



SEGUNDO REPORTE DÉFICIT CERO 2022

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



ÍNDICE

Segundo 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.8</i>
2.1 Llamados	<i>p.9</i>
2.2 Subsidios otorgados	<i>p.11</i>
2.3 Construcción de viviendas:	
Plan de Emergencia Habitacional	<i>p.</i>
2.4 Subsidios pagados	<i>p.</i>
3 Noticias.....	<i>p.</i>
3.1 Anuncios	<i>p.</i>
3.2 Seguimiento legislativo	<i>p.</i>
4 Glosario.....	
4.1 Contexto Macro	
4.2 Monitor Habitacional	

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

Resumen

El contexto económico mantiene su tendencia desfavorable para el sector construcción y la política habitacional: se agudiza la desaceleración económica y la inflación continúa al alza. Pese a ello, durante los últimos meses aumentó el empleo del sector construcción, se estabilizó la tasa de interés de los créditos para vivienda y se observó un leve aumento del volumen de mutuos hipotecarios.

Continúa también la tendencia a la baja en la autorización de permisos de edificación de viviendas, la actividad de la construcción y la confianza del sector empresarial. Junto con ello, persiste el aumento de los costos de construcción, aunque el costo por mano de obra ha mostrado una baja en los meses recientes.

En materia de política habitacional, el anuncio más significativo del período fue el lanzamiento del Plan de Emergencia Habitacional (PEH), junto con sus principales objetivos, lineamientos y metas regionales y comunales. El PEH ya se vio reflejado en la actualización del programa habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) de este año, que aumentó los subsidios disponibles en un 18,5%. Con todo, al primer semestre de 2022 se observa una baja ejecución en el otorgamiento de subsidios respecto al programa habitacional, que apenas supera el 22%. En ese marco, se debe prestar mayor atención a la entrega del subsidio D.S. N°19 y a la situación de las regiones de Arica y Parinacota, Antofagasta y Aysén. Respecto a la aplicación y pago de subsidios de adquisición per cápita, destacan los otorgados en las regiones de O'Higgins, del Maule y Ñuble, mientras que los beneficiarios de subsidios de arriendo controlando por población se concentran en Ñuble y Aysén.

Una primera revisión del avance del PEH al primer semestre muestra que el total de viviendas terminadas en el período es considerablemente bajo respecto a las metas finales. Pese a ello, actualmente existe un volumen importante de viviendas en ejecución, que permitirán avanzar en el cumplimiento de las metas en los próximos meses. Sin embargo, es relevante hacer notar la situación del programa D.S. 19 —el más importante del plan—, ya que cuenta con un bajo stock de viviendas terminadas y en ejecución (36%) respecto a su meta final, por lo que es clave el inicio de la construcción de nuevas viviendas en el corto plazo. Las regiones Metropolitana, de Antofagasta y de Tarapacá se encuentran en situación similar y deberán acelerar la marcha de producción de viviendas para que puedan terminarse o entregarse en 2026.

