



CUARTO REPORTE DÉFICIT CERO 2023

Contexto y desempeño de la política habitacional



ÍNDICE

Reporte Déficit Cero abril 2023¹

Sobre el reporte.....	p.3
Resumen.....	p.4
1 Contexto Macro.....	p.6
1.1 Economía	p.6
1.2 Construcción	p.8
2 Monitor Habitacional.....	p.9
2.1 Llamados	p.10
2.2 Subsidios otorgados	p.13
2.3 Construcción de viviendas:	
Plan de Emergencia Habitacional	p.14
2.4 Subsidios pagados	p.17
3 Noticias.....	p.18
3.1 Anuncios	p.18
3.2 Seguimiento legislativo	p.19
4 Glosario.....	p.22
4.1 Contexto Macro	p.22
4.2 Monitor Habitacional	p.23

¹ Ante cualquier pregunta, comentario o sugerencia, escribir a Clemente Larraín, editor del reporte (clarrain@deficitcero.cl).

Resumen

Se observa una leve mejora en el contexto económico: se detiene progresivamente la tendencia negativa de la actividad económica y la inflación. Con todo, en los últimos meses crece el desempleo y bajan los ocupados del sector construcción. En contraposición, en el mismo período mejoran los salarios reales, baja la tasa de créditos y aumentan las operaciones hipotecarias. Pese a ello, el precio de la vivienda continúa creciendo, de forma moderada pero persistente.

La producción de viviendas y la actividad de la construcción continúa cayendo pese a un alza excepcional de las viviendas autorizadas por permisos de edificación en diciembre de 2022. No obstante, desde fines de 2022 se observa una tendencia a la disminución de los costos de materiales y mano de obra para la construcción, a la vez que la confianza empresarial muestra un crecimiento en los últimos meses, pese al pesimismo respecto a los costos, salarios y precios.

Los subsidios otorgados a diciembre 2022 muestran un 73% de cumplimiento de acuerdo con la planificación anual del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu). Aunque parte de ellos se encontraban aún en proceso de selección, es preocupante su bajo otorgamiento en las regiones de Antofagasta y Aysén (bajo 40%) y de aquellos vinculados al D.S. N° 49 (54%) y D.S. N° 10 (8%).

El primer año de avance del Plan de Emergencia Habitacional (PEH) muestra que se han terminado casi 43 mil viviendas (16,4% de avance), destacando los programas D.S N° 120 (63%) y D.S. N° 01 (48%) y el término y ejecución de viviendas en las regiones de Ñuble, La Araucanía, Los Lagos, Aysén y Magallanes, por sobre el 80%. Sin embargo, preocupa la situación del programa D.S. N° 49, con 66 mil viviendas sin iniciar aún y la de las regiones de Antofagasta, Metropolitana y Los Ríos, con más de un 40% de viviendas sin iniciar. Por otra parte, avance del PEH se ha concentrado mayormente en las regiones donde la incidencia del déficit habitacional es menor.

Dentro de las áreas urbanas funcionales más pobladas, destaca el avance en viviendas terminadas de Temuco - Padre Las Casas (42%) y el Gran Concepción (28%), y preocupa la situación de Antofagasta (2,7%) e Iquique-Alto Hospicio (3,6%). A su vez, se observan diferencias intra-comunales importantes dentro de las tres principales áreas metropolitanas (Gran Santiago, Gran Valparaíso y Gran Concepción).

Respecto a los hogares beneficiarios de subsidios para la adquisición de viviendas construidas (AVC) durante el año 2022 se pagaron 3.761 unidades del D.S. N° 49 y 11.012 del D.S. N° 01. Junto con ello, a diciembre de 2022 se aplicaron 21.027 subsidios de arriendo, un 10,2% más respecto a enero del mismo año, siendo las regiones de Coquimbo, Metropolitana y de Magallanes las que muestran un mayor crecimiento, mientras que las dos regiones del extremo norte del país (Arica y Parinacota y Tarapacá) retrocedieron en su aplicación.

En cuanto a los anuncios, en estos meses destacan la firma de una Circular Presidencial para disponer terrenos fiscales para el PEH, el Plan Ciudades Justas y la entrega del Premio Nacional de Urbanismo a Joan MacDonald, la primera mujer en recibir este galardón.

En febrero se promulgó la Ley de Garantías de Apoyo a la Vivienda (N° 21.543), cuyo objetivo es facilitar a las familias de clase media el acceso al crédito hipotecario y a las empresas constructoras el acceso al financiamiento para su desarrollo. En marzo se publicaron sus reglamentos y pronto debería conocerse su impacto. Luego, recientemente se aprobó una ley miscelánea (boletín 15552-14) que presenta una diversidad de modificaciones legales para acelerar la implementación del PEH, entre las que se encuentra el apoyo a la vivienda industrializada, las donaciones de inmuebles, la habilitación de revisores independientes a las obras de edificación, el aumento de la eficiencia en las Direcciones de Obras Municipales (DOM) y el establecimiento de mejoras a los informes de impacto vial (IMIV), entre otras.

1. Contexto macro

1.1 Economía

El Índice Mensual de Actividad Económica (Imacec) de enero y febrero presenta una mejora respecto a la tendencia negativa de la actividad económica de fines de 2022 e, incluso, en enero se observó una variación levemente positiva (0,1% interanual y 1,6% mensual desestacionalizada). Por otra parte, se detiene progresivamente el alza inflacionaria, con una variación mensual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) negativa para febrero (0,1%), la menor desde noviembre de 2020 (ver Gráfico 2).

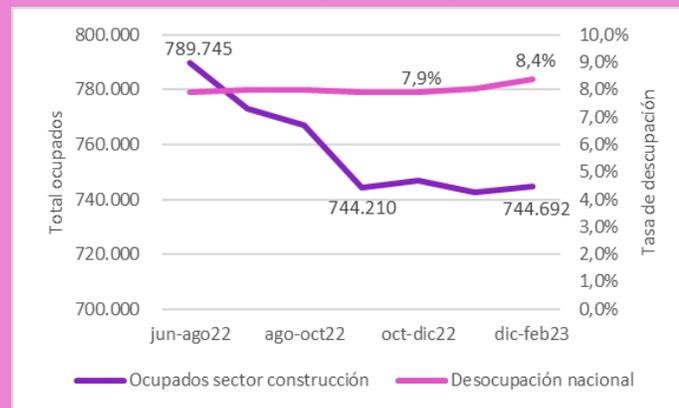
Gráfico 1: IMACEC / Gráfico 2: IPC



Fuente: Elaboración propia a partir de información del Banco Central y del Instituto Nacional de Estadísticas (INE).

