceder a lo propio (Figura 24).

Solo un 5% de los encuestados destina menos del 20% al pago mensual (Figura).

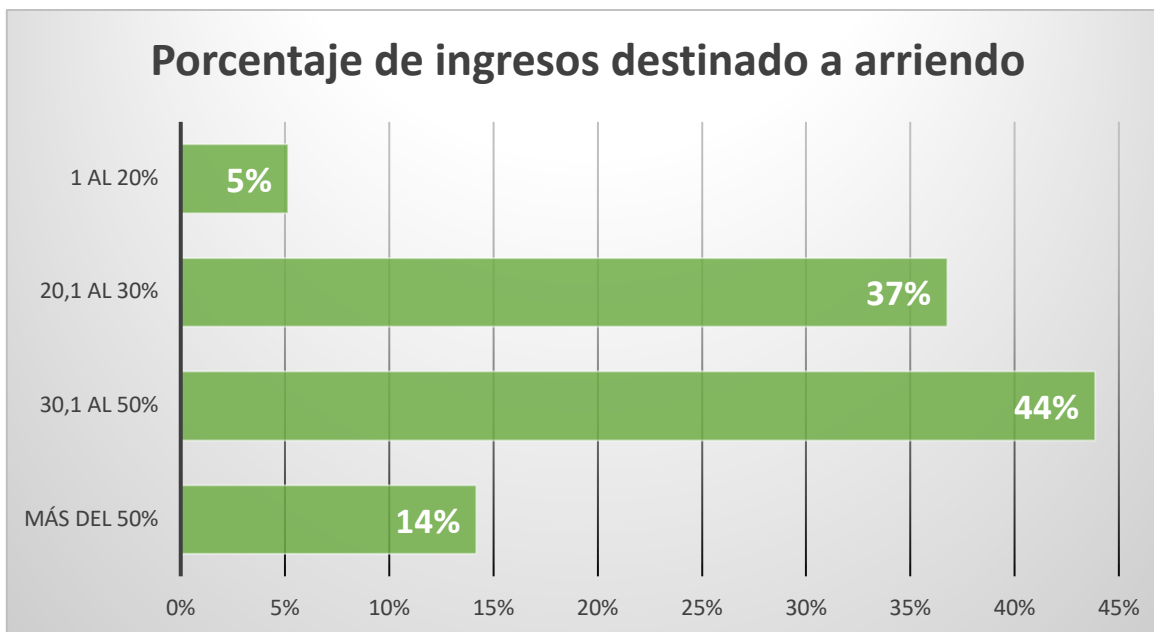


Figura 24. Porcentaje de ingresos destinado al pago mensual de arriendo, expresado en porcentaje.

En lo que respecta al género de quienes participan en el pago del arriendo, hay bastantes temas que mencionar. Como se observa en la Figura 25, hay varios métodos y combinaciones para hacerse cargo de este gasto. Las primeras que tienen datos asignados directamente al pago total por parte de un género (mujer u hombre) muestra que el 38,7% de los hombres se hacen cargo del total del gasto, mientras que el 32% de mujeres se hacen cargo en solitario de este gasto.

De acuerdo a los datos entregados, se pueden hacer agrupaciones, sumando en el caso de las mujeres que el 41%⁸ de ellas se hace cargo de este gasto mensual y en el caso de los hombres un 44%⁹.

En lo que respecta a otro género, un 1,6% de los encuestados se hace cargo del pago mensual en su totalidad.

También existe un 14% de encuestados que menciona que este pago se realiza “a medias y de forma equitativa”.

De los resultados presentados se podría deducir que, las mujeres participan en al menos un 55% de las mujeres participan total o parcialmente en el pago del arriendo mensual¹⁰.

⁸ Sumando las categorías: la mayoría a cargo de varias mujeres, en su mayoría una mujer y una mujer.

⁹ Sumando las categorías: varios integrantes género masculino, en su mayoría un hombre y un hombre.

¹⁰ Sumando el 41% mencionado más el 14% del pago equitativo. Es por ello que se realiza la aclaración de que participan “total o parcialmente.”

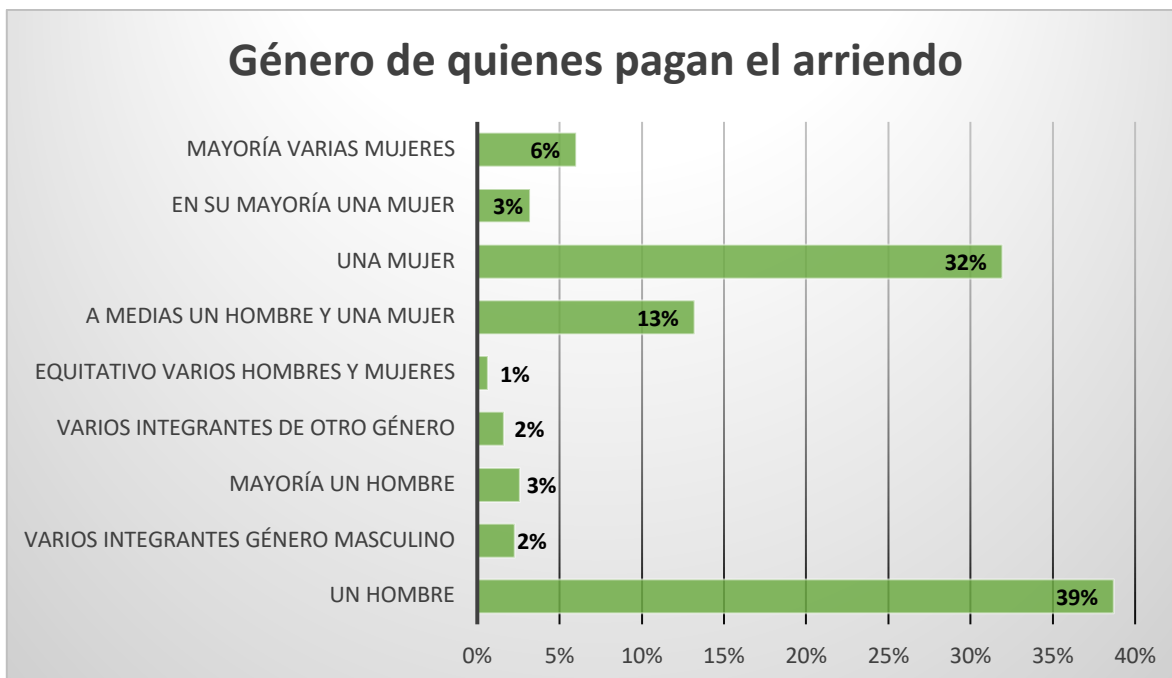


Figura 25. Género de quienes pagan o participan en el pago de arriendo mensual, expresado en porcentaje.

3.3. Características sociales de los/as integrantes de la vivienda

En la dimensión social, se busca caracterizar a las personas que viven en la vivienda, cómo es la distribución de las viviendas y saber si alguna vez han tenido restricciones para acceder a algún arriendo (discriminación).

Con respecto al número de hogares en las viviendas, en el 87% de las viviendas opera un solo hogar, o sea, unidades sociales de una o más personas que alojándose en una misma vivienda se benefician de un mismo presupuesto de alimentación o lo comparten. El restante 13% son en su gran mayoría viviendas en que se desarrollan dos hogares con solo 1% con tres. Esto denota que en la gran mayoría de las viviendas arrendadas opera una unidad que comparte el presupuesto en alimentación (Figura 26).



Figura 26. Número de hogares que participan en la vivienda, expresado en porcentaje.

En la Figura 27 se muestra la distribución de cantidad de personas que habitan en una vivienda, siendo mayoritariamente 3 personas. Es también importante destacar que en las viviendas viven entre 1 y 10 personas.

En la Figura 28 se observa que, en general, en cabañas, departamentos y pisos de una vivienda viven entre 1 y 5 personas y que en las casas viven desde 1 a 10. También se observa que el número de personas es más frecuente en cada tipo de vivienda.

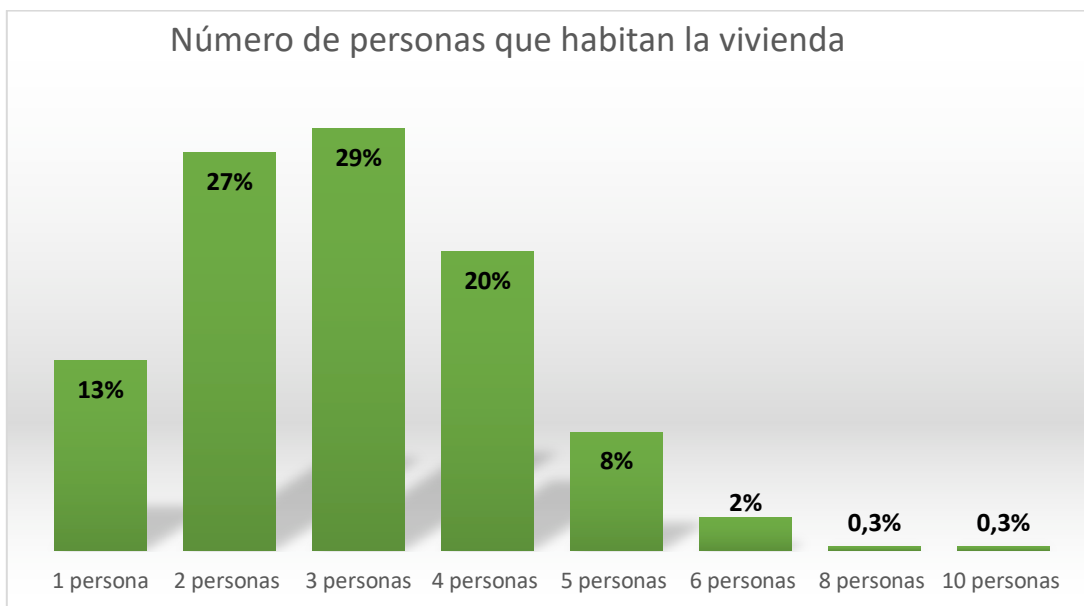


Figura 27. Distribución de la cantidad de personas que habitan la vivienda, expresado en porcentaje.

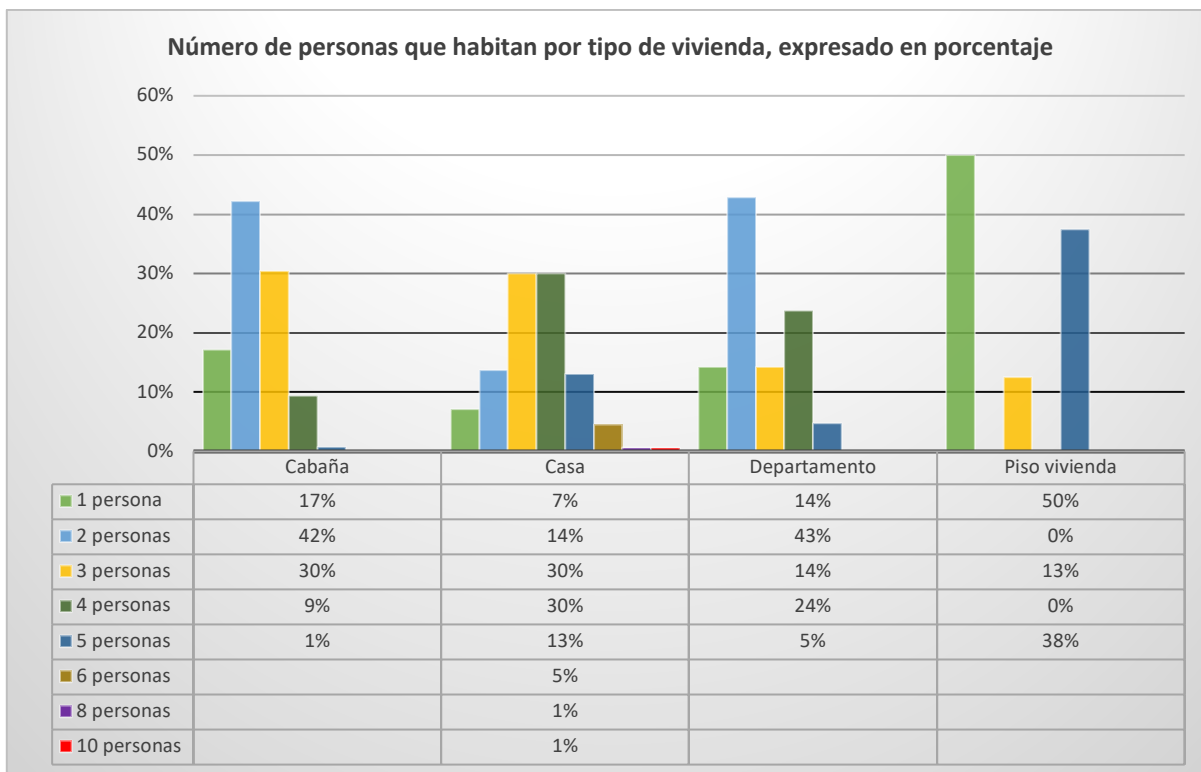


Figura 28. Cantidad de personas que habitan la vivienda, diferenciado por tipo de vivienda. Expresado en porcentaje.

