



SEXTO REPORTE DÉFICIT CERO 2024

Contexto y desempeño de la política habitacional



ÍNDICE

Reporte Déficit Cero Primer Semestre 2024¹

Sobre el reporte.....	p.3
Resumen.....	p.4
1. Contexto Macro.....	p.6
1.1. Economía	p.6
1.2. Construcción	p.8
2. Monitor Habitacional.....	p.10
2.1. Llamados	p.11
2.2. Plan de Emergencia Habitacional	p.14
2.2.1. Análisis por programa	p.14
2.2.2. Análisis regional	p.15
2.2.3. Análisis metropolitano	p.18
2.3. Subsidios Pagados	p.19
3. Noticias.....	p.21
3.1. Anuncios	p.21
3.2. Seguimiento Legislativo	p.23
4. Reflexiones y recomendaciones.....	p.25
4.1. Emergencia habitacional	p.25
4.2. La meta de las 260 mil viviendas	p.26
4.3. Contexto adverso y ritmo anual bajo la meta	p.26
4.4. Metas regionales y por programas	p.27
4.5. Agenda legislativa	p.28
4.6. Gestión del suelo	p.29
5. Glosario.....	p.30
5.1. Contexto macro	p.30
5.2. Monitor habitacional	p.31

¹ 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 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 una actualización del [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 contexto económico presenta una mejor perspectiva para este año: vuelve a crecer la actividad económica, se normaliza paulatinamente la inflación y se reduce levemente el desempleo. En cuanto a la asequibilidad de la vivienda, por un lado, continúa el alza de los salarios en términos reales y disminuye lentamente la tasa de interés durante los últimos meses; por otro, los precios de vivienda detuvieron su tendencia a la baja y las operaciones de los mutuos hipotecarios se mantienen estancadas.

Los permisos de edificación de viviendas y la actividad de la construcción continúan a la baja: para febrero se registró una caída interanual de 0.8% para las viviendas autorizadas por permisos y de 7% en la actividad de la construcción. A lo anterior se suma un alza de costos tanto por materiales y de la mano de obra en los últimos meses. Con todo, la confianza empresarial presenta mejores expectativas para este año, principalmente respecto a los costos y el empleo en la construcción.

El avance del primer tiempo del Plan de Emergencia Habitacional (PEH) alcanza 109 mil viviendas terminadas (42% respecto a la meta). Esto implica un aumento importante en la finalización de viviendas durante el segundo año de gobierno (67 mil) respecto al primero, superando la meta anualizada del PEH (65 mil viviendas). Sin embargo, las viviendas iniciadas durante los dos primeros años (52 mil y 55 mil respectivamente) son menores a la meta anualizada, es decir, se han comenzado a construir menos unidades que las necesarias para sostener el ritmo proyectado de finalización de viviendas.

La desagregación por programa del avance del PEH muestra un mayor cumplimiento en algunos de menor magnitud (DS 01 y DS 120), y atraso en los más importantes (DS 19 y DS 49). Es particularmente preocupante situación del programa D.S. N°49, que apenas alcanza el 29% de viviendas terminadas respecto a la meta y todavía cuenta 43 mil viviendas sin iniciar. Es posible que exista un reajuste de las metas entre los diferentes programas, que facilite el cumplimiento de la meta total.

La distribución regional del avance del PEH muestra que las regiones del norte (Arica, Tarapacá y Antofagasta) presentan un porcentaje bajo de viviendas terminadas. El caso de Antofagasta es aún más crítico, ya que no ha iniciado la construcción de más de la mitad de las viviendas, situación que también es alarmante en la Metropolitana (29%). Por otro lado, destacan positivamente las regiones de la zona sur (Maule, Ñuble, Biobío y La Araucanía) y Magallanes, con más de un 65% de la meta cumplida, e incluso cuentan con viviendas en ejecución por sobre la meta del PEH. Por último, un aumento de las viviendas iniciadas durante el segundo año de gobierno en el sur por sobre lo planificado en el PEH sugiere que también se producirá un reajuste interregional de las metas.

Durante el año 2023 se presentó un aumento de los subsidios pagados por adquisición de vivienda construida (AVC) tanto en el DS 01 (+24%) como en el DS 49 (+6%). Lo mismo ocurrió con el subsidio de arriendo, que presentó un alza de 14% entre enero y diciembre, concentrado principalmente en las regiones del norte y la Metropolitana.

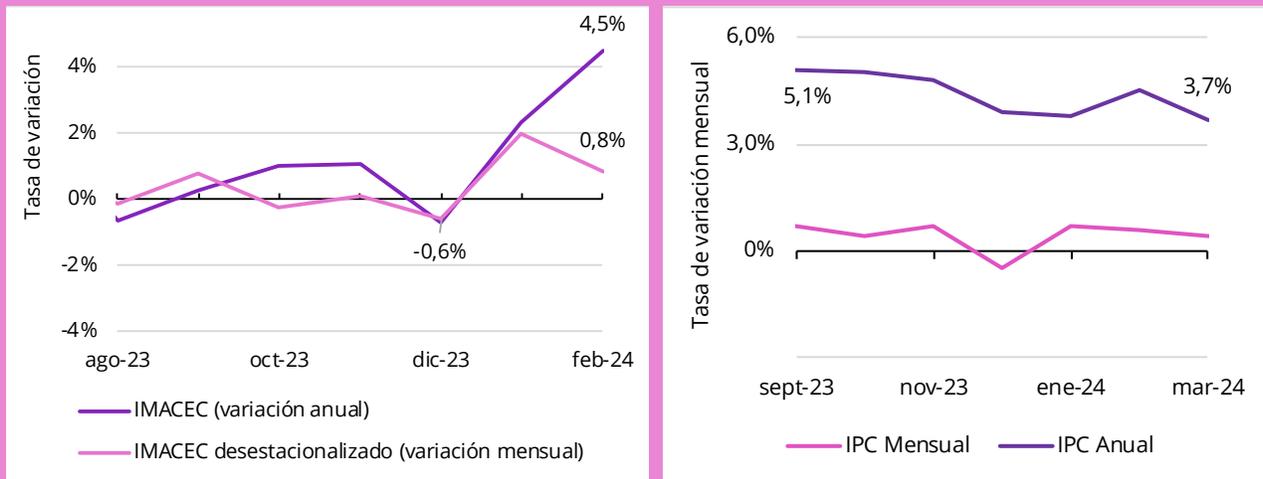
Respecto a las noticias y anuncios, destaca el comienzo de las sesiones del Consejo Nacional de Desarrollo Territorial (CNDT) y la puesta en marcha del beneficio tributario para la compra de viviendas (ley N°21.631). A su vez, en enero se presentó un documento sobre las distintas metodologías de estimación del déficit habitacional en Chile, a partir de mesa interinstitucional conformada por el Minvu, la CChC y Déficit Cero. En cuanto al seguimiento legislativo, continúa el avance del proyecto de ley que introduce modificaciones en materia de plazos y sanciones por incumplimiento (boletín 15534-14) y se aprobó la ley que introduce mejoras a la ley de copropiedad (N°21.650)..

1. Contexto macro

1.1. Economía

El Índice Mensual de Actividad Económica (Imacec) muestra una mejora sustantiva durante el 2024, con un aumento de 2% y 4,5% interanual en enero y febrero, respectivamente, lo que también se refleja en la variación anual positiva desestacionalizada. Mientras tanto, la inflación interanual continúa disminuyendo gradualmente (del 5,1% en septiembre al 3,7% en marzo), con variaciones mensuales del IPC promedio de 0,4% en los últimos seis meses (ver Gráfico 2).

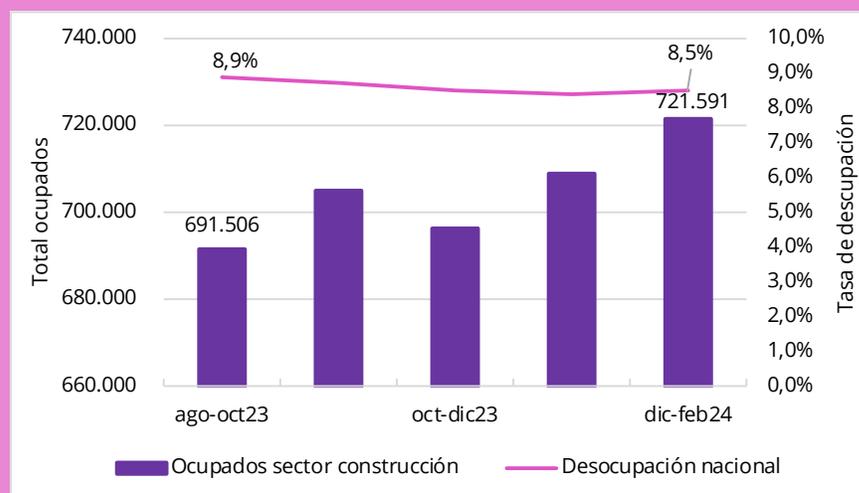
Gráfico 1: Imacec / Gráfico 2: IPC.



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 nacional ha experimentado una ligera baja en los últimos seis meses, alcanzando un 8,5% para el trimestre diciembre-febrero (ver Gráfico 3). Específicamente en el sector de la construcción, se ha observado un crecimiento leve desde octubre, alcanzando los 720 mil trabajadores en el último trimestre disponible.

