



PRIMER REPORTE DÉFICIT CERO 2022

Contexto y desempeño de la política
habitacional del país
Primer trimestre 2022



ÍNDICE

Primer Reporte Déficit Cero ¹

Sobre el reporte.....	<i>p.3</i>
Resumen.....	<i>p.4</i>
1 Contexto Macro.....	<i>p.5</i>
1.1 Economía	<i>p.5</i>
1.2 Construcción	<i>p.7</i>
2 Monitor Habitacional.....	<i>p.9</i>
2.1 Llamados	<i>p.9</i>
2.2 Subsidios otorgados	<i>p.11</i>
2.3 Inicio y ejecución de viviendas	<i>p.12</i>
2.4 Subsidios pagados	<i>p.13</i>
3 Noticias.....	<i>p.14</i>
3.1 Anuncios	<i>p.14</i>
3.2 Seguimiento legislativo	<i>p.16</i>
4 Glosario.....	<i>p.18</i>

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

Resumen

El contexto económico es desfavorable para el sector construcción y la política habitacional: desaceleración económica, alta inflación, alzas en las tasas de créditos hipotecarios y costos de construcción son factores que inciden fuertemente en ello. Por otra parte, existe un aumento de los precios derivados del quiebre de stock de materiales de construcción, así como un incremento en los costos de la mano de obra.

Se observa, también, una tendencia a la baja en la autorización de permisos de edificación de viviendas, la actividad de la construcción y la confianza del sector empresarial. Con todo, existen algunas recientes tendencias alentadoras: en los últimos meses se detuvo el alza de la tasa de interés de la vivienda y aumentaron las operaciones de los créditos hipotecarios.

Los programas habitacionales estatales presentan un stock significativo de viviendas sin iniciar o en ejecución que podrán materializarse en soluciones habitacionales en el mediano plazo. Adicionalmente, existe un número importante de viviendas del Programa de Integración Social y Territorial (D.S. 19) que fueron renunciadas por parte de las entidades desarrolladoras debido al empeoramiento del contexto económico. En ese marco, las modificaciones al llamado del D.S. 19 realizadas por el gobierno podrían revertir ese desistimiento y favorecer una mayor oferta habitacional en los próximos años.

El primer trimestre del año muestra que se ha otorgado el 11% de los subsidios disponibles para atender el déficit habitacional cuantitativo durante 2022, que se iniciaron 3.857 viviendas de los programas D.S. 49, D.S. 19 y D.S. 10 y que hubo una mejora en la aplicación de los subsidios de arriendo y en la adquisición de vivienda construida.

El hito legislativo para destacar es la reciente promulgación de la Ley N°21.450, de integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional. Esta nueva normativa entrega herramientas al Estado para abordar el problema habitacional: adquisición de suelo bien localizado, incentivos y obligaciones en integración social en los instrumentos de planificación territorial y mandata al Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) a presentar durante el primer semestre de 2022 un plan de emergencia habitacional, con metas y objetivos para los próximos años.

1. Contexto macro

1.1 Economía

La actividad económica general tiene una sostenida desaceleración desde junio de 2021. Aunque la variación interanual del Índice Mensual de Actividad Económica (Imacec) de abril es de 6,9%, este indicador viene cayendo sostenidamente (Gráfico 1) y el Banco Central estima que lo seguirá haciendo. En paralelo, tanto a nivel mundial como en Chile, se observa un alza en la inflación. La variación mensual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) de abril fue de 1,2%, alcanzando una inflación anual de 11,5% (Gráfico 2).

Gráfico 1: Variación Imacec a marzo de 2022 / Gráfico 2: Variación mensual IPC



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

Como se describirá posteriormente, tanto la desaceleración económica como el alza inflacionaria impacta en diversas dimensiones asociadas a la producción de vivienda, con un primer efecto asociado al mercado crediticio. El principal mecanismo que se utiliza en Chile para enfrentar la inflación es la fijación de la Tasa de Política Monetaria (TPM) por parte del Banco Central, tasa que ha sido incrementada progresivamente en los últimos meses, siendo fijada el 7 de junio pasado en 9%, su mayor nivel desde que se nominalizó en 2001. Esta alza sostenida de la TPM, junto a los retiros de los fondos de pensiones, han tenido un impacto en las tasas de interés de créditos hipotecarios, las que crecieron significativamente desde marzo de 2021, encareciendo las deudas en las transacciones de vivienda y, junto con ello, dificultando su acceso. Sin embargo, este aumento se ha detenido recientemente, presentando entre marzo y mayo una leve baja, desde 4,45% a 4,35% (Gráfico 3). Con todo, el escenario actual presenta tasas muy por sobre las que se presentaban en octubre de 2019, cuando alcanzaban a 1,99%. No obstante, el número de operaciones de créditos hipotecarios de marzo presentó un alza de 21% respecto al mes anterior (Gráfico 4).