Con respecto a las características de las personas que habitan las viviendas arrendadas, se tienen los siguientes resultados:

- El 81% corresponde a personas de entre 18 a 65 años.
- Un 49% son mujeres, lo que denota una leve mayor presencia de hombres en estos hogares.
- Solo un 2% representa a personas mayores de 65 años, y de este porcentaje, un 65% corresponde a mujeres.
- Un 2% corresponde a personas jubiladas, lo que se relaciona directamente al dato expuesto anteriormente.
- El 31% se le identifican como a estudiantes.
- El 5% se encuentra en situación de cesante.

Con respecto a las características de las unidades sociales que habitan las viviendas, un 74% de las viviendas están habitadas por unidades familiares. Un 10% de las viviendas están arrendadas por unidades sociales integradas por amigos/as o conocidos/as. Un 2% de las viviendas lo están por parte de unidades familiares con parientes y otras personas que no lo son (Figura 29).

Un 14% de las viviendas son arrendadas por personas que no se identifican con ninguna de las alternativas señaladas anteriormente expuestas.

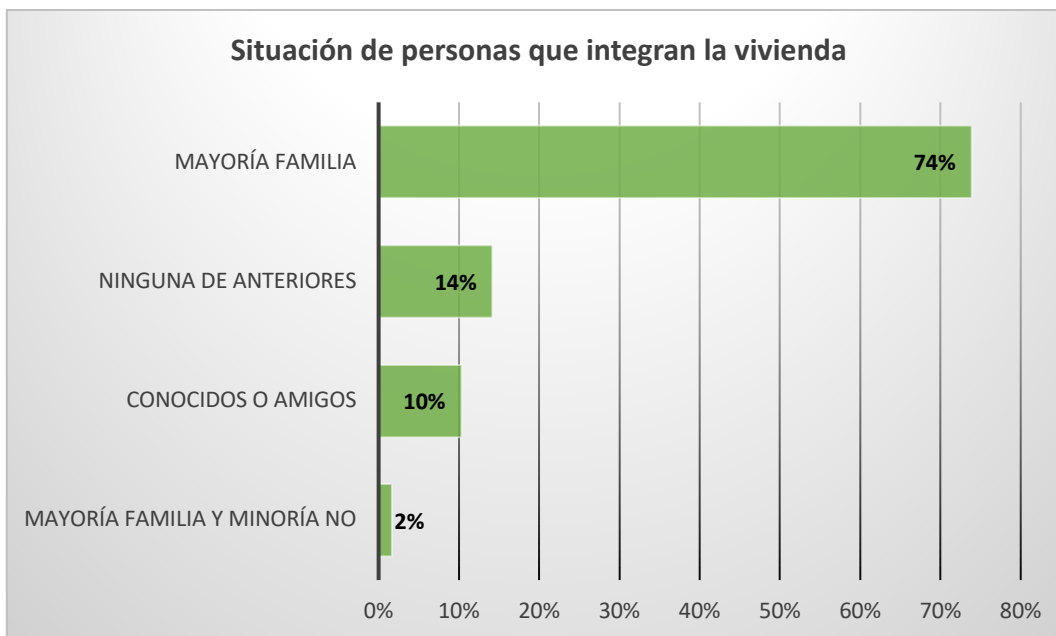


Figura 29. Situación de parentesco de las personas que habitan las viviendas, expresado en porcentaje.

En lo referido a las características referidas a habitaciones, en el Anexo ubicado en este mismo documento han un mayor detalle de cómo se distribuyen los distintos tipos de viviendas por rango de precio. En general, se puede mencionar que:

- El 54% de las viviendas tienen 2 dormitorios, siendo los casos mayoritarios. Significativa es la presencia de un 31% con tres dormitorios. Solo el 10% tiene uno y un 5% más de tres.
- Una gran mayoría del 83% de las viviendas arrendadas tiene un baño, en cambio solo un 17% dos.
- Un 39% de las viviendas tiene un ambiente de living, comedor, cocina.
- El 23% de las viviendas tiene un ambiente para living comedor.
- Un 18% de las viviendas tiene una comedor cocina.
- El 34% de las viviendas tiene cocina separada de cualquier otro tipo de habitación (comedor, living, etc.).

3.4. Sobre calefacción, eficiencia energética y aislación térmica

En lo que corresponde a la calefacción, se consultó sobre el uso de combustibles/equipos primarios y secundarios, con el objetivo de conocer por qué utilizan más de uno y relacionarlos a la eficiencia energética de las viviendas. Es importante revisar el Anexo 1 dentro de este mismo documento, se señalan rangos de precios de las distintas viviendas y cómo va variando el combustible escogido.

En la Figura 30, se observa que la leña es el combustible primario más utilizada en la muestra de estudio, con un 68% de las preferencias. La siguen muy de lejos el gas, la electricidad, la parafina, el pellet y el aire acondicionado (en orden de importancia).

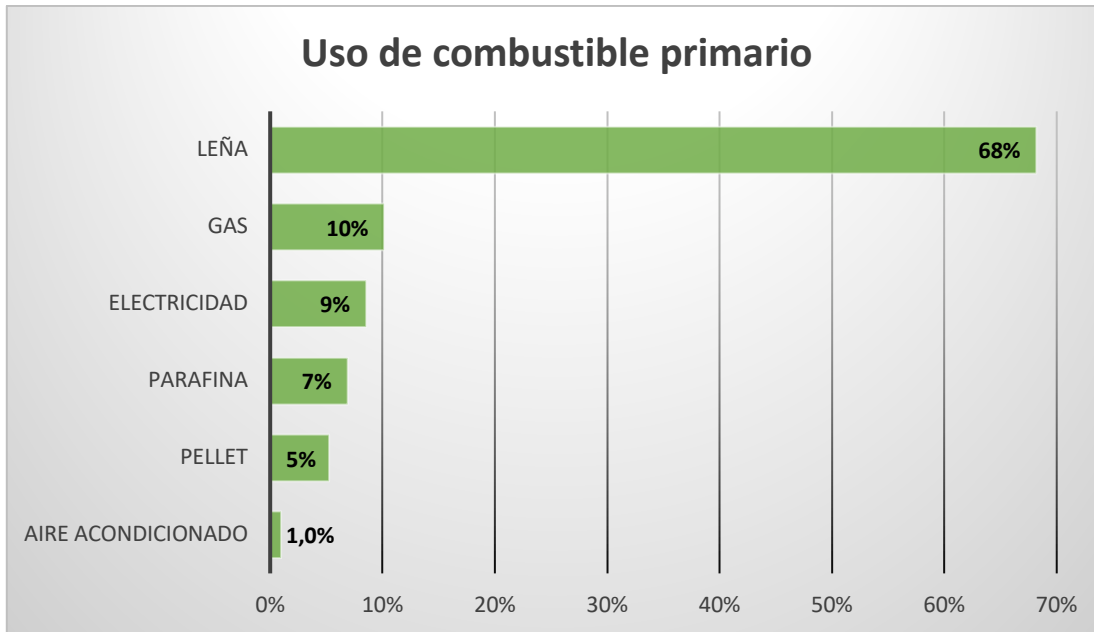


Figura 30. Uso de combustible o equipo de calefacción primario, expresado en porcentaje.

Al analizar las preferencias de combustible por tipo de vivienda, en la Figura 31, se puede determinar que la leña es el combustible favorito en las casas, con un 80% de las preferencias y en las cabañas con un 62%. En el piso de vivienda es, de igual forma superior, pero levemente más alto que el resto con un 38%. En los departamentos, la leña queda en último lugar de preferencias con un 5%. En este último tipo de viviendas, la electricidad, la parafina y el pellet son las preferencias con un 19% cada uno.

En el Anexo 1, se muestran algunas tendencias en diferentes viviendas por rangos de valor pagado de arriendo, destacando que el pellet, comienza a aparecer en viviendas de mayor valor.

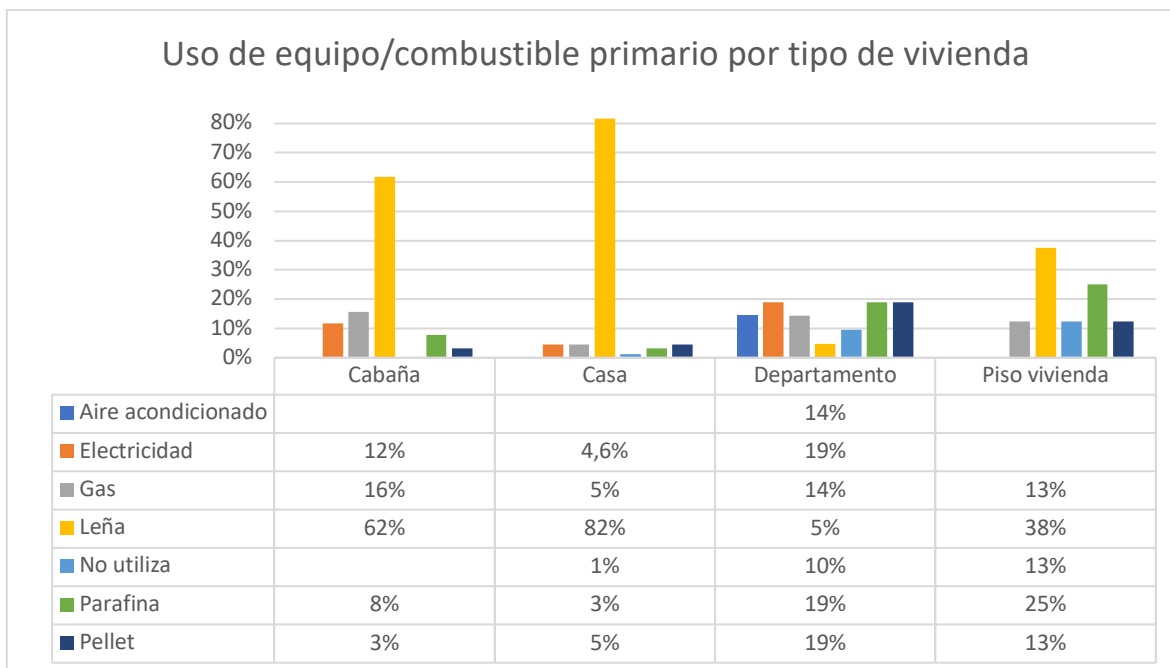


Figura 31. Uso de combustible o equipo de calefacción primario por tipo de vivienda, expresado en porcentaje.

Al consultar si en la vivienda se utilizaba algún combustible secundario, el 53% declara usar (Figura 32). La razón más contestada por los encuestados fue que usa un combustible secundario porque con el combustible principal no alcanzaba a calefaccionar toda la vivienda (Figura, comenzando a entregarnos alguna información sobre la aislación térmica (Figura 33)).

La segunda opción elegida (45%) fue que, usaban un segundo combustible por comodidad en ciertos horarios, esto básicamente relacionado a la leña y en menor medida al gas; por ejemplo, en las mañanas, las personas prefieren utilizar otro equipo de calefacción para no demorar tanto encender fuego y calefaccionarse mientras se bañan o se preparan para un día laboral o preparan a los niños.

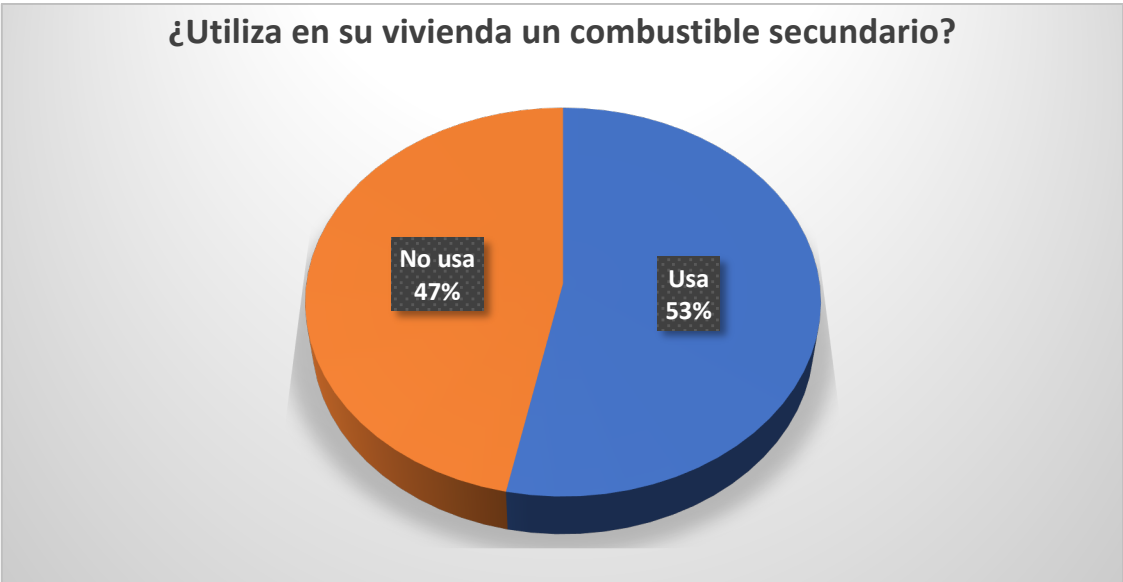


Figura 32. Uso porcentual de combustible secundario.