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

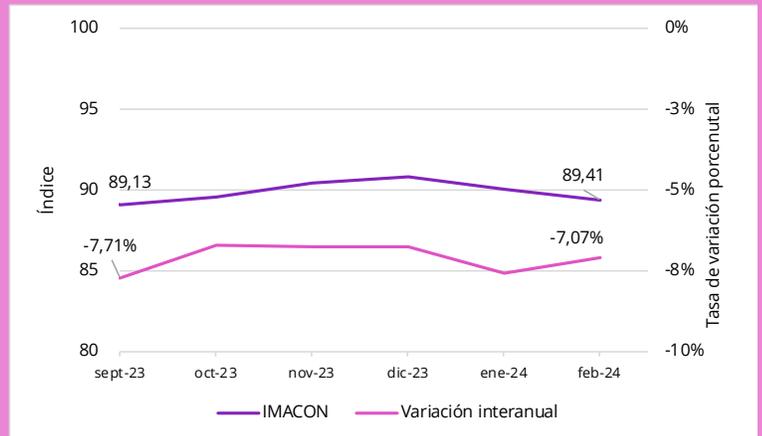
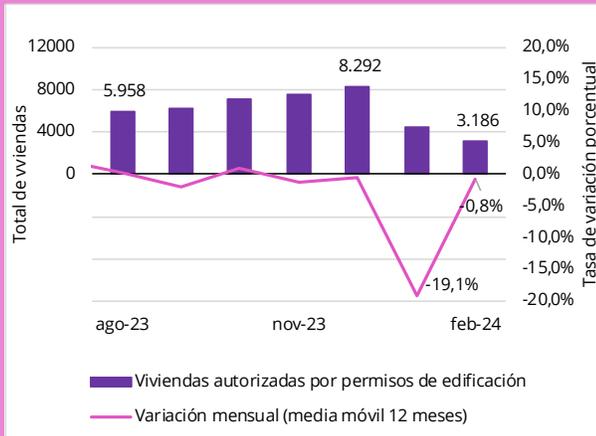


Fuente: Elaboración propia a partir de información del INE.

1.2. Construcción

El estancamiento observado en el número de viviendas autorizadas por permisos de edificación durante el segundo semestre 2023 ha dado paso a una disminución en los primeros meses de 2024, con menos de 3.200 viviendas autorizadas en febrero (ver Gráfico 8). Este declive se refleja en una caída permanente de la actividad de la construcción: el IMACON (Indicador Mensual de Actividad de la Construcción) elaborado por la CChC, ha mostrado una variación negativa interanual estable en torno al 7-8% durante los últimos seis meses (ver Gráfico 9).

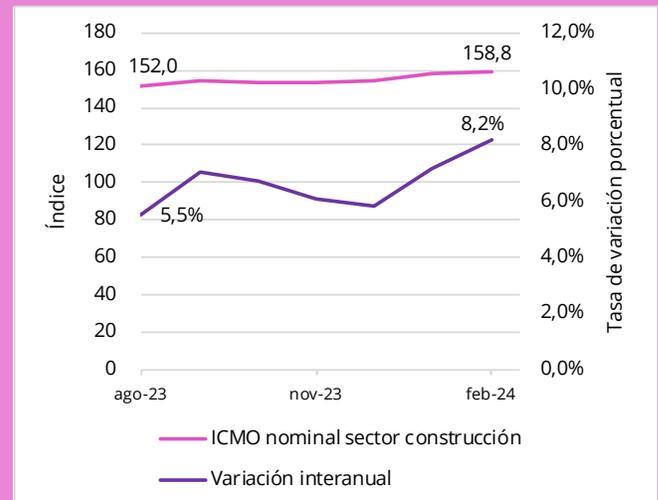
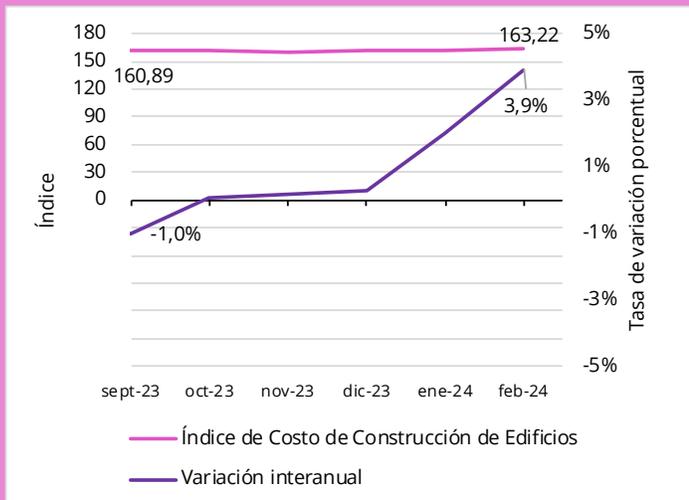
Gráfico 8: Viviendas autorizadas con permisos de edificación / Gráfico 9: IMACON



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

A lo anterior se suma un aumento de costos de construcción durante los últimos meses. Por un lado, el índice de Costos de Construcción de Edificios ha experimentado un crecimiento este año, alcanzando una variación interanual de +3,9% en febrero. Por otro lado, el Índice de Costo de Mano de Obra (ICMO) ha mostrado un aumento significativo que alcanzó más de un 8% respecto a febrero de 2023 (ver Gráfico 11).

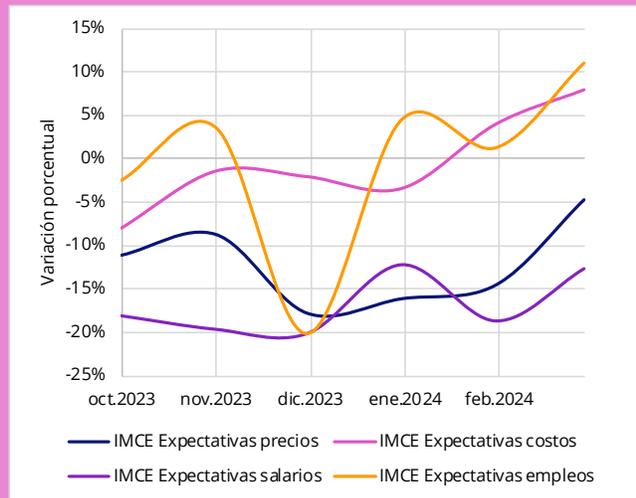
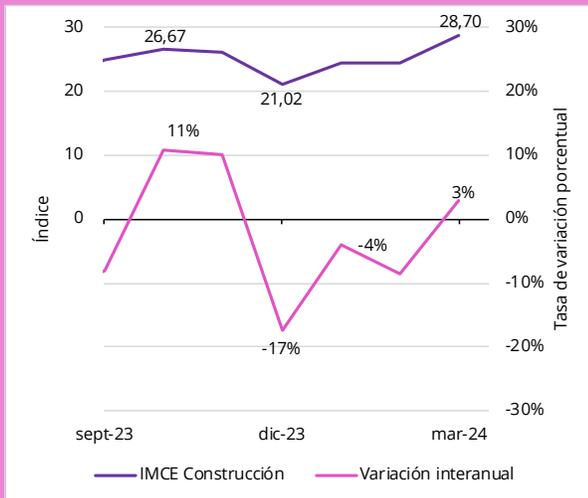
Gráfico 10: Índice de Costo de Construcción de Edificios / Gráfico 11: ICMO sector construcción



Fuente: Elaboración propia a partir de información del INE.

Con todo, el Indicador Mensual de Confianza Empresarial (IMCE) del sector construcción, elaborado por el Instituto Chileno de Administración Racional de Empresas, ICARE, muestra una leve mejora desde diciembre del año pasado, marcando una tendencia positiva respecto a 2023 (ver Gráfico 12). Al desglosar las expectativas de los empresarios, esta mejora se atribuye a un pronóstico más optimista en cuanto a los costos y empleos, dado que los precios y salarios se mantienen 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 INE.

2. Monitor habitacional

La política habitacional 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 (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:

- i. 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. También puede aplicarse en otras modalidades, como arriendo protegido, pequeños condominios, campamentos, entre otras.
- ii. 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.
- iii. Integración Social y Territorial (D.S. 19): postulan entidades desarrolladoras para la generación de oferta de viviendas para familias de sectores vulnerables y medios.
- iv. Habitabilidad rural (D.S. 10): atiende a familias vulnerables rurales en su modalidad construcción de viviendas.
- v. 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. Sin embargo, en este informe se realiza un análisis más detallado articulado en tres 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 y (iii) Subsidios pagados: analiza el pago de subsidios de AVC y arriendo durante el año 2023

2.1. Llamados

En la Tabla 1 se presentan todos los llamados abiertos y cerrados ya realizados durante el año 2024