Gráfico 3 (izquierda): Tasa de Interés Vivienda (UF)

Gráfico 4 (derecha): Variación de operaciones créditos hipotecarios no endosables y endosables.



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

La desaceleración económica también afecta la recuperación del empleo. Luego de un peak de desempleo alcanzado entre mayo y julio de 2020, este ha disminuido sostenidamente (Gráfico 5), aunque, en los últimos meses se ha generado un leve aumento: el desempleo nacional pasó de 7,2% entre octubre y diciembre de 2021 a un 7,7% registrado en el trimestre de febrero a abril de 2022. Por su parte, el número de ocupados en el sector construcción también se ha reducido, desde los 802.406 ocupados entre noviembre de 2021 y enero de 2022 a 768.524 entre febrero y abril de este año. Por último, la distribución del empleo del sector construcción entre mujeres y hombres permanece bastante estable en el tiempo, alcanzando las mujeres una cifra cercana al 8%, en promedio, de los ocupados del sector (Gráfico 6).

Gráfico 5 (iz.): Tasa de Desocupación Nacional y Número de Ocupados sector Construcción

Gráfico 6 (de.): Participación por género del número de ocupados en el sector construcción.



Fuente: elaboración propia a partir de información del INE.

1.2 Construcción

La actividad del sector construcción es central para la política habitacional, en cuanto establece las condiciones para la generación de oferta y la construcción de viviendas. En primer lugar, se observa una tendencia a la baja en la autorización de permisos de edificación de viviendas (Gráfico 7), pues considerando una media móvil anual, los valores alcanzados en mayo de 2022 evidencian un peor ritmo de construcción respecto a septiembre de 2021, aunque superior al de comienzos del mismo año. Así, el número de viviendas autorizadas en abril-mayo alcanzó las 10.420, cifra por debajo del promedio de los últimos 12 meses.

La baja de los permisos de edificación de vivienda también se refleja en la actividad de la construcción. El IMACON —Indicador Mensual de Actividad de la Construcción—, elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) evidenció un repunte postpandemia hasta alcanzar un alza de 26% mensual en julio de 2021, pero que desde entonces ha venido a la baja, llegando a menos 8,4% en marzo de 2022.

Gráfico 7 (iz.): Viviendas autorizadas con permisos de edificación

Gráfico 8 (de.): Indicador Mensual de Actividad de la Construcción y variación mensual.

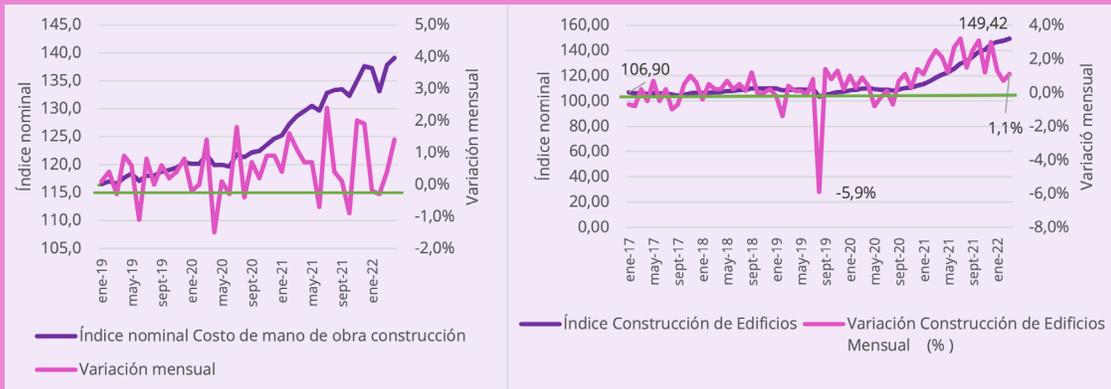


Fuente: elaboración propia a partir de información del INE y la CChC.

