



# QUINTO REPORTE DÉFICIT CERO 2023

## Contexto y desempeño de la política habitacional



# ÍNDICE

## Reporte Déficit Cero septiembre 2023<sup>1</sup>

<b>Sobre el reporte.....</b>	<b>p.3</b>
<b>Resumen.....</b>	<b>p.4</b>
<b>1 Contexto Macro.....</b>	<b>p.6</b>
1.1 Economía	p.6
1.2 Construcción	p.8
<b>2 Monitor Habitacional.....</b>	<b>p.10</b>
2.1 Llamados	p.10
2.2 Subsidios otorgados	p.13
2.3 Construcción de viviendas:	
Plan de Emergencia Habitacional	p.15
2.4 Subsidios pagados	p.16
<b>3 Monitor PRC.....</b>	<b>p.17</b>
<b>4 Noticias.....</b>	<b>p.21</b>
4.1 Anuncios	p.21
4.2 Seguimiento Legislativo	p.22
<b>5 Glosario.....</b>	<b>p.24</b>
5.1 Contexto macro	p.24
5.2 Monitor habitacional	p.25

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



## Sobre el reporte

Los reportes Déficit Cero tienen el objetivo de monitorear el contexto y el desempeño de las políticas habitacional y urbana del país, junto con sintetizar sus principales novedades y avances recientes. Se trata de un informe que se publica cada cuatro meses y va acompañado de una actualización del [visualizador en línea](#) con los principales indicadores presentados.

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 hasta el momento del reporte, 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. Monitor PRC:** se presenta anualmente el estado de los Planes Reguladores Comunes (PRC) a partir del levantamiento de información que realiza la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), junto con el seguimiento de la incorporación de incentivos o resguardos para la vivienda de interés público.
- 4. 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.

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

## Resumen

El contexto y evolución económica durante el año ha sido dispar: por un lado, baja actividad económica y un leve aumento del desempleo; por otro, continúa el control de la inflación y aumentan las remuneraciones reales. El precio y tasa de interés de vivienda y los ocupados del sector construcción se mantienen estables durante lo que va de año, pero recientemente mejora la tendencia de entrega de créditos hipotecarios.

Los permisos de edificación de viviendas y la actividad de la construcción continúan a la baja: para junio se registró una caída anual de 2% para las viviendas autorizadas por permisos y de 8% en la actividad de la construcción. Respecto a los costos, durante este año se revela una tendencia importante hacia la disminución de los precios de materiales, pero se muestra un alza en la mano de obra. Pese a lo anterior, la confianza empresarial continúa negativa, aunque con una mejor proyección respecto al año 2022.

El Programa Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) para el otorgamiento de subsidios durante 2022 llegó a un 83%, considerando hasta abril de 2023. Este incumplimiento se concentró en los programas D.S. N°49 (73%) y D.S. N°10 (33%) y en las regiones de Aysén y Antofagasta, con apenas la mitad de los subsidios otorgados respecto a lo planificado por el Minvu. Respecto al Programa Habitacional de este año, para los primeros tres meses la situación se invierte, con un mayor avance en el D.S. N°49 (20%) y Antofagasta (54%).

El avance del Plan de Emergencia Habitacional (PEH) alcanza 64 mil viviendas terminadas a junio 2023 (25% respecto a la meta total). Como ya se ha advertido en los últimos reportes, son particularmente preocupantes el avance del programa D.S. N°49, que apenas supera el 16% y cuenta con 58 mil viviendas sin iniciar, y los retrasos en las regiones de Tarapacá y Antofagasta, que apenas llevan el 4% de su meta de viviendas terminadas. Esta situación contrasta con el destacado cumplimiento de otros programas (100% D.S. N°120 y 70% D.S. N° 01) y los avances en las regiones desde el Maule a La Araucanía, con cerca de un 40% de viviendas terminadas y todo el resto ya en ejecución.

A marzo de 2023 se pagaban poco más de 22 mil subsidios de arriendo (D.S. N°52), con un destacado crecimiento en Ñuble (20%) y Magallanes (10%) durante los primeros tres meses del año. El total de subsidios de arriendo pagados representa el 1,2% de los hogares que arriendan a nivel país, de acuerdo con la Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (Casen 2022), y esta proporción es más alta en La Araucanía (4,4%), Biobío (3,1%) y Aysén (3,5%). Sin embargo, la distribución regional de los subsidios tiene correlación negativa (-0,56) con aquellas regiones con peor asequibilidad, es decir, aquellas donde el pago de arriendo representa una fracción más alta de los ingresos de los hogares.

A partir de información levantada por la CChC a diciembre de 2022, cerca de 12% de la población vive en comunas sin Planes Reguladores Comunes (PRC), un 17% en aquellas con PRC actualizados, un 18% en comunas con PRC que presentan una desactualización grave y un 53% con desactualización leve. Las regiones de Coquimbo, Magallanes y Ñuble presentan una mayor actualización de sus PRC, en contraste de Tarapacá, O'Higgins, Araucanía, Los Ríos y Aysén. Por otra parte, destacan las comunas de Renca y San Joaquín por ser pioneras en la incorporación de incentivos normativos para las viviendas de interés público.

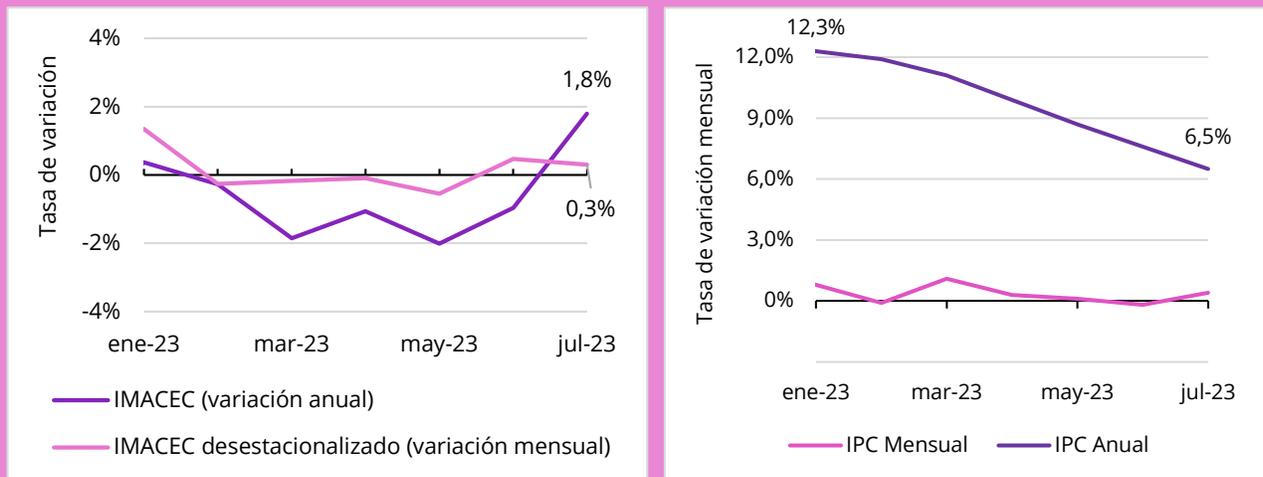
Respecto a las noticias y anuncios, destaca el nombramiento de la nueva subsecretaria de Vivienda y Urbanismo, Gabriela Elgueta, y la presentación de la Agenda de Modernización, Probidad y Transparencia del Minvu. A su vez, se entregaron los resultados de la encuesta Casen 2022, los que en materia de vivienda no muestran variaciones significativas respecto al déficit habitacional, pero sí un agravamiento de la asequibilidad de los hogares que arriendan. En cuanto al seguimiento legislativo, destaca el avance del proyecto de ley que introduce modificaciones en materia de plazos y sanciones por incumplimiento (boletín 15534-14) y el inicio de la discusión de un proyecto de regulación de la discriminación, garantías y reajustes del arrendamiento de viviendas (boletín 16.019-14).

## 1. Contexto macro

### 1.1 Economía

El Índice Mensual de Actividad Económica (Imacec) no consolidó la mejora que había presentado a inicios del año y desde febrero ha presentado variaciones mensuales desestacionalizadas levemente negativas (a excepción del 0,5% de junio), lo que está acorde a la caída de 1% del Producto Interno Bruto (PIB) en el primer semestre de 2023 que reveló el Banco Central en sus últimas cuentas nacionales (ver Gráfico 1). Pese a ello, en julio presentó un alza excepcional de 1,8% respecto al mismo mes del año anterior. Mientras tanto, la inflación interanual continúa bajando (12,3% en enero a 6,5% en julio), con variaciones mensuales del IPC promedio de 0,3% durante este año (ver Gráfico 2).