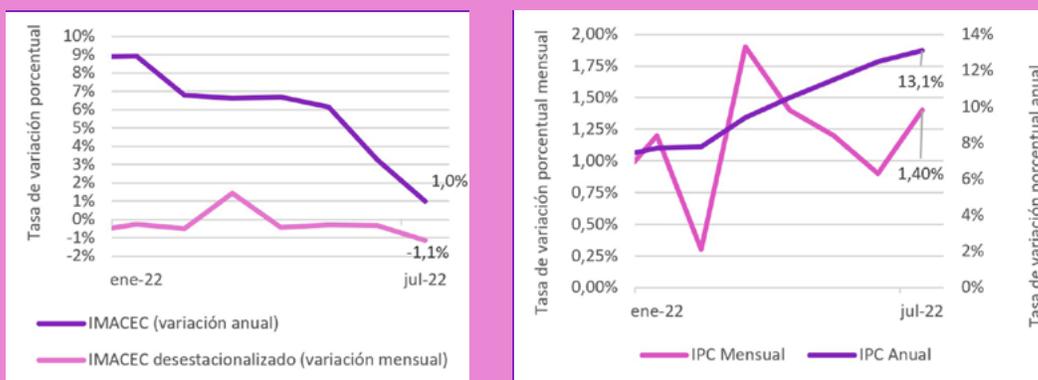
El último trimestre destacó por una agenda importante de anuncios y llamados habitacionales de parte del Minvu en el marco del PEH: (i) llamado para construcción, mejoramiento y adquisición de vivienda destinadas para arriendo justo, (ii) nuevo programa de vivienda para organizaciones de trabajadores, (iii) nuevo programa para maestro/as de la construcción y (iv) nuevo centro de formación y participación ciudadana (Territorio Ciudadano). Respecto a la agenda legislativa, en los últimos meses no se han tramitados proyectos muy relevantes respecto a política urbana y habitacional.

1. Contexto macro

1.1 Economía

Continúa la desaceleración económica, con una baja significativa del Índice Mensual de Actividad Económica (Imacec) para julio: un crecimiento interanual de 1% y una baja de 1,1% respecto al mes anterior (ver Gráfico 1). Esta disminución del crecimiento podría convertirse en una recesión económica en el tercer trimestre de este año. Mientras tanto, continúa el alza en la inflación, con un aumento del crecimiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) en julio que alcanzó el 1,4%, lo que implica una inflación anual acumulada de 13,1% (ver Gráfico 2).

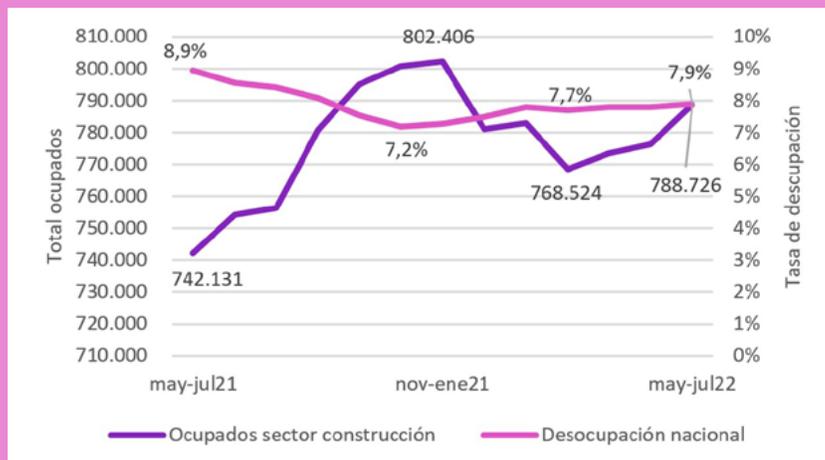
Gráfico 1: IMACEC / Gráfico 2: IPC



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

Esta desaceleración ha estado acompañada de un aumento leve del desempleo desde noviembre del año pasado (de 7,2% a 7,9% en el trimestre mayo-julio). Sin embargo, el empleo de la construcción ha presentado un alza desde febrero de 2022, desalineándose de la tendencia general y produciendo más de 20 mil nuevos empleos netos a julio de este año (ver Gráfico 3).

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



Fuente: Elaboración propia a partir de información del INE.

Respecto al comportamiento del precio de la vivienda, observamos una disminución del alza que se había provocado post crisis económica (13% entre julio 2021-2020), y alcanzó en junio de 2022 un aumento de 5% respecto al año anterior (ver Gráfico 4). En paralelo, las remuneraciones también continúan creciendo desde la crisis, y en junio de 2022 alcanzaron un aumento de 10% interanual.