Esta disminución del ritmo de construcción de viviendas se puede explicar parcialmente por el alza de costos derivado por la presión inflacionaria. Sin embargo, también se deben considerar otros factores. En primer lugar, se encuentran los costos de mano de obra, ya que desde el año 2019 se presenta una tendencia general al alza del índice nominal (Gráfico 9). Luego, se percibe el alza de costos asociado al quiebre de stock de materiales de construcción por shocks en la oferta y la demanda. El Índice de Costo de Materiales de Construcción de Edificios muestra que desde agosto de 2020 existen variaciones positivas y que en abril de 2022 este alcanzó un alza de 2,9% (Gráfico 10).

Gráfico 9 (iz): Índice y Variación Nominal del Costo de la Mano de Obra para Sector Construcción

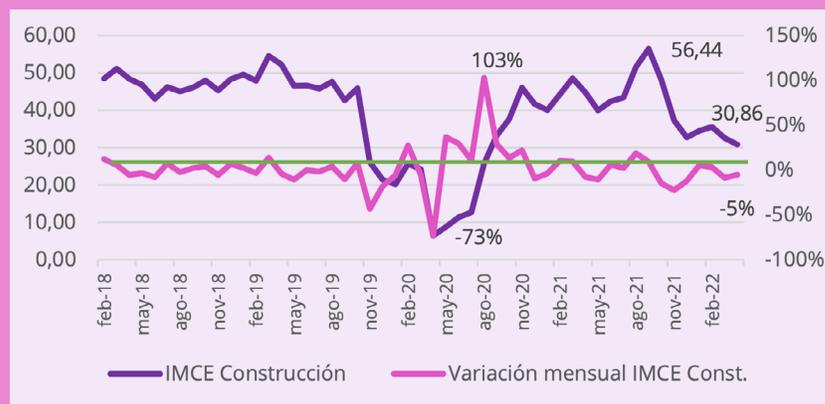
Gráfico 10 (de.): Índice y Variación Nominal del Índice de Costo de Construcción de Edificios.



Fuente: elaboración propia a partir de información del INE.

La disminución en los permisos de edificación de vivienda y de la actividad de la construcción, junto con el alza de costos, también ha impactado la confianza del sector. El IMCE —Indicador Mensual de Confianza Empresarial del sector construcción—, elaborado por el Instituto Chileno de Administración Racional de Empresas (ICARE), muestra una caída de la confianza desde septiembre de 2021, luego de un importante crecimiento posterior a los momentos más críticos de la pandemia (Gráfico 11).

Gráfico 11: Índice Mensual de Confianza Empresarial sector Construcción y variación mensual.



Fuente: elaboración propia a partir de información de ICARE.

2. Monitor habitacional

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



El primer paso es la publicación de un llamado, momento en que se abre la convocatoria para participar en los distintos programas habitacionales y a la que se debe postular para poder participar. Posteriormente viene la selección de beneficiarios, etapa en que se otorgan los subsidios para todas las modalidades. En caso de ser 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 para el año 2022, 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 2022.