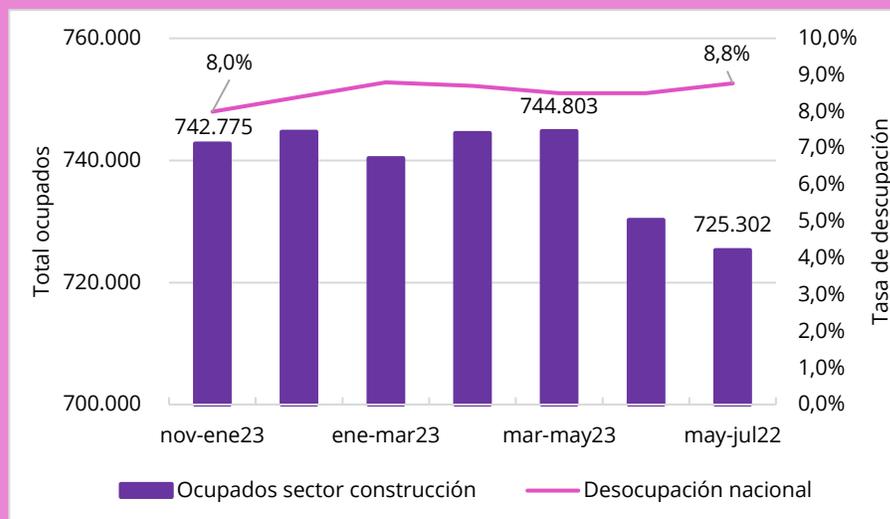
Gráfico 1: Imacec / Gráfico 2: IPC



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

En cuanto al empleo, la tasa de desocupación general presenta una alza en lo que va de año, alcanzando el 8,8% para el trimestre mayo-julio (ver Gráfico 3). En lo específico, los ocupados en el sector construcción se habían mantenido estables, en torno a los 740-745 mil empleos, pero han bajado cerca de 725 mil desde mayo a julio (ver Gráfico 3).

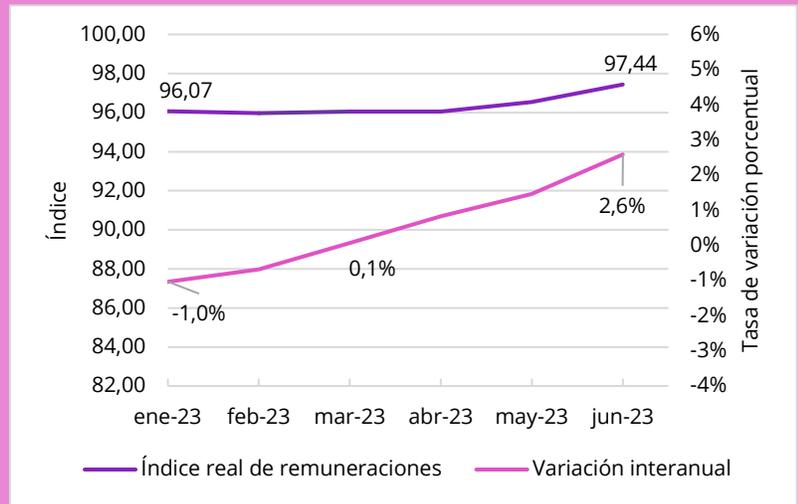
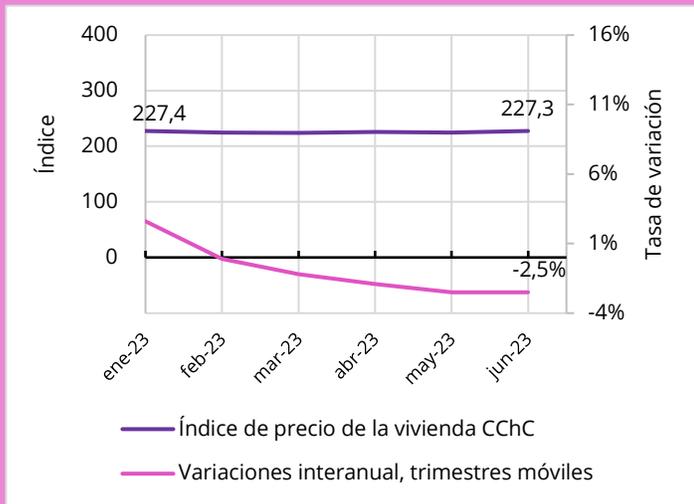
Gráfico 3: Tasa de desocupación nacional y total de ocupados en el sector construcción



Fuente: Elaboración propia a partir de información del INE.

El índice de precios reales de la vivienda de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) se ha mantenido constante a lo largo del año (ver Gráfico 4), lo que indica una tendencia a la baja en comparación al año anterior, alcanzando en junio una variación negativa interanual de 2,5%. Por otro lado, ha crecido el índice real de remuneraciones —empujado por la menor inflación— y, en junio, los salarios alcanzaron un alza de 2,6% en términos reales respecto al mismo mes de 2022 (ver Gráfico 5). Ambos indicadores sugieren un leve mejoramiento en la asequibilidad a la vivienda durante este año.

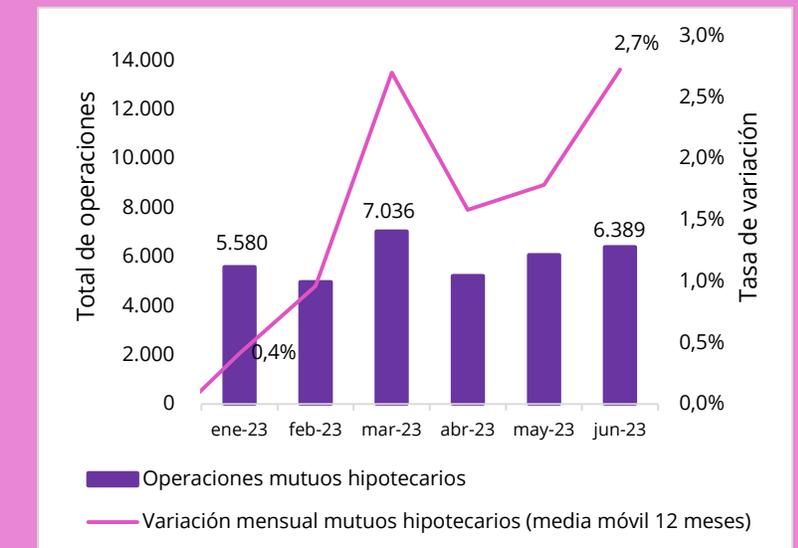
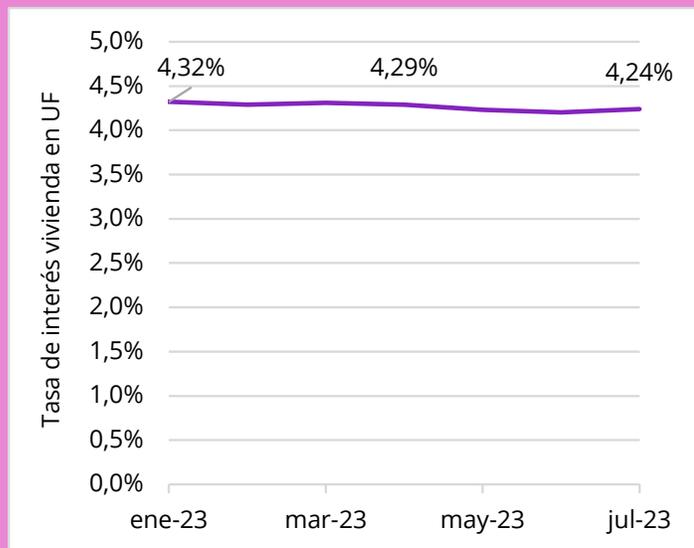
**Gráfico 4: Índice Real de Precios de la Vivienda (IRPV) / Gráfico 5: Índice Real de Remuneraciones (IR)**



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

Por último, este año presenta una leve mejora del mercado crediticio de la vivienda. Pese a que las tasas se han mantenido estables en torno a un 4,2-4,3% (ver Gráfico 6), las operaciones de mutuos hipotecarios muestran una tendencia al alza que en junio alcanzó una variación interanual de 2,7% en media móvil de doce meses respecto a 2022 (ver Gráfico 7).

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

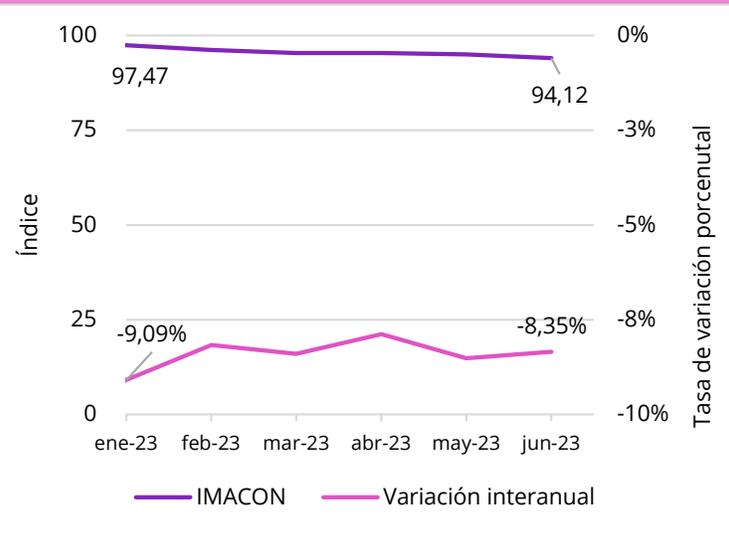
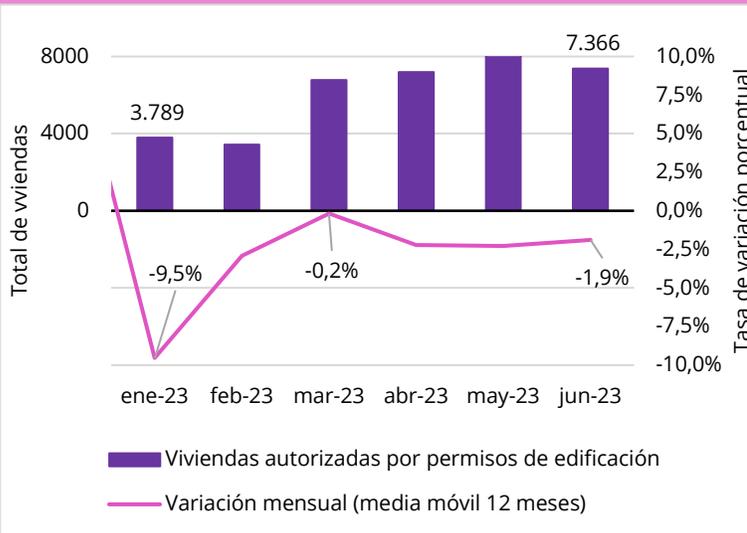


