



Noveno Reporte Déficit Cero 2025

**Contexto y desempeño de la
política habitacional**



Av. Apoquindo 6750, Edificio Anexo, Región Metropolitana.

ÍNDICE

Reporte Déficit Cero Primer Semestre 2025¹

Sobre el reporte	p.4
Resumen	p.5
1. Contexto macro	p.8
1.1. Economía	p.8
1.2. Construcción	p.10
2. Monitor habitacional	p.12
2.1. Llamados	p.13
2.2. Plan de Emergencia Habitacional	p.17
2.2.1. Análisis por programa	p.17
2.2.2. Análisis regional	p.19
2.2.3. Análisis ciudades	p.21
2.3. Producción de viviendas	p.23
2.3.1. Viviendas en ejecución	p.23
2.3.2. Viviendas iniciadas	p.25
2.3.3. Viviendas terminadas	p.27
2.3.4. Diferencia inicios y términos de viviendas	p.28
2.3.5. Proyección viviendas terminadas y entregadas por trimestre	-
2.4. Análisis gestión de suelos	p.30
2.4.1. Análisis banco de suelos	p.30
2.4.2 Banco de suelos e iniciación de viviendas	p.32
2.4.3. Análisis habilitación normativa de terrenos	p.34
2.5. Subsidios otorgados	p.38
2.6. Subsidio de arriendo pagados	p.40

3. Noticias	p.41
3.1 Anuncios	p.41
3.2 Seguimiento Legislativo	p.44
4. Reflexiones y recomendaciones finales	p.47
4.1 Balance del desarrollo y resultados del Plan de Emergencia Habitacional (PEH)	-
4.1.1 Impulso en la agenda legislativa y la diversificación de soluciones	-
4.1.2 Foco en programas y zonas	p.47
4.1.3 Deudas pendientes y persistencia de la emergencia	p.48
4.2 Prórroga del PEH: Una ventana de oportunidad para modificar temas estructurales de nuestra política habitacional	p.49
4.2.1 Ejes estratégicos propuestos	p.49
4.2.2 Consideraciones transversales para el desarrollo	p.50
5. Anexo	p.51
6. Glosario	p.52
6.1. Contexto macro	p.52
6.2. Monitor habitacional	p.53

¹ Ante cualquier pregunta, comentario o sugerencia, escribir a Saúl Ketterer, editor del reporte (sketterer@deficitcero.cl).
Cómo citar este documento: Déficit Cero. (2025). Octavo Reporte Déficit Cero: contexto y desempeño de la política habitacional. Informe.



Sobre el reporte

Los reportes Déficit Cero tienen el objetivo de monitorear el contexto y el desempeño de la política habitacional y urbana del país, junto con sintetizar sus principales novedades y avances recientes. Se trata de un informe que se publica una vez al semestre y va acompañado de la actualización de un [visualizador en línea](#).

Este informe se estructura en cuatro secciones:

- 1. Contexto macro:** se presenta el estado de los principales indicadores económicos y del sector construcción, lo que permite conocer la situación de la actividad económica y de la industria de la construcción, los que inciden directa o indirectamente en el acceso a la vivienda y en la ejecución de los programas habitacionales.
- 2. Monitor habitacional:** se presenta un seguimiento a la política habitacional y su estado de avance, permitiendo reconocer el cumplimiento del Plan de Emergencia Habitacional (PEH) y los distintos programas, junto con la detección de las dificultades que enfrentan, con el objeto de que puedan ser abordadas oportunamente.
- 3. Noticias:** se presenta un listado de los principales anuncios gubernamentales en materia habitacional y urbana, junto a un seguimiento a los principales avances y discusiones legislativas que inciden en la vivienda de interés público.
- 4. Reflexiones y recomendaciones:** se presentan algunas conclusiones sobre la situación de la política habitacional, las cuales sintetizan y profundizan algunos aspectos abordados en el reporte.

Finalmente, se presenta un glosario de los indicadores, fuentes de los datos e información complementaria.

Resumen

El crecimiento económico muestra señales de desaceleración, con un IMACEC de 0,5% en agosto y una inflación de 4%, aún sobre la meta de 3% del Banco Central. En paralelo, el desempleo subió a 8,6%, junto a una caída en el empleo en construcción. En cuanto al sistema financiero, las tasas de interés continúan a la baja, llegando a 4,29%, aunque esta mejora no se ha traducido en un alza significativa en las operaciones hipotecarias, que permanecen estancadas. Finalmente, si bien los salarios han registrado incrementos en términos reales, los precios de las viviendas también han retomado una trayectoria ascendente, revirtiendo la caída observada en meses anteriores y anotando en el último mes un alza interanual de 5%.

En el sector de la construcción se observan señales de recuperación, con un crecimiento en los permisos de edificación, cerrando con una variación positiva de 2,8% en agosto de 2025, y el alza en el IMACON. Sin embargo, los precios de materiales e insumos mantienen una variación interanual positiva desde marzo de 2024, aunque aún por debajo de los máximos registrados en 2022. Por otro lado, los costos de la mano de obra en el sector también han intensificado su crecimiento desde julio, teniendo una leve desaceleración en el último mes. Con todo, el IMCE, que mide la confianza empresarial, ha mejorado de forma sostenida, impulsado por mejoras en las expectativas de costos y empleo.

El Plan de Emergencia Habitacional (PEH) alcanza 220.279 viviendas terminadas o entregadas, lo que representa un 84% de la meta de 260 mil. Esto implica que, durante el cuarto año del plan, se han finalizado 35.730 viviendas, con un ritmo mensual promedio de 5.104 unidades. Si se mantiene esta cadencia, podrían alcanzarse 246 mil viviendas al cierre del gobierno, por lo que se requiere aumentar la finalización y entrega de viviendas en los últimos meses para conseguir la meta.

En cuanto a la desagregación por programa, destacan los avances del D.S. 01, D.S. 10 y D.S. 120, los cuales ya superaron sus metas iniciales, lo que también ha aportado a los números del cumplimiento general. Sin embargo, el principal programa del PEH (D.S. 49) ha mantenido sus bajos niveles de avance, llegando solo a un 64% a pocos meses del término del período de gobierno. Por otro lado, el D.S. 19 registra un 80% de cumplimiento, pero ha mostrado una desaceleración en el tercer año, lo que podría influir en su ritmo en este último tramo del plan.

Programas de diversificación de la oferta de la vivienda también han tenido bajos resultados. En el caso de arriendo a precio justo, solo ha tenido un desempeño adecuado en el Biobío (72%), teniendo un avance menor al 30% en todas las demás regiones. Sin embargo, destaca la creación de mecanismos como el FOGAES para la adquisición de viviendas, que han permitido aumentar la oferta para distintos tramos y aportar a la meta global.

Respecto al avance en regiones, destacan principalmente las regiones del sur (Maule, Ñuble, Biobío, La Araucanía, Los Lagos y Magallanes), que ya cumplieron o superaron sus metas. En contraste, Antofagasta, Coquimbo, Valparaíso y la Metropolitana mantienen el atraso respecto a las metas, siendo Antofagasta el caso más crítico, con solo un 35% de unidades finalizadas y un 36% de viviendas aún sin iniciar.

Las 10 principales ciudades, que concentran cerca del 70% del déficit habitacional, presentan un 71% de avance, lo que está muy por debajo de los avances nacionales. Esto refleja las complejidades de implementar el PEH en aquellas comunas que cuentan con un mayor déficit habitacional y/o meta.

La cantidad de viviendas en ejecución muestra un leve aumento entre el inicio del PEH (marzo 2022) y julio de 2025, pasando de 124.410 a 127.229 unidades, teniendo incrementos relevantes en la Región Metropolitana (+43%), Magallanes (+84%) y Ñuble (+20%). En cambio, Valparaíso (-22%), Biobío (-28%) y Los Ríos (-39%) presentan una contracción en la cantidad de viviendas en ejecución. Con respecto a esto último, preocupa el caso de Valparaíso, ya que esta baja en producción de viviendas compromete aún más sus posibilidades de cumplir los objetivos del PEH.

Las viviendas iniciadas de los programas D.S. 49, D.S. 19 y D.S. 10 lograron superar a las viviendas terminadas durante el período de gobierno, esto gracias al rápido aumento en la producción de viviendas en 2024. Sin embargo, se ha visto una desaceleración de un 47% de viviendas iniciadas respecto al máximo alcanzado durante el último año, lo que podría decantar en una menor finalización de viviendas a partir de inicios del 2027, haciendo urgente revertir esta tendencia en los próximos meses.

La gestión de suelos del PEH alcanza 906,9 hectáreas, equivalente al 75% de la meta nacional (1.211 has), considerando tanto adquisición de terrenos privados como transferencias de suelos fiscales. Del total gestionado, las adquisiciones privadas alcanzan un 96% de cumplimiento de la meta establecida, mientras que las transferencias de suelos fiscales alcanzan un 51% de avance, evidenciando un mayor limitación en la disponibilidad y gestión de terrenos fiscales. Pese a este avance global, se observa una distribución territorial desigual, con rezagos en las regiones Metropolitana (26%), O'Higgins (48%) y Maule (7%), y sobrecumplimiento en Aysén (1413%), Atacama (534%) y Magallanes (413%), reflejando brechas estructurales en la capacidad regional de gestión y acceso a suelo urbano.

El cumplimiento nacional se sustenta principalmente en la adquisición de terrenos privados, donde destacan Valparaíso, Atacama, Coquimbo, La Araucanía y Ñuble, mientras que las transferencias de terrenos públicos muestran desempeños más bajos, con dificultades evidentes en Valparaíso y Metropolitana, regiones que concentran una mayor presión habitacional.

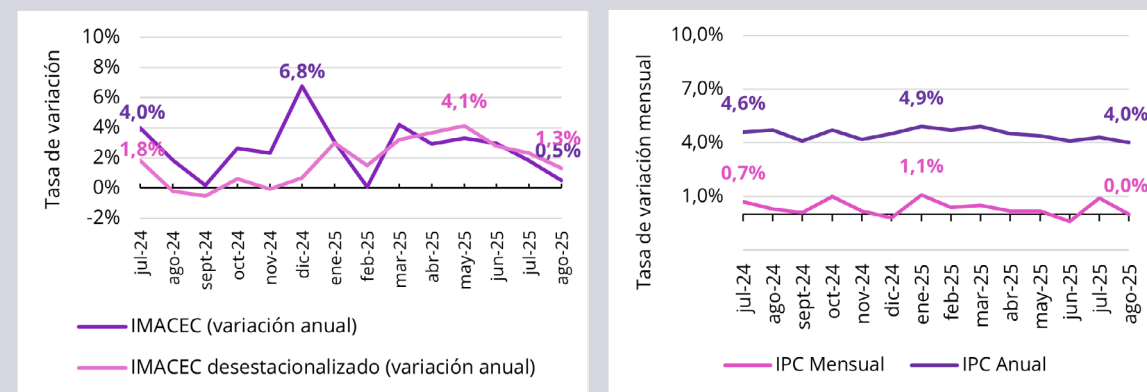
Sin embargo, no se observa una relación directa entre la gestión de suelo y el inicio efectivo de viviendas. Casos como Atacama y Valparaíso muestran una alta gestión sin que ello haya significado un aumento proporcional de nuevas viviendas iniciadas, mientras que Los Lagos, con menor nivel de gestión, presenta un comportamiento positivo, confirmando el carácter multifactorial y temporalmente variable de la producción de viviendas.

1. Contexto macro

1.1. Economía

El Índice Mensual de Actividad Económica (IMACEC) muestra una desaceleración en los últimos meses, concretamente a partir de abril de 2025, llegando a su valor más bajo en agosto (0,5%). Por otro lado, el IPC ha tenido una tendencia más bien a la baja, llegando a un 4% en agosto respecto al mismo mes del año anterior. Sin embargo, este valor continúa por debajo de la meta del 3% establecida por el Banco Central.

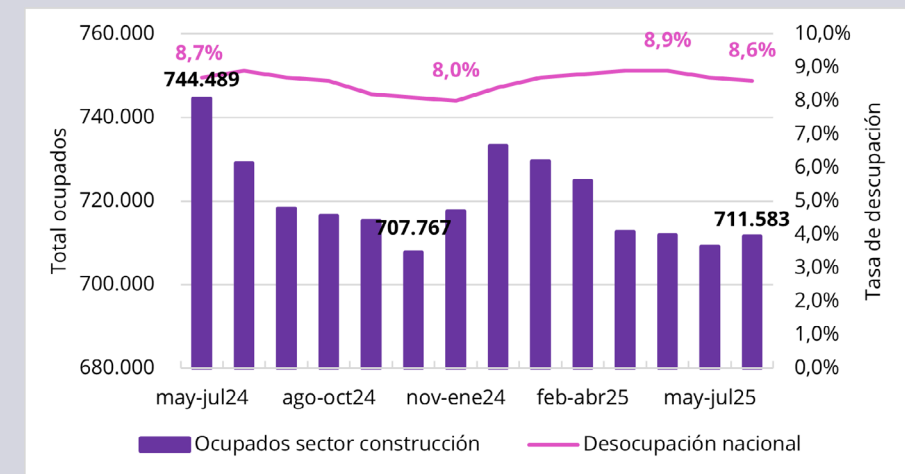
Gráfico 1: IMACEC / Gráfico 2: IPC



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

En materia de empleo, el gráfico 3 muestra que las tasas de desocupación se han mantenido elevadas, registrando un incremento de 0,6 puntos porcentuales en lo que va del año. Esta tendencia también se refleja en el sector de la construcción, que en el último trimestre (junio a agosto 2025) contabilizó 711.583 personas ocupadas. Aunque esta cifra no representa el nivel más bajo del actual período presidencial, se encuentra por debajo del promedio trimestral del período analizado, estimado en 734 mil ocupados.

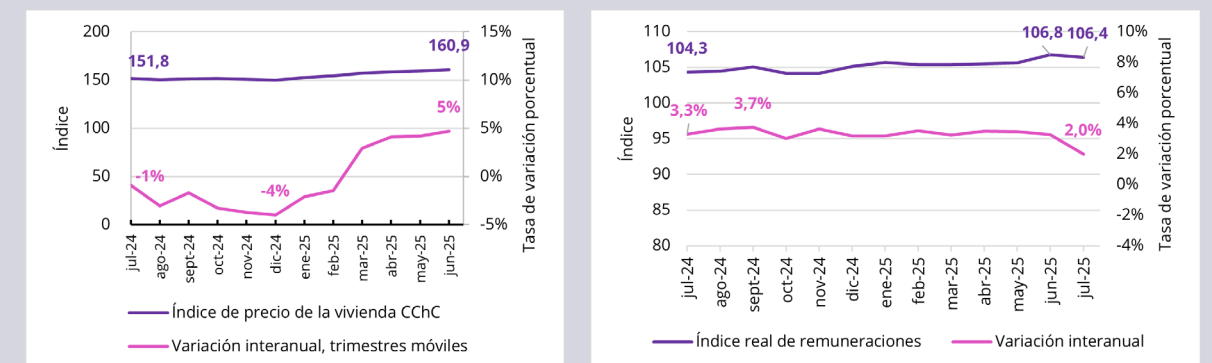
Gráfico 3: Tasa de desocupación nacional y total de ocupados en el sector construcción.



Fuente: Elaboración propia a partir de información del INE.

Por otra parte, los precios de las viviendas han detenido la tendencia a la baja observada entre comienzos de 2023 y fines de 2024. Así, en el último mes, se registró una variación de 5% respecto al promedio del trimestre anterior, alcanzando por primera vez un índice mayor a 160 (gráfico 4). En paralelo, los salarios continúan su alza en términos reales, aunque con una desaceleración en su variación interanual respecto a meses anteriores, pasando de un peak de 3,7% a un 2,1% el último mes disponible.

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

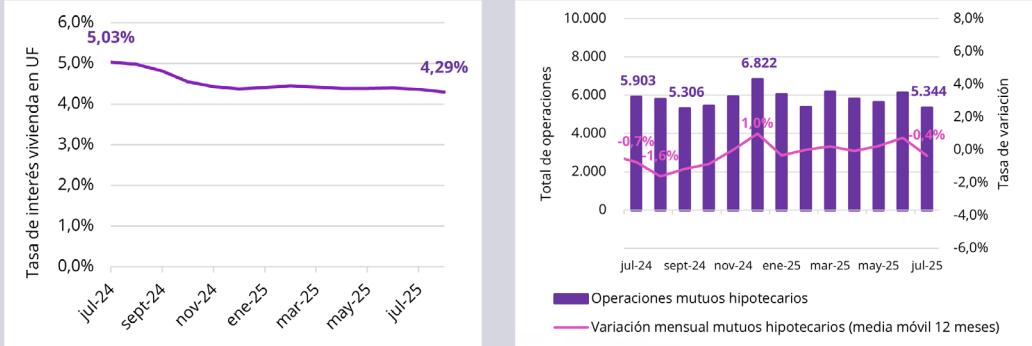


Fuente: Elaboración propia a partir de información de la CChC y el INE.