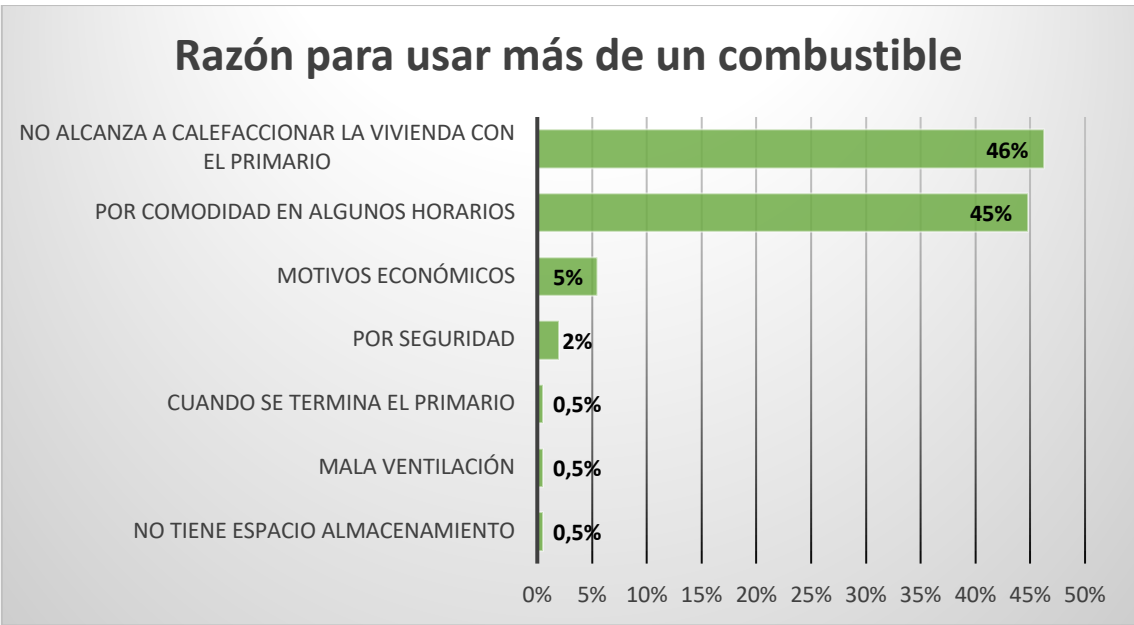


Figura 33. Razones para el uso de más de un tipo de combustible o equipo de calefacción expresada en porcentaje.

El combustible secundario preferido es la parafina con el 39% de las preferencias, sigue la electricidad con un 28% y el gas con un 22%. El pellet, aire acondicionado y leña tienen menos de 5% de preferencias cada uno (Figura 34).

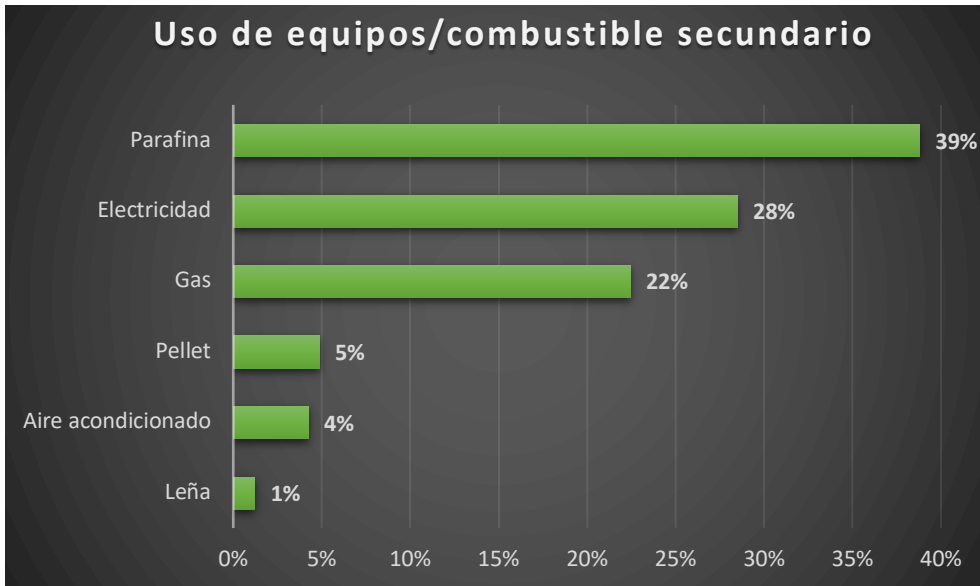


Figura 34. Uso de equipos o combustible secundario por tipo, expresado en porcentaje.

El último análisis realizado a los equipos/combustibles secundarios, responde a conocer cómo se distribuyen por tipo de vivienda. En el piso de las viviendas, la leña aparece como combustible secundario en su totalidad. En los departamentos, casas y cabañas, el combustible secundario de mayor preferencia es la parafina, entre otros, como se presenta en la Figura 35.

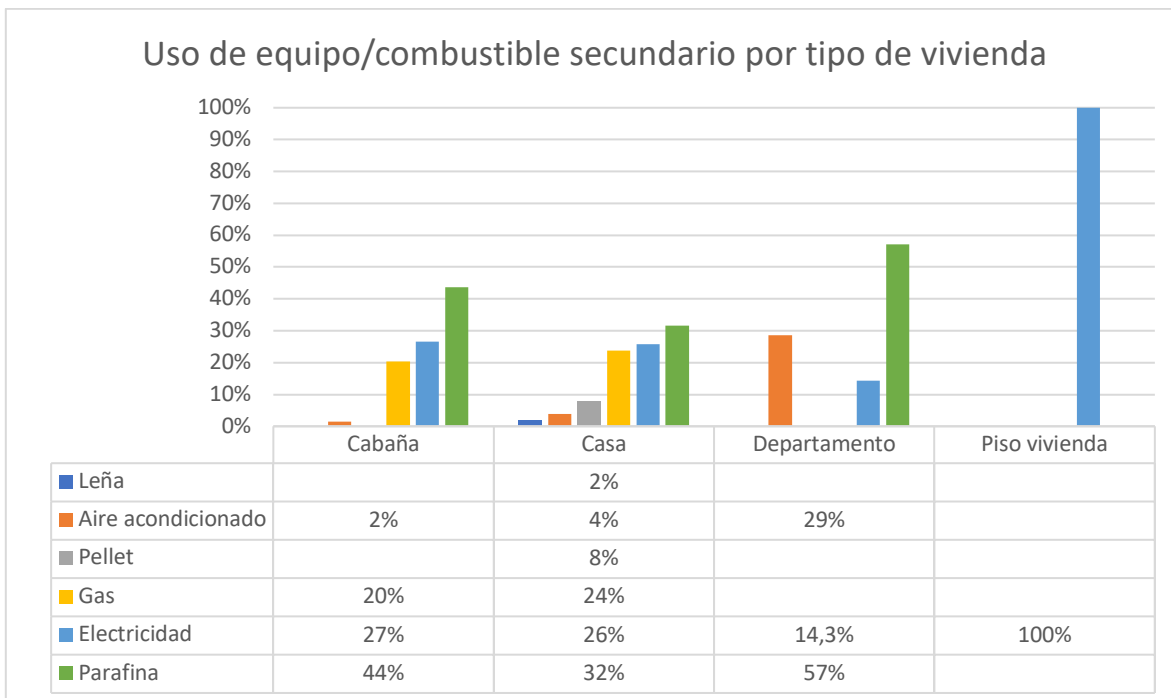


Figura 35. Uso de combustible o equipo de calefacción secundario por tipo de vivienda, expresado en porcentaje.

Hay una pregunta bastante interesante con respecto al uso de calefacción y es: ¿limita usted la calefacción por temas económicos?, solo un 33% respondió que nunca, teniendo como resultado que al menos 1 de cada 3 habitantes de viviendas arrendadas limitan en algún nivel su calefacción (Figura 36).

- Los encuestados que respondieron “nunca” pagan arriendos de entre \$180 y \$680 mil pesos mensuales, con una media de \$391 mil pesos (superior a la media del costo del arriendo)
- Los encuestados que respondieron “a veces” pagan arriendos entre \$160 y \$650 mil pesos, con una media de \$341 mil pesos, muy cercano a la media del costo de arriendo.
- Los encuestados que respondieron “siempre” pagan arriendos entre \$110 y \$750 mil, con una media de \$290 mil; esta media está por debajo del promedio del costo de arriendo
- Los encuestados que respondieron “la mayoría de las veces” pagan arriendos entre \$130 y \$600 mil pesos, con una media de \$283 mil pesos, la media más baja entre todos los encuestados.

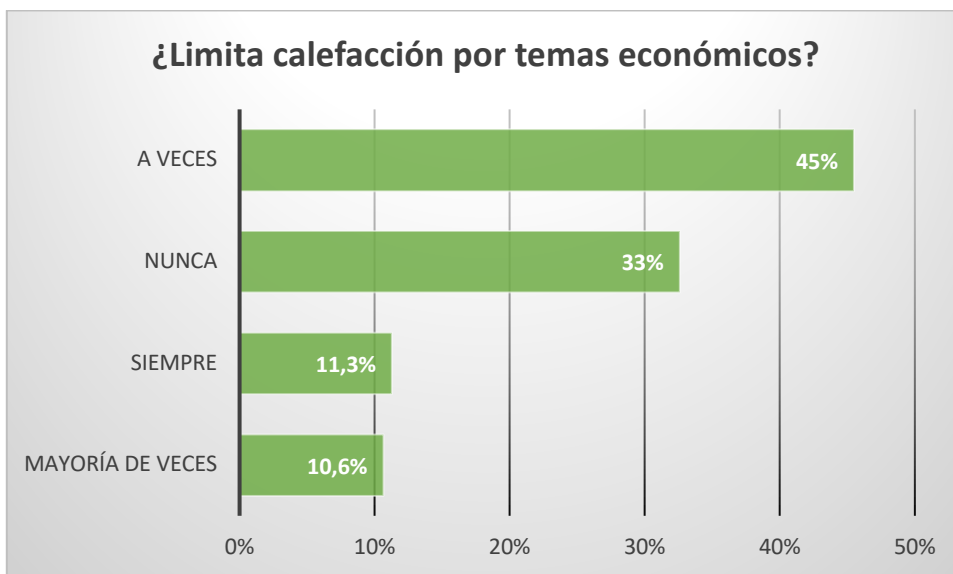


Figura 36. Respuestas a la pregunta: ¿limita usted el uso de calefacción por temas económicos?, expresadas en porcentaje.

Sobre la aislación térmica, antes de consultar a los encuestados sobre si su vivienda estaba aislada, se quiso tener información del conocimiento que tenían con respecto al tema. Un 42% declara saber lo que es la aislación térmica, un 47% sabe un poco y un 11% dice que no sabe qué significa (Figura 37).



Figura 37. Respuestas a la pregunta: ¿sabe usted lo que significa que una vivienda tenga aislación térmica?, expresadas en porcentaje.

Al consultar si su vivienda cuenta con aislación térmica, un 35% señaló que estaba completamente aislada¹¹ un 28% no sabe, un 26% señala que está completamente aislada y un 11% sin aislación térmica (Figura 38).

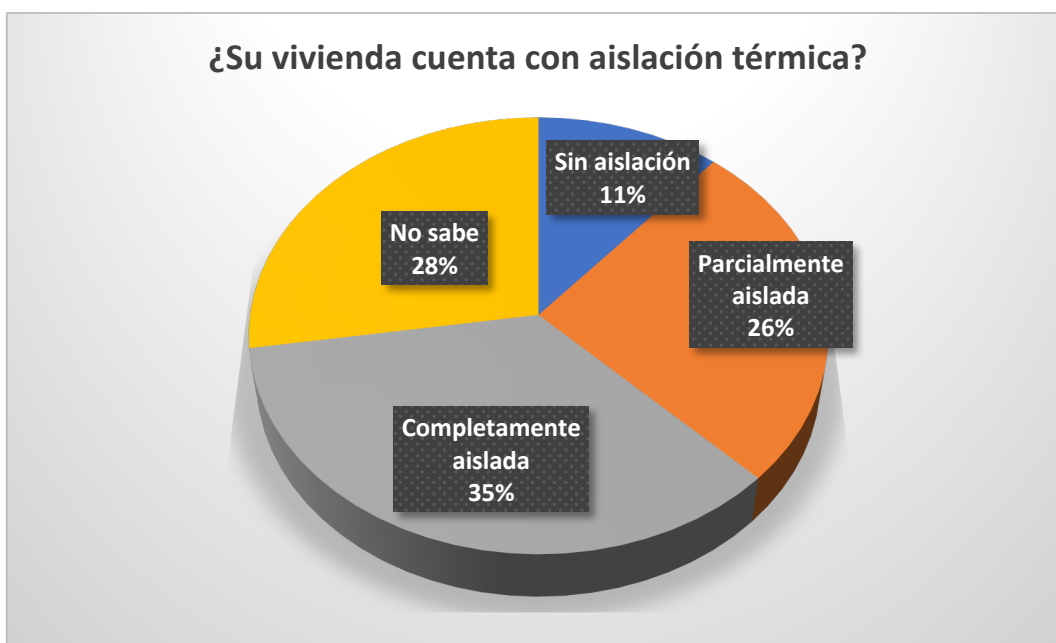


Figura 38. Respuestas a la pregunta: ¿su vivienda cuenta con aislación térmica?, expresadas en porcentaje.