En cuanto al empleo, la tasa de desocupación general presenta una leve alza durante este año, alcanzando el 8,4% para el trimestre diciembre 2022-febrero 2023. En específico, los ocupados en el sector construcción disminuyeron en aproximadamente 45 mil durante el segundo semestre del año anterior, lo que se ha mantenido constante desde entonces (ver Gráfico 3).

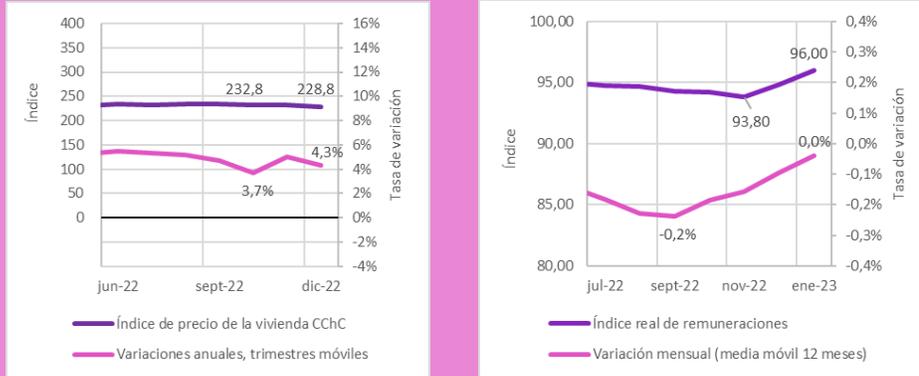
Gráfico 3 Tasa de desocupación nacional y total de ocupados en el sector construcción



Fuente: Elaboración propia a partir de información del INE.

Respecto al precio de la vivienda, 2022 finalizó con una leve baja, aunque el año muestra un alza interanual real de 4,3% (ver Gráfico 4). De la misma manera, pese a que las remuneraciones reales aumentaron desde noviembre en adelante, la variación promedio anual de los salarios no alcanzó a ser positiva. Ambos aspectos llevaron a que durante 2022 continuara el empeoramiento en la asequibilidad a la vivienda (ver Gráfico 5).

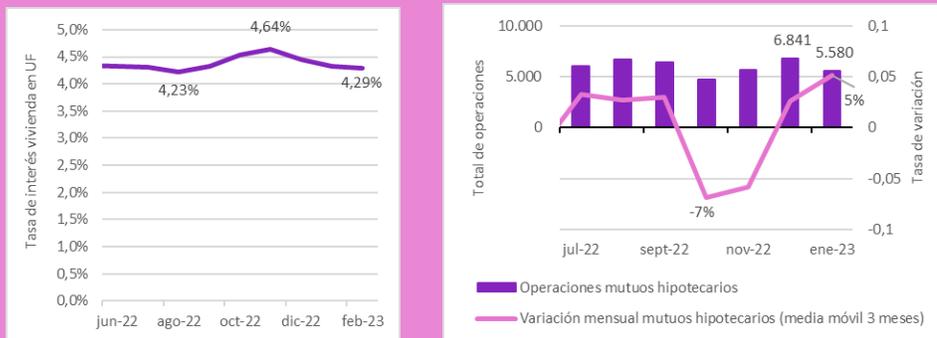
Gráfico 4: Índice Real de Precios de la Vivienda (IRPV) / Gráfico 5: Índice Real de Remuneraciones (IR)



Fuente: Elaboración propia a partir de información de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) y el INE.

Por último, el mercado crediticio de la vivienda ha mostrado mejoras. Por una parte, las tasas disminuyeron de 4,6 a 4,3% entre noviembre 2022 y febrero 2023 (ver Gráfico 6) y, por otra, las operaciones de los mutuos hipotecarios evidencian un crecimiento desde octubre en adelante (ver Gráfico 7).

Gráfico 6: Tasa de Interés Vivienda (UF) / Gráfico 7: Mutuos hipotecarios

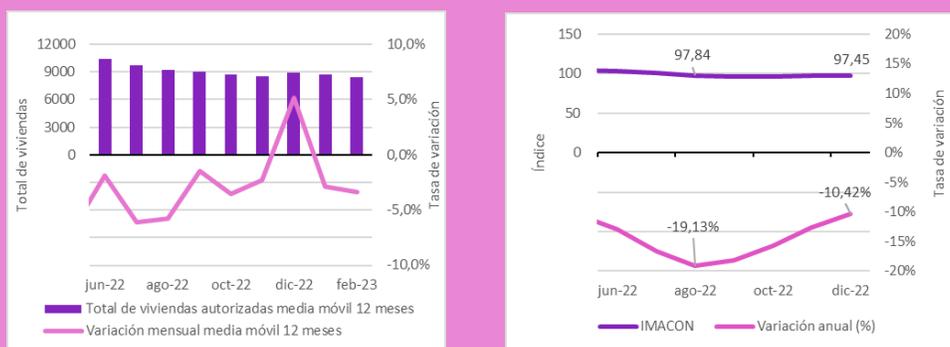


Fuente: Elaboración propia a partir de información del Banco Central y del Instituto Nacional de Estadísticas (INE).

1.2 Construcción

La tendencia al descenso de las viviendas autorizadas por permisos de edificación se revirtió excepcionalmente en diciembre de 2022, mes en que ingresaron casi 21 mil. Sin embargo, desde el inicio de 2023 se ha autorizado menos de 4 mil viviendas mensuales, retomando la tendencia negativa (ver Gráfico 8). A su vez, continúa cayendo la actividad de la construcción; el IMACON —Indicador Mensual de Actividad de la Construcción—, elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), cayó a lo largo de todo 2022, mostrando un decrecimiento interanual de 10,42%.

Gráfico 8: Viviendas autorizadas con permisos de edificación / Gráfico 9: IMACON.



Fuente: Elaboración propia a partir de información del INE y la CChC.

Por otro lado, se ha detenido la tendencia al alza de los costos de la construcción. Así, el Índice de Costos de Construcción de Edificios ha presentado una variación negativa promedio desde agosto de 2022 y variaciones en torno a -1,3% durante los dos primeros meses de 2023 (ver Gráfico 10). El Índice de Costo de Mano de Obra (IMCO), por su parte, presentó bajas desde agosto de 2022, pero en los últimos meses volvió a crecer en torno al 0,75% mensual (ver Gráfico 11).

Gráfico 10: Índice de Costo de Construcción de Edificios / Gráfico 11: ICMO sector construcción



Fuente: Elaboración propia a partir de información del INE.