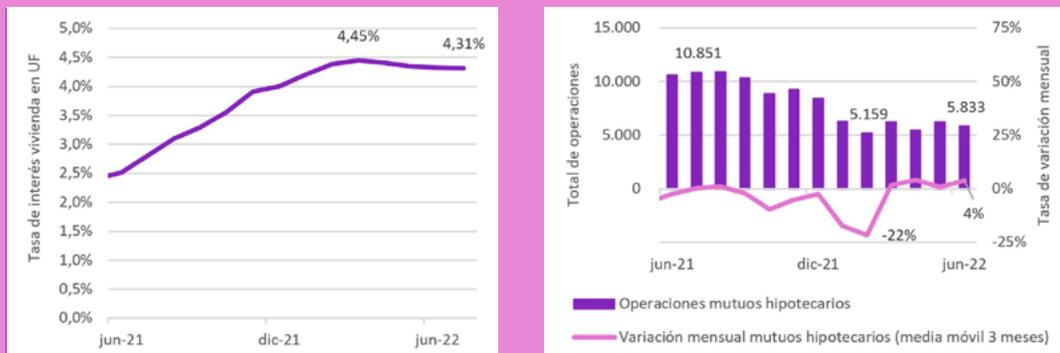
Gráfico 4: Índice real de precios de la vivienda (IRPV) / Gráfico 5: Índice de remuneraciones (IR)



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

Mientras tanto, el mercado crediticio de vivienda consolida su tendencia de leve mejoría. Por una parte, se afianzó la detención en las alzas de la tasa de los créditos hipotecarios, que incluso, a junio de este año, han mostrado una baja, llegando a un 4,31% mensual (ver Gráfico 6). Con ello, las operaciones de créditos hipotecarios aumentaron levemente entre marzo y junio, luego de la baja mostrada a comienzo de año, que alcanzó a -22% mensual en febrero (ver Gráfico 7).

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

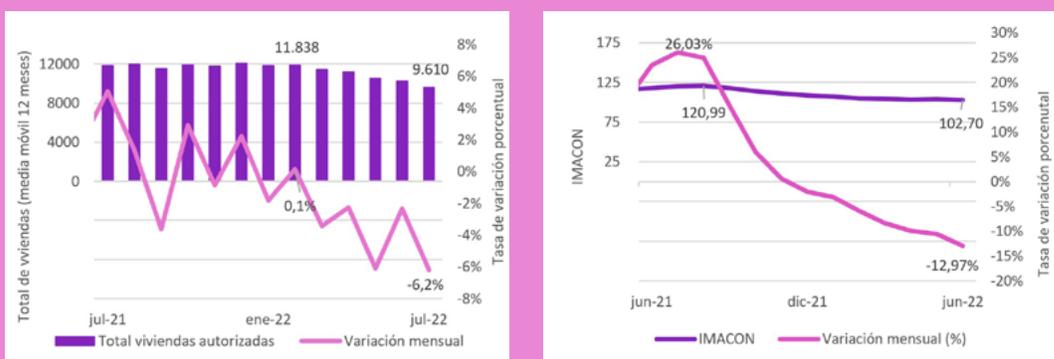


Fuente: Elaboración propia a partir de información del Banco Central y del Instituto Nacional de Estadísticas (INE).

1.2 Construcción

Se consolida una tendencia a la baja de las viviendas autorizadas por permisos de edificación, que, considerando una media móvil anual, presenta una variación negativa consistente desde febrero de este año. Así, el número de viviendas autorizadas bajó desde 11.000/12.000 (tendencia desde julio de 2021 hasta febrero de 2022) a las 9.610 en julio de este año, lo que conlleva a variaciones negativas mensuales que superan el 6% (ver Gráfico 8). Esta disminución 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), continúa a la baja desde agosto de 2021 y alcanzó una variación negativa mensual de 13% en julio de este año (ver Gráfico 9).

