



PONTIFICIA
UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE CHILE

FACULTAD DE HISTORIA, GEOGRAFÍA Y
CIENCIAS POLÍTICA
INSTITUTO DE GEOGRAFÍA

GEOGRAFÍA DEL DESAHUCIO POR EJECUCIONES HIPOTECARIAS EN LAS
CONURBACIONES DE IQUIQUE-ALTO HOSPICIO, LA SERENA-COQUIMBO Y
TEMUCO-PADRE LAS CASAS ENTRE LOS AÑOS 2014-2021

por

HÉCTOR GABRIEL VILLA OLIVARES

Tesis presentada al Instituto de Geografía de la Pontificia Universidad Católica de Chile,
para optar al título de Magister de Geografía

Profesor guía: Rafael Esteban Sánchez Acuña

Septiembre, 2022

Santiago, Chile

©2022, Héctor Gabriel Villa Olivares

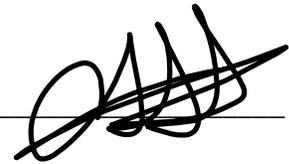
©2022, Héctor Gabriel Villa Olivares

Se autoriza la reproducción total o parcial, con fines académicos, por cualquier medio o procedimiento, incluyendo la cita bibliográfica que acredita al trabajo y a su autor.

**AUTORIZACIÓN PARA LA REPRODUCCIÓN DEL SEMINARIO DE
INVESTIGACIÓN**

Se autoriza la reproducción total o parcial, con fines académicos, por cualquier medio o procedimiento, incluyendo la cita bibliográfica que acredita al trabajo y a su autor.

Fecha: 4 de Septiembre de 2022

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned over a horizontal line.

FIRMA

Contenido

RESUMEN	5
ABSTRACT.....	8
I. INTRODUCCIÓN.....	9
II. PLANTEAMIENTO	12
2.1 Objetivo Principal.....	18
2.1.1 <i>Objetivos específicos</i>	18
III. MARCO TEÓRICO FINANCIARIZACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA POR HIPOTECAS.....	19
3.1 Situación en Chile.....	26
IV. MARCO CONCEPTUAL.....	27
V. METODOLOGÍA	31
5.1 Metodología objetivo específico 1.....	32
5.2 Metodología objetivo específico 2.....	33
5.3 Metodología objetivo específico 3.....	37
VI. CICLOS ECONÓMICOS MUNDIALES, SUS AFECTACIONES EN EL PAÍS, EL MERCADO DE LOS REMATES Y VARIABLES MACROECONÓMICAS EN LAS CONURBACIONES DE IQUIQUE-PADRE LAS CASAS, LA SERENA-COQUIMBO Y TEMUCO-PADRE LAS CASAS.....	38
6.1 Chile un país pequeño, pero no ajeno a la economía mundial.....	38
6.2 Ciclos económicos del siglo XXI en Chile y sus consecuencias.....	39
VII. RESULTADO DE LOS REMATES DE BIENES INMUEBLES EN LAS CONURBACIONES DE IQUIQUE-PADRE LAS CASAS, LA SERENA-COQUIMBO Y TEMUCO-PADRE LAS CASAS.	46
7.1 Región de Tarapacá- Conurbación Iquique-Alto Hospicio	46
7.2 Región de Coquimbo-Gran La Serena (La Serena-Coquimbo)	59
7.3 Región de la Araucanía- Conurbación: Ciudades de Temuco y Padre Las Casas	71
VIII Análisis	83
8.1 Socioeconómicos territoriales	83
IX CONCLUSIONES.....	94
X. BIBLIOGRAFÍA.....	96

Tabla de ilustraciones

Figura 1: Créditos Hipotecario vs Inflación 2013-2021	44
Figura 2: Remates vs inflación 2014-2021	45
Figura 3: Remates disgregados por comuna de la conurbación de Iquique-Alto Hospicio.....	49
Figura 4: Inflación y desempleo vs remates en la conurbación de Iquique-Alto Hospicio (2014-2021)	49
Figura 5: Año de los remates efectuados en la conurbación de Iquique-Alto Hospicio.....	51
Figura 6: Perfil de los deudores de la conurbación Iquique-Alto Hospicio	53
Figura 7: Profesiones u oficios de los adjudicatarios de los bienes raíces de la conurbación Iquique-Alto Hospicio	54
Figura 8: Empresas adjudicatarias de los bienes raíces en la conurbación Iquique-Alto Hospicio	55
Figura 9: Comuna de residencia de los adjudicatarios de los bienes raíces en la conurbación Iquique-Alto Hospicio	56
Figura 10: Entidades o personas naturales que presentaron demandas en la conurbación de Iquique-Alto Hospicio	57
Figura 11: Montos de las demandas impuestas y montos recaudados de los remates de los bienes raíces en la conurbación Iquique-Alto Hospicio.....	58
Figura 12: Promedio de los montos de los procesos de quiebra en la demanda y adjudicación de los bienes raíces en la conurbación Iquique-Alto Hospicio	58
Figura 13: Tipo de inmuebles rematados en la conurbación de La Serena-Coquimbo	61
Figura 14: Inflación, desempleo y remates en la conurbación de Iquique-Alto Hospicio.....	62
Figura 15: Año de los remates efectuados en la conurbación de La Serena-Coquimbo	63
Figura 16: Perfil profesional de los deudores de la conurbación La Serena-Coquimbo	65
Figura 17: Profesiones u oficios de los adjudicatarios de los bienes raíces de la conurbación La Serena-Coquimbo	66
Figura 18: Empresas adjudicatarias de los bienes inmuebles de La Serena-Coquimbo.....	66
Figura 19: Comunas de residencia de los adjudicatarios de los bienes raíces en la conurbación La Serena-Coquimbo	67
Figura 20: Entidades o personas naturales que presentaron demandas en la conurbación de La Serena-Coquimbo	69
Figura 21: Montos de las demandas impuestas y montos recaudados de los remates de los bienes raíces en la conurbación La Serena-Coquimbo.....	70
Figura 22: Promedio de los montos de los procesos de quiebra tanto en la demanda como en la adjudicación de los bienes raíces en la conurbación de La Serena-Coquimbo.....	71
Figura 23: Tipo de inmuebles rematados en Temuco-Padre Las Casas	73
Figura 24: Inflación, desempleo y remates en la conurbación Temuco-Padre Las Casas.....	74
Figura 25: Año de los remates efectuados en la conurbación de Temuco-Padre Las Casas	75
Figura 26: Perfil profesional de los deudores de la conurbación Temuco-Padre Las Casas	77

Figura 27: Profesiones u oficios de los adjudicatarios de los bienes raíces de la conurbación de Temuco-Padre Las Casas.....	78
Figura 28: Empresas adjudicatarias de los bienes raíces en la conurbación de Temuco-Padre Las Casas	79
Figura 29: Comuna de residencia de los adjudicatarios de los bienes raíces en la conurbación Temuco-Padre Las Casas.....	80
Figura 30: Entidades o personas naturales que presentaron demandas en la conurbación de Temuco-Padre Las Casas.....	81
Figura 31: Montos de demandas y adjudicaciones en los remates de bienes inmuebles de Temuco-Padre Las Casas.....	81
Figura 32: Promedio de los montos de los procesos de quiebra en la demanda y adjudicación de los bienes raíces de la conurbación Temuco-Padre Las Casas.	82
Figura 33: Sector La Herradura, Coquimbo	86
Figura 34: Sector Sauce Miramar, Sindempart de La Herradura, Coquimbo	87
Figura 35: Sector La Florida, La Serena	88
Figura 36: Mapa de calor en los remates de la conurbación de Iquique-Alto Hospicio.....	91
Figura 37: Mapa de calor del comportamiento de los remates de La Serena-Coquimbo.....	92
Figura 38: Mapa de calor del comportamiento de los remates en la conurbación de Temuco-Padre Las Casas	93
Tabla 1: Variables metodológicas	35
Tabla 2 Índices económicos en el periodo estudiado.	45
Tabla 3: Datos demográficos de la Conurbación	48
Tabla 4: Rangos etarios presentes en la conurbación de Iquique-Alto Hospicio.....	52
Tabla 5: Datos demográficos de la Conurbación La Serena-Coquimbo	60
Tabla 6: Rangos etarios presentes en la conurbación Coquimbo-La Serena.....	64
Tabla 7: Datos demográficos de la conurbación Temuco-Padre Las Casas.....	72
Tabla 8: Rangos etarios Temuco-Padre Las Casas.....	76

RESUMEN

El presente trabajo se basa en investigar y descubrir las consecuencias de las crisis económicas que han ocurrido en Chile de manera simultánea como son la crisis social del año 2019 y la del SARS-Cov-19 que han generado millonarias pérdidas económicas, como desempleo, incertidumbre y enajenaciones de los bienes raíces de miles de chilenos a causa de los no pagos de los créditos hipotecarios provocando lo que llamaremos como la geografía del desahucio, aterrizando dichos estudios en las conurbaciones de Iquique-Alto Hospicio, La Serena-Coquimbo y Temuco-Padre Las Casas. Para esto, se utilizará como base de datos la información recopilada por la SUPERIR en los remates concursales y el sistema judicial con los remates judiciales, para luego obtener una cartografía que demuestre como el fenómeno no se presenta como un resultado aislado, sino que se concentra en determinadas zonas generando un tipo de clúster del desahucio determinado por características socioeconómicas como niveles socioeconómicos, mercado del empleo, densidad poblacional y geográficas como zonas costeras o ribereñas, cercanía a centros poblados, servicios entre otros, encontrando que las actuales crisis solo vinieron a acrecentar los fenómenos de remates de bienes inmuebles debido a una económica que posibilita la adquisición de vivienda pero no su protección.

Palabras claves: Crisis económicas, Globalización, neoliberalismo, subastas, cambios sociourbanos.

ABSTRACT

The present work is based on investigating and discovering the consequences of the economic crises that have occurred in Chile simultaneously, such as the social crisis of the year 2019 and that of SARS-Cov-19, which have generated millionaire economic losses, such as unemployment, uncertainty and disposals of the real estate of thousands of Chileans due to non-payment of mortgage loans, causing what we will call the geography of eviction, landing these studies in the conurbations of Iquique- Alto Hospicio, La Serena-Coquimbo and Temuco-Padre Las Casas. For this, the information compiled by SUPERIR in bankruptcy auctions and the judicial system with judicial auctions will be used as a database, in order to then obtain a cartography that demonstrates how the phenomenon does not appear as an isolated result, but rather is concentrated in certain areas, generating a type of eviction cluster determined by socioeconomic characteristics such as socioeconomic levels, employment market, population and geographic density such as coastal or riverside areas, proximity to populated centers, services, among others.

Keywords: Economic crisis, Globalization, neoliberalism, auctions, socio-urban changes.

I. INTRODUCCIÓN

Se pueden enumerar cuantiosas crisis económicas a lo largo de la historia de la humanidad por distintos motivos como los desastres naturales debido a sequías, incendios, terremotos o, erupciones; ideológicos, como conflictos bélicos, exterminios, discriminación racial, cruzadas entre otros; biológicos como pandemias o virus sin cura, enfermedades etc. Estas fuentes fueron los antecedentes de crisis económicas durante siglos hasta la llegada impetuosa del capitalismo, en donde se suman otros factores como el motivo de la especulación, la banca y la concentración del capital. Sumado a la anterior, debido a los procesos de globalización, los efectos de las crisis cada vez poseen un mayor alcance pudiendo afectar a países que se encuentran distantes en miles de kilómetros con efectos muy dispares entre sí (Montagut, 2011).

Un ejemplo, es el caso de la crisis del año 2008 iniciada en EE. UU., cuyas repercusiones se pudieron ver en casi todos los países del orbe. Algunas de las consecuencias de esta crisis considerada hasta el día de hoy como la más grande del siglo XXI, fueron la gran cantidad de personas que perdieron sus empleos y como consecuencia cayeron en la insolvencia económica, sin poder realizar el pago de sus obligaciones como son los créditos hipotecarios cuyo resultado final fue el remate de los bienes de los fallidos como son los bienes inmuebles (departamentos, casas, parcelas, fincas, fundos etc.).

Hasta 2018, 10 años posterior al inicio de la crisis del Subprime norteamericana, tanto los estados como los privados, privilegiaron en crear un ambiente favorable en cuanto a condiciones favorables para la reactivación económica. En ese periodo, hubo un periodo de prosperidad económica en aquellos países que supieron sobreponerse a la crisis al no sufrir grandes consecuencias en sus producciones, otras se dedicaron a reordenar sus economías para no derrumbarse en sus alicaídas economías; por otro lado, se encuentran aquellas economías que definitivamente se derrumbaron, como es el caso de España. Este país se volvió la cara más visible de la crisis, debido a la durabilidad de la crisis y las

consecuencias socioeconómicas de estas en sus distintos distritos. Miles de propiedades en España fueron rematadas en búsqueda de privados que pudieran liquidar sus deudas.

Años antes en 2014, Chile propicio la creación de una ley que pudiera dar frente ante la problemática del sobreconsumo financiero, en donde el endeudamiento estaba provocando que muchas personas cayeran en Dicom. Esta es la ley N° 20.720 Ley de Reorganización y Liquidación de Empresas y Personas, que permiten declararse en quiebra para así mediante distintos mecanismos volver a emprender sin deudas acumuladas (www.chileatiende.gob.cl)

El avance de la recuperación económica y la meseta de la prosperidad pareció haberse alcanzado, sin embargo, a finales del 2018, comenzaron fuertes movimientos sociales en distintos países en post de una sociedad más justa, libre, con una mayor entre otras.

Chile no quedó ajeno ante estos movimientos sociales, los cuales comenzaron en septiembre del año 2019 pero que tuvieron su punto de inflexión el 19 de octubre del mismo año, cuando las distintas ciudades metropolitanas de Chile y en mayor énfasis la capital de Santiago quedó absolutamente interrumpida por barricadas, líneas de transporte público (buses y metro) saboteadas e incendiadas, saqueo de supermercados, incendio de edificios corporativos, entre otros. Estos hechos provocaron una repercusión socioeconómica en cadena que produjo pérdidas millonarias a pymes y micro pymes principalmente, generando una reducción y eliminación de empleos, incertidumbre económica, entre otros. Sin embargo, las hostilidades parecieron haber disminuido ya para el periodo estival del año 2020 junto con medidas sociales y la determinación de redactar la primera constitución democrática en Chile.

Sin embargo, una nueva crisis se sumaría a la ya alicaída economía chilena como fue la llegada del virus Sars-Cov-19 que provocó el cierre de una gran cantidad de negocios con repercusiones económicas aun no cuantificadas.

Algunas de las consecuencias de este periodo de inestabilidad económica se reflejaron en el acuerdo por la votación ciudadana de una nueva constitución para el país, además de distintas medidas económicas como entrega de bonos por parte del estado como el IFE y

el IFE laboral (ingreso familiar de emergencia), retiros de los 10% de los ahorros previsionales en las AFP. Estas medidas, propiciaron que los índices e indicadores del año 2020 fueran incluso mejores que los posteriores a los del año 2019 comparativamente en los mismos meses, sin embargo, este crecimiento funcionó como una especie de burbuja, provocando una inflación que hasta ahora no ha logrado reducirse. Algunas consecuencias de la inflación son las constantes alzas en las tasas de interés de los créditos hipotecarios provocando un encarecimiento en los arriendos por parte de los inquilinos y un endeudamiento por parte de los dueños de los inmuebles (Holz & Gutiérrez, 2020).

Precisamente, esta investigación tratará sobre las ejecuciones hipotecarias que ocurrieron en las ciudades intermedias como la conurbación Iquique-Alto Hospicio, La Serena-Coquimbo y Temuco-Padre Las Casas durante los años 2014 y 2021 para esto se utilizan datos de la Superintendencia de (SUPERIR) en el caso de las quiebras personales (concursoales), cuyo inicio de la ley comienza precisamente en el año 2014 en adelante, creando la posibilidad que las personas y empresas puedan declararse en quiebra en caso que no puedan cumplir sus obligaciones con los acreedores o prestamistas, creándose un nuevo puesto laboral público denominado liquidador concursal quien es la persona encargada de llevar adelante las incautaciones de bienes inmuebles, muebles, dinero en efectivo etc., además de recopilar toda la información posible en cuanto a los deudores para obtener un proceso de quiebra de la mejor manera, este proceso consta de distintas fases como la aceptación del requerimiento de quiebra, el inventario de bienes, verificación de créditos, enajenación de los bienes y reparto de los fondos obtenidos mediante remate en subasta pública o mediante oferta de compra directa. (www.SUPERIR.cl)(www.bcn.cl). Por otro lado, existen los remates tradicionales judiciales mediante juicios ejecutivos que también permite una caracterización de los deudores y bienes inmuebles que permiten realizar un análisis de las expresiones en el espacio urbano, esta información tanto de la liquidación concursal como de los remates judiciales es posible acceder mediante el acceso público al poder judicial mediante la oficina judicial virtual indicando algunos datos básicos e identificatorios como el rol de la

causa, la caratula, el rut del demandado, el tribunal entre otros, siendo los más importantes el rol y la carátula que permite una identificación única de la demanda.

II. PLANTEAMIENTO

Las crisis económicas desde finales del siglo XVIII han sido uno de los grandes problemas con los cuales ha tenido que lidiar la humanidad. Este fenómeno económico que se puede desencadenar por distintos factores antrópicos o naturales trae consigo grandes consecuencias sociales, debido básicamente a la gran cantidad de redes económicas entre los países. La globalización, la apertura de mercados, reducción de limitantes fronterizas (tratados de libre comercio) entre otras muchas medidas que propician un intercambio de productos de toda índole como automóviles, capital financiero, animales, materias primas por solo dar algunos ejemplos. Esto mismo, genera una suerte de dependencia entre países importadores y exportadores que en tiempos de abundancia propician el crecimiento bilateral de los países pero, que sin embargo, cada cierto tiempo, al presentarse malas gestiones financieras generan ciertas fallas en la economía, estos efectos pueden escalar de tal forma se representan como una suerte de juego de domino o snowball, en donde los alcances suelen repercutir fuera de sus fronteras produciendo efectos devastadores (Ocampo,2009).

Algunas de las crisis económicas del capitalismo contemporáneo más renombradas son la crisis de los años 1929 denominada la Gran Depresión, crisis de los años 70, la popularmente llamada crisis asiática de la década de los 90 y la crisis Subprime de Estados Unidos (EE. UU.) de los años 2007-2008 (Rapoport, 2010). Las crisis antes descritas, se iniciaron en algunos casos como excesivo optimismo en el crecimiento económico lo que provocó una gran caída de las economías cuando el crecimiento no pudo reflejar estas

expectativas. Para la crisis del Subprime, una explicación bastante reducida del fenómeno se explica debido a la avaricia del mercado financiero de EUA, que provocó una excesiva desregulación en los sistemas financieros de hipotecas para la compra de viviendas. Los bancos ofrecieron créditos hipotecarios sin regulación lo que trajo consigo una burbuja inmobiliaria por el no pago de estos.

Las consecuencias socioeconómicas a causa de la crisis del Subprime fueron devastadoras en EUA, uno de los bancos más antiguos e importantes del país, Lehman Brothers, sucumbió ante la inestabilidad financiera provocando su quiebra dejando a miles de empleados cesantes. Sin embargo, la quiebra de bancos pudo haber sido mucho más devastadora si no fuera por la intervención del Estado y fondos internacionales.

A pesar de estos antecedentes, EUA logró superar la crisis, realizando grandes reformas y endureciendo tanto el acceso al crédito como las sanciones a quienes utilicen mal el sistema prendario. Por otro lado, al otro lado del océano Atlántico, las consecuencias de la crisis siguen 14 años después, específicamente, en España.

En este país algunos de los resultados de la crisis fueron la pérdida de estabilidad financiera de entidades bancarias o crediticias, quiebra de bancos, desempleo, inflación, aumento de la deuda pública y privada, en la misma línea, las personas naturales sufrieron de la desposesión de viviendas por impagos de hipotecas denominados activos tóxicos de la economía. Con la consolidación de la desposesión sistemática de viviendas, los efectos sociales no se hicieron esperar, involucrando a los sectores más vulnerables económicamente de la sociedad (Méndez, 2017; Gutiérrez, 2017). Contrario a lo que se pensó en un principio, los efectos económicos repercutieron directamente en las clases sociales más bajas, siendo los pseudo protagonistas de la geografía de la desposesión de España.

La gravedad de esta situación incentivó investigaciones que intentaron indagar las características de cada vivienda (materialidad, metraje), en el perfil de las personas embargadas (situación socioeconómica) o medir los impactos de tal situación, en la respuesta social ante este fenómeno, en cómo se organizaron los deudores y sus

respectivas respuestas ciudadanas; otros autores ligaron el proceso con el ámbito político, analizando las propuestas legislativas en cuanto a las reformas hipotecarias (Méndez, 2017)

Desde la ciencia geográfica destacan los trabajos de Ricardo Méndez, quién identifica que el efecto provocado por la falta de estabilidad en la financiarización de las hipotecas provocó que las consecuencias socioeconómicas no fueran absorbidas de la misma forma por la sociedad, sino que fueron los fallidos (quienes son los que caen en la insuficiencia financiera) de las clases sociales más vulnerables quienes sufrieron las mayores consecuencias de la crisis (2017). Por lo que el proceso espacial urbano no fue heterogéneo, hubo una afectación superior en las clases sociales más vulnerables quienes eran los que poseían los más altos índices de riesgos crediticios.

Por su parte, Chile también fue golpeado por la crisis Subprime. presentó signos de una economía deprimida como déficit fiscal, aumento de la deuda externa, bajo precio de exportación del cobre, aumento de la inseguridad financiera (incertidumbre), a razón de esto los bancos buscaron aumentar su liquidez (aumento de dinero en efectivo y no en bienes en sus arcas) mediante el incremento de las tasas de interés; otros efectos vistos en la economía chilena fueron menores importaciones y depreciación del peso Chile (Silva, 2018). A pesar de esto, nuestro país no sufrió efectos negativos a largo plazo en su economía, principalmente por una buena regulación de la banca que ya existía y de las medidas tomadas por el Banco Central.

Pasados los efectos de la crisis Subprime la economía y la política mundial entró en una etapa de 'laguna' (calma) en donde la mayoría de los países del orbe comenzaron a recuperar sus índices de crecimiento anual, mayor prosperidad económica, fuentes de trabajo y estabilidad política. Sin embargo, esta estabilidad tuvo un quiebre importante en el año 2019. Diversos países con una democracia establecida y ejemplar (Japón, Francia, España, Alemania, EUA entre otros) comenzaron a sufrir revueltas sociales cuyo saldo arrojó saqueos, incendios, cortes de tránsito, paralización de industrias y represión de por parte de las instituciones policíacas que reprimieron violentamente a los manifestantes

dejando como saldo en los casos más graves heridos y pérdidas humanas, alguno de estos países se encuentra

En octubre de 2019, se vivió el inicio de lo que sería el denominado “estallido social chileno”. Las manifestaciones reflejaron el descontento social al sistema económico neoliberal y político que rige al país. Dentro de las demandas se encontraban cambios en la constitución realizada en marco de la dictadura militar de Augusto Pinochet; generar políticas sociales en desmedro de la educación de mercado, modificar el sistema de salud; El acceso y derecho a la vivienda, mayores regulaciones antimonopólicas y penas ejemplares a quien las cometan, limitaciones a la usura, entre otras demandas sociales.

Sin embargo, para el 18 de octubre de 2019, el nivel de violencia por parte de los manifestantes y la policía se incrementó notablemente. Por parte de los manifestantes en Santiago se incendió parte de la infraestructura del metro y Transantiago, lo que provocó interrupciones importantes en la movilidad capitalina, además de la quema de edificios públicos o privados, barricadas, saqueos a supermercados entre otras; por parte de las fuerzas del orden, policías (Carabineros y PDI) y militares resguardados por el Estado de Excepción, cometieron crímenes represivos, mutilaciones, abuso e incluso muertes a manifestantes.

Este clima convulsionado en el “jaguar” sudamericano como lo autodenominó el Presidente Sebastián Piñera, no solo tuvo implicaciones internas, provocó la huida de capitales nacionales y extranjeros debido a la inestabilidad. Con las reducciones en el principal medio de transporte y las continuas protestas, se acortaron los horarios labores, otras industrias cercanas a las zonas ‘ceros’ tuvieron que cerrar permanentemente debido a la inseguridad, además del desprestigio por parte de inversores. Entre de las industrias más afectadas según la Cámara Nacional de Comercio (CNC), se encontraron la turística, gastronómica, transportes y las concesionarias de las autopistas (2020).