¹¹ Varias personas señalaron que su vivienda contaba con el beneficio estatal de mejoramiento de vivienda.

En las próximas preguntas se pide a los encuestados que detallen cuáles superficies de su vivienda estaban aisladas térmicamente. En la Figura 39, se muestran las superficies de la vivienda aisladas solo para los casos que respondieron que la vivienda no tenía aislación térmica completa. El 36% señala que solo tiene aislación en paredes, posteriormente, las paredes siguen apareciendo en otras opciones, como también el techo. Muy escasamente aparecen superficies como piso y las ventanas son nombradas en muy pocas ocasiones.



Figura 39. Superficies de la vivienda aisladas solo para los casos que respondieron que la vivienda estaba parcialmente aislada, expresadas en porcentaje.

Lo presentado anteriormente lleva a la pregunta: Si su vivienda no cuenta con aislación térmica completa, ¿Cuál es la superficie por la que más pierde calor? El 36,3% declaró que la superficie por la que más pierden calor es por las ventanas. Con un 21,3% responder que se pierde por tres superficies al mismo tiempo: piso, ventanas y puertas. Con un 11,3% señalaron perder calor por ventanas y puertas (Figura 40). Siguiendo describiendo las superficies, se obtuvo que la superficie “ventanas” está mencionada en el 92% de las alternativas. Esto indica claramente que, hay una necesidad importante de subsanar esta pérdida de energía (calefacción).

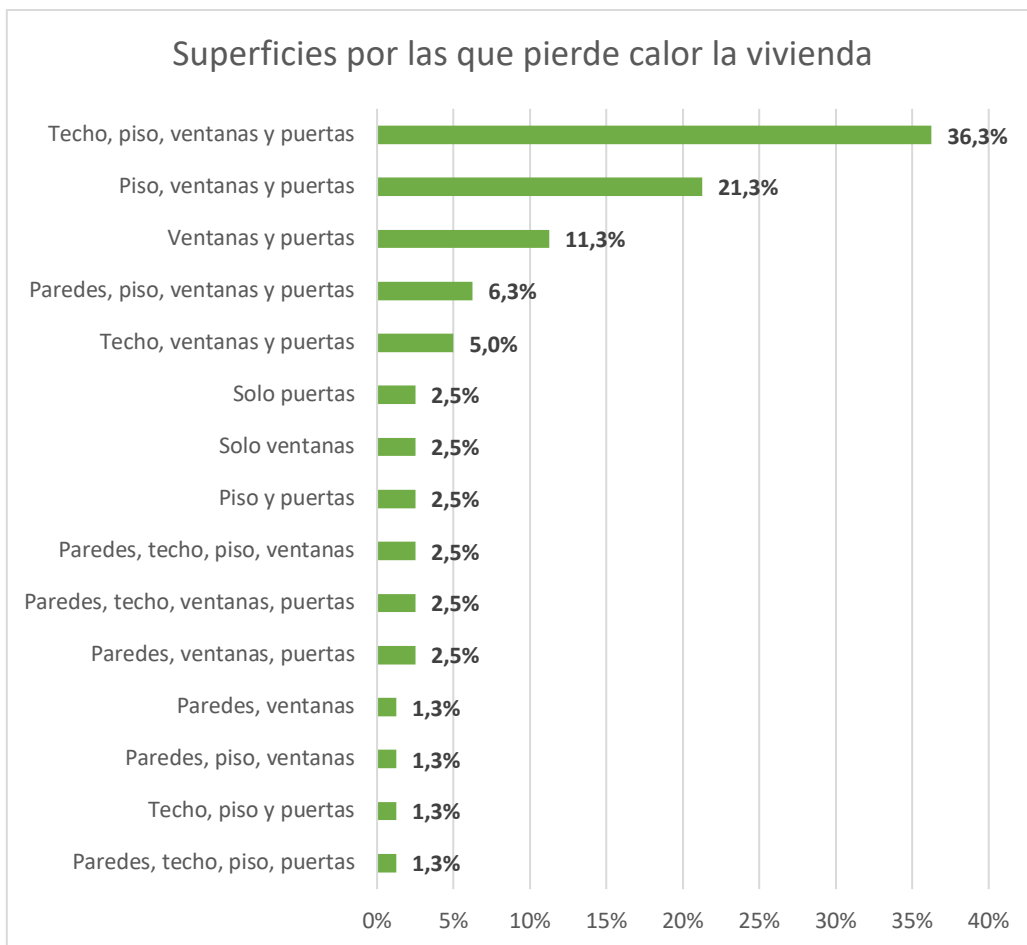


Figura 40. Superficies de la vivienda por la que más pierde calor la vivienda (no aislada), expresadas en porcentaje.

Las últimas dos preguntas referidas a temáticas de aislación térmica, tienen que ver con el confort térmico¹² que se siente en las viviendas en invierno y verano; en invierno cuando la calefacción está prendida y en verano, en general. Para ello se incluyó a todos los encuestados, los que incluso habían señalado que tenían aislación térmica completa. A pesar de que un 35% respondieron que su vivienda estaba completamente aislada, se logró determinar que el confort térmico en verano e invierno también sufría modificaciones, entregando como resultado que, del total de encuestados un 96,5% declaró que había problemáticas de confort térmico en su vivienda, y un 95,8% del total de la muestra señaló que el confort térmico en verano se vio disminuido por diversas razones (Figura). Sobre este último resultado, no se incluyó a quienes no sabían como era en confort térmico en verano, básicamente porque no lo habían podido comprobar completamente en la vivienda que habitan.

¹² El confort térmico es la sensación de bienestar físico y mental que sentimos en nuestro entorno cuando no tenemos ni calor, ni frío. También en simples términos se podría definir como una sensación que determina si las condiciones del ambiente son favorables para las personas (Definiciones utilizadas en la capacitación a encuestadores). Evaluación de la percepción de confort térmico que tienen los estudiantes en el bloque 10 de la universidad de la costa. Noya, A. (2019).

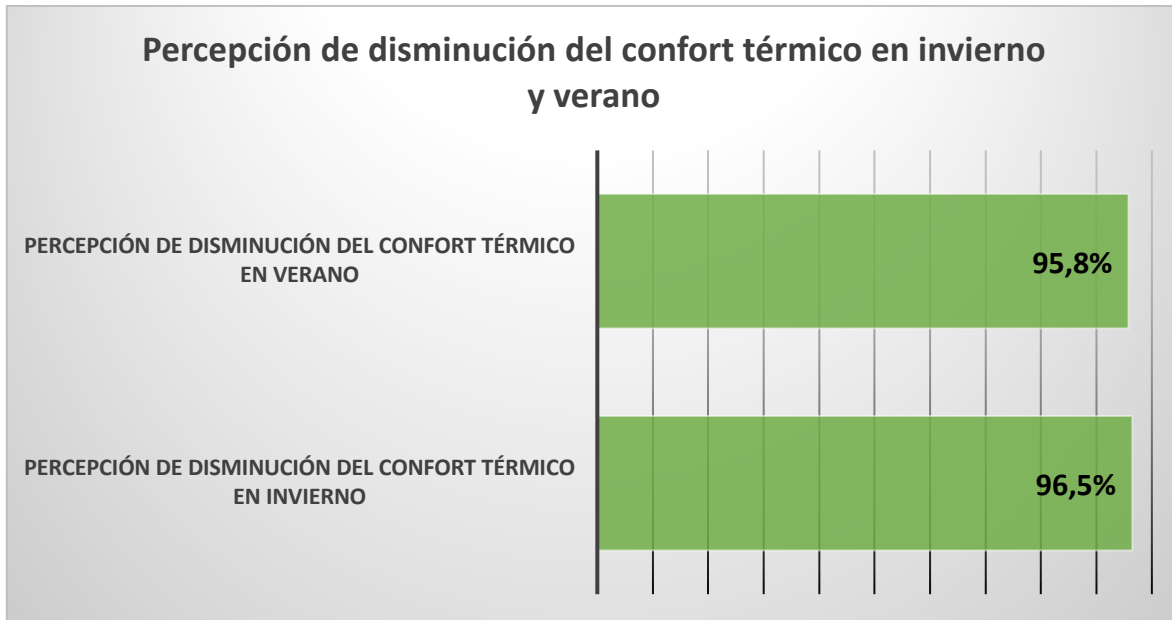


Figura 41. Porcentaje de percepción de disminución del confort térmico en invierno y verano para todas las viviendas.

Por esta razón, se desglosaron las principales problemáticas que se tenían dentro de cada hogar. En el caso del confort térmico en invierno, se les pidió considerar que lo evaluaran cuando la calefacción está encendida.

En el Cuadro 7, se muestra que a pesar de existir calefacción funcionando, el 36% de las viviendas tiene algunos sectores más fríos. El 23% tiene sectores de la vivienda con presencia de humedad. Surgieron una serie de situaciones que se daban en cada vivienda, mostradas en el Cuadro, señalando que, solo el 4% de los encuestados proporcionó que su vivienda era agradable con la calefacción encendida.

Cuadro 7. Percepción de confort térmico en invierno en las viviendas encuestadas (96,5% de ellas), expresado en porcentaje.

Confort térmico invierno	Porcentaje de casos
Algunos sectores son más fríos	36%
Algunos sectores son más húmedos	23%
En primer piso se siente mejor la calefacción	11%
Algunos sectores son más húmedos+ Primer piso se siente mejor la calefacción	2%
Algunos sectores son más fríos+ Algunos sectores son más húmedos	8%
Es agradable	3,5%
En el segundo piso se siente mejor la calefacción	3%
Algunos sectores más fríos+ Algunos sectores son más húmedos+ Segundo piso se siente mejor la calefacción	3%
Toda la vivienda es fría+ Algunos sectores son más húmedos	3%
Toda la vivienda es fría	2,3%
Toda la vivienda es húmeda	1,9%
Algunos sectores más fríos+ Algunos sectores son más húmedos+ Primer piso se siente mejor la calefacción	1,6%
Algunos sectores son más húmedos+ Segundo piso se siente mejor la calefacción	1,3%
Toda la vivienda es fría+ Algunos sectores son más húmedos+ Primer piso se siente mejor la calefacción	0,3%
Toda la vivienda es fría+ Toda la vivienda es húmeda	0,3%
Toda la vivienda es húmeda+ Algunos sectores son más fríos	0,3%
Toda la vivienda es húmeda+ En el segundo piso se siente mejor la calefacción	0,3%

En lo que respecta al confort térmico en las viviendas, el 95,8% de los encuestados señaló que en verano había disminución del confort térmico por varias razones. El 42% de ellos señaló que en algunos sectores de la casa se siente más calor, mientras que un 16% señala que en toda la casa hace calor. En 15% señaló que en el segundo piso se siente más calor. En adelante hay varios motivos que en su conjunto no permiten una sensación de bienestar a los habitantes de las viviendas. Solo un 1,3% señaló que su vivienda se percibe agradable. Un 3,9% señaló que no existen diferencias entre invierno y verano debido a que reciben sombra.

Cuadro 8. Percepción de confort térmico en verano en las viviendas encuestadas (95,8% de ellas), expresado en porcentaje.

Confort térmico verano	Porcentaje de casos
Algunos sectores de la casa son más calurosos	42%
En toda la casa se siente calor	16%
En el segundo piso se siente más calor	15%
Hace más calor en la tarde	6%
No existen diferencias en invierno o verano pues recibo sombra	3,9%
Algunos sectores de la casa son más calurosos+ Hace más calor en la tarde	3,9%
No sabe	3,2%
Hace más calor en la mañana	2,9%
Algunos sectores de la casa son más calurosos+ En el segundo piso se siente más calor+ Hace más calor en la tarde	2,6%
Es agradable	1,3%
En el primer piso se siente más calor	1,0%
En el segundo piso se siente más calor+ Hace más calor en la tarde	1,0%
En toda la casa se siente calor+ Hace más calor en la tarde	0,6%
Algunos sectores de la casa son más calurosos+ Hace más calor en la mañana	0,3%
En toda la casa se siente calor+ En el segundo piso se siente más calor+ Hace más calor en la tarde	0,3%

3.5. Sobre los derechos y deberes del arrendatario

En lo que respecta a la última parte de la encuesta, sobre los derechos y deberes de los arrendatarios (y en cierta medida de los arrendadores), el 63% de las personas declara conocerlos parcialmente, un 22% no los conoce y un 15% sí (Figura 42).

A pesar de los resultados presentados, al preguntar específicamente por algunos derechos y deberes puntuales, las personas denotan mayor desconocimiento (Cuadro 9).