Respecto al sistema financiero, las tasas de interés de los créditos de vivienda mantienen su tendencia a la baja, llegando a un 4,29% en agosto del 2025. Si bien este valor se posiciona entre los más bajos del actual período gubernamental, aún se encuentra por encima de los niveles previos a 2022, cuando dichas tasas se ubicaban por debajo del 4%. La disminución en las tasas de interés no se ha

traducido necesariamente en un mayor número de operaciones de mutuos hipotecarios. Si bien se observó un repunte hacia fines de 2024, esa alza no logró sostenerse durante 2025 (ver gráfico 7).

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

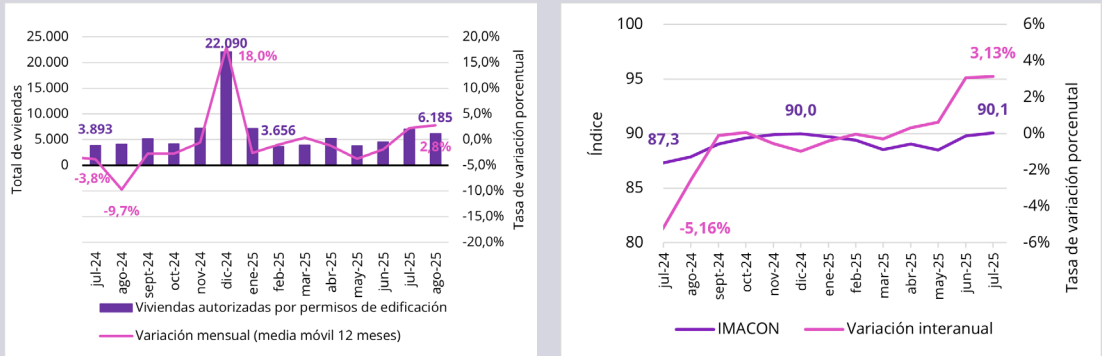


Fuente: Elaboración propia a partir de información del Banco Central y el INE.

1.2. Construcción

En el sector de la construcción, se observa una evolución positiva en la cantidad de permisos de edificación, destacando un fuerte repunte en diciembre de 2024 con 22 mil viviendas autorizadas. Esta dinámica se mantiene hasta agosto de 2025, mes en que se registra una variación de 2,8% (ver gráfico 8). Una tendencia similar se aprecia en el Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON), que ha mostrado un crecimiento sostenido en su variación interanual a lo largo del año (gráfico 9), contrastando con la fase de contracción iniciada a finales de 2021.

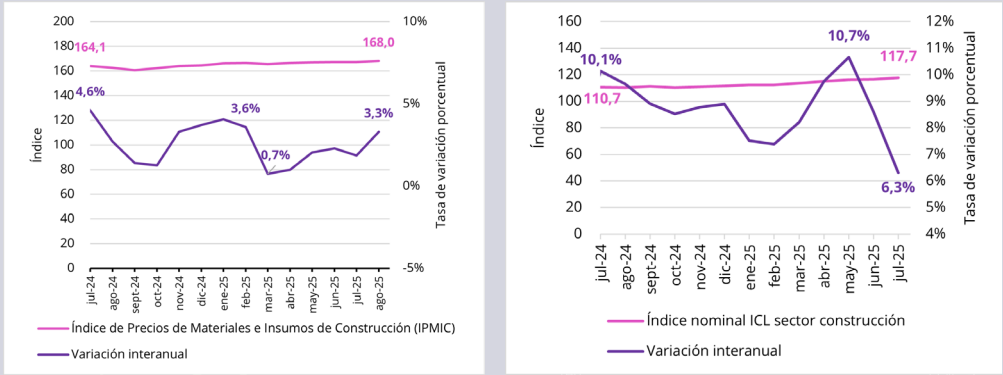
Gráfico 8: Viviendas autorizadas con permisos de edificación / Gráfico 9: IMACON.



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

Por otro lado, los precios de materiales e insumos para la construcción han mantenido una variación interanual positiva (ver gráfico 10), en una tendencia que se arrastra desde marzo de 2024. Sin embargo, los niveles actuales aún se sitúan por debajo de los máximos registrados a fines de 2022, cuando el Índice de Precios de Materiales e Insumos de Construcción (IPMIC) superó los 170 puntos. Por otro lado, los costos nominales de la mano de obra en el sector construcción, medidos mediante el Índice de Costos Laborales (ICL), han intensificado su crecimiento desde julio de 2024. No obstante, en el último mes disponible se observa una desaceleración en la variación interanual (ver gráfico 11).

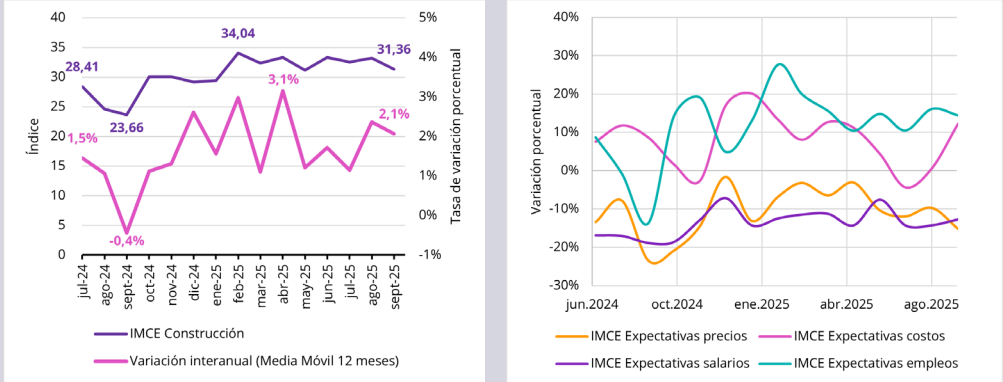
Gráfico 10: Índice de Precios de Materiales e Insumos de Construcción (IPMIC) / Gráfico 11: Índice de Costos Laborales (ICL) sector construcción



Fuente: Elaboración propia a partir de información del INE.

Por último, el Indicador Mensual de Confianza Empresarial (IMCE) del sector construcción, elaborado por el Instituto Chileno de Administración Racional de Empresas (ICARE), ha registrado una evolución positiva a lo largo del último año (ver gráfico 12). Este comportamiento se explica principalmente por expectativas más favorables en torno a los costos y el empleo, mientras que las proyecciones sobre precios y salarios se han mantenido a la baja (ver gráfico 13).

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



Fuente: Elaboración propia a partir de información del Banco Central.

2. Monitor habitacional

La política habitacional se desarrolla a través de un ciclo que contiene distintos hitos. Dependiendo del programa habitacional, 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 (AVC) o arriendo, estos culminan su ciclo con el pago o la aplicación de dicho beneficio.

A su vez, los programas habitacionales vigentes son los siguientes:

- 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. También puede aplicarse en otras modalidades, como arriendo protegido, pequeños condominios, campamentos, entre otras.
- 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.
- 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 [visualizador en línea](#) se puede encontrar un seguimiento a las distintas etapas del proceso para cada programa. En este informe, sin embargo, se realizó un análisis más detallado articulado en cinco secciones: **(i) Llamados:** ordena y detalla el avance en el calendario de los llamados de los subsidios habitacionales; **(ii) Plan de Emergencia Habitacional:** analiza el avance del PEH; **(iii) Producción de viviendas:** analiza el evolución de viviendas iniciadas y finalizadas en el período de gobierno; **(iv) Subsidios otorgados:** analiza el otorgamiento de subsidios por programa y región; y (v) Subsidios de arriendo pagados: analiza el pago de subsidios de arriendo durante el último año.

2.1. Llamados

En la tabla 1 se presentan los llamados del 2025 según el calendario publicado por el MINVU en la circular N° 01, además de llamados especiales que han sido publicados en el diario oficial.

Tabla 1: Llamados 2025

Programa	Llamado	Estatus	Cierres	Condiciones	Comentario
D.S. 49	Llamado Construcción Nuevos Terrenos (CNT) Postulación Colectiva	Abierto	13.03.2025 24.04.2025 15.05.2025 17.07.2025 10.09.2025 13.11.2025	Dirigido para grupos que tengan asociado un proyecto de construcción en nuevos terrenos (Conjunto de viviendas a construir que incluye urbanización, equipamiento y áreas verdes, con un mínimo de 10 y un máximo de 160 viviendas). Para todas las regiones del país.	El llamado cierra el 13 de noviembre del 2025. Hasta la fecha, hay un total de xxx beneficiarios.
	Llamado Especial para Construcción en Sitio Propio, Densificación Predial y Pequeño Condominio Postulación Individual y Colectiva	Abierto	20.03.2025 27.05.2025 24.07.2025 25.09.2025 27.11.2025	Destinado a familias que viven en situación de vulnerabilidad social, y que buscan permanecer en sus entornos de residencia, manteniéndose vinculados a su red de apoyo social y familiar y al equipamiento y servicios existentes. Pueden postular aquellos grupos o familias que tengan asociado un proyecto de Construcción en Sitio Propio, Densificación Predial o Pequeño Condominio. Para todas las regiones del país.	El último cierre del llamado es el 27 de noviembre del 2025. Hasta la fecha, hay un total de xxx beneficiarios.
	Llamado CNT 2 fases con Autoconstrucción e Industrialización Postulación Colectiva	Abierto	20.03.2025 27.05.2025 24.07.2025 25.09.2025 27.11.2025	Dirigido a que municipios, SERVIU y otros organismos sin fines de lucro puedan lotear y urbanizar rápidamente terrenos para atender a grupos organizados y que no necesariamente estén constituidos como comité. Se destina a proyectos de CNT de hasta 300 viviendas, en todas las regiones del país.	El último cierre del llamado es el 27 de noviembre del 2025.
	Llamado CNT Cooperativas Postulación colectiva	Abierto	20.03.2025 15.05.2025 17.07.2025 25.09.2025 20.11.2025	Dirigido a cooperativas cerradas de vivienda que asuman las labores de Entidad Patrocinante, para el desarrollo de un proyecto habitacional de construcción destinado a atender a sus socios. Debe tener un máximo de 70 viviendas, y debe estar ubicado en las áreas o comunas que se indican de las regiones de Tarapacá, Antofagasta, Coquimbo, Valparaíso, del Libertador Bernardo O'Higgins, Biobío, Los Ríos y Metropolitana de Santiago.	El último cierre del llamado es el 20 de noviembre del 2025, hay un total de xx beneficiarios.
	Llamado DS49 construcción en Terrenos SERVIU con Vivienda Industrializada Postulación colectiva	Cerrado	12.06.2025 16.10.2025	Dirigido a SERVIU para atender a grupos organizados y que no necesariamente estén constituidos como comité. -SERVIU será Entidad Patrocinante de la iniciativa; -Una vez seleccionada la iniciativa, el SERVIU deberá proceder a la licitación o concurso que permita desarrollar tanto el Diseño como la Construcción de las obras. -Todas las ofertas deberá contar con el patrocinio de una empresa industrializadora, la que deberá formar parte del listado de Empresas Industrializadoras autorizadas por DITEC de acuerdo con la Resolución Exten N°52, (V. y U.), de 2023	El llamado cerró el 16 de octubre del 2025.

	Llamado CNT Región Metropolitana, Comunas Rurales Postulación Colectiva	Abierto	27.03.2025 29.05.2025 31.07.2025 25.09.2025 27.11.2025	Destinado a grupos organizados para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos (CNT) que cuenten con certificado de proyecto calificado. Para las comunas de Alhué, Buin, Calera de Tango, Colina, Curacaví, El Monte, Isla de Maipo, Lampa, María Pinto, Melipilla, Padre Hurtado, Paine, Peñaflo, Pirque, San José de Maipo, San Pedro, Talagante, y Tiltil (comunas con vocación rural de la RM).	El último cierre es el 27 de noviembre. Hasta la fecha, se han publicado las nóminas de beneficiarios correspondientes a todas las organizaciones que postularon previo al cierre del 8 de agosto, con un total de 240 beneficiarios.
	Llamados Especiales Arriendo a Precio Justo y Vivienda Municipal	Pendiente		Destinado a entidades y organismos públicos como SERVIU, Municipios, Gobiernos Regionales, y Personas Jurídicas de Derecho Privado sin Fines de Lucro, para la construcción, rehabilitación o adquisición de viviendas para arriendo.	
	Llamado de proyectos de vivienda industrializada en densificación	Pendiente		Soluciones en densificación en baja escala, en terrenos urbanos ubicados en zonas centrales o bien localizadas dentro de las principales ciudades del país.	
	Llamado individual	Pendiente		Destinado a hogares en situación de vulnerabilidad que buscan comprar una vivienda usada o nueva.	
	Llamado Suelos (Glosa 9) Construcción en Nuevos Terrenos y Pequeños Condominios	Abierto	23.10.2025 28.11.2025	Destinado a la adquisición de suelos bien localizados para el posterior desarrollo de proyectos habitacionales en su tipología de Construcción en Nuevos Terrenos y de Pequeños Condominios.	El último cierre es el 28 de noviembre del 2025.
	Llamado Especial para Construcción en Sitio Propio, Densificación Predial y Pequeño Condominio Postulación Individual y Colectiva Región de Tarapacá	Abierto	27.11.2025	Destinado a familias de la Región de Tarapacá afectadas por socavones con daño irreparable en sus viviendas, especialmente para aquellos grupos y familias que tengan asociado un proyecto de Construcción en Sitio Propio, Densificación Predial o Pequeño Condominio.	
D.S. 01	Primer Llamado Regular Postulación Individual y Colectiva	Cerrado	30.05.2025	Destinado a sectores medios en las modalidades de adquisición de viviendas y de construcción en sitio propio o densificación predial, con alternativas de postulación individual y colectiva.	El cierre fue el 30 de mayo de 2025. Hasta la fecha, hay un total de xxx beneficiarios para la modalidad de adquisición, y xxx beneficiarios para la modalidad de Construcción en sitio propio o Densificación Predial.
	Segundo Llamado Regular Postulación Individual y Colectiva	Pendiente		Destinado a sectores medios en las modalidades de adquisición de viviendas y de construcción en sitio propio o densificación predial, con alternativas de postulación individual y colectiva.	

	Llamado Programa a Trabajadores Postulación Colectiva	Abierto	28.11.2025	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. Para todas las regiones.	El último cierre es el 28 de noviembre de 2025.
	Llamado Arriendo a Precio Justo DS.1 (Glosa 3)	Cerrado	25.09.2025	Dirigido a entidades desarrolladoras, para proyectos sin inicio de obras. Para todas las regiones del país.	El cierre fue el 25 de septiembre de 2025.
	Llamado especial Región de Valparaíso	Cerrado	30.05.2025	Destinado a sectores medios de la Región de Valparaíso, con flexibilidad de requisitos para familias damnificadas del incendio del 2024, en las modalidades de adquisición de viviendas y de construcción en sitio propio o densificación predial, con alternativas de postulación individual y colectiva.	El cierre fue el 30 de mayo del 2025
D.S. 19	Llamado Nacional Entidades Desarrolladoras	Cerrado	30.04.2025	Dirigido a entidades desarrolladoras, para proyectos sin inicio de obras, o bien con inicio de obras que tengan hasta un 30% de avance en su ejecución. A construirse en terrenos privados o de propiedad municipal. Para todas las regiones del país.	El cierre fue el 30 de abril de 2025. Hasta la fecha, se han seleccionado xxx viviendas de un total de xxx cupos disponibles en el subsidio.
D.S. 52	Llamado especial Región de Valparaíso	Cerrado	31.03.2025	Postulación para la región de Valparaíso, con flexibilización de requisitos para familias damnificadas del incendio del 2024. El monto mensual no puede superar las 11 UF.	No se incluye la región de Valparaíso al llamado regular a nivel nacional, privilegiando ampliar los cupos de este llamado y así ampliar la cantidad de postulantes seleccionados.
	Llamado Arriendo Regular	Abierto	14.11.2025	Postulación para todas las regiones del país (Salvo regiones de Tarapacá y Valparaíso), para un total de 5.809 familias. El valor del arriendo no puede superar las 11 UF, a excepción de los contratos celebrados en las regiones de Arica y Parinacota, Antofagasta, Atacama, Metropolitana, Aysén y Magallanes, en donde el monto de la renta podrá ser de hasta 13 UF.	