Programa	Llamado	Estatus	Cierres	Condiciones	Comentario
D.S. 49	CNT² Zonas Centrales Postulación colectiva	Abierto	05.05.2022 25.08.2022 15.12.2022	Desde la Región de Coquimbo a Los Lagos, sin considerar la Región Metropolitana y las comunas de Viña del Mar, Valparaíso, Concepción y Talcahuano.	Primer cierre ocurrió el 5 de mayo. Se está a la espera de resolución de selección.
	CNT Zonas Metropolitanas Postulación colectiva	Abierto	05.05.2022 25.08.2022 15.12.2022	Región Metropolitana, comunas de Viña del Mar, Valparaíso, Concepción y Talcahuano.	Primer cierre ocurrió el 5 de mayo. Se está a la espera de resolución de selección.
	CNT Zonas Extremas Postulación colectiva	Abierto	05.05.2022 25.08.2022 15.12.2022	Regiones de Arica y Parícuta, Tarapacá, Antofagasta, Atacama, Aysén y Magallanes.	Primer cierre ocurrió el 5 de mayo. Se está a la espera de resolución de selección.
	CNT Campamentos Postulación colectiva	Abierto	07.03.2022 05.05.2022 25.08.2022 15.12.2022	Para personas que formen parte del registro de familias del Programa de Asentamientos Precarios del Minvu a nivel nacional (al menos el 25% de los postulantes).	Primer cierre ocurrió el 7 de marzo y el segundo el 5 de mayo. Se está a la espera de ambas resoluciones de selección.
	Micro Radicación Postulación individual y colectiva	Abierto	05.05.2022 25.08.2022 15.12.2022	Llamado que contempla todas las regiones y que involucra proyectos en modalidad de Construcción en Sitio Propio, Pequeños Condominios, Densificación Predial y Autoconstrucción Asistida.	Primer cierre ocurrió el 5 de mayo. Se está a la espera de resolución de selección.
	Adquisición de Terrenos y CNT (glosa 12) Postulación colectiva	Abierto	02.06.2022 02.08.2022 03.11.2022	Llamado en comunas y territorios específicos que busca que postulantes con subsidio y ahorro especial puedan adquirir terrenos bien localizados previo al desarrollo de un proyecto.	Llamado, publicado recientemente, que incorpora territorios de 12 capitales regionales y otras comunas con alto déficit habitacional.
	Individual de campamentos Postulación individual	Cerrado		Condiciones aún no son conocidas	Según Circular N° 2, tiene su primer cierre la cuarta semana de mayo.
	Individual Regular Postulación individual	Cerrado		Condiciones aún no son conocidas	Según Circular N° 2, se publica la tercera semana de agosto y cierra la semana siguiente.
D.S. 01	Primer llamado nacional Sectores Medios	Cerrado	29.04.2022	Llamado nacional para modalidades de adquisición de vivienda, construcción en sitio propio y densificación predial. Para los tramos 1, 2 y 3 de sectores medios	Cierre ocurrió el 29 de abril. Se está a la espera de resolución de selección.
	Segundo llamado nacional Sectores medios	Cerrado		Condiciones aún no son conocidas	Según Circular N° 2, se publica la tercera semana de octubre y cierra la semana siguiente.
D.S. 19	Llamado especial nacional Entidades desarrolladoras	Abierto	01.08.2022	Llama a Entidades Desarrolladoras a presentar proyectos habitacionales en todas las regiones del país. Mínimo de 25% de los cupos para familias vulnerables.	Nuevas condiciones con mayores precios máximos para sectores vulnerables y medios se homologan para todo el país.
D.S. 52	Llamado arriendo regular Postulación individual	Abierto	25.07.2022 Selecciones en mayo y julio	Postulación individual para todas las regiones del país. Se puede postular a través de www.minvu.cl y considera subsidios para 6.500 familias.	Llamado abierto desde el 5 de abril. Debiera presentar selección durante el mes de mayo.
	Llamado arriendo Adultos Mayores Postulación individual	Cerrado		Condiciones aún no son conocidas	Según Circular N° 2 abre la tercera semana de agosto y cierra la cuarta de septiembre.
	Llamado arriendo Sectores Medios Postulación individual	Cerrado		Condiciones aún no son conocidas	Según Circular N° 2, abre la primera semana de octubre y cierra la cuarta de noviembre.
D.S. 10	Llamado Regular Postulación colectiva e individual	Cerrado		Condiciones aún no son conocidas. Según Circular N° 2, contempla a todas las regiones menos La Araucanía.	Según Circular N°2, contempla un cierre la cuarta semana de septiembre.
	Llamado Especial La Araucanía Postulación colectiva e individual	Cerrado		Condiciones aún no son conocidas.	Según Circular N° 2, contemplaba un cierre la segunda semana de mayo.

Fuente: elaboración propia a partir de información del Minvu.

² Construcción en nuevos terrenos

2.2 Subsidios otorgados

De acuerdo con la planificación del Minvu, los subsidios disponibles para atender el déficit habitacional cuantitativo durante 2022 contemplan un total de 84.813.923 Unidades de Fomento (UF), equivalentes a 107.607 unidades de subsidios. Estos se agrupan en los siguientes programas:

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

En el Gráfico 12 se presentan los subsidios disponibles y asignados por programa habitacional para el primer trimestre de 2022. Se observa que para este periodo se habían otorgado 12.494 unidades del D.S. 49, correspondientes al 12% de los subsidios disponibles de ese programa. Respecto a los otros programas, aún el Minvu no ha publicado sus selecciones. Sin embargo, próximamente se debieran publicar los resultados del llamado del D.S. 01, realizado entre el 19 y 29 de abril, junto con el llamado D.S. 52, con cierre en el mes de julio, así como los cierres de principios de mayo del programa D.S. 49.