Antes de seguir y presentar los resultados de las preguntas, es interesante comentar que, mencionar estas afirmaciones, logró crear una inquietud en los encuestados, ya que, había muchos derechos y deberes que desconocían. Finalmente, los instó a informarse sobre cada punto, ya que los encuestadores se apoyaron de un documento en donde estaban las afirmaciones para leerlas, dejándolo a su disposición con los datos de ACOVAL.

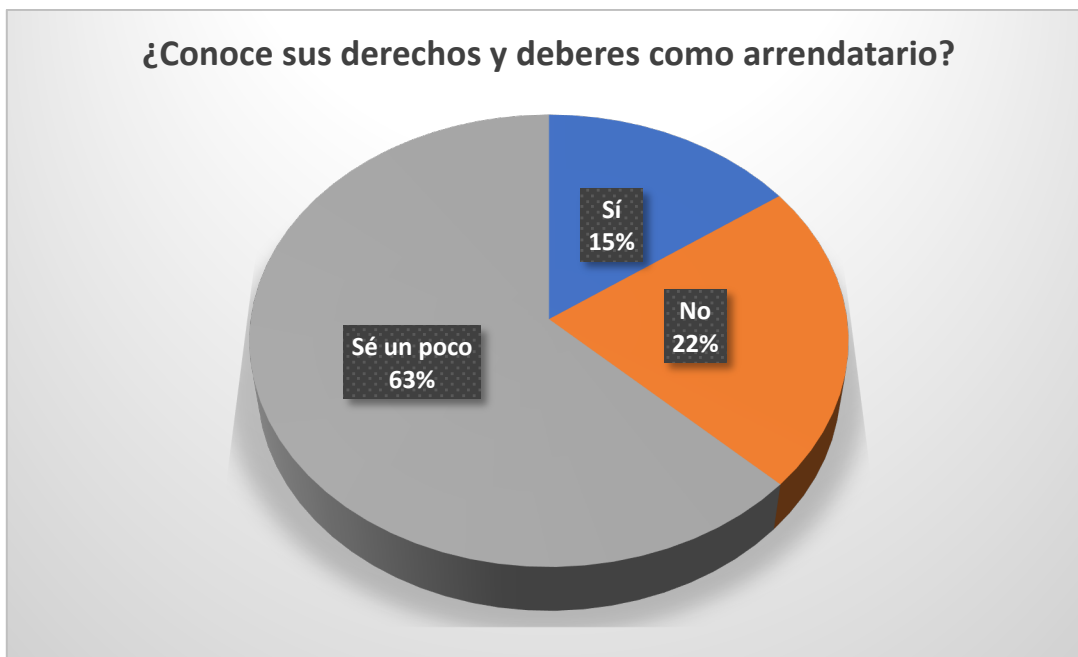


Figura 42. Declaración de conocimiento de derechos y deberes de los arrendatarios expresado en porcentaje.

En el Cuadro se muestran las respuestas a las diferentes preguntas sobre derechos y deberes. Los encuestados podían responder: “Sí”, “No” o “No sé”.

Antes de ello se debe hacer una diferenciación entre arrendador y arrendatario:

- ✓ Arrendador: dueño de la vivienda o quien se hace cargo de ella, a quien se le paga el arriendo
- ✓ Arrendatario: inquilino o persona que paga el arriendo para “disfrutar” de la vivienda.

En la pregunta A se consulta sobre quién recae el deber de hacer los arreglos necesarios¹³, poniendo como ejemplos algunos. Solo el 43% respondió bien esta pregunta, pues, las mejoras necesarias son todas aquellas reparaciones indispensables para mantener la propiedad en un estado adecuado para el propósito para el que se arrendó. Son responsabilidad del arrendador según la ley, siendo éste quien debe realizarlas durante el periodo de arriendo. En el caso de que, por ejemplo, el arrendador no quiera responder por gastos desembolsados por parte del arrendatario para subsanar los arreglos necesarios, este último podría por derecho retener el pago de la renta por tal motivo; sin embargo, es necesario que el arrendatario informe esto al arrendador, adjuntando detalladamente los gastos y sus debidos comprobantes (por ejemplo, mediante un correo electrónico), para que exista la certeza de que se le dio aviso, tanto de la necesidad de arreglo, como los gastos en que incurrió.

¹³ ¿Si hice arreglos en la propiedad el arrendador debe reembolsar el gasto? (Lexdir Chile, 2016). [¿Si hice arreglos en la propiedad, el arrendador debe reembolsar el gasto? - guías legales \(lexdir.cl\)](#)

En la pregunta B se consulta si se puede subarrendar una propiedad arrendada. Las respuestas están divididas y la pregunta también. Por regla general sí se pueden subarrendar a menos que el contrato especifique lo contrario.

En la pregunta C, sobre la obligatoriedad del arrendatario a arreglar la vivienda en caso de que se genere algún deterioro, el 50% respondió que sí, un 32% dijo que no y un 18% mostró desconocimiento. Según la legislación Chilena (Código Civil), este tipo de arreglos se llaman “reparaciones locativas” y sí son obligatoriedad del arrendatario en caso que este último genere algún daño en el inmueble.

Similar a la pregunta C, la pregunta D hace mención de arreglos locativos, pero pregunta si son responsabilidad del arrendador. En este caso el 63% respondió que sí. En este sentido y como ya se explicó, este tipo de arreglos son responsabilidad del arrendatario.

En lo que respecta a la pregunta E, con respecto a la devolución del concepto de garantía, se debe devolver en caso que corresponda, el 63% de las personas respondieron que sí, si es que no existen daños o una deuda pendiente. En este caso, si no se cumple, se puede proceder a un juicio civil pagado por ambas partes. En caso de no respetar esto último, el arrendatario puede dirigirse a: el Juzgado Civil o al Juzgado de Policía Local.

La pregunta F sobre permitir a los arrendadores inspeccionar la vivienda mediante una visita acordada por las partes, solo el 38% dijo que sí, siendo que es un deber del arrendatario y derecho del arrendador, siempre que la visita sea consensuada entre por ambos.

En la pregunta G sobre el deber del arrendatario de devolver la vivienda en las mismas condiciones en que fue entregada obtuvo un 82% de respuestas positivas y en este caso sí es su obligación.

En la pregunta H sobre el derecho del arrendatario a pedir el término anticipado del contrato si el arrendador no cumple con sus obligaciones, el 67% respondió que sí, en este caso es la alternativa correcta.

En la pregunta I sobre si conocían el procedimiento judicial, en caso de reclamar por algún incumplimiento del arrendador, las respuestas “No” y “No sé” se agrupan debido a la naturaleza de la afirmación, es así como con el 79% reconoció no conocerlo, es decir, solo 1 de cada 8 personas dice conocerlo. Sobre el procedimiento judicial, de igual forma, se puede realizar en un Juzgado Civil mediante una demanda, pagada por las partes. El procedimiento judicial que se aplica es el de la Ley nro. 21.461, conocida popularmente como “devuélveme mi casa”, que debe ser reclamada en el Juzgado de Policía local o en el Juzgado Civil (se recomienda este último por ser procedimientos de duración más acotada).

En el caso puntual de Valdivia se podría verificar si la Corporación de Asistencia Judicial (CAJ) tiene la competencia para ayudarles, además de cumplir los criterios del Registro Social de Hogares.

En las siguientes afirmaciones se viene a reafirmar el nivel de conocimiento de este procedimiento judicial (desde la J a la O). En la pregunta J sobre el derecho del arrendatario

a reclamar en un juicio de arrendamiento si no tiene contrato escrito, solo un 19% respondió que sí, es decir 1 de cada 5 desconoce sus derechos. En este sentido, el 24% señaló tajantemente que “no”, demostrando tener una postura de “no tengo derechos”, en cambio el 58% que dijo “no sé” podrían eventualmente poder preguntar o informarse. Este resultado es muy importante, ya que, el contrato escrito o de palabra tendría la misma validez, teniendo los arrendatarios todo el derecho de participar.

En la pregunta K sobre conocer el procedimiento en el caso de que no se pague el arriendo, el 68% reconoció no conocerlo, este es el procedimiento judicial monitorio en caso de no pagar la renta. El procedimiento judicial que se aplica es también la Ley nro. 21.461, que debe ser reclamada también en el Juzgado de Policía local o en el Juzgado Civil.

En la pregunta L, sobre la afirmación en caso de que el arrendador me pida la vivienda (desahucio), me tienen que notificar por carta notarial, con una anticipación de tres meses, la mitad de las personas respondió que sí. En este caso, solo son 2 meses por carta notarial. Más detalle se da en el siguiente párrafo. Las partes, en todo caso, pueden llegar a un acuerdo tanto en el plazo como en el medio de notificación.

La pregunta M es una de las más interesantes debido a su naturaleza como derechos del arrendatario, dice: si el arrendador me pidiera la vivienda (desahucio), ¿Se puede aumentar mi plazo de desocupación un mes por año con tope de 6 meses en total?, el 70% no sabe, 6% dice que no y el 24% dice que sí: esta última alternativa es la correcta. Este es el plazo total de desocupación, es decir, si se da aviso por carta notarial con 2 meses de anticipación, se pueden sumar hasta 4 más, para arrendatarios con o sin contrato, debiendo pagar debidamente la renta y los servicios hasta la desocupación de la vivienda, según la Ley 18.101, artículo tercero¹⁴. De no pagar, se podría dar término o fin al contrato por incumplimiento de parte del arrendatario.

En el caso de la afirmación N, el 57% de las personas responde que “no sé”, diciendo que no deben pagar el arriendo desde la notificación hasta entregar la vivienda; el 34% dice que sí y el 9% dice que no. Como se mencionó en el párrafo anterior, una vez que haya avisado y acordado el desahucio, se debe pagar no solo la renta, sino que los gastos de servicios. Quizás la gran duda que tienen las personas se debe al dinero que desembolsaron por el concepto “mes de garantía” para responder de la forma indicada.

En la última afirmación sobre el derecho del arrendador a retener los bienes si se mantienen deudas en la vivienda, un 42% señaló que sí, y esto es así. En general las personas no estaban

¹⁴ Artículo 3º- En los contratos en que el plazo del arrendamiento se haya pactado mes a mes y en los de duración indefinida, el desahucio dado por el arrendador sólo podrá efectuarse judicialmente o mediante notificación personal efectuada por un notario.

En los casos mencionados en el inciso anterior, el plazo de desahucio será de dos meses, contado desde su notificación, y se aumentará en un mes por cada año completo que el arrendatario hubiera ocupado el inmueble. Dicho plazo más el aumento no podrá exceder, en total, de seis meses.

El arrendatario desahuciado podrá restituir el bien raíz antes de expirar el plazo establecido en este artículo y, en tal caso, estará obligado a pagar la renta de arrendamiento sólo hasta el día de la restitución. Biblioteca Nacional de Chile (2022). <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=29526&idVersion=2022-06-30&idParte=>

seguras al responder esta afirmación, y la respuesta fue casi por intuición. En la Ley se señala que el arrendador puede solicitar una medida cautelar que permita retener los bienes embargables (no todos lo son) para poder recuperar el dinero por medio de subasta pública. La jurisprudencia mayoritaria ha acordado que estos bienes pueden restituir los montos adeudados tanto de arriendo como de pago de servicios.

Como se logra observar, aunque el 15% dijo conocer sus derechos y deberes, las respuestas a estas últimas afirmaciones sugieren que no son del todo conocidos y que es necesaria su difusión.

Cuadro 9. Respuestas a cada afirmación con respecto a los derechos y deberes de los arrendatarios, presentadas en porcentaje.

PREGUNTAS	SÍ	NO	NO SÉ
A) Las reparaciones necesarias (ejemplos: techo, cañerías) son responsabilidad del arrendatario	45%	43%	11%
B) Puedo subarrendar una vivienda arrendada	22%	47%	31%
C) El arrendatario deberá reparar la vivienda en caso de generar algún deterioro	50%	32%	18%
D) Los daños en paredes, rotura de vidrios, reposición de enchufes, arreglos menores de gasfitería, etc. deben ser asumida por el arrendador	63%	7%	29%
E) El arrendador está en obligación de devolver al arrendatario la suma recibida por concepto de garantía, en el caso que corresponda.	63%	7%	29%
F) Debo permitir que el arrendador inspeccione el lugar arrendado mediante una visita acordada entre las partes	38%	18%	44%
G) Es deber del arrendatario, desocupar la vivienda en las mismas condiciones en que fue entregada.	82%	3%	15%
H) El arrendatario puede pedir el término anticipado del contrato si el arrendador no cumple con sus obligaciones.	67%	2%	31%
I) Conoce el procedimiento judicial, en caso de reclamar por algún incumplimiento del arrendador	22%	41%	38%
J) ¿Puedo reclamar en un juicio de arrendamiento si no tengo contrato escrito?	19%	24%	58%

K) ¿Conoce el procedimiento judicial, en caso de que usted no pague el arriendo?	32%	31%	37%
L) En caso de que el arrendador me pida la vivienda, me tienen que notificar por carta notarial, con una anticipación de tres meses	50%	4%	46%
m) Si el arrendador me pidiera la vivienda, ¿Se puede aumentar mi plazo de desocupación un mes por año con tope de 6 meses en total?	24%	6%	70%
n) Si el arrendador me pidiera la vivienda, estoy obligado a pagar el arriendo en el plazo desde el aviso por carta notarial, hasta entregar la vivienda	34%	9%	57%
O) El arrendatario ¿tiene Derecho a pedir al Tribunal que lo autorice para retener mis bienes, si mantengo deudas en la vivienda?	42%	19%	39%

4. Conclusiones

Con la mayor parte de los distritos encuestados en la zona urbana de Valdivia, se pueden entregar variadas conclusiones con respecto a cada tema en específico. Lo primero es que, dentro de tres escenarios porcentuales de viviendas bajo arriendo en Valdivia (25, 30 o 35%); los ingresos totales mensuales por este concepto varían entre 4,8 y los 6,6 mil millones de pesos por mes. Cuando se estiman en ingresos mensuales (sin considerar los alquileres de verano), la suma varía entre los 57 y 80 mil millones de pesos por año, a modo de estimación. En el estudio, en donde participaron un 58% personas de género femenino u un 42% de personas de sexo masculino, se logró determinar que el 49% de las viviendas que arrienda en Valdivia corresponde a casas, el 41% a cabañas, un 7% departamentos y un 3% a pisos de una vivienda, cuyo valor mensual varía entre los \$110.000 pesos y los \$750.000 con una media de valor mensual de \$345.545 pesos. De estos valores, los más elevados corresponden a los departamentos, como promedio alrededor de \$430.000 mensuales.