Tabla 1: Llamados 2024

Programa	Llamado	Estatus	Cierres	Condiciones	Comentario
D.S. 49	Llamado Construcción Nuevos Terrenos (CNT) Postulación Colectiva	Abierto	07.03.2024 09.04.2024 16.05.2024 24.07.2024 12.09.2024 21.11.2024	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.	Contar con Certificado de Calificación y haber obtenido Certificado de Proyecto Ingresado a lo menos 15 días hábiles antes de cada fecha indicada. Hasta un 20% de las viviendas de dichos proyectos podrán ser destinadas al arriendo
	Llamado Especial para Construcción en Sitio Propio, Densificación Predial y Pequeño Condominio Postulación Individual y Colectiva	Abierto	07.03.2024 09.04.2024 30.05.2024 24.07.2024 12.09.2024 28.11.2024	Destinado a familias sin vivienda y que viven en situación de vulnerabilidad social, especialmente para aquellos grupos que tengan asociado un proyecto de Construcción en Sitio Propio, Densificación Predial o Pequeño Condominio. Para todas las regiones del país.	Pueden postular todos los grupos organizados compuestos entre 2 a 160 integrantes, con al menos un 50% de estos pertenecientes al 40% más vulnerable de la población. El grupo, además, debe contar con la asesoría de una Entidad Patrocinante, municipalidad, SERVIU o una organización sin fines de lucro.
	Llamado CNT 2 fases con Autoconstrucción e Industrialización Postulación Colectiva	Abierto	13.03.2024 17.04.2024 15.05.2024 19.06.2024 17.07.2024 21.08.2024 17.09.2024 16.10.2024 20.11.2024	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.	Pueden postular todos los grupos organizados que tengan entre 2 a 300 integrantes, sin necesidad de contar con Personalidad Jurídica. Deben contar con asesoría de una Entidad Patrocinante, municipalidad, SERVIU o una organización sin fines de lucro.
	Llamado CNT Cooperativas Postulación colectiva	Abierto	20.11.2024	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.	Las Cooperativas que sean beneficiadas por el presente llamado, podrán administrar los honorarios por la Prestación de Servicios de Asistencia Técnica, Jurídica y Social. El Serviu podrá otorgar a las Cooperativas beneficiadas préstamos sin interés para el desarrollo de los servicios de Asistencia Técnica, por un plazo de hasta 2 años, y un monto de hasta el 50% del valor de los servicios contra Boleta Bancaria de Garantía .
	Llamado DS49 construcción en Terrenos SERVIU con Vivienda Industrializada Postulación colectiva	Abierto	28.06.2024	Dirigido a SERVIU para atender a grupos organizados y que no necesariamente estén constituidos como comité. -SERVIU será Entidad Patrocinante de la iniciativa; -Se convocará a todos los SERVIU de las regiones centrales y las regiones extremas que hayan informado disponibilidad de terreno; -La iniciativa debe considerar un 20% de la cabida del proyecto, con demanda identificada; -Se licitará el diseño y la ejecución completa del proyecto, a través de la Resolución Exenta N° 49, de 2022; -El modelo de vivienda debe estar certificado por DITEC a través de la Resolución Exenta N° 59, de 2023.	El fabricante o industrializador podrá participar de la licitación como empresa constructora. También se podrán presentar consorcios de empresas constructoras y fabricantes o industrializador. Se considerará un monto de subsidio por vivienda de hasta 1.700 UF, para las regiones de Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Atacama, Aysén del Gral. Carlos Ibáñez del Campo, Magallanes y Antártica Chilena y territorios insulares, y de hasta 1.500 UF para el resto de las regiones; en este monto se incluirá los subsidios y los recursos destinados al pago de la Asistencia Técnica y Fiscalización Técnica de Obras. Mediante resolución del Director del Serviu se determinarán los montos de subsidio definitivos a aplicar.

	Llamado CNT Región Metropolitana, Comunas Rurales			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, San Pedro, Talagante, y Tiltil (comunas con vocación rural de la RM).	Según circular n°1, se plantea la realización de un llamado especial para proyectos ubicados en comunas principalmente rurales de la RM, con un primer cierre la segunda semana de marzo y luego bimestral hasta el mes de noviembre.
	Llamado Especial Arriendo a Precio Justo		Noviembre 2024	Condiciones por confirmar.	Según circular n°1, se dispondrá apertura de postulaciones permanentemente para la recepción de proyectos, realizando un primer cierre en febrero y posteriormente, en forma mensual, desde el mes de marzo hasta el mes de noviembre.
D.S. 01	Llamado Regular			Condiciones por confirmar.	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 Programa a Trabajadores Postulación Colectiva	Abierto	30.10.2024	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 llamado tiene vigencia a partir de la publicación de su resolución y hasta las 14:00 hrs del 30 de octubre de 2024.
	Llamado Arriendo a Precio Justo DS.1 (Glosa 3)			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. 19	Llamado Nacional Entidades Desarrolladoras	Abierto	17.05.2024	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.	Las Entidades Desarrolladoras que participen del Llamado Especial a Concurso año 2024 deberán estar asociadas a una empresa constructora que se encuentre inscrita en el Registro Nacional de Contratistas del MINVU.
D.S. 52	Llamado Arriendo Regular	Abierto	28.06.2024	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 Serviú desde el 21 de marzo hasta el 14 de julio de 2023. Se realizarán selecciones durante mayo y julio.
	Llamado Personas Mayores y Personas con Discapacidad		30.08.2024	Dirigido a personas de más de 60 años y personas con discapacidad. El valor máximo del subsidio cubre entre el 90% y 95% 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 recibirán a partir del 8 de julio y hasta el 30 de agosto de 2024.

D.S. 10	Llamado Personas indígenas Postulación Individual y Colectiva			<p>-Los postulantes deberán encontrarse inscritos en el Registro Social de Hogares y acreditar calificación socioeconómica en un tramo de hasta el 60% más vulnerable de la población.</p> <p>-Tratándose de la Tipología de Construcción de Conjunto Habitacional, hasta un 20% de las familias que integren el proyecto podrá pertenecer al tramo del 70% y 80% del Registro Social de Hogares. Las familias pertenecientes a un tramo superior al 40%, deberán acreditar ante el SERVIU la fuente de cofinanciamiento que les permita solventar el estándar mínimo que considere la construcción de su vivienda, cuando corresponda.</p> <p>Los postulantes que pertenezcan a Comunidades Indígenas beneficiadas por el Programa Fondo de Tierras de la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena (CONADI), podrán acreditar que su calificación socioeconómica se encuentra en el tramo de hasta el 70% del Registro Social de Hogares.</p>	<p>La postulación mantendrá la calificación condicionada, hasta la aprobación por parte de SERVIU del Permiso de Edificación otorgado por la DOM y el contrato de construcción suscrito con el contratista, con las firmas de las partes autorizadas ante Notario y la entrega de las garantías correspondientes. Se otorgará un plazo de 60 días corridos para la presentación de estos antecedentes desde la fecha de selección del proyecto.</p>
	Llamado Especial Vivienda Nueva Postulación Individual y Colectiva	Abierto	20.12.2024	<p>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.</p>	<p>Pueden participar familias que cuenten con proyectos en estado "Calificación Condicionada" o "Calificación Definitiva" hasta la fecha del cierre del llamado.</p>

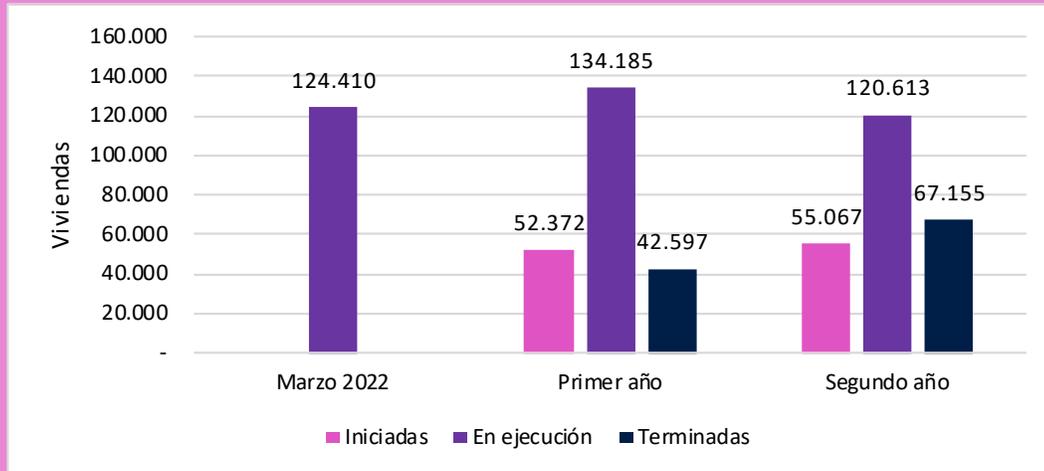
Fuente: Elaboración propia a partir de información del Minvu.

El detalle del Programa de Subsidios Habitacionales puede encontrarse en este [enlace](#), que incluye el calendario de llamados 2024 y la Circular 01 del Programa Habitacional 2024.

2.2. Plan de Emergencia Habitacional

El avance del Plan de Emergencia Habitacional (PEH), a dos años del inicio del gobierno (desde marzo de 2022 hasta febrero 2024), muestra que se han terminado 109.752 viviendas, lo que corresponde al 42% de la meta del período presidencial. En el Gráfico 14 se presenta el avance general por año, desagregando por viviendas iniciadas, en ejecución y terminadas.

Gráfico 14: Avance del PEH.