Si lo anterior no fuera suficiente, en el primer trimestre del año 2020, se da a conocer públicamente por parte de la Organización Mundial de la Salud (OMS), que el virus Sars-Cov-1 es declarada como pandemia. Dicho anuncio alertó a los países realizando acciones

inmediatas, se cerraron sus fronteras, restringieran libertades de movilidad, reuniones, etc. Lo que afectó y sigue afectando hasta el día de hoy a la economía global, pues se redujo la inversión, incremento del desempleo, aumentó la escasez de productos, materia prima, producción de excedentes, entre otros. Esto generó graves efectos en Chile, agudizando el deterioro de la economía y la cohesión social. El crecimiento esperado representado por el PIB en casi todo el mundo tuvo un importante retroceso, es más, en América Latina y el Caribe tuvo un crecimiento reducido desde el 2019 con solo 0,1%, con una contracción del -1,8% del PIB en 2020 y un aumento del desempleo de 10 puntos porcentuales (Cardemil, 2020).

Específicamente en Chile se desarrolló un deterioro de las condiciones financieras, aumento de la incertidumbre que aumenta el riesgo de inversión, límites al financiamiento de todos los agentes económicos, cuyos efectos se verán a mediano y largo plazo. La tasa de desocupación aumento hasta el 10% (Cardemil, 2020). Un porcentaje importante, aunque variado en su composición, compuesta por personas cesantes, personas sin un trabajo formal y aquellas que definitivamente no están buscando emplearse. En cuanto a importaciones y exportaciones, el año 2019 se importaron 65.900 millones de dólares situación menor si se compara con el año 2020 47.800 millones de dólares, situación parecida en cuanto a las exportaciones, en el año 2019 se exportaron 69.000 millones de dólares y el 2020 tuvo un retroceso de 59700 millones de dólares, por último, la inflación se incrementó en 1 punto porcentual en tan solo 1 año (Cardemil, 2020).

La importancia de realizar estudios de esta índole radica a que la financiarización mediante hipoteca bancaria corresponde al medio más utilizado para poder acceder a una vivienda, incluso, se puede hablar de la producción inmobiliaria se logra mediante la financiarización (Delgadillo, 2021). Sin embargo, las consecuencias sociales (pérdidas de empleos, reducciones de renta) y espaciales (cambios en la distribución territorial) que pueden generar los remates, es una temática poco estudiada y que puede permitir comprender de forma más acaba este proceso, creando conciencia y educando a la población que más se ve afectada al no ser un proceso que afecte territorialmente de la misma manera. Para estudiar los efectos socioeconómicos de estas crisis en nuestro país,

es necesario realizar estudios sobre la insolvencia económica como los generados por los autores españoles antes mencionados.

Con lo anterior, el objetivo general de esta investigación se enfoca en analizar los efectos del proceso de crisis social y económica en la enajenación de bienes inmuebles debido al ciclo económico presente entre los años 2014 al 2020 en las conurbaciones de Iquique-Padre Las Casas, La Serena-Coquimbo y Temuco-Padre Las Casas, con el fin de analizar y exponer las relaciones entre dicho procesos y las características de los litigantes en las transformaciones ocasionadas en el espacio urbano

Específicamente, la investigación aborda preguntas como: ¿Como ha sido el comportamiento económico del país en el periodo estudiado entre los años 2014-2020 en cuanto a variables macroeconómicas como el PIB, inflación y el desempleo? ¿Cuáles son las variables relacionadas en los desahucios de los bienes inmuebles y como estas se conjugan en el resultado de la subasta? ¿Cuáles son las zonas geográficas de cada conurbación que se ven más afectadas ante el fenómeno de los desahucios?

Esta investigación será de tipo descriptivo y correlacional, ya que busca especificar características del fenómeno analizado, mediante la recolección de datos obtenidos por los órganos competentes en el desarrollo de las liquidaciones. En cuanto a lo correlacional, esto se debe pues pretende determinar cómo se relacionan o vinculan diversos conceptos (Hernandez,2000, p.96). De esta forma, se corroborará si existe relación directa o inversa entre las crisis económicas y los desahucios de propiedades.

Tomar en cuenta que, esta investigación no busca estigmatizar ni identificar particularmente a las personas que han sufrido de este fenómeno socioeconómico. Por lo que los resultados en cartas serán trabajados a través del formato Ráster para generar cartas con información continua en el espacio.

Para el estudio, se ocupará una metodología principalmente cuantitativa debido a que se recurrirá a la recopilación de datos se realizará mediante el uso de la plataforma web de la SUPERIR (www.boletinconcursal.cl).

Tomar en cuenta que, esta investigación no busca estigmatizar ni identificar particularmente a las personas que han sufrido de este fenómeno socioeconómico. Por lo que los resultados en cartas serán trabajados a través del formato Ráster para generar cartas con información continua en el espacio.

2.1 Objetivo Principal

Analizar los efectos del proceso de crisis social y económica en la enajenación de bienes inmuebles debido al ciclo económico presente entre los años 2014 al 2020 en las conurbaciones de Iquique-Padre Las Casas, La Serena-Coquimbo y Temuco-Padre Las Casas, con el fin de analizar y exponer las relaciones entre dicho procesos y las características de los litigantes en las transformaciones ocasionadas en el espacio urbano.

2.1.1 Objetivos específicos

- Exponer mediante una revisión bibliográfica el mercado de los remates y los ciclos económicos en las conurbaciones de Iquique-Padre Las Casas, La Serena-Coquimbo y Temuco-Padre Las Casas.
- Caracterizar las distintas variables que se conjugan en el proceso de los desahucios como son los acreedores, deudores y los bienes inmuebles generando un perfil de acabado de cada uno en las conurbaciones de Iquique-Padre Las Casas, La Serena-Coquimbo y Temuco-Padre Las Casas.
- Analizar los resultados mediante una cartografía de cada conurbación (Iquique-Padre Las Casas, La Serena-Coquimbo y Temuco-Padre Las Casas.), entendiendo

el comportamiento urbano de los desahucios, analizando su ubicación y causas de estas.

III. MARCO TEÓRICO FINANCIARIZACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA POR HIPOTECAS

El cambio de paradigma sometido y aceptado en la década de los 90 en la banca fue transversal en las distintas naciones neoliberales. Las consecuencias de esto se ven en primer lugar en como la banca comenzó a valorar las propiedades, en donde no solo constituyen desde ese momento como un bien físico que posee una valoración económica sino como fuente de plusvalía (creciente). Además de esto, debido a la mayor densidad y escasez de zonas construibles, la demanda de propiedades creció enormemente en los años de apogeo de constructibilidad provocando una densificación desregulada y poco consciente del entorno físico y sociodemográfico (García,2019).

Este fenómeno tuvo una clara repercusión en los valores de las viviendas cuya financiarización ya no se lograba mediante antiguos métodos como ahorros o compras de vivienda al contado por la totalidad de ese valor, por lo que la única forma de subsanar dicho proceso fue mediante el uso de hipotecas bancarias mediante créditos hipotecarios en una gran mayoría de casos y en otros en créditos de consumo. (Seymour, 2020) Este fenómeno tiene como característica global.

Ahora bien, anteriormente se hizo mención de los antecedentes de la crisis, por qué se produjo, lo explican distintos autores dependiendo de su país de origen, pero la base es la misma. El concepto clave es la especulación en que cayeron los agentes inmobiliarios y la poca regulación en los préstamos hipotecarios.

Lo anterior forma parte de un proceso aún mucho mayor que posee consecuencias aún más amplias, cuando la burbuja inmobiliaria no pudo más, se produjeron distintos fenómenos relacionados y característicos de una reacción en cadena desde lo más grande a lo más pequeño, pasando de Bancos a propietarios. En EE. UU., por ejemplo, Seymour (2020) explica que, una vez desatada la crisis, los precios de las viviendas cayeron dramáticamente a mínimos nunca visto (cerca de un 60%), junto con esto, la construcción se estanca y el número de ejecuciones hipotecarias se incrementó drásticamente, ocurriendo en el año 2009 8 ejecuciones hipotecarias por cada 100 viviendas unipersonales.

Dentro de EE. UU. específicamente en la reconocida ciudad de Las Vegas, el proceso posterior a los desahucios económicos presentó una oportunidad importante para inversores económicos de dichos activos tóxicos. La forma en que se adjudicaron dichos bienes fue mediante subastas provocando una reconversión en las personas que impartían poderes en la vivienda. Esto, debido a que aquellas propiedades que anteriormente habían sido residenciales, ocupadas y administradas por sus propios dueños pasaron a mano de grupos de inversores que subastaron dichos inmuebles para apropiarse de la renta (Seymour, 2020).

Por su parte, abarcando las mismas problemáticas, pero vistas desde una perspectiva de género, se ha estudiado el proceso de consecuencia urbano que ha afectado a las mujeres posterior a la crisis del 2008. Produciendo una exclusión de género con el acceso a la vivienda potenciado por la precariedad en que se encuentra el género femenino para afrontar situaciones de insolvencia posicionándolas en la clara desventaja y dejándolas en una posición de vulnerabilidad en la desposesión y de exclusión en caso de querer tener acceso a nuevas viviendas (Bosch, 2020).

Existe un marcado proceso que se dio de manera contemporánea y casi en la totalidad de las economías del orbe (salvo algunas excepciones) con respecto a la forma y manejo de las economías. Específicamente hablamos del neoliberalismo, cuyo predominio incentivado por algunas potencias se dio de manera voluntaria en el mejor de los casos y

en otros, marcadamente de forma violenta. Este proceso comenzó en la década de los ochenta y tiene su punto de inflexión (en donde marca la superioridad y estabilidad de este) en la década venidera. Producto de esto, toma fuerza el manejo de la economía mediante la bancarización y financiarización. Este modelo, que produjo grandes ganancias y crecimiento económico mediante un excesivo uso de mercados libres, desregulación, producción en masa, conglomerados, multinacionales entre otras también ha servido como culpable de grandes y prolongadas crisis económicas que han golpeado distintas naciones con irregulares resultados. En la escala urbana podemos hablar de la urbanización del capital (Harvey, 1985), cuyo resultado icónico son grandes grupos de inversión, inmobiliarias y burbujas inmobiliarias como el resultado negativo innegable.

Algunas investigaciones se centraron en el origen de una de las crisis económicas más grandes de la era contemporánea. Por ejemplo, la investigación descriptiva de Corey Hazemkamp (2020), en donde en primero, se caracteriza a la población susceptible a los desalojos, cuyo resultado logra establecer ciertas regularidades en la ciudad de Illinois, USA. Por ejemplo, dentro la población perjudicada por el fenómeno de desposesión de viviendas se encuentra: (1) dueños de viviendas más grandes (2) familias con hijos (3) dueños que han sufrido pérdida de empleo (4) madres solteras y (5) personas de color. Tener en cuenta que el acceso de vivienda en USA. Además de esto, Desmond y Gershenson (2017) encuentra una asociación entre las características socioeconómicas del barrio de la incautación, estipulando que el riesgo de un desalojo puede aumentar dependiendo de las características del barrio y de su población (como se citó en Hazemkamp, 2020). Esta premisa trabaja pensando en que los complejos familiares más estables pueden superar situaciones de vulnerabilidad ante los desalojos desarrollando estrategias satisfactorias para no caer en la insolvencia. La utilidad de esta investigación es identificar los grupos sociales que son los más perjudicados y vulnerables ante situaciones de insolvencia y desalojos, con el propósito de buscar o anticiparse a problemáticas mayores para no caer en la inacción de autoridades.

Goodspeed (2021) basando su investigación en Detroit reconoce que la vulnerabilidad ante los desalojos no solo recae de forma diferenciada entre ciudades, sino que además en

zonas censales y unidades territoriales más pequeñas como es el caso de barrios conocidos por ser aceptadores de ciertos grupos sociales como madres solteras situando un 170% de desalojos más en el área sureste de Detroit que en otros sectores. Este fenómeno también es comparable con Michigan que presenta la misma situación. Ahora bien, los estudios de Goodspeed se centran en dos condados en específico, estos son Washtenaw y Lenawee, debido a que la información presentada por los organismos competentes solo realiza el análisis económico de estos, por lo que Goodspeed para generar su análisis lo realiza mediante una importante recopilación de información la cuál esta disgregada.

Sumado a ello, Erick Seymour (2020) realiza un estudio muy parecido al de Goodspeed cambiando Detroit por Las Vegas, la importancia de esta ciudad es que fue la que tuvo la mayor cantidad de desahucios en todo EE. UU., en palabras de Seymour, las Vegas se conoció como al ciudad Subasta o ciudad subastada. Dentro de sus conclusiones, se encuentra el hecho de que los remates de propiedades no afectan de igual manera a la sociedad, generando focos claros en donde los más vulnerables son los más afectados, como fueron la gente de color o afrodescendientes y las madres solteras.

Dicha crisis no solo relaciono a todo el continente americano, sino que cruzo tanto el océano pacifico como el atlántico para terminar arrastrando consigo al resto de naciones implicadas directa o indirectamente con las economías de libre mercado y en distintas intensidades (restando a algunas naciones con regímenes autoritarios o países aislados).

Uno de los casos más icónicos que se encuentran en el mundo es España, esto se explica por varias razones, la durabilidad de la crisis en España, las consecuencias que produjo, las secuelas, los efectos socioeconómicos graves que repercutieron directamente en la sociedad entre otros. Esta misma razón, es la que permitió que una amplia investigación por parte de autores de la misma nacionalidad y de otras investigaran las consecuencias de esta crisis en distintas escalas y enfoques. Claramente el enfoque económico y político fueron los más publicados dejando de lado otros enfoques como el geográfico y las repercusiones urbanas de esta crisis.

Algunos autores se atrevieron con esta temática y desarrollaron trabajos muy interesantes desde una perspectiva geográfica cuyos énfasis fue en la repercusión socioeconómicas de los desahucios (proceso por el cual se despoja de los bienes muebles e inmuebles a las personas) en la escala urbana.

Uno de estos trabajos fue comandado por Gutiérrez y Dométech del 2016 abarca de las repercusiones de las ejecuciones hipotecarias en ciudades españolas. Dentro de su principal motivo de investigación (que se repite en el resto de los autores españoles) se encuentra la poca información agregada con respecto a los desahucios y la poca visibilidad de estos. España como explican Gutiérrez y Dométech, posee una economía capitalista que evoluciono en los años 90 a una financiarización de la banca mediante capitales no reales (hipotecas, bonos etc.), por lo que la principal vía de obtención de una vivienda para las familias españolas se basó casi exclusivamente mediante el contrato de créditos hipotecarios (2016). Los bancos entonces funcionan como avales de las personas, prestando grandes sumas de dinero cuya ganancia para el banco se devuelve con intereses.

El problema nace cuando ocurren grandes y prolongadas crisis económicas, en donde las personas o incluso entidades bancarias pierden liquidez y se les hace imposible el pago de los dividendos, como el caso español en donde miles de personas y familias comenzaron a acumular deudas hasta que estas fueran denunciadas y con esto, se iniciaron los juicios de embargo por parte de los acreedores (Méndez, 2016). Sumado a esto, la existencia de una producción acelerada, desregulada de viviendas con el fin único de ser bienes de inversión por parte de inversionistas inmobiliarios que ocurrida la crisis arrastran las entidades acreedoras creando burbujas inmobiliarias (Gutiérrez y Dométech, 2016).

Tal fue la envergadura de las ejecuciones que sumado al estado financiero debilitado de los bancos (que no pudieron hacerse cargo de las ejecuciones), que se creó una institución denominada SAREB (La sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria) cuya fundación data del año 2012. La principal función de esta sociedad es adquirir los bienes tóxicos o problemáticos (bienes inmuebles confiscados) y llevarlos a

remate para poder de esta forma devolver liquidez a las entidades bancarias (www.sereb.es).

Gutiérrez y Dometch (2016) basan su estudio mediante dos ejes principales 1) identificando las áreas más afectadas por los desahucios y la correlación de estas con las zonas más golpeadas por las burbujas inmobiliarias. Y 2) identificando las zonas urbanas que fueron las más vulnerables en cuanto a la desposesión de viviendas y las características de vulnerabilidad de estas.

Dentro de las principales conclusiones que se pueden observar en cuanto al estudio de Gutiérrez y Dometch es que las características compartidas en las ciudades como Zaragoza, Málaga, Alicante entre otras son las siguientes: existen una correlación innegable entre analfabetismo (que presenta la mayor cantidad de VSMS o casas desposeídas), seguidos de los tramos con rentas bajas. Por último, la existencia de clúster de VSMS, cuya repercusión trae consigo grandes desafíos económicos y urbanísticos.

Por su parte, Ricardo Méndez realiza un estudio denominado ‘ De hipotecas al desahucio’, motivado por razones parecidas a los autores antes señalados como la falta de información manejable y de rápido acceso (ya que la información existente no había sido reunida con el fin de su manejo investigativo, solo con el fin de avanzar en los procedimientos judiciales), el estudio de Méndez que abarca el espacio temporal de 2001 al 2014 y cuya recopilación estadística recae en este caso no en la SEREB sino que el mismo poder judicial llamado Consejo Nacional del poder judicial. La diferencia de esta investigación con la anterior es que Méndez utiliza de base estadística todos aquellos procedimientos que se ven implicados viviendas por hipotecarios independientes si estos en el término de diligencias terminan o no rematados.

Lo interesante de este estudio, recae en como los agentes inmobiliarios producto de una devoración capitalista buscaron rentar de manera inflada y especulativa en zonas donde se suponía que los españoles obtendrían viviendas residenciales de primera vivienda, pero principalmente a viviendas de ocio o segunda residencia. Esto provoco, que dentro de esta especulación la burbuja inmobiliaria afectara directamente a estas zonas (que no son de

bajos recursos) y aumentarán los casos en 500% de ámbito judicial. Por otro lado, en las periferias de las ciudades de Madrid y Barcelona en donde los casos aumentaron sobre el 1400%, la explicación de esto se encuentra en la base de estas residencias, familias o profesionales jóvenes, pero con remuneraciones bajas y vulnerables ante cambios económicos graves. Por último, en las ciudades medias debido a ciertos cambios productivos, se potenció la compra de antiguas casas o metamorfosis productiva de estas (casas a departamentos o bodegas a departamentos) lo que afectó la morfología del lugar por su propio efecto y luego debido a la crisis al caer en quiebra los principales inversionistas cuyo efecto recayó directamente en dichas ciudades al no estar preparadas a crisis de financiarización y por perder sus propios procesos productivos reales (Méndez, 2016). Por esto, se necesita aclarar ciertos términos en cuanto a la vulnerabilidad de territorios, debido a que existe una vulnerabilidad endógena de territorios compuestos por sociedades de niveles socioeconómicos bajos con empleos precarizados que están siempre propensos a estados de insolvencia económica, sin embargo también, con las crisis económicas encontramos zonas con una vulnerabilidad latente, sectores que en su naturaleza no se constituyen como vulnerables propiamente tal pero si presentan altos índices de vulnerabilidad ante la ocurrencia de catástrofes económicas, debido a que la base económica en que se basan es una economía de financiarización y no económica real.

Los estudios españoles como anglosajones antes nombrados poseen una clara tendencia en cuanto a sus estudios, presentan un inicio y culpabilidad de las crisis debido a factores íntimamente relacionados a la burbuja inmobiliaria cuya explosión se dio básicamente debido a la extrema financiarización de la banca en cuanto al mercado de la vivienda potenciando un mercado muy amplio, desregulado pero tremendamente débil al basarse en la especulación y no poseer una base de sustento que pudo haber amortiguado los efectos de las crisis.

Por otro lado, también, se encuentra que el efecto de los remates no es heterogéneo ni a escala social y tampoco a escala urbana, si no que afecta a los sectores más vulnerables en ámbitos socioeconómicos ante cambios bruscos en la economía, esto es importante de entender que no se refiera esta vulnerabilidad urbana necesariamente a individuos

identificados como de escasos recursos, sino que individuos que poseen una exclusión latente urbana como es el caso de mujeres separadas con hijos, personas de color o etnias discriminadas en la sociedad, personas de escasos recursos, personas con sueldos altos no profesionales, profesionales con baja empleabilidad entre otros.

3.1 Situación en Chile

En Chile, el escenario investigativo pareciera ser distinto al español e incluso encontrarse en desventaja. Esto se explica dado que la información presentada por la SUPERIR y el poder judicial este disgregado y sin posibilidades de manejo con fines investigativos. El manejo de esta información es requerida y muy importante para poder entender los alcances de las crisis económicas a escala urbana. Se suele estudiar las crisis económicas en las consecuencias sociales de renta y servicios, pero eso solo representa una parte de la pirámide cuya base se encuentran los procesos de desposesión de vivienda, los cambios urbanos a escala y el movimiento urbano junto a agentes de poder y posesión, en donde los inversionistas poseen información y capitales suficientes para generar desplazamientos de familias a otros sectores más vulnerables. Esto, puede incluso determinar la existencia o aumento de campamentos en Chile, cuyo número y densidad habían sido controlados e incluso erradicados pero que en el último tiempo han ido en un claro in Crescendo.

Es menester mencionar que en los artículos fundamentales que se basa esta investigación podemos encontrar que la corriente de pensamiento geográfico imperante es la corriente Marxista, esto debido a los análisis que se generaron a partir de las crisis económicas y las apropiación de capital o bienes raíces en las subastas corresponden a dominaciones de poder, en donde los autores reconocen un sector de la sociedad deprimido

económicamente por la crisis y otro productor y adquisidor de los bienes económicos para generar riquezas y capital (Santarangelo, 2012).

IV. MARCO CONCEPTUAL

Una de las razones que han suscitado un efecto relativamente transversal entre todos los países la crisis hipotecaria, es la desregulación e hiperconstrucción motivada por auges económicos previos al boom negativo del año 2008. Esta hiperconstrucción se dio como indica Burriel (2008) por desregulaciones legales, presionadas por la demanda de viviendas y por parte de las inmobiliarias, esto generó una hiperconstructibilidad en zonas rurales o pocas aptas para su densificación y que a posterior provocaron una burbuja inmobiliaria (citado en García, 2019).

Ahora, bien lo anterior explica en parte la crisis del Subprime, pero otro factor precedente, es la especulación bancaria. Esta según Salgado (2011) puede definirse como dar prestado y prestar coloquialmente, esta definición corresponde a lo que hicieron los bancos al apostar en contra de sus propias inversiones. Por otro lado, pero relacionado a la crisis, los bancos prestaron grandes cantidades de dinero a deudores con poca solvencia económica (subprime) que al dejar de pagar la hipoteca generaron que los bancos percibieran menos dinero que el prestado generando pérdidas por cada subprime a una enorme escala.

Esto recae en la transformación de la vivienda, que evoluciona no solo como un bien material constituyente de plusvalía y hereditario, sino que su producción no se centra específicamente con el fin residencial como medio de intercambio entre privados y el mercado inmobiliario, sino que pasa a ser una mercancía importante del mercado financiero, que basa sus inversiones en el crecimiento inmobiliario (Delgadillo, 2018), lo

que recae e implica en un crecimiento acelerado, desregulado y potenciado por la banca. Esto corresponde a la financiarización de la vivienda que fue uno de los ejes que provocaron la burbuja inmobiliaria y posterior crisis globalizada.

Una de las consecuencias más complejas de los procesos antes descritos se encuentran el proceso de desposesión de las viviendas, que se comprende como una pérdida involuntaria de una vivienda generando un desplazamiento de los habitantes, acción propuesta por los dueños de la vivienda o acreedores hipotecarios. Este desplazamiento puede provocarse mediante la medida legal o informal, la primera corresponde a los juicios impartidos por los tribunales y la segunda mediante el uso de la fuerza no autorizado (Hazemkamp,2020).

La pérdida o desalojo de las propiedades se pueden dar por distintos motivos, entre los cuáles encontramos el aumento del peso en la renta o cuotas hipotecarias en los sueldos de los deudores, lo anterior corresponde a lo que se denomina insolvencia económica, lo que produce que el afectado no pueda mantener su situación en el tiempo al acrecentar las deudas (Hazemkamp,2020). Es posible que el peso aumente por una baja en porcentaje del sueldo obtenido o la pérdida de empleo, un aumento de interés entre otros factores.

Según los estudios presentados previamente como los de Méndez, García, Hazemkamp entre otros reconocen que existe una parte de la sociedad que posee una especial cualidad que los hace más susceptibles en primer lugar a perder sus casas por el no pago de los dividendos sin la necesidad obligatoria de pertenecer a las clases sociales más empobrecidas poseyendo lo que llamaremos una vulnerabilidad latente urbana. Ellos son los más afectados por crisis económicas que pueden desencadenar en la pérdida de propiedades cayendo en la insolvencia económica. Algunas características encontradas por parte de los investigadores se encuentran personas que gozan de una fuente de trabajo muy vulnerable ante crisis económicas, madres solteras, personas de color (especialmente en USA) o migrantes de segunda o tercera generación entre otros.