	Llamado Personas Mayores y Personas con Discapacidad	Cerrado	30.04.2025	Dirigido a personas de más de 60 años y personas con discapacidad. El valor máximo del subsidio cubre entre el 90% y 95% del valor del arriendo 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.	El cierre fue el 30 de abril de 2025. Hay un total de xxx beneficiarios en el caso de personas con discapacidad, y xxx beneficiarios en el caso de personas mayores.
D.S. 10	Llamado Personas indígenas Postulación Individual y Colectiva	Abierto	30.04.2025 30.05.2025 03.10.2025	Dirigido a familias de todo el país, pertenecientes a pueblos indígenas en localidades rurales o urbanas con población inferior a 5.000 habitantes (de acuerdo a datos del censo 2002). Los postulantes tienen que contar con asesoría entregada por una Entidad de Gestión Rural (EGR), o con Equipos Técnicos Profesionales y/o Profesionales Independientes con convenio suscrito con el SERVIU. Pueden presentar postulaciones las comunidades de los pueblos indígenas y los municipios, en coordinación con una EGR privada o con Equipos Técnicos Profesionales y/o Profesionales Independientes con convenio suscrito con el SERVIU. Los postulantes deberán encontrarse inscritos en el Registro Social de Hogares y acreditar calificación socioeconómica en un tramo de hasta el 70% más vulnerable de la población. Las familias que participen en el llamado tienen que contar con un proyecto desarrollado pudiendo obtener la calificación definitiva o la calificación condicionada.	
	Llamado Especial Vivienda Nueva Postulación Individual y Colectiva	Abierto	30.05.2025 14.07.2025 15.09.2025 8.12.2025	Dirigido a familias pertenecientes a localidades rurales o urbanas con población inferior a 5.000 habitantes (de acuerdo a datos del censo 2002), de todas las regiones del país.	Pueden participar familias que cuenten con proyectos en estado "Calificación Condicionada" o "Calificación Definitiva" hasta la fecha del cierre del llamado.
	Llamado Especial Región de Coquimbo Vivienda Nueva Postulación Individual y Colectiva	Abierto	14.11.2025	Dirigido a familias pertenecientes a localidades rurales o urbanas de la Región de Coquimbo con población inferior a 5.000 habitantes (de acuerdo a datos del censo 2002), de todas las regiones del país.	

Fuente: Elaboración propia.

El detalle del Programa de Subsidios Habitacionales puede encontrarse en este [enlace](#) del Ministerio de Vivienda, que incluye el calendario de llamados 2025 y la Circular 01 del Programa Habitacional 2025.

2.2. Plan de Emergencia Habitacional

Según el último reporte del MINVU, a septiembre de 2025 el Plan de Emergencia Habitacional (PEH) registra 220.279 viviendas terminadas o entregadas, lo que equivale al 84% de la meta global de 260.000 soluciones habitacionales. De ese total, 35.730 viviendas corresponden al cuarto y último año de ejecución del plan, con un promedio mensual de 5.104 unidades entregadas. Si se mantiene este ritmo, el total de viviendas terminadas al cierre del período de gobierno alcanzaría aproximadamente 246.000 unidades. No obstante, considerando la tendencia observada en años anteriores, es probable que hacia diciembre se produzca un incremento en el ritmo de entrega, lo que podría permitir cumplir o acercarse a la meta comprometida.

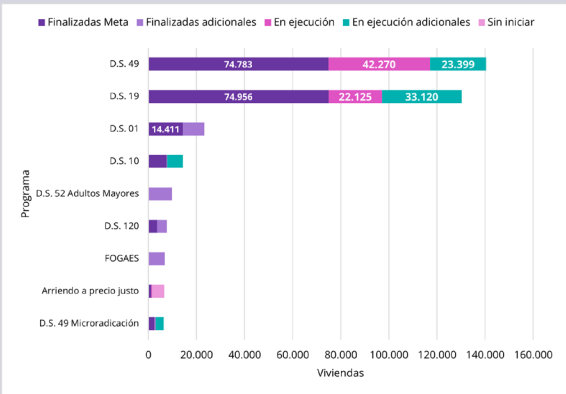
2.2.1. Análisis por programa

Si bien son conocidos los avances en términos globales hasta el mes pasado, la información desagregada por programa disponible fue obtenida a través de datos de transparencia, actualizados a julio de 2025, mes en que el cómputo total alcanzó las 208.969 viviendas. En este contexto, se observa que el D.S. 49 mantiene su rezago con respecto a sus metas originales, con un 64% de avance a solo 7 meses del término del período de gobierno. Sin embargo, las viviendas restantes para concretar la meta del programa ya se encuentran en ejecución, a lo que se suman las más de 23 mil viviendas en ejecución adicionales a la meta comprometida.

En cuanto al D.S. 19, la situación es más acorde con la realidad global del plan, llegando a casi un 80% de avance, y contando con más de 33 mil viviendas en ejecución adicionales a la meta. Sin embargo, es probable que la meta no se cumpla completamente, debido a la desaceleración en el número de viviendas terminadas bajo este programa a partir del tercer año de implementación del PEH, lo que dejaría una parte importante de las unidades actualmente en ejecución para ser finalizadas durante el próximo gobierno.

Por último, de los programas originalmente contemplados en el PEH, destacan el D.S. 01 y D.S. 120, los cuales han superado ampliamente sus metas iniciales de entregas. Similar ocurre en el caso del D.S. 10 y D.S. 49 en su línea de micro radicación, que también han sobrepasado sus objetivos, e incluso cuentan con otras viviendas en ejecución que pueden seguir contribuyendo a la meta global del PEH, o bien para ser finalizadas durante el próximo período de gobierno. Toda esta información se observa en detalle en el gráfico 14.

Gráfico 14: Avance del PEH por programa a julio 2025



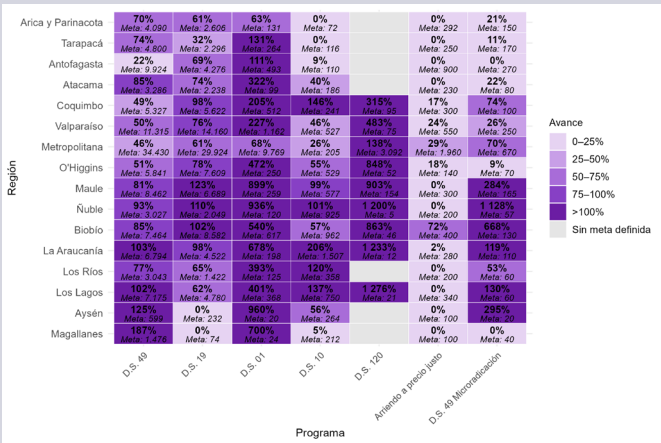
Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

En cuanto a la distribución regional del avance de los programas del PEH, se observan diferencias significativas entre territorios. Tal como se aprecia en el Gráfico 15, programas como el D.S. 01 y el D.S. 120 presentan altos niveles de cumplimiento, aunque en el caso del primero se registran porcentajes inferiores en la Región Metropolitana y en Arica y Parinacota, mientras que todas las demás regiones ya han superado ampliamente la meta, contribuyendo así a los buenos resultados globales del programa. Por otro lado, el gráfico evidencia que programas con menor desempeño general, como el D.S. 49, han mostrado mejores resultados en algunas regiones del sur y en Atacama, mientras que presentan mayores rezagos en Antofagasta, Coquimbo, la Región Metropolitana y Valparaíso. Esto explica, en parte, el bajo avance del programa a nivel nacional, dado que una proporción significativa de las soluciones habitacionales presupuestadas se concentra precisamente en estas últimas dos regiones.

Asimismo, llama la atención que el D.S. 19, teniendo mejores resultados en términos generales, presenta dos regiones sin viviendas finalizadas tras más de tres años de la ejecución del plan. Además, se aprecian avances más acotados en regiones como la Metropolitana, lo que nuevamente contribuye a explicar las dificultades para cumplir la meta global del programa, considerando el peso que tiene la región en la distribución total de las soluciones habitacionales planificadas.

Por último, cabe destacar programas como el D.S. 49 en la modalidad de micro radicación, ya que han cumplido a cabalidad con las metas establecidas, pero al ver el detalle por región se ve que estos avances han sido extremadamente dispares. También se aprecia que el programa de arriendo a precio justo, además de no tener un buen desempeño a nivel nacional, solo ha tenido un rendimiento adecuado en la región del Biobío.

Gráfico 15: Avance por programa y región a julio 2025.

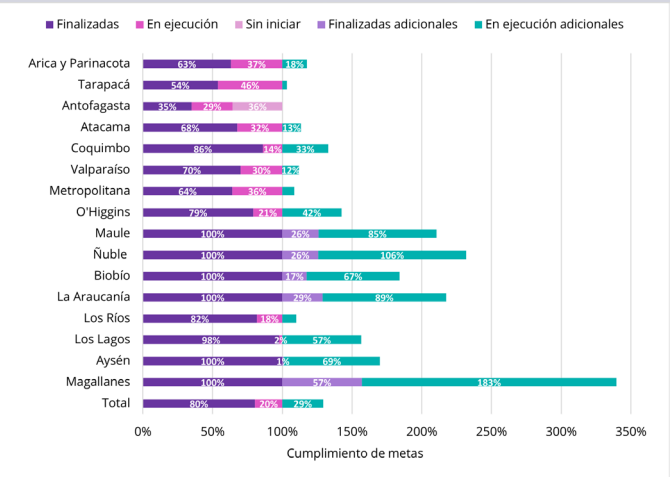


Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

2.2.2. Análisis regional

En cuanto al desempeño de las regiones en términos generales, el gráfico 16 muestra que la mayoría de las regiones del sur cuentan con la meta cumplida, incluso contando con un porcentaje no menor de viviendas finalizadas adicionales a la meta. También se destaca el hecho de que todas las regiones, salvo Antofagasta, cuentan con viviendas en ejecución adicionales a la meta. Sin embargo, las regiones con mayor cantidad de meta de viviendas tienden a estar muy por debajo del porcentaje de avance esperable, considerando que a julio de 2025 el plan lleva en ejecución un 85% del tiempo del período presidencial.

Gráfico 16: Avance porcentual del PEH por región a julio 2025



Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

En línea con lo anterior, la Tabla 2 presenta la media de viviendas finalizadas y entregadas por región y año de gobierno. Se observa un retroceso generalizado en el promedio de viviendas entregadas respecto de los dos años anteriores, así como en relación con la meta mensualizada necesaria para cumplir los objetivos anuales. Si bien esta tendencia podría generar alertas, es importante considerar que los últimos meses de cada año (sobre todo diciembre) suelen concentrar un mayor número de viviendas terminadas, por lo que resulta necesario esperar ese período para realizar conclusiones más precisas.

Tabla 2: Promedio mensual de viviendas finalizadas y entregadas del PEH por región y año de gobierno a julio 2025

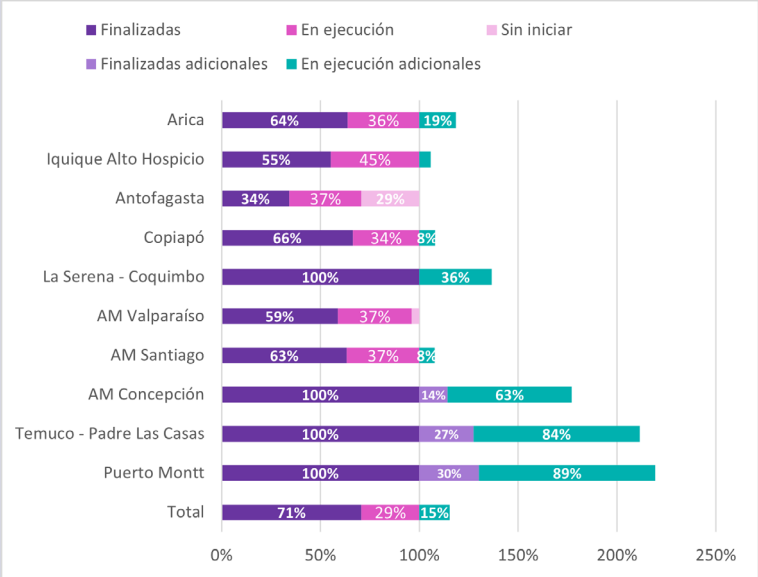
Región	Promedio mensual 1er año	Promedio mensual 2do año	Promedio mensual 3er año	Promedio mensual 4to año	Meta mensualizada PEH
Arica y Parinacota	37	166	143	120	157
Tarapacá	26	185	146	143	194
Antofagasta	54	160	256	95	363
Atacama	95	134	170	62	157
Coquimbo	161	357	243	320	260
Valparaíso	383	513	718	512	651
Metropolitana	1.025	1.290	1.516	1.219	1.691
O'Higgins	147	426	303	218	306
Maule	315	645	574	516	347
Ñuble	107	237	278	154	137
Biobío	492	548	620	455	394
La Araucanía	365	376	561	363	282
Los Ríos	97	100	143	99	117
Los Lagos	176	345	423	505	295
Aysén	9	50	42	21	27
Magallanes	60	65	98	82	41
Total	3.550	5.596	6.233	4.884	5.417

Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

2.2.3. Análisis ciudades

En las ciudades que concentran gran parte del déficit habitacional (cerca del 70%), se observan conclusiones similares a las que se aprecian a nivel regional, con algunas salvedades. Al ver el gráfico 17, se aprecia que el área metropolitana de Valparaíso (Valparaíso, Viña del Mar, Quilpué, Villa Alemana y Concón) aún cuenta con viviendas sin iniciar, lo que es principalmente reflejo de los bajos avances en Viña del Mar, que solo ha podido completar 2.339 soluciones habitacionales de un total de 6.533 (36%). Asimismo, el porcentaje de avance total de estas ciudades (71%) refleja que el PEH ha sido más complejo de implementar en aquellas comunas con mayor déficit habitacional y/o meta.

Gráfico 17: Avance porcentual del PEH a febrero 2025 en las 10 ciudades con mayor déficit habitacional



Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

Luego, al revisar la Tabla 3, se aprecia que, a diferencia del comportamiento observado a nivel regional, las ciudades que concentran el mayor déficit habitacional no han logrado superar su meta mensualizada en ningún año del período, ni siquiera durante el tercero, que fue el de mejor desempeño del PEH. Esto, nuevamente, es reflejo de las dificultades para la aplicación del plan en aquellas comunas que representan las mayores magnitudes del total de viviendas a finalizar.