**Fuente:** Elaboración propia a partir de información del Banco Central y el INE.

## 1.2 Construcción

Hasta marzo, parecía revertirse la tendencia al descenso de las viviendas autorizadas por permisos de edificación, pero en junio se consolidó en torno a una baja de 2% interanual para una media móvil de doce meses (ver Gráfico 8). Este se refleja en la tendencia negativa de la actividad de la construcción: el IMACON (Indicador Mensual de Actividad de la Construcción) elaborado por la CChC ha caído a lo largo de este año y presenta una variación negativa interanual estable en torno al 8-9% (ver Gráfico 9).

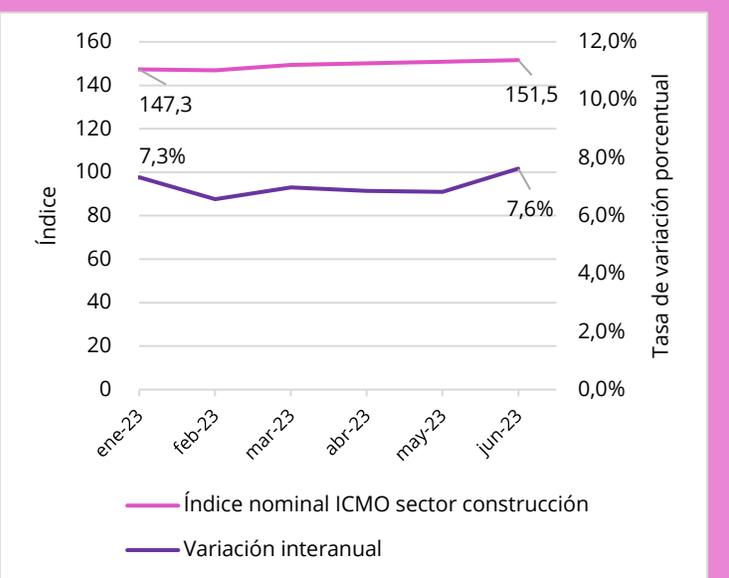
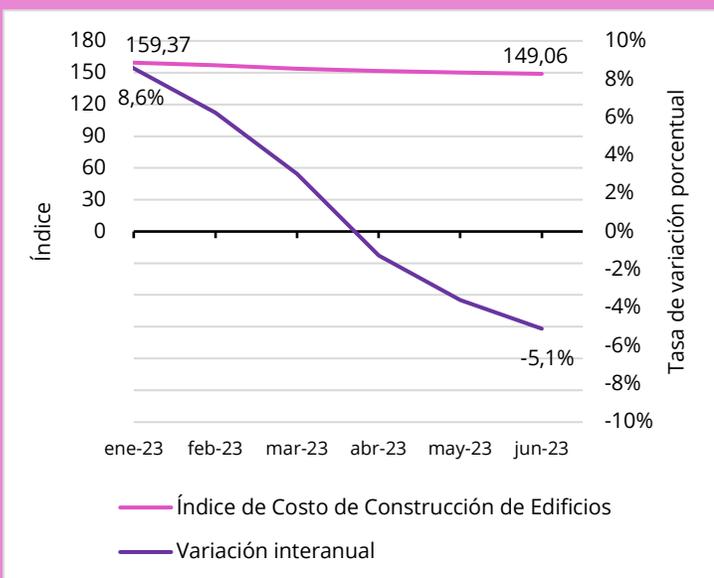
**Gráfico 8: Viviendas autorizadas con permisos de edificación / Gráfico 9: IMACON**



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

Por otro lado, a lo largo del año se ha revertido el alza de los costos de la construcción: el índice de Costos de Construcción de Edificios presentó una variación interanual de +8,6% en enero y -5,1% en junio (ver Gráfico 10). Sin embargo, el Índice de Costo de Mano de Obra (IMCO) ha crecido desde enero, con una tendencia de variación interanual en torno al 7,5% (ver Gráfico 11).

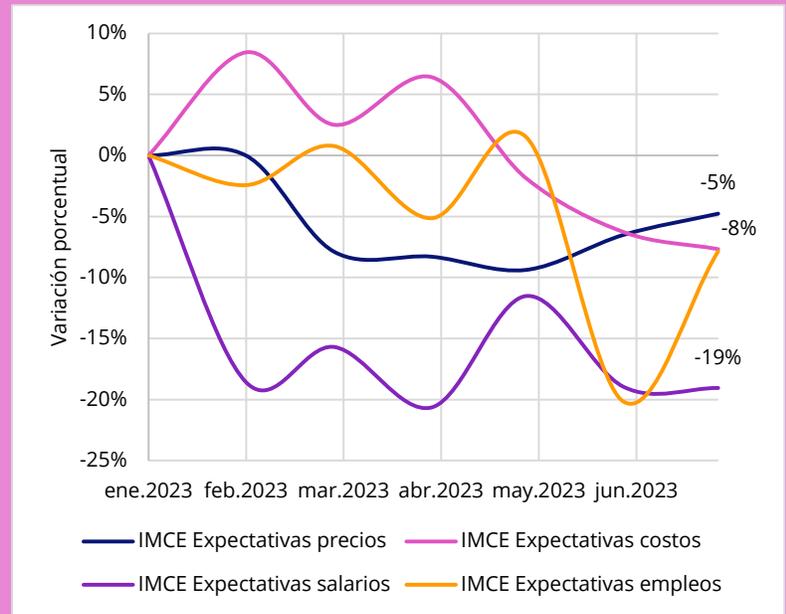
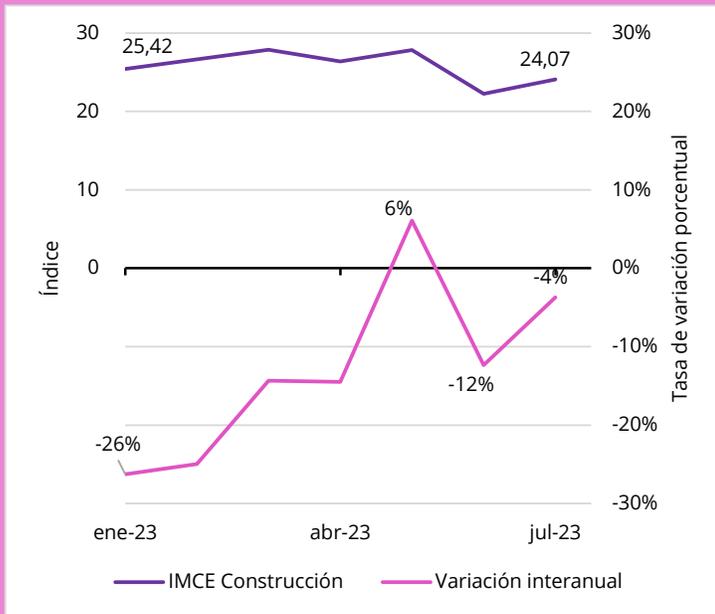
**Gráfico 10: Índice de Costo de Construcción de Edificios / Gráfico 11: ICMO sector construcción**



**Fuente:** Elaboración propia a partir de información del INE.

En tanto, el IMCE —Indicador Mensual de Confianza Empresarial— del sector construcción, elaborado por el Instituto Chileno de Administración Racional de Empresas, ICARE, no muestra muchas variaciones, pero sí una mejora en la tendencia positiva respecto a 2022 (ver Gráfico 12). Al desglosar las expectativas de los empresarios, este año se observa mayor pesimismo respecto a los salarios, empleos y costos (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 INE.

## 2. Monitor habitacional

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



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

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

### 2.1 Llamados

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

Tabla 1: Llamados a programas habitacionales

Programa	Llamado	Estatus	Cierres	Condiciones	Comentario
D.S. 49	Llamado regular Construcción Nuevos Terrenos (CNT)	Cerrado		Destinado a familias sin vivienda y que viven en situación de vulnerabilidad social. Para todas las regiones del país. Se incorporarán requisitos especiales para atender el Registro de Familias de Asentamientos Precarios del MINVU que participen de los proyectos postulantes.	Según circular 01 del MINVU, primer cierre sería durante febrero, y luego se darían cierres bimensuales a contar de la tercera semana de marzo.
	<a href="#">Llamado en Condiciones Especiales para CNT Postulación Colectiva</a>	Abierto	<b>6.04.2023</b> <b>18.05.2023</b> <b>20.06.2023</b> 21.09.2023 16.11.2023	Proceso de selección en la alternativa de postulación colectiva, para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos que cuenten con Certificado de Proyecto Calificado, y que hayan ingresado el proyecto al Serviu a lo menos 10 días hábiles antes de cada cierre.	Se efectuarán procesos de selección en cada cierre, o hasta agotar la totalidad de los recursos dispuestos para cada región, provincia o comuna convocada.
	<a href="#">Llamado Especial para CNT, Densificación Predial y Pequeño Condominio Postulación Individual y Colectiva</a>	Abierto	7.12.2023	Destinado a familias sin vivienda y que viven en situación de vulnerabilidad social. Para todas las regiones del país. Especialmente dirigido a familias y grupos que tengan asociado un proyecto de Construcción en Sitio Propio, Densificación Predial o Pequeño Condominio.	Pueden postular todos los proyectos antes mencionados que cuenten con Calificación hasta el día 07 de diciembre. La selección se hará de manera continua, hasta la fecha indicada, entre los proyectos que cumplan con los requisitos y condiciones.