Respecto a los subsidios ya otorgados del D.S. 49, estos fueron entregados en el marco de distintos llamados, dentro de ellos (i) 1.509 unidades en el marco del Programa de Campamentos; (ii) 222 subsidios en el llamado de Micro Radicación; (iii) 2.119 subsidios para llamado de Adquisición de Suelo y Construcción, y (iv) 7.592 en tres llamados de Construcción en Nuevos Terrenos, tanto de la Región Metropolitana como de zonas centrales y zonas extremas. La distribución territorial de estos subsidios otorgados se puede observar en el Gráfico 13, apreciándose que parte importante fueron a dar solución a familias de las regiones Metropolitana, de Los Lagos, La Araucanía y el Maule. En tanto, en las regiones de Arica y Parinacota y de Aysén no se otorgó ningún subsidio en estos llamados.

Gráfico 12 (iz.): Subsidios otorgados por programa / Gráfico 13 (de.): Distribución regional de subsidios disponibles el 2022 para atender al déficit cuantitativo, primer trimestre.



Fuente: elaboración propia a partir de información del Minvu.

2.3 Inicio y ejecución de viviendas

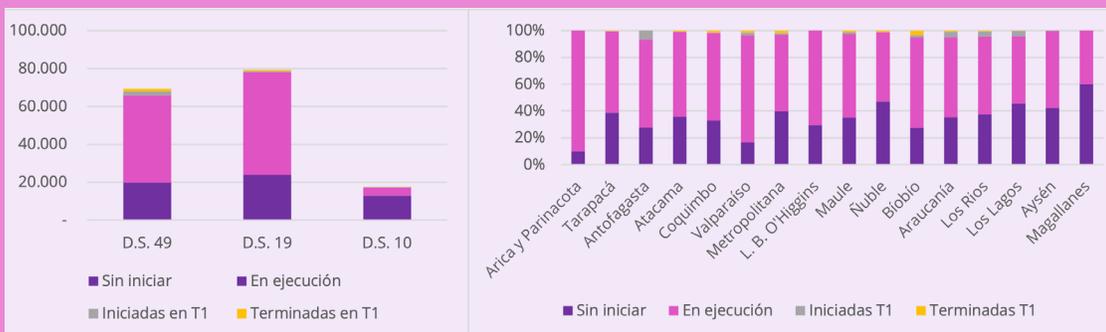
Respecto a la construcción de viviendas, su estado de avance se puede clasificar en:

- 1. Viviendas sin inicio:** aquellos proyectos que cuentan con financiamiento a través de los subsidios pero que los desarrolladores y empresas constructoras no han iniciado su construcción.
- 2. Viviendas en ejecución:** aquellas que iniciaron su construcción.
- 3. Viviendas terminadas:** aquellas que terminaron su construcción.

En el Gráfico 14 se presenta el stock de viviendas, en cada una de sus etapas, para los programas habitacionales asociados a la construcción. Se observa que existen números significativos de viviendas sin iniciar, las que están aún en proceso y deberían habilitarse en los próximos meses, lo que sería una buena noticia para las soluciones habitacionales futuras. Sin embargo, preocupa el volumen de stock de viviendas en ejecución, considerando que muy pocas de ellas (2.229) lograron terminar su construcción durante el primer trimestre de este año. Este dato es particularmente relevante para el D.S 19, cuyos desarrolladores han tenido serias dificultades para iniciar y terminar las viviendas asignadas, ante el alza de los costos descrita en la sección anterior. Ante esta situación, el gobierno ha tomado algunas medidas que se describirán posteriormente en la sección de anuncios.

Gráfico 14 (iz.): Estado de avance de construcción de las viviendas según programa habitacional

Gráfico 15 (de.): Estado de avance de construcción de las viviendas según región



Fuente: elaboración propia a partir de información del Minvu.

Al realizar el análisis a nivel regional (gráfico 15), observamos que la proporción de viviendas iniciadas y terminadas el primer trimestre de 2022 es considerablemente bajo respecto a la totalidad de viviendas ya iniciadas o que aún no inician. Respecto a las viviendas no iniciadas, es preocupante la situación de las regiones del Ñuble, Los Lagos, Aysén y Magallanes que cuentan con proyectos con recursos para poder ejecutar las viviendas, pero no han logrado iniciar las obras. Sin ir más lejos, en Magallanes la primera etapa de ejecución de las viviendas supera el 50%.