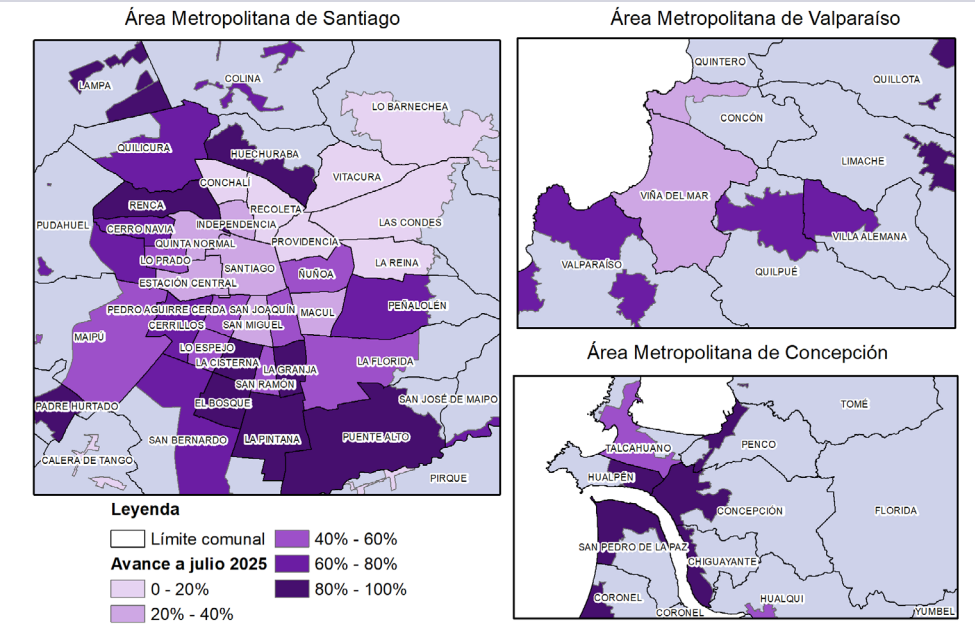
Tabla 3: Promedio mensual de viviendas finalizadas y entregadas del PEH por ciudad y año de gobierno a julio 2025

Ciudad	Promedio mensual 1er año	Promedio mensual 2do año	Promedio mensual 3er año	Promedio mensual 4to año	Meta mensualizada PEH
Arica	37	166	143	120	156
Iquique Alto Hospicio	26	177	132	143	179
Antofagasta	27	86	198	88	254
Copiapó	39	93	100	62	97
La Serena - Coquimbo	116	276	178	282	172
AM Valparaíso	207	171	287	289	334
AM Santiago	856	1.340	1.459	1.188	1.637
AM Concepción	259	345	379	229	236
Temuco - Padre Las Casas	212	170	250	109	133
Puerto Montt	73	210	131	364	109
Total	1.852	3.034	3.257	2.875	3.305

Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

Por último, al revisar las principales ciudades del país, se observa una aplicación muy heterogénea del PEH tanto en Santiago como en Valparaíso, a diferencia de lo que ocurre en el área metropolitana de Concepción, donde los avances son más parejos. En ese sentido, en el mapa 1 se destacan los bajos avances en el sector nororiente y centro de la capital, siendo especialmente preocupante la situación de comunas como Santiago y Estación Central, las cuales concentran buena parte del déficit habitacional, por lo que resulta urgente acelerar su ejecución. Algo similar ocurre en el caso de Viña del Mar, siendo la comuna con mayor meta y déficit de la región de Valparaíso.

Mapa 1: Avance del PEH en el Área Metropolitana Santiago, el Área Metropolitana de Valparaíso y el Área Metropolitana de Concepción a julio de 2025



Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU

2.3. Producción de viviendas

2.3.1. Viviendas en ejecución

Respecto a la producción de viviendas a lo largo de todo el PEH, en la tabla 4 se muestra que las regiones con mayor aumento en la ejecución de unidades habitacionales son la Región Metropolitana, Magallanes, Aysén, Ñuble y Tarapacá. En el caso de Magallanes, Aysén y Ñuble, destaca que son regiones que lograron cumplir la meta del PEH y que además cuentan con más viviendas en producción que al inicio del plan. En tanto, la Región Metropolitana y Tarapacá aún no cumplen la meta del PEH.

Por otra parte, las regiones con mayor disminución en la producción de viviendas son Valparaíso, Los Ríos, Biobío y Arica y Parinacota. En particular, la situación de la región de Valparaíso continúa siendo de las más complejas, dado que presenta rezagos relevantes respecto a las metas y su producción actual no es congruente con la posibilidad de cumplir los objetivos en el tiempo restante.

Tabla 3: Evolución regional de viviendas en ejecución del PEH desde marzo 2022 a julio 2025

Región	En ejecución marzo 2022	En ejecución julio 2025	Variación 2022-2025	Variación % 2022-2025
Arica y Parinacota	5.197	4.109	-1.088	-21%
Tarapacá	3.863	4.613	750	19%
Antofagasta	4.791	5.113	322	7%
Atacama	3.979	3.417	-562	-14%
Coquimbo	6.735	5.865	-870	-13%
Valparaíso	16.876	13.086	-3.790	-22%
Metropolitana	25.183	36.049	10.866	43%
O'Higgins	9.248	9.287	39	0%
Maule	9.522	9.775	253	3%
Ñuble	4.405	5.282	877	20%
Biobío	12.879	9.285	-3.594	-28%
La Araucanía	9.330	8.081	-1.249	-13%
Los Ríos	2.615	1.592	-1.023	-39%
Los Lagos	7.751	8.331	580	7%
Aysén	694	880	186	27%
Magallanes	1.342	2.464	1.122	84%
Total	124.410	127.229	2.819	2%

Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

En cuanto a las ciudades, la tabla 5 muestra un aumento global de las viviendas en ejecución, principalmente explicado por la variación positiva de viviendas en ejecución en el área metropolitana de Santiago. También destacan avances en la ciudad de Antofagasta o Iquique y Alto Hospicio, que han tenido complicaciones para cumplir con el PEH. Sin embargo, vuelve a llamar la atención la baja en las viviendas en ejecución de la ciudad de Valparaíso, considerando su relevancia para el cumplimiento de las metas del plan.

Tabla 5: Evolución de viviendas en ejecución del PEH desde marzo 2022 a julio 2025 por ciudad

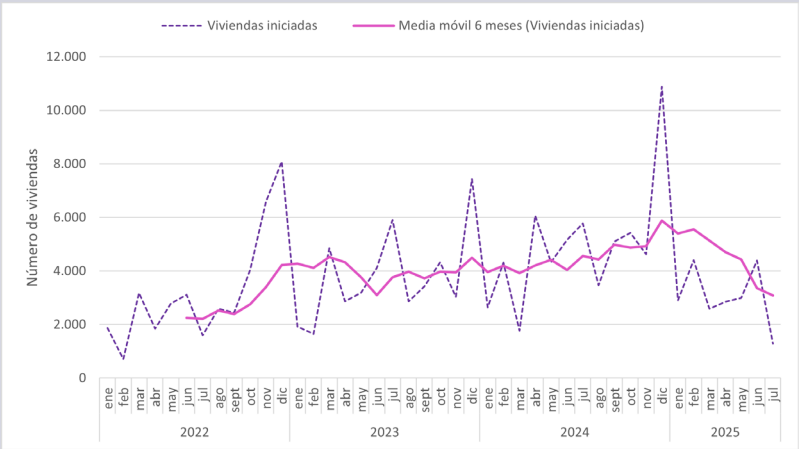
Ciudad	En ejecución marzo 2022	En ejecución julio 2025	Variación 2022-2025	Variación % 2022-2025
Arica	5.197	4.107	-1.090	-21%
Iquique Alto Hospicio	3.612	4.352	740	20%
Antofagasta	3.605	4.448	843	23%
Copiapó	2.305	1.936	-369	-16%
La Serena - Coquimbo	5.191	3.003	-2.188	-42%
AM Valparaíso	6.818	5.991	-827	-12%
AM Santiago	23.791	34.908	11.117	47%
AM Concepción	7.353	5.507	-1.846	-25%
Temuco - Padre Las Casas	5.019	3.609	-1.410	-28%
Puerto Montt	3.389	3.074	-315	-9%
Total	66.280	70.935	4.655	7%

Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

2.3.2. Viviendas iniciadas

La capacidad de producción de nuevas viviendas constituye un factor determinante para el cumplimiento de las metas del PEH. En este sentido, los programas D.S. 10, D.S. 19 y D.S. 49 cumplen un rol estructural, al ser los principales instrumentos orientados a la construcción de unidades habitacionales nuevas, condición indispensable para sostener el ritmo de avance del plan. En esta línea, el gráfico 18 presenta la evolución del número de viviendas iniciadas desde comienzos de 2022 hasta julio de 2025. Con ello, se observa una alta variabilidad entre meses, generalmente llegando a los valores máximos en diciembre de cada año. Al revisar la media móvil de 6 meses, se aprecia que la tendencia en general ha sido al alza, con la excepción del último año, en donde se ve una clara desaceleración en los inicios de viviendas nuevas, llegando a una media móvil de aproximadamente 3.000 viviendas. Esta cifra no solo representa una reducción cercana al 47% respecto al máximo de la media móvil alcanzado en el último periodo, sino que también sitúa el ritmo actual de inicios de viviendas por debajo del promedio histórico del período 2022-2025.

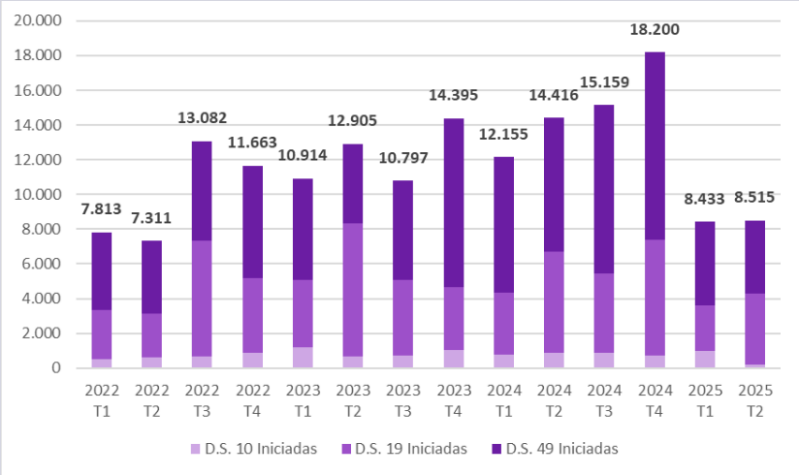
Gráfico 18: Evolución mensual del número de viviendas iniciadas y tendencia (media móvil de 6 meses) entre enero 2022 y julio 2025



Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

Al analizar los datos trimestrales por programa (gráfico 19), se observa una tendencia similar, donde el volumen total de viviendas iniciadas aumentó sostenidamente hasta alcanzar un máximo de 18.200 unidades para el cuarto trimestre de 2024. También se aprecian los avances del D.S. 49, teniendo un incremento absoluto y relativo en su participación dentro de la producción de viviendas. Sin embargo, los dos primeros trimestres de 2025 muestran una caída importante en la cantidad de viviendas iniciadas en comparación a los trimestres anteriores, lo que sugiere una reciente contracción en la capacidad de producción, lo que podría traducirse en consecuencias negativas en la finalización de viviendas a mediados del próximo período.

Gráfico 19: Evolución trimestral del número de viviendas iniciadas por programa entre marzo 2022 y julio 2025

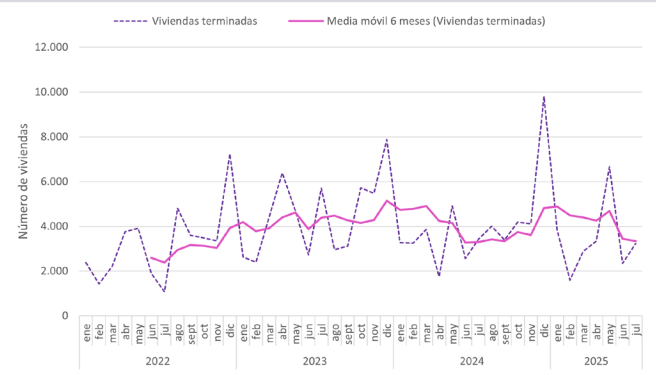


Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

2.3.3. Viviendas terminadas

En cuanto a las viviendas terminadas del período, el gráfico 20 muestra que no se observa una tendencia tan clara como en las viviendas iniciadas. En ese sentido, se ve un alza relativamente consistente hasta finales de 2023, teniendo una caída durante el 2024 pero volviendo a crecer hacia el final del mismo año. Durante 2025 se ha visto una caída principalmente a inicios del año, aunque mucho más modesta que en el caso de las viviendas iniciadas.

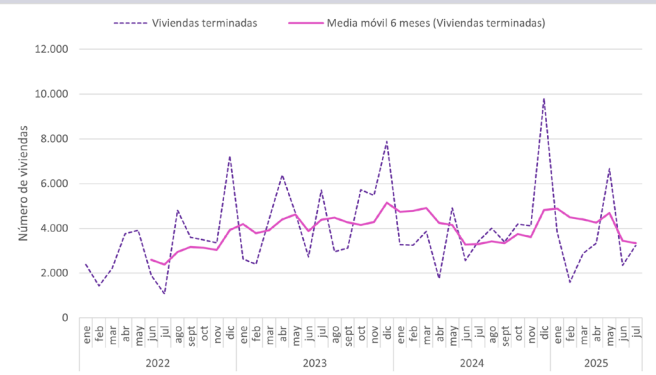
Gráfico 20: Evolución mensual del número de viviendas terminadas y tendencia (media móvil de 6 meses) entre enero 2022 y julio 2025



Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

Al analizar la evolución trimestral por programa (gráfico 21), es posible observar un alto término de viviendas D.S. 19 durante el 2023, cobrando mucho menos protagonismo en años posteriores, donde la mayor parte de las viviendas terminadas son del D.S. 49. Nuevamente, en los trimestres no es tan clara la desaceleración como en el caso de las viviendas iniciadas, mostrando más estacionalidad y volatilidad trimestre a trimestre.

Gráfico 21: Evolución trimestral del número de viviendas terminadas por programa entre marzo 2022 y julio 2025

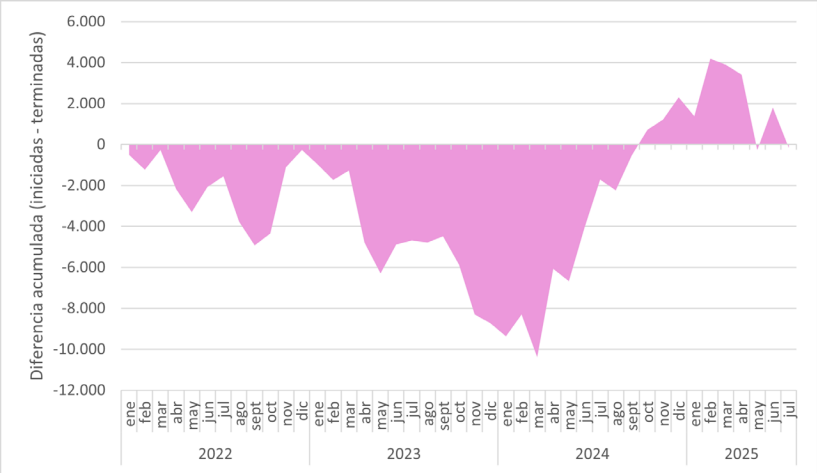


Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

2.3.4. Diferencia inicios y términos de viviendas

Al analizar el saldo de viviendas iniciadas y viviendas terminadas desde enero de 2022 a julio de 2025 (gráfico 22), es posible observar un notable crecimiento en el ritmo de las viviendas iniciadas durante el año 2024, alcanzando un máximo de más de 4.000 viviendas iniciadas por sobre las terminadas en febrero de 2025. Este comportamiento contrasta con lo ocurrido en los demás años del PEH, en los que predominó la finalización de proyectos en ejecución por sobre el inicio de nuevos conjuntos habitacionales, con su punto máximo en marzo de 2024, registrando una diferencia de más de 10.000 viviendas terminadas por sobre las iniciadas. Sin embargo, en los meses más recientes, este saldo positivo ha tendido a disminuir, lo que muestra que la tasa de finalización está volviendo a superar la tasa de inicios de viviendas.

Gráfico 22: Evolución diferencia acumulada del número de viviendas iniciadas y terminadas entre enero 2022 y julio 2025

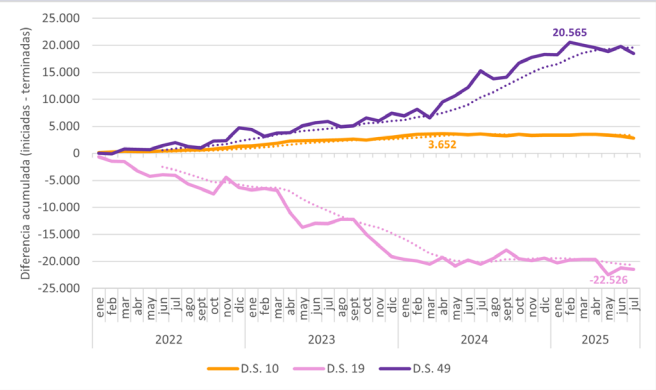


Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

La evolución entre programas es heterogénea. El D.S. 49 y, en menor medida, el D.S. 10 han experimentado un aumento sostenido de viviendas iniciadas por sobre las finalizadas. Por el contrario, el D.S. 19 ha registrado más viviendas finalizadas que iniciadas en el mismo periodo.