	<a href="#">Llamado en Condiciones Especiales CNT y Pequeño Condominio Postulación Colectiva</a>	Abierto	<del>25.05.2023</del> <del>29.06.2023</del> 24.08.2023 26.10.2023	Destinado a grupos organizados para la adquisición de terrenos y el desarrollo de proyectos de las tipologías de CNT y pequeños condominios.	Pueden postular comités de vivienda y cooperativas de vivienda (abiertas o cerradas).
	<a href="#">Llamado en Condiciones Especiales CNT, Densificación Predial y Pequeño Condominio Valparaíso Postulación Individual y Colectiva</a>	Cerrado	<b>31.07.2023</b>	Destinado a la atención de familias damnificadas por los incendios en la región de Valparaíso, que cuenten con ficha "FIBE" y ficha "2" del MINVU, con daño no reparable, y que sean parte del registro de damnificados.	La selección se realizará de manera continua hasta el día 31 de junio de 2023, en un horario que fijará el SERVIU de la Región de Valparaíso. Los postulantes deben acreditar la tenencia del terreno.
	<a href="#">Llamado en Condiciones Especiales CNT, Densificación Predial y Pequeño Condominio Ñuble, Biobío y La Araucanía Postulación Individual y Colectiva</a>	Cerrado	<b>31.07.2023</b>	Destinado a la atención de familias damnificadas por los incendios en la región de Ñuble, Biobío, y La Araucanía, que cuenten con ficha "FIBE" y ficha "2" del MINVU, con daño no reparable.	La selección se realizará de manera continua hasta el día 31 de junio de 2023. Los postulantes deben acreditar la tenencia del terreno.
	<a href="#">Llamado especial CNT con autoconstrucción asistida e industrialización Postulación Colectiva</a>	Abierto	7.12.2023	Serán seleccionados los proyectos que cuenten con calificación definitiva o condicional, otorgada por el SERVIU según el procedimiento descrito en la resolución. Proyectos de hasta 300 viviendas, en todas las regiones del país.	El proceso de selección ya inició. Para postular se requiere pertenecer a un grupo organizado compuesto por 2 a 300 integrantes, sin necesidad de contar con Personalidad Jurídica.
	Llamado Industrialización	Cerrado		Proyectos de viviendas en dos Fases por ACA e Industrialización. Condiciones por confirmar.	Según circular 01 del MINVU, el período de postulación comenzó a partir del mes de enero de 2023 y estará abierto hasta agotar recursos y/o la primera semana de diciembre. Considera selecciones permanentes.
	Micro Radicación (Construcción sitio propio - Densificación Predial - Pequeño Condominio)	Cerrado		Incluye las tipologías de Pequeños Condominios, Densificación Predial y Construcción en Sitio Propio.	Según circular 01 del MINVU, el período de postulación comenzó a partir del mes de enero de 2023 y estará abierto hasta agotar recursos y/o la primera semana de diciembre. Considera selecciones permanentes.
	<a href="#">Llamado especial arriendo (Glosa 03)</a>	Cerrado	7.12.2023	Para proyectos de Construcción de Vivienda y/o Rehabilitación de Inmueble Existente y su equipamiento o de Adquisición de Viviendas Construidas, para el arriendo de familias que cumplan los requisitos del programa D.S. 52, para aplicar las disposiciones del D.S. 49.	Pueden postular hasta el 7 de diciembre del 2023, con selecciones permanentes, o hasta agotar recursos.
	Llamado CNT Cooperativas	Cerrado		Condiciones por confirmar.	Según circular 01 del MINVU, el período de postulación comenzó a partir del mes de enero 2023 y estará abierto hasta agotar recursos y/o la primera semana de diciembre. Considera selecciones permanentes.
D.S. 01	<a href="#">Llamado Regular Postulación Individual y Colectiva</a>	Cerrado	<b>28.04.2023</b>	Postulación nacional destinada a sectores medios, en las modalidades de adquisición de viviendas y de construcción en sitio propio o densificación predial.	Es el primero de dos llamados. El ahorro debe estar acreditado al 31 de marzo. El cierre será a las 16:00 hrs del 28 de abril de 2023.
	<a href="#">Llamado Programa de Trabajadores Postulación Colectiva</a>	Abierto	30.11.2023	Destinado a un programa de vivienda para trabajadores organizados colectivamente en un sindicato o asociación gremial, que sean parte de empresas privadas o públicas, u organismos públicos o municipales.	El proceso de postulación ya inició. El cierre será el 30 de noviembre de 2023 a las 14:00 hrs o hasta agotar los recursos dispuestos por cada región.

	Llamado Oferta Arriendo (Glosa 03)	Cerrado		Condiciones por confirmar.	Según circular 01 del MINVU, se consideran dos llamados. El primero en la segunda quincena de marzo con cierre la última semana de abril; el segundo en el mes de septiembre con cierre en la segunda semana de octubre.
D.S. 19	<a href="#">Llamado Nacional Entidades Desarrolladoras</a>	Cerrado	<b>28.04.2023</b>	Dirigido a entidades desarrolladoras, para proyectos sin inicio de obras. Para todas las regiones del país.	El proceso de postulación ya inició. El cierre será a las 14:00 hrs del viernes 28 de abril de 2023.
D.S. 52	<a href="#">Llamado arriendo Regular</a>	Cerrado	<b>14.06.2023</b>	Postulación para todas las regiones del país, para un total de 8.000 familias. El monto mensual no puede superar las 11 UF, a excepción de los contratos celebrados en las regiones de Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Atacama, Metropolitana, Aysén y Magallanes, en donde el monto de la renta podrá ser de hasta 13 UF.	Las personas cuyos ahorros se encuentren depositados en instituciones con convenio con el MINVU podrán postular online con su Clave Única o presencial en los Serviu desde el 21 de marzo hasta el 14 de julio de 2023. Se realizarán selecciones durante mayo y julio.
	<a href="#">Llamado Arriendo Adulto Mayor</a>	Cerrado	31.08.2023	Dirigido a personas de más de 60 años y personas con discapacidad. El valor máximo del subsidio se definirá conforme al porcentaje de vulnerabilidad indicado en su Registro Social de Hogares, con montos de hasta 213 UF totales, que no podrán superar las 11 UF mensuales, salvo en las regiones de Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Atacama, Metropolitana, Aysén y Magallanes, en que el monto de la renta de arrendamiento podrá ser de hasta 13 UF mensuales.	Las postulaciones se podrán realizar a partir del 20 de junio hasta el 31 de agosto.
	Llamado Especial (piloto modificaciones)	Cerrado		Condiciones por confirmar.	Según circular 01 del MINVU, el llamado se realizará entre los meses de septiembre y noviembre, con cierre al mes de noviembre.
D.S. 10	Llamado Pueblos Indígenas	Cerrado		Condiciones por confirmar.	Según circular 01 del MINVU, este llamado se realizará en coordinación con CONADI considerando dos cierres, en los meses de junio y octubre.
	<a href="#">Llamado en condiciones especiales para Vivienda Nueva Postulación Individual y Colectiva</a>	Abierto	29.12.2023	Dirigido a familias afectadas por emergencias tales como terremotos, tsunamis, aluviones e incendios forestales, flexibilizando sus condiciones y requisitos para su selección. Para las regiones de Ñuble, Biobío, y La Araucanía.	Pueden participar familias que cuenten con proyectos en estado "Calificación Condicionada" o "Calificación Definitiva" hasta la fecha del cierre del llamado.
	<a href="#">Vivienda Nueva Postulación Individual y Colectiva</a>	Abierto	30.11.2023	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 salvo Magallanes.	Pueden participar familias que cuenten con proyectos en estado "Calificación Condicionada" o "Calificación Definitiva".