2.4 Subsidios pagados

Finalmente, respecto a los hogares beneficiarios de subsidios que están en proceso de aplicación de estos, tanto de adquisición como de arriendo, se advierte que se han comportado de diferente forma durante los primeros tres meses del año. En primer lugar, se debe mencionar que durante el primer trimestre de 2022 se pagaron 3.101 subsidios de adquisición, de los cuales, el 15% corresponde a beneficiarios del D.S. 49 y el 85% restante a beneficiarios del D.S. 01. El grueso de los pagos de dichos subsidios ocurrió en el mes de febrero, completando un 44%, correspondiente a 1.356 subsidios pagados.

En el Gráfico 16 se presenta la distribución regional de subsidios pagados durante el primer trimestre, observándose que el 27% de ellos se concentra en la Región Metropolitana, seguida por las regiones del Biobío (12%) y de Valparaíso (11%). La región con menor aplicación de estos subsidios es Arica y Parinacota, que contempla tan solo ocho unidades.

Finalmente, respecto al número de familias que aplica el subsidio de arriendo, se aprecia que estas han aumentado en 663 unidades durante los primeros tres meses del año. La distribución regional de aplicación de este beneficio es diferente a la de adquisición (ver Gráfico 17) siendo la región con mayor aplicación la de Biobío, donde 3.136 familias utilizan el beneficio, correspondiendo a un 16% del total de aplicantes a marzo de 2022. Le siguen las regiones Metropolitana, de Valparaíso y de La Araucanía, que concentran un porcentaje relevante de familias que logran aplicar este subsidio.

Gráfico 16 (iz.): Distribución de subsidios pagados D.S. 49 y D.S. 01 primer trimestre 2022

Gráfico 17 (de.): Número de familias aplicando el subsidio de arriendo D.S. 52 a marzo 2022.



Fuente: elaboración propia a partir de información del Mirvu.

3. Noticias

3.1 Anuncios

A continuación, se presentan los principales anuncios en materia de política habitacional que se han presentado durante lo que va del año 2022.

i. Llamado "Glosa 12"

Mediante Resolución Exenta N° 504, del 13 de abril de 2022, y sus modificaciones, el Minvu publicó el llamado para adquisición de terrenos y desarrollo de proyectos de construcción en nuevos terrenos, conocido popularmente como "Glosa 12" —a raíz de la glosa que, en los años 2020, 2021 y 2022, permitió realizar esta metodología de llamados—. La relevancia de este anuncio radica en la ampliación del universo de comunas³ en las que se puede postular mediante este programa, cuyo propósito es que comités de vivienda puedan adquirir terrenos bien localizados, con subsidios y ahorros especiales previo al desarrollo de un proyecto de construcción. La resolución define los polígonos y territorios específicos de cada comuna en donde se podrá postular los proyectos, entendiendo que buscan la postulación de terrenos con buena localización.

ii. Modificaciones Llamado D.S. 19 y efecto retroactivo.

En principio, el Minvu había publicado dos llamados del Programa de Integración Social, D.S. 19. En primer lugar, un llamado especial para ciertas comunas⁴, publicado mediante Resolución Exenta N° 200, del 17 de febrero 2022, que contenía condiciones especiales respecto al monto del precio de la vivienda vulnerable, que se incrementaba en 100 UF y aumentaba el precio máximo de las viviendas del primer tramo de los sectores medios. Luego, se publicó un llamado nacional, mediante Resolución Exenta N° 404, de fecha del 17 de marzo de 2022, que contemplaba a todas las regiones menos las comunas del llamado especial (Resolución Exenta N° 200). En este último llamado, las condiciones de precios de vivienda se regían según lo establece el reglamento del programa D.S. 19.

Luego, el 11 de mayo, mediante Resolución Exenta N° 571, el Minvu derogó la Resolución Exenta N° 404 y modificó el llamado especial, incorporando a todas las regiones y generando nuevas condiciones para las comunas que estaban en el llamado regular.

³ Las comunas en las que las familias tendrán la posibilidad de postular son las siguientes: Arica, Iquique, Antofagasta, Copiapó, Valparaíso, Viña del Mar, Quilpué, Villa Alemana, Rancagua, Talca, Concepción, Talcahuano, Hualpén, San Pedro de la Paz, Coronel, Chiguayante, Temuco, Padre Las Casas, Valdivia, Osorno, Puerto Montt y las 32 comunas de la Provincia de Santiago, junto con Puente Alto y San Bernardo.

⁴ Las comunas del Gran Santiago, Iquique, Antofagasta, Valparaíso, Viña del Mar, San Antonio, Quilpué, La Ligua, Concepción, Hualpén, Talcahuano y Coyhaique.