En tanto, el IMCE —Indicador Mensual de Confianza Empresarial— del sector construcción (ver Gráfico 12), elaborado por el Instituto Chileno de Administración Racional de Empresas, ICARE, tras la profunda caída sufrida en octubre de 2022 (mes de quiebra de muchas constructoras), ha alcanzado una mejoría. Al revisar las expectativas de los empresarios, se observa optimismo frente a la generación de empleos, un significativo pesimismo respecto a los costos y un creciente desánimo respecto a los precios (ver Gráfico 13).

Gráfico 12: IMCE sector construcción. / Gráfico 13: Componentes de expectativas del IMCE sector construcción.



Fuente: Elaboración propia a partir de información de ICARE.

2. Monitor habitacional

La política habitacional vigente se desarrolla a través de un ciclo que contiene distintos hitos. Dependiendo del programa, este proceso comienza mucho antes de lo que se estima, con la conformación del comité y de visitas municipales o a terreno. Sin embargo, las grandes etapas a las que se puede hacer seguimiento son las siguientes:



El primer paso es la publicación de un llamado, momento en que se abre la convocatoria para participar en los distintos programas habitacionales y a la que se debe postular para poder participar. Posteriormente viene la selección de beneficiarios, etapa en que se otorgan los subsidios para todas las modalidades. En caso de tratarse de subsidios para construcción de viviendas nuevas, estos tienen el flujo normal de una obra, con inicio, ejecución y término. Por su parte, en caso de que sean subsidios para adquisición de vivienda construida o para arriendo, estos culminan su ciclo con el pago o la aplicación de dicho beneficio.

En el Monitor se realiza un seguimiento a las distintas etapas del proceso, las que se presentan a continuación.

2.1 Llamados

En la Tabla 1 se presentan todos los llamados abiertos y cerrados ya realizados durante el año 2023.

Tabla 1: Llamados a programas habitacionales

Programa	Llamado	Estatus	Cierres	Condiciones	Comentario
D.S. 49	Regular Construcción Nuevos Terrenos (CNT)	Cerrado		Destinado a familias sin vivienda y que viven en situación de vulnerabilidad social. Para todas las regiones del país. Se incorporarán requisitos especiales para atender el Registro de Familias de Asentamientos Precarios del Minvu que participen de los proyectos postulantes.	Según Circular 01 del Minvu, el primer cierre sería durante febrero y luego se darían cierres bimensuales a contar de la tercera semana de marzo.
	Llamado en Condiciones Especiales para CNT Postulación Colectiva	Abierto	6.04.2023 18.05.2023 20.06.2023 21.09.2023 16.11.2023	Proceso de selección en la alternativa de postulación colectiva para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos que cuenten con Certificado de Proyecto Calificado y que hayan ingresado el proyecto al Serviu a lo menos 10 días hábiles antes de cada cierre.	Se efectuarán procesos de selección en cada cierre, o hasta agotar la totalidad de los recursos dispuestos para cada región, provincia o comuna convocada.
	Llamado Especial para CNT, Densificación Predial y Pequeño Condominio Postulación Individual y Colectiva	Abierto	7.12.2023	Destinado a familias sin vivienda y que viven en situación de vulnerabilidad social. Para todas las regiones del país. Especialmente dirigido a familias y grupos que tengan asociado un proyecto de Construcción en Sitio Propio, Densificación Predial o Pequeño Condominio.	Pueden postular todos los proyectos antes mencionados que cuenten con calificación hasta el día 7 de diciembre. La selección se hará de manera continua, hasta la fecha indicada, entre los proyectos que cumplan con los requisitos y condiciones.
	Llamado en Condiciones Especiales CNT, Densificación Predial y Pequeño Condominio Valparaíso Postulación Individual y Colectiva	Abierto	31.7.2023	Destinado a la atención de familias damnificadas por los incendios en la Región de Valparaíso que cuenten con ficha "FIBE" y ficha "2" del Minvu, con daño no reparable y que sean parte del registro de damnificados.	La selección se realizará de manera continua hasta el día 31 de junio de 2023, en un horario que fijará el Serviu de la Región de Valparaíso. Los postulantes deben acreditar la tenencia del terreno.
	Llamado en Condiciones Especiales CNT, Densificación Predial y Pequeño Condominio Ñuble, Biobío y La Araucanía Postulación Individual y Colectiva	Abierto	31.7.2023	Destinado a la atención de familias damnificadas por los incendios en las regiones de Ñuble, Biobío y La Araucanía, que cuenten con ficha "FIBE" y ficha "2" del Minvu, con daño no reparable.	La selección se realizará de manera continua hasta el día 31 de junio de 2023. Los postulantes deben acreditar la tenencia del terreno.

	Llamado especial CNT con Autoconstrucción Asistida e Industrialización Postulación Colectiva	Abierto	7.12.2023	Serán seleccionados los proyectos que cuenten con calificación definitiva o condicional otorgada por el Serviu según el procedimiento descrito en la resolución. Proyectos de hasta 300 viviendas, en todas las regiones del país.	El proceso de selección ya inició. Para postular se requiere pertenecer a un grupo organizado compuesto por 2 a 300 integrantes, sin necesidad de contar con Personalidad Jurídica.
	Llamado Industrialización	Cerrado		Proyectos de viviendas en dos Fases por ACA e Industrialización. Condiciones por confirmar.	Según Circular 01 del Minvu, el período de postulación comenzó en el mes de enero de 2023 y estará abierto hasta agotar recursos y/o la primera semana de diciembre. Considera selecciones permanentes.
	Micro Radicación (Construcción Sitio Propio – Densificación Predial – Pequeño Condominio)	Cerrado		Incluye las tipologías de Pequeños Condominios, Densificación Predial y Construcción en Sitio Propio.	Según Circular 01 del Minvu, el período de postulación comenzó en el mes de enero de 2023 y estará abierto hasta agotar recursos y/o la primera semana de diciembre. Considera selecciones permanentes.
	Llamado Especial Arriendo (Glosa 03)	Cerrado		Condiciones por confirmar.	Según Circular 01 del Minvu, el período de postulación comenzó en el mes de enero de 2023 y estará abierto hasta agotar recursos y/o la primera semana de diciembre. Considera selecciones permanentes.
	Llamado CNT Cooperativas	Cerrado		Condiciones por confirmar.	Según Circular 01 del Minvu, el período de postulación comenzó en el mes de enero de 2023 y estará abierto hasta agotar recursos y/o la primera semana de diciembre. Considera selecciones permanentes.
D.S. 01	Llamado Regular Postulación Individual y Colectiva	Cerrado (abre el 19 de abril)	28.04.2023	Postulación nacional destinada a sectores medios, en las modalidades de Adquisición de Viviendas y de Construcción en Sitio Propio o Densificación Predial.	Es el primero de dos llamados. El ahorro debe estar acreditado al 31 de marzo. El cierre será a las 16:00 horas del 28 de abril de 2023.
	Llamado Programa de Trabajadores Postulación Colectiva	Abierto	30.11.2023	Destinado a un programa de vivienda para trabajadores organizados colectivamente en un sindicato o asociación gremial, que sean parte de empresas privadas o públicas, u organismos públicos o municipales.	El proceso de postulación ya inició. El cierre será el 30 de noviembre de 2023 a las 14:00 horas o hasta agotar los recursos dispuestos por cada región.