Tanto Seymour como Goodspeed hablan de un concepto al cual llamaremos vulnerabilidad urbana, en donde en una misma unidad territorial existen comportamientos relativos a los desalojos diferenciados, en donde barrios conocidos o inclusivos a ciertos

grupos sociales como madres solteras fueron altamente afectados por las incautaciones de las propiedades. Goodspeed habla específicamente de la ciudad de Detroit y sus zonas censales

En cuanto a la producción de territorios mercantilizados, el país propicio tres escenarios, el primero, el auge considerable de las propiedades de altura por sobre los 4 pisos, estos incluso cayeron en la total desregulación encontrándose edificios de grandes alturas (sobre los 20 pisos) sin ninguna conexión en los problemas de su entorno (saturaciones viales, densidad demográfica entre otros) y los tamaños de dichos departamentos. Estos departamentos fueron principalmente realizados pensando en rentabilizar los espacios, al albergar una gran cantidad de departamento por edificio, pensado en un comprador que probablemente no iba a vivir en aquellos departamentos, sino que arrendarlos a terceros. En segundo lugar, las casas en estilo condominio en sectores alejados de las ciudades, con ciertas características comunes, como conserjería o portones de accesos, áreas verdes privadas enfocados en clases media alta y alta y por último, la producción de grandes loteos de parcelas casi siempre de 5000 m² o terrenos de menor metraje permitidos por la ley (o incluso cesión de derechos) con accesos comunes o de servidumbre alejados de las ciudades pensados en la construcción de viviendas con mayores metrajes pero con menos servicios cercanos (www.Cchc.cl).

Dado esta producción de propiedades en venta como se mostró, posibilitó un creciente mercado crediticio para el acceso a los bienes inmuebles. El acceso a este, en muy pocos casos se realiza mediante un medio que no sea por medio del endeudamiento mediante créditos hipotecarios, este proceso es una consecuencia de la financiarización antes vista (Delgadillo,2021), en donde los procesos de adquisición de los bienes se realizan por medio de apalancamiento, en donde lo que se invierte no es necesariamente por un bien tangible, sino que además pueden ser medios intangibles como rentabilidad, plusvalía entre otros. Esta predominancia del acceso a la compra a una vivienda mediante créditos hipotecarios entonces es lo que denominaremos hipotecarización.

Correlativo a lo anterior, este grupo de personas se encuentra una vez caída en la enajenación forzosa de sus bienes en lo que llamaremos una exclusión urbana, una suerte de círculo vicioso, en donde es difícil de romper en tiempos de crisis en donde no se les contrata laboralmente por no ser profesionales de primera necesidad o también por los propios ajustes de empleabilidad que se presentan en épocas de crisis.

A medida que en el país se vio un incremento tanto de los desahucios como de la profesionalización en el mercado de los remates, sumado al incremento de deudores chilenos por créditos hipotecarios y de consumo, se vio en la necesidad de implementar un sistema que permitiese que dichas personas pudieran volver a integrarse al mercado crediticio y no ser excluidas. Para esto, en el año 2014, se creó la Ley de Reorganización y Liquidación de activos de empresas y Personas N° 20.720, esta ley permite a las personas y empresas que se encuentran en insolvencia de pagos de acreencias salir de su situación de endeudamiento y reemprender a través de herramientas legales dependiendo de su naturaleza que puede ser: 1) Micro, pequeñas, medianas o grandes empresas 2) Personas jurídicas sin fines de lucro 3) Personas naturales. (www.chileatiende.gob.cl)

Esta ley plantea distintas herramientas para poder dar una solución a los deudores. En el caso de las empresas pueden acogerse a la ley para 1) Salvar aquellos emprendimientos que tienen posibilidades de mantenerse en el tiempo 2) Liquidar los bienes de aquellas empresas que no puedan salvarse.

Por otro lado, las personas naturales pueden declararse en quiebra para 1) Renegociar las deudas nuevas con mejores condiciones de pago y 2) Liquidar aquellos bienes inmuebles e muebles mediante una venta rápida y ordenada para poder hacer frente a las deudas con los acreedores (www.chileatiende.gob.cl)

Dentro de las ventajas por parte de los deudores aparte de las condiciones antes mencionadas, se encuentra que, durante el proceso de liquidación concursal, no podrán iniciarse nuevos juicios. Se congelan los intereses de deudas previamente adquiridas. La persona deudora no podrá ejecutar actos ni celebrar contratos ni venta de los bienes

embargables. Las líneas de crédito y sobregiro son suspendidas con el fin de seguir fomentando el endeudamiento (www.chileatiende.gob.cl)

La ley de insolvencia y Reemprendimiento 20.720 también integra distintas variables y estipula un **periodo de sospecha** que resulta importante para comprender el proceso. Este periodo se comprende hasta 2 años antes desde el inicio del proceso de inventario e incautación de bienes. La finalidad de este artículo de la ley es que los deudores no enajenen sus bienes en el periodo de sospecha transfiriendo sus bienes a familiares o terceros por montos bajos y así escapar del remate. En caso de que los insolventes hayan realizado exitosamente la transferencia de los bienes puede caer en juicio o verse en la obligación de incorporar el valor monetario del bien en el acta de incautación (www.superir.gob.cl).

Todo este procedimiento se lleva a cabalidad con diferentes actores, como los deudores previamente descritos, los liquidadores que son aquellos que realizan todo el procedimiento concursal, recopilando información, incautando bienes, generando las distintas juntas y acuerdos etc. Además, se encuentran los acreedores que pueden ser entidades bancarias, empresas de servicios, personas naturales etc. y por último los martilleros, quienes son los que se encargan de rematar los bienes (www.chileatiende.gob.cl).

V. METODOLOGÍA

La presente investigación pretende responder a un fenómeno poco estudiado en las ciudades medias chilenas. Este fenómeno se desarrolla silenciosamente sin embargo que arrastra consigo tremendas consecuencias socioeconómicas, psicológicas entre muchas otras a los principales afectados o deudores. Esta descripción corresponde a los desahucios

producidos por la quiebra o el sobreendeudamientos de las personas que no pueden seguir pagando sus obligaciones financieras como los créditos de consumo, hipotecarios entre otros. El eje principal de este trabajo se basa en un objetivo principal que corresponde a *determinar las características sociodemográficas de los habitantes de las conurbaciones de Iquique-Alto Hospicio, la conurbación de La Serena Coquimbo y la conurbación de Temuco Padre Las Casas, que han caído en situación de insolvencia económica cuyo resultado final recae en la enajenación de sus propiedades*. Para responder a este objetivo general, se desarrollan tres objetivos específicos que pretenden dar masa y sentido al objetivo general, estos junto a su diseño metodológico se detallan a continuación:

5.1 Metodología objetivo específico 1

- Exponer mediante una revisión bibliográfica acerca de los ciclos económicos mundiales, sus afectaciones en el país, el mercado de los remates y variables macroeconómicas en las conurbaciones de Iquique-Padre Las Casas, La Serena-Coquimbo y Temuco-Padre Las Casas.

5.1.1 Diseño metodológico

- Para poder realizar este apartado, se recurrió a fuentes especializadas en cuanto a la temática abordada. En primer lugar, mediante la búsqueda en motores de búsqueda como Scopus, la biblioteca del congreso nacional (BCN) y los motores de búsqueda facilitados en la biblioteca de la Universidad Católica de Chile. Una vez seleccionada la información pertinente, se realizó un filtro respecto al año de publicación intentando siempre poseer información lo más actualizada posible.

5.2 Metodología objetivo específico 2

- Caracterizar las distintas variables que se conjugan en el proceso de los desahucios como son los acreedores, deudores y los bienes inmuebles generando un perfil de acabado de cada uno en las conurbaciones de Iquique-Padre Las Casas, La Serena-Coquimbo y Temuco-Padre Las Casas.

5.2.1 Diseño metodológico

- Para responder satisfactoriamente este objetivo específico se realizarán las siguientes acciones. Para comprender las transformaciones socioproductivas en las conurbaciones de Iquique-Alto Hospicio, La Serena-Coquimbo y Temuco Padre Las Casas se realizará lo siguiente: 1) Se obtendrán los datos públicos que son informados en dos fuentes principalmente, en el caso de los remates judiciales, se obtendrán en www.economicos.cl para obtener la información básica que servirá de filtro para saber si la causa judicial es pertinente con este trabajo o no. 1B) De aquellas causas que posean bienes inmuebles en la zona delimitada de la investigación se buscarán por medio de su rol de causa en www.oficinajudicialvirtual.cl en la sección “consulta de causas”. En este sitio es posible acceder a la carpeta judicial de toda la demanda en la cual se puede obtener la información pertinente como, fecha del remate, demandante, deudor, montos mínimo de subastas, montos percibidos, profesión de los litigantes, tipo de bien inmueble, dirección del bien, tipo de adjudicatario, profesión del adjudicatario en caso de que fuera necesario. (TablaX)

2) En el caso de las liquidaciones concursales, el filtro de aquellas causas que poseen bienes inmuebles en las zonas delimitadas se realiza de la siguiente forma, se debe ingresar a la página www.boletinconcursal.cl en donde todos los días del año se actualiza un Excel en formato CVS que permite descargar la información de todo los procedimientos concursales que se realizan en el día anterior. Luego de descargado el archivo CVS de Excel, se debe filtrar solo las actas de incautación, que son las que poseen la información de los bienes incautados al deudor. Al terminar el proceso de recopilación de información se agrupó en una tabla (TABLA 1). En este sentido, para obtener las profesiones de los involucrados se procedió a acceder a las escrituras públicas de cada bien raíz, en caso de que dicho procedimiento no se obtuviese resultado positivo, se procedió a acceder a los cuadernos de apremio y luego al texto de demanda en donde se estipulan los antecedentes de esta y los datos de los involucrados. En el caso de los adjudicatarios se procedió al acceso de las actas de los martilleros para obtener los datos de los adjudicatarios, en caso de que dicha información no entregase la profesión, por último, se utilizó un cruce de información entre Rut personal y los motores de búsqueda convencional para evitar los alcances de nombre. Para recopilar el resto de información, se guardó el rol de cada causa concursal que fuese pertinente. Después, se ingresó dicho rol en la misma página de la SUPERIR, www.boletinconcursal.com para saber todos los antecedentes en los distintos archivos de la causa, estos archivos la web lo presenta en formato PDF. Los cuadernos de las causas que se utilizaron fueron: Acta de incautación donde se expone los bienes incautados y su detalle como rol de SII de la propiedad, dirección, detalles de infraestructura entre otros. Antecedentes de resolución, que permite acceder a la información como las causas de la insolvencia del deudor, el liquidador a cargo, el tribunal, las demandas que posee dicha persona, los demandantes entre otras. Por último, para comprender las deudas y los acreedores, en el apartado de créditos verificados al procedimiento se puede establecer las deudas totales del deudor y, además, comprender cuál deuda es la asociada al bien raíz incautado, por último, en bases y propuesta de remates se puede acceder a las

propuestas de enajenación de los bienes, fijando mínimos y casas rematadoras. De igual forma, casos excepcionales que no estuviera toda la información necesitada en el boletín concursal, se realiza el mismo proceso expuesto en el 1B.

Por último, tanto para los remates judiciales como las liquidaciones concursales con el fin de recopilar información que pudiese no estar implícita en la oficina judicial virtual o archivada, fue posible completar dicha información mediante el acceso a información en casas de remates como Macal y CGR por nombrar las más grandes en el rubro.

Tabla 1: Variables metodológicas

Variable	Indicadores	
Rol de la causa		
Fecha de incautación		
Liquidador concursal		
Adjudicatario		
Tipo de Fallido	Persona natural Empresa	
Sexo	Femenino Masculino Otro	
Profesión u oficio	Universitaria Dependiente	Ingeniero o a fin Ciencias sociales o a fin
Acreedor	Banco Santander Scotia	

	BCI Banco de Chile Otro
Nivel socioeconómico	Bajo Medio Bajo Media Medio Alto Alto
Motivo de liquidación	Perdida laboral Enfermedad Reducción de Renta Muerte del sostenedor o familiar Emprendimiento fallido Estafa Separación familiar Otro
Tipo de adjudicatario	Persona natural Inversionista
Tipo de propiedad	Parcela/Sitio Casa Departamento Otro
Dirección del bien raíz	
Ciudad del bien raíz	Iquique Alto Hospicio La Serena Coquimbo Temuco Padre Las Casas

Valor de la adjudicación	2000 UF-3000UF 3000 UF- 3500UF 3500 UF- 4000 UF 4000UF-5000UF 5000UF-5500 UF 5500UF-6000 UF 6000UF-10000UF 10000UF o mas
Valor de la deuda	1000 UF o menos 1000 UF-2000UF 2000 UF-3000UF 3000 UF- 3500UF 3500 UF- 4000 UF 4000UF-5000UF 5000UF-5500 UF 5500UF-6000 UF 6000UF-10000UF 10000UF o mas

5.3 Metodología objetivo específico 3

- Analizar los resultados mediante una cartografía de cada conurbación (Iquique-Padre Las Casas, La Serena-Coquimbo y Temuco-Padre Las Casas.), entendiendo el comportamiento urbano de los desahucios, analizando su ubicación y causas de estas.

5.3.1 Diseño metodológico

Luego de recopilar la información, agruparla y ordenarla, se procedió a georreferenciarla con el programa software Arcgis. Esto con el propósito de obtener una cartografía del desahucio en las conurbaciones antes mencionadas. Para esto, se utilizaron distintos geoprocesos detallados a continuación: En primer lugar, se utilizó un geolocalizador para georreferenciar todas las direcciones de los bienes inmuebles (previamente se debió). En un segundo lugar, se realizó un herramienta para obtener la densidad de los puntos, específicamente con la densidad de Kernell. Luego, para saber el nivel socioeconómico de las conurbaciones se utilizó una capa de www.bcn.cl (biblioteca congreso nacional) para saber en qué sectores y barrios se producen los remates y así obtener la carta entregada, la obtención de los nombres de los barrios se obtuvo en algunos casos por capas de www.mapcity.com y de la aplicación Sosafe.

VI. CICLOS ECONÓMICOS MUNDIALES, SUS AFECTACIONES EN EL PAÍS, EL MERCADO DE LOS REMATES Y VARIABLES MACROECONÓMICAS EN LAS CONURBACIONES DE IQUIQUE-PADRE LAS CASAS, LA SERENA-COQUIMBO Y TEMUCO-PADRE LAS CASAS.

6.1 Chile un país pequeño, pero no ajeno a la economía mundial

Si se analiza la historia de la humanidad, es muy difícil concebirla sin la palabra crisis. A medida que el Ser Humano comenzó a desarrollar un estilo de vida en comunidades más grandes es posible encontrar distintos tipos de crisis, ejemplo, de índole sociopolíticas

como conflictos armados, de índole de salud como pandemias, de índole climática como crisis hídricas y las crisis de índole económica provocadas por el propio sistema financiero o derivadas de algún otro origen antes mencionado. En este sentido, las crisis económicas se han hecho presente en la vida de la humanidad generando grandes estragos de orden planetario, esto debido a la imposición de sistemas financieros capitalistas y a las grandes economías de mercado que basan su crecimiento en el intercambio de materias primas, servicios y productos.

Por consiguiente, al ocurrir alguna falla en el sistema de distintos índoles, estas crisis pueden ser de escalas planetarias, continentales, locales etc. y la forma en cómo reaccionan a dichas crisis dependerá de cuan preparados se encuentran en las economías locales y su estructura política. Chile, a pesar de su población reducida, no ha sido la excepción al encontrarse de frente ante algunas de las crisis más importantes de la era posmoderna. De hecho, el país ha sabido posicionarse durante décadas entre los principales agentes económicos del mundo paradójicamente sin ser una potencia económica mundial. ¿Cómo se explica esto? Debido a la influencia en el desarrollo de la industria mundial de las materias primas exportadoras que posee el territorio nacional, como es el caso del guano, salitre en el siglo XIX, el cobre desde mediados del siglo XX y XXI y ahora el litio. Sin embargo, esto mismo lo ha hecho susceptible y vulnerable a casi todas las crisis económicas que han ocurrido.

6.2 Ciclos económicos del siglo XXI en Chile y sus consecuencias

6.2.1 Crisis Asiática

En este sentido, para el presente estudio es menester estudiar las principales crisis del Siglo XXI. A modo predecesora y debido a que sus efectos se trasladaron a los inicios del nuevo siglo, es necesario comentar sobre la crisis económica asiática de los años 1998-1999 o la última gran crisis económica del siglo XX.

Chile se vio expuesto y vulnerable a esta crisis debido a dos factores determinantes:

- 1) En ese momento, el país poseía una alta dependencia tanto de las importaciones como exportaciones a los mercados extranjeros (que se vieron a su vez también expuestos)
- 2) De esos intercambios económicos, básicamente gran parte de las exportaciones se realizaban a ciertas naciones sin poseer una diversificación de sus exportaciones, volviéndolo expuesto a una crisis de orden global.

Por ende, al estallar la crisis, de manera esperada los países se cerraron económicamente frenando los intercambios generando el temido efecto dominó que se irradia a distintas partes del mundo hasta llegar inevitablemente al país. El PIB se redujo hasta un 0,9% y tasas de desempleos por sobre el 10%, además de una tasa de interés que circulaba entre 8,5% y el 14% (<http://www.si3.bcentral.cl>), lo que provocó un aumento considerable del sobreendeudamiento de las familias en los créditos y adquisición de la vivienda.

Una de las consecuencias urbanas de esta crisis, fue el embargo por parte de los acreedores prendarios (bancos) a sus clientes. Los bancos chilenos realizaron una estrategia para poder recaudar los fondos impagos de las propiedades. Debido al valor disminuido de las propiedades y la baja demanda de estos por la inestabilidad económica, la metodología escogida residió en embargar las propiedades sin liquidarlas en casas de remates hasta que tuvieran un valor más significativo. Sin embargo, y para mala fortuna de los bancos, esta estrategia fracasó, ya que los bancos se hicieron de una gran cantidad de propiedades que no vendieron en casas de remates y que sumado a la lentitud de crecimiento del mercado chileno no tuvieron más remedio que liquidar las propiedades a precios más acotados que los que correspondía según el valor comercial.

6.2.2 Periodo de crecimiento 2002-2008

Superada esa crisis, desde los años 2002-2008, existió una verdadera edad de oro en el país, donde la confianza del mercado aumento considerablemente, la inversión nacional y extranjera aumento, las tasas de interés eran bajas y existía un ambiente positivo para que se generaran mercados y grandes proyectos inmobiliarios a lo largo de todo el país. Pero tal como pase anteriormente, una nueva crisis afectaría al país, pero esta vez se originaría en los mercados del norte del continente, en USA.

6.2.3 Crisis del Subprime 2006-2009

Esta crisis irrumpió en el país en el año 2008, y fue denominada crisis del Subprime (por los orígenes de los créditos hipotecarios que impulsaron dicha crisis) originaria en Estados Unidos que arrastro a todas las bolsas del orbe. Esta crisis tuvo a Michelle Bachelet como presidenta en su primer mandato, en donde trato de entregar liquidez al sistema económico mediante bonos y otros tipos de ayudas a las empresas con el fin de motivar la inversión, sin embargo, debido a los graves daños generados por la crisis a los sistemas financieros, esta solución poco pudo ayudar y Chile paso de poseer una inflación de un 2,57% en el año 2006 a 7,82% en el año 2007 y 7,09% en el año 2008. En el caso del PIB, el país experimento un PIB de 3,5 para el año 2008 y un PIB negativo para el año 2009 de 1.6% siendo la segunda vez en el siglo XXI que el país presentará un PIB negativo con la crisis asiática 1999 y 2000 con -0,4%) (<http://www.si3.bcentral.cl>). En cuanto al desempleo, alcanzo un promedio de 9,6% durante el año 2009, muy cercanas a las presentadas en la crisis asiática (Daher, 2013).

En términos socio urbanísticos, se vivieron los siguientes fenómenos 1) Provocados por la inestabilidad del mercado, se frenaron los proyectos inmobiliarios, siendo las más afectadas aquellas que requerían grandes inversiones privadas no solo nacionales, bajando la oferta de bienes raíces. 2) Las altas restricciones crediticias frenaron la compra de viviendas de las personas existiendo una baja demanda 3) Sumado al fenómeno anterior, las altas tasas de desempleo provocaron que muchas personas perdieran sus propiedades.

4) Las altas tasas de interés generaron un aumento de la deuda en dividendos de las personas. Todos estos factores tienen como resultado final, en la desposesión de los bienes raíces de las personas y empresas (Daher, 2013).

6.2.4 Periodo de crecimiento entre 2013-2018

Luego de esto, como en todo fenómeno cíclico, existió un periodo de bonanza que elevó el crecimiento del país con un PIB de 4,7 como pico y de 3,1 en el 2013, sin embargo, luego de eso, el PIB desde el año 2014 al 2017 tendría un crecimiento promedio de 1 (<http://www.si3.bcentral.cl>). La explicación de esta desaceleración económica y niveles comparables a otras crisis fue nuevamente la falta de inversión en países donde se exporta el principal mineral del país, el cobre. China y otros numerosos países europeos frenaron la compra de este mineral provocando que el país sufriera las consecuencias que antes se describieron.

6.2.5 Estallido social y crisis pandémica

Sin embargo, desde mediados del año 2019, se presenta en el país una situación de turbulencia social provocada e impulsada por las desafortunadas declaraciones del gobierno de Sebastián Piñera, corrupción dentro del gremio de los empresarios, las alzas de los servicios básicos, jornada laborales extenuantes, bajos salarios entre otros muchos factores. Esto provocó que por meses se viera interrumpido el normal funcionamiento del comercio y transporte, en donde incluso en determinadas semanas se declarara toque de queda (restricción de la libre movilidad), acortando los horarios de trabajo. En cuanto a la repercusiones económicas, esto se vio rápidamente reflejado en el PIB, ya que volvió a contraerse a 0,9% y posterior a eso, la pandemia del coronavirus terminó por generar tasas de empleos muy baja, con PIB de crecimiento negativos y tasas de interés e inflación muy

altas generando un escenario propicio nuevamente para que se aumenten las deudas potenciando los embargos y remates de propiedades. Esta situación de turbulencia pareció calmarse en el ámbito social debido a que se generó la propuesta de una nueva constitución que pudiera dejar atrás la antigua generada en dictadura, ganando en el referéndum la opción de una nueva constitución. Aunque debido a dicho proceso, la incertidumbre que conlleva a dicho proceso también ha repercutido en la economía local.

Continuo a el estallido social y en paralelo al desarrollo de la nueva constitución, un nuevo fenómeno afectaría el normal funcionamiento de la economía del país. El coronavirus o Sars-Cov2 implicó una nueva problemática, una reducción de aforo en lugares públicos y privados, cuarentenas parciales o totales de ciertos territorios, reducción de movilidad entre otros. Por esta situación, el gobierno tomo medidas paliativas como bonos y retiros de las cuentas previsionales que fomentaron el crecimiento del país, aunque sumado a factores externos potenciaron la inflación posterior, teniendo entre los años 2019-2020 una inflación cercana a 3% y en el año 2021 sobre el 7% con un IPC (índice de precios del consumidor) entre un 8 y 11%, lo que indica que, en resumidas cuentas, el costo de vivir en el país se ha incrementado de manera constante(Figura1 y Figura2) (Ine,2022)(www.efe.com)

6.2.6 Apreciación general de los ciclos y sus efectos en el país

A modo de conclusión de la caracterización de los ciclos económicos, Chile ha pasado por distintas etapas y vaivenes, en donde se presentan fases de crecimiento económico que desencadenan en una mayor cantidad de inversión, aumento de construcciones, baja inflación y bajas tasas de interés que ayudan a aprovechar la nueva inversión sobre todo en ámbitos inmobiliarios, por otro lado encontramos fases de desaceleración y contracción que desencadenan en una alta inflación, baja inversión, mercados más proteccionistas, paralización de proyectos inmobiliarios y un aumento en las tasas de interés que es la expresión más cercana a la población en general, ya que aumenta los dividendos

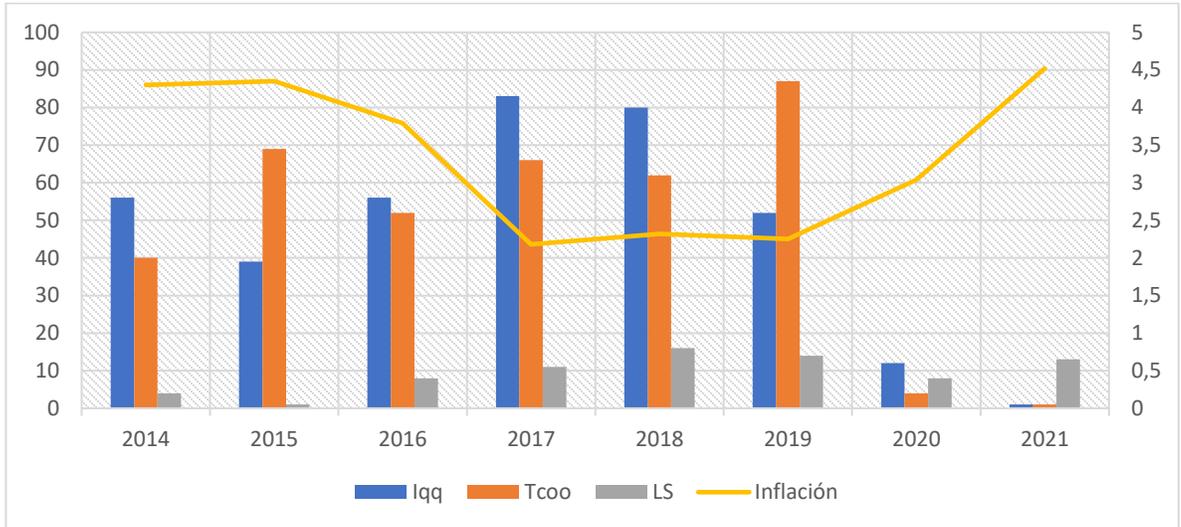
requeridos para el pago de las cuotas crediticias, generando que 1) La población deje de invertir en propiedades o bienes raíces 2) que la población que ya había invertido en los bienes raíces previo a las crisis se vean perjudicadas por el aumento de las tasas de interés lo que conlleva a un aumento en el pago de los dividendos que sumado a la pérdidas de empleos aumentan la perdida de las propiedades o desahucios inmobiliarios.