En específico, entre otras modificaciones, se homologan las condiciones de los precios de viviendas vulnerables y los precios máximos de sectores medios, que varían según la comuna. También se estableció que las condiciones vigentes⁵ eran aplicables para proyectos seleccionados en llamados de los años 2019, 2020 y 2021, buscando poder enfrentar las dificultades asociadas a la pandemia de las empresas constructoras. Junto con lo anterior, a los proyectos seleccionados en los llamados 2020 y 2021 que hayan sido renunciados por parte de la entidad desarrolladora, se les autorizó su reevaluación con estas nuevas condiciones, permitiendo que las constructoras se retracten, con plazo hasta el 31 de mayo de 2022. Este documento menciona que los proyectos seleccionados que no han iniciado obras, tanto vigentes como los de aquellas entidades que se retracten de su renuncia y se acojan a las nuevas condiciones, tendrán que iniciar las obras hasta el 30 de noviembre de 2022. Además, no será posible que el precio de las viviendas de sectores medios sea aumentado si es que las familias ya cuentan con un compromiso pactado con la entidad desarrolladora.

iii. Lanzamiento BancoEstado crédito hipotecario tasa fija.

El Banco del Estado y el Minvu anunciaron una nueva oferta de créditos hipotecarios con tasas y valores más bajos a los de mercado, buscando facilitar el acceso de las familias. En específico, las condiciones propuestas son de una tasa de interés fija para cualquier monto de UF más 3,85% (según el Banco Central, el promedio está en 4,41%). El plazo otorgado es de 20 años, con un financiamiento de hasta el 80% del precio de la vivienda y presenta condiciones de flexibilidad para el pago, tales como seis meses de gracia y dos meses no consecutivos de no pago al año. Estas condiciones permanecerán vigentes hasta el 30 de junio de 2022.

iv. Discurso Presidencial.

El 1 de junio, el Presidente Gabriel Boric dio su primera cuenta pública, presentando distintos anuncios en materia de vivienda y ciudad. En primer lugar, fijó como meta la construcción de 260 mil viviendas durante su gobierno, 65 mil de las cuales iniciarían su construcción durante este año. Además, comunicó el aumento de oferta de viviendas en arriendo a un precio justo, cuyos mecanismos y detalles se espera se presenten en los próximos meses y presentó la política “Construyendo Barrios”, cuyo propósito es la urbanización integral de 300 campamentos, comprometiendo 580.000 millones de pesos para ello.

⁵ Las condiciones específicas se describen en la Resolución Exenta N° 200 y sus modificaciones en el resuelvo 14.1.

3.2 Seguimiento legislativo

En la Tabla 2 se presenta una síntesis de los proyectos de ley abordados durante el año 2022 que involucran materias de política habitacional. Destaca principalmente la aprobación, promulgación y publicación de la Ley N° 21.450, sobre la integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional, normativa que entrega nuevas herramientas para la política habitacional, tales como incentivos y obligaciones a los instrumentos de planificación territorial, facultades en la gestión y cambios en los usos de suelo y el fortalecimiento del Programa de Regeneración Urbana. Por otra parte, esta ley ordena al Minvu la elaboración, durante el primer semestre de 2022, de un Plan de Emergencia, que deberá considerar, a nivel comunal y regional, (i) información de demanda y déficit habitacional, y (ii) objetivos y metas.

Tabla 2: Proyectos de ley y leyes discutidos y aprobados durante 2022.