	Llamado Oferta Arriendo (Glosa 03)	Cerrado		Condiciones por confirmar.	Según Circular 01 del Minvu, se consideran dos llamados. El primero en la segunda quincena de marzo, con cierre la última semana de abril, y el segundo en el mes de septiembre, con cierre en la segunda semana de octubre.
D.S. 19	Llamado Nacional Entidades Desarrolladoras	Abierto	28.04.2023	Dirigido a entidades desarrolladoras, para proyectos sin inicio de obras. Para todas las regiones del país.	El proceso de postulación ya inició. El cierre será a las 14:00 horas del viernes 28 de abril de 2023.
D.S. 52	Llamado Arriendo Regular	Abierto	14.06.2023	Postulación para todas las regiones del país, para un total de 8.000 familias. El monto mensual no puede superar las 11 UF, a excepción de los contratos celebrados en las regiones de Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Atacama, Metropolitana, Aysén y Magallanes, en donde el monto de la renta de arrendamiento podrá ser de hasta 13 UF.	Las personas cuyos ahorros se encuentren depositados en instituciones con convenio con el Minvu podrán postular online con su Clave Única o de manera presencial en los Serviu desde el 21 de marzo hasta el 14 de julio de 2023. Se realizarán selecciones durante mayo y julio.
	Llamado Arriendo Adulto Mayor	Cerrado	31.08.2023	Dirigido a personas de más de 60 años y personas con discapacidad. El valor máximo del subsidio se definirá conforme al porcentaje de vulnerabilidad indicado en su Registro Social de Hogares, con montos de hasta 213 UF totales, que no podrán superar las 11 UF mensuales, salvo en las regiones de Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Atacama, Metropolitana, Aysén y Magallanes, en que el monto de la renta de arrendamiento podrá ser de hasta 13 UF mensuales.	Las postulaciones se podrán realizar a partir del 20 de junio y hasta el 31 de agosto de 2023.
	Llamado Especial (piloto modificaciones)	Cerrado		Condiciones por confirmar.	Según Circular 01 del Minvu, el llamado se realizará entre los meses de septiembre y noviembre de 2023, con cierre al mes de noviembre.
D.S. 10	Llamado Pueblos Indígenas	Cerrado		Condiciones por confirmar.	Según Circular 01 del Minvu, este llamado se realizará en coordinación con la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena (CONADI) considerando cierres en los meses de junio y octubre.
	Vivienda Nueva	Cerrado		Condiciones por confirmar.	Según Circular 01 del Minvu, el llamado nacional abrirá postulaciones en febrero y considera selecciones continuas a medida que estas se vayan aprobando.

El detalle del Programa de Subsidios Habitacionales puede encontrarse en este [enlace](#), que incluye el calendario de llamados 2023 y la Circular 01 del Programa Habitacional 2023.

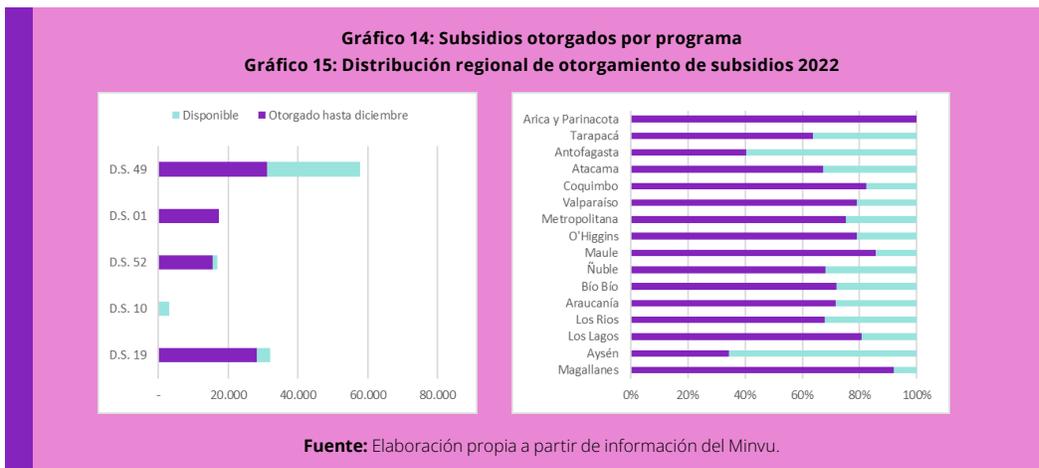
2.2 Subsidios otorgados

De acuerdo con la planificación del Minvu —actualizada el 6 de septiembre de 2022 con la Circular N°19 de la División de Política Habitacional—, los subsidios disponibles para atender el déficit habitacional cuantitativo durante el año 2022 contemplaron un total de 99.187.239 Unidades de Fomento (UF), equivalentes a 127.901 unidades de subsidios. Estos se agrupan en los siguientes programas:

- 1. Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S. 49):** atiende a las familias más vulnerables mediante la construcción o adquisición de una vivienda sin deuda.
- 2. Sistema Integrado para grupos medios (D.S. 01):** colabora con una parte de la adquisición de la vivienda para las familias, que luego deben complementar con un crédito hipotecario o una parte del financiamiento para la construcción de una vivienda en sitio propio o de densificación predial.
- 3. Integración Social y Territorial (D.S. 19):** postulan entidades desarrolladoras para la generación de oferta de viviendas para familias de sectores vulnerables y medios.
- 4. Habitabilidad rural (D.S. 10):** atiende a familias vulnerables rurales en su modalidad construcción de viviendas.
- 5. Arriendo (D.S. 52):** apoya financieramente con una parte del canon de arriendo de viviendas.