Figura 1: Créditos Hipotecario vs Inflación 2013-2021



Fuente: Elaboración propia en base a los datos obtenidos en boletín anual INE

Figura 2: Remates vs inflación 2014-2021



Fuente: Elaboración propia en base de los datos obtenidos en BCN, boletín concursal y económicos.

Tabla 2 Índices económicos en el periodo estudiado.

Año	Desempleo	Inflación
2014	6,4	4,3
2015	6,4	4,35
2016	6,6	3,79
2017	6,9	2,18
2018	7,3	2,32
2019	7,2	2,25
2020	10,6	3,04

2021	9,1	4,52
------	-----	------

Fuente: Elaboración propia en base de los datos obtenidos en BCN

VII. RESULTADO DE LOS REMATES DE BIENES INMUEBLES EN LAS CONURBACIONES DE IQUIQUE-PADRE LAS CASAS, LA SERENA-COQUIMBO Y TEMUCO-PADRE LAS CASAS.

Cada conurbación estudiada posee características propias, dada desde su fundación, sus orígenes demográficos, la fuente económica predominante inclusive políticas gubernamentales o conflictos armados. Debido a su diversidad, es menester analizarlas cada una de ellas, para comprender el proceso de manera integro y así entender los procesos que se desarrollan en las ciudades medias y no centrar su estudio solo en las ciudades metropolitanas.

7.1 Región de Tarapacá- Conurbación Iquique-Alto Hospicio

7.1.1 Antecedentes históricos de la conurbación

Esta conurbación del norte grande del país compuesta por las ciudades de Iquique y Altos Hospicio, esta conurbación posee interesantes características geográficas ya que sus límites son bien demarcados por las características naturales del lugar. Se encuentra rodeado por el desierto tanto en el Norte, Este y Sur, al Oeste con el Océano Pacifico. Es una ciudad puerto con una zona franca que alberga un gran comercio; su economía depende de la minería que ha posibilitado un desarrollo importante de la ciudad.

La ciudad de Iquique es fruto de la industria salitrera, esta lo talló de tal manera que fuera funcional a la industria y su desarrollo. Su configuración inicial es algo simple, pero que para su tiempo fue efectiva. En cuanto a infraestructura, desde la salitrera se crearon redes ferroviarias para transportar la cotizada mezcla de nitratos (salitre) que se descargaban en

el puerto para ser transportados a los distintos lugares del mundo, por lo que se puede entender que más que una ciudad puerto, fue una ciudad salitrera que ocupaba el puerto de manera incesante. Este mismo desarrollo minero y de explotaciones salariales motivaron a que en la región se presentaran los primeros partidos políticos de izquierda de índole de reivindicación minera mediante sindicatos además de la tristemente conocida historia de la matanza de Santa María en respuesta al incipiente y popular clamor popular de la regulación en pro de una minería con mejores condiciones laborales (Guerrero, 2007).

Entre 1993 al 2020, la conurbación se posiciona como la novena conurbación que más ha crecido en cuanto a hectáreas construidas, creciendo su superficie en 2088 hectáreas llegando en su totalidad para el año 2020 de 3.531 hectáreas.

En este sentido, en 1993 Iquique como comuna paso de 1338, 4 ha a 1803, 3 ha a 2002, lo que representa un crecimiento del 34,8% y desde 2002 a 2011, creció a 1897,8 Ha creciendo un 5,26%. Por su parte, Alto Hospicio en el primer periodo comprendido entre 1993 a 2002, paso de 104,3 Ha a 822,6 Ha, esto es un 688% de crecimiento, situación que, en otro periodo, entre 2002 a 2011 crecería de 822,6 Ha a 1074,3 lo que es un 30,6% de crecimiento (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2021). Por cierto, que este crecimiento abultado en los últimos años de Alto Hospicio se explica por la saturación urbanística que posee Iquique, en donde debido al atractivo turístico, el comercio de la zona franca y la minería favorecieron la migración tanto chilena como extranjera a la ciudad. Una vez saturada urbanísticamente hablando, no hubo otro remedio que comenzar a densificar el poblado adyacente más cercano, Alto Hospicio. Esto explica los orígenes del crecimiento explosivo de los últimos 40 años de la comuna, que en sus comienzos se alzaba como una especie de "chimba" o periferia de la comuna de Iquique, caracterizada por poseer población con altos índices de vulnerabilidad y escasa de servicios, campamentos y viviendas irregulares. Hoy, esta situación ha ido mejorando paulatinamente en grandes rasgos, sobre todo con una presencia importante de servicios como centros de cargas de combustibles, abastecimiento de suministros, entidades financieras, servicios fúnebres,

servicios de esparcimiento, un mayor aumento de infraestructura vial, aunque siguen persistiendo los bajos niveles de calidad de vida y la vulnerabilidad de sus habitantes.

7.1.2 Datos demográficos de la Conurbación

Tabla 3: Datos demográficos de la Conurbación

Superficie (KM2)	% en la superficie nacional	Población (Hab)	% en la población nacional	Densidad (Hab/km2)	Mujeres/Hombre (%)
2815	0,39	299843	1,71	134,1	49,2 M 50,8 H

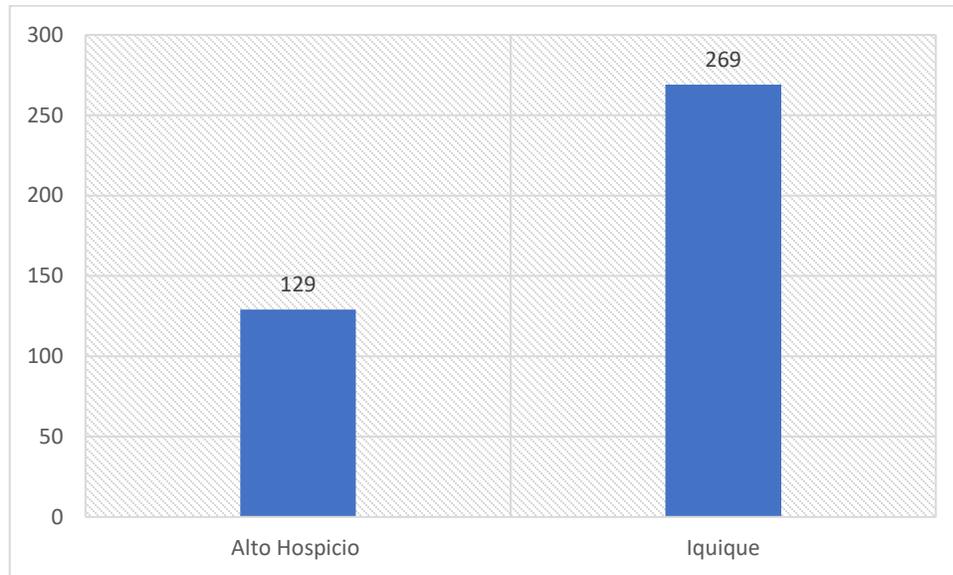
Fuente: Instituto nacional de estadísticas INE, 2017

7.1.3 Comportamiento de los desahucios en la conurbación

En cuanto a temas urbanos, los bienes raíces de la conurbación de Iquique-Alto Hospicio, se organizan en 3 grandes grupos, siendo las propiedades: casa, departamento y parcela o sitio. En este sentido, los bienes inmuebles que más tuvieron remates fueron los departamentos con 213. En segundo lugar, las casas con 179 viviendas de tipo casa y en último lugar, con 4 parcelas o sitios.

De la ubicación de estos inmuebles, se recoge que, 266 propiedades rematas se encuentran en la comuna de Iquique y, por otro lado, 130 viviendas en la comuna de Alto Hospicio.

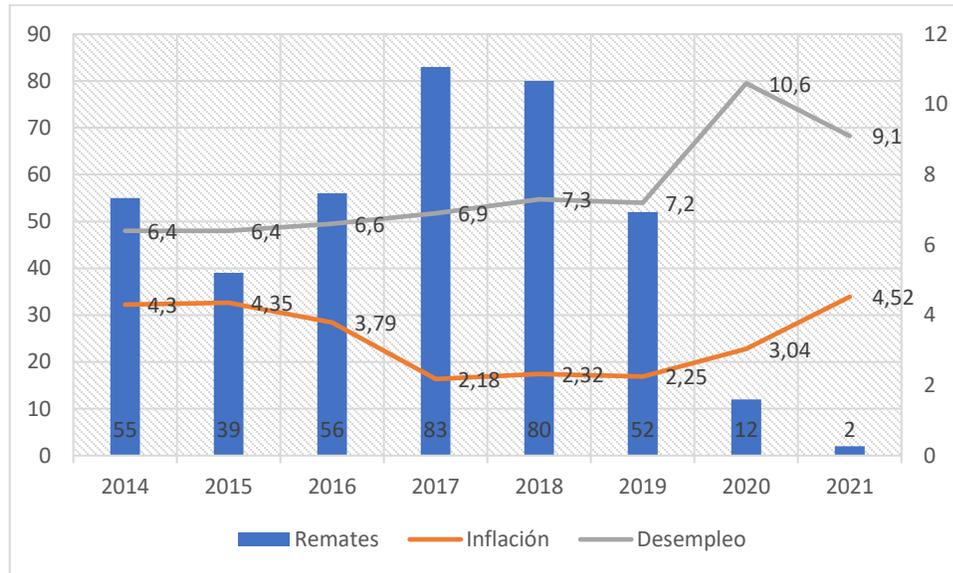
Figura 3: Remates disgregados por comuna de la conurbación de Iquique-Alto Hospicio



Fuente: Elaboración propia en base de los datos obtenidos de boletín concursal y económicos del Mercurio

En cuanto al comportamiento de los remates de la conurbación y las variables económicas de la inflación y desempleo, se puede establecer que no es correlativo en la conurbación, situación que se analizará en el siguiente apartado.

Figura 4: Inflación y desempleo vs remates en la conurbación de Iquique-Alto Hospicio (2014-2021)

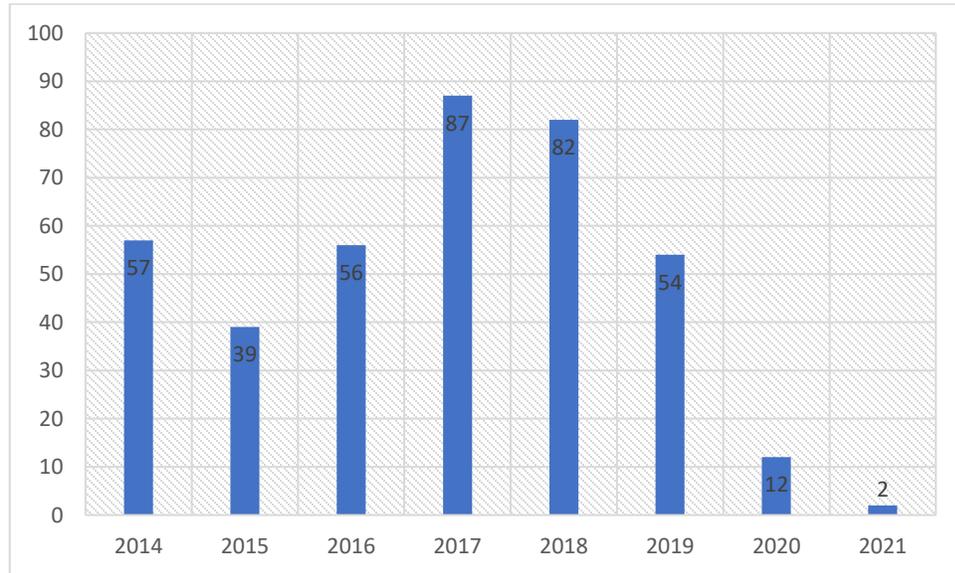


Fuente: Elaboración propia en base de los datos obtenidos en BCN

En cuanto a la periodicidad de los remates, se encuentra que estos no han sido la misma cantidad a través de los años, presentando un pico del periodo estudiado en el año 2017 con 87 remates seguido por el año continuo el 2018 con 82 remates. El resto de los años se pueden visualizar en el siguiente grafico:

En la conurbación Iquique-Alto Hospicio se presentan los remates judiciales y concursales en distinta proporción según el año de estudio. En este caso particular, la conurbación presenta una evolución en respuesta a esta manifestación de la economía. Los años que más se presentaron remates en Iquique-Alto Hospicio fueron el año 2017 con 22,4 % y el año 2018 con 22,7 %. Por el contrario, los años que menos desahucios se presentaron, encontramos el año 2021 y el año 2020.

Figura 5: Año de los remates efectuados en la conurbación de Iquique-Alto Hospicio



Fuente: Elaboración propia en base de los datos obtenidos de boletín concursal y económicos del Mercurio

7.1.4 Perfil del deudor o persona deudora

Edad, rangos etarios y sexo

En la conurbación se encuentra que el rango etario que más perdieron bienes raíces es el rango de edad entre los 40 a los 49 años con 208 personas, de las cuales 153 son hombres y 55 mujeres, en donde 156 personas del total son de Iquique y 52 de Altos Hospicio. El resto de los rangos presentes se visualizan en la siguiente tabla:

Tabla 4: Rangos etarios presentes en la conurbación de Iquique-Alto Hospicio

Rango	Cantidad	Masculino	Femenino	AH	IQQ
17 o menos	5	5	0	2	3
29 a 18	3	3	0	0	3
39 a 30	71	49	22	27	44
49 a 40	208	153	55	52	156
64 a 50	79	63	16	22	57

Fuente: Biblioteca del Congreso Nacional

Por su parte, en términos binarios, se identificó cual era el sexo de los fallidos, dándose una clara superioridad de casi 3 veces en donde el sexo masculino supera al sexo femenino en la pérdida de propiedad con 282 y 84 personas respectivamente.

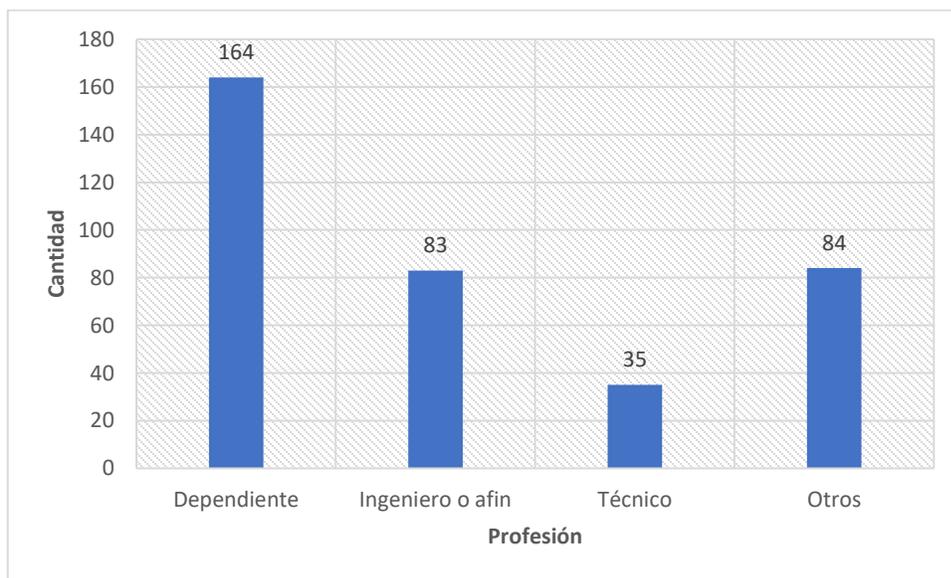
Por su parte, la naturaleza de los deudores se pueden encontrar las personas naturales (quienes no poseen asociado un giro comercial en la compra del bien raíz) y empresas que realizaron la compraventa del bien raíz mediante el giro comercial. En ese sentido, las personas de naturaleza natural fueron 372 personas en cambio de naturaleza empresa fueron 17 en la conurbación.

7.1.5 Perfil profesional de los deudores

En este ámbito, el perfil de los deudores en primer lugar, según las actas de demanda y las escrituras realizadas en donde se expresa la profesión, lo ocupan aquellas personas cuyo

oficio no es determinado, que son aquellas personas que trabajan de manera dependiente de un empleador con 164 personas, en segundo lugar, se encuentran los ingenieros (independiente de su especialización) con 83 personas y por último a los técnicos (sin importa su especialización) con 35 personas.

Figura 6: Perfil de los deudores de la conurbación Iquique-Alto Hospicio



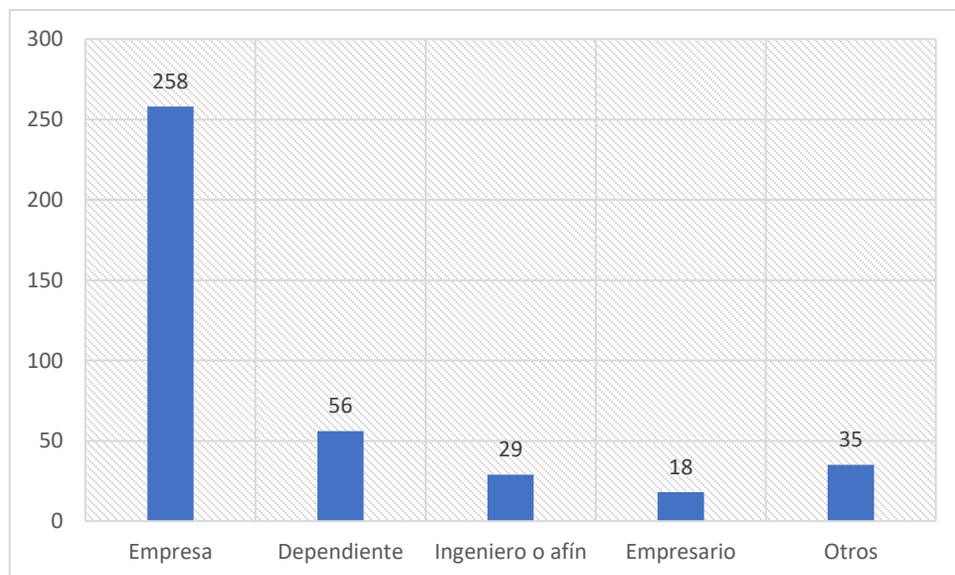
Fuente: Elaboración propia en base de los datos obtenidos de boletín concursal y económicos del Mercurio

7.1.6 Adjudicatario de los bienes inmuebles o raíces

En cuanto a los adjudicatarios de los bienes raíces rematados, fueron en su mayoría por empresas con 258 adjudicaciones lo que representa el 66% del total de las adjudicaciones de la conurbación, luego en segundo lugar, fue seguido por las personas naturales de

índole ‘dependiente’, que son aquellas que poseen un trabajo no calificado con 47 adjudicaciones lo que representan un 12,4 % de las adjudicaciones de la conurbación.

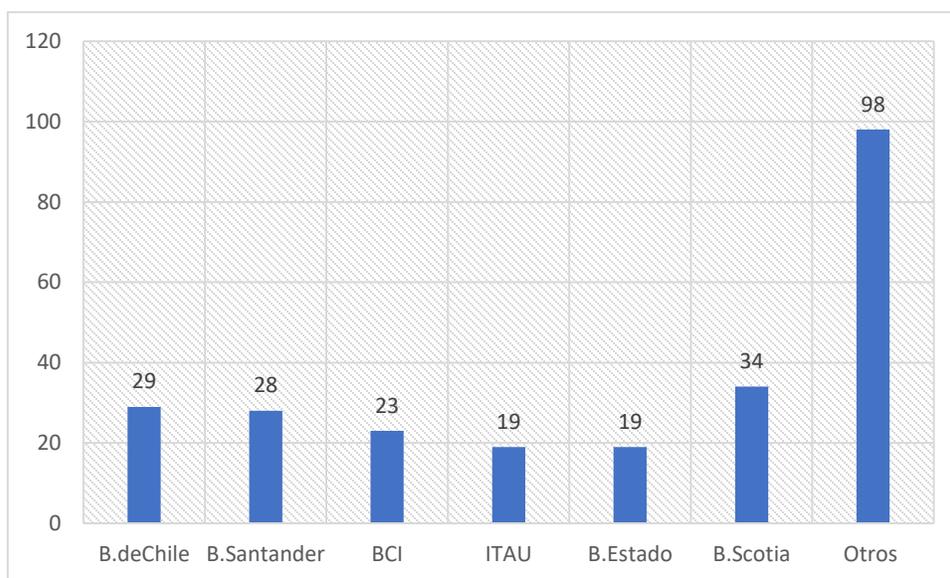
Figura 7: Profesiones u oficios de los adjudicatarios de los bienes raíces de la conurbación Iquique-Alto Hospicio



Fuente: Elaboración propia en base de los datos obtenidos de boletín concursal y económicos del Mercurio

De esas empresas que se adjudicaron los bienes raíces, se encuentra en el desglose, los nombres de las principales entidades bancarias que participaron de esos procesos, en todas las mayores adjudicaciones fueron por parte de entidades bancarias, en donde se muestra que el primer lugar lo obtuvo el banco Scotiabank con 34 adquisiciones. Tomar en cuenta que el banco Scotia (ex Scotiabank compró a BBVA), por lo que, en estricto rigor, las adquisiciones del banco Scotia son la sumatoria entre el ex banco BBVA y Scotiabank. En segundo lugar, es seguido por el Banco de Chile y el banco Santander.

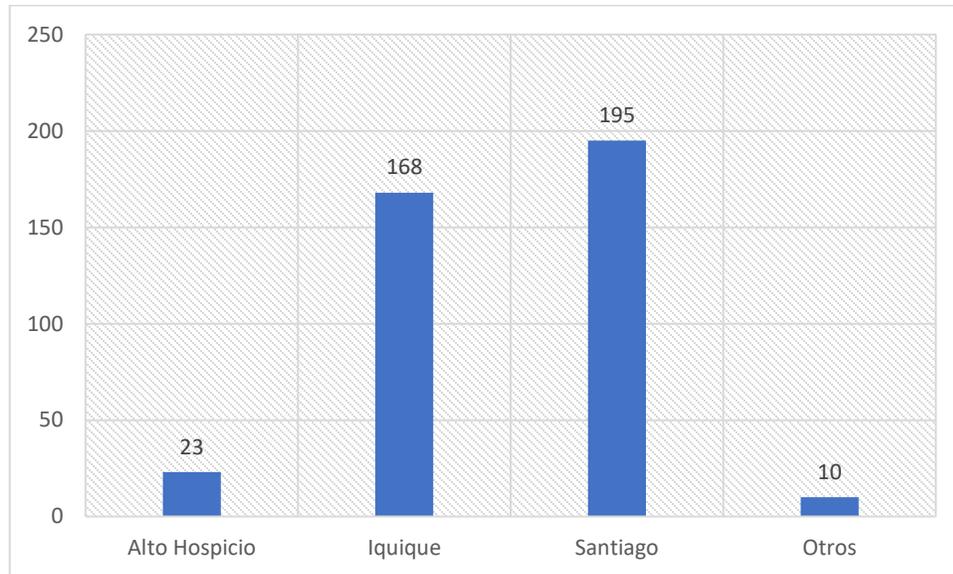
Figura 8: Empresas adjudicatarias de los bienes raíces en la conurbación Iquique-Alto Hospicio



Fuente: Elaboración propia en base de los datos obtenidos de boletín concursal y económicos del Mercurio

En cuanto a la residencia de los adjudicatarios, encontramos que 195 empresas y personas naturales corresponden a personas que viven en la comuna de Santiago Centro o que tienen su domicilio o casa matriz en dicha comuna. En segundo lugar, con 168 personas o empresas, residen habitualmente en la comuna de Iquique perteneciente a la conurbación.