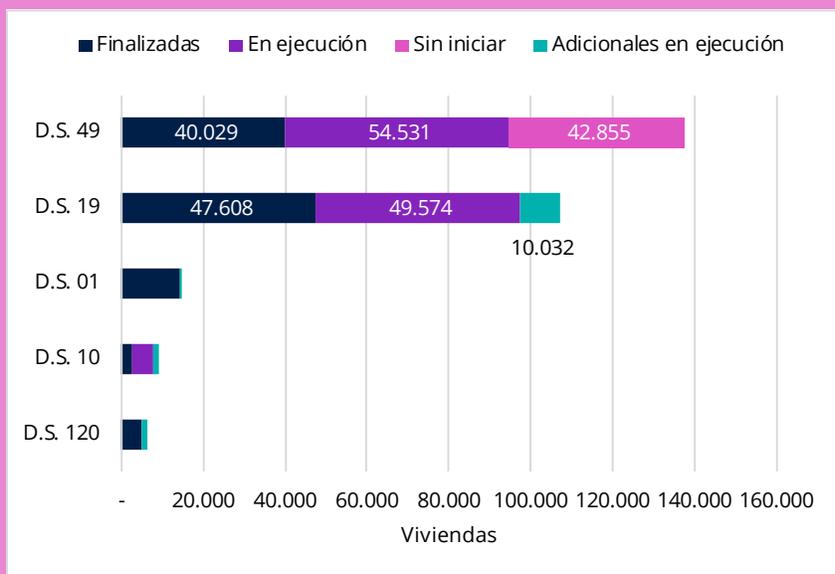
Fuente: Elaboración propia a partir de información del Minvu

En primer lugar, se observa un aumento en el número de viviendas terminadas durante el segundo año, superando la meta anualizada del PEH (65 mil viviendas). Sin embargo, durante este mismo periodo, las viviendas terminadas superan a las iniciadas en más de 12 mil unidades, lo que compromete el avance en los próximos años. Es particularmente preocupante que el número de viviendas iniciadas durante los dos primeros años sea menor en más de 10 mil unidades que la meta anualizada. Esto indica que se están iniciando menos unidades de las necesarias para mantener el ritmo proyectado de finalización de viviendas del PEH.

2.2.1. Análisis por programa

Luego, en el Gráfico 15 se muestra el avance del PEH por programa habitacional a febrero de 2024. Se observa que dos programas habitacionales ya han alcanzado su meta de viviendas (D.S N°120 y N°01), mientras que los programas con mayores dificultades son el D.S N°49 (29%) y el D.S N°10 (35%). Como se ha mencionado en reportes anteriores, es preocupante el avance del D.S N°49, dado que es el programa más relevante en el PEH y aún tiene más de 42 mil viviendas sin iniciar. Por otro lado, el resto de los programas cuenta con viviendas en ejecución que superan la meta establecida originalmente (en el caso del DS19, sobre 10 mil unidades). De esta manera, se puede suponer que existe un reordenamiento de las metas entre programas que no ha sido aún explicitado por el Minvu.

Gráfico 15: Avance del PEH por programa.



Fuente: Elaboración propia a partir de información del Minvu.

Al distribuir el avance de cada programa por año (ver Tabla 2), se observa un aumento en el número de viviendas terminadas para todos los programas durante el segundo año, con la excepción del DS120. Sin embargo, para los dos programas más importantes (DS 49 y DS 19), el número de viviendas iniciadas no aumentó significativamente durante el segundo año e incluso fue inferior a la meta anualizada del PEH. La brecha entre viviendas iniciadas y terminadas es especialmente relevante para el DS19, que presenta casi 16 mil unidades menos en ejecución a dos años del inicio del PEH.

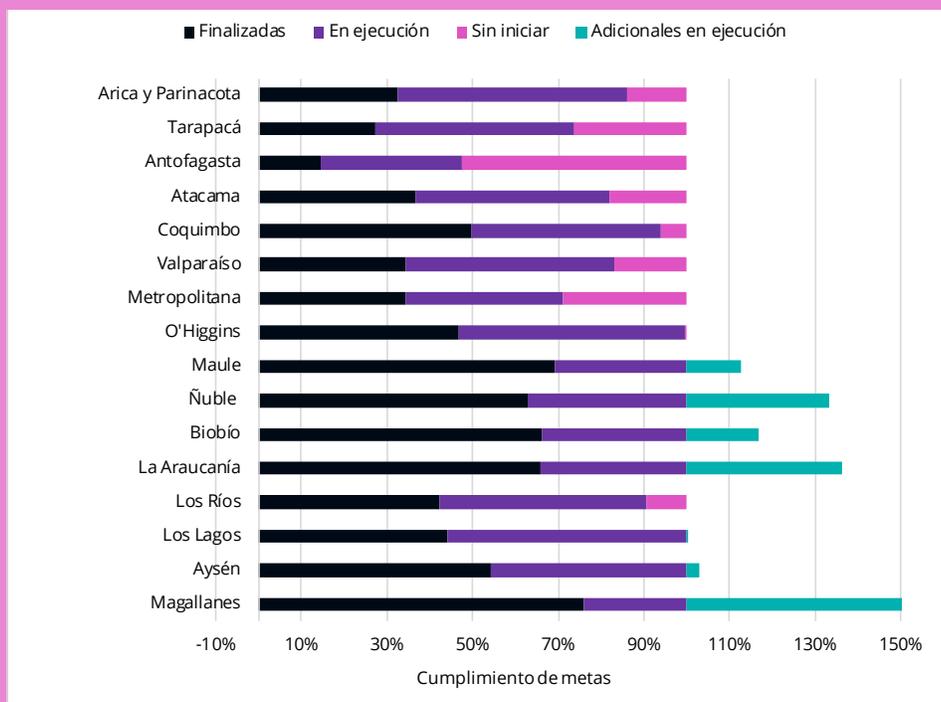
Tabla 2: Avance por año PEH según programa.

	DS 49	DS 19	DS10	DS120	DS01
En ejecución marzo 2022	45.448	75.385	3.527	-	-
En ejecución marzo 2023	53.185	75.820	5.180	-	-
En ejecución marzo 2024	54.531	59.606	4.873	-	-
Iniciadas primer año	24.320	14.997	2.634	2.723	7.748
Iniciadas segundo año	24.792	16.832	1.380	2.263	6.713
Terminadas primer año	16.583	14.562	981	2.723	7.748
Terminadas segundo año	23.446	33.046	1.687	2.263	6.713
Meta PEH anualizada	34.344	24.270	1.883	888	3.603

Fuente: Elaboración propia a partir de información del Minvu.

2.2.2. Análisis regional

Gráfico 16: Avance del PEH por región.

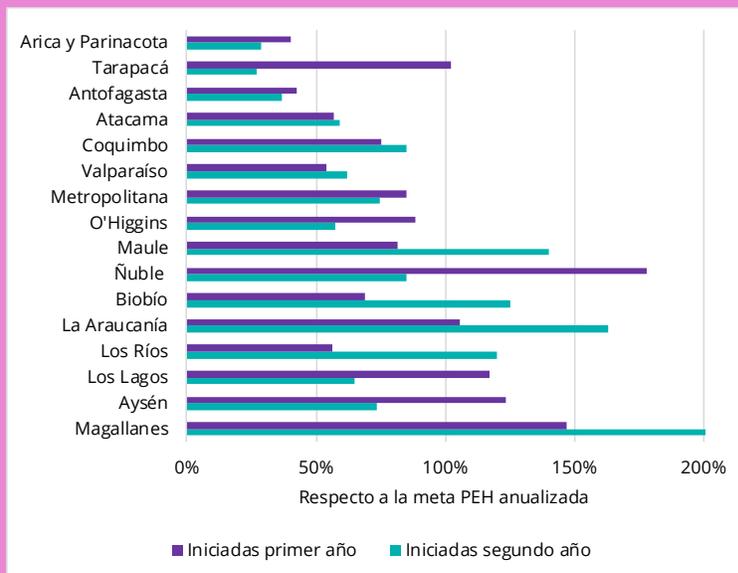
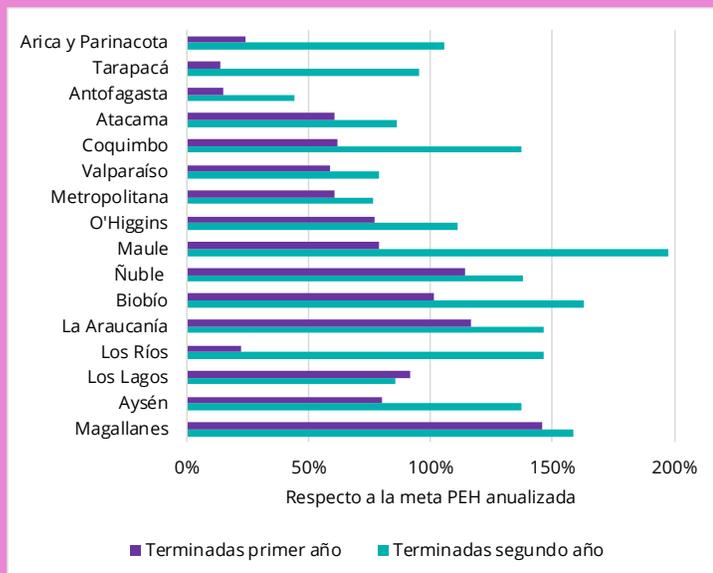


Fuente: Elaboración propia a reporte de avance PEH Minvu junio 2023

En el Gráfico 16 se muestra el avance del PEH por región, donde se observa un progreso considerablemente bajo en viviendas terminadas en las regiones del norte (Arica, Tarapacá y Antofagasta). El caso de Antofagasta es especialmente crítico, ya que la mitad de las viviendas planificadas aún no han iniciado su construcción, situación que también es alarmante en la Metropolitana (29%). Por otro lado, destacan positivamente las regiones de la zona sur y extremo sur (Maule, Ñuble, Biobío, La Araucanía y Magallanes), con más de un 65% de la meta cumplida e incluso cuentan con viviendas en ejecución por encima de la meta del PEH. Nuevamente es posible que el Minvu ya haya realizado un reajuste interregional de las metas que no ha sido formalizado.