En el Gráfico 14 se presentan los subsidios disponibles y asignados por el Programa Habitacional durante todo el año 2022. En él se observa que se otorgó el 73% de los subsidios planificados, destacando el avance de los D.S. N° 01 (99%), D.S. N° 52 (92%) y D.S. N° 19 (88%), en contraste a los subsidios D.S. N°49 (54%) y D.S. N° 10 (8%). La distribución territorial de estos subsidios otorgados se puede observar en el Gráfico 15, donde se aprecia un déficit en las regiones de Tarapacá, Antofagasta y Aysén, mientras que destacan positivamente las regiones limítrofes (Arica y Parinacota y Magallanes). De todas formas, existen subsidios correspondientes al año 2022 que se pueden entregar durante la primera parte del 2022 por lo que es posible que el cumplimiento en el otorgamiento de algunos programas y regiones pueda subir².

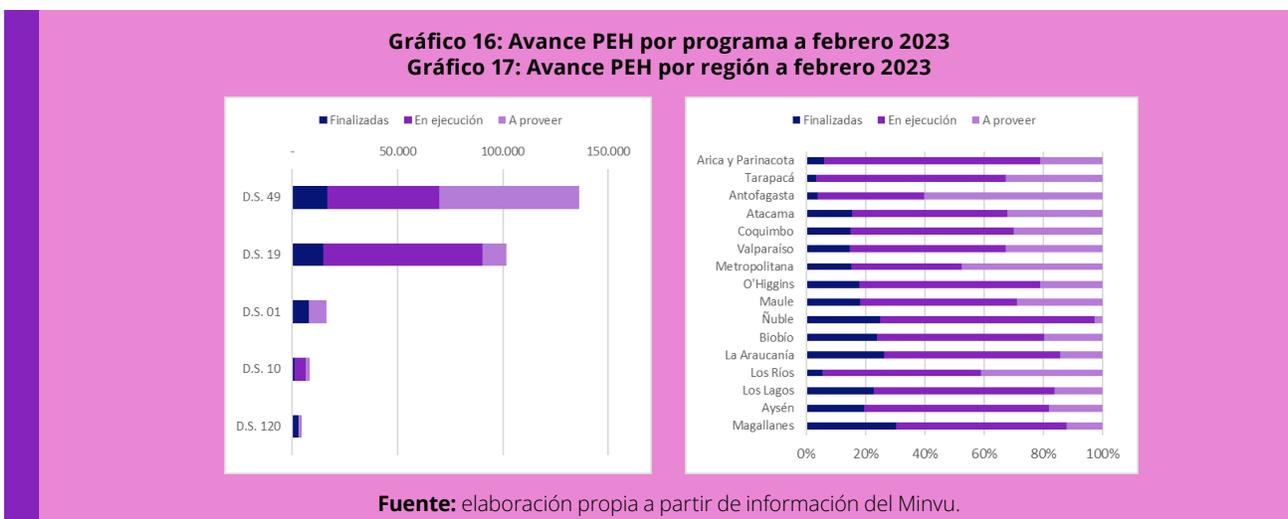
² La solicitud de transparencia realizada indica lo siguiente: "Hacemos presente que se trata de un cierre preliminar, no incluye beneficiarios cuya postulación concluyó hasta el 31/12/2022 de acuerdo a lo previsto en glosa 03a. de la Ley de Presupuestos, encontrándose a la fecha en proceso de selección."



2.3 Construcción de viviendas: Plan de Emergencia Habitacional

El avance del Plan de Emergencia Habitacional (PEH) a un año del gobierno (es decir, desde marzo de 2022 a febrero de 2023) muestra que se han terminado 42.597 viviendas, correspondiente al 16,4% de la meta del período presidencial, mientras que otras 134.100 viviendas se encuentran en ejecución. Los programas habitacionales con mayor avance corresponden a los D.S N° 120 (63%) y N° 01 (48%), mientras que los que tienen mayores dificultades son el D.S N° 49 y el D.S N° 10 (ambos con 12% de viviendas terminadas). Es particularmente preocupante la situación del D.S N° 49, ya que es el programa más importante del PEH y aún presenta más de 66 mil viviendas sin iniciar que deberán entregarse en menos de tres años.

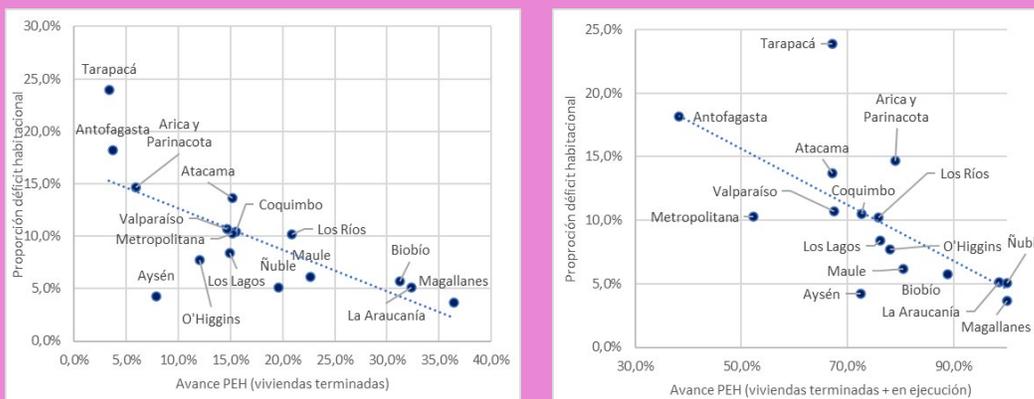
En el Gráfico 17 se presenta el avance del PEH por región, observándose que las regiones del norte del país tienen el menor avance de viviendas terminadas. Además, si bien algunas regiones presentan sobre un 80% de viviendas terminadas o en ejecución, como es el caso de Ñuble, La Araucanía y Magallanes, otras no alcanzan el 60%, como Antofagasta, la RM y Los Ríos.



Luego, en los gráficos 18 y 19 se compara el avance del PEH respecto a la incidencia del déficit habitacional³ en los hogares de cada región. Se observa que las regiones con mayor progreso en las viviendas terminadas son aquellas que presentan una baja incidencia de demanda de viviendas. A su vez, preocupa la situación de las regiones del norte (Tarapacá, Antofagasta y Arica de Parinacota), que presentan un alto déficit habitacional y un menor avance. Al considerar tanto las viviendas terminadas como aquellas en ejecución, mejora la situación de Tarapacá y Arica, pero empeora la de Antofagasta.

Gráfico 18: Avance viviendas terminadas respecto a la proporción del déficit habitacional

Gráfico 19: Avance de viviendas terminadas y en ejecución respecto a la proporción del déficit habitacional



Fuente: elaboración propia a partir de información del Minvu.

Si se analiza el avance del PEH en las 10 áreas urbanas funcionales de mayor población (ver gráfico 20), se observa nuevamente que las ciudades de Antofagasta e Iquique-Alto Hospicio presentan menor avance. A su vez, destaca Gran Concepción y Temuco – Padre Las Casas con un avance muy superior al promedio nacional.