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



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

Esta permanente baja del ritmo de construcción de viviendas también se explica por un persistente aumento de sus costos. Aunque estos se pueden explicar parcialmente por el alza de costos derivada de la presión inflacionaria, los costos de mano de obra y materiales vienen aumentando sostenidamente desde julio de 2021, con variaciones mensuales de entre cero y 3% (ver Gráficos 10 y 11). Con todo, el Índice de Costo de Mano de Obra (IMCO) del sector construcción muestra una mejora en su comportamiento en junio, con una baja de 0,5%.

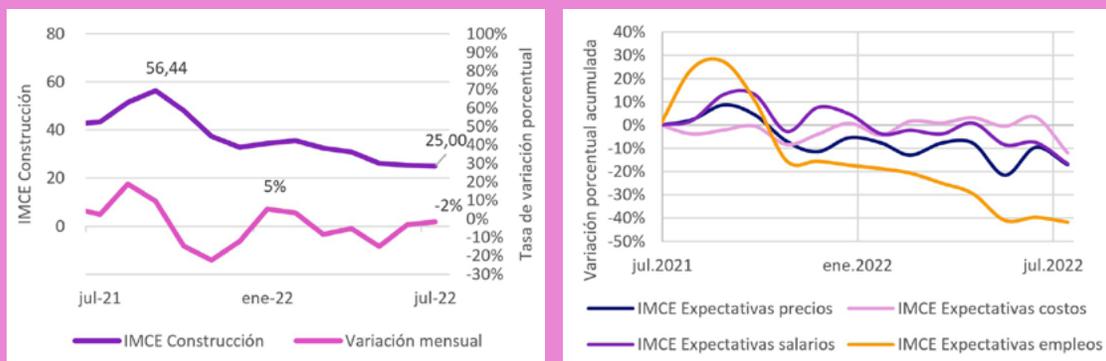
Gráfico 10: Índice de Costo de Construcción de Edificios / Gráfico 11: ICMO sector construcción



Fuente: Elaboración propia a partir de información del INE.

Finalmente, el estado de la industria de la construcción se refleja en la confianza del sector: el IMCE —Indicador Mensual de Confianza Empresarial— del sector, elaborado por el Instituto Chileno de Administración Racional de Empresas (ICARE), muestra una caída de la confianza desde septiembre de 2021 (ver Gráfico 12), lo que afecta las expectativas en todos los componentes, como precios, salarios, costos, pero particularmente respecto al empleo (ver Gráfico 13).

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



Fuente: Elaboración propia a partir de información de ICARE.