Al estimar el avance por año de las viviendas terminadas (ver Gráfico 17), se observa una mejora en todas las regiones durante el segundo año; desde el Maule a Los Ríos incluso superan por mucho la meta del PEH anualizada. Sin embargo, respecto a las viviendas iniciadas, la situación es dispar: algunas regiones experimentan una disminución durante el segundo año (destaca Tarapacá y Ñuble) mientras que otras muestran un aumento considerable (Maule, Biobío, Araucanía, Los Ríos, Magallanes). En definitiva, el número de viviendas en proceso de construcción a marzo de 2024 es menor en comparación con hace dos años en varias regiones (Arica, Atacama, Coquimbo, Valparaíso, O'Higgins, Maule y Bío Bío) y sólo ha experimentado un crecimiento significativo en Tarapacá, Antofagasta, la Metropolitana y Magallanes (ver tabla 3).

Gráfico 17: Avance respecto a meta de PEH anualizada de viviendas (a) terminadas y (b) iniciadas.



Fuente: Elaboración propia a partir de información del Minvu

Tabla 3: Avance por año PEH según programa.

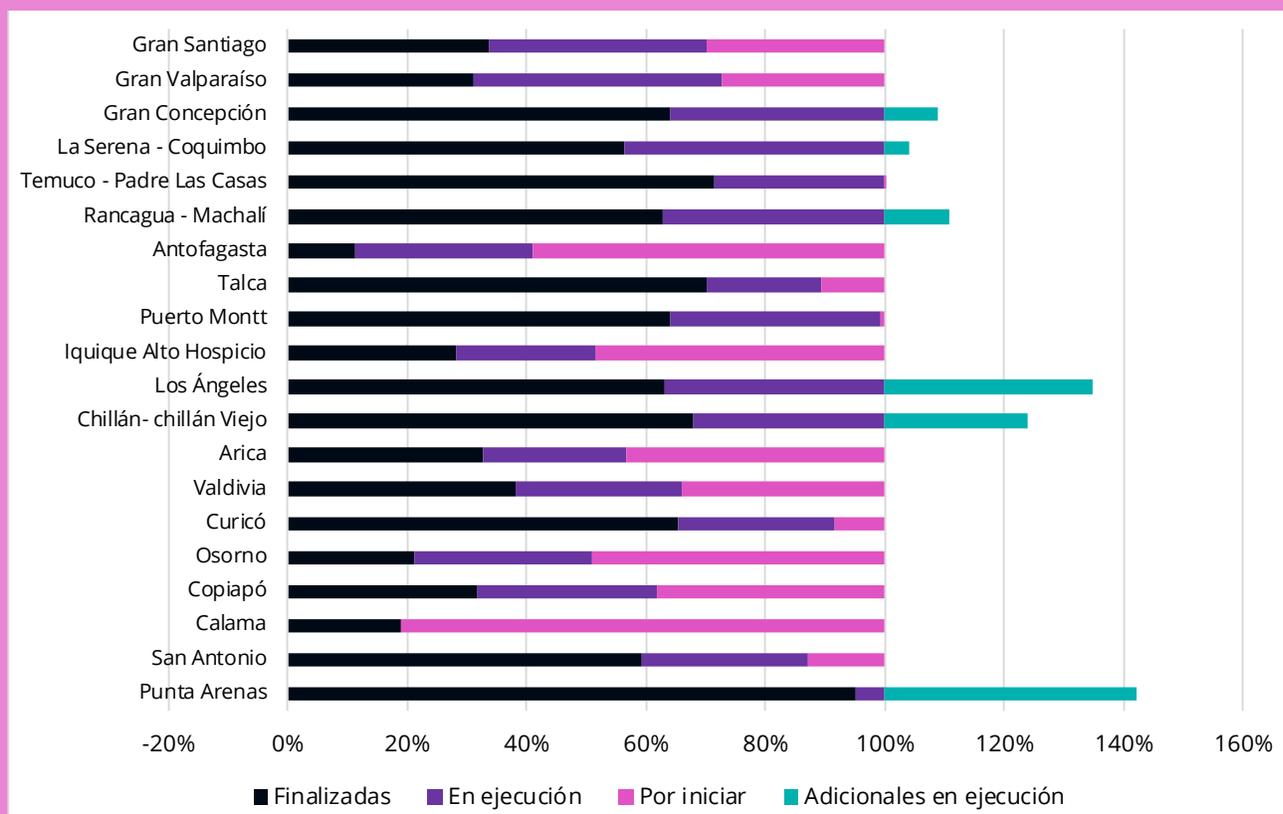
	En ejecución marzo 2022	En ejecución marzo 2023	En ejecución marzo 2024	Variación 2024-2022
Arica y Parinacota	5,197	5,506	4,056	-22%
Tarapacá	3,863	5,924	4,332	12%
Antofagasta	4,791	6,012	5,681	19%
Atacama	3,979	3,903	3,407	-14%
Coquimbo	6,735	7,147	5,505	-18%
Valparaíso	16,876	16,514	15,210	-10%
Metropolitana	25,183	30,151	29,859	19%
O'Higgins	9,248	9,688	7,721	-17%
Maule	9,522	9,629	7,242	-24%
Ñuble	4,405	5,453	4,595	4%
Biobío	12,879	11,349	9,588	-26%
La Araucanía	9,330	8,968	9,533	2%
Los Ríos	2,615	3,088	2,719	4%
Los Lagos	7,751	8,669	7,940	2%
Aysén	694	835	630	-9%
Magallanes	1,342	1,349	2,595	93%

Fuente: Elaboración propia a partir de información del Minvu.

2.2.3. Análisis metropolitano

Al realizar un análisis a la escala de las áreas urbanas funcionales (AUF)², se observa una tendencia similar al nivel regional (ver Gráfico 18). Por una parte, las áreas metropolitanas del norte como Antofagasta, Iquique-Alto Hospicio, Copiapó y Calama, muestran un menor avance en comparación con las del sur, como el Gran Concepción, Temuco-Padre Las Casas y Puerto Montt-Los Ángeles, así como Chillán. En la zona central, también destacan Coquimbo-La Serena, Rancagua-Machalí, Curicó y San Antonio, todas con un avance en torno al 60% de viviendas terminadas respecto a las metas comunales del PEH.

Gráfico 18: Avance del PEH por AUF.



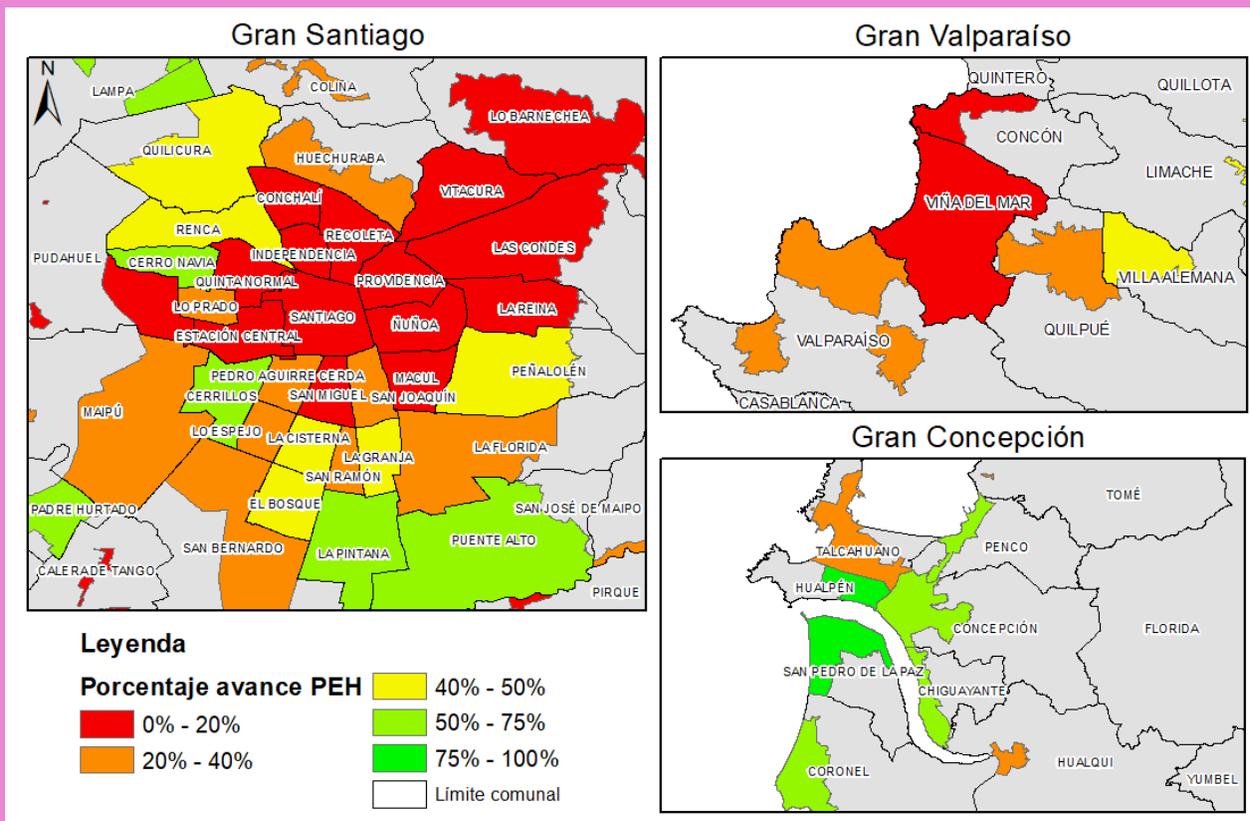
Fuente: Elaboración propia a partir de información del Minvu

Al profundizar en la situación de las áreas metropolitanas más populosas como Gran Santiago, Valparaíso y Concepción, se observan diferencias significativas. Gran Santiago y Valparaíso presentan un importante retraso, con más de un tercio de las viviendas terminadas y cerca de un 30% de viviendas sin iniciar aún. En contraste, el Gran Concepción cuenta con viviendas en ejecución que superan la meta establecida.