**Fuente:** Elaboración propia a partir de información del Minvu.

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

## 2.2 Subsidios otorgados

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

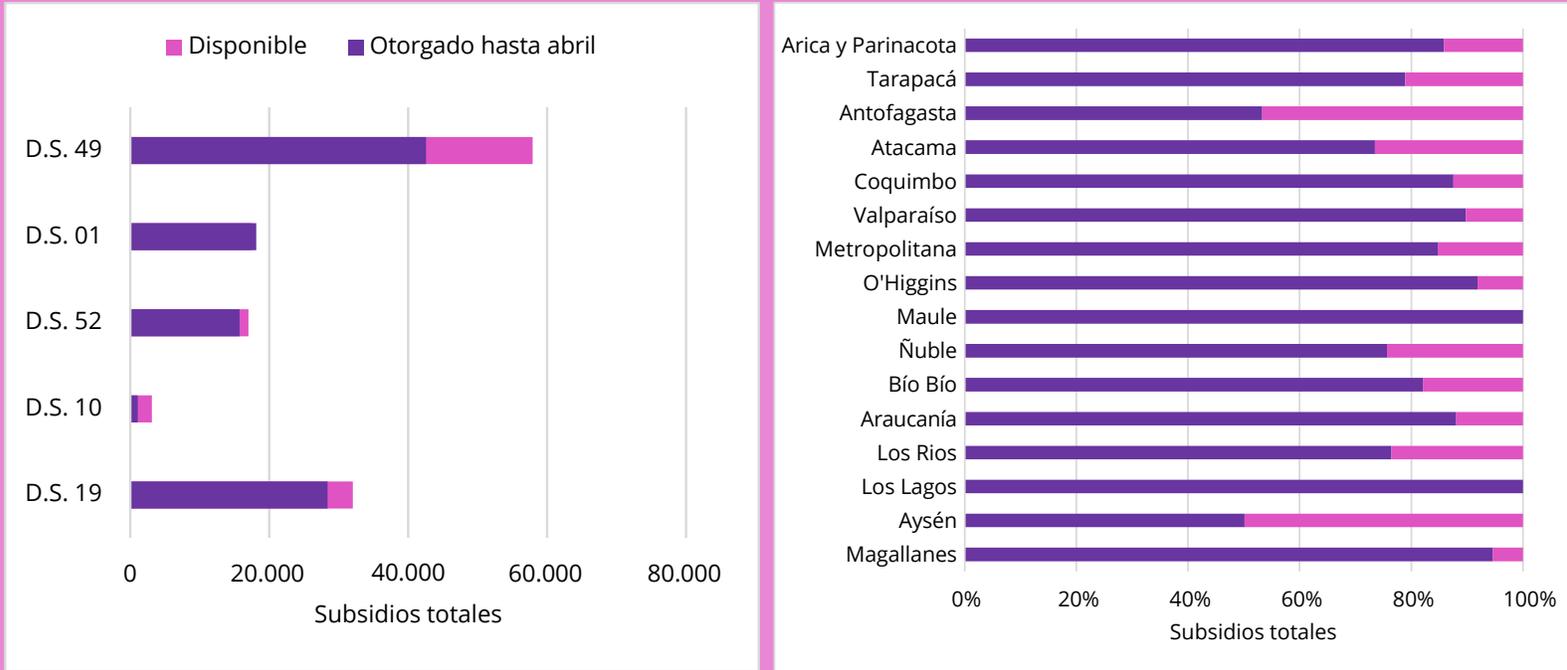
1. Para 2022, la Circular N°19 de la División de Política Habitacional actualizada a 6 de septiembre de 2022. Esta contempló 99.187.239 Unidades de Fomento (UF) para 127.901 subsidios que atienden el déficit habitacional cuantitativo
2. Para 2023, la Circular N°01 de la División de Política Habitacional publicada el 11 de enero de 2023. Esta contempla 98.638.091 UF para 128.606 subsidios que atienden también el déficit habitacional cuantitativo.

Ambas circulares consideran los siguientes programas habitacionales:

3. **Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S. N° 49):** atiende a las familias más vulnerables mediante la construcción o adquisición de una vivienda sin deuda.
4. **Sistema Integrado para grupos medios (D.S. N° 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.
5. **Integración Social y Territorial (D.S. 19):** postulan entidades desarrolladoras para la generación de oferta de viviendas para familias de sectores vulnerables y medios.
6. **Habitabilidad rural (D.S. 10):** atiende a familias vulnerables rurales en su modalidad construcción de viviendas.
7. **Arriendo (D.S. 52):** apoya financieramente con una parte del canon de arriendo de viviendas.

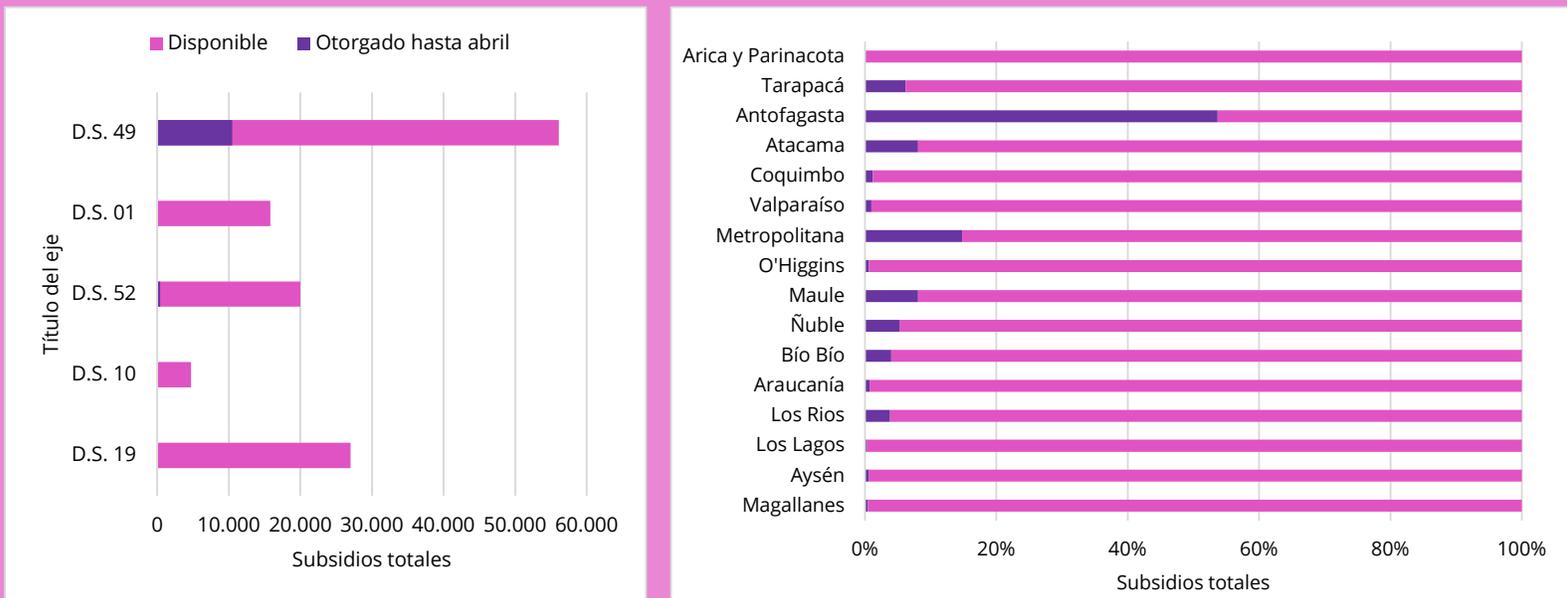
Respecto al término del Programa Habitacional 2022, en el Gráfico 14 se presenta la fracción de los subsidios otorgados hasta abril de 2023 y en el Gráfico 15 su distribución por región. En el primero se observa que se otorgó el 83% de los subsidios planificados y que el incumplimiento se concentró en el D.S. N°49 (73%) y D.S. N°10 (33%). En el segundo, que las regiones de Antofagasta (53%), Atacama (73%) y Aysén (50%) presentan el menor otorgamiento. Luego, respecto al Programa Habitacional 2023, en el Gráfico 16 se presenta su avance por programa y en el 17 su distribución regional. Pese al poco avance general (9% de subsidios otorgados), este año se constata un mejor avance del D.S N°49 (20%), principalmente concentrado en Antofagasta (54%) y, en menor medida, en la Región Metropolitana (15%).

**Gráfico 14: Subsidios otorgados Programa Habitacional 2022 / Gráfico 15: Distribución regional Programa Habitacional 2022**



Fuente: Elaboración propia a partir de información del Minvu.

**Gráfico 16: Subsidios otorgados Programa Habitacional 2023 / Gráfico 17: Distribución regional Programa Habitacional 2023**



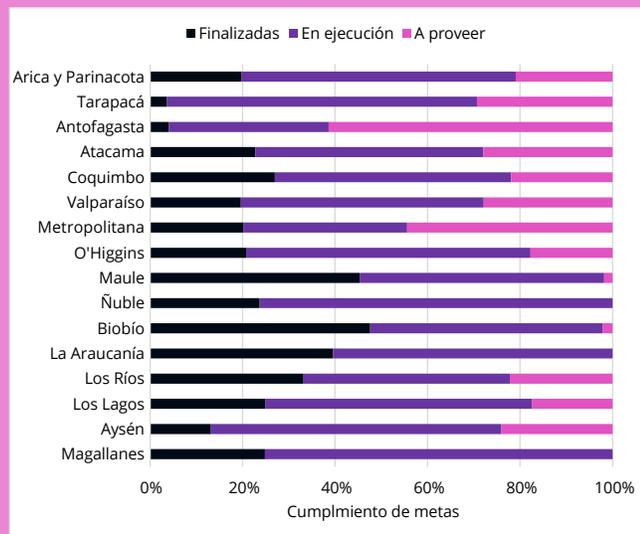
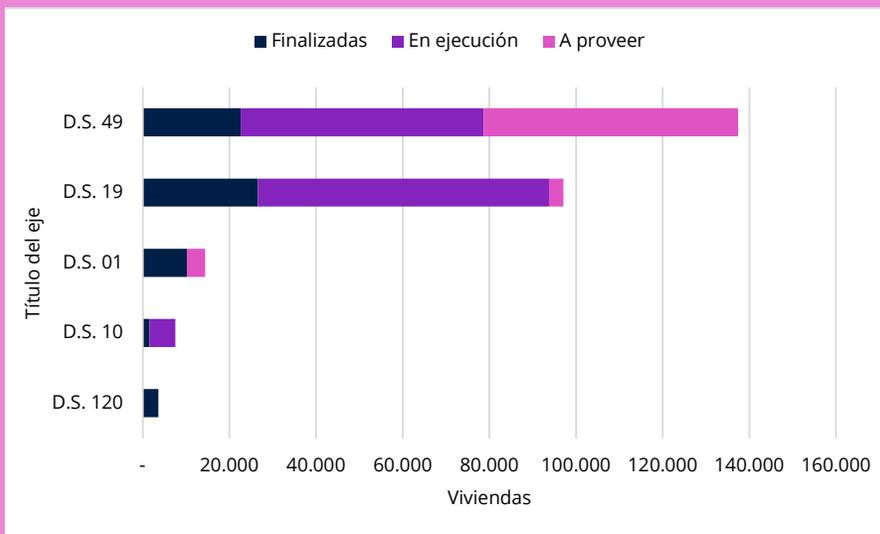
Fuente: Elaboración propia a partir de información del Minvu.