2. Monitor habitacional

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



El primer paso es la publicación de un llamado, momento en que se abre la convocatoria para participar en los distintos programas habitacionales y a la que se debe postular para poder participar. Posteriormente viene la selección de beneficiarios, etapa en que se otorgan los subsidios para todas las modalidades. En caso de tratarse de subsidios para construcción de viviendas nuevas, estos tienen el flujo normal de una obra, con inicio, ejecución y término. Por su parte, en caso de que sean subsidios para adquisición de vivienda construida o para arriendo, estos culminan su ciclo con el pago o la aplicación de dicho beneficio. En el Monitor se realiza un seguimiento a las distintas etapas del proceso 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	CNT en condiciones especiales Macrozona Norte Postulación colectiva	Abierto	25-08-2022 27.10.2022 15.12.2022	Para las regiones de Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta y Atacama.	Primer cierre ocurrió el 25 de agosto. Se está a la espera de resolución de selección.
	Adquisición de Terrenos y CNT (glosa 12) Postulación colectiva	Abierto	2-06-2022 2-08-2022 3.11.2022	Especialmente dirigida a grupos que puedan financiar la adquisición de un terreno bien localizado previo al desarrollo de un proyecto en las regiones de Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Atacama, Valparaíso, O'Higgins, Maule, Biobío, La Araucanía, Los Ríos, Los Lagos y Metropolitana.	Segundo cierre ocurrió el 2 de agosto. Se está a la espera de resolución de selección. Incorpora territorios de 12 capitales regionales y otras comunas con alto déficit habitacional.
	Llamado CNT Especial para construcción de proyectos para el arriendo Postulación colectiva	Abierto	24-07-2022 25-07-2022 25.10.2022	Dirigido a los Servicios de Vivienda y Urbanización, Municipios, Gobiernos Regionales y Personas Jurídicas Privadas Sin Fines de Lucro, que asuman labores de entidad patrocinante.	Segundo cierre ocurrió el 21 de agosto. Se está a la espera de resolución de selección.
	CNT¹ Zonas Centrales Postulación colectiva	Abierto	05-05-2022 25-08-2022 15.12.2022	Desde la Región de Coquimbo a la de Los Lagos, sin considerar la Región Metropolitana y las comunas de Viña del Mar, Valparaíso, Concepción y Talcahuano.	Segundo cierre ocurrió el 5 de agosto. La primera nómina de beneficiarios seleccionados se encuentra disponible, con un total de 2638 beneficiados.
	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.	Segundo cierre ocurrió el 5 de agosto. La primera nómina de beneficiarios seleccionados se encuentra disponible, con un total de 587 beneficiados.
	CNT Zonas Extremas Postulación colectiva	Abierto	05-05-2022 25-08-2022 15.12.2022	Regiones de Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Atacama, Aysén y Magallanes.	Segundo cierre ocurrió el 5 de agosto. La primera y segunda nómina de beneficiarios seleccionados se encuentran disponibles, con 259 beneficiados en la primera nómina y 339 en la segunda, dando un total de 598 beneficiados.
	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).	El último cierre ocurrió el 25 de agosto. La nómina de beneficiados y la selección de proyecto se encuentra disponible, con un total de 768 beneficiados.
	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.	Segundo cierre ocurrió el 25 de agosto. Las resoluciones de selección de proyectos y nóminas de beneficiarios tanto individuales como colectivas se encuentran disponibles, con un total de 16 beneficiados a nivel individual y 189 beneficiados a nivel colectivo.
	Construcción, mejoramiento y adquisición de Vivienda destinadas para arriendo justo Postulación colectiva	Abierto	24-07-2022 25-08-2022 25.10.2022	Para ciertas comunas de las nueve regiones en donde se concentra el déficit habitacional del país (Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Coquimbo, Valparaíso, Maule, Biobío, La Araucanía, Metropolitana). Pueden postular los Serviu, gobiernos regionales, municipios, y ONG que tengan Convenio Marco para actuar como entidad patrocinante.	El último cierre ocurrió el 25 de agosto. Se está a la espera de la resolución de selección.

¹ Construcción en nuevos terrenos

	Individual de campamentos en condiciones especiales Postulación individual	Cerrado	04.08.2022 11.08.2022	vEspecialmente dirigido a familias sin vivienda que pertenezcan al Catastro de Familias del Programa de Asentamientos Precarios del Minvu.	El segundo y último cierre ocurrió el 11 de agosto. Se está a la espera de resolución de selección.
	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. Los resultados se encuentran disponibles, con un total de 2955 beneficiados en la modalidad de adquisición y 381 beneficiados en la modalidad de construcción sitio propio.
	Segundo llamado nacional Sectores medios	Cerrado		Condiciones aún no son conocidas	Según Circular N° 2, tiene período de postulación y cierre en la segunda quincena de octubre.
	Programa de construcción de viviendas para organizaciones de trabajadores Postulación colectiva	Abierto	30.11.2022	Llamado nacional a postulación en condiciones especiales para Proyectos de Integración Social, destinados a programa de vivienda para trabajadores organizados colectivamente (sindicato o asociación gremial).	La postulación debe realizarse al ServiU respectivo hasta las 14:00 hrs. del 30 de noviembre de 2022.
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. El primer y último cierre ocurrió el 1 de agosto. Se está a la espera de resolución de selección.
D.S. 52	Llamado arriendo regular Postulación individual	Cerrado	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 cerrado desde el 25 de julio. La nómina de la primera selección se encuentra disponible, con un total de 3253 beneficiados.
	Llamado arriendo Adultos Mayores Postulación individual	Abierto	17.10.2022	Postulación individual para todas las regiones del país. Se puede postular si se tiene 60 años o más cumplidos el 2022, estar en el 70% más vulnerable, y acreditar un ingreso mínimo de 5 UF (\$167.085).	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.