² 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.

La distribución comunal en cada área metropolitana también muestra variaciones (ver Mapa 1): en el Gran Santiago el retraso se concentra en la zona centro, norte y nororiente, mientras que en Valparaíso preocupa la situación de Viña del Mar y Concón. Por otro lado, el Gran Concepción presenta un avance importante en todas las comunas, a excepción de Talcahuano y Hualqui.

Mapa 1: Avance del PEH en viviendas terminadas en Gran Santiago, Valparaíso y Concepción.



Fuente: Elaboración propia a partir de información del Minvu

2.3. Subsidios pagados

Otros subsidios relevantes -que no están incluidos dentro del PEH- son aquellos aplicados para la adquisición de viviendas construidas (AVC) y para el arriendo de viviendas existentes (DS 52). Respecto a los subsidios AVC, se observa un aumento durante el 2023 en comparación con respecto al año anterior (ver Tabla 4), particularmente para aquellos para grupos medios (DS 01).

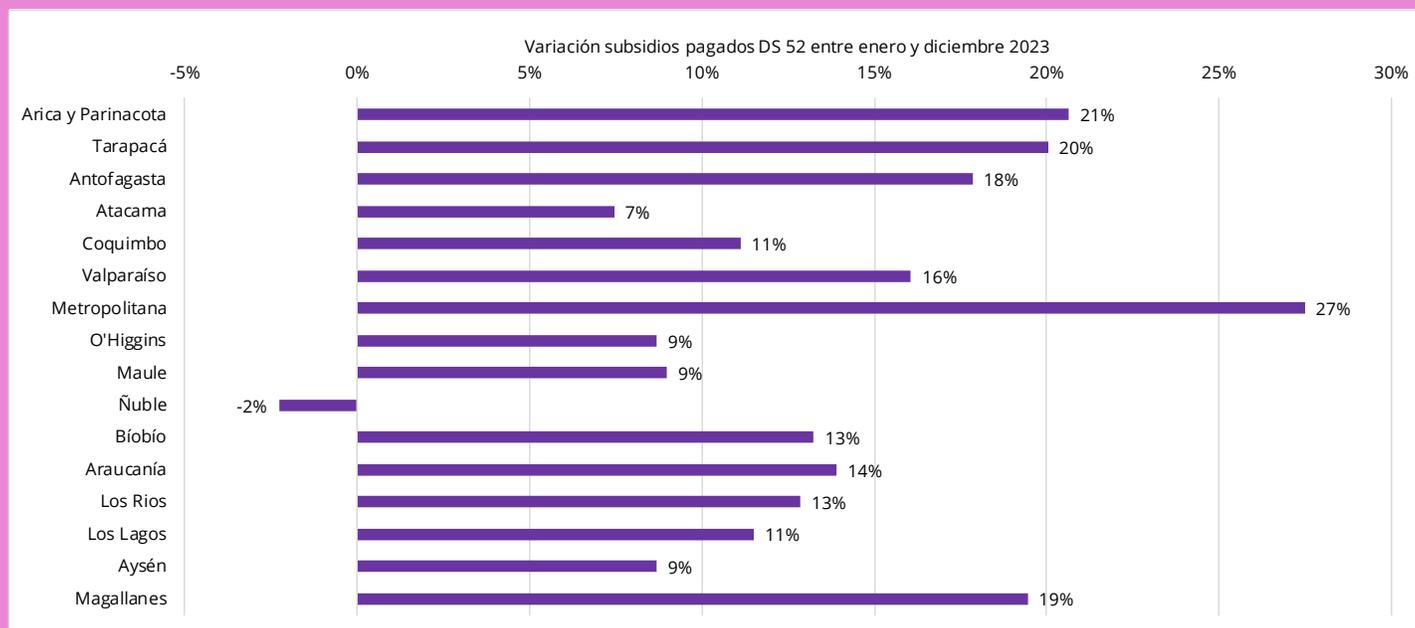
Tabla 4: Subsidios pagados AVC

	2022	2023	Variación
DS N°01	9.330	11.519	24%
DS N°49	3.761	3.998	6%

Fuente: Elaboración propia a partir de información del Minvu

Por otra parte, respecto al subsidio de arriendo, se observa que durante el año 2023 aumentaron desde 20.969 unidades en enero hasta 23.943 en diciembre, lo que representa un incremento del 14%. En el Gráfico 19 se presenta la distribución regional desde este crecimiento, que se concentró principalmente en la zona norte (Arica, Tarapacá, Antofagasta) y la Región Metropolitana, mientras que el aumento fue menor en Atacama, O'Higgins, Maule y Ñuble (donde incluso fue negativo).

Gráfico 19: Variación regional subsidios pagados DS 52 durante el 2023.



Fuente: Elaboración propia con información Minvu.

3. Noticias

3.1. Anuncios

Se presentan a continuación los principales eventos y anuncios en materia de vivienda y ciudad desde el último informe (septiembre 2023).

i. Comenzó a sesionar el Consejo Nacional de Desarrollo Territorial (CNDT)

En octubre de 2023, tuvo lugar la primera sesión del Consejo Nacional de Desarrollo Territorial (CNDT), organismo asesor presidencial destinado a elaborar propuestas para la planificación del país, con el objetivo de abordar de manera oportuna los desafíos y problemas que enfrentan quienes habitan los territorios urbanos y rurales.

El organismo, que preside Paola Jirón, académica de la Universidad de Chile, cuenta con 49 consejeros representantes del mundo público, privado y la sociedad civil. Durante estos meses se han seleccionado los consejeros representantes de la academia y las organizaciones ciudadanas mediante elecciones de pares. Una de las tareas prioritarias del CNDT es la actualización de la Política Nacional de Desarrollo Urbano, que cumplirá 10 años desde su promulgación, así como de elaboración del Plan Nacional Convergente de Desarrollo Rural al 2035, instrumento que integrará y priorizará las principales brechas y desafíos que se requieren impulsar en los territorios rurales del país.

ii. Beneficio tributario para la compra de viviendas

En noviembre de 2023 se promulgó la ley N°21.631, que otorga un beneficio tributario extraordinario a quienes compren una vivienda nueva. La medida consiste en un crédito tributario que se imputa contra el impuesto a la renta de la persona, al que podrán acceder incluso quienes estén exentas del pago del Impuesto Global Complementario. Este beneficio regirá por los años tributarios 2024 a 2029 para quienes adquieran una vivienda nueva con destino habitacional que cumplan con los siguientes requisitos: (i) la vivienda debe estar construida y haber obtenido la recepción final conforme a la fecha de entrada en vigencia de la ley, siendo esta la primera venta efectuada sobre ella, (ii) las viviendas que no cuenten con recepción final en esa fecha pero que cuenten con un contrato de promesa de compraventa posterior al 16 de octubre de 2023, (iii) la compraventa debe celebrarse a partir de la fecha de vigencia de la ley y la vivienda adquirida debe estar inscrita a nombre de la persona beneficiaria en el Conservador de Bienes Raíces respectivo antes del 1 de octubre de 2024.

Este mecanismo es compatible con todos los subsidios para la adquisición de viviendas otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; y también con el beneficio tributario de rebaja del gasto en intereses hipotecarios de la base imponible del Impuesto Global Complementario.

iii. Presentación de documento sobre déficit habitacional en Chile a partir de mesa interinstitucional

En noviembre se constituyó una mesa de trabajo entre el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), la CChC, Techo-Chile y Déficit Cero, con el objetivo de realizar un diagnóstico respecto a las diferentes metodologías existentes para estimar el déficit habitacional. Como resultado de esta colaboración, en enero de este año se publicó un documento que compara los indicadores y las metodologías utilizadas por cada institución para determinar el déficit habitacional, así como las razones detrás de las diferencias en las cifras. Además, detalla otros indicadores complementarios que se utilizan para comprender la necesidad de vivienda en Chile.