Figura 9: Comuna de residencia de los adjudicatarios de los bienes raíces en la conurbación Iquique-Alto Hospicio

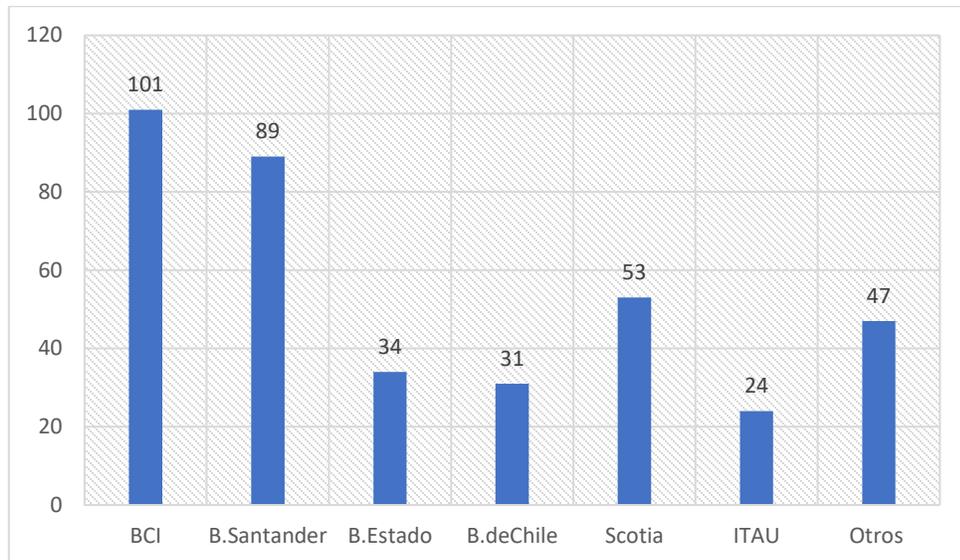


Fuente: Elaboración propia en base de los datos obtenidos de boletín concursal y económicos del Mercurio

Por otro lado, en términos de demandas judiciales y concursales por los préstamos hipotecarios o de consumo que terminaron en satisfactoriamente para ellos en remates de los bienes de los deudores. En este sentido, el banco que más demandas presento fue el BCI o Banco de Créditos e Inversiones. En segundo lugar, con 89 demandas que interpuso, se encuentra el Banco Santander y en tercer lugar el banco Scotia.

7.1.7 Demandantes y montos de demanda y adjudicación.

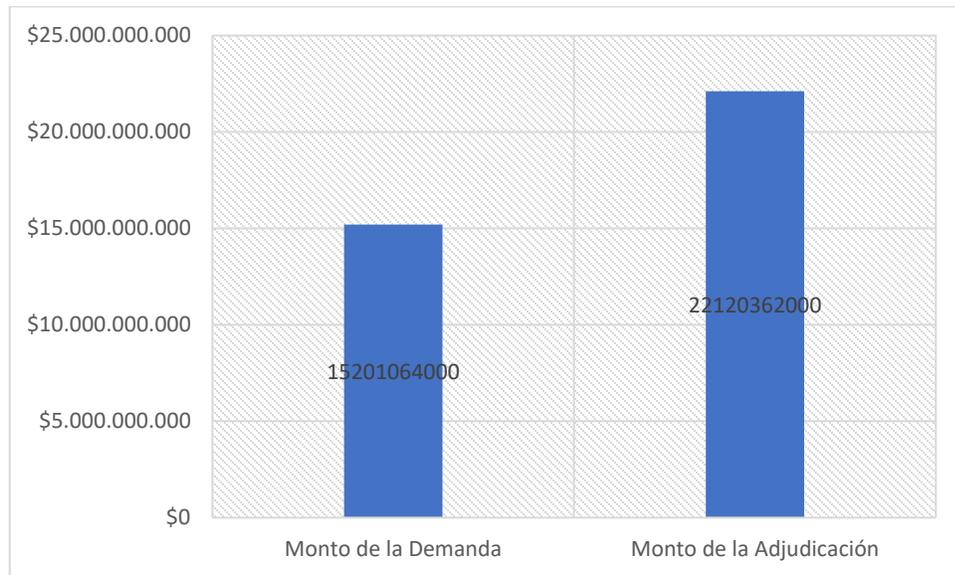
Figura 10: Entidades o personas naturales que presentaron demandas en la conurbación de Iquique-Alto Hospicio



Fuente: *Elaboración propia en base de los datos obtenidos de boletín concursal y Económicos del Mercurio*

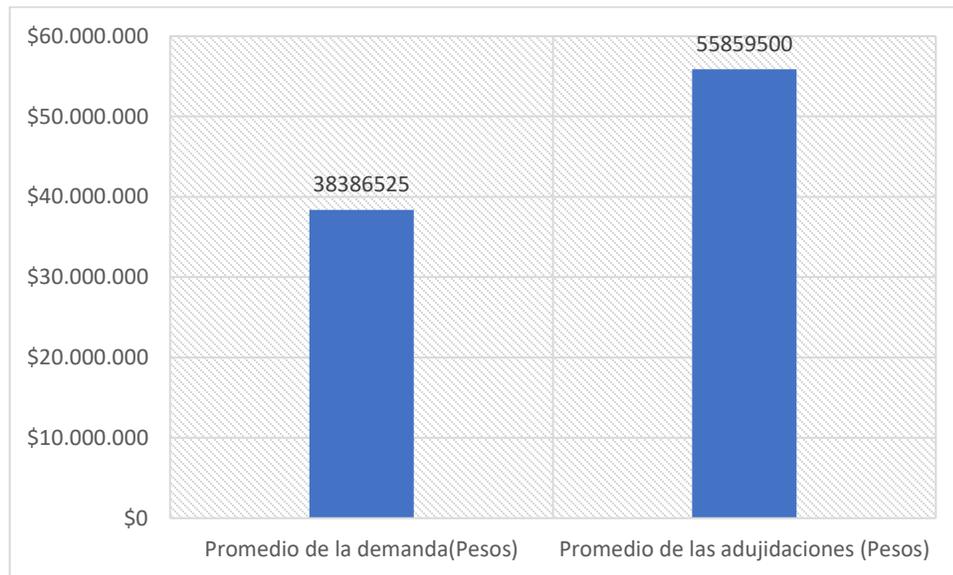
En cuanto a los montos de las demandas, estas alcanzan la suma 15.201.064.000 millones de pesos, monto menor comparado a la recaudación de los montos de adjudicación que alcanzaron los 22.120.362.000 millones de pesos, por lo que en promedio de los montos de las 396 demandas es, 38.386.525 pesos y los montos recaudados de los procesos de quiebra fueron 55.859.500 pesos.

Figura 11: Montos de las demandas impuestas y montos recaudados de los remates de los bienes raíces en la conurbación Iquique-Alto Hospicio



Fuente: Elaboración propia en base de los datos obtenidos de boletín concursal y económicos del Mercurio

Figura 12: Promedio de los montos de los procesos de quiebra en la demanda y adjudicación de los bienes raíces en la conurbación Iquique-Alto Hospicio



Fuente: Fuente: Elaboración propia en base de los datos obtenidos de boletín concursal y económicos del Mercurio

7.2 Región de Coquimbo, conurbación de La Serena-Coquimbo

7.2.1 Antecedentes históricos

La conurbación de Gran La Serena corresponde a la unión entre las dos comunas más grande litorales de la región. Estas son la antiquísima comuna de Coquimbo y la longeva ciudad de La Serena, siendo fundadas en los inicios de la capitanía de Chile, esto es en el año 1544, siendo la segunda ciudad más antigua de Chile cuyo propósito era una ciudad de paso hacia el virreinato del Perú. (Concha, 1871).

Ya en el siglo XX y el siglo XXI, la cuarta región se volvería un atractivo turístico de gran importancia gracias a las bondades del clima y sus fabulosas playas que albergan la región, además de la misma razón que anteriormente fue fundada, la región debido a su cercanía a la capital (4,5-6 hrs) atrajo a muchos capitalinos a sus tierras. Sectores como Tongoy,

Guaqueros, Totalillo, Las tacas, La Herradura, Serena Golf en la costa y Ovalle, Valle del Elqui, Limarí y Choapa en los interiores. Estos lugares, concentrarían la atención de los grupos inmobiliarios que vieron en estas localidades una gran posibilidad de rentabilidad y plusvalía. Por otro lado, en las ya establecidas ciudades de Coquimbo y La Serena, en el siglo XXI se vio sus expansiones urbanas de manera constante, densificando el centro, construyendo en zonas costeras grandes edificios y sectores residenciales en los sectores oriente como Cerro Grande y San Joaquín (Aguirre, Olivares & Orellana, 2018). Coquimbo no se quedaría atrás, la densificación se centraría en la playa Herradura, Sindempart y Peñuelas. Todo este desarrollo inmobiliario fue de la mano de la creación de distintos servicios como; restaurantes, casinos, centros de diversión nocturna, hospitales, clínicas, barrios estudiantiles entre otros muchos servicios presentes en la zona.

Además de esto, la región se erige con un renovado puerto que incluso, debido a la saturación o paros de los puertos de Valparaíso y San Antonio, Coquimbo ha albergado a grandes cruceros de orígenes europeos y ha posibilitado el desembarque de grandes cargas como automóviles.

Tabla 5: Datos demográficos de la Conurbación La Serena-Coquimbo

Superficie (KM2)	% en la superficie nacional	Población (Hab)	% en la población nacional	Densidad (Hab/km2)	Mujeres/Hombre (%)
3.331	0,43	457.586	2,61	106,1	51,3 M 48,7 H

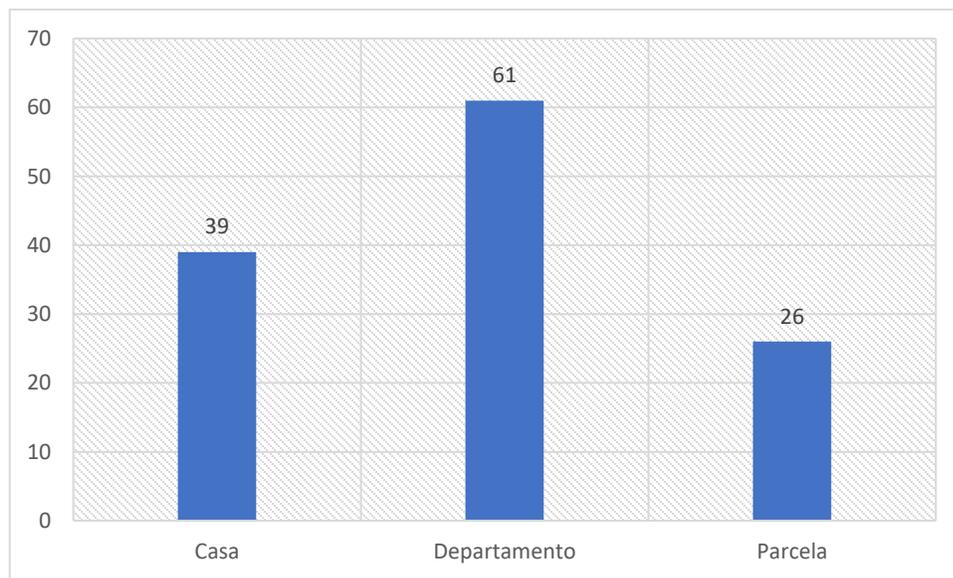
Fuente: Instituto nacional de estadísticas INE, 2017

7.2.2 Perfil de los desahucios en la conurbación La Serena-Coquimbo

En el perfil de los bienes inmuebles de la conurbación, podemos encontrar que, de todos los procedimientos, 61 inmuebles corresponden a los bienes inmuebles de tipo Departamento, seguido por las casas con 39 incautaciones y por último 26 parcelas o sitios.

En la conurbación de La Serena-Coquimbo, los desahucios se comportan de manera distinta en cuanto a magnitud, en la comuna de La Serena se produjeron entre 2014 y el 2021 la cantidad de 71 remates de propiedades en contrapartida, en la comuna de Coquimbo se desarrollaron 55 remates de bienes raíces.

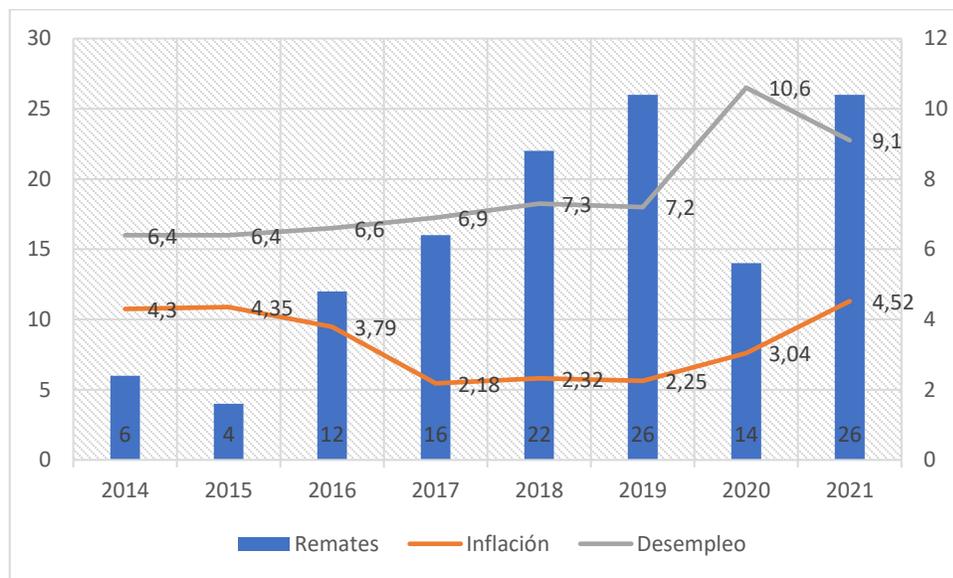
Figura 13: Tipo de inmuebles rematados en la conurbación de La Serena-Coquimbo



Fuente: Elaboración propia en base de los datos obtenidos de boletín concursal y económicos del Mercurio

El comportamiento de las variables macroeconómicas pareciera que no indican una correlación entre el aumento de remates y el aumento de la inflación y desempleo.

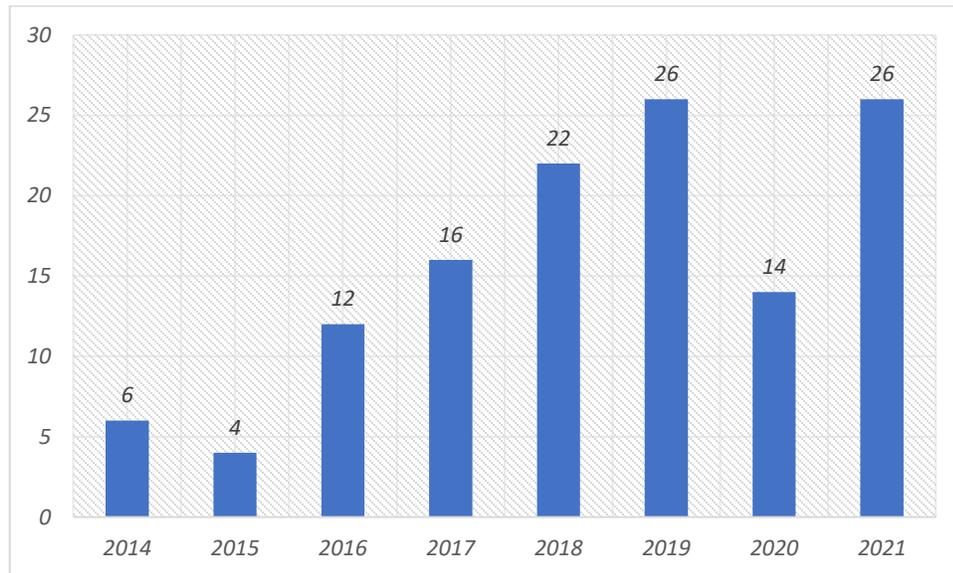
Figura 14: Inflación, desempleo y remates en la conurbación de Iquique-Alto Hospicio



Fuente: Elaboración propia en base a los datos obtenidos en el boletín concursal, económicos de El Mercurio y el INE

En cuanto a los remates disgregados en los distintos años del periodo estudiado, encontramos que hay dos años que presentan el pico de recurrencia. Estos años son 2021 y 2019 ambos con 26 remates cada uno, el resto de los años, se presentan a continuación:

Figura 15: Año de los remates efectuados en la conurbación de La Serena-Coquimbo



Fuente: Elaboración propia en base de los datos obtenidos de boletín concursal y económicos del Mercurio

7.2.3 Perfil de los deudores naturales

Edad y rango etario

En la conurbación, existen dos rangos con las mayores pérdidas de bienes inmuebles, en primer lugar, se encuentra el rango comprendido entre los 64 a 50 años con 44 personas y en segundo lugar el rango de 49 a 40 años con 43 personas. Además, en el rango de 64 a 50 años, 38 pertenecen al sexo masculino y 11 al sexo femenino.

En cuanto a ese mismo rango, 31 personas que perdieron sus bienes son de La Serena y 24 de Coquimbo.

Tabla 6: Rangos etarios presentes en la conurbación Coquimbo-La Serena

Rango	Cantidad	Masculino	Femenino	LS	CQBO
17 o menos	0	0	0	0	0
29 a 18	2	0	2	4	0
39 a 30	26	20	5	10	9
49 a 40	43	35	8	22	15
64 a 50	44	38	11	31	24
65 o mas	12	7	0	4	7

Fuente: Elaboración propia según los datos obtenidos en la Biblioteca del Congreso Nacional

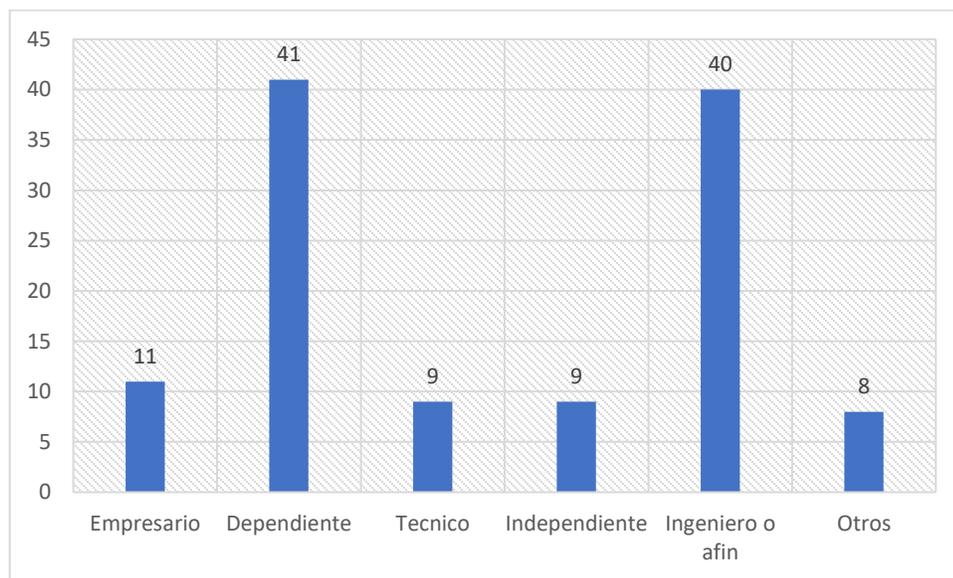
En cuanto al sexo de los deudores, encontramos que la primera mayoría corresponden a las personas que se identifican con el sexo masculino con él, siendo 82 personas. Por el otro lado, 36 personas del sexo femenino perdieron sus bienes.

En cuanto a la naturaleza de los deudores, 118 de los remates que se realizaron en la conurbación pertenecen a personas naturales (sin un giro comercial) y solo 8 a empresas que se declararon en quiebra que poseían bienes raíces con el Rut de la empresa en demandada.

7.2.4 Perfil profesional de los deudores

En este sentido, el perfil de los deudores que más se repitió, es el de las personas dependientes (aquellas sin profesión y que trabajan para una empresa o persona) con 41 personas, en segundo lugar, con 40 personas se identificaron con algún tipo de ingeniería en su base de estudios, el resto de los oficios o profesiones se muestran a continuación:

Figura 16: Perfil profesional de los deudores de la conurbación La Serena-Coquimbo

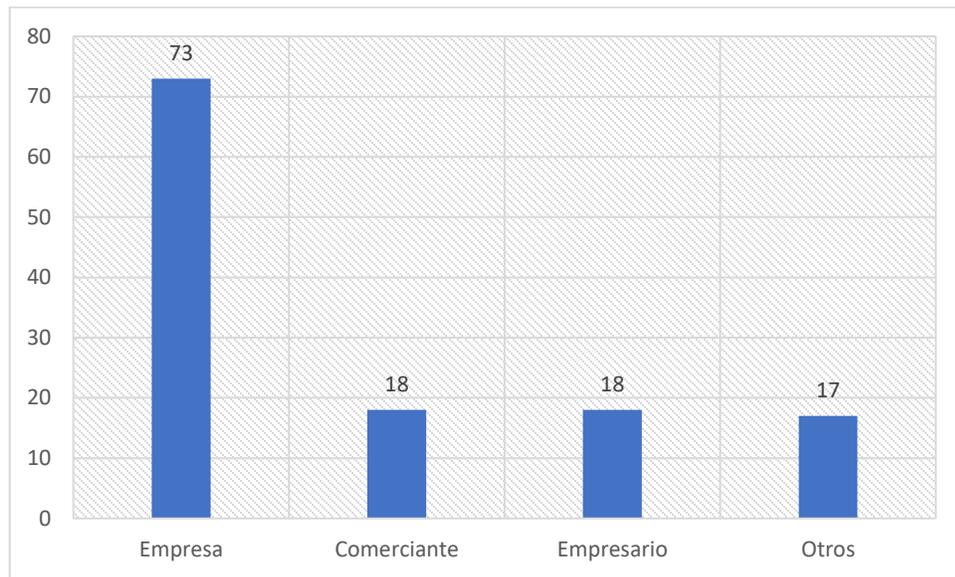


Fuente: Elaboración propia en base de los datos obtenidos de boletín concursal y económicos del Mercurio

7.2.5 Adjudicatarios de los bienes inmuebles o raíces

Los adjudicatarios de los bienes inmuebles en subastas en la conurbación fueron en su primera mayoría las empresas con 73 adquisiciones. El resto de los adjudicatarios se reparten entre empresarios, comerciantes y otros.

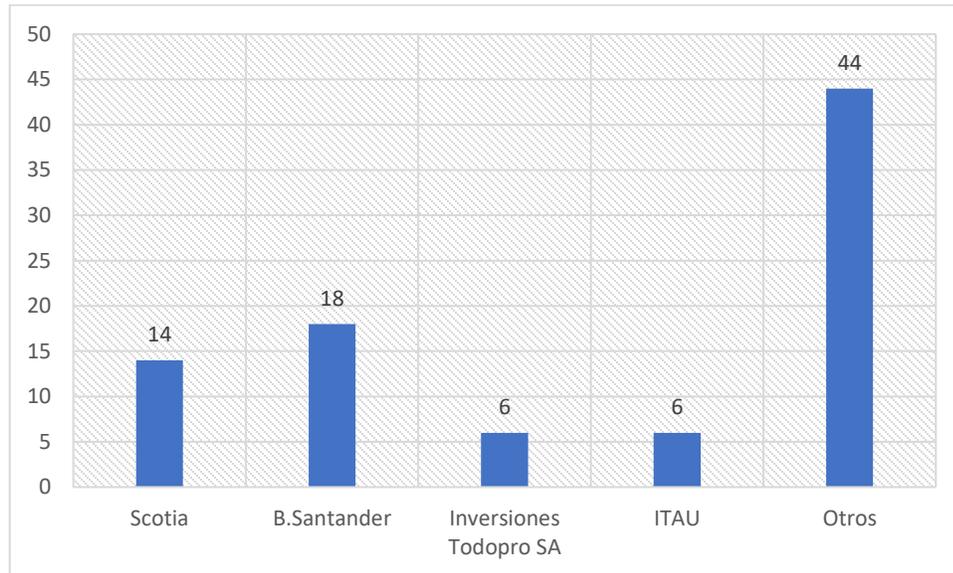
Figura 17: Profesiones u oficios de los adjudicatarios de los bienes raíces de la conurbación La Serena-Coquimbo



Fuente: Elaboración propia en base de los datos obtenidos de boletín concursal y económicos del Mercurio

En cuanto a las empresas que mayores adjudicaciones presentaron, encontramos que con 18 adjudicaciones se encuentra el banco Santander y el banco Scotiabank con 14 bienes raíces adjudicados a cargo de sus créditos.