Al inicio del gobierno, el D.S. 19 tenía 75.385 viviendas en ejecución, cifra que disminuyó a 55.245 unidades en agosto de 2025. En contraste, el D.S. 49 aumentó de 45.488 a 65.669 viviendas y el D.S. 10 de 3.537 a 6.315. El Gráfico 23 ilustra estas tendencias. La diferencia acumulada entre viviendas iniciadas y terminadas para el D.S. 49 ha sido mayoritariamente positiva, alcanzando un máximo de 20.565. El D.S. 10 muestra una tendencia similar, aunque menos pronunciada, con una diferencia máxima de 3.652 a principios de 2024. Por último, el D.S. 19 ha tenido una evolución opuesta a los demás programas, resultando en 22.526 viviendas terminadas más que las iniciadas en el acumulado.

Gráfico 23: Evolución diferencia acumulada del número de viviendas iniciadas y terminadas entre enero 2022 y julio 2025

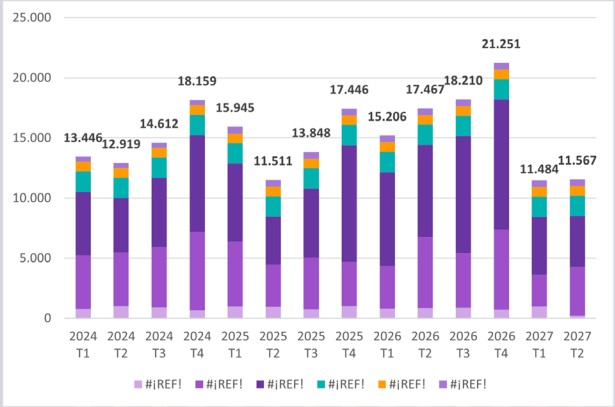


Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

2.3.5. Proyección viviendas terminadas y entregadas por trimestre

Por último, al analizar conjuntamente los inicios y términos de viviendas construidas con el promedio anual de entregas del PEH y otros programas habitacionales, es posible proyectar una tendencia hacia el segundo trimestre de 2027 (gráfico 24), bajo el supuesto de que, en promedio, una vivienda iniciada terminaría su construcción en alrededor de dos años. En ese sentido, la alta cantidad de viviendas iniciadas durante 2024 anticipa un aumento significativo en las viviendas finalizadas durante 2026, principalmente reflejado en su cuarto trimestre, cuando podrían entregarse más de 70 mil unidades habitacionales. No obstante, la reciente disminución en el número de viviendas iniciadas durante 2025 sugiere un menor desempeño hacia comienzos de 2027, lo que podría afectar negativamente los resultados esperados de la política habitacional durante ese período, cumpliendo con la finalización o entrega de menos de 25 mil subsidios en el transcurso del semestre.

Gráfico 24: Proyección viviendas terminadas y entregadas por trimestre hasta mediados de 2027



Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

2.4. Análisis gestión de suelos

2.4.1. Análisis banco de suelos

El avance de la gestión de suelos evidencia un progreso significativo, alcanzando un total de 906,9 hectáreas gestionadas a nivel nacional, lo que representa un 75% de avance respecto de la meta nacional (1.211 hectáreas), considerando tanto transferencias de terrenos fiscales como adquisiciones de terrenos privados. Este resultado refleja un esfuerzo sostenido en la identificación y gestión de suelos aptos para el desarrollo habitacional, aunque con marcadas diferencias entre regiones.

Tal como se observa en la tabla 6, el avance presenta una distribución territorial heterogénea en cuanto al cumplimiento de metas, con un desempeño particularmente bajo en las regiones del centro y sur del país, especialmente en la Región Metropolitana, O'Higgins y Maule. El caso de la Región Metropolitana resulta especialmente crítico, ya que registra sólo un 26% de avance, pese a concentrar uno de los principales desafíos en materia de gestión de suelo para la ejecución de proyectos habitacionales, con una meta de 453,6 hectáreas establecida inicialmente.

En términos generales, las regiones con menor nivel de avance son Maule (7%), Metropolitana (26%), Biobío (37%), Arica y Parinacota (43%), O'Higgins (48%) y Los Lagos (51%). En contraste, existen territorios que muestran un progreso significativo y se encuentran próximos a cumplir su meta, como Antofagasta (76%), Coquimbo (93%) y Los Ríos (94%). Por último, un grupo de siete regiones ha superado ampliamente las metas establecidas: Aysén (1.413%), Atacama (534%), Magallanes (413%), La Araucanía (257%), Ñuble (125%), Tarapacá (117%) y Valparaíso (115%). Este sobrecumplimiento evidencia una capacidad de gestión y disponibilidad de suelo más favorable en algunos territorios, en contraste con la baja ejecución observada en otras zonas con alta presión habitacional.

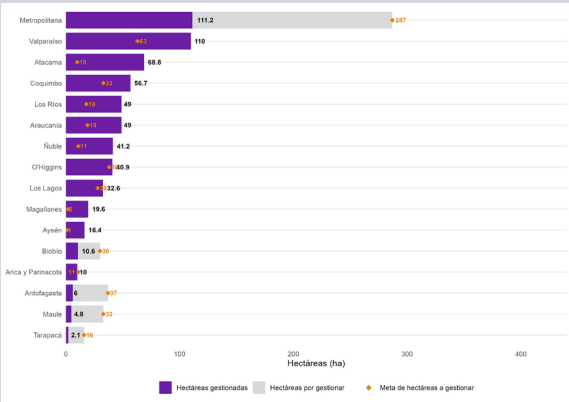
Tabla 6: Avance meta de banco de suelos a julio 2025 por región

Región	Meta PEH banco de suelo (has)	Suelo gestionado (adquisición + transferencias)	Avance (%)
Arica y Parinacota	20,2	8,8	43%
Tarapacá	33	48,7	148%
Antofagasta	74,6	56,4	76%
Atacama	20,8	111,1	534%
Coquimbo	71	66,3	93%
Valparaíso	134,1	154,6	115%
Metropolitana	453,6	116,7	26%
O'Higgins	88,9	42,5	48%
Maule	73,7	5,2	7%
Ñuble	25,8	29,2	113%
Biobío	61,3	22,7	37%
Araucanía	42,5	109,4	257%
Los Ríos	43	40,3	94%
Los Lagos	61,1	31,3	51%
Aysén	3,2	45,2	1413%
Magallanes	4,5	18,6	413%
Total nacional	1211,3	906,9	75%

Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

Los altos avances a nivel nacional se explican principalmente por el buen desempeño en la gestión para adquirir terrenos privados, lo que ha permitido que la mayoría de las regiones hayan sobrepasado la meta inicial establecida. En el gráfico 25 se presenta esta información a nivel regional, destacando Valparaíso, Atacama, Coquimbo, La Araucanía y Ñuble. También cabe destacar que, si bien la región Metropolitana ha sido la que más ha adquirido suelo, aún se encuentra muy lejos de su meta inicial de 287 hectáreas.

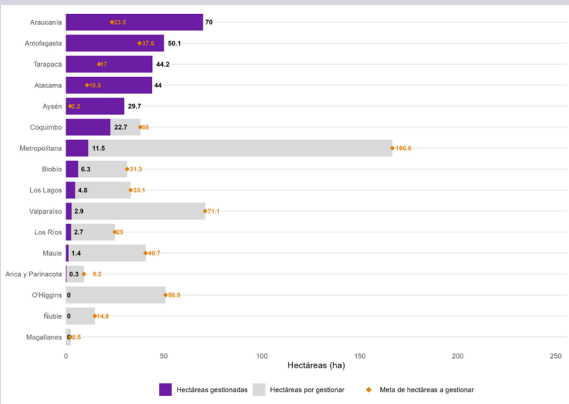
Gráfico 25: Avance meta adquisición de suelos privados a julio 2025 por región



Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

Diferente ha sido el caso de las transferencias de suelos públicos. Si bien algunas regiones (La Araucanía, Antofagasta, Tarapacá, Atacama y Aysén) han conseguido sobrepasar la meta, la mayoría ha contado con dificultades para lograr la cantidad de hectáreas presupuestadas en este ítem. En el gráfico 26 se aprecian estas diferencias, destacando el modesto rendimiento de las regiones de Valparaíso y la Metropolitana, que, además, son las que concentran el mayor déficit habitacional. A esto se suma O'Higgins, con un gran número de hectáreas proyectadas y un nulo avance.

Gráfico 26: Avance meta transferencia de suelos públicos a julio 2025 por región



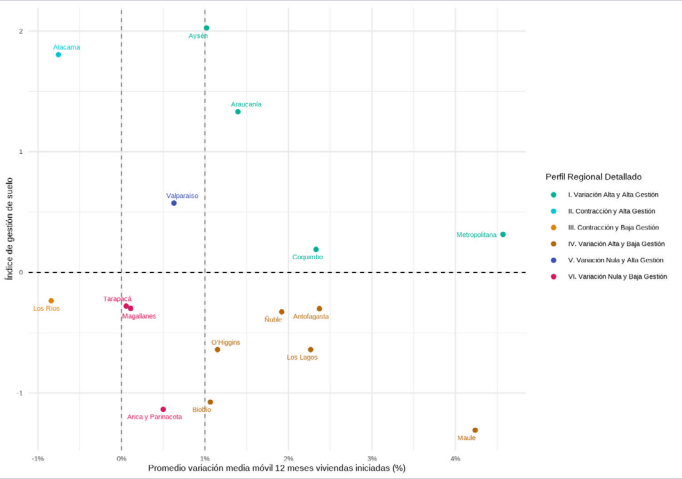
Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

2.4.2. Banco de suelos e iniciación de viviendas

En términos generales, los resultados evidencian que la gestión de suelos asociada al PEH ha logrado avances relevantes en adquisición y transferencias de terrenos, lo que constituye un componente fundamental para asegurar la continuidad de la política habitacional en el tiempo. No obstante estos progresos, como se observa en el gráfico 27, no es posible apreciar una correlación directa entre la gestión de suelo y la producción efectiva de viviendas iniciadas. Casos como Atacama, con una alta gestión de suelo (111 hectáreas), no presentan un aumento proporcional en la producción habitacional, lo que evidencia la influencia de factores adicionales como presupuesto, tramitación, programación de subsidios y capacidades locales. En contraste, regiones como Los Lagos, con una gestión de suelo más acotada (31 hectáreas), muestran mayores avances en el inicio de viviendas, lo que confirma el carácter multifactorial y dinámico del proceso.

Adicionalmente, resulta relevante analizar el caso de la Región Metropolitana, que durante el año 2022 concentró la mayor cantidad de suelo adquirido y transferido, lo que podría explicar el incremento significativo en la producción habitacional observado durante 2024. En contraste, la Región de Valparaíso evidencia una menor variación en el número de viviendas iniciadas en el período de gobierno, pese a haber gestionado más de 87 hectáreas de suelo en 2022, lo que, nuevamente, refuerza la idea de que la gestión de suelos, a pesar de su relevancia, no es suficiente por sí sola para acelerar la ejecución de proyectos.

Gráfico 27: Relación entre índice de gestión de suelo² y promedio de variación viviendas media móvil 12 meses por región.



Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

² El índice de gestión de suelo es una medida de logro ponderado, diseñada para comparar la eficiencia de la gestión de suelo (hectáreas transferidas + adquiridas) entre regiones con metas muy dispares. El indicador se calculó dividiendo las hectáreas logradas (ha gestionadas) por el logaritmo natural de la meta de hectáreas totales. El uso de logaritmo natural permite suavizar el impacto de metas muy altas, premiando la magnitud del avance absoluto de una región, además de su porcentaje de logro.

En este contexto, la gestión de suelo debe entenderse como una condición habilitante, pero no suficiente, para impulsar sostenidamente la construcción de viviendas. Su efectividad depende de su articulación con mecanismos de financiamiento, programación regional del PEH y capacidades de ejecución público-privadas. Aunque ha permitido establecer una base sólida para los próximos años, los resultados evidencian la necesidad de profundizar en los factores que inciden en el ritmo de inicio de viviendas por región, a fin de orientar con mayor eficiencia los recursos y estrategias hacia aquellas zonas donde la gestión de suelo no se ha traducido en un aumento tangible de la oferta habitacional. La tabla 7 y el anexo 1 detallan las hectáreas gestionadas y viviendas iniciadas por año y región.

Tabla 6: Avance meta de banco de suelos a julio 2025 por región

Indicador	2022	2023	2024
Adquisición de suelo privado (ha)	373,14	133,4	109,7
Transferencias de suelo público (ha)	75,45	87,9	127,29
Total hectáreas gestionadas (ha)	448,59	221,3	236,99
Viviendas iniciadas (D.S. 49 y D.S 10)	24.133	26.080	38.967

Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

2.4.3. Análisis habilitación normativa de terrenos

Al analizar la finalización de procedimientos de habilitación normativa de terrenos, se pueden apreciar diversos resultados entre regiones. Como se ve en la tabla 8, se han concluido 15 procesos en 8 regiones del país, abarcando una superficie total de 34,52 hectáreas, habilitadas para el desarrollo de 3.964 viviendas. La mayoría de estos procedimientos se concentran en la Región Metropolitana (5), seguida de las regiones de Los Lagos (3), Atacama (2), mientras que Arica y Parinacota,

Tabla 8: Procedimientos de habilitación normativa de terrenos finalizados desde marzo 2022 a julio 2025 por región

Regiones	Procedimientos finalizados	Cantidad de viviendas	Superficie habilitada (has)	Duración promedio (días corridos)
Arica y Parinacota	1	1.260	6,92	437
Tarapacá	1	128	2,71	174
Antofagasta	0	0	0	-
Atacama	2	320	3,72	235
Coquimbo	1	160	1,1	298
Valparaíso	1	61	1,45	204
Metropolitana	5	945	6,84	345
O'Higgins	0	0	0	-
Maule	0	0	0	-
Ñuble	0	0	0	-
Biobío	1	140	0,81	272
Araucanía	0	0	0	-
Los Ríos	0	0	0	-
Los Lagos	3	950	10,97	129
Aysén	0	0	0	-
Magallanes	0	0	0	-
Total nacional	15	3.964	34,52	262

Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

Al profundizar en los plazos de aprobación de regiones que concentran la mayor cantidad de procedimientos, se observan diferencias significativas. A nivel nacional, se identificó una duración promedio de 265 días corridos. Para el caso de la Región Metropolitana, en promedio, los cinco procedimientos tuvieron una duración de casi un año (345 días). En contraste, los procedimientos realizados en la región de Los Lagos tuvieron una duración promedio de 129 días.

Al analizar las posibles causas de las diferencias en los tiempos de tramitación, se observa que los procedimientos sometidos al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) presentan una duración significativamente mayor. Estos casos corresponden a iniciativas que permiten la construcción de más de 160 viviendas y que, además, incorporan normas urbanísticas especiales que modifican de manera sustantiva lo dispuesto en los instrumentos de planificación territorial vigentes, conforme a lo establecido en el artículo 29 del Reglamento de EAE.

En promedio, los procedimientos que requirieron ingreso a EAE tardaron casi el doble de tiempo que aquellos que no lo hicieron, 410 días corridos versus 210 días, respectivamente, lo que evidencia el impacto del componente ambiental en los plazos de desarrollo de proyectos. Esta diferencia pone de relieve la importancia de considerar, desde las etapas iniciales, los requerimientos y tiempos asociados a la evaluación ambiental en el diseño de los procedimientos de habilitación normativa. A continuación, en la tabla 9, se presentan los procedimientos finalizados desagregados a nivel comunal.

Tabla 9: Procedimientos de habilitación normativa de terrenos finalizados desde marzo 2022 a julio 2025.