### 2.3 Construcción de viviendas: Plan de Emergencia Habitacional

El avance del Plan de Emergencia Habitacional (PEH), a un año y cuatro meses del inicio gobierno (es decir, desde marzo de 2022 a junio de 2023), muestra que se han terminado 64.355 viviendas, correspondientes al 25% de la meta del período presidencial, mientras que otras 129.401 viviendas se encuentran en ejecución. En el Gráfico 18 se puede apreciar que los programas habitacionales con mayor avance corresponden a los D.S N° 120 (100%) y N° 01 (70%), mientras que los que tienen mayores dificultades son el D.S N° 49 (16%) y el D.S N° 10 (27%). Como ya se ha mencionado en reportes anteriores, sigue siendo particularmente preocupante el avance del D.S N° 49, ya que es el programa más relevante en el PEH y aún presenta más de 58 mil viviendas sin iniciar, que deberán finalizarse en menos de tres años.

En el Gráfico 19 se presenta el avance del PEH por región, observándose que las regiones de Tarapacá y Antofagasta tienen un avance considerablemente bajo de viviendas terminadas, de apenas 4%. Por otro lado, en Antofagasta no ha iniciado la construcción del 61% de las viviendas, situación que también es alarmante en la Metropolitana (44%). Destacan positivamente las regiones del Maule, Biobío y La Araucanía, con más de un 40% de viviendas terminadas y prácticamente todo el resto en ejecución.

**Gráfico 18: Avance PEH por programa a febrero 2023**  
**Gráfico 19: Avance PEH por región a febrero 2023**



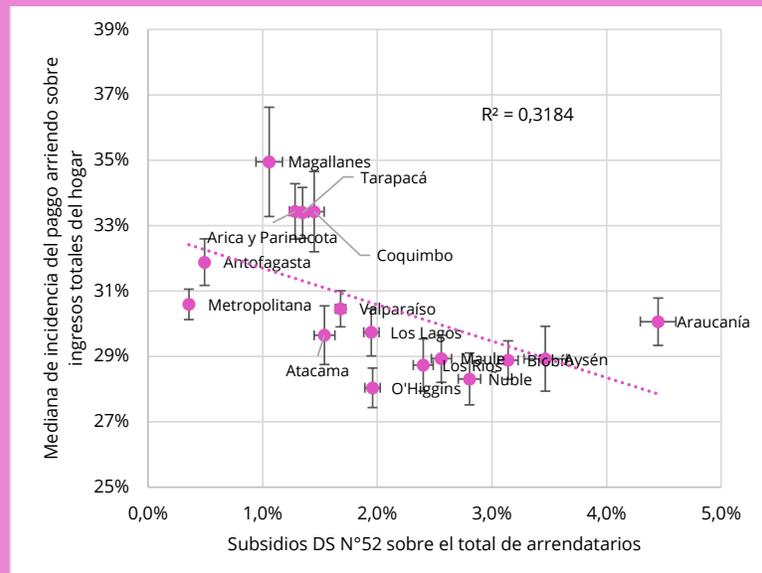
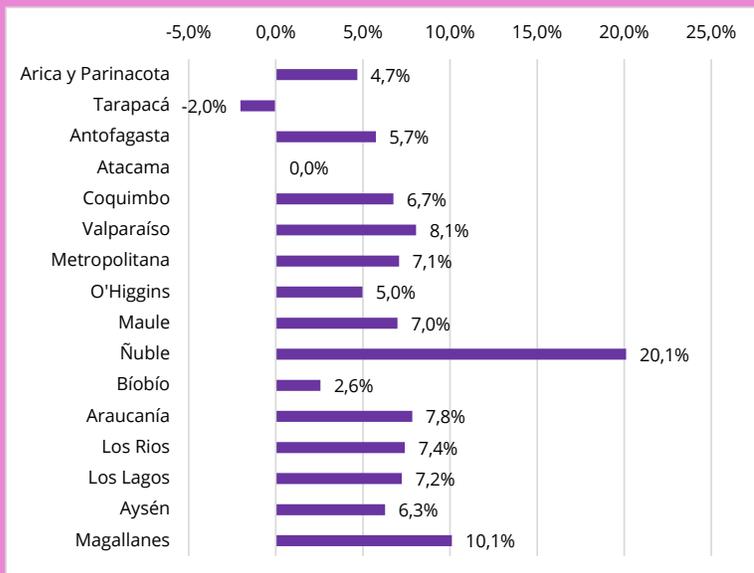
Fuente: Elaboración propia a reporte de avance PEH Minvu febrero 2023

## 2.4 Subsidios pagados

Respecto al pago de subsidios, entre enero y marzo de 2023 se pagaron 812 unidades del D.S. N° 49 en la modalidad adquisición de vivienda construida (AVC) y 2.659 del D.S. N° 01. Sobre el subsidio de arriendo (D.S. N°52), en los primeros tres meses del año estos han aumentado un 6,4%, y en marzo se pagó un total de 22 mil unidades. En el Gráfico 22 se presenta la variación enero-marzo de este subsidio para distintas regiones del país, donde se observa un aumento importante en Ñuble (20%) y Magallanes (10%) y un retroceso en Tarapacá (-2%).

En el Gráfico 20 se realiza un análisis de la proporción de arrendatarios que cuenta con subsidio de arriendo para cada región, cruzado con la asequibilidad en la vivienda (estimada como la mediana de la carga financiera del pago del arriendo en los ingresos del hogar). Se observa una correlación negativa de 0,55, es decir, mientras peor sea la asequibilidad del arriendo en la región, el Estado apoya con menos subsidios. Por ejemplo: en Aysén, cerca del 3,5% de los hogares que arriendan cuentan con subsidio, en contraste a Antofagasta donde no supera el 0,5%; sin embargo, la asequibilidad del arriendo es peor en esta última (el 33% de los ingresos se van al pago de arriendo para un hogar medio v/s 29% en Aysén).

**Gráfico 20: Distribución regional pago D.S N° 52 /  
Gráfico 21: Variación anual pago D.S N° 52**



**Fuente:** Elaboración propia a partir de información del Minvu

### 3. Monitor PRC

Los instrumentos de planificación territorial (IPT) son decisivos para abordar la demanda habitacional del país, en cuanto establecen las normas urbanas para los proyectos y pueden facilitar o dificultar la construcción de viviendas de interés público. La Ley N°21.045 que aborda materias de integración social y urbana y da origen al PEH, establece que los nuevos planes reguladores comunales (PRC) e intercomunales (PRI) deberán contemplar exigencias o disposiciones que resguarden o incentiven la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado (artículo 3). De ahí que sea relevante para la política habitacional la eventual actualización de estos instrumentos.

La Cámara Chilena de la Construcción (CChC) publicó en mayo de 2023 el estudio "Estado de la planificación comunal e intercomunal", donde analiza la situación de los instrumentos de planificación urbana y sus actualizaciones a diciembre de 2022. A partir de este levantamiento de información, en esta sección del reporte se realizarán algunos análisis sobre los PRC.

El informe realizado por la CChC revela que el 26% de las comunas no contaban con PRC propio, lo que equivale 90 municipios donde viven 2,1 millones de personas. De estas 91 comunas, 57 presentan centros poblados con más de 7 mil habitantes, por lo que deberían contar con este instrumento de acuerdo con la Ley General de Urbanismo y Construcciones (artículo 47).

Por otra parte, esta ley también estipula que los instrumentos de planificación territorial deberán actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a diez años (artículo 28 sexies). A partir de estos antecedentes, se propone una clasificación para todas las comunas del país en base a la existencia o no de un PRC, su antigüedad y si cuentan con modificaciones parciales (ver Tabla 2). Se incorpora también esta última dimensión dado que muchas comunas no han realizado procesos de actualización completos de sus PRC porque han optado por cambiarlo progresivamente mediante modificaciones parciales.