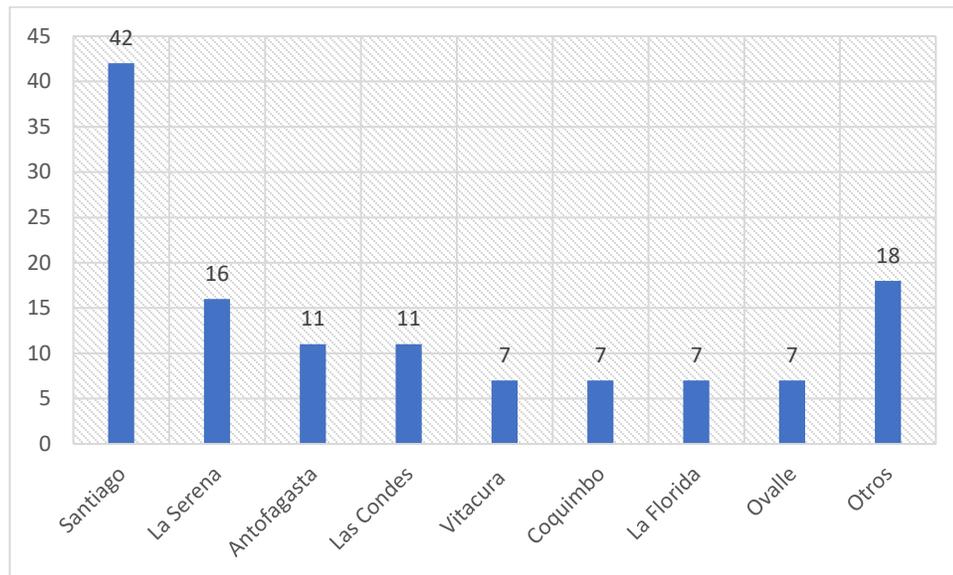
Figura 18: Empresas adjudicatarias de los bienes inmuebles de La Serena-Coquimbo



Fuente: Elaboración propia en base de los datos obtenidos de boletín concursal y económicos del Mercurio

En cuanto a la residencia de los adjudicatarios de los remates en la conurbación, se encuentra que 42 personas y empresas son de la comuna de Santiago y 16 de La Serena, el resto se reparte entre las comunas de Antofagasta, Las Condes, Vitacura, Coquimbo, La Florida, Ovalle entre otras.

Figura 19: Comunas de residencia de los adjudicatarios de los bienes raíces en la conurbación La Serena-Coquimbo



Fuente: Elaboración propia en base de los datos obtenidos de boletín concursal y económicos del Mercurio

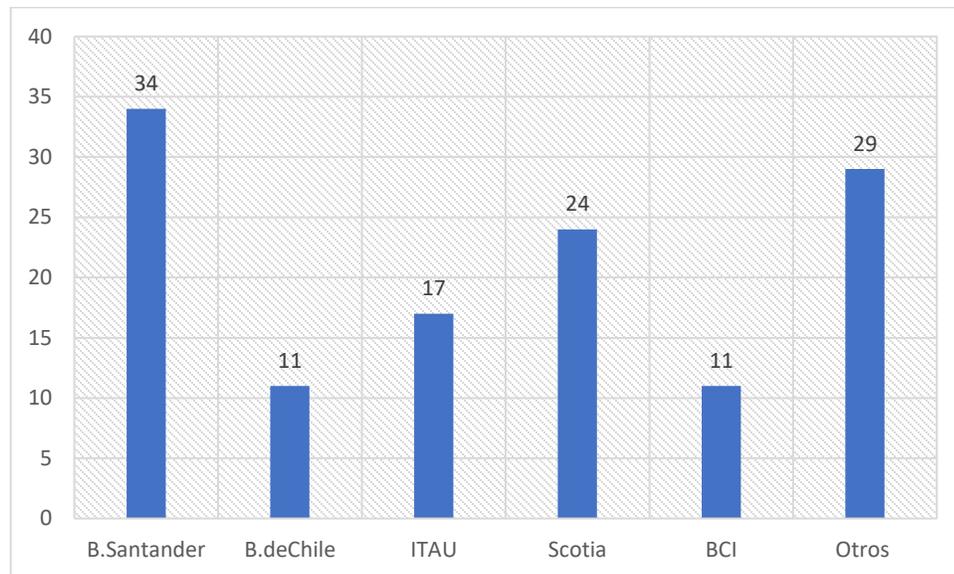
7.2.6. Demandantes, montos de demanda y adjudicación

En la profesión de los adjudicatarios, encontramos lo siguiente: Las empresas participan en 88 adjudicaciones de los bienes en la conurbación, por otro lado, en las personas naturales encontramos que los comerciantes y los ingenieros con 10 adquisiciones cada uno, el resto se reparte entre personas dependientes, empresarios y otros.

7.2.7 Demandantes en las causas civiles

En cuanto al perfil de los demandantes que comenzaron los juicios por montos impagos de distinta índole (consumo, hipotecario, servicios prestados etc.), se encuentra que el Banco Santander es el que realizó mayor demandas civiles en cuanto a remates de bienes con 34, luego seguido con 24 el banco Scotia. Otras participaciones menores se encuentran el banco de Chile y el BCI entre otras.

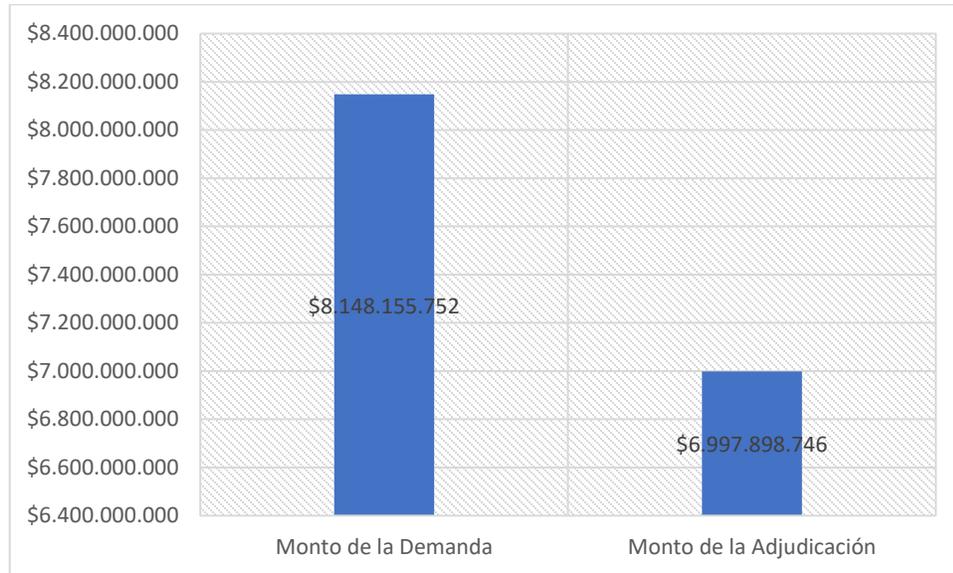
Figura 20: Entidades o personas naturales que presentaron demandas en la conurbación de La Serena-Coquimbo



Fuente: Fuente: Elaboración propia en base de los datos obtenidos de boletín concursal y económicos del Mercurio

En cuanto a los montos alcanzados en las demandas civiles, encontramos que en total en la adjudicación se pudo recaudar 6.997.898.746 en cambio, las demandas alcanzan los 8.148.155.752, lo que indica que las recaudaciones fueron menores que las deudas alcanzadas por los usuarios de los préstamos en casi 1.200.000.000 de pesos.

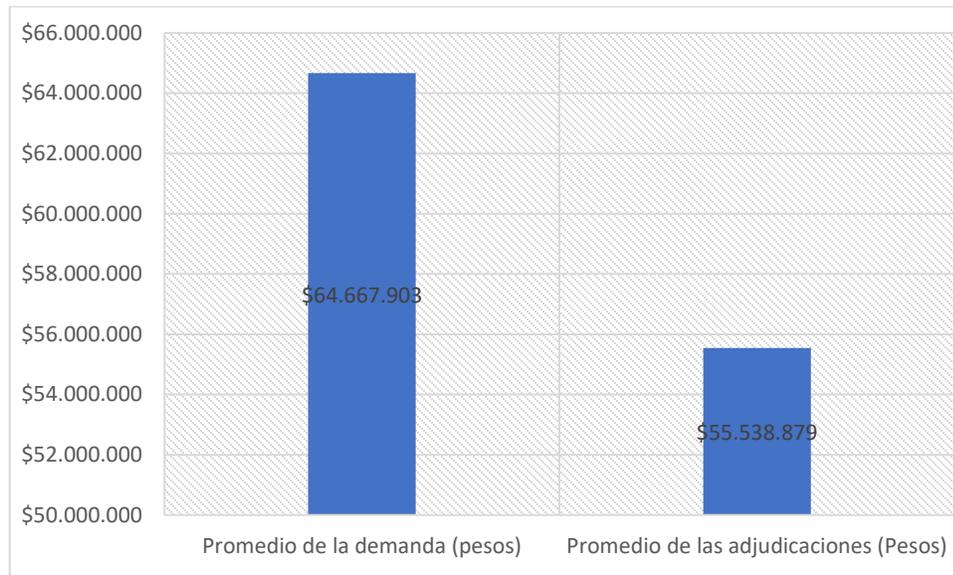
Figura 21: Montos de las demandas impuestas y montos recaudados de los remates de los bienes raíces en la conurbación La Serena-Coquimbo



Fuente: Fuente: Elaboración propia en base de los datos obtenidos de boletín concursal y económicos del Mercurio

Si se realiza un cálculo promedio, entre la cantidad total de montos recaudados y demandas con la cantidad de viviendas rematadas, encontramos que cada vivienda rematada tuvo una demanda de, 64.667.903 y una recaudación de 55.538.879 millones de pesos.

Figura 22: Promedio de los montos de los procesos de quiebra tanto en la demanda como en la adjudicación de los bienes raíces en la conurbación de La Serena-Coquimbo



Fuente: Fuente: Elaboración propia en base de los datos obtenidos de boletín concursal y económicos del Mercurio

7.3 Región de la Araucanía- Conurbación: Ciudades de Temuco y Padre Las Casas

7.3.1 Antecedentes históricos

La región en general posee una historia bastante convulsionada debido al constante conflicto entre etnias originarias como los mapuches contra los colonos españoles y luego de grupos extremistas que se enfrentan al estado chileno.

A principios del siglo XX, se presenta los primeros cambios importantes en términos sociodemográficos, en primer lugar, se instalan colonos alemanes en sectores céntricos de

la comuna de Temuco y otro grupo se instalaría en las zonas rurales de la misma comuna en distintos fundos a orillas del río Cautín, lo que provocaría los actuales conflictos armados por la ocupación de tierras que poseen carácter ancestral por parte de los mapuches (Rojo, Alvarado, Olea & Salazar, 2020).

En cuanto a su demografía, esta se ha visto en un constante crecimiento, pasando de poseer en el año 1982 189.994 habitantes a 282.415 para el año 2017 (Según Censos históricos). Siendo una de las comunas que más crecimiento ha presentado a nivel país proveyendo que se produzca la conurbación con su comuna vecina de Padre Las Casas. Según el Censo del año 2017, la conurbación posee 311635 habitantes siendo la octava conurbación más grande del país o la quinta conurbación sin tomar las 3 principales áreas metropolitanas (MINVU, 2018).

Tabla 7: Datos demográficos de la conurbación Temuco-Padre Las Casas

Superficie (KM2)	% en la superficie nacional	Población (Hab)	% en la población nacional	Densidad (Hab/km2)	Mujeres/Hombre (%)
929, 5	0,4	358.541	2,04	801,7	44,13 M 55,87 H

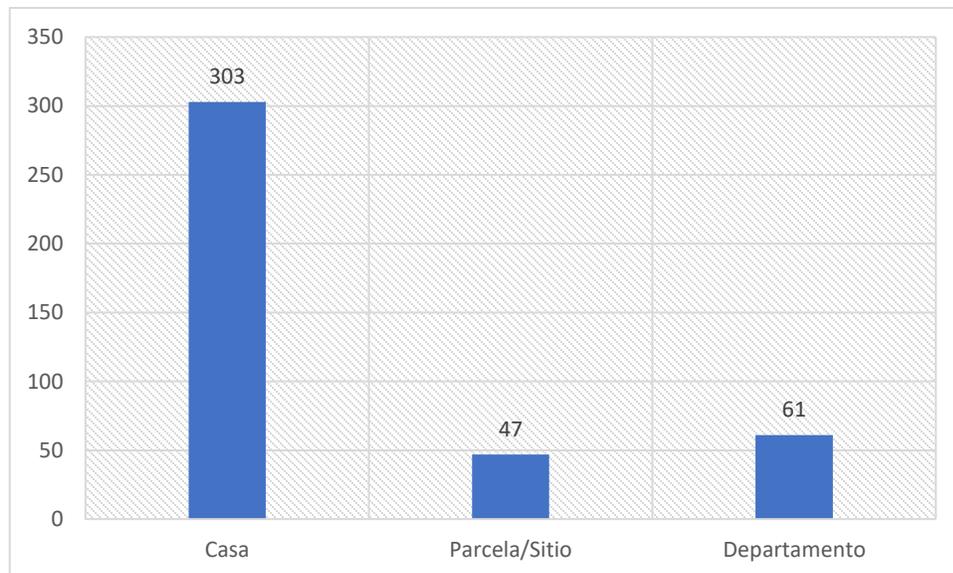
Fuente: Instituto nacional de estadísticas INE, 2017

7.3.2 Perfil de los desahucios en la conurbación

En cuanto a la cantidad de bienes inmuebles rematados, se encuentra que en la conurbación Temuco-Padre Las Casas posee 303 propiedades correspondientes al bien inmueble de tipo casa, 61 propiedades tipo departamentos y 47 tipo parcelas/sitio.

La conurbación por su parte se encuentra que en la ciudad de Temuco se presentaron 365 remates y en la ciudad de Padre las Casas se presentaron 46.

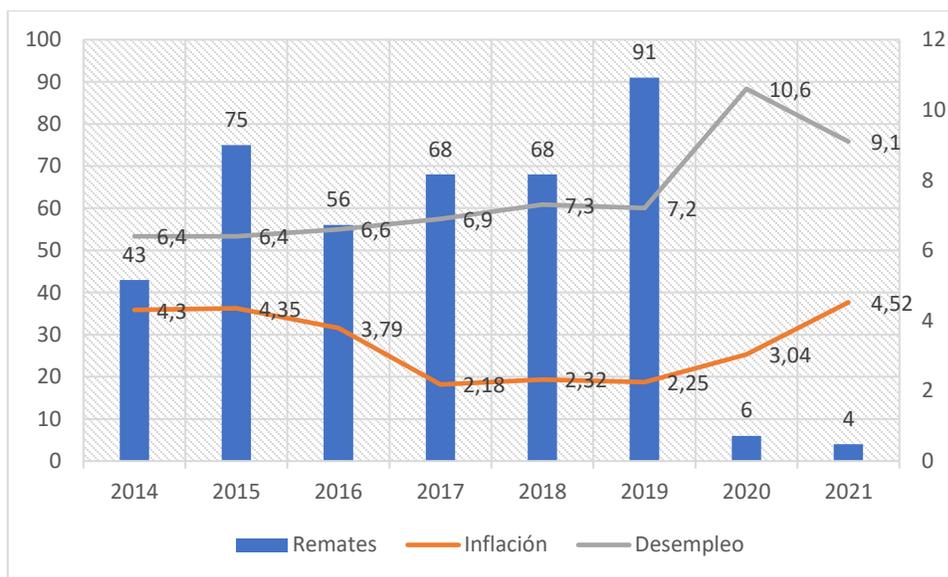
Figura 23: Tipo de inmuebles rematados en Temuco-Padre Las Casas



Fuente: Elaboración propia en base de los datos obtenidos en el boletín concursal y Económicos de el Mercurio

En cuanto al comportamiento de los remates de la conurbación, las variables de la inflación y desempleo, se puede evidenciar que no se comporta correlativamente las variables de inflación y desempleo en el fenómeno de los desahucios, situación que se analizará en el siguiente capítulo.

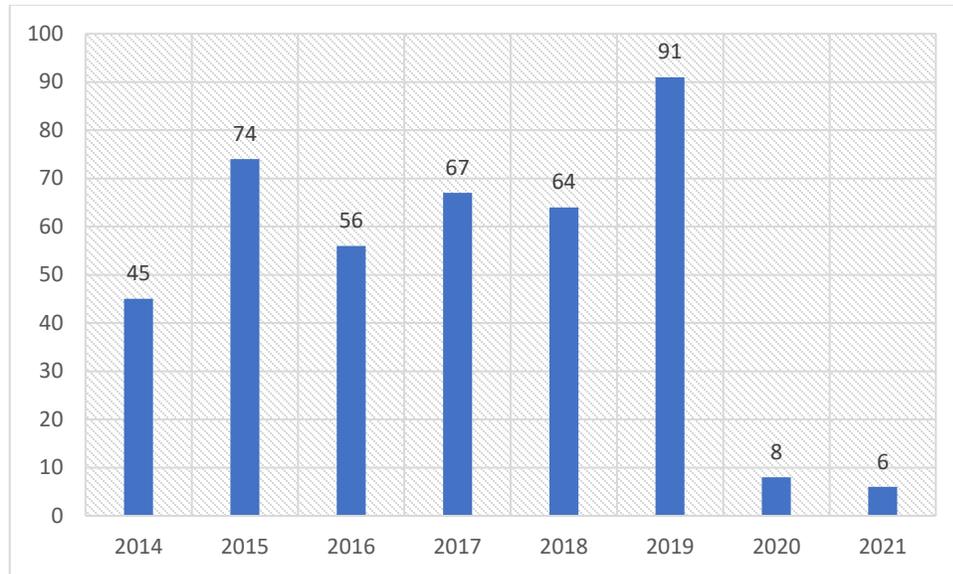
Figura 24: Inflación, desempleo y remates en la conurbación Temuco-Padre Las Casas



Fuente: Elaboración propia en base a los datos obtenidos en el boletín concursal, Económicos de El Mercurio e INE.

En cuanto a la periodicidad de los remates, se encuentra que su pico se produce en el año 2019 en primer lugar y en el año 2015 como segundo lugar. Los años que se presentan con la menor cantidad se enmarcan en los años 2020 y 2021. La totalidad de las propiedades en remate corresponden a 411, en donde el año 2019 representa al 22,1% de los remates en el periodo estudiado, el año 2017 el 18%.

Figura 25: Año de los remates efectuados en la conurbación de Temuco-Padre Las Casas



Fuente: Elaboración propia en base de los datos obtenidos de boletín concursal y económicos del Mercurio

7.3.3 Perfil de los deudores naturales

En cuanto a los rangos de edades de los deudores en la conurbación Temuco-Padre Las Casas, se encontró que las personas entre los 49 a 40 años son los que más pierden propiedades, de ellas 103 pertenecen al sexo masculino y 54 al femenino. En cuanto al mismo rango, 133 personas indican ser de Temuco y 24 de Padre las Casas. A este rango, no menos importante se encuentran aquellas personas entre los 64 a 50 años con 121 propiedades subastadas.

Tabla 8: Rangos etarios Temuco-Padre Las Casas

Rango	Cantidad	Masculino	Femenino	TCO	PLC
17 o menos	6	2	4	6	0
29 a 18	8	4	4	8	0
39 a 30	78	43	35	66	12
49 a 40	121	82	39	133	24
64 a 50	102	67	35	96	25
65 o mas	41	25	16	35	6

Fuente: Elaboración propia basado en los datos obtenidos de Biblioteca Nacional del Congreso

Por su parte, en términos binarios, 213 de los deudores corresponden al sexo masculino que corresponden al 59, 8% del total de incautaciones y 133 al sexo femenino lo que corresponde a 40,1 % del total.

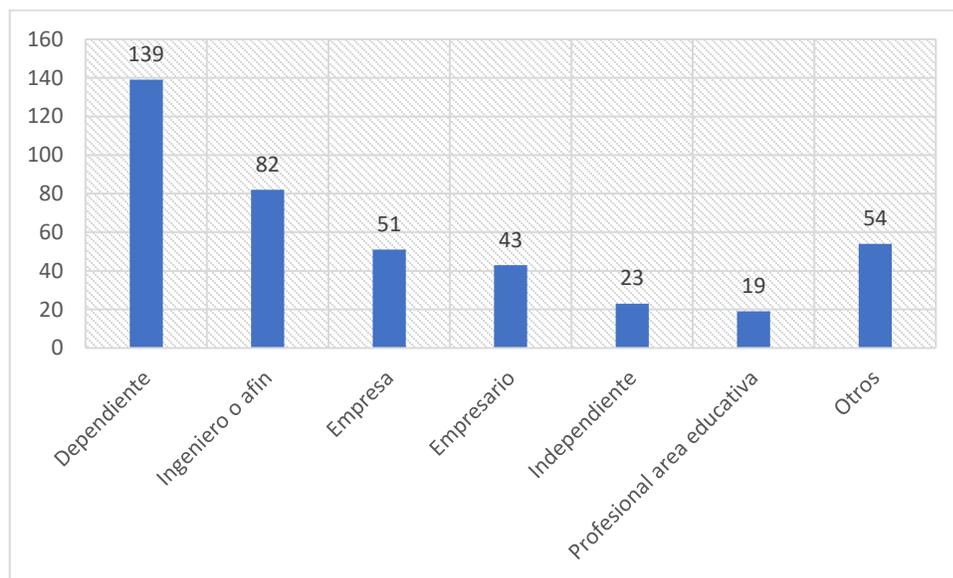
En cuanto a la naturaleza de los deudores, encontramos que 356 personas en la conurbación son de la índole persona natural y 55 empresas a las cuales les subastaron sus propiedades que estaban compradas con el rut de aquella institución.

7.3.4 Perfil profesional de los deudores

En cuanto al perfil de los deudores cuya información se encuentra en el texto de demanda de cada causa, encontramos que la primera mayoría corresponde al perfil dependiente

(aquellas personas que ejercen algún oficio sin formación técnica o profesional) con 139 desposesiones. Luego se encontró el perfil de ingeniero con 82 viviendas, el resto se u “otros” se agruparon entre los perfiles de empresa, empresario, comerciante, profesional del área educativa entre otros.

Figura 26: Perfil profesional de los deudores de la conurbación Temuco-Padre Las Casas



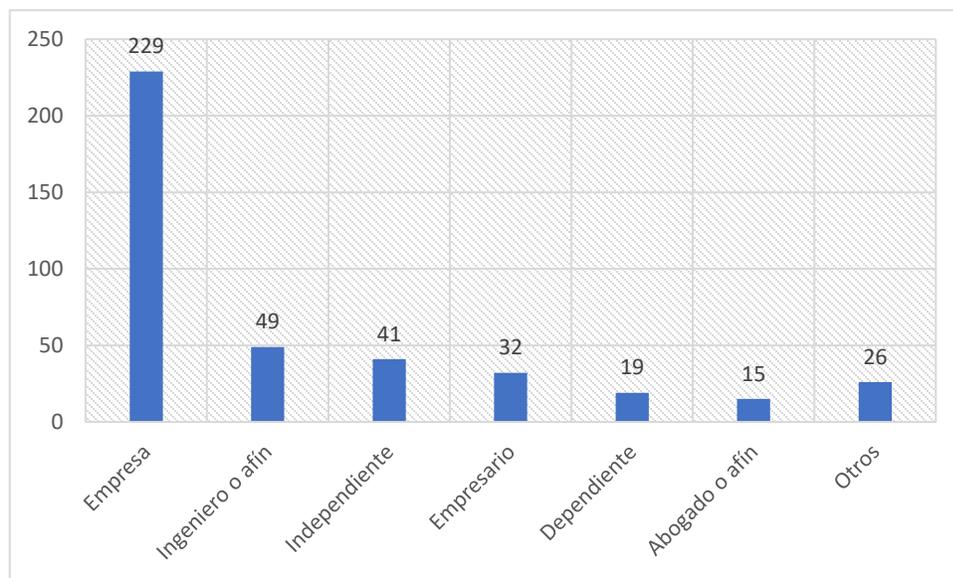
Fuente: Elaboración propia, en base a los datos obtenidos del boletín concursal y Económicos de El Mercurio.

7.3.5 Adjudicatarios de los bienes inmuebles o raíces

En cuanto a los adjudicatarios de acuerdo con las actas de remates, las empresas poseen la mayoría de las adjudicaciones (bancos, empresas de inversiones etc.) con 229 adjudicaciones que representan el 55,7%, en segundo lugar, se encuentran con 49

adjudicaciones los ingenieros o afín, en otros, se agruparon todas aquellas profesiones como técnicos, profesionales del área de la educación, salud entre otros.