El documento propone diez desafíos comunes, divididos en tres áreas temáticas:

- I. Ampliar la mirada sobre las necesidades habitacionales en Chile
 1. Asequibilidad: Para la ONU, el límite del gasto en el costo de una vivienda no debe superar al 30% de los ingresos familiares, para no poner en peligro o dificultar el disfrute de otros derechos humanos. En los últimos años este pilar de la vivienda adecuada se ha visto afectado por el alza de los precios de vivienda (superior al alza de los ingresos) y el empeoramiento de las condiciones crediticias para los hogares y empresas desarrolladoras.
 2. Seguridad en la tenencia: De acuerdo con los criterios de la ONU, se debe garantizar la protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas. Se requiere mejorar los diagnósticos, caracterizar a los afectados y diseñar medidas para su solución.
- II. Dar respuesta a la diversidad de las necesidades de vivienda
 3. Diversidad: Se sugiere reforzar e impulsar programas que permitan dar soluciones pertinentes a las necesidades de las familias, en términos de localización, asequibilidad, ciclo de vida, sexo, edad, pertenencia a grupos de especial protección, entre otras.
 4. Pertinencia territorial: Se debe incorporar las necesidades y potencial de los territorios en los proyectos habitacionales. Considerando las dinámicas demográficas locales y especificidades en los mercados de vivienda y suelo.
 5. Flexibilidad para responder a situaciones de especial emergencia habitacional: No se encuentran conceptualizadas en el déficit víctimas de violencia de género y maltrato, emergencias, riesgos y desastres naturales. Por lo tanto, se propone avanzar en potenciar nuevas líneas programáticas que robustezcan la política de vivienda, con énfasis en nuevas modalidades de tenencia para las necesidades más urgentes.

III. Contar con instrumentos de gestión y planificación apropiados para responder a las necesidades de vivienda adecuada:

6. Suelo bien localizado: Localización que genere integración social y acceso equitativo a las oportunidades.
7. Planificación y Ordenamiento Territorial: Profundizar la discusión de los objetivos de la planificación y avanzar hacia ciudades integradas socialmente.
8. Financiamiento: Fortalecer el acceso a financiamiento de los hogares y de los desarrolladores para generar proyectos.
9. Gobernanza e intersectorialidad: Son necesarias acciones intersectoriales a escalas regionales, además de participación y compromiso de los agentes privados para aportar a ciudades integradas, amables y justas.
10. Corresponsabilidad y diálogo: Se señala la necesidad de crear instancias de diálogo, propuestas y estudios que permitan avanzar en instrumentos, acordar metodologías de análisis de datos que incorporen a todas las partes como una estrategia integradora.

3.2. Seguimiento legislativo

Entre octubre de 2023 y abril de 2024 se tramitaron una serie de proyectos de ley relacionados con la planificación urbana y la política habitacional, cuya síntesis se presenta en la Tabla 3. Destaca la promulgación de la ley N°21.650 que introduce mejoras a la nueva ley de copropiedad, y la discusión en el Senado de la ley que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones en materia de plazos y sanciones por incumplimiento.

Tabla 5: Proyectos de ley discutidos entre octubre de 2023 y abril de 2024.

Proyecto de ley / Ley	Estado y avances	Contenido
Modifica la ley N° 21.442, con el objeto de precisar que el reglamento tipo para condominios no requiere ser sometido a consulta pública ni ser sancionado por el reglamento de ese cuerpo legal (boletín N° 16.390-14).	Ingresado a la Comisión de Vivienda del Senado el 25 de octubre de 2023 Aprobado en el Senado en noviembre de 2023 y en la Cámara el 3 de enero Promulgada como ley N°21.650 el 22 de enero.	Modifica diversos aspectos de la Ley de Copropiedad para su mejora y aplicabilidad.
Establece obligaciones y requisitos para la construcción de edificaciones en suelo colapsable; Declara de utilidad pública la protección de la población y de las familias en los casos de viviendas irreparables o inhabitables por efecto de socavones y modifica cuerpos normativos (boletines refundidos N°s. 16085-14, 16069-22; 16077-14, 16251-14 y 16276-09.)	Aprobado en general en la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados en abril de 2024.	Modifica diversos aspectos de la Ley de Copropiedad para su mejora y aplicabilidad. Establece obligaciones y requisitos para la construcción de edificaciones en suelo colapsable. Declara de utilidad pública la protección de la población y de las familias en los casos de viviendas irreparables o inhabitables por efecto de socavones. Define los términos de socavón, hundimiento de suelo y suelo colapsable. En esos términos, los clasifica por socavones por disolución, subsidencia, colapso y acción antrópica. Establece que la condición de suelo colapsable será determinada por estudios de laboratorio y de mecánicas de suelo que la norma especifique. Se tomará especial atención a los suelos con alta concentración de sales solubles, limosos u otros. Establece que las empresas sanitarias deberán presentar anualmente un programa de mantención y reposición de las redes públicas de agua potable y alcantarillado al objeto de prever el colapso del suelo. Este programa se mostrará a las instituciones fiscalizadoras respectivas, al objeto de coordinar las intervenciones en la infraestructura pública.
Establece regla de accesibilidad universal aplicable a proyectos inmobiliarios destinados a vivienda para personas mayores (boletín N°16.120-14)	Ingresado en julio de 2023 a la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados En discusión desde entonces.	Establece como obligación legal que todos los proyectos inmobiliarios de construcción de viviendas incorporen en su diseño y construcción criterios de accesibilidad universal destinados a los adultos mayores, tales como instalación de asideros o barras de seguridad.
Modifica la ley N° 17.635, para asegurar el cumplimiento de la obligación de habitar efectivamente las viviendas adquiridas mediante subsidio, correspondiente al (boletín N° 16.280-14.)	Ingresado en septiembre de 2023 a la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados En discusión desde entonces.	Establece los plazos de prohibición de celebrar actos y contratos sobre viviendas adquiridas construidas o adquiridas con la aplicación de subsidios habitacionales de programas del Minvu, los cuales podrán oscilar entre los diez a veinte años. Establece que las viviendas construidas o adquiridas con la aplicación de subsidios habitacionales de programas del Minvu, deberán ser habitadas personalmente por el beneficiario del subsidio y/o su núcleo familiar declarado al momento de su postulación, a lo menos durante diez años contados desde su tradición o entrega material, si ésta última fuese anterior, o no darle un uso principalmente habitacional.
Modifica el texto refundido, coordinado y sistematizado del Título I de la ley N° 16.282, para eximir de requisitos la reconstrucción de viviendas en zonas afectadas por sismos o catástrofes (boletín N° 16.642-14.)	Ingresado en marzo de 2024 a la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados En discusión desde entonces.	Exime de los requisitos de saneamiento de títulos de dominio, conexión a agua potable y alcantarillado, y otros requisitos con el objeto de facilitar la reconstrucción de viviendas siniestradas.
Modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones en materia de plazos y sanciones por incumplimiento (boletín 15534-14).	Aprobado en la Cámara de Diputados en noviembre de 2023 En discusión en la Comisión de Vivienda del Senado.	Simplifica los procedimientos administrativos de construcción que contemplan al anteproyecto 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 a partir de información del Minvu.

4. Reflexiones y recomendaciones

A dos años del PEH y luego de seis reportes de seguimiento, creemos pertinente realizar algunas reflexiones y recomendaciones sobre el diseño, contexto y avance del PEH, y los desafíos futuros que conlleva.

4.1. Emergencia habitacional

El PEH ha traducido y canalizado parte de la presión generada por la urgencia social de la crisis habitacional en una urgencia institucional. Esto ha permitido al poder ejecutivo ordenar sus recursos y llevar a cabo cambios para responder a dicha crisis. Así, el PEH se fundamenta en una proyección de la demanda habitacional de 643 mil hogares hacia el futuro, y asume que en cuatro años responderá a un 40% de dicha magnitud (260 mil viviendas). Por tanto, precisar la magnitud y las características de la demanda social por vivienda que se busca resolver, es un factor crucial para la elaboración del plan.

¿Es esta la magnitud de la demanda actual que requiere ayuda del Estado para acceder a la vivienda? ¿Cuál es la tasa de crecimiento de dicha demanda en los años en que se está ejecutando el PEH? ¿Toda esta demanda requiere de soluciones de vivienda nueva?

Nuestras estimaciones desde Déficit Cero nos permiten observar que **tanto la magnitud de esta demanda, como los flujos de creación de nueva demanda anual, así como la diversidad en materia de preferencias y condiciones de dicha demanda, no fueron bien identificados en el diseño original del PEH**. Por esta razón, difícilmente el plan por sí solo será capaz de cambiar la tendencia de la crisis habitacional o afectar estructuralmente su magnitud. Sin embargo, esto no quiere decir que el PEH carezca de sentido, ya que puede tener y ha tenido un valor relevante a la hora de impulsar nuevas vías para responder a la crisis. Estas vías, aunque incipientes en la actualidad, serán más relevantes en el futuro; ahí encontramos el arriendo, la industrialización, la microdensificación y la gestión de suelo, entre otras líneas que se han impulsado.

Sugerimos observar el estudio “Demanda social por vivienda” elaborado junto al IEUT de la Pontificia Universidad Católica. Este estudio busca diferenciar la demanda y resaltar la relevancia que tienen en la crisis habitacional grupos como los hogares unipersonales, los sectores medios o la cantidad de viviendas que necesitan mejoramiento. Todo esto invita a diseñar soluciones específicas para dichos sectores que podrían ser más ágiles y menos costosas que las herramientas actuales.

4.2. La meta de las 260 mil viviendas

Es necesario reflexionar sobre el diseño de las metas del PEH, oficializadas en 260 mil viviendas terminadas durante el período de gobierno, empalmando con el programa de gobierno propuesto por el presidente Gabriel Boric. Aunque esta meta es concreta y fácil de comunicar, puede no ser el mejor indicador sobre la producción de viviendas durante un gobierno. Dado que los programas habitacionales atraviesan diversas etapas que pueden demorar varios años, una parte significativa de las viviendas terminadas durante un gobierno son gestionadas e iniciadas en el anterior. Al inicio de este período gubernamental (marzo 2022) ya existían más de 124 mil viviendas en ejecución, superando incluso aquellas terminadas durante los primeros dos años del PEH (casi 110 mil). Incluso, buena parte de las viviendas iniciadas en este gobierno serán terminadas en el próximo.