Gráfico 20: Avance PEH en principales áreas urbanas funcionales

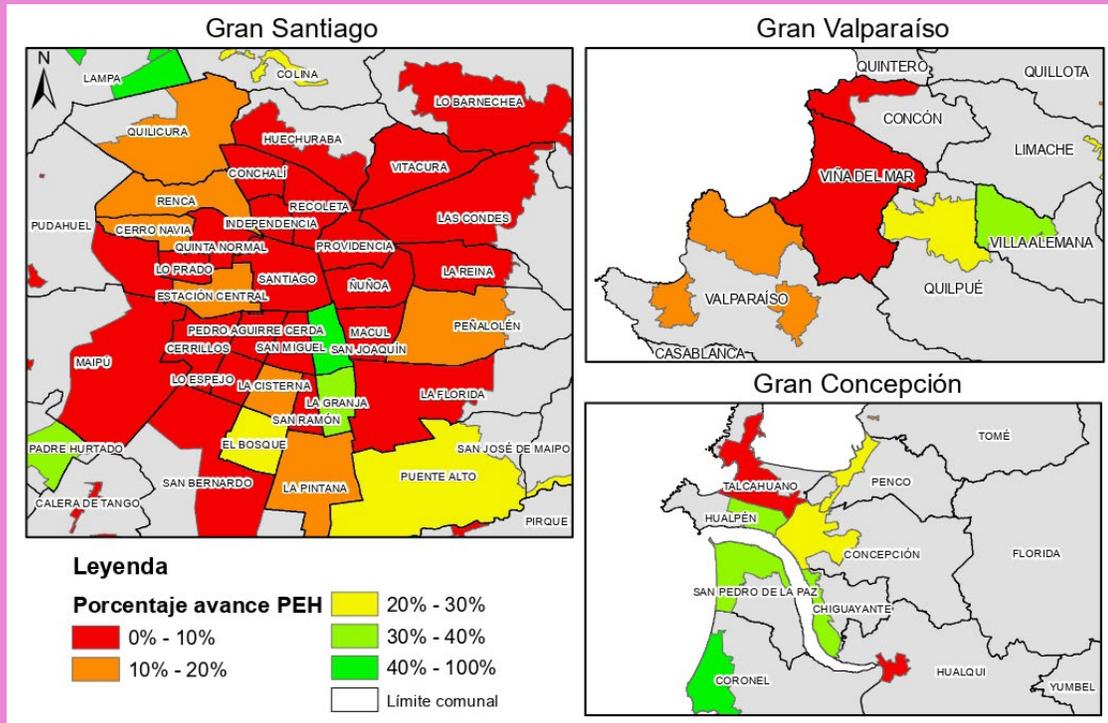


Fuente: Elaboración propia a partir de información del Minvu.

³ Como déficit habitacional se consideró la demanda habitacional total que estimó la propia División de Política Habitacional para el Plan de Emergencia Habitacional

El avance comunal del PEH en las áreas metropolitanas muestra diferencias espaciales significativas. En el Gran Valparaíso destaca el sector de Viña del Mar, en contraste con Viña del Mar y Concón; en el Gran Concepción, la situación es positiva a excepción de Talcahuano y Hualqui; en el Gran Santiago, la situación es mayormente negativa, a excepción de Lampa, San Joaquín, La Granja, El Bosque, Puente Alto y Padre Hurtado.

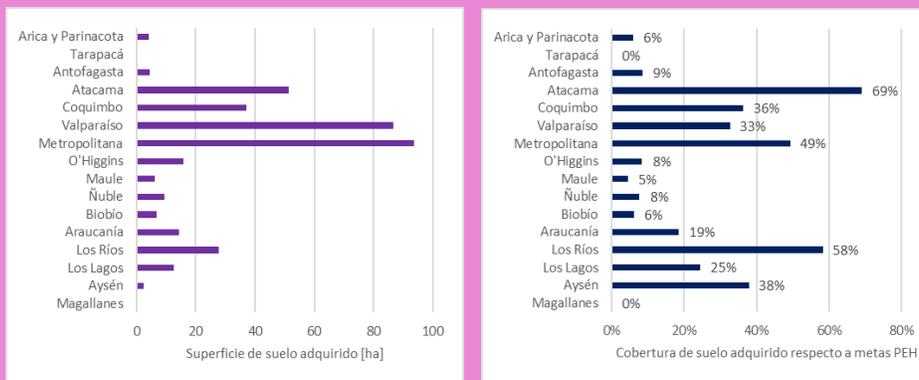
Mapa 1: Distribución comunal del avance del PEH



Fuente: elaboración propia a partir de información del Minvu.

Finalmente, el reporte de análisis del PEH del Minvu presenta progresos respecto a la adquisición de suelos para el desarrollo de viviendas, ya sea a través de compra o de transferencia de suelos fiscales. Hasta diciembre de 2022 se había adquirido 131 terrenos, equivalentes a 372 hectáreas para casi 76 mil viviendas. En el Gráfico 21, en tanto, se presenta la distribución regional de estos terrenos, donde se observa una mayor concentración en Atacama, Coquimbo, Valparaíso y la Región Metropolitana. Sin embargo, al estimar la fracción de las metas del PEH que serán cubiertas por esta adquisición de suelo, es posible notar que las regiones con mayor incidencia corresponden a las de Atacama, Metropolitana y Los Ríos.

Gráfico 21: Superficie adquirida de suelo por región
Gráfico 22: Cobertura de suelo respecto a las metas del PEH



Fuente: Elaboración propia a reporte de avance PEH Minvu febrero 2023

2.4 Subsidios pagados

Respecto al pago de subsidios, durante el año 2022 se pagaron 3.761 unidades del D.S. N° 49 en la modalidad adquisición de vivienda construida (AVC) y 11.012 del D.S. N° 01. Las tres regiones que presentan áreas metropolitanas (Metropolitana, Valparaíso y Biobío) concentran apenas el 50% del pago de estos subsidios, mientras que las regiones del Maule (8%), O'Higgins (7%) y La Araucanía alcanzan escasamente a 8, 7 y 6%, respectivamente.

En cuanto al subsidio de arriendo, en el Gráfico 20 se presenta el número de subsidios de arriendo pagados a diciembre 2022 y en el Gráfico 21 la variación respecto a enero del mismo año, mostrándose que a fines del período se pagaban 21.027 a través del D.S N° 52, un 10,2% más que a comienzos de año. Pese a que el pago de este subsidio se concentra en las regiones de Valparaíso, Metropolitana y Biobío, se observa que las regiones que presentaron un mayor crecimiento en su entrega fueron las de Coquimbo, Metropolitana y Magallanes, mientras que las dos regiones del extremo norte (Arica y Parinacota y Tarapacá) retrocedieron en su aplicación.