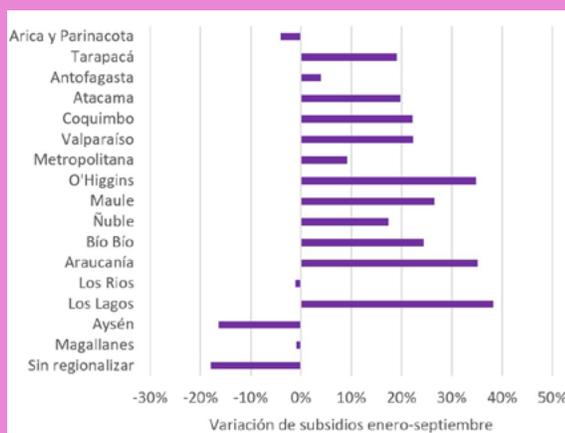
2.2 Subsidios otorgados

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

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

La actualización del programa habitacional realizada en septiembre implicó un aumento de un 18,5% de los subsidios disponibles este año. En el Gráfico 14 se observa que este incremento está concentrado en el programa D.S. 49 y D.S. 19, con un aumento leve del programa D.S. 01. A nivel regional, se observa que disminuyen los subsidios de las regiones de Arica y Parinacota y Aysén, mientras que crecen los de todas las regiones (destaca O'Higgins, Araucanía y Los Lagos).

Gráfico 14: Actualización de programas habitacionales
Gráfico 15: Actualización de los programas habitacionales regionales

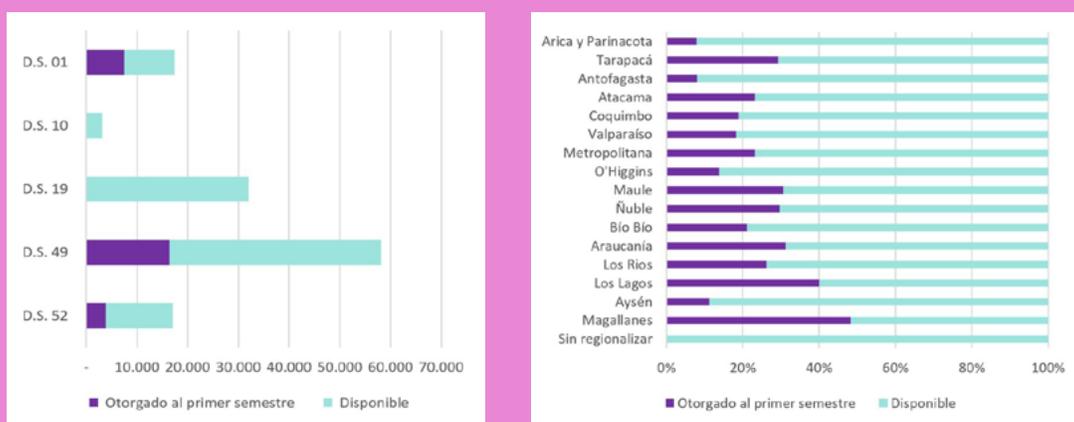


Fuente: Elaboración propia a partir de información del Minvu.

En el Gráfico 16 se presentan los subsidios disponibles y asignados por programa habitacional hasta el primer semestre de 2022. En él se observa que para este período se ha otorgado el 22% de los subsidios planificados para este año, destacando el avance del D.S. N°01 (75%) y el D.S. N°49 (39%). La distribución territorial de estos subsidios otorgados se puede observar en el Gráfico 17, en que se aprecia una ventaja de parte importante de las regiones de la zona sur (Araucanía, Los Lagos y Magallanes) y preocupa la baja ejecución en las de Arica y Parinacota, Antofagasta y Aysén

Gráfico 16: Subsidios otorgados por programa

Gráfico 17: Distribución regional de subsidios disponibles el 2022 para atender al déficit cuantitativo, primer semestre



Fuente: Elaboración propia a partir de información del Minvu.