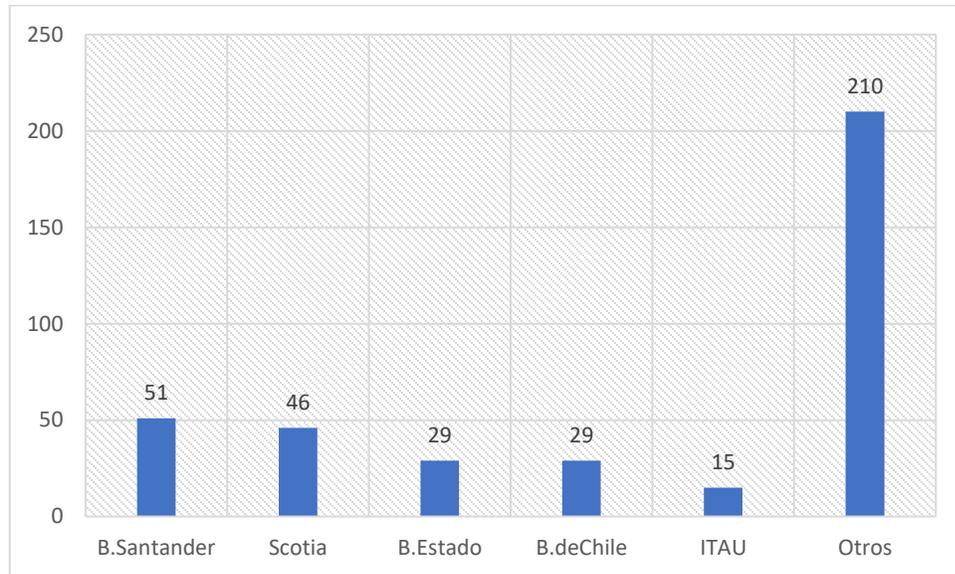
Figura 27: Profesiones u oficios de los adjudicatarios de los bienes raíces de la conurbación de Temuco-Padre Las Casas



Fuente: Elaboración propia en base de los datos obtenidos del boletín concursal y Oficina judicial virtual (PJUD).

En cuanto a las empresas que se adjudicaron los bienes, se encuentran con la primera mayoría el Banco Santander con 51 adquisiciones, el Scotiabank con 46, Banco Estado y Banco de Chile con 29, ITAU con 15 entre otras. El resto, corresponde a sociedades de inversiones, empresas pequeñas que adquirieron a sus nombres los bienes raíces de la conurbación rematadas. En cuanto al grupo ‘‘otros’’, se agruparon todas las empresas que presentaron adjudicaciones en menor medidas como cajas de compensaciones, prestadoras de servicios, sociedades de inversiones, bancos como el Scotiabank entre otros.

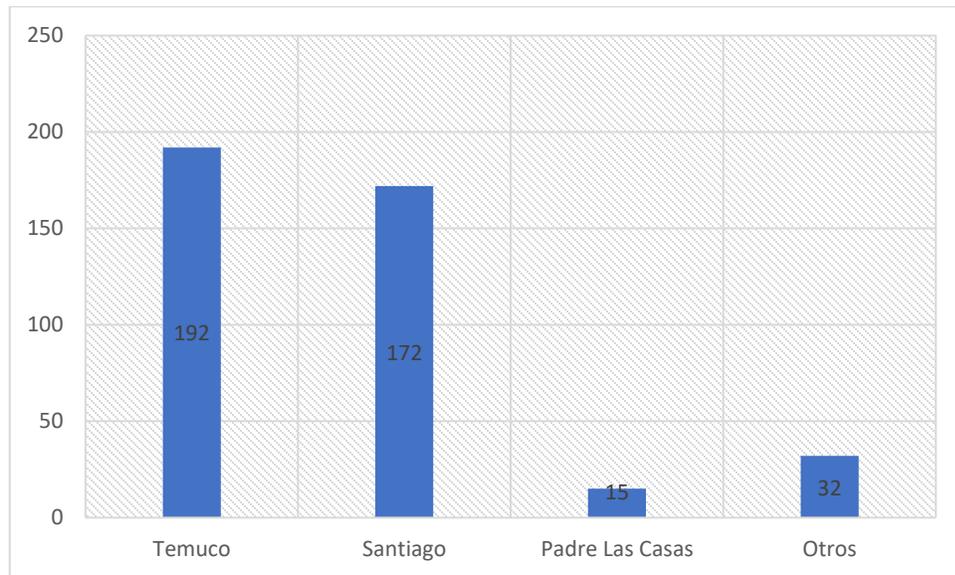
Figura 28: Empresas adjudicatarias de los bienes raíces en la conurbación de Temuco-Padre Las Casas



Fuente: Elaboración propia en base de los datos obtenidos del boletín concursal y Oficina judicial virtual (PJUD).

En cuanto a la comuna de residencia de los adjudicatarios en la conurbación, existe un predominio de ellas por parte de estos temuquenses con 192 adquisiciones de bienes raíces, seguido por la comuna de Santiago con 172 y el resto se reparte entre Padre Las Casas, Las Condes, Vitacura, Ñuñoa, Villarrica, Mulchén entre muchas otras.

Figura 29: Comuna de residencia de los adjudicatarios de los bienes raíces en la conurbación Temuco-Padre Las Casas

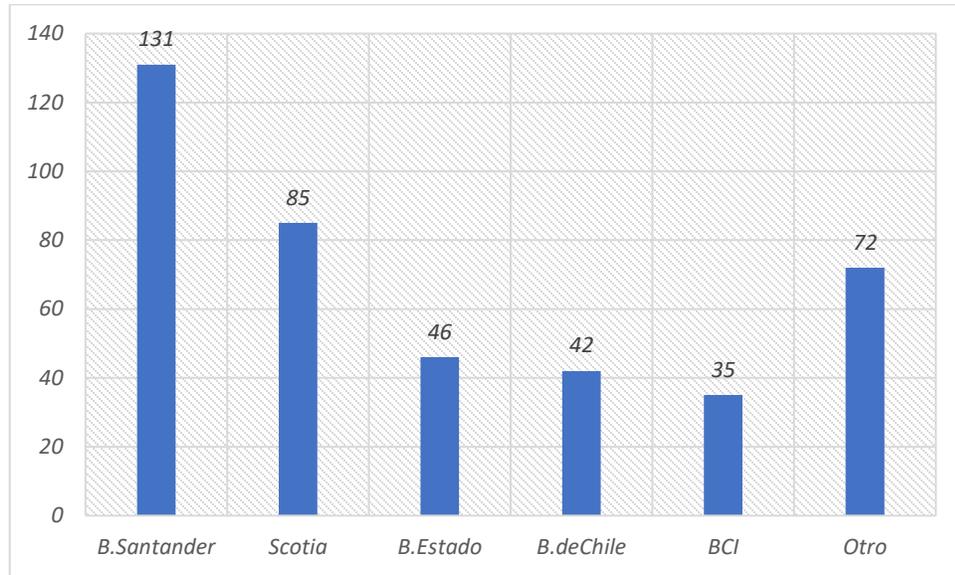


Fuente: Elaboración propia en base de los datos obtenidos del boletín concursal y de la Oficina judicial Virtual (PJUD)

7.3.6 Demandantes, montos de demanda y adjudicación

En cuanto a los demandantes, encontramos que la principal institución que presentó demandas civiles fue el banco Santander con 131 demandas, luego el Scotia con 85 demandas y el resto se encuentran bancos como Estado, el banco de Chile, BCI, en cuanto a "otros" se encuentran personas naturales, sociedades de inversiones, prestamistas entre otros.

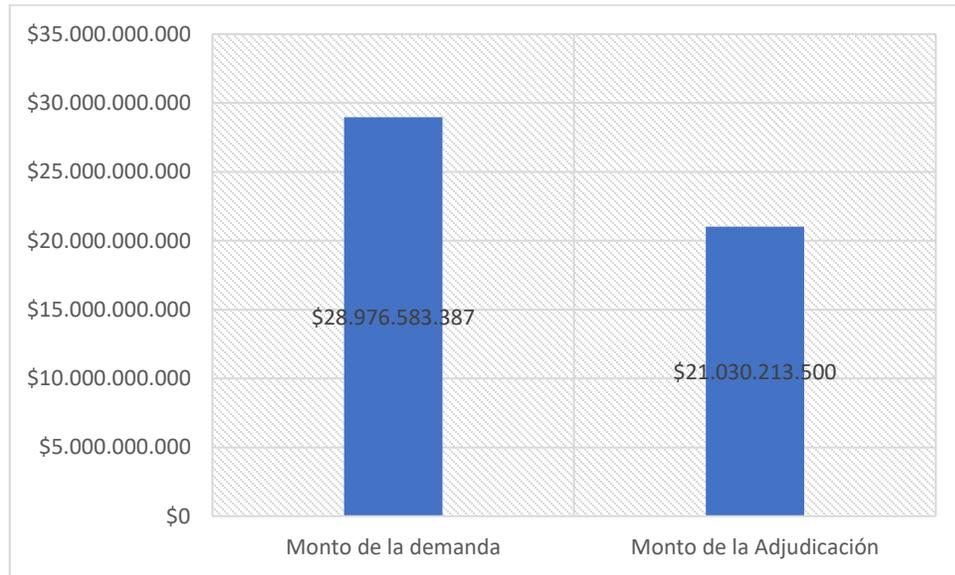
Figura 30: Entidades o personas naturales que presentaron demandas en la conurbación de Temuco-Padre Las Casas



Fuente: Elaboración propia en base de los datos obtenidos del boletín concursal y de la Oficina judicial Virtual (PJUD)

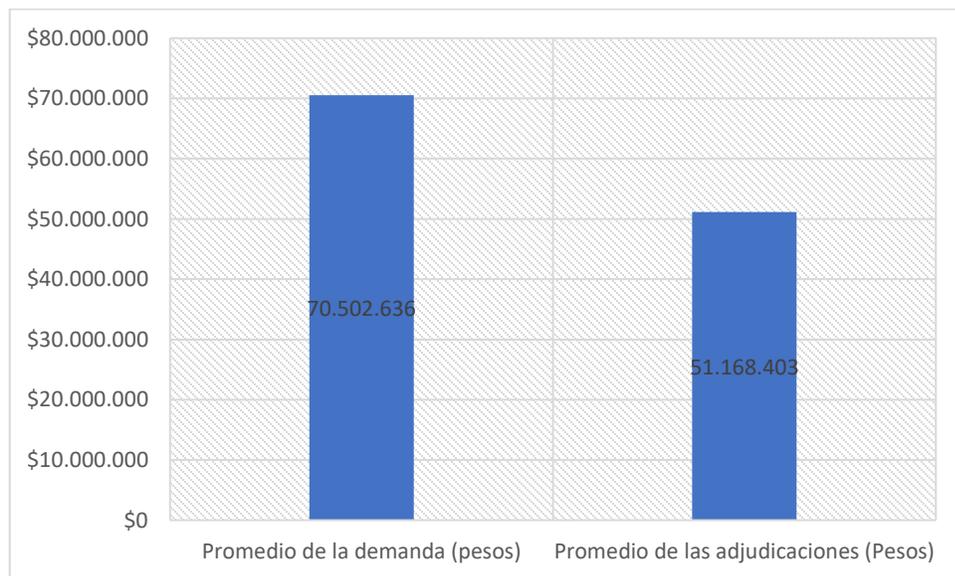
En cuanto a los montos manejados en la conurbación, encontramos que las demandas en precio fueron 28.976.583.387 millones de pesos y las adjudicaciones 21.030.213.500 millones de pesos. Si se calcula el promedio de dichos montos, nos da que las demandas en montos con los 411 casos de desahucios fueron en promedio de 70.502.636 millones de pesos y las adjudicaciones fueron de 51.168.403 millones.

Figura 31: Montos de demandas y adjudicaciones en los remates de bienes inmuebles de Temuco-Padre Las Casas



Fuente: Elaboración propia en base de los datos obtenidos de boletín concursal y Oficina Judicial Virtual (PJUD)

Figura 32: Promedio de los montos de los procesos de quiebra en la demanda y adjudicación de los bienes raíces de la conurbación Temuco-Padre Las Casas.



Fuente: Elaboración propia en base de los datos obtenidos de boletín concursal y Oficina Judicial Virtual (PJUD)

VIII Análisis

En cuanto a la distribución espacial de los remates, se pueden encontrar ciertas equivalencias en los tres territorios.

En primer lugar, las ciudades principales de las conurbaciones poseen mayor recurrencia de este fenómeno, esto quiere decir, que las comunas en porcentaje acumulan; Iquique (68%), La Serena (56%) y Temuco (89%) poseen más remates que las otras comunas que forman sus respectivas conurbaciones, esto es Alto Hospicio, Coquimbo y Padre Las Casas. Siendo esta última, la situación más asimétrica.

Pareciera que esta dinámica del desahucio no fuera casualidad, ya que las comunas de Iquique, La Serena y Temuco presenta la siguiente característica:

En primer lugar, la superioridad demográfica. Según el último censo del año 2017, Iquique posee el 50% más de población que Alto Hospicio. Temuco es 3 veces más grande demográficamente que Padre las Casas y, por último, Coquimbo y La Serena son relativamente iguales en tamaño con una superioridad de Coquimbo de 5000 personas aproximadamente. Según estos datos, la cantidad de viviendas ocupadas también es correlativa con la cantidad de habitantes, en donde el porcentaje de remates inmuebles es superior en las comunas capital donde Iquique tiene una incidencia del 0,4%, La Serena del 0,08% y Temuco del 0,35%.

8.1 Socioeconómicos territoriales

Ahora bien, las ciudades capitales presentan ciertas variables que explican la diferencia de incidencia entre comunas. En primer lugar, y contrario a lo que se podría pensar, las ciudades de Alto Hospicio, Padre Las Casas y en menor medida Coquimbo se presentan como comunas dormitorio, esto quiere decir que son comunas que presentan menos servicios, y poseen una industria laboral menor por lo que “ obligan “ a sus habitantes a movilizarse a las capitales respectivas, además de esto, se caracterizan por ser lugares con menor movilidad social (menor capacidad para cambiar de lugar de residencia) al ser caracterizados por niveles socioeconómicos más vulnerables. Esto es un punto fundamental, ya que como se revisó anteriormente, la adquisición de los bienes inmuebles en Chile se realiza casi en su totalidad mediante algún tipo de préstamo bancario, siendo en su mayoría créditos hipotecarios y de consumo (hipotecarización).

Para el acceso de estos créditos, dependiendo de la fase del ciclo económico, hay ciertos requisitos económicos que los requirentes de los créditos deben cumplir como: salario acorde al préstamo, historial crediticio, continuidad laboral etc. (www.hipotecaria.cl).

Estos requisitos muchas veces excluyen a una parte importante de la sociedad, lo que hace que la posibilidad de adquisición a una vivienda para este grupo sea muchas veces poco factible. Por esta misma razón, se reduce la posibilidad de este grupo a tener un nivel de apalancamiento hipotecario menor (no confundir con el endeudamiento financiero por servicios básicos, colegiaturas, salud etc. Esto se evidencia según la encuesta financiera de hogares. En donde los estratos 1 (hasta 870.000 pesos aproximadamente) representan el 9% de los créditos hipotecarios. El estrato 2 (870,000 a 1.900.000) posee el 23% de los créditos hipotecarios y el estrato 3 (sobre los 1930000 aproximadamente) poseen el 47% de los créditos (Banco Central de Chile, 2017).

Este particular proceso es opuesto a aquellos profesionales o personas dependientes que, si perciben un salario que está acorde de los requisitos bancarios para otorgarles préstamos hipotecarios, lo que posibilita la posibilidad de adquisición de una vivienda. En este sentido, existe una tendencia no despreciable en cada una de las conurbaciones. En la

ciudad de Iquique el número de profesionales, técnicos o personas dedicadas al comercio fue de 202 comparada a los 164 dependientes. En términos territoriales, esto también se ve expuesto (MAPA1) en la distribución socioeconómica por los distritos censales, en donde la recurrencia de estos fenómenos se da en las zonas con niveles medio y medio altos. Por otro lado, en la comuna de Alto Hospicio, que como explicamos posee una menor incidencia de remates, al poseer solo una caracterización económica su *hot spot* también se localiza en zonas con niveles socioeconómicas medio bajo como alto molle, Santa Rosa de Molle, Villa las Américas, Cerro Esmeralda, Los Aromos, Jerusalén, Los Cóndores, Monte Sol, Gladys Marín entre otros barrios y poblaciones.

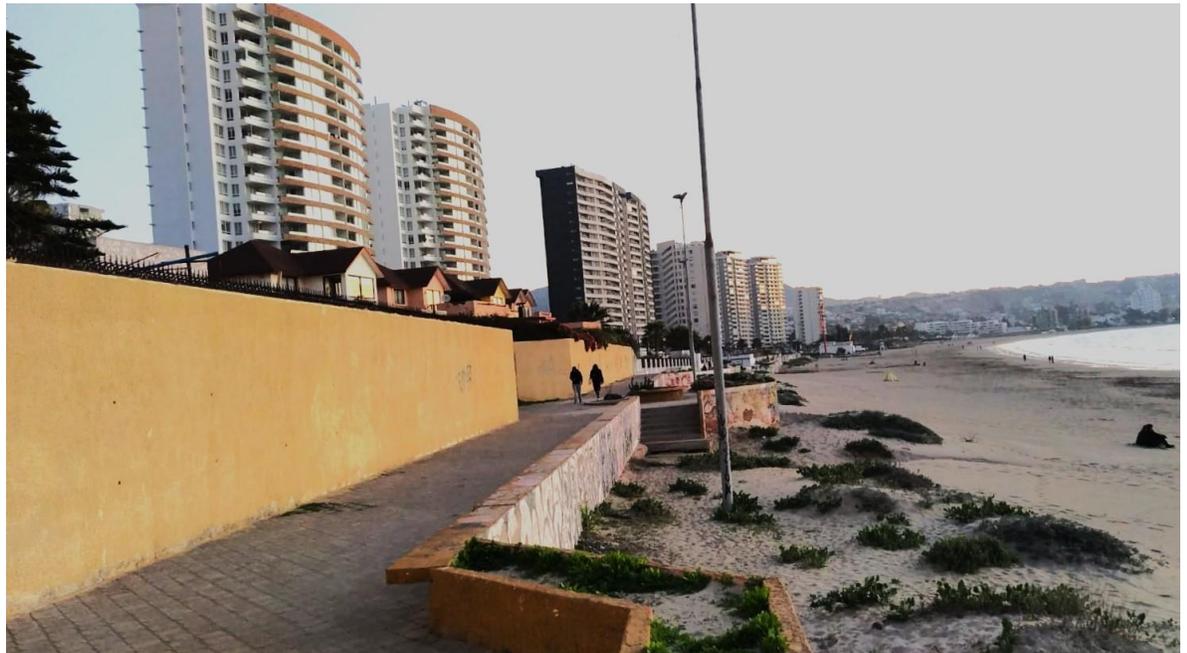
La explicación local de este fenómeno se puede encontrar en el mercado del trabajo en esta conurbación, ampliamente influenciada por dos faenas, la minería y el puerto. En donde los altos sueldos se contrarrestan con los altos precios de los costos de vida. Pudiendo adquirir propiedades mediante créditos por los altos sueldos, pero con altos costos difíciles de mantener en casos de despidos, enfermedades entre otras.

En el caso de la conurbación de La Serena-Coquimbo, en la ciudad capital el número de profesionales o técnicos que perdieron propiedades es de 77 personas, dato superior si se compara con las 41 personas que en contrapartida no lo son. Si se analiza territorialmente dicha comuna, podemos encontrar que los sectores que más recurrencia de este fenómeno se caracterizan por ser medios altos, en los cuales se presentan en el sector Costanera, caracterizado por grupos medios y medios altos, en donde las construcciones que predominan son las construcciones en altura tipo departamentos. Luego se presentan los barrios residenciales de Balmaceda de clase media, otro hot spot presente es en el sector La Florida caracterizado por ser un sector relativamente nuevo dentro de la ciudad, con casas que van por sobre los 100 millones de pesos caracterizados por grupos medios y medios altos. Por último, el Hot spot de Las Compañías que es un sector clase media y media baja altamente poblado. Si se analiza Coquimbo, se encontrará similitudes en cuanto a los remates presentados, encontrándose también un hot-spot en el sector La Herradura (que alberga los barrios de Herradura Oriente, La Herradura, Sindempart,

Guayacán). Dicho sector caracterizado por poseer una amplia inversión inmobiliaria y plusvalía, lo que permite observar casas relativamente nuevas que pueden ir desde las 4.500 UF, con una caracterización socioeconómica de la población de alta, media alta y media.

Esto permite aseverar que, en la conurbación, el desahucio se presenta también por una parte influenciado y motivado en donde más existe inversión inmobiliaria. Por lo que, los sectores más solicitados como las zonas costeras es en donde precisamente para este caso en particular se concentran los remates de bienes inmuebles, con una predominancia de los sectores medios y medios altos que son aquellas en donde las personas deben utilizar grandes sumas en créditos hipotecarios.

Figura 33: Sector La Herradura, Coquimbo



Fuente: Elaboración propia 03/09/2022

Figura 34: Sector Sauce Miramar, Sindempart de La Herradura, Coquimbo



Fuente: Elaboración propia 03/09/2022

Figura 35: Sector La Florida, La Serena



Fuente: Elaboración propia 3/9/2022

Dentro de las características propias de la conurbación, existe la influencia de la ‘‘Gran minería’’, en donde muchos de sus habitantes escogieron su primera vivienda en dicho sector por encontrarse cercano a Santiago por la carretera Panamericana norte y conectado al norte grande por medio del aeropuerto.

En la conurbación Temuco-Padre Las Casas, la ciudad presenta el 89% de los remates de la conurbación, mientras que Padre las Casas solo el 11%. En los cuales, 221 deudores son profesionales o técnicos y 161 deudores como dependientes, que se distribuyen en distintos barrios de la conurbación. Temuco presenta al menos 4 hot spot bien identificables, uno de ellos se ubica en el barrio alemán con propiedades que gozan de buena conectividad, cercanas a los centros que rondan los 4.500 UF y el barrio céntrico de Temuco, propiedades de tipo residencial pero que tienden a una naturaleza comercial por lo que sus precios también son elevados. Ambos barrios son caracterizados por ser Alto en el primer caso y medio alto en el segundo. Los otros dos casos de hot spot se presentan a los extremos oriente y poniente de la comuna donde presentan características muy parecidas. Ambos son barrios nuevos, alejadas del centro estilo suburbio-condominio de propiedades entre 3.500 y 4.500 UF que se emplazan en sectores socioeconómicos medios y medio bajo según la caracterización socioeconómica funcionando como estilo

islas, en donde sus habitantes no necesariamente pueden encasillarse en la misma caracterización económica (valores promedio) (www.TocToc.cl).

Lo característico de esta conurbación, es que Padre Las Casas, a pesar de que en sus orígenes poseen un centro como la plaza de armas más cercano a la ruta 5 Sur, esta tuvo un crecimiento marcadamente hacia Temuco, siendo separada solo por el río Cautín y es en dicho sector, en donde se presenta el hot spot de dicha comuna. Este sector posee varios beneficios de conectividad que posibilitó la densificación de esa zona, como son las avenidas Guido Beck y la Panamericana que une a ambas comunas. A pesar de que la caracterización socioeconómica del lugar indica que todo Padre las Casas posee un nivel medio bajo, se encontró que la ubicación del hot spot (barrio Thiers), presenta propiedades con un precio mayor que el resto de la comuna (entre 2.000-3.000 UF) (www.TocToc.cl) Dentro de los resultados antes vistos, existen 3 motivos por los cuales las personas pierden sus propiedades o deben declararse en quiebra para el remate de sus bienes, que son:

1. Despido de la empresa en donde desempeñaba funciones con un sueldo alto que no pudo replicar en otras contrataciones.
2. Separación o quiebre marital
3. Razones de salud por enfermedad altamente costosa de la persona o un familiar directo.

A pesar de que la mayoría de las personas analizadas que perdieron sus propiedades gozaban en su momento de una estabilidad financiera que los posibilitó para poder adquirir algún bien inmueble, existe una vulnerabilidad latente que el sistema no ha podido solventar para no llegar a dicho proceso. Incluso existiendo seguros de cesantía u otros, estos son insuficientes al ser acotados a periodos que no es posible volver a recuperar la estabilidad financiera anterior, ya que las personas comienzan a desarrollar una especie de bucle financiero en donde pagan deudas con más deudas.