Gráfico 23: Distribución regional pago D.S N° 52
Gráfico 24: Variación anual pago D.S N° 52



Fuente: Elaboración propia a reporte de avance PEH Minvu febrero 2023

3. Noticias

3.1 Anuncios

i. **Circular Presidencial para disponer terrenos fiscales.**

A fines de enero de 2023, el presidente Gabriel Boric firmó una circular para todos los ministerios y servicios del Estado, incluyendo las Fuerzas Armadas y Carabineros, con el objetivo de que estos dispongan terrenos fiscales para la implementación del PEH. Esto se suma a los esfuerzos de adquisición de suelo que ya ha realizado el gobierno y que cuyos resultados para el año 2022 se detallan en la sección 2.3.

ii. **Plan Ciudades Justas.**

El martes 23 de enero, el Minvu lanzó el Plan Ciudades Justas, una iniciativa ministerial que busca recuperar el rol público del Estado en la creación de valor en las ciudades, a través de una serie de medidas de planificación, gestión e inversión urbana para el período 2023-2026.

El plan está compuesto en cuatro grandes líneas de acción: nueva agenda de ordenamiento territorial, territorios de oportunidad, gestión de suelo y agenda de género y territorio de los cuidados, desde cada una de las cuales se derivan medidas específicas.

Respecto a la nueva agenda de ordenamiento territorial, se propondrá una reforma a la planificación urbana con el fin de implementar modificaciones reglamentarias y se presentará un nuevo proyecto de ley que optimice y acelere los procesos de elaboración de Instrumentos de Planificación Territorial, y en el eje territorio de oportunidad, en tanto, se contempla la construcción de proyectos integrados de vivienda asequible, equipamiento, espacios públicos, patrimonio y desarrollo de infraestructura, que colocan en el centro de su desarrollo la gestión comunitaria, la cohesión social y el rol de los cuidados. Estos proyectos del Plan Ciudades Justas se desarrollarán en las regiones de Antofagasta, Atacama, Coquimbo, Metropolitana, Maule, La Araucanía, Los Ríos y Magallanes.

iii. **Joan MacDonald, Premio Nacional de Urbanismo 2022.**

Se realizó la entrega del Premio Nacional de Urbanismo 2022 a la arquitecta de la Pontificia Universidad Católica de Chile Joan MacDonald. Esta es la primera ocasión en que se entrega el reconocimiento a una mujer, que fue seleccionada dentro de siete nominaciones formuladas por la academia, la sociedad civil y el mundo privado y público, con el fin de reconocer la trayectoria de personas que han realizado contribuciones relevantes en esta disciplina y a la calidad de vida de quienes habitan las ciudades de Chile. MacDonald fue subsecretaria del Ministerio de Vivienda y Urbanismo entre 1990 y 1994 y tiene una trayectoria de más de 50 años de trabajo en políticas públicas, tanto en Chile como en el extranjero.

3.2 Seguimiento legislativo

Entre diciembre de 2022 y marzo de 2023 se tramitaron una serie de proyectos de ley que involucran materias de planificación urbana y de política habitacional —cuya síntesis se presenta en la Tabla 2—, destacando entre ellos los siguientes dos proyectos:

i. Ley Miscelánea (boletín 15552-14).

Ingresada el 9 de diciembre, fue aprobada en tercer trámite el 3 de abril y está a la espera de la toma de razón de Contraloría. Su objetivo es destrabar nudos críticos de la generación de soluciones habitacionales para así facilitar la implementación del PEH. Para ello, considera distintas modificaciones:

Adecúa la Ley N° 21.450, que da origen al PEH, para favorecer la construcción de viviendas industrializadas y autorizar al Minvu para dictar normas técnicas donde no exista norma vigente y únicamente respecto de las construcciones del plan, estandarizando técnicas y estableciendo modelos de diseño para las obras.

Favorece las donaciones de inmuebles, tanto para el Servicio de Vivienda y Urbanización (Serviu) y organizaciones de trabajadores para inmuebles destinados a programas habitacionales como para particulares del Programa de Pequeños Condominios, en el que el propietario de un inmueble dona parte de su terreno a terceros para la construcción de su propia vivienda.

Habilita la presentación de informes de revisores independientes de obras de edificación y de cálculo estructural con el propósito de acelerar la evaluación de proyectos habitacionales.

Modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones con el objeto de aumentar la eficiencia de una serie de trámites ante las Direcciones Obras Municipales (DOM) de manera simultánea, potenciar los planes de inversión y ampliar las fuentes de financiamiento.

Modifica la Ley N° 20.958 respecto de los informes de mitigación vial (IMIV), para así establecer límites en su tramitación.

Modifica la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, estableciendo nuevos plazos para la implementación de las condiciones de estacionamientos mínimos para proyectos de vivienda de interés público.

Modifica la Ley N° 21.420 para cambiar el tratamiento tributario de los contratos de leasing y la gradualidad en la eliminación del crédito especial del Impuesto al Valor Agregado (IVA) para empresas constructoras, manteniendo la franquicia a los proyectos que hubieren ingresado a trámite el permiso de edificación al 31 de diciembre del año 2022 y extendiendo el período de transición hasta el año 2027.

ii. Programa de Garantías de Apoyo a la Vivienda (Ley N° 21.543).

Esta ley fue promulgada el 2 de febrero y sus reglamentos correspondientes fueron publicados el 21 de marzo. Entre sus objetivos destaca el de apoyar a las familias de los sectores medios que buscan adquirir su primera vivienda a través de una garantía estatal por el 10% del valor de la vivienda para aquellas que no superen las 4.500 UF, la que reduce las provisiones exigidas a los bancos y, por tanto, reduce el pie exigido a las familias que acceden a un crédito hipotecario. El gobierno espera que entre 16.000 y 24.000 hogares puedan beneficiarse de esta medida.

Además, apoya a las empresas del sector inmobiliario y de la construcción que presenten ventas anuales de entre 100 mil a 1 millón de UF a través de una garantía para su financiamiento. Esta cubrirá hasta un 70% del saldo deudor, ya sea para inversiones, refinanciamientos o capital de trabajo.

Ambas garantías operarán a través de un fondo de garantías especiales (FOGAE), administrado por el Banco del Estado de Chile y capitalizado con un aporte fiscal de 50 millones de dólares (a los que podrían sumarse 20 millones más durante el primer año).