2.3 Construcción de viviendas: Plan de Emergencia Habitacional

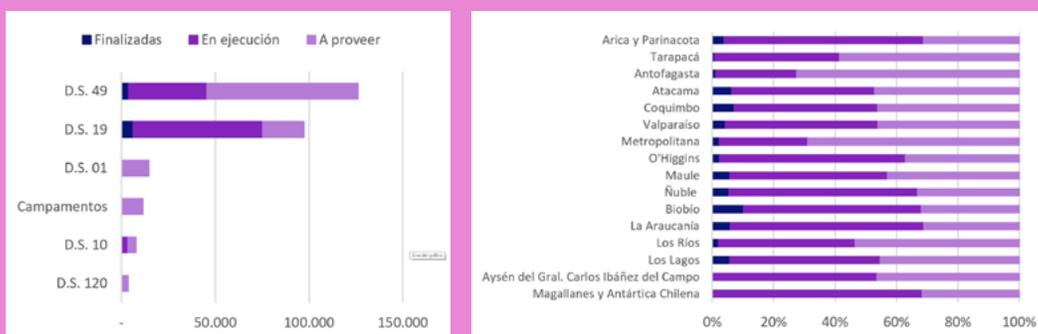
Respecto a la construcción de viviendas, este informe presenta un primer estado de avance del PEH. Tomando en cuenta que esta planificación considera metas comunales y regionales para cada uno de los distintos programas durante el actual período de gobierno, es posible realizar un seguimiento y monitoreo de su estado de situación con el fin de colaborar en el mejor logro de las metas dispuestas. Para ello, se presenta un análisis bajo las siguientes categorías:

1. **Viviendas a proveer:** aquellas que no han iniciado su construcción.
2. **Viviendas en ejecución:** aquellas que iniciaron su construcción.
3. **Viviendas terminadas:** aquellas que terminaron su construcción.

En los gráficos 18 y 19 se presenta una primera aproximación al cumplimiento de las metas del PEH. En ellos se observa que al primer semestre de 2022 se han construido 10.613 viviendas, lo que representa una fracción muy menor respecto al ritmo de construcción esperado para alcanzar las 260 mil viviendas comprometidas a 2026. Sin embargo, es importante notar la gran cantidad de viviendas que están actualmente en ejecución (113.797), las que se concentran mayoritariamente en los D.S. 49 y 19. A partir del Gráfico 18, se puede observar que es fundamental el inicio de construcción de viviendas del programa D.S. 49 en el corto plazo, para que así puedan terminarse o al menos avanzar significativamente durante este período.

Gráfico 18. Estado de avance de construcción de las viviendas según programa habitacional

Gráfico 19. 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 19), se observa que algunas regiones ya tuvieron un avance considerable durante este primer semestre (Biobío supera el 10% de su meta), mientras que otras apenas terminaron viviendas en este período (Aysén, Magallanes, Tarapacá y Antofagasta). Preocupa también la situación de regiones que no cuentan con un stock de viviendas en ejecución, lo que dificulta el cumplimiento de las metas en el futuro: las viviendas terminadas o en ejecución en las regiones Metropolitana, de Antofagasta y de Tarapacá apenas superan el 30/40%, lo que implica que deberán iniciar bastantes viviendas en el corto plazo para que puedan terminarse o entregarse antes de 2026.