De esta información, es importante mencionar que, los precios de los inmuebles, en general no tiene relación con su estado o servicios prestados, sino que al sector donde se ubican, siendo el sector más caro Isla Teja, Sector Regional y el Bosque/Bosque Sur.

Siguiendo con el valor de arriendo, las casas fluctúan entre \$130.000 y \$680.000 mensuales con una media de \$377.869; las cabañas entre \$110.000 y \$580.000 mensuales con una media de \$300.469; los departamentos entre \$200.000 y \$750.000 mensuales con una media de \$428.810 mensuales y los pisos de una vivienda entre \$180.000 y \$290.000 con una media de \$230.000.

En cuanto a la formalización del arriendo, se tiene que, el 67% cuenta con un contrato notarial, un 30% cuenta con un acuerdo de palabra y un 3% con un contrato entre privados: esto señala que 1 de cada 3 arrendatarios que respondieron reconocen un grado de informalidad en su situación de arriendo. Cuando se consulta sobre el reajuste anual del arriendo, un 35% no ha reajustado el valor del arriendo, al menos un 29% reajustan de forma arbitraria y unilateral, por ejemplo “cuando el arrendador pide” o “cuando se realizan arreglos”; la primera genera incertidumbre en los arrendatarios pues no existen certezas de cuál monto ni cuándo se realizará el reajuste y la segunda sobre cuando se realizan arreglos, lo cual, al igual que el anterior, sin un criterio objetivo, ya que los arreglos necesarios son responsabilidad del arrendador.

Las personas que en general acceden a un arriendo y no a casa propia lo hacen por distintas razones, el 55% de ellos expresa solo una razón, el 26% 2 razones y el 19% restante entre 3 y 6 razones; las principales son económicas, debido a ingresos insuficientes (24%), no tener acceso a un hipotecario (16%), no tener acceso a subsidio (16%); es decir, en total, 56% de los encuestados señala que son los motivos económicos que los llevan a arrendar. Por otro lado, en 14% accede a arriendos por motivos de estudio, un 6% a motivos laborales y solo un 5% que espera casa propia por postulación a algún comité o espera de aprobación de subsidio.

Con respecto al tiempo que las personas llevan arrendando, en general el 64% de las personas lleva arrendando entre 1 y 5 años arrendando en la misma vivienda, y cuando se consulta

cuánto tiempo de su vida lleva arrendando, se observan casos de entre 1 mes y 33 años, siendo entre 6 y 10 años el tiempo que llevan el mayor porcentaje de los encuestados. Casi un 54% del total se ubica sobre los 6 años de tiempo total de arriendo.

En cuanto al nivel de satisfacción de la vivienda, los arrendatarios en general refieren tener cierto nivel de satisfacción con el precio. El estado de la vivienda, las condiciones pactadas y la participación de los arrendatarios. Sin embargo, un 59% de los encuestados refiere un nivel de acuerdo ante la afirmación: la vivienda es pequeña. Con estos datos, más la información recabada en distintos medios de comunicación, podríamos concluir que, si bien las personas muestran una creciente disconformidad en los medios de comunicación, redes sociales, entrevistas, etcétera, el valor que pagan (que en general, como se observó son mucho menores a los que hoy se ofertan en el mercado). Pueden tener cierto nivel de conformidad debido a que existe un alto nivel de especulación en los precios de mercado actuales; un 52% de los encuestados paga valores bajo el promedio obtenido en el estudio (\$345.545), mientras un 12% paga sobre \$500.000 pesos mensuales.

Como se mencionó, la prestación de servicios adicionales no incide de manera significativa en el precio de los arriendos, destacando el piso de una vivienda que entrega algún tipo de servicio en el 100% de los casos. Siguiendo con las cabañas que entregan en un 73% de los casos, las casas con el 22% y los departamentos un 19% (estos últimos solo ofrecen amoblado o estacionamiento); por lo que, a pesar de ser los más costosos, son los que menos entregan servicios en el valor del arriendo. Dentro de los servicios más ofrecidos están: el agua, internet, luz, semiamoblado y amoblado.

En cuanto a los ingresos de las personas que arriendan, un 50% reporta tener ingresos fijos, un 43% reciben ingresos fijos, un 4% reciben ingresos y variables, un 2% por temporada y el 1% depende de subsidios del Estado. Al filtrar esta información por tipo de vivienda que se habita, las únicas diferencias que se pueden observar es que, en cabañas y casas, las personas reciben varios tipos de ingresos, y en un 50% por igual reciben ingresos fijos, y en un 44 y 43% habitantes de casas y cabañas reciben ingresos variables. En el caso de los pisos de vivienda, el 38% percibe ingresos fijos y el mismo porcentaje ingresos variables, mientras que en 25% perciben ingresos fijos y variables, estando en este caso de habitantes de viviendas, porcentualmente iguales. En el caso de los habitantes de departamentos es distinto: solo perciben dos tipos de ingresos; fijos (57%) y variables (43%).

En general, al comparar los valores de las viviendas con los tipos de ingresos, no existe una tendencia clara en los extremos (precios menores versus precios mayores), ya que los ingresos variables son importantes en ambos extremos, pero en los valores intermedios, existe, en general, de todas las tipologías.

El porcentaje de ingresos que los hogares destinan al pago de arriendos es importante, ya que el 44% de ellos destina entre 30 a 50% a alquiler, mientras que un 37% destina entre 20 a 30% (considerando el ingreso total del hogar que habita en la misma vivienda). Un importante 14% destina más de la mitad de sus ingresos y solo un 5% destina del 1 al 20%. Esto último sugiere que, hay muchos habitantes de viviendas que efectivamente no son económicamente viables ante una institución bancaria que, solicitan un 25% de los ingresos mensuales (de las personas que podrían compartir renta, pero recordemos que la mitad de las

personas tiene ingresos variables), eso, descontando las deudas y teniendo un pie para pagar la vivienda. Por lo tanto, se estima que la mayoría de las personas tendría problemas para pagar un dividendo por medio de un hipotecario.

Dentro de los resultados de quiénes participan en el pago del arriendo por género y al hacer agrupaciones, se tiene que, un 41% de las mujeres se hacen cargo prácticamente solas del pago del arriendo mensual, mientras que un 44% de los hombres están en las mismas condiciones, personas de otro género corresponden a un 1,6%.

De los resultados presentados se podría deducir que, las mujeres participan en al menos un 55% del pago del arriendo mensual total o parcial, tomando los supuestos y aclaraciones entregadas en el informe, un 2% integrantes de otro género y lo restante lo paga en su totalidad el género masculino.

Con respecto a las características de las personas que habitan las viviendas arrendadas se concluye que, el 81% corresponde son adultos (entre 18 a 65 años), de ellos un 49% son mujeres denotando una leve mayor presencia de hombres en estos hogares. Solo un 2% representa a personas mayores de 65 años, y de este porcentaje, un 65% corresponde a mujeres, el 31% se le identifican como a estudiantes y el 5% se encuentra en situación de cesantía.

Con respecto a las características de las unidades sociales que habitan las viviendas, un 74% de las viviendas están habitadas por unidades familiares. Un 10% de las viviendas están arrendadas por unidades sociales integradas por amigos/as o conocidos/as. Un 2% de las viviendas lo están por parte de unidades familiares con parientes y otras personas que no lo son y un 14% de las viviendas son arrendadas por personas que no se identifican con ninguna de las alternativas señaladas anteriormente expuestas.

Con respecto a la caracterización de las viviendas (distribución y habitaciones), se concluye que, el 54% de las viviendas tienen 2 dormitorios, siendo los casos mayoritarios. Significativa es la presencia de un 31% con tres dormitorios. Solo el 10% tiene uno y un 5% más de tres.

La mayoría (83%) de las viviendas posee un baño, en cambio solo un 17% dos, un 39% de las viviendas tiene un monoambiente, el 23% de las viviendas tiene un ambiente para living comedor, 18% tiene cocina-comedor y el 34% de tiene cocina separada de cualquier otro tipo de habitación (comedor, living, etc.).

Con respecto a la calefacción, la mayoría de las viviendas consume leña como combustible primario, siendo más importante en casas, cabañas y pisos de una vivienda. En los departamentos, la electricidad, la parafina y el pellet son los medios mediante mayormente se calefaccionan. En 53% de las viviendas utiliza un combustible/calefactor secundario debido principalmente a que no alcanzan a calefaccionar la vivienda con uno solo y en segundo lugar por comodidad.

Es importante destacar que 1 de cada tres encuestados declara, en algún nivel, limitar el uso de calefacción por temas económicos. Quienes respondieron “nunca” son aquellos que pagan montos en promedio superiores.

Con respecto a la aislación térmica de las viviendas, un 35% señala que está completamente aislada, generalmente presentando mayor aislación en paredes y perdiendo calor en general por las ventanas; a pesar de ello, cuando se consulta sobre el confort térmico en invierno (con calefacción prendida) o en verano, aproximadamente un 96% del total de los encuestados declara no sentirse completamente a gusto en su vivienda debido a: en invierno existen sectores más fríos, sectores más húmedos, entre otras y en verano, que algunos sectores de la casa son más calurosos o en toda la casa se siente calor/segundo piso se siente más calor, concluyendo que, realmente las viviendas no tienen completa aislación térmica.

Por último, en lo que respecta a los derechos y deberes de los arrendatarios (y en cierta medida de los arrendadores), el 63% de las personas declara conocerlos parcialmente, un 22% no los conoce y un 15% sí; a pesar de los resultados presentados, al preguntar específicamente por algunos derechos y deberes puntuales, las personas denotan mayor desconocimiento. Las preguntas que más denotan conocimiento en sus respuestas son aquellas referidas a la responsabilidad de los arreglos necesarios y locativos, al conocimiento de los procesos judiciales respecto de la Ley Nro 21.461 (ejemplo, desahucio, formalidad del contrato, incumplimientos del arrendador, forma de notificaciones, etcétera).