Tabla 2: Proyectos de ley discutidos entre diciembre de 2022 y marzo de 2023, no aprobados definitivamente

Proyecto de ley / Ley	Estado y avances	Contenido
Proyecto de ley que modifica la ley N° 20.898, que establece un procedimiento simplificado para la regularización de viviendas de autoconstrucción, con el objeto de ampliar los plazos de vigencia de dicha normativa legal en los casos que se indican (boletín 15689-14)	Ingresado el 24 de junio de 2022 En discusión en la comisión de Vivienda del Senado	Establece procedimientos especiales para regularizar determinadas viviendas y edificaciones que han sido construidas sin contar con el respectivo permiso, o que, contando con éste, no han obtenido su recepción definitiva, siempre que cuenten con servicios básicos con el fin de mejorar los inmuebles de cada propietario y que estos puedan optar a subsidios estatales, cumpliendo con los requisitos establecidos en la Ley.
Modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones en materia de plazos y sanciones por incumplimiento (boletín 15534-14)	Ingresado el 25 de noviembre de 2022 a la Cámara de Diputados En discusión en la comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputados desde el 29 de noviembre	Simplifica los procedimientos administrativos de construcción que contemplan al ante proyecto de construcción, el informe de mitigación de impacto vial y el permiso de edificación para reducir los plazos. Responsabiliza a las Direcciones de Obra Municipal, a los Servicios de Vivienda y Urbanización, a las Secretarías Regionales Ministeriales de Transporte y Telecomunicaciones y al Conservador de Bienes Raíces por las demoras injustificadas en el despacho de instrumentos esenciales para el desarrollo de un proyecto inmobiliario.

<p>Proyecto que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el Código Sanitario para incorporar el principio precautorio y la participación ciudadana en las decisiones de autoridades administrativas facultadas para disponer el retiro de industrias y similares que causen daños y o molestias a la población (boletín N°14683-14).</p>	<p>Ingresado a la Cámara de Diputados en junio de 2021. Aprobado en general por la Cámara de Diputados el 21 de diciembre de 2022 En discusión las indicaciones comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputados</p>	<p>Para efecto del traslado de industrias de acuerdo al artículo 62 de la LGUC, se pretende:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Uniformizar la nomenclatura utilizada sobre la actividad industrial involucrada (ii) Evitar una derogación tácita con el traslado de industrias que dispone el artículo 84 del Código Sanitario (iii) Explicar que el traslado y retiro de las industrias exigen la acreditación de un incumplimiento normativo por parte de las industrias (iv) Delimitar un principio precautorio como criterio de solución frente a conflictos socioambientales derivados del ejercicio de facultad de traslado o retiro de industrias
---	---	---



4. Glosario

4.1 Contexto macro

Imacec (Índice Mensual de Actividad Económica): Estimado por el Banco Central, resume la actividad de los distintos sectores de la economía en un determinado mes, a precios del año anterior. Se basa en múltiples indicadores de oferta, que son ponderados por la participación de las actividades económicas dentro del PIB en el año anterior, entre los que se encuentran: producción de bienes (minería, manufactura, otros bienes), comercio y servicios.

IPC (Índice de Precios al Consumidor): Estimado por el INE, es un indicador económico que mide mes a mes la variación de los precios de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo de los hogares urbanos del conjunto de las capitales regionales y sus zonas conurbadas dentro de las fronteras del país.

Tasa de interés de vivienda: Estimada por el Banco Central, representa la tasa promedio que deben pagar los deudores de créditos hipotecarios a los acreedores financieros.

Operaciones de créditos hipotecarios: Estimado por el Banco Central, corresponde a la suma de los flujos nominales de los montos de operaciones de créditos hipotecarios efectuadas a lo largo de un mes.

Viviendas autorizadas por permisos de edificación: Estimada por el INE, representa el número de viviendas que se desean construir en un mes, de acuerdo con el Formulario Único de Edificación (FUE) solicitado por la Dirección de Obra Municipal (DOM) de cada comuna del país.

Tasa de desocupación: Estimada por el INE, representa el porcentaje de personas que buscan un trabajo y no están trabajando, respecto al total de la fuerza laboral (número de personas mayores de 15 años que están interesados en trabajar).

Indicador Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON): Estimado por la CChC, es un indicador que representa el dinamismo del sector construcción en el país. Se construye a partir de información pública (permisos de edificación, empleo sectorial, etc.) e interna del gremio (despachos de materiales, venta de proveedores, actividad de contratistas, etc.).

Índice del Costo de la Mano de Obra (ICMO): Estimado por el INE, presenta la evolución de los costos laborales por hora desembolsados por las empresas de 5 o más trabajadores, con el objetivo de mantener a su personal contratado directamente.

Índice de Costo de Materiales de Construcción de Edificios: Estimado por el INE, mide la variación en los precios de una canasta de materiales representativa de los costos en la construcción de edificios. Considera los materiales necesarios para edificios de todo tipo: obras nuevas, reparaciones, ampliaciones, reformas, entre otras.

Índice Mensual de Confianza Empresarial sector construcción (IMCE): Estimado por ICARE, es un indicador de confianza económica elaborado a partir de encuestas a ejecutivos de empresas grandes y un grupo aleatorio de empresas medianas y pequeñas.

4.2 Monitor habitacional

Etapas de la política habitacional

- i. **Llamados:** convocatoria para la postulación de los programas habitacionales.
- ii. **Otorgamiento de subsidios:** selección de beneficiarios de los programas habitacionales.
- iii. **Viviendas en ejecución:** obras que ya comenzaron su construcción pero que aún no han sido entregadas.
- iv. **Viviendas terminadas / Subsidios pagados:** viviendas nuevas efectivamente entregadas o subsidios para viviendas usadas efectivamente aplicados.

Programas habitacionales

- v. **Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S. 49):** atiende a las familias más vulnerables mediante la construcción o adquisición de una vivienda sin deuda.
- vi. **Sistema Integrado para grupos medios (D.S. 01):** colabora con una parte de la adquisición de la vivienda para las familias, que luego deben complementar con un crédito hipotecario o una parte del financiamiento para la construcción de una vivienda en sitio propio o densificación predial.
- vii. **Integración Social y Territorial (D.S. 19):** postulan entidades desarrolladoras para la generación de oferta de viviendas para familias de sectores vulnerables y medios.
- viii. **Habitabilidad rural (D.S. 10):** atiende a familias vulnerables rurales en su modalidad construcción de viviendas.
- ix. **Arriendo (D.S. 52):** apoya financieramente con una parte del canon de arriendo de viviendas.



Avenida Departamental 440
San Joaquín, Santiago de Chile.
Código Postal: 8960439

www.deficitcero.cl
contacto@deficitcero.cl