Nº	Proyecto habilitación normativa de terrenos (HNT)	Región	Comuna	Cantidad viviendas	Superficie total terreno (Ha)	Duración proceso (días)	Ingreso EAE (Sí/ No)
1	Baquedano y Carrera	Metropolitana	Pudahuel	70	0,36	255	No
2	Manuel Rodríguez	Metropolitana	Pudahuel	52	0,39	250	No
3	Sector El Alto	Arica y Parinacota	Arica	1.260	6,92	437	Sí
4	Las Perdices	Metropolitana	La Reina	293	2,38	336	Sí
5	Eluney	Atacama	Copiapó	160	1,29	260	No
6	Las Torres	Metropolitana	Peñalolén	290	2,21	350	Sí
7	Alcalde Fuchslocher	Los Lagos	OsorNo	680	5,64	89	No
8	Pedro Del Río Zañartu (Ribera Norte)	Biobío	Concepción	140	0,81	272	No
9	Departamental	Metropolitana	Peñalolén	240	1,50	535	Sí
10	Puyehue	Los Lagos	Entre Lagos	130	4,45	195	No
11	Santa Ana II de Puchuncaví	Valparaíso	Puchuncaví	61	1,45	204	No
12	Puertas del Valle	Atacama	Copiapó	160	2,43	210	No
13	Altos de Illapel	Coquimbo	Illapel	160	1,1	298	No
14	Altos Playa Blanca Norte	Tarapacá	Iquique	128	2,71	174	No
15	Vicente Pérez Rosales	Los Lagos	Llanquihue	140	0,88	103	No
Promedio por procedimiento				264	2,3	264	

Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

Por otro lado, se encuentran en etapa de aprobación, desarrollo y elaboración de expediente 24 procedimientos de habilitación normativa, para una cabida de 7.323 viviendas. Como muestra la Tabla 10, la mayoría de estos procedimientos se concentran en la Región de Los Lagos (6), seguida de la región Metropolitana (4) y la región de Valparaíso (3). Por otro lado, vale destacar que su aplicación se amplía a cuatro nuevas regiones del país, como es el caso de Antofagasta, O'Higgins, Araucanía y Magallanes, cada una con un procedimiento en desarrollo.

Tabla 10: Procedimientos de habilitación normativa de terrenos en desarrollo a julio 2025 por región

Regiones	Procedimientos en desarrollo	Cantidad total de viviendas	Etapas en la que se encuentra
Arica y Parinacota	1	240	Elaboración de expediente (1)
Tarapacá	1	480	Iniciado en desarrollo (1)
Antofagasta	1	140	Elaboración de expediente (1)
Atacama	1	160	Proceso de aprobación (1)
Coquimbo	2	220	Proceso de aprobación (1) Elaboración de expediente (1)
Valparaíso	3	469	Iniciado en desarrollo (3)
Metropolitana	4	2.640	Iniciado en desarrollo (2) Elaboración de expediente (1) Proceso de aprobación (1)
O'Higgins	1	300	Iniciado en desarrollo (1)
Maule	1	120	Elaboración de expediente (1)
Ñuble	0	0	-
Biobío	1	160	Elaboración de expediente (1)
Araucanía	1	270	Elaboración de expediente (1)
Los Ríos	0	0	-
Los Lagos	6	2.013	Elaboración de expediente (6)
Aysén	0	0	-
Magallanes	1	111	Elaboración de expediente (1)
Total nacional	24	7.323	

Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

A continuación, en la tabla 11, se muestran los procedimientos en desarrollo desagregados a nivel comunal.

Tabla 11: Procedimientos de habilitación normativa de terrenos en desarrollo a julio 2025

Nº	Proyecto habilitación normativa de terrenos (HNT)	Región	Comuna	Cantidad viviendas	Estado
1	Quebrada de Macul	Metropolitana	Peñalolén	580	Proceso de aprobación
2	Punitaqui	Coquimbo	Punitaqui	100	Proceso de aprobación
3	Terrazas del Valle	Atacama	Copiapó	160	Proceso de aprobación
4	Canadela II	Tarapacá	Alto Hospicio	480	Iniciado en desarrollo
5	Leuca	Metropolitana	Independencia	256	Iniciado en desarrollo
6	Lote Resto Fundo Montegrande	Valparaíso	Cabildo	120	Iniciado en desarrollo
7	Juan Antonio Ríos / Calle José Yáñez	Valparaíso	Concón	149	Iniciado en desarrollo
8	Brisas de Concón y Antonio Troncoso	Valparaíso	Concón	200	Iniciado en desarrollo
9	Santa Elvira	Metropolitana	Cerro Navia	1200	Iniciado en desarrollo
10	El Litoral	O'Higgins	Rancagua	300	Iniciado en desarrollo
11	El Alto	Arica y Parinacota	Arica	240	Elaboración de expediente
12	Loteo Eben Ezer	Coquimbo	Monte Patria	120	Elaboración de expediente
13	Milton Perez Villarroel	Magallanes	Punta Arenas	111	Elaboración de expediente
14	Bombero Garrido	Maule	Curicó	120	Elaboración de expediente
15	Las Higueras	Biobío	Talcahuano	160	Elaboración de expediente
16	Los Boldos	Los Lagos	Puerto Montt	158	Elaboración de expediente
17	Los Castaños	Los Lagos	Puerto Montt	120	Elaboración de expediente
18	Baquedano.	Los Lagos	Osorno	540	Elaboración de expediente
19	Inés de Suarez	Los Lagos	Osorno	160	Elaboración de expediente
20	Nuevo Amanecer - con Art. 60 y 70. Ley 21.442.	Los Lagos	Puerto Montt	241	Elaboración de expediente
21	Inca de Oro	Antofagasta	Calama	140	Elaboración de expediente
22	Bosquemar	Los Lagos	Puerto Montt	794	Elaboración de expediente
23	Ciudad Mapocho	Metropolitana	Quinta Normal	604	Elaboración de expediente
24	Los Naranjos	Araucanía	Lonquimay	270	Elaboración de expediente
Promedio por procedimiento				305	

Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

En síntesis, a nivel nacional, se han desarrollado 39 procedimientos de habilitación normativa de terrenos en 12 regiones del país, ya sea finalizados o en ejecución, los cuales permiten la materialización de 11.287 viviendas. No obstante, su aplicación muestra una concentración territorial significativa en tres regiones; Metropolitana, Los Lagos y Arica y Parinacota, que concentran 8.084 viviendas, equivalentes al 71% del total factibilizado mediante este instrumento.

Esta distribución evidencia que, si bien la habilitación normativa se ha consolidado como una herramienta eficaz para agilizar la gestión de suelo y superar las limitaciones de los instrumentos de planificación territorial, su uso no ha tenido un alcance homogéneo en el territorio nacional. Llama particularmente la atención la baja aplicación en regiones con alto déficit habitacional, como Antofagasta y Tarapacá, donde el avance respecto de las metas del Plan de Emergencia Habitacional (PEH) sigue siendo limitado.

2.5. Subsidios otorgados

De acuerdo con el año de análisis, la planificación del otorgamiento de subsidios del MINVU se puede encontrar en:

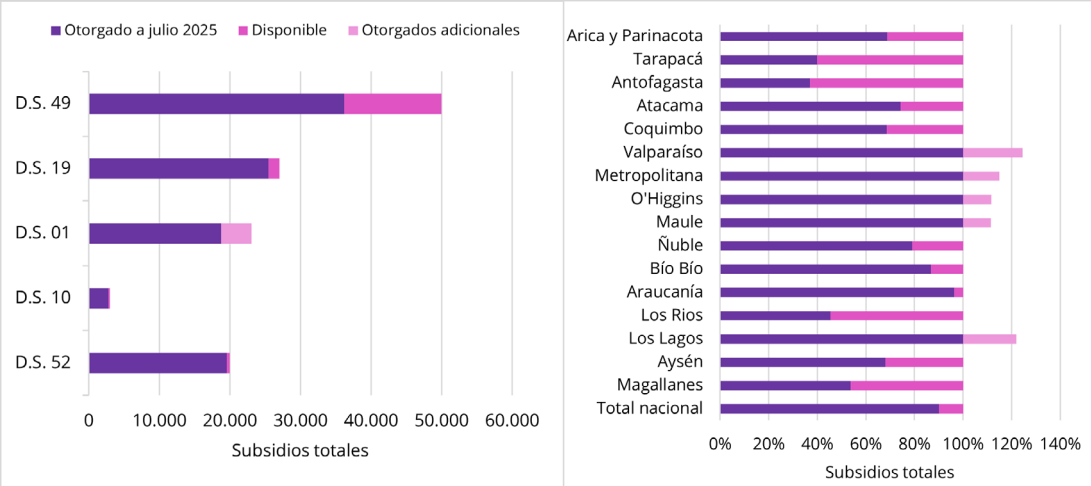
- 1. Para 2022, la Circular N°19 de la División de Política Habitacional fue actualizada a 6 de septiembre de 2022. Esta contempló 99.187.239 Unidades de Fomento (UF) para 127.901 subsidios que atienden el déficit habitacional cuantitativo.
- 2. Para 2023, la Circular N°01 de la División de Política Habitacional fue publicada el 11 de enero de 2023. Esta contempló 98.638.091 UF para 128.606 subsidios que atienden el déficit habitacional cuantitativo.
- 3. Para 2024, la Circular N°01 de la División de Política Habitacional fue publicada el 17 de enero de 2024. Esta contempló 94.244.980 UF para 123.784 subsidios que atienden el déficit habitacional cuantitativo.
- 4. Para 2025, la Circular N°01 de la División de Política Habitacional fue publicada el 13 de enero de 2025. Esta contempló 88.801.740 UF para 118.483 subsidios que atienden el déficit habitacional cuantitativo.

Para el análisis de las cuatro circulares, disponible en el [visualizador en línea](#), se consideraron los siguientes programas habitacionales:

- 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 28 se presenta la fracción de los subsidios otorgados durante 2024 y en el gráfico 29 su distribución regional. Del primero se observa que se otorgó el 90% de los subsidios planificados y que el incumplimiento se ha concentrado principalmente en el D.S. 49 (13.747 unidades no otorgadas), con un sobrecumplimiento del D.S. 01 (4.248 unidades adicionales). Respecto a los avances a nivel regional, se destacan los altos niveles de otorgamiento en Valparaíso, Los Lagos, la RM, O'Higgins, y Maule, las cuales llegaron a entregar más de lo presupuestado. En contraste, Antofagasta, Tarapacá y Los Ríos han otorgado menos del 50% de los subsidios programados para el 2024.

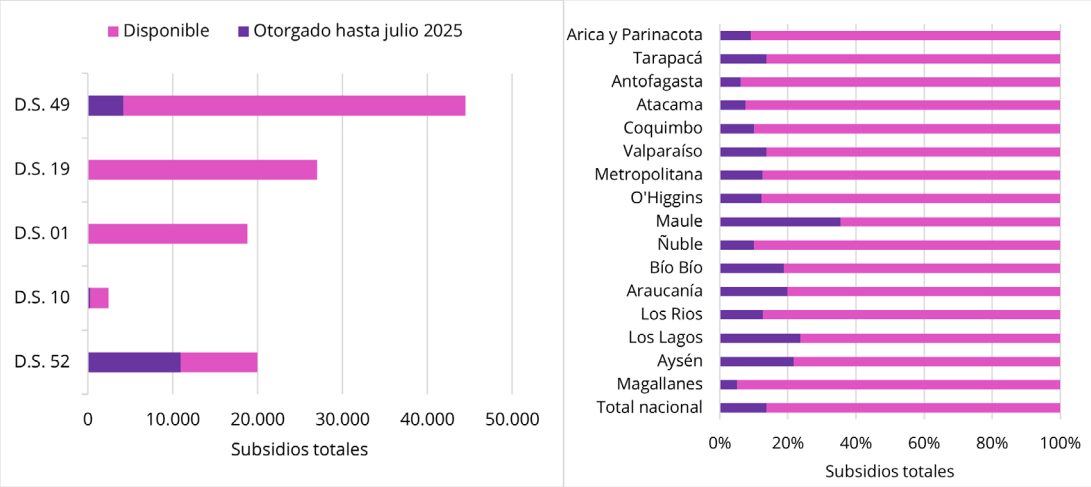
Gráfico 28: Subsidios otorgados Programa Habitacional 2024 / Gráfico 29: Distribución regional Programa Habitacional 2024



Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

Por último, se observa un bajo nivel de avance en la asignación de subsidios durante 2025 (gráfico 31). A julio de ese año, solo se ha otorgado el 14% del total disponible, destacando únicamente el D.S. 52, que supera el 50% de cumplimiento. Resulta especialmente preocupante la ausencia de asignaciones en tres de los cinco programas analizados, así como el rezago del D.S. 49, principal instrumento de la política habitacional chilena. A nivel regional se da una situación similar, ya que incluso la región con mayores avances, Maule, registra menos del 40% de los subsidios otorgados.

Gráfico 30: Subsidios otorgados Programa Habitacional 2025 / Gráfico 31: Distribución regional Programa Habitacional 2025

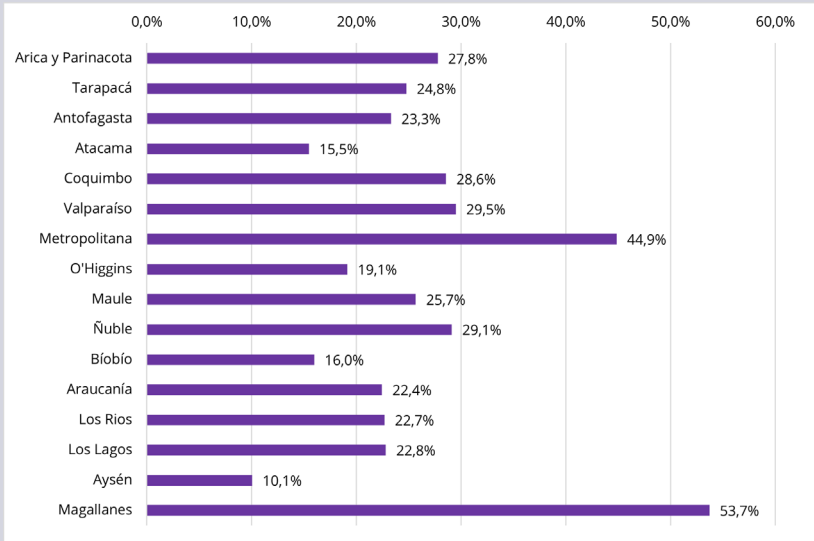


Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

2.6. Subsidio de arriendo pagados

En cuanto al pago de subsidios de arriendo (D.S. 52), destaca el aumento en la cantidad de beneficiarios, pasando de 26.824 a 33.547 en el último año. Así, más de 30 mil familias reciben un pago mes a mes que les permite aliviar la carga económica del arriendo, lo que es relevante para otorgarles estabilidad residencial y facilita el ahorro para la transición hacia la vivienda en propiedad. Asimismo, a nivel territorial, el crecimiento más significativo se concentra en la Región Metropolitana, donde el número de familias beneficiadas aumentó cerca de un 50%, equivalente a alrededor de 2.000 nuevos hogares.

Gráfico 32. Variación regional de subsidios D.S. 52 pagados durante el último año (julio 2024 y julio 2025)



Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

A pesar de estos números positivos en términos nominales, el subsidio de arriendo aún tiene limitaciones significativas en su aplicación. A pesar de que han aumentado la cantidad de beneficiarios mensuales, este porcentaje debería ser aún mayor considerando la cantidad de seleccionados. Con datos a junio de 2025, es posible ver que durante el período de gobierno se han hecho efectivos estos subsidios para un 48% de las familias seleccionadas, lo que es consistente con el desempeño histórico del subsidio (47%), dado el limitado monto mensual del subsidio y la baja oferta adecuada disponible para los hogares seleccionados. Así, si bien es positivo que más familias accedan a este beneficio, es necesario profundizar en políticas que permitan mejorar sus bajas tasas de aplicación.

3. Noticias

3.1. Anuncios

Se presentan a continuación los principales eventos y anuncios en materia de vivienda y ciudad desde el último informe (Mayo 2025).

1. La Comisión de Vivienda del Senado aprobó en general y particular la idea de legislar sobre el proyecto de ley que prorroga la vigencia de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y el Plan de Emergencia Habitacional

En la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado se aprobó en general y particular, en primer trámite constitucional, la propuesta de modificar la Ley N° 21.450, con el fin de extender su vigencia hasta el 31 de diciembre de 2029 (Boletín N° 17.780-14). La norma, en vigor desde 2022, ha sido clave en la gestión de suelo y construcción de viviendas en el marco de la crisis habitacional que afecta a más de 600 mil familias.

Los senadores autores de la moción, Juan Ignacio Latorre, María José Gatica, Fidel Espinoza, Yasna Provoste y David Sandoval destacaron que la ley ya ha permitido la ejecución de más de 200 mil viviendas mediante herramientas como la aceleración de procesos del SERVIU, la flexibilización normativa y la eliminación de trabas administrativas.

Representantes de la sociedad civil y del sector vivienda, incluyendo a Déficit Cero, coincidieron en la necesidad de prolongar la vigencia inmediata de la ley. A su vez, plantearon reforzar instrumentos de planificación, el fomento de la vivienda industrializada, la oferta de arriendo a precio justo y zonas de emergencia habitacional.