Tabla 2: Estado de PRC

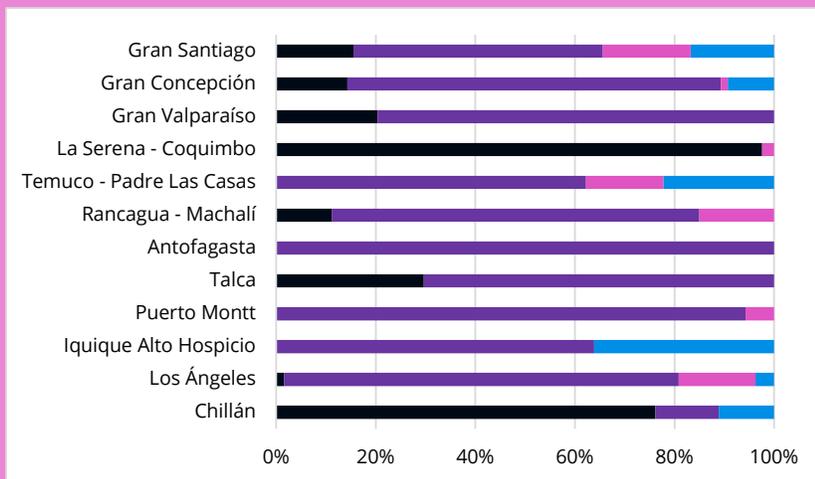
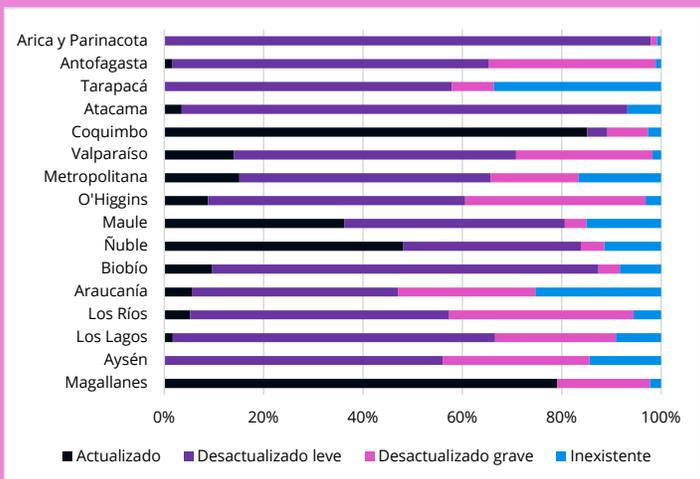
Estado	PRC	# comunas	% comunas	% población	Comunas de mayor población
Inexistente / Sin PRC propio	Sin PRC propio	90	26%	12%	La Pintana El Bosque Estación Central
Desactualizado grave	Promulgado previo a 2007 y con menos de tres modificaciones parciales	99	30%	18%	Puente Alto Quilicura Calama
Desactualizado leve	Promulgado entre 2007 y 2012 o que presente al menos tres modificaciones parciales	103	29%	53%	Maipú Santiago La Florida
Actualizado	Promulgado desde 2013 en adelante	53	15%	17%	Pudahuel Coquimbo La Serena

**Fuente:** Elaboración propia a partir de información del CChC.

De esta forma, se observa que -a diciembre de 2022- un 53% de la población vive en comunas con PRC que presentan una desactualización leve y un 18% con un grado de desactualización grave. En el Gráfico 22 se presenta la proporción de cada una de las categorías de PRC en las diferentes regiones del país y en el Gráfico 23 en las principales Áreas Urbanas Funcionales (AUF)<sup>2</sup>. Se observa que en algunas regiones una proporción alta de la población vive en comunas con PRC actualizado (Coquimbo, Magallanes, Ñuble), mientras que en otras más del 40% de sus habitantes viven en comunas sin PRC o que presentan una desactualización grave (Tarapacá, O'Higgins, Araucanía, Los Ríos, Aysén). Respecto a las AUF, destacan Chillán y La Serena-Coquimbo, con una actualización casi completa y preocupa la situación del Gran Santiago, Iquique-Alto Hospicio y Temuco Padre Las Casas, con más de un 35% de habitantes en comunas sin PRC propio o con una desactualización grave.

<sup>2</sup> Estas corresponden a aquellas comunas que conforman una ciudad densamente habitada con una zona de desplazamientos de menor densidad, cuyo mercado laboral está altamente integrado con la ciudad. Para más detalle ver: Áreas funcionales de las ciudades chilenas. MINVU, INE, Sectra y Subdere

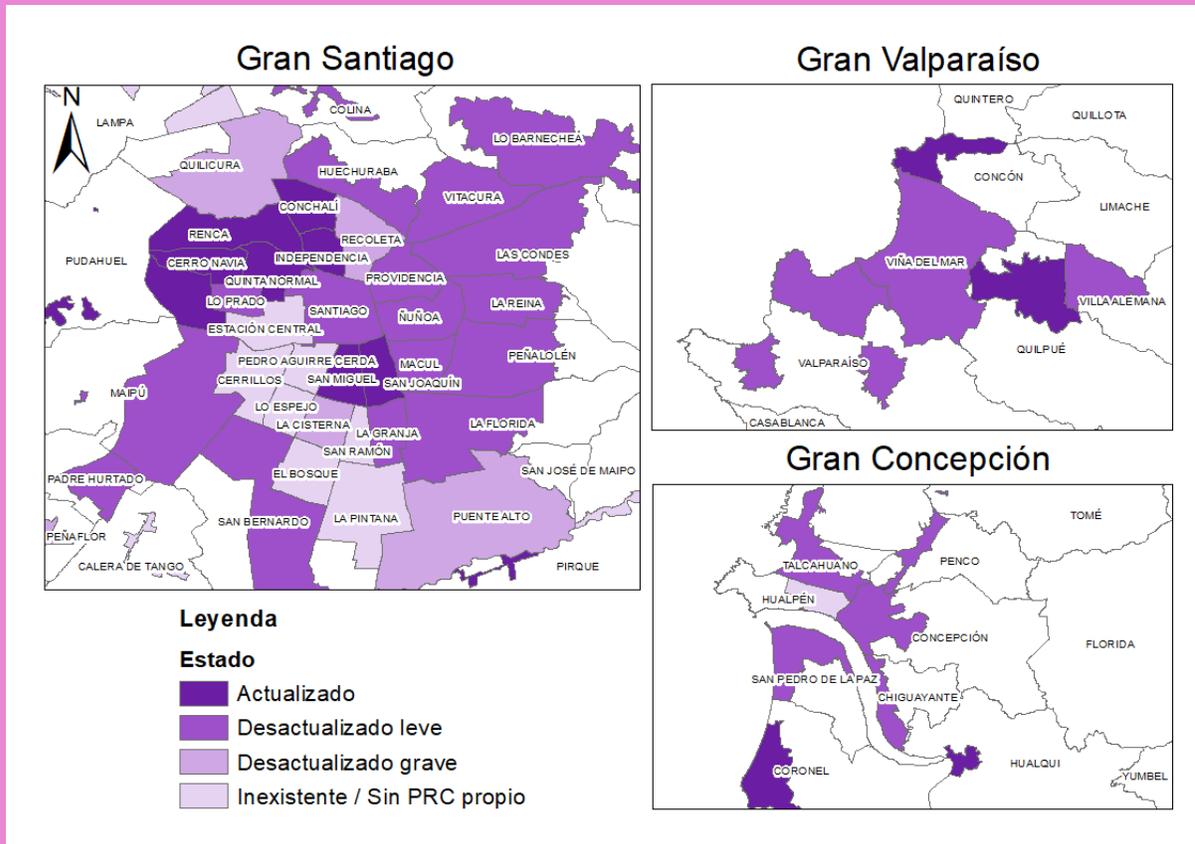
**Gráfico 22: Distribución regional estado PRC / Gráfico 23: Distribución AUF estado PRC**



Fuente: Elaboración propia a partir de información del CChC

Luego, en los Mapas 1 y 2 se presentan las tres áreas metropolitanas de mayor población (Gran Santiago, Gran Concepción y Gran Valparaíso, respectivamente) junto con el estado del PRC de las comunas que las componen. Se observa que en el Gran Santiago el sector norponiente presenta una mayor concentración de PRC actualizados y el sector sur un mayor número de comunas sin PRC propio. Luego, en el Gran Concepción presenta un número importante de PRC con una desactualización leve, a excepción de algunas comunas periféricas que ya lo tienen actualizado (Coronel, Hualqui). Finalmente, el Gran Valparaíso presenta una mayoría de comunas con desactualización leve, a excepción de Concón y Quilpué, que cuentan con PRC actualizados.

**Mapa 1: Estado de PRC en Gran Santiago /  
Mapa 2: Estado de PRC en Gran Valparaíso**



**Fuente:** Elaboración propia a partir de información del CChC

Por último, es importante monitorear cuáles PRC ya han incorporado incentivos o resguardos para las viviendas de interés público, de acuerdo con lo que establece la ley N°21.045. Aunque esta normativa aplica para las nuevas actualizaciones, dos municipios (Renca y San Joaquín) ya han incorporado mecanismos de incentivos normativos para estas viviendas. En la Tabla 3 se presenta una síntesis de estos casos junto con una descripción de los beneficios y contraprestaciones.

Tabla 3: Incentivos de normas urbanísticas para viviendas de interés público.