5. Bibliografía

1. Águila D, María José (2020). Crecimiento y segregación en la ciudad de Valdivia. 159 p. Tesis para optar al título de Geógrafa. **Disponible en:** Universidad de Concepción. Disponible en: http://repositorio.udec.cl/bitstream/11594/510/1/Tesis_crecimiento_y_segregacion.pdf
2. Biblioteca Nacional de Chile (2022). Ley Nro. 18.101. **Disponible en:** <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=29526&idVersion=2022-06-30&idParte=>
3. CENSO (2002). Censo de Población y Vivienda 2002. REDATAM. **Disponible en:** https://redatam-ine.ine.cl/redbin/RpWebEngine.exe/Portal?BASE=CENSO_2002&lang=esp
4. CENSO (2017). Censo de Población y Vivienda 2017. Manual de usuario de la base de Datos del CENSO 2017. **Disponible en:** [Manual-Usuario.pdf \(ine.cl\)](#)
5. CENSO (2017). Censo de Población y Vivienda 2017. REDATAM. **Disponible en:** https://redatam-ine.ine.cl/redbin/RpWebEngine.exe/Portal?BASE=CENSO_2017&lang=esp
6. Chileatiende (2023). Ley Nro. 21.461 Devuélveme mi casa. **Disponible en:** [Chileatiende - Devuélveme mi casa \(Ley N° 21.461\)](#)
7. Coldwell Banker Chile (2023). ¿Cómo y cuándo se reajusta el precio de arriendo de una propiedad? **Disponible en:** [¿Cómo y cuándo se reajusta el precio de arriendo de una propiedad? \(coldwellbanker.cl\)](#)
8. Diario Austral de Valdivia (2018). Al menos un 61% de hogares se encuentra en situación de pobreza energética en Valdivia. **Disponible en:** <http://www.eechile.cl/al-menos-61-hogares-se-encuentra-estado-pobreza-energetica-valdivia/>
9. Diario de Valdivia (2022). La misión imposible de arrendar una casa o departamento de Valdivia. **Disponible en:** <https://www.diariodevaldivia.cl/noticia/actualidad/2022/03/la-mision-imposible-de-arrendar-una-casa-o-departamento-en-valdivia>
10. Informa al Minuto (2022). Problemática de arriendos a estudiantes motivó el envío de una carta en Valdivia. **Disponible en:** <https://informaalminuto.cl/problematica-de-arriendos-a-estudiantes-motivo-el-envio-de-una-carta-en-valdivia/>

11. Lexdir Chile (2016). ¿Si hice arreglos en la propiedad el arrendador debe reembolsar el gasto?. [¿Si hice arreglos en la propiedad, el arrendador debe reembolsar el gasto? - guías legales \(lexdir.cl\)](#)
12. Ley Chile (2019). Actualiza e informa nuevos criterios para implementar en los Estándares de Eficiencia Energética de las Zonas con Planes de Descontaminación Atmosférica, para viviendas nuevas y existentes. PDA valdivia, establecidos en la resolución n° 1.729 exenta (v. y u.), de 2019. Ministerio De Vivienda Y Urbanismo. **Disponible en:** <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?i=1162818&f=2021-07-21>
13. Ministerio de Desarrollo Social y Familia (2021). Encuesta CASEN. Data Social. Condición de Tenencia de la Vivienda. **Disponible en:** <https://datasocial.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/fichaIndicador/642/1>
14. Ministerio de Desarrollo Social y Familia (2023). Definiciones. Hogar. **Disponible en:** [Data Social - Ministerio de Desarrollo Social y Familia \(ministeriodesarrollosocial.gob.cl\)](#)
15. Noya, A. (2019). Evaluación de la percepción de confort térmico que tienen los estudiantes en el bloque 10 de la universidad de la costa.

Anexo 1. Descripción de viviendas por tipo y valor de arriendo con sus principales características

A continuación, se desglosan algunas características de cada tipo de vivienda según rangos de precios. Están presentadas de forma descendente de acuerdo a su tipo, recordando que un 49% de las viviendas encuestadas corresponde a casas y sus valores varían entre \$130.000 a \$680.000 con un promedio de \$378.000.

Las cabañas representan un 41% del universo muestral con rangos de precios que van desde los \$110.000 a \$580.000 con una media de \$300.000.

Los departamentos representan un 7% del universo muestral y sus valores varían entre \$200.000 y \$750.000 con una media de \$429.000.

Por último, los pisos de una vivienda corresponden al 3% del universo muestral y sus valores varían entre \$180.000 y \$290.000 con una media de \$230.000.

Cuadro 10. Rangos de precios de arriendo por tipo de vivienda expresados en cantidad de casos totales y porcentaje equivalente.

Nombre de rango	Rango precios (\$)	Cantidad de casas y %	Cantidad de cabañas y %	Cantidad de departamentos y %	Cantidad de pisos de vivienda y %
1	\$110.000 – \$200.000	7 4,6%	16 12,5	-	3 38%
2	\$200.000 - \$300.000	38 24,8%	66 52%	3 14%	5 62%
3	\$300.000 - \$400.000	64 41,8%	39 30%	7 33%	-
4	\$400.000 - \$500.000	24 15,7%	6 5%	7 33%	-
5	\$500.000 - \$600.000	16 10%	-	3 14%	-
6	\$600.000 - \$700.000	4 2,6%	-	-	-
7	\$700.000 a \$780.000	-	-	1 5%	-

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS PARA LAS VIVIENDAS SIGNADAS COMO “CASA”

Rango 1, desde \$110.000 a \$200.000 mensuales, un 4,6% de las casas se encuentra en este rango

- Principales sectores donde se encuentran (o aledaño a ellos): San Pedro, Menzel, Inés de Suárez, Población Libertad, Los Jazmines.
- Las personas que viven en casas de este rango de precios perciben en un 86% ingresos variables y en un 14% ingresos fijos.
- Un 72% de las personas se agrupan en 1 hogar, un 14% en 2 hogares y un 14% en 3 hogares bajo la misma vivienda.
- La participación femenina total o parcial del pago del arriendo recae en un 57% y un 43% es pagado solamente por el género masculino.
- Tipo de ambiente y distribución:
 - 57% tiene 2 dormitorios
 - 43% tiene 3 dormitorios
 - Todas tienen solo 1 baño

Sobre la distribución del ambiente, en general son monoambiente, o tienen solo cocina o cocina separada del living comedor conjunto.

- Entrega de servicios: Solo el 14% entrega algún tipo de servicio adicional incluido en el precio del arriendo
- Calefacción: Un 86% usa leña
Un 14% no usa calefacción
- Ninguna de ellas presenta aislación térmica total o parcial

Rango 2, desde \$200.000 a \$300.000 mensuales, un 24,8% de las casas se encuentra en este rango.

- Principales sectores donde se encuentran (o aledaño a ellos): San Pedro, Barrios Bajos, Santa María, Beneficencia, Avenida Argentina, Menzel, Inés de Suárez, Las Ánimas, San Luis, Cau Cau, Camino a Angachilla, Las Gaviotas, Los Jazmines.
- Las personas que viven en casas de este rango de precios perciben en un 45% ingresos variables, en un 5% ingresos fijos y variables, un 3% depende de subsidios del Estado y en un 47% dependen de ingresos fijos.
- Un 82% de las personas se agrupan en 1 hogar y un 18% en 2 hogares bajo la misma vivienda.
- La participación femenina total o parcial del pago del arriendo recae en un 56%, un 42% es pagado solamente por el género masculino y un 2% personas de otro género.
- Tipo de ambiente y distribución:
 - 3% tiene 1 dormitorio
 - 61% tiene 2 dormitorios
 - 36% tiene 3 dormitorios
 - Un 97% tiene 1 baño y un 3% tiene 2 baños

Sobre la distribución del ambiente, la mayoría son monoambiente, algunos con cocina separada y en su minoría con todos los espacios separados.

- Entrega de servicios: El 21% entrega algún tipo de servicio adicional incluido en el precio del arriendo
- Calefacción: Un 84% usa leña
Un 6% usa gas
Un 4% usa parafina
Un 2% usa electricidad
- Solo un 4% de las viviendas presenta aislación térmica total o parcial

Rango 3, desde \$300.000 a \$400.000 mensuales, un 41,8% de las casas se encuentra en este rango.

- Principales sectores donde se encuentran (o aledaño a ellos): Las Ánimas, Menzel, Las Gaviotas, Niebla, Ruben Darío, San Pedro, Santa María, Barrio Santa Elena, Inés de Suárez, Cau Cau, Centro, Independencia, Villa Europa, Teniente Merino, Martínez de Rozas, San Luis, Guacamayo, Barrios Bajos, Pedro Montt, Beneficencia, Los Fundadores, Simpson altura Lynch, Población Perú y condominios sociales que pasaron los 5 años para realizar arriendos.
- Las personas que viven en casas de este rango de precios perciben en un 59% ingresos fijos, en un 1,5% ingresos fijos y variables, en un 1,5% ingresos por temporada y en un 39% dependen de ingresos variables.
- Un 88% de las personas se agrupan en 1 hogar y un 12% en 2 hogares bajo la misma vivienda.
- La participación femenina total o parcial del pago del arriendo recae en un 55%, un 42% es pagado solamente por el género masculino y un 3% personas de otro género.
- Tipo de ambiente y distribución: 45% tiene 2 dormitorios
48% tiene 3 dormitorios
5% tiene 4 dormitorios
2% tiene 5 o más de 5 dormitorios
Un 77% tiene 1 baño y un 23% tiene 2 baños

Sobre la distribución del ambiente, la mayoría son monoambiente y/o con cocina separada y varios con todos los espacios separados. Aquí comienzan a aparecer algunas salas de estar.

- Entrega de servicios: El 23% entrega algún tipo de servicio adicional incluido en el precio del arriendo
- Calefacción: Un 88% usa leña
Un 4% usa electricidad
Un 3% usa gas
Un 1% no usa calefacción
Un 1% usa parafina
Un 1% usa pellet

- Solo un 42% de las viviendas presenta aislación térmica total o parcial

Rango 4, desde \$400.000 a \$500.000 mensuales, un 15,7% de las casas se encuentra en este rango.

- Principales sectores donde se encuentran (o aledaño a ellos): Bosque entre ríos, Avenida Francia, Parque Krahrmer, Guacamayo, Luis Damann, Niebla, Las Ánimas, San Martín, Villa Europa, Picarte altura Ruben Darío, Teniente Merino, Martínez de Rozas, Alonso Villanueva, Isla Teja, Regional, Villa Pedro Montt.
- Las personas que viven en casas de este rango de precios perciben en un 54% ingresos fijos, en un 8% ingresos fijos y variables, en un 8% ingresos por temporada y en un 30% dependen de ingresos variables.
- Un 79% de las personas se agrupan en 1 hogar, un 17% en 2 hogares y un 24% en 3 hogares bajo la misma vivienda.
- La participación femenina total o parcial del pago del arriendo recae en un 63%, un 33% es pagado solamente por el género masculino y un 4% personas de otro género.
- Tipo de ambiente y distribución:
 - 17% tiene 2 dormitorios
 - 75% tiene 3 dormitorios
 - 8% tiene 4 dormitorios
 - Un 54% tiene 1 baño y un 46% tiene 2 baños

Sobre la distribución del ambiente, la mayoría son monoambiente y/o con cocina separada y varios con todos los espacios separados. Acá comienzan a aparecer algunas salas de estar y/o oficinas de trabajo.

- Entrega de servicios: El 25% entrega algún tipo de servicio adicional incluido en el precio del arriendo
- Calefacción:
 - Un 68% usa leña
 - Un 14% usa pellet
 - Un 9% usa gas
 - Un 4% usa parafina
 - Un 4% usa electricidad
- Un 42% de las viviendas presenta aislación térmica total o parcial

Rango 5, desde \$500.000 a \$600.000 mensuales, un 10% de las casas se encuentra en este rango.

- Principales sectores donde se encuentran (o aledaño a ellos): Isla Teja, El Bosque, Manuel Montt, Parque Krahrmer, Costanera, Alonso Villanueva, Las Gaviotas.
- Las personas que viven en casas de este rango de precios perciben en un 38% ingresos fijos, en un 6% ingresos fijos y variables y en un 56% dependen de ingresos variables.
- Un 81% de las personas se agrupan en 1 hogar y un 19% en 2 hogares bajo la misma vivienda.
- La participación femenina total o parcial del pago del arriendo recae en un 44% y un 56% es pagado solamente por el género masculino.
- Tipo de ambiente y distribución:
 - 13% tiene 2 dormitorios

56% tiene 3 dormitorios

31% tiene 4 dormitorios

Un 6% tiene 1 baño, un 88% tiene 2 baños y un

6% tiene 3 baños

Sobre la distribución del ambiente, en este rango se encuentra de todas las distribuciones, desde monoambiente a todo separado (cocina, living y comedor) y hay salas de estudio y oficinas.

- Entrega de servicios: El 13% entrega algún tipo de servicio adicional incluido en el precio del arriendo
- Calefacción: Un 63% usa leña
Un 19% usa pellet
Un 13% usa electricidad
Un 6% usa parafina
- Un 88% de las viviendas presenta aislación térmica total o parcial

Rango 6, desde \$600.000 a \$700.000 mensuales, un 2,6% de las casas se encuentra en este rango.

- Principales sectores donde se encuentran (o aledaño a ellos): Isla Teja, El Bosque Sur, Teniente Merino, Parque Torreones.
- Las personas que viven en casas de este rango de precios perciben en un 25% ingresos fijos y en un 75% dependen de ingresos variables.
- Un 100% de las personas se agrupan en 1 hogar bajo la misma vivienda.
- La participación femenina total o parcial del pago del arriendo recae en un 50%, un 25% es pagado solamente por el género masculino y un 25% por personas de otro género.
- Tipo de ambiente y distribución: 75% tiene 3 dormitorios
25% tiene 4 dormitorios
El 100% tiene 2 baños

Sobre la distribución del ambiente, en este rango se encuentra de todas las distribuciones, desde monoambiente a todo separado (cocina, living y comedor) y hay salas de estudio y oficinas.