La urgencia radica en que la ley actual vence el 31 de diciembre de 2025, por lo que el Senado busca aprobar la extensión con celeridad para dar continuidad al Plan de Emergencia Habitacional.

2. Entra en vigencia la nueva Ley N° 21.770 Ley Marco de Autorizaciones Sectoriales para agilizar proyectos de inversión

En septiembre de 2025, se publicó La Ley N°21.770 que tiene como principal objetivo establecer un “marco general” que vele por el cumplimiento, estandarice y coordine las

formas en que los órganos de la Administración del Estado habilitan proyectos o actividades sometidas a limitaciones regulatorias.

La ley busca promover el desarrollo de la productividad, el crecimiento y la inversión a través de la modernización de las autorizaciones, transitando progresivamente hacia una regulación estandarizada y simplificada. Las regulaciones deben cumplir con criterios de no discriminación, necesidad, costo-efectividad y proporcionalidad.

Establece principios rectores para los órganos sectoriales, incluyendo:

- **Estandarización:** Asegurando que solicitudes similares sean tramitadas de la misma manera a nivel nacional, regional y local.
- **Facilitación:** Usando lenguaje claro, evitando la exigencia de información que ya posea la Administración, y ofreciendo asistencia.
- **Previsibilidad:** Definiendo requisitos y trámites de forma oportuna y completa para que las personas puedan anticipar las condiciones para obtener una autorización.
- **Simplificación Administrativa:** Reduciendo, eliminando u optimizando trámites existentes, evitando duplicidades y fomentando la eficiencia.

Esta ley crea el Sistema para la Regulación y Evaluación Sectorial, que incluye:

- **Oficina de Autorizaciones Sectoriales e Inversión (la Oficina):** Un órgano desconcentrado de la Subsecretaría de Economía y Empresas de Menor Tamaño. Su función principal es asegurar el correcto funcionamiento del Sistema, monitorear los procedimientos, y administrar el sistema digital.
- **Comité de Autorizaciones Sectoriales e Inversión (el Comité):** Instancia de coordinación y colaboración entre los órganos de la Administración del Estado para la tramitación de autorizaciones.

La Oficina también articula Mesas Regionales de Trabajo para monitorear iniciativas de inversión y favorecer la coordinación entre órganos sectoriales a nivel regional.

Con todo, se busca que la habilitación de proyectos o actividades se realice, por regla general, mediante Técnicas Habilitantes Alternativas en lugar de requerir un acto administrativo previo, especialmente si son suficientes para resguardar los objetos de protección en consideración a la magnitud de los riesgos asociados.

Estas técnicas son:

- **Aviso:** Acto mediante el cual el titular informa al órgano sectorial competente sobre la actividad regulada que no requiere autorización.
- **Declaración Jurada:** Documento en el que el titular manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos normativos para proceder.

Los avisos y declaraciones juradas surtirán efecto desde el día siguiente a su presentación, sin necesidad de aprobación posterior, aunque el proyecto queda sujeto a fiscalización ulterior.

La presente ley establece normas mínimas a las que se sujetarán los procedimientos administrativos para el otorgamiento de autorizaciones sectoriales.

- **Tramitación Digital (SUPER):** Toda solicitud debe presentarse de forma digital a través del Sistema de Información Unificado de

Permisos Sectoriales (SUPER), que será la única fuente de información y vía de presentación válida. Este sistema es de acceso gratuito y público.

- **Plazos Máximos:** Se fijan plazos máximos obligatorios para resolver, que varían según la tipología de la autorización (ejemplos: 120 días para administración, 50 días para localización, 60 días para proyecto).
- **Silencio Administrativo:** Se regula el efecto del silencio administrativo (positivo o desestimatorio) si el órgano sectorial no se pronuncia dentro del plazo legal. Si la ley sectorial no especifica el efecto, se considerará otorgada para autorizaciones de proyecto, funcionamiento u otras (literal f) del artículo 7), y rechazada para las de administración, disposición, localización o profesional/servicio.
- **Responsabilidad:** Se establece responsabilidad administrativa para autoridades y personal por el incumplimiento injustificado de las obligaciones y plazos.

Con respecto al fomento a la Inversión y Estabilidad Regulatoria, la ley incluye mecanismos para facilitar la inversión:

- **Tramitación Ágil de Iniciativas Estratégicas:** Para iniciativas de inversión calificadas como estratégicas (basado en factores como monto, impacto en el empleo, aporte al desarrollo económico y social, y contribución ambiental), los plazos máximos de tramitación de autorizaciones sectoriales se reducen a la mitad.
- **Régimen de Estabilidad Regulatoria:** Para iniciativas con Resolución de Calificación Ambiental (RCA) favorable, se puede optar por un régimen que congela la normativa aplicable a los requisitos técnicos de las autorizaciones sectoriales, evitando la aplicación de modificaciones regulatorias posteriores durante un máximo de ocho años desde la presentación de la Declaración o Estudio de Impacto Ambiental.

Los órganos sectoriales deben realizar, al menos cada tres años, un diagnóstico de modernización para simplificar autorizaciones, buscando eliminar aquellas injustificadas o reemplazarlas por técnicas habilitantes alternativas, basándose en criterios de riesgo y costo-efectividad. Los resultados de este diagnóstico se plasman en la Estrategia para la Modernización de Autorizaciones Sectoriales, coordinada por el Comité.

Finalmente, la ley introduce modificaciones específicas en numerosos cuerpos legales (como el Código Sanitario, el Código de Aguas, y leyes de Minería, Servicios Sanitarios y Vivienda) para incorporar los nuevos procedimientos, plazos y la figura de las técnicas habilitantes alternativas en dichos sectores.

3. Nueva cifra del Déficit Habitacional

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo dio a conocer el último número de Déficit Habitacional cuantitativo, el que se calculó con los resultados del

último censo, aplicado en 2024. Con esto, se llegó a que un total de 491.804 hogares requieren de una nueva vivienda, lo que corresponde a un 7,5% del total de hogares del país.

Vale destacar que, a diferencia del censo abreviado realizado en 2017, el operativo de 2024 aplicó un cuestionario más extenso, lo que permitió incorporar variables de tenencia, estado civil, además del sistema de distribución del agua y sistema higiénico de la vivienda. Con ello, se posibilitó la aplicación de la metodología completa para el cálculo del déficit habitacional, comparable con el año 2002.

3.2. Seguimiento Legislativo

Entre noviembre de 2024 y septiembre de 2025 se tramitaron una serie de proyectos de ley relacionados con la planificación urbana y la política habitacional, cuya síntesis se presenta en la Tabla 12. Destaca el ingreso del proyecto de ley, bajo una moción parlamentaria, que propone una modificación a la Ley N° 21.450 con el fin de extender su vigencia. La ley original establecía el Plan de Emergencia Habitacional como una política de Estado prioritaria para combatir el déficit de vivienda mediante un régimen excepcional para agilizar la gestión de suelo. Debido al impacto positivo de la ley en la generación de más de 260.000 viviendas, pero con la magnitud del desafío habitacional aún significativo (más de 600.000 familias esperando), los senadores proponen prorrogar su aplicación hasta el 31 de diciembre de 2029.

Tabla 12: Leyes y proyectos de ley en discusión entre noviembre de 2024 y septiembre de 2025

Proyecto de ley / Ley	Estado y avances	Contenido
El proyecto de ley (Boletín 17251-14) busca solucionar los problemas sistémicos de la planificación urbana (obsolescencia, descoordinación, incertidumbre) mediante la simplificación de procedimientos, un monitoreo bienal en lugar de plazos fijos, el fortalecimiento del MINVU y la incorporación de mecanismos permanentes de gestión de suelo para lograr un desarrollo urbano más eficiente y equitativo.	Ingreso: Miércoles 27 de Noviembre, 2024	El proyecto busca modernizar y agilizar la planificación urbana. Se centra en: 1. Eficiencia (estableciendo un plazo máximo de tres años para la preparación y simplificando la aprobación municipal) 2. Mecanismos de Gestión (diversificando la modificación urbana, incluyendo la "enmienda", e incorporando la habilitación normativa para viviendas de interés público) 3. Fortalecimiento Institucional (potenciando la interpretación del MINVU, reemplazando la actualización decenal por monitoreo bienal, y capacitando autoridades) 4. Transparencia y Estándares (exigiendo el uso de información oficial y modificando el estándar urbanístico de la trama vial).

El proyecto de ley (Boletín 17.287-14) busca acelerar la obtención de permisos de construcción modificando el artículo 172 de la LGUC. Propone que para iniciar la obra solo se exija el comprobante de ingreso del Informe de Mitigación de Impacto Vial (IMIV), en lugar de su aprobación. La aprobación del IMIV y las obras de mitigación se trasladan como requisito para la recepción definitiva de la construcción.	Ingreso: Miércoles 03 de Diciembre, 2024	El contenido general de la propuesta se centra en modificar la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), específicamente en relación con el Informe de Mitigación de Impacto Vial (IMIV): Requisito del Permiso de Edificación: El proyecto busca que, para el otorgamiento del Permiso de Edificación, sólo se exija acompañar el comprobante de ingreso del informe de mitigación al Sistema de Evaluación de Impacto en la Movilidad (SEIM). Eliminación de la Resolución Previa: Esto reemplaza la exigencia anterior de contar con la resolución que aprueba el IMIV como requisito para obtener el permiso. Recepción de Obras de Mitigación: Se permite que el IMIV sea aprobado durante la ejecución de la obra. Para asegurar el cumplimiento de las obligaciones, la recepción definitiva de las obras del proyecto estará supeditada a la recepción de las obras de mitigación aprobadas en el IMIV. Esta modificación representa una importante reducción del plazo asociado a la obtención de un Permiso de Edificación y busca remediar una discriminación regulatoria previa que afectaba a proyectos fuera del Plan de Emergencia Habitacional.
El proyecto de ley (Boletín 17780-14) propone extender la vigencia de la Ley N° 21.450 (Plan de Emergencia Habitacional) hasta el 31 de diciembre de 2029. El objetivo es mantener y consolidar los mecanismos excepcionales que han agilizado la gestión de suelo y permitido construir más de 260.000 viviendas, debido a que el déficit habitacional aún es muy alto.	Ingreso: Miércoles 12 de Agosto, 2025	Los aspectos generales del contenido son: Extensión del Plazo Principal: Se busca sustituir el plazo de vigencia actual de la Ley N° 21.450 (31 de diciembre de 2025) por el 31 de diciembre de 2029. Justificación de la Prórroga: Esta ley es crucial para enfrentar el déficit de vivienda que afecta a más de 600.000 familias. Ha permitido la generación de más de 260.000 viviendas a nivel nacional y ha flexibilizado exigencias normativas sin renunciar a la calidad urbana. Extender su vigencia busca dar sostenibilidad y proyección a sus mecanismos. Coordinación Institucional: Se incorpora que la coordinación de la ley puede ser efectuada por la Comisión Interministerial de Ciudad, Vivienda y Territorio (CIVYT).
La Ley 21.718 busca agilizar permisos de construcción mediante la reducción de plazos para las Direcciones de Obras Municipales, la creación de un proceso de reclamación (ante SEREMI y Cortes), la introducción de un sistema de declaración jurada para inicio/término de obras, y el aumento de la responsabilidad profesional y la supervisión técnica.	Promulgada y publicada el 29 de noviembre de 2024	La ley se enfoca en la agilización y responsabilidad en la gestión de permisos de construcción. Sus puntos clave son: Agilización: Establece plazos definidos para la DOM (30 o 60 días, reduciéndose a la mitad con revisor independiente) e implementa el silencio administrativo negativo si no hay pronunciamiento. Responsabilidad Profesional: Refuerza la responsabilidad del arquitecto, calculista, y profesional de mecánica de suelos, haciendo al revisor independiente solidariamente responsable. Nuevos Procedimientos: Permite el inicio y término de ciertas obras mediante una simple declaración jurada ante la DOM. Reclamo y Transparencia: Regula un proceso de reclamación ante la SEREMI (impugnable en la Corte de Apelaciones) y exige a las municipalidades la transparencia activa de los permisos otorgados. Coordinación: Otorga supervigilancia a la SEREMI sobre las DOM y reduce plazos sectoriales para proyectos del Plan de Emergencia Habitacional.

La Ley 21.741 busca abordar fenómenos urbanos urgentes y asentamientos irregulares. Simplifica procedimientos para el saneamiento de títulos y el alzamiento de gravámenes en poblaciones irregulares. Además, establece vías transitorias y simplificadas para la incorporación de sectores rurales al límite urbano y para que los municipios modifiquen planes reguladores para mitigar riesgos o facilitar la radicación de campamentos catastrados.	Promulgada el 11 de abril de 2025 y publicada el 26 de abril de 2025	La ley busca la regularización de asentamientos irregulares y la agilización de la planificación territorial. Sus puntos clave son: 1. Saneamiento: Facilita el alzamiento de prohibiciones/ hipotecas en lotes de poblaciones irregulares una vez aprobadas, y permite la regularización de campamentos catastrados y la propiedad individual sin recepción de obras. 2. Planificación Simplificada: Crea procedimientos transitorios para incorporar áreas rurales consolidadas al límite urbano y para que municipios mitiguen áreas de riesgo en planes reguladores. 3. Radicación de Campamentos: Establece un procedimiento especial para que el MINVU modifique planes reguladores facilitando la radicación de campamentos. 4. Inclusión Social: Permite que los instrumentos de gestión de suelo incluyan, junto a las viviendas, el equipamiento social necesario (comercio, salud, educación, etc.) para la integración.
La Ley 21.742 busca flexibilizar la exigencia de estacionamientos en viviendas de interés público (que comenzaría en 2025). La normativa exime de esta obligación a proyectos ya avanzados (con subsidio o anteproyecto) y permite que el arquitecto reduzca los estacionamientos hasta en un 50% para evitar la paralización de obras.	Promulgada el 21 de abril de 2025 y publicada el 29 de abril de 2025	La ley modifica la Ley de Copropiedad Inmobiliaria para flexibilizar la exigencia de estacionamientos en viviendas de interés público. 1. Exigencia de Estacionamientos: La obligatoriedad (desde el 1 de enero de 2025) no aplicará a proyectos ya avanzados (con subsidio, en SERVIU, o con anteproyecto aprobado). Estos proyectos exceptuados podrán, además, reducir la cantidad de estacionamientos hasta en un 50%. 2. Artículo 70 Transitorio: Exime de las exigencias del artículo 70 a los proyectos avanzados al 1 de enero de 2024 (con subsidio o anteproyecto), de forma similar a las excepciones anteriores.
La Ley 21.748 crea un subsidio a la tasa de interés hipotecaria (hasta 60 puntos base) limitado a 50.000 unidades de fomento (UF) para viviendas nuevas de hasta 4.000 UF.	Promulgada el 23 de mayo de 2025 y publicada el 29 de mayo de 2025	La ley establece un Subsidio a la Tasa de Interés Hipotecaria de hasta 60 puntos base para la compra de 50.000 viviendas nuevas de hasta 4.000 UF, vigente por 24 meses. Además, crea: 1. El Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva (respalda hasta el 60% de viviendas de hasta 4.000 UF). 2. El Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional (apoyo a empresas fuera de la Región Metropolitana). Finalmente, amplía el alcance del arrendamiento con promesa de compraventa a viviendas terminadas/en construcción e introduce el mecanismo de leaseback.
La Ley 21.770 crea el Sistema para la Regulación y Evaluación Sectorial (gestionado por una Oficina y un Comité) con el fin de simplificar y mejorar la calidad de la regulación. Su objetivo es modernizar las autorizaciones sectoriales, reemplazando (donde sea posible) los trámites de autorización previa por declaraciones juradas o avisos en áreas de menor riesgo, lo que se logra mediante la modificación de códigos sectoriales para reducir la carga administrativa y fomentar la inversión.	Promulgada el 17 de septiembre de 2025 y publicada el 29 de septiembre de 2025	La Ley 21.770 establece el Sistema para la Regulación y Evaluación Sectorial para simplificar trámites y fomentar la inversión, bajo principios de proporcionalidad y transparencia. 1. Simplificación: Promueve el reemplazo de la autorización previa por técnicas habilitantes alternativas (aviso o declaración jurada). 2. Institucionalidad: Crea la Oficina y el Comité de Autorizaciones Sectoriales y el Sistema de Información Unificado (SUPER) como única plataforma digital de tramitación. 3. Procedimientos: Estandariza los procedimientos con plazos máximos definidos (25 a 120 días) y regula el silencio administrativo (positivo o negativo). 4. Fomento a la Inversión: Agiliza las Iniciativas de Inversión Estratégicas (reducción a la mitad de plazos) y otorga estabilidad regulatoria (por hasta ocho años) a proyectos con RCA favorable. 5. Modernización y Control: Exige diagnósticos periódicos a los órganos sectoriales para simplificar la regulación y establece responsabilidad administrativa por incumplimiento de plazos.