Por lo tanto, **consideramos que existen otros indicadores que reflejan de mejor forma la capacidad y gestión habitacional, como las viviendas iniciadas durante todo el período, el flujo de viviendas terminadas año a año, las viviendas en ejecución anuales o al final del período o el total de hogares en proceso de conseguir una solución habitacional durante un plazo de años.** Dado que la ley N°21.450 que da origen al PEH no mandata una fórmula específica respecto de una meta como viviendas terminadas, esta sugerencia es plausible.

En síntesis, todas las expectativas están centradas en el cumplimiento de un objetivo que, en gran medida, no depende de la gestión del actual gobierno. Esto podría desenfocar al Minvu de lo realmente importante: encaminar la demanda habitacional a una solución adecuada en el corto y mediano plazo. Es decir, establecer metas que asuman el desafío habitacional como un problema de Estado y no de cuatro años. Por lo tanto, **más allá de si el PEH logra las 260 mil viviendas para marzo de 2026, sería más prudente evaluarlo por su capacidad para generar los cambios necesarios que permitan alcanzar una tasa de producción de soluciones habitacionales anuales capaz de quebrar la tendencia al distanciamiento entre la oferta de vivienda social y la demanda social por vivienda en Chile, volviendo a alinearlas y reduciendo así el déficit habitacional.**

4.3. Contexto adverso y ritmo anual bajo la meta

Es importante reconocer el difícil contexto que el Minvu ha debido enfrentar durante la ejecución del PEH. Por una parte, las condiciones económicas y del sector de la construcción en los últimos dos años han sido de las más difíciles de las últimas décadas, con estancamiento económico, inflación, alza de tasas de créditos y aumento en los costos de construcción, entre otros factores. Una parte importante de la gestión se ha centrado en abordar la paralización de proyectos (como evitar el desistimiento de los DS 19), la quiebra de las constructoras y ajustar los programas habitacionales. Además, la crisis del Caso Convenios ha obligado a reorganizar las prioridades del ministerio y ha implicado un desgaste del capital político esencial para impulsar cambios más disruptivos.

En este contexto, debemos reconocer que el total de viviendas terminadas, iniciadas y en ejecución a dos años de gobierno no empalma con las expectativas generadas a raíz de un plan de emergencia habitacional como prioridad gubernamental. Al ritmo actual de finalización de viviendas, llegaremos a 220 mil unidades al término del PEH. Las viviendas iniciadas anuales (53 mil) son inferiores a la meta anualizada del PEH (65 mil), lo que significa que, sin cambios que aceleren los procesos de forma más drástica y fórmulas que apelen a la innovación de la política habitacional, no hay posibilidad de mantener el ritmo de finalización en los próximos años. A marzo de 2024, existen 4 mil viviendas menos en ejecución que al inicio del PEH.

4.4. Metas regionales y por programas

Un gran acierto de diseño por parte del PEH fue el establecimiento de metas territoriales de acuerdo con la demanda habitacional proyectada, lo que mandató a aumentar la producción donde la oferta era mucho menor a la demanda (como en el norte del país), y convocar a actores locales en función de desafíos comunes. Esto implicaba un aumento significativo respecto al ritmo de producción histórico en aquellas regiones que presentaban menor nivel de producción en años anteriores, sin embargo, esta situación no se ha dado. Una hipótesis es que los aumentos presupuestarios de subsidios no se corresponden con un fortalecimiento equivalente de los Serviu y Seremis de esas regiones. Por lo tanto, es evidente que el Minvu ya está abordando esta situación al segundo año de gobierno, dado que aumentó la producción de viviendas en las regiones más avanzadas por sobre las metas del PEH, con el objetivo de cumplir con la meta nacional.

Una situación equivalente ocurre respecto a las metas diferenciadas por programas. El PEH se propuso aumentar significativamente la producción de viviendas DS N°49 (136 mil en total, lo que implicaba iniciar y terminar 91 mil viviendas durante el presente gobierno, adicionales a las 45 mil en ejecución que venían del gobierno anterior), un objetivo que iba directamente orientado a dar solución a los hogares más vulnerables. Luego de dos años, todavía quedan 43 mil viviendas DS N°49 sin iniciar y solo hay 9 mil viviendas en ejecución adicionales respecto al inicio del PEH. Esto no sorprende considerando los enormes tiempos de ejecución que tiene el DS49 en sus distintas etapas.

Aunque no es objeto de este informe, es importante destacar que las líneas programáticas derivadas del DS N°49, como el arriendo justo, pequeños condominios o la urbanización de campamentos, han mostrado un avance escaso. Es probable que se necesite un reajuste de las metas para fortalecer programas como el DS N°19 (proyectos de integración social) o el DS01 (subsidio para sectores medios), los cuales tienden a tener tiempos de producción más rápidos que el DS N°49 y podrían contribuir a alcanzar la meta nacional en los próximos años.

En este sentido, **sugerimos fortalecer el mecanismo de “edificación directa”, el cual busca disminuir los tiempos de ejecución de los proyectos DS N°49, particularmente en conurbaciones con una alta demanda social por vivienda.** Este mecanismo, que ha sido utilizado para responder rápidamente con soluciones habitacionales ante escenarios de catástrofes, y que también ha sido probado en el marco del PEH, permite avanzar en paralelo los procesos de construcción y organización de la demanda.

4.5. Agenda legislativa

Como hemos mencionado a lo largo del reporte, el PEH surgió de un acuerdo transversal en el parlamento bajo la aprobación de la ley N°21.450 en el año 2021. En línea con este origen, el PEH ha otorgado un marco general para impulsar la tramitación de diversas leyes en el Congreso que abordan temas habitacionales. Entre estas iniciativas, destaca la ley 21.558, aprobada el 2023, que favorece la construcción de vivienda industrializada, promueve las donaciones de suelo para el programa empresa- trabajadores, impulsa los pequeños condominios y mejora la eficiencia de procesos, entre otras medidas. Asimismo, se encuentra en discusión y esperamos su pronta aprobación un proyecto de ley destinado a agilizar la Ley General de Urbanismo y Construcciones en cuanto a plazos y sanciones por incumplimiento, lo que agilizaría permisos en la DOM y, por ende, reduciría los tiempos de construcción de vivienda social. Por último, la penúltima semana de abril se presentó un proyecto de ley para agilizar procesos de reconstrucción a propósito de los incendios de febrero de 2024 en Valparaíso, el cual busca establecer herramientas normativas para este y futuros procesos de reconstrucción.

Este músculo a nivel legislativo en torno a la vivienda y temas urbanos ha sido uno de los puntos fuertes impulsados por el gobierno, amparado en el PEH y el consenso de urgencia que implica la crisis de vivienda. Considerando esta capacidad, en el comienzo de este segundo tiempo es pertinente empezar a producir una conversación legislativa sobre la continuidad del PEH. Tomando en cuenta las lecciones aprendidas y los avances alcanzados durante este periodo, se podría elaborar una ley de vivienda o de desarrollo urbano-habitacional, o bien trabajar distintos cambios legislativos, que permitan modificar puntos claves tales como la actualización y agilización de planes reguladores comunales, el impulso para la oferta de arriendo asequible, normativas de densidad en torno a troncales de transporte, acceso a infraestructura y suelo habilitado, entre otros factores estratégicos para impulsar la oferta.

4.6. Gestión del suelo

Durante este período, se ha establecido una estructura institucional sólida para la gestión del suelo con fines de vivienda social. Esta estructura se ha apoyado en una estrategia regional que ha consistido en realizar diagnósticos y priorizar comunas con mayor demanda habitacional. Gracias a la firma de convenios entre distintas entidades estatales que disponen de terrenos, la canalización y priorización de recursos con estos fines, y las atribuciones en la materia que ha permitido la ley de integración social y urbana, el avance en adquisición de suelo ha sido efectivo y, como resultado, en poco tiempo desde el inicio del PEH, se ha logrado contar con casi la totalidad de las hectáreas necesarias para alcanzar las viviendas asociadas a la meta del plan. Es crucial que esta capacidad que el Ministerio ha ido construyendo perdure en el tiempo, más allá de los distintos gobiernos, y que se perfeccionen cada vez más los protocolos y políticas de adquisición y destino de los suelos con tal de disminuir la discrecionalidad y garantizar reglas parejas ante un elemento tan esencial para el desarrollo de proyectos habitacionales como el suelo disponible.

Como recomendación, se sugiere que la adquisición de suelo se planifique más allá del corto plazo asociado a la meta de las 260 mil viviendas, permitiendo su vinculación con procesos de planificación e inversión estatal que se proyectan a un mediano y largo plazo, sobre todo en materia de transporte, infraestructura y servicios, permitiendo que la gestión sea, además de operativa, estratégica. Esto cobra mayor relevancia ante planteamientos de inversiones públicas de alta envergadura para esta década como líneas de trenes, ampliaciones de metro e inversiones portuarias o industriales que pueden modificar completamente el futuro de una comuna o una ciudad.

El desarrollo de la infraestructura, de la industria, de los servicios urbanos y los proyectos habitacionales deberían planificarse integradamente desde el Estado, permitiendo la sinergia entre estas dimensiones y garantizando que cada vivienda cuente con la infraestructura, servicios y oportunidades correspondientes.

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
contacto@deficitcero.cl