- Entrega de servicios: El 25% entrega algún tipo de servicio adicional incluido en el precio del arriendo
- Calefacción: Un 50% usa electricidad
Un 25% usa parafina
Un 25% usa gas
- Un 75% de las viviendas presenta aislación térmica total o parcial

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS PARA LAS VIVIENDAS SIGNADAS COMO “CABAÑA”

Rango 1, desde \$110.000 a \$200.000 mensuales, un 12,5% de las cabañas se encuentra en este rango

- Principales sectores donde se encuentran (o aledaño a ellos): San Pedro, San Pablo, Villa Pedro Montt, Angachilla, Beneficencia, Barrios Bajos, Ruber Darío, Corvi, Las Gaviotas,
- Las personas que viven en cabañas de este rango de precios perciben en un 63% ingresos variables, un 31% ingresos fijos y en un 6% dependen de subsidios del Estado.
- Un 88% de las personas se agrupan en 1 hogar y un 12% en 2 hogares bajo la misma vivienda.
- La participación femenina total o parcial del pago del arriendo recae en un 96% y un 4% es pagado solamente por el género masculino.
- Tipo de ambiente y distribución:
 - 50% tiene 1 dormitorio
 - 31% tiene 2 dormitorios
 - 19% tiene 3 dormitorios
 - 94% tienen 1 baño y 6% tiene 2 bañosSobre la distribución del ambiente, en general son monoambiente, o tienen solo cocina o cocina separada del living comedor conjunto.
- Entrega de servicios: Solo el 94% entrega algún tipo de servicio adicional incluido en el precio del arriendo
- Calefacción: Un 50% usa leña
 - Un 31% usa gas
 - Un 13% usa electricidad
 - Un 6% usa parafina
- Solo un 13% de las viviendas presenta aislación térmica total o parcial.

Rango 2, desde \$200.000 a \$300.000 mensuales, un 52% de las cabañas se encuentra en este rango.

- Principales sectores donde se encuentran (o aledaño a ellos): Miraflores, Arica, San Pedro, Las Ánimas, Guacamayo, Barrios Bajos, Los Volcanes, Alto el Laurel, Niebla, Toribio Medina, Santa María, Pedro de Montoya, Luis Damann, Angachilla, Simpson altura del cementerio, Corvi, Las Gaviotas, Valparaíso, Población Petrohué, Alonso Villanueva, Los Alcaldes, Beneficencia, Los Jazmines.
- Las personas que viven en cabañas de este rango de precios perciben en un 34% ingresos variables, en un 5% ingresos fijos y variables, un 5% de ingresos por temporada y en un 56% dependen de ingresos fijos.
- Un 90% de las personas se agrupan en 1 hogar, un 8% en 2 hogares y en un 2% en 3 hogares bajo la misma vivienda.
- La participación femenina total o parcial del pago del arriendo recae en un 42% y un 58% es pagado solamente por el género masculino.

- Tipo de ambiente y distribución: 18% tiene 1 dormitorio
79% tiene 2 dormitorios
3% tiene 3 dormitorios
Todos tienen 1 baño

Sobre la distribución del ambiente, la mayoría son monoambiente, algunos con cocina separada y varios cocina-comedor (sin living).

- Entrega de servicios: El 74% entrega algún tipo de servicio adicional incluido en el precio del arriendo
- Calefacción: Un 70% usa leña
Un 13% usa electricidad
Un 11% usa gas
Un 6% usa parafina
- Un 33% de las viviendas presenta aislación térmica total o parcial

Rango 3, desde \$300.000 a \$400.000 mensuales, un 30% de las cabañas se encuentra en este rango.

- Principales sectores donde se encuentran (o aledaño a ellos): Barrios Bajos, General Lagos, Miraflores, Las Ánimas, Villa Calle Calle, Niebla, Cau Cau, Ruben Darío, Villa Pilmaiquén, Picarte altura Ruben Darío, Bueras altura Barrios Bajos, Martínez de Rozas, Las Gaviotas, Parque Krahmer, Valparaíso, Inés de Suárez, Lynch, Regional, Pérez Rosales, Guacamayo, Villa Pedro Montt, Centro, Isla Teja, Niebla.
 - Las personas que viven en cabañas de este rango de precios perciben en un 44% ingresos variables, en un 3% ingresos fijos y variables, un 3% de ingresos por temporada y en un 50% dependen de ingresos fijos.
 - Un 92% de las personas se agrupan en 1 hogar y un 8% en 2 hogares bajo la misma vivienda.
 - La participación femenina total o parcial del pago del arriendo recae en un 46% y un 54% es pagado solamente por el género masculino.
 - Tipo de ambiente y distribución: 13% tiene 1 dormitorio
79% tiene 2 dormitorios
8% tiene 3 dormitorios
Un 97% tiene 1 baño y un 3% tiene 2
- Sobre la distribución del ambiente, la mayoría son monoambiente, algunos con cocina separada y varios cocina-comedor (sin living) o cocina-living.
- Entrega de servicios: El 67% entrega algún tipo de servicio adicional incluido en el precio del arriendo
 - Calefacción: Un 66% usa leña
Un 17% usa gas
Un 17% usa pellet
 - Un 33% de las viviendas presenta aislación térmica total o parcial

Rango 4, desde \$400.000 a \$500.000 mensuales, un 5% de las cabañas se encuentra en este rango.

- Principales sectores donde se encuentran (o aledaño a ellos): Isla Teja, Fundadores, General Lagos.
 - Las personas que viven en cabañas de este rango de precios perciben en un 67% ingresos variables, y en un 33% dependen de ingresos fijos.
 - Un 83% de las personas se agrupan en 1 hogar y un 17% en 3 hogares bajo la misma vivienda.
 - La participación femenina total o parcial del pago del arriendo recae en un 33% y un 67% es pagado solamente por el género masculino.
 - Tipo de ambiente y distribución: 67% tiene 2 dormitorios
33% tiene 3 dormitorios
Un 83% tiene 1 baño y un 17% tiene 2
- Sobre la distribución del ambiente, la mayoría son monoambiente, varios cocina-comedor (sin living) y la minoría con cocina separada del living comedor.
- Entrega de servicios: El 43% entrega algún tipo de servicio adicional incluido en el precio del arriendo
 - Calefacción: Un 58% usa leña
Un 14% usa gas
Un 14% usa pellet
 - Un 36% de las viviendas presenta aislación térmica total o parcial

En el Rango 5 solo se encuentra 1 cabaña, representando menos del 1% de las cabañas. Su ubicación es Isla Teja, sus ingresos son variables, no tiene servicios asociados al pago de arriendo. Corresponde a un hogar que es pagado por una mujer. Tiene dos dormitorios y 1 baño, es un monoambiente, la calefacción es leña y está completamente aislada térmicamente.

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS PARA LAS VIVIENDAS SIGNADAS COMO “DEPARTAMENTO”

Rango 2, desde \$200.000 a \$300.000 mensuales, un 14 % de los departamentos se encuentra en este rango.

- Principales sectores donde se encuentran (o aledaño a ellos): Baltazar Mejías, Las Ánimas y Villa Don Max
- Las personas que viven en departamentos de este rango de precios perciben en un 33% ingresos variables, y en un 67% dependen de ingresos fijos.
- Un 67% de las personas se agrupan en 1 hogar y un 33% en 2 hogares bajo la misma vivienda.
- La participación femenina total o parcial del pago del arriendo recae en un 100%.
- Tipo de ambiente y distribución: Todos tienen 2 dormitorios y 1 baño
Sobre la distribución del ambiente, la mayoría son cocina separada del living comedor y la minoría monoambiente.

- Entrega de servicios: El 33% entrega algún tipo de servicio adicional incluido en el precio del arriendo
- Calefacción: 33% usa aire acondicionado
33% usa pellet
33% usa parafina
- Ninguna vivienda presenta aislación térmica total o parcial

Rango 3, desde \$300.000 a \$400.000 mensuales, un 33 % de los departamentos se encuentra en este rango.

- Principales sectores donde se encuentran (o aledaño a ellos): Corvi, Barrios Bajos, Villa Don Max, Villa del Rey, Población Perú.
- Las personas que viven en departamentos de este rango de precios perciben en un 57% ingresos variables, y en un 43% dependen de ingresos fijos.
- Un 100% de las personas se agrupan en 1 hogar bajo la misma vivienda.
- La participación femenina total o parcial del pago del arriendo recae en un 86% mientras que la masculina es de un 14%.
- Tipo de ambiente y distribución: Un 71% tiene 2 dormitorios
Un 29% tiene 3 dormitorios
Todos tienen un baño

Sobre la distribución del ambiente, la mayoría son cocina separada del living comedor y varios con monoambiente.

- Entrega de servicios: El 14% entrega algún tipo de servicio adicional incluido en el precio del arriendo
- Calefacción: 43% usa electricidad
29% no usa calefacción
14% usa leña
14% usa parafina
- Un 29% de las viviendas presenta aislación térmica total o parcial

Rango 4, desde \$400.000 a \$500.000 mensuales, un 3 % de los departamentos se encuentra en este rango.

- Principales sectores donde se encuentran (o aledaño a ellos): Errázuriz (condominio nuevo Jardín del Sur), Isla del Rey, Lynch (Jardín Urbano) y Avenida Francia.
- Las personas que viven en departamentos de este rango de precios perciben en un 29% ingresos variables, y en un 71% dependen de ingresos fijos.
- Un 100% de las personas se agrupan en 1 hogar bajo la misma vivienda.
- La participación femenina total o parcial del pago del arriendo recae en un 100%.
- Tipo de ambiente y distribución: Un 14% tiene 1 dormitorio
Un 14% tiene 2 dormitorios
Un 29% tiene 3 dormitorios
86% tiene 1 baño y el 14% tiene 2

Sobre la distribución del ambiente, la mayoría son cocina separada del living comedor, varios con monoambiente y la minoría agrega una sala de estar.

- Entrega de servicios: El 29% entrega algún tipo de servicio adicional incluido en el precio del arriendo
- Calefacción: 43% usa pellet
43% usa gas
14% usa parafina
- Un 57% de las viviendas presenta aislación térmica total o parcial

Rango 5, desde \$500.000 a \$600.000 mensuales, un 14% de los departamentos se encuentra en este rango.

- Principales sectores donde se encuentran (o aledaño a ellos): Costanera, Krahmer e Isla Teja.
- Las personas que viven en departamentos de este rango de precios perciben en un 67% ingresos variables, y en un 33% dependen de ingresos fijos.
- El 67% de las personas se agrupan en 1 hogar y el 33% en 2 hogares bajo la misma vivienda.
- La participación femenina total o parcial del pago del arriendo recae en un 33%.
- Tipo de ambiente y distribución: Un 33% tiene 1 dormitorio
Un 33% tiene 2 dormitorios
Un 33% tiene 3 dormitorios
Todos tienen un baño

Sobre la distribución del ambiente, todos tienen cocina separada del living comedor.

- Entrega de servicios: El 67% entrega algún tipo de servicio adicional incluido en el precio del arriendo
- Calefacción: 67% usa aire acondicionado
33% usa electricidad
- Un 100% de las viviendas presenta aislación térmica total o parcial

En el Rango 7 solo se encuentra 1 departamento, representando el 5% de los departamentos. Su ubicación es General Lagos, sus ingresos son fijos, no tiene servicios asociados al pago de arriendo. Corresponde a un hogar que es pagado por una mujer. Tiene dos dormitorios y 2 baños, es un ambiente de cocina separada del living comedor, la calefacción es parafina y no tiene aislación térmica parcial o completa.

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS PARA LAS VIVIENDAS SIGNADAS COMO “PISO DE UNA VIVIENDA”

Rango 1, desde \$110.000 a \$200.000 mensuales, un 38% de los “pisos de una vivienda! se encuentra en este rango.

- Principales sectores donde se encuentran (o aledaño a ellos): Corvi, Luis Damann, Avenida Argentina.
- Las personas que viven en viviendas de este rango de precios perciben en un 100% de ingresos variables.
- Un 100% de las personas se agrupan en 2 hogares bajo la misma vivienda.
- La participación femenina total o parcial del pago del arriendo recae en un 67%, mientras que la participación masculina es de 33%.
- Tipo de ambiente y distribución: 33% tiene 2 dormitorios
33% tiene 3 dormitorios
33% tiene más de 5 dormitorios
El 67% tiene 1 baño y el 33% 2 baños

Sobre la distribución del ambiente son de cocina y comedor separado (sin living) y la minoría monoambiente.

- Entrega de servicios: El 100% entrega algún tipo de servicio adicional incluido en el precio del arriendo
- Calefacción: 33% usa pellet
33% no usa calefacción
33% usa leña
- El 67% de las viviendas presenta aislación térmica total o parcial

Rango 2, desde \$200.000 a \$300.000 mensuales, un 62% de los “pisos de una vivienda! se encuentra en este rango.

- Principales sectores donde se encuentran (o aledaño a ellos): Las Ánimas, Pedro de Montoya, San Pedro, Teniente Merino y Barrios Bajos.
- Las personas que viven en viviendas de este rango de precios perciben en un 100% de ingresos variables.
- Un 100% de las personas se agrupan en 2 hogares bajo la misma vivienda.
- La participación femenina total o parcial del pago del arriendo recae en un 67%, mientras que la participación masculina es de 33%.
- Tipo de ambiente y distribución: 33% tiene 2 dormitorios
33% tiene 3 dormitorios
33% tiene más de 5 dormitorios
El 67% tiene 1 baño y el 33% 2 baños

Sobre la distribución del ambiente son de cocina y comedor separado (sin living) y la minoría monoambiente.

- Entrega de servicios: El 100% entrega algún tipo de servicio adicional incluido en el precio del arriendo

- Calefacción: 33% usa pellet
33% no usa calefacción
33% usa leña
- El 67% de las viviendas presenta aislación térmica total o parcial