4. Reflexiones y recomendaciones finales

A partir de los nueve reportes de seguimiento elaborados durante los más de tres años y medio de implementación del Plan de Emergencia Habitacional (PEH), se presentan a continuación una serie de reflexiones y recomendaciones orientadas a los próximos desafíos en materia de política habitacional, especialmente en el contexto de la discusión actual sobre la posibilidad de extender el PEH a un nuevo período.

4.1. Balance del desarrollo y resultados del Plan de Emergencia Habitacional (PEH)

4.1.1. Impulso en la agenda legislativa y la diversificación de soluciones

El PEH ha demostrado ser una herramienta esencial para impulsar y canalizar la urgencia social a una urgencia institucional, estableciendo metas y prioridades según las necesidades habitacionales de cada región. La ley 21.450 y sus metas asociadas instalaron la crisis habitacional como una prioridad central de la agenda pública, siendo fruto de un acuerdo transversal en el congreso. Con ello, además, se generó un notable impulso desde el legislativo, promulgando leyes de agilización de los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT) y permisos de edificación, entre otras, lo que es un punto relevante para preservar en el próximo período.

Si bien algunas de las líneas de diversificación originalmente contempladas en el PEH no han generado el impacto esperado, cabe destacar la incorporación de nuevos mecanismos que han contribuido de manera efectiva al cumplimiento de sus objetivos. En esa línea, destaca la implementación de instrumentos como garantías estatales (FOGAES), profundización en las modalidades de arriendo y proyectos orientados al subsidio de las tasas de los créditos hipotecarios, reconociendo la heterogeneidad de la demanda habitacional y ampliando, así, el abanico de apoyos públicos disponibles.

4.1.2. Foco en programas y zonas

A pesar de este importante impulso a la diversificación de los tipos de solución y de reducción del déficit habitacional en las zonas más afectadas por el mismo, es relevante insistir en la heterogeneidad con la que el PEH ha logrado instalarse, tanto a nivel programático como a nivel territorial.

Por un lado, si bien los avances en viviendas finalizadas del D.S. 49 es bajo en relación a las metas originales del plan, se ha notado una fuerte priorización en este programa para la ejecución de nuevos proyectos. En ese sentido, la cantidad de viviendas iniciadas durante el período supera considerablemente a las viviendas finalizadas, y marca un precedente para que en próximos períodos se puedan finalizar una mayor cantidad de viviendas dirigidas a los sectores más vulnerables de la población.

Este foco programático, sin embargo, ha ido en desmedro del D.S. 19, programa de integración social y territorial, cuyos proyectos en ejecución han disminuido sostenidamente a lo largo del período gubernamental. Esto resulta especialmente relevante si se considera que dicho programa no solo tiene un marcado énfasis

en la integración social y territorial, sino que además constituye una herramienta fiscalmente eficiente para ampliar la cobertura habitacional. En efecto, el D.S. 19 permite apalancar recursos privados en la construcción de viviendas con precios accesibles, complementando la inversión pública y reduciendo la carga directa sobre el presupuesto estatal. De esta forma, la menor priorización del programa implica no solo una pérdida en términos de diversificación de la política habitacional, sino también la renuncia a un instrumento que combina eficiencia fiscal con objetivos de cohesión social.

En cuanto al aspecto territorial, se ha observado un mejor desempeño principalmente en las regiones del sur, que en general ya cuentan con varias viviendas finalizadas y en ejecución adicionales a la meta, lo que es favorable tanto para las metas globales de este período como para el próximo gobierno. Sin embargo, se observa un desempeño mucho más bajo en las 10 conurbaciones que concentran el 70% de la demanda habitacional, particularmente en el norte (Antofagasta, Arica, Iquique-Alto Hospicio) y en las grandes áreas metropolitanas (Gran Valparaíso y Gran Santiago), lo que es importante de abordar en un próximo plan.

4.1.3. Deudas pendientes y persistencia de la emergencia

A pesar de los esfuerzos en la gestión del plan y de los avances en el cumplimiento de algunas de las distintas metas establecidas, persisten brechas que el PEH no ha logrado enmendar de manera sustantiva. En ese sentido, la magnitud del déficit habitacional, sumada a factores estructurales (como el financiero e institucional), evidencia la continuidad de la emergencia, lo que requiere ampliar el alcance del plan, tanto en su temporalidad como en sus herramientas disponibles.

- **Campamentos:** La situación de los campamentos, que exige una intervención integral de carácter urbano y social, ha quedado relegada tras la crisis institucional derivada del “Caso Convenios”. Ello ha implicado una desaceleración en la ejecución de proyectos y en la capacidad del Estado para articular respuestas multisectoriales. El último catastro de TECHO-Chile muestra que el número de familias viviendo en campamentos es el mayor en 30 años, lo que requiere de atención urgente.
- **Catástrofes:** La respuesta habitacional ante desastres naturales continúa mostrando una fuerte debilidad estructural, observada principalmente a partir del megaincendio de Valparaíso. En ese sentido, la política habitacional no cuenta aún con mecanismos ágiles ni con una institucionalidad que permita dar respuesta oportuna y masiva frente a las continuas catástrofes, lo que se tradujo en demoras prolongadas y soluciones provisionales con tendencia a perpetuarse. La experiencia reciente evidencia la necesidad de incorporar la gestión de riesgos y la reconstrucción como componentes permanentes del sistema habitacional.
- **Disociación de magnitud:** Si bien el PEH muestra un cumplimiento cercano a la meta de 260.000 soluciones, la emergencia habitacional continúa, por lo que se requiere una mirada al problema en su total

envergadura. La magnitud de los hogares que presentan algún tipo de carencia en materia de vivienda evidencia una brecha significativa entre el esfuerzo programático y la demanda efectiva. En este contexto, la política habitacional debe orientarse progresivamente hacia una reducción sustantiva del déficit, más allá de ciclos políticos.

- **Urgencia institucional:** Así, el PEH requiere avanzar en ajustes incrementales hacia un rediseño institucional que permita dotar al Estado de herramientas extraordinarias y proporcionales a la magnitud de la crisis de vivienda. Ello implica fortalecer las capacidades de planificación, gestión de suelo y ejecución directa, además de articular instrumentos financieros y normativos que aseguren mayor continuidad y escala en la política habitacional.
- **Proyección de desaceleración:** A lo anterior se suma un riesgo adicional: la baja sostenida en las viviendas iniciadas durante los últimos periodos genera expectativas desfavorables respecto del ritmo de finalización proyectado hacia 2027 y posterior. Esta tendencia anticipa un escenario de desaceleración en la entrega de soluciones, lo que podría comprometer la sostenibilidad de los avances logrados durante el plan.

4.2. Prórroga del PEH: Una ventana de oportunidad para modificar temas estructurales de nuestra política habitacional

4.2.1. Ejes estratégicos propuestos

Se plantean cinco propuestas³ clave para aprovechar la prórroga:

- 1. Decretar Zonas de Emergencia Habitacional:** Aplicar medidas normativas extraordinarias, financieras y de gestión excepcionales en las 30 comunas con niveles críticos de la crisis, facilitando la edificación directa, promoviendo la oferta por medio de incentivos y la urbanización rápida de loteos. 3 Estas y otras propuestas se pueden encontrar en el siguiente enlace.
- 2. Desarrollo de Suelo Orientado al Transporte (DOT):** Implementar cambios normativos que fijen densidades mínimas y amplíen las máximas en torno a la infraestructura de transporte intercomunal, aprovechando la inversión pública para generar más de 3 millones de unidades de vivienda en zonas macro.
- 3. Estrategia Nacional de Superación de Campamentos:** Diseñar una estrategia integral que reconozca la actual heterogeneidad de los asentamientos y que aborde la problemática desde la vivienda, la seguridad y la dimensión social.

³ Estas y otras propuestas se pueden encontrar en el siguiente [enlace](#).

4. **Nuevo Sistema de Financiamiento:** Transicionar a un sistema de subsidios más continuo y dinámico, que complemente de mejor forma el crédito, el ahorro y el subsidio, respondiendo a la diversidad de necesidades de la demanda social por vivienda y al ciclo de vida de los hogares.
5. **Impulsar una Oferta de Arriendo Asequible:** Desarrollar un espacio de cooperación público-privada para la generación de edificios de arriendo asequible, preferentemente a través de un sistema de concesiones, atendiendo al aumento de hogares unipersonales y otros perfiles que componen actualmente la demanda.

4.2.2. Consideraciones transversales para el desarrollo

Independientemente de los esfuerzos para establecer la prórroga del PEH y mejorar sus mecanismos, el éxito de la continuidad del plan requiere, además, considerar factores estructurales y externos clave. La reducción del déficit habitacional no depende exclusivamente de la acción sectorial, sino que también influye el contexto económico, demográfico e institucional en el cual se implementa la política.

En primer lugar, el crecimiento económico constituye una condición habilitante fundamental. La evidencia de la política habitacional chilena muestra que las mayores reducciones del déficit se consiguieron en períodos de expansión económica, dado que estos suelen ser fruto de mayor inversión, avances tecnológicos, instituciones fuertes y estables, y mejores condiciones del mercado financiero. Sin ello, cualquier esfuerzo público enfrentará límites estructurales importantes para poder desarrollar las soluciones requeridas.

Por otro lado, el censo 2024 muestra un crecimiento en los hogares unipersonales, el envejecimiento de la población, y el aumento en la población migrante. Esto afecta directamente a la composición de las familias del país y sus necesidades habitacionales, lo que debe ser atendido en la generación de la oferta nueva, de tal forma de alinearse con estos grupos emergentes.

Asimismo, es importante atender a las brechas existentes en la planificación territorial, dado que menos de un 20% de las comunas poseen planes reguladores totalmente actualizados, lo que afecta directamente a la posibilidad tanto del Estado como de los privados para responder a la demanda habitacional con oportunidad y pertinencia territorial. En este contexto, la continuidad del PEH debiera ser también una oportunidad para abordar los pilares estructurales de la política habitacional. Reformar la política de suelo, diversificar los mecanismos de financiamiento y promover nuevos tipos de soluciones permitiría enfrentar la crisis de mejor manera.

Finalmente, resulta esencial recuperar el propósito colectivo y el sentido asociativo que históricamente ha acompañado a la política de vivienda en Chile. Reforzar la dimensión comunitaria y el trabajo colaborativo entre actores públicos, privados y sociales para mejorar la ejecución de nuevos proyectos, además de servir como un factor protector ante la crisis de cohesión y seguridad que afecta a los territorios del país.

5. Anexo

Anexo 1. Hectáreas gestionadas y viviendas iniciadas por año y región

	2022				2023				2024			
	Adquisición de suelo (ha)	Transferencias de suelos fiscales	Total suelo gestionado	Viviendas iniciadas	Adquisición de suelo (ha)	Transferencias de suelos fiscales	Total suelo gestionado	Viviendas iniciadas	Adquisición de suelo (ha)	Transferencias de suelos fiscales	Total suelo gestionado	Viviendas iniciadas
Arica y Parinacota	7,42	0,35	7,77	832	0,5	0	0,5	120	0,5	0	0,5	1.770
Tarapacá	0	37	37	923	4,5	2,8	7,3	579	0	4,39	4,39	1.064
Antofagasta	4,84	0	4,84	773	1,5	42,4	43,9	634	0	7,67	7,67	220
Atacama	51,28	0	51,28	720	8,8	6,74	15,54	454	7	37,25	44,25	1.521
Coquimbo	37,15	19,8	56,95	556	2,4	2,9	5,3	937	4	0	4	1.034
Valparaíso	86,66	2,5	89,16	1.315	59,4	0	59,4	1.147	5,6	0,42	6,02	1.751
Metropolitana	93,47	9,9	103,37	6.655	4,9	0,4	5,3	6.654	6,9	1,15	8,05	10.633
O'higgins	15,83	0	15,83	591	5,3	0	5,3	647	21,4	0	21,4	2.010
Maule	3,84	0	3,84	2.410	0	1,4	1,4	2.382	0	0	0	4.264
Ñuble	9,27	0	9,27	1.488	10,3	0	10,3	1.336	9,6	0	9,6	2.059
Biobío	6,64	0	6,64	1.411	9,7	4,27	13,97	2.259	0	2,08	2,08	3.808
La Araucanía	14,27	0	14,27	2.529	11,7	14,69	26,39	3.629	13,4	55,29	68,69	3.697
Los Ríos	27,59	0	27,59	629	2,1	0,11	2,21	803	7,9	2,59	10,49	391
Los Lagos	12,5	0	12,5	2.345	12,3	0	12,3	2.652	1,7	4,81	6,51	3.965
Aysén	2,38	5,9	8,28	188	0	12,2	12,2	355	13,1	11,64	24,74	325
Magallanes	0	0	0	768	0	0	0	1.492	18,6	0	18,6	455
Total nacional	373,1	75,45	448,59	24.133	133,4	87,9	221,3	26.080	109,7	127,29	236,99	38.967

Fuente: Elaboración propia a partir de información MINVU.

6. Glosario

6.1. 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.

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).

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 las Dirección de Obra Municipal (DOM) de cada comuna del país.

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 Nominal de Costos Laborales (ICL): estimado por el INE, mide la evolución mensual de costos laborales, por hora total pagada, es decir, gastos en que incurrir las empresas en mantener a sus trabajadores y trabajadoras.

Índice de Precios de Materiales e Insumos de Construcción (IPMIC): estimado por el INE, mide la variación en los precios de una canasta de materiales representativa de los costos del sector de la construcción. Considera los materiales necesarios para obras 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.

6.2. Monitor habitacional

Etapas de la política habitacional

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

Programas habitacionales

- 5. **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.
- 6. **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.
- 7. **Integración Social y Territorial (D.S. 19):** postulan entidades desarrolladoras para la generación de oferta de viviendas para familias de sectores vulnerables y medios.
- 8. **Habitabilidad rural (D.S. 10):** atiende a familias vulnerables rurales en su modalidad construcción de viviendas.
- 9. **Arriendo (D.S. 52):** apoya financieramente con una parte del canon de arriendo de viviendas
- 10. **Fondo de Garantía Estatal (FOGAES):** es un fondo de garantía estatal que permite al Estado actuar como aval para acceder a un crédito hipotecario con hasta un 90% de financiamiento para la primera vivienda.

Gestión de suelos

- 11. **Banco de suelos:** es una estrategia del MINVU para identificar, adquirir y gestionar terrenos públicos y privados destinados a la construcción de viviendas, especialmente para proyectos de familias vulnerables.
- 12. **Suelos privados:** Corresponde a la adquisición de terrenos privados con recursos provenientes de: MINVU, GORE, FOINSA y SUBDERE.
- 13. **Suelos fiscales transferidos:** Corresponde a la gestión de terrenos fiscales que han sido transferidos desde Bienes Nacionales hacia SERVIU en el marco del Plan de Emergencia Habitacional para el desarrollo de proyectos.
- 14. **Habilitación normativa de terrenos (HNT):** es un procedimiento especial, facultado en el marco del Plan de Emergencia Habitacional (Ley N° 21.450)

que permite establecer “normas urbanísticas especiales” aplicables a terrenos SERVIU para proyectos de viviendas de interés público en los casos en que las condiciones de los planes reguladores no den cabida a estos proyectos (uso de suelo, densidad, entre otras normas).

- 15. Evaluación ambiental estratégica (EAE):** es un procedimiento que permite incorporar criterios ambientales y de sustentabilidad al momento de elaborar políticas públicas o instrumentos de planificación territorial, para asegurar que las decisiones promuevan un desarrollo equilibrado y responsable con el medio ambiente.



Noveno Reporte Déficit Cero 2025

Contexto y desempeño de la política habitacional



Av. Apoquindo 6750, Edificio Anexo, Región Metropolitana.

www.deficitcero.cl

contacto@deficitcero.cl

[@deficitcero](https://twitter.com/deficitcero)

[@deficit.cero](https://www.instagram.com/deficit.cero)

[@Deficitcero](https://www.facebook.com/Deficitcero)