2.4 Subsidios pagados

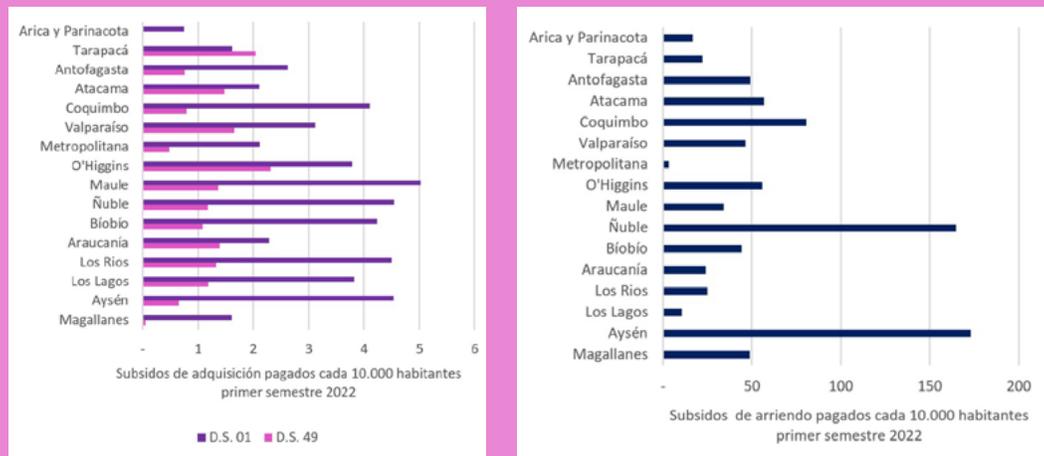
Finalmente, respecto a los hogares beneficiarios de subsidios que están en proceso de aplicación de estos, tanto de adquisición como de arriendo, se advierte que se han comportado de diferente forma durante el primer semestre. Durante este período se pagaron 7.740 subsidios de adquisición, de los cuales el 25% corresponde a beneficiarios del D.S. 49 y el 75% restante a beneficiarios del D.S. 01.

En el Gráfico 20 se presenta la distribución regional de subsidios pagados de adquisición durante el primer semestre, proporcional a su población. Aunque el bruto de subsidios se concentra en las regiones más populosas (Metropolitana, del Biobío y de Valparaíso), si se controla por este factor, destacan las regiones del Maule, Ñuble, Los Ríos y Aysén para el D.S. 01 y las regiones de O'Higgins, Tarapacá y Valparaíso para el D.S. 49.

Luego, en el Gráfico 21 se presenta el número de beneficios del subsidio de arriendo a julio de 2022, para cada región en proporción a su población. Se observa que las regiones de Ñuble y Aysén presentan una alta aplicación de este subsidio, en contraste a regiones como la Metropolitana y Los Lagos.

Gráfico 20: Distribución regional de subsidios pagados D.S. 49 y D.S. 01 primer semestre 2022

Gráfico 21: Distribución regional subsidio de arriendo D.S. 52 a julio de 2022



Fuente: elaboración propia a partir de información del Minvu.



3. Noticias

3.1 Anuncios

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

i. Presentación del Plan de Emergencia Habitacional (PEH).

El domingo 3 de julio, el Presidente de la República, Gabriel Boric, junto al ministro de Vivienda y Urbanismo, Carlos Montes, y la subsecretaria de la cartera, Tatiana Rojas, presentaron el “Plan de Emergencia Habitacional”, cuyo objetivo es abordar con sentido de urgencia el déficit habitacional y que responde a un mandato de la nueva Ley de Integración Social y Urbana, promulgada en mayo de este año. Sus principales objetivos son:

- Recuperar el rol central del Estado en la planificación y gestión habitacional.
- Entregar 260 mil viviendas durante el período de gobierno, lo que lograría cubrir al menos el 40% de la demanda habitacional.
- Impulsar proyectos en todas las comunas del país y asegurar equipamiento social.
- Robustecer el Banco de Suelo Público.
- Diversificar las formas de acceso a la vivienda, como la autogestión, las cooperativas y el impulso al arriendo a