Proyecto de ley / Ley	Estado y avances	Contenido
<p>Que modifica diversos cuerpos normativos en materia de integración social y urbana (Boletín 12.288-14) Sobre la integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional (Ley N° 21.450).</p>	Publicada	<ul style="list-style-type: none"> - Obligaciones e incentivos para la planificación urbana: se establece que municipios y gobiernos regionales deberán promover la integración social, incluyendo al déficit habitacional como objetivo de la planificación urbana. Se generan herramientas de incentivos y resguardos. - Crea el concepto de vivienda de interés público. - Gestión y cambios de uso de suelo: habilita al Minvu en la compra de terrenos bien localizados o para la modificación de normas para acelerar la construcción de viviendas de interés público. - Fortalecimiento del Programa de Regeneración Urbana: implementación legal de los planes maestros de regeneración y reglamentación de las herramientas de los nuevos comités de regeneración urbana. - Plan de Emergencia Habitacional: obligación de parte del Minvu de la formulación de un plan durante el primer semestre de 2022.
<p>Modifica la Ley N° 20.234, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos (Boletines 12.756-14, 12.871-14, 12.872-14 y 12.899-14).</p>	Aprobada en el Congreso, enviada al Tribunal Constitucional en mayo de 2022.	<ul style="list-style-type: none"> - Regularización de la urbanización de los asentamientos precarios (agua potable, alcantarillado, electricidad, pavimentación, etc.). - Se pueden acoger a esta ley, entre otros: <ul style="list-style-type: none"> (i) Los campamentos que formen parte del catastro del año 2019 del Minvu, cuya estrategia sea de radicación. (ii) Los asentamientos irregulares emplazados en área urbana o de extensión urbana que determine el municipio (DOM o Asesor Urbano). Incluye aquellos casos en los que sobre un mismo asentamiento se hubieren aplicado diversas leyes especiales y sus respectivos planos no coincidan, u otros casos en los que no hubiere sido posible obtener la recepción definitiva debido a la superposición normativa o a la existencia de títulos de dominio sobre el espacio público, existente o proyectado. (iii) Los asentamientos en los que se hubiere constituido dominio sobre predios específicos mediante regularización por el Ministerio de Bienes Nacionales. (iv) Las poblaciones y loteos que hubieren sido de propiedad de los Servicios de Vivienda y Urbanización (Serviu), o de sus antecesores legales, en los que se hubiere transferido el dominio de sitios conforme a las disposiciones del D.L N° 2.833, de 1979.

<p>Que modifica el Decreto Ley N° 3.516, sobre división de predios rústicos. (Boletín 12757-01).</p>	<p>Primer informe comisión de vivienda del Senado (31 de mayo de 2022), pendiente de ser visto en Sala.</p>	<p>- Incorpora regulaciones a la subdivisión de predios rústicos y la formación de parcelas de agrado.</p>
<p>Que renueva el plazo dispuesto en la Ley N° 20.324, que regulariza la construcción de bienes raíces urbanos sin recepción definitiva destinados a equipamiento de deporte y salud (Boletín 14929-14).</p>	<p>Pasa a Comisión de Vivienda del Senado, sin citaciones por parte de la comisión.</p>	<p>- Renovación del plazo para que los organismos del Estado y las organizaciones comunitarias y deportivas que sean propietarios de bienes y que hayan construido con o sin permiso de edificación y no cuenten con recepción definitiva para regularizar su situación de acuerdo con las normas de edificación y a un proceso simplificado.</p>
<p>Que Modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el Código Sanitario para incorporar el principio precautorio y la participación ciudadana en las decisiones de autoridades administrativas facultadas para disponer el retiro de industrias y similares que causen daños y/o molestias a la población (Boletín N° 14683-14).</p>	<p>Pasa a comisiones de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales. Se solicitó que luego pasara a la Comisión de Medio Ambiente, pero fue rechazado.</p>	<p>- Regulariza y precisa el traslado de industrias congeladas que causen daños y molestias en la población, incorporando principios, procedimiento y participación ciudadana.</p>
<p>Proyecto de ley que modifica el Código Penal para castigar con penas privativas de libertad el delito de usurpación, ampliar el período de flagrancia y facilitar la detención de los ocupantes, en la forma que se indica (Boletines refundidos números 14.015-25 y 13.657-07).</p>	<p>Primer trámite legislativo, en Comisión de Seguridad Pública, que debe emitir un nuevo informe. Periodo de indicaciones: junio de 2022.</p>	<p>- Para castigar con penas privativas de libertad el delito de usurpación, amplía el período de flagrancia y facilita la detención de los ocupantes, en la forma que se indica. Este proyecto presenta tres hipótesis que se dan en su contexto, las cuales aún se encuentran en discusión:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Problemas en la macrozona sur. - Tomas ilegales de terrenos por extrema necesidad. - Loteos brujos.

4. Glosario

4.1 Contexto macro

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

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

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

Operaciones de créditos hipotecarios: Estimadas por el Banco Central, corresponden 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 que, por el momento, están cesantes. Esto respecto al total de la fuerza laboral (número de personas mayores de 15 años que están interesadas 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 la Dirección de Obra Municipal (DOM) de cada comuna del país.

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

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

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

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

4.2 Monitor habitacional

Etapas de la política habitacional

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

Programas habitacionales

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



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

www.deficitcero.cl
contacto@deficitcero.cl