Por lo que esta vulnerabilidad latente provocada por el acceso a viviendas mediante la hipotecarización es lo que posibilita que exista esta realización del remate. En donde los capitales muchas veces son adquiridos en innumerables ocasiones por los mismos bancos pagando la parte del crédito otorgado y “ganando” la diferencia de capitales. La circulación de dichos capitales también posee un fenómeno particular, en donde los capitales de pago en casi el 60% de los datos antes expuestos, indican que vuelven a Santiago por medio de inversores o al banco de origen. Esto quiere decir, que el negocio o rentabilidad de los remates que generan a pesar de ocurrir en un espacio geográfico determinado, este no necesariamente va a gestarse por las personas locales.

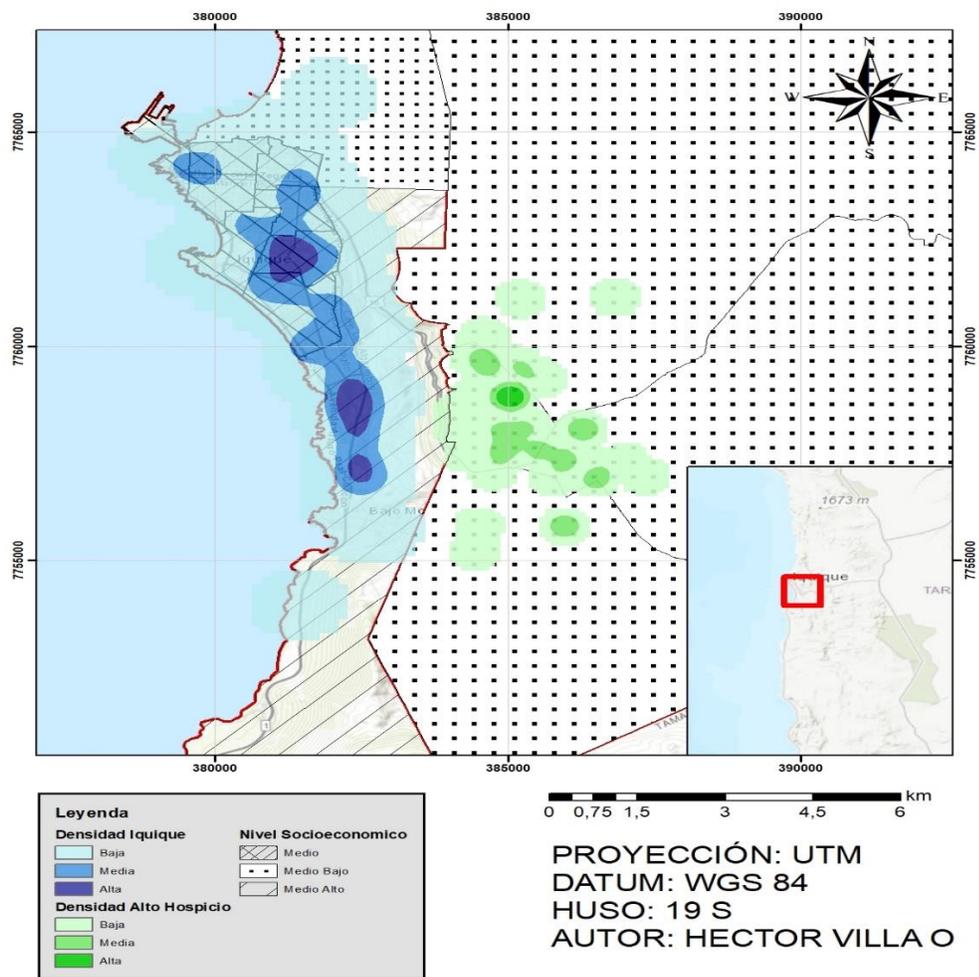
Las características del mercado laboral presente en cada comuna y la hipotecarización de la vivienda, influyen directamente en lo siguiente:

El acceso a un crédito hipotecario también posee sesgos, en donde debido a la diferencia salarial entre mujeres y hombres, son estos últimos aquellos que pueden poseer un acceso mayor, en donde según la CMF, las mujeres poseen cerca de un 15% menos de probabilidades de ser aceptadas sus solicitudes de préstamo (Montoya, Parrado, Solís & Undurraga, 2020). Si se aterriza este dato en la información recopilada, efectivamente se da que el sexo de los fallidos corresponde en Temuco-Padre Las Casas y La Serena-Coquimbo entre 50% y 60% corresponden al sexo masculino. Esto se ve incluso incrementado al 75% en la conurbación Iquique-Alto Hospicio, en donde por lo antes expuesto, la Gran minería que es una de las fuentes laborales más importantes de toda la región es precisamente para puestos laborales socialmente aceptados como masculinos, cuya dotación es cercana al 90% (Stefanovic & Saavedra, 2016).

Por último, existen ciertas tendencias en cuanto a la infraestructura de los bienes raíces por conurbación. En las conurbaciones costeras, debido a la fuerte inversión de los últimos años, las propiedades más rematadas son los departamentos de valores altos en sectores de alta plusvalía, pero en Temuco-Padre Las Casas, la presencia de los departamentos es

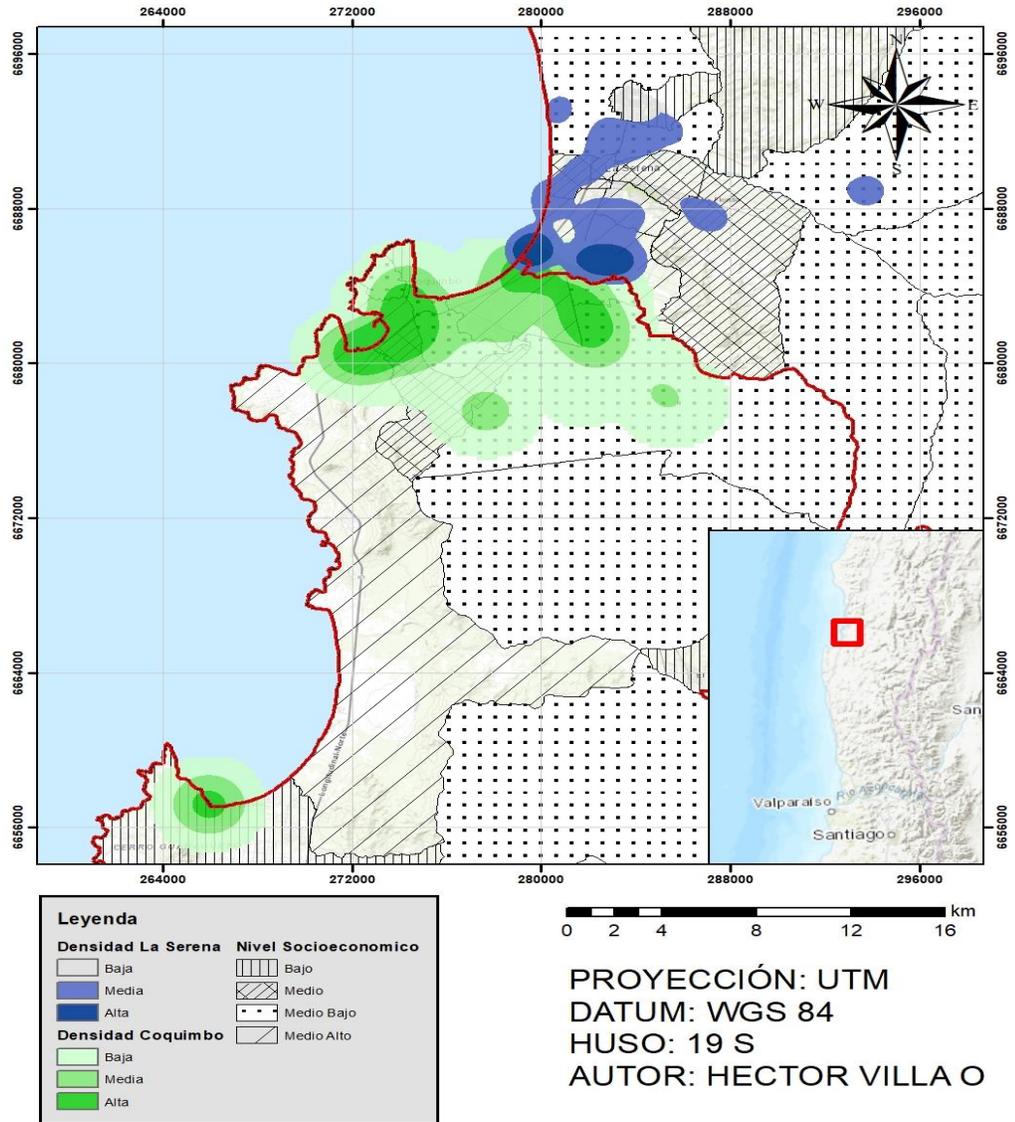
menor, y son las casas la propiedad hegemónica en la conurbación, con propiedades alto valor.

Figura 36: Mapa de calor en los remates de la conurbación de Iquique-Alto Hospicio



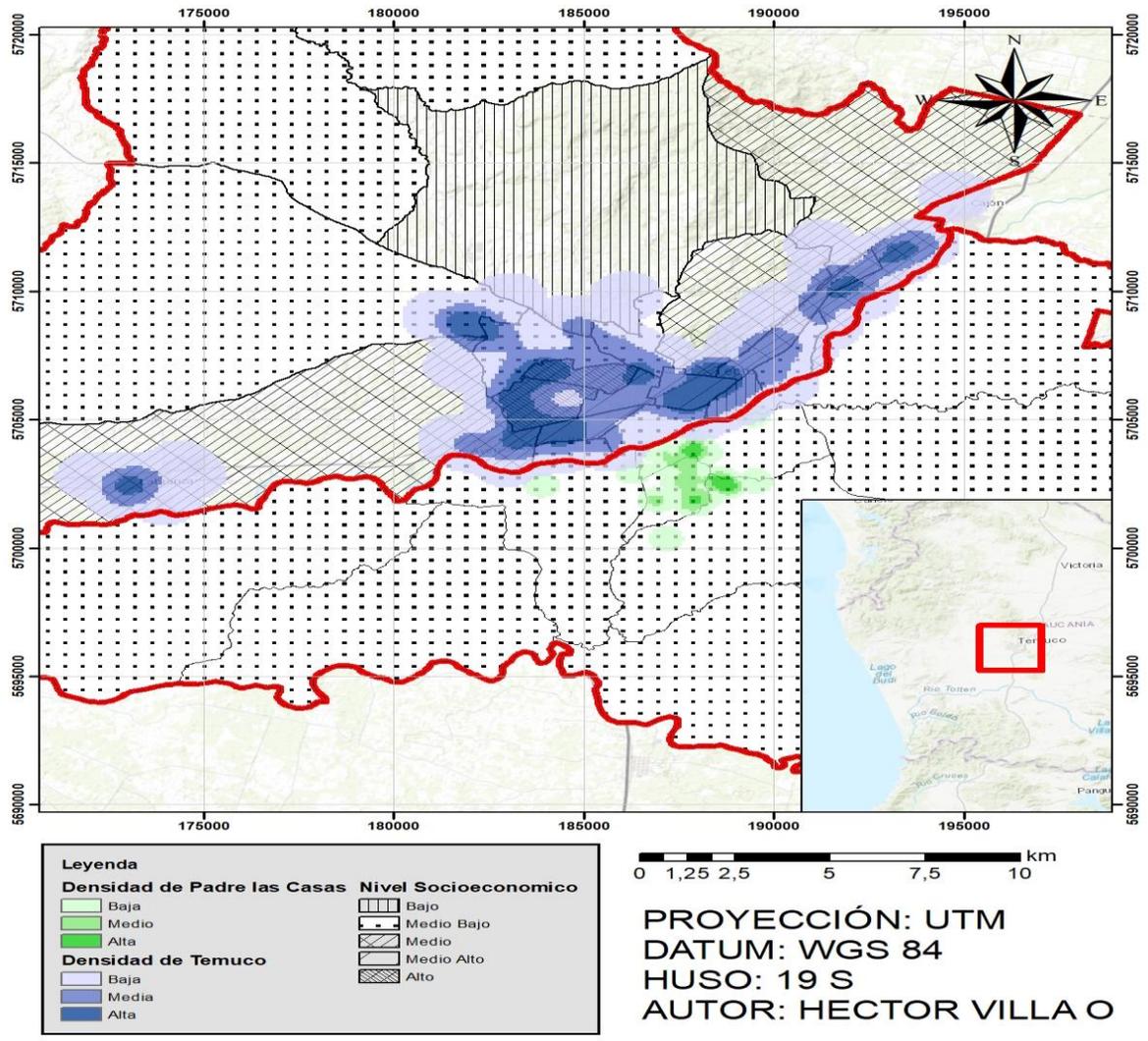
Fuente: Elaboración propia

Figura 37: Mapa de calor del comportamiento de los remates de La Serena-Coquimbo



Fuente: Elaboración propia

Figura 38: Mapa de calor del comportamiento de los remates en la conurbación de Temuco-Padre Las Casas



Fuente: Elaboración propia

IX CONCLUSIONES

El fenómeno del remate presenta ciertas características que son comparables en todas las conurbaciones analizadas.

En el desarrollo del desahucio en las ciudades capitales de las conurbaciones (Iquique, La Serena y Temuco), se encuentra que los deudores son en su mayoría del sexo masculino con estudios superiores, cuyos adjudicatarios son los mismos bancos que demandan a los adeudados, cuya hegemonía la posee el banco Scotia y el Banco Santander. Estos ocurren en barrios socioeconómicos altos o en sectores socioeconómicos medios y medios bajo, pero con capsulas inmobiliarias con valores más altos al entorno, tipo condominios o barrios cerrados.

La vulnerabilidad de los deudores es un importante reflejo de la incapacidad del sistema laboral de absorber dicha problemática, ya que la principal causa de pérdida de las viviendas es por cesantía.

Además de esto, a pesar de que dentro del perfil creado como deudor predomina el sexo masculino, según el estudio encomendado por la Cepal (Montoya, Parrado, Solís & Undurraga, 2020), la vulnerabilidad de las mujeres que pierden las propiedades es aún mayor, ya que la posibilidad de reorganizarse financieramente por las diferencias de salarios, el acceso a nuevos créditos, la carga familiar y sobre todo en el caso de las mujeres que crían solas a sus hijos potencian que el fenómeno de los desahucios sea analizada con especial atención mediante el desarrollo por ejemplo de medidas de protección públicas y privadas.

Por otro lado, aunque la pérdida de propiedades por parte de las personas dependientes laborales es menor que la de los profesionales, existe una clara diferencia relacionada a

que la posibilidad de recontractación en un trabajo con alto sueldo que les permitió la adquisición del crédito para la vivienda es mucho más baja que la de alguien cualificado.

Siendo la suma de estos, las mujeres dependientes laboralmente el eslabón más débil de la escala de los fallidos en el proceso estudiado.

En cuanto a la influencia de los datos macroeconómicos, pareciera que su influencia no es inmediata y como todo proceso responde a una acumulación continua con respecto a la inflación y tasas de interés, por lo que al menos se evidencia que las altas tasas de los años 2013-2015 sí influenciaron en un aumento de remates para los años 2017- 2018, lamentablemente para el periodo 2019-2021 existe una altísima inflación cuyos resultados en términos de remates de inmuebles no podremos saber en este estudio, pero da paso para futuras investigaciones.

En este sentido, es menester comprender que los alcances de los remates no son finales en sí, sino que involucran toda una red de capitales humanos que se ven afectados de manera directa o indirecta. Con respecto a las personas afectadas de manera indirecta, no se analizará mayormente al ser incuantificable dicha magnitud. Sin embargo, de manera directa, según (Censo, 2017) viven al menos 4 personas por vivienda, por lo que los reales alcances cuantificables son:

En Iquique-Alto Hospicio: 1076 personas se ven afectadas por la pérdida de las viviendas y 516 personas en Alto Hospicio totalizando 1592 en La Serena-Coquimbo: 284 personas en la Serena y 220 en Coquimbo, 504 personas en total y en Temuco-Padre las Casas: En Temuco se vieron afectadas 1460 personas y en Padre Las Casas 184. Por lo que, existe una mayor recurrencia de los remates en las ciudades capitales en comparación con las otras.

Por último, el remate de los bienes raíces en sí es una de las consecuencias más importantes de la hipotecarización de forma negativa, en el cual se pierde la inversión y

por sobre todo el hogar, lo que implica grandes problemáticas no solo de índole económica, también de índole social, en donde se enfrenta el sistema financiero con lo más delicado del sistema urbano, el hogar.

X. BIBLIOGRAFÍA

Aguirre N., Olivares R., Orellana A. (2018). Patrones de crecimiento urbano en la metropolización de sistemas urbanos intermedios. El caso de la conurbación La Serena - Coquimbo. En: libro de proceedings, ctv 2018. XII Congreso Internacional Ciudad y Territorio Virtual. “Ciudades y territorios inteligentes”. Uncuyo, Mendoza, 5-7 septiembre 2018. Barcelona: cpsv, 2018, p. 77-96.

Banco Central de Chile. (2017). Encuesta Financiera de Hogares 2017. Recuperado de: <https://www.efhweb.cl/EFH>

Bosch, J. (2020). El derecho de la mujer a la vivienda en España (2008-2017). *Revista estudios feministas* (28-1). Recuperado de: 10.1590/1806-9584-2020v28n154148

Cámara Nacional Comercio Servicios Turismo (CNC). (2020). Estallido social y COVID 19. IMPACTO DE UNA CRISIS SIN PRECEDENTES PARA EL SECTOR EN LA VOZ DE SUS PROTAGONISTAS.

Cardemil, M. (2020). Perspectivas Económicas de la OCDE, noviembre 2019: Replantear las políticas para un mundo en continuo cambio. Serie Minutas n° 16-20. Recuperado de: https://obtienearchivo.bcn.cl/obtienearchivo?id=repositorio/10221/28529/1/Minuta_16_

20_Perspectivas_Economicas_de_la_OCDE__noviembre_2019_Replantear_las_politicas_para_un_mundo_en_continuo_cambio__1__pdf.pdf

Chile. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2021). Dinámica de crecimiento urbano de las ciudades chilenas: centro de estudios de ciudad y territorio. Recuperado de: <http://biblioteca.digital.gob.cl/handle/123456789/3675>

Concha, M. (1871). Crónicas de La Serena, desde su fundación hasta nuestros días 1549-1870. Recuperado de: <http://www.memoriachilena.gob.cl/archivos2/pdfs/MC0007470.pdf>

Daher, A. (2013). El sector inmobiliario y las crisis económicas. *EURE (Santiago)*, 39(118), 47-76. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612013000300003>

Delgadillo, V. (2018). Financiarización global de la vivienda: lucro y desplazamientos sociales. *Economía sociedad y territorio* (57) DOI: 10.22136/est20181204

Delgadillo, V. (2021). Financiarización de la vivienda y de la (re)producción del espacio urbano. *Revista INVI*, 36(103), 1–18. Recuperado de: <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/65203>

Delgado Mahecha, O. (2003.). Debates sobre el espacio en la geografía contemporánea. Universidad Nacional de Colombia. Unibiblos. Recuperado de: <https://repositorio.unal.edu.co/handle/unal/2904>

Desmond, M. & Gershenson, C. (2016). Who gets evicted? Asseding individual, neighborhood, and network factors. *Social Science Research* (62). Recuperado de: [10.1016/j.ssresearch.2016.08.017](https://doi.org/10.1016/j.ssresearch.2016.08.017)

García, J. & De la Nuez, C. (2020). Geografías de la disposición en la ciudad neoliberal: ejecuciones hipotecarias y vulnerabilidad social en Santa Cruz de Tenerife (Canarias-España). *EURE: Revista latinoamericana de estudios urbanos regionales* 46(138). Recuperado de: [10.4067/S0250-71612020000200215](https://doi.org/10.4067/S0250-71612020000200215)

Goodspeed, R. (2020). Eviction case filings and neighborhood characteristics in urban and rural places: A Michigan statewide analysis, housing policy debate. Recuperado de: [10.1080/10511482.2020.1867882](https://doi.org/10.1080/10511482.2020.1867882).

Guerrero Jiménez, B. (2007). La ciudad y sus transformaciones: memoria urbana de Iquique. *Revista de Ciencias Sociales (CI)*, (19),149-165. ISSN: 0717-2257. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=70801909>

Gutiérrez, A. & Domènech, A. (2017). Geografía de los desahucios por ejecución hipotecaria en las ciudades españolas: evidencias a partir de las viviendas propiedad de la SAREB. *Revista de geografía Norte Grande*, (67), 33-52. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022017000200003>

Harvey, D. (1985). The urbanization of capital: Studies in the history and theory of capitals urbanization Baltimore: John Hopkins University Prees. *Ucla historical journal* (7-0). Recuperado de: <https://escholarship.org/uc/item/5cf6w44q>

Hazekamp, C. (2020). Unhealthy behaviours in urban Illinois communities affected by eviction: A descriptive análisis. *Healthy and social care* (29-3). Recuperado de: <https://doi.org/10.1111/hsc.13312>

Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2014). *Metodología de la investigación* (6a. ed. --.). México D.F.: McGraw-Hill.

Jiménez Romera, C. & Fernández Ramírez, C. (2014). Casas sin gente, gente sin casas: el fracaso del modelo inmobiliario español. *Revista INVI*, 29(82), 133-155. DOI: doi 10.4067/S0718-83582014000300005

Méndez Gutiérrez del Valle, R. (2017). De la hipoteca al desahucio: ejecuciones hipotecarias y vulnerabilidad territorial en España. *Revista de geografía Norte Grande*, (67), 9-31. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022017000200002><http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022017000200002>

Montagut, T. (2011). El capitalismo y sus crisis: ¿Qué tipo de crisis? *Revista internacional de organizaciones* n°7. Universitat de Barcelona. Recuperado de: <http://diposit.ub.edu/dspace/bitstream/2445/35174/1/611522.pdf>

Montes Galbán, E. & Romero Méndez, A. (2015). Aproximación a los fundamentos epistemológicos y metodológicos para una geografía de la educación. *Terra*, 31(49), 71-92. Recuperado en 13 de abril de 2021, de http://ve.scielo.org/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1012-70892015000100004&lng=es&tlng=es

Montoya A., Parrado E., Solís A., Undurraga R. (2020). Discriminación de género en el mercado de créditos. Recuperado de: https://www.cmfchile.cl/portal/estadisticas/617/articles-28177_doc_pdf.pdf

Ocampo, J. (2009). Impactos de la crisis financiera mundial sobre América Latina. *Revista Cepal* N°97. Recuperado de: https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/11269/1/097009032_es

Pillet Capdepón, F. (2004). La geografía y las distintas acepciones del espacio geográfico. *Investigaciones Geográficas*, 0(34), 141-154. doi:<https://doi.org/10.14198/INGEO2004.34.07>

Ramírez, B. & López, L. (2015). Espacio, paisaje, región, territorio y lugar: la diversidad en el pensamiento contemporáneo. *Instituto de Geografía*, (Noviembre 2020).

Rapoport, M. & Brenta, N. (2010). La crisis económica mundial: ¿El desenlace de cuarenta años de inestabilidad? *Revista Problemas del Desarrollo*, (163), 41. <http://dx.doi.org/10.22201/iiiec.20078951e.2010.163.23499>

Rojo-Mendoza, F., Alvarado Peterson, V., Olea, J. & Salazar Burrows, A. (2020). Definiendo el Temuco metropolitano: Consideraciones para un nuevo modelo de urbanización extendida en la Araucanía. Recuperado de: https://www.researchgate.net/publication/341533682_Definiendo_el_Temuco_metropolitano_Consideraciones_para_un_nuevo_modelo_de_urbanizacion_extendida_en_la_Araucania.

Salgado, J. (2011). Evaluación del desempeño en la administración pública del principado de Asturias: Análisis de las propiedades psicométricas. *Psicología del trabajo y de las organizaciones* Vol. 27 n2. Recuperado de: <http://www.redalyc.org/pdf/2313/231322142001>

San Martín, D. (2018). Chile a diez años de la Crisis Subprime: ¿Cómo fue afectado nuestro mercado? *Centro UC estudios internacionales (CEIUC)*. Recuperado de: <https://www.scielo.br/j/ref/a/GK4sTmdKjVdcYr7sqwFsZVJ/?format=html>

Santarcángelo, J. & Borroni, C. (2012). El concepto de excedente en la teoría marxista: debates, rupturas y perspectivas. *Cuadernos de Economía*, 31(56), 1-20. Retrieved June 30, 2021, from http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0121-47722012000100001&lng=en&tlng=es.

Seymour, E., & Akers, J. (2020). Building the Eviction Economy: Speculation, Precarity, and Eviction in Detroit. *Urban Affairs Review*, 107808741985338. doi:10.1177/1078087419853388

Stefanovic A., Saavedra M. (2016). Las mujeres en el sector minero: propuestas para políticas públicas de igualdad. Recuperado de: https://www.cepal.org/sites/default/files/publication/files/40405/S1600926_es.pdf