Comuna	Año PRC	Zonas involucradas	Variaciones	Beneficios	Contraprestación
San Joaquín	2019	ZU4, ZU5, ZU6, ZU8, ZU12	Beneficios según zona	Densidad bruta máxima: +100/500 hab/ha Coeficiente de constructibilidad: +0,2/0,8	Proyecto de edificación o urbanización que contempla un 20% o más de viviendas de interés público a partir de la densidad bruta máxima
Renca	2022	HM-2, HM-3	Beneficios y contraprestación según zona y porcentaje de viviendas de interés público en el proyecto	Densidad bruta máxima: +75/300 hab/ha Coeficiente de constructibilidad: +0,1/0,4	Proyectos que contemplen un al menos un 10/25% de unidades de vivienda a hogares beneficiarios de programas habitacionales del Estado y del tramo 0-40 RSH

**Fuente:** Elaboración propia.

## 4. Noticias

### 4.1 Anuncios

#### i. **Agenda de Modernización, Probidad y Transparencia del Minvu**

A inicios de agosto, el Minvu anunció un conjunto de medidas para el mejoramiento de la gestión del programa de Asentamientos Precarios y su relación con las instituciones sin fines de lucro. La agenda está fundada en tres pilares: Rediseño del Programa de Asentamientos Precarios; Sistema de Integridad, Transparencia y Seguridad de la Información del Minvu, y Fortalecimiento Institucional de la cartera.

Una de sus medidas es la creación de un registro de fundaciones, en el que cada organización sin fines de lucro deberá inscribirse para participar de las convocatorias del Minvu a partir del año 2024. Esto permitirá regular su labor, sancionarlas, poner fin a los contratos o cobrar las boletas de garantías, las que serán obligatorias. Por otra parte, también destaca la actualización y estandarización de los convenios de transferencias de recursos que se suscriban con entidades públicas o privadas sin fines de lucro. Estas deberán entregar planes de trabajo, cronogramas, garantías, informes técnicos y financieros, junto con exigir antigüedad y experiencia comprobable en el rubro o campo de intervención de que trate la convocatoria.

El Minvu también establecerá un modelo de evaluación para las organizaciones, tanto públicas como privadas, que participen en la implementación de los programas, que se fundará en los resultados obtenidos y el desempeño de las entidades receptoras de recursos y serán un factor futuro de selección y adjudicación de recursos.

#### ii. **Nueva subsecretaria Gabriela Elgueta**

El presidente Gabriel Boric nombró a Gabriela Elgueta Poblete como nueva subsecretaria de Vivienda y Urbanismo. Ella es administradora pública de la Universidad de Chile y se desempeñaba como administradora regional del Gobierno Regional de Santiago y directora de Metro. Una de sus prioridades será mejorar la transparencia y gestión del trabajo en campamentos.

#### iii. **Encuesta Casen 2022**

En julio se presentaron los resultados y se entregaron las bases de datos de la última Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional, Casen. En Déficit Cero se realizó un análisis de la evolución del déficit y demanda habitacional desde 2009 hasta esta última versión de la encuesta, que pueden encontrar con más detalle en el documento [Análisis déficit y fragilidad habitacional Encuestas Casen 2009 a 2022](#). A continuación se presentan sus principales resultados y conclusiones.

Los hogares en déficit habitacional presentan una tendencia al alza con variaciones desde 2009 a 2017 y, desde entonces, se han mantenido

estables en torno a los 650 mil hogares. Sin embargo, entre 2017 y 2022 bajó el allegamiento (principalmente el interno) y crecieron significativamente los hogares en campamentos.

Por otra parte, en la caracterización de los hogares en déficit habitacional, durante el período 2009-2022 destaca el alza de hogares unipersonales (de un 12 a un 30%) y de las jefaturas inmigrantes (desde un 6 a un 31%). Finalmente, la distribución regional muestra un crecimiento importante del déficit habitacional en el norte, particularmente en el período 2017-2020, un alza menor en Santiago y Valparaíso y un descenso desde el Maule al sur, particularmente post terremoto.

Los hogares en fragilidad habitacional —es decir, aquellos que no se encuentran en déficit habitacional pero arriendan con problemas de asequibilidad (pagan sobre el 30% de sus ingresos) y tienen ingresos autónomos dentro de los primeros cuatro quintiles respecto a los hogares a nivel nacional— han crecido significativamente desde 2009 y superan los 560 mil en 2022, lo que se explica tanto por un alza del arriendo (desde un 19 a un 27% del total nacional) como un empeoramiento de la asequibilidad (desde un 16 a un 27% para la mediana de los hogares). Además, estos hogares se concentran cada vez más en el tercer y cuarto quintil de ingresos (en 2022 representan poco más de la mitad), aun cuando la asequibilidad de los hogares de menores ingresos es considerablemente peor (81% del primer quintil paga un arriendo por sobre el 30% de sus ingresos). Finalmente, la proporción de hogares en fragilidad habitacional es mayor en las regiones del norte (destaca Tarapacá a Antofagasta), seguidas por la Metropolitana.

#### 4.2 Seguimiento legislativo

Entre abril y agosto de 2023 se tramitaron una serie de proyectos de ley que involucran materias de planificación urbana y de política habitacional, cuya síntesis se presenta en la Tabla 3. Destaca el avance del proyecto de ley que introduce modificaciones en materia de plazos y sanciones por incumplimiento y el inicio de la discusión de un proyecto de regulación de la discriminación, garantías y reajustes del arrendamiento de viviendas.

Tabla 4: Proyectos de ley discutidos entre abril y agosto de 2023, no aprobados definitivamente.

Proyecto de ley / Ley	Estado y avances	Contenido
Modifica la Ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, a fin de regular los requisitos de postulación al arriendo, establecer un estatuto que regule la garantía que cauciona las obligaciones del arrendador de bienes raíces urbanos conocida como "Mes de Garantía", y prohíbe el cobro de las rentas en Unidades de Fomento y otros cobros abusivos (boletín 16.019-14).	Ingresado por moción el 14 de junio de 2023 a la Cámara de Diputados, pasando a la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputados.  En discusión en la comisión desde el 23 de agosto.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Establece límites normativos a los requisitos que pueden exigir los arrendadores a los posibles arrendatarios para postular a un arriendo, a fin de resguardar los eventuales derechos fundamentales de los postulantes.</li> <li>- Crea una regulación a la caución conocida como "mes de garantía" en cuanto a su definición, alcance, monto máximo, procedencia de restitución, reajuste y plazo para efectuarla.</li> <li>- Incorpora a las materias que podrán conocerse mediante el procedimiento de cobro expedito las reclamaciones del arrendatario por no restitución o restitución inconforme del mes de garantía.</li> <li>- Establece una prohibición general de pactación en Unidades de Fomento de los valores de arriendo reajustables.</li> <li>- Establece que el pago de los servicios de corretaje sea responsabilidad exclusiva de aquella parte del contrato de arriendo que ha contratado sus servicios, junto a la prohibición de que se condicione la firma de un contrato de arriendo a su pago.</li> </ul>
Proyecto de ley que modifica la tipificación y sanción del delito de loteo irregular (boletín 15081-14).	Ingresado por moción el 8 de junio de 2022 a la Cámara de Diputados. Aprobado el 9 de mayo en la Sala de la Cámara de Diputados y derivado a la cámara revisora.  En discusión en la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado desde el 30 de mayo de 2023.	Aumenta la pena en el delito de loteos irregulares
Proyecto de ley que modifica el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1976, que aprueba nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, con el objeto de establecer la exigencia de fundamentar las resoluciones que indica (boletín 15969-14).	Ingresado a la comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado el 30 de mayo de 2023.  En discusión en la comisión desde agosto de 2023.	Establece como obligación de las Direcciones de Obras Municipales la expresión de los fundamentos de hecho y derecho de sus resoluciones, lo que materializa la idea de conocimiento y transparencia de los antecedentes que se tuvieron a la vista y que motivaron una determinada resolución que afecta derechos de los particulares.
Proyecto de ley que modifica la ley N° 20.898, que establece un procedimiento simplificado para la regularización de viviendas de autoconstrucción, con el objeto de ampliar los plazos de vigencia de dicha normativa legal en los casos que se indican (boletín 15689-14).	Ingresado el 24 de enero de 2023.  En discusión en la comisión de Vivienda del Senado desde el 18 de mayo.	Establece procedimientos especiales para regularizar determinadas viviendas y edificaciones que han sido construidas sin contar con el respectivo permiso, o que, contando con éste, no han obtenido su recepción definitiva, siempre que cuenten con servicios básicos con el fin de mejorar los inmuebles de cada propietario y que estos puedan optar a subsidios estatales, cumpliendo con los requisitos establecidos en la Ley.
Modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones en materia de plazos y sanciones por incumplimiento (boletín 15534-14)	En discusión y votación en particular en la comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputados desde el 14 de junio de 2023	Simplifica los procedimientos administrativos de construcción que contemplan al ante proyecto de construcción, el informe de mitigación de impacto vial y el permiso de edificación para reducir los plazos. Responsabiliza a las Direcciones de Obra Municipal, a los Servicios de Vivienda y Urbanización, a las Secretarías Regionales Ministeriales de Transporte y Telecomunicaciones y al Conservador de Bienes Raíces por las demoras injustificadas en el despacho de instrumentos esenciales para el desarrollo de un proyecto inmobiliario.

Fuente: Elaboración propia.

## 5. Glosario

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

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

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

## 5.2 Monitor habitacional

### Etapas de la política habitacional

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

### Programas habitacionales

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



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

[www.deficitcero.cl](http://www.deficitcero.cl)  
[contacto@deficitcero.cl](mailto:contacto@deficitcero.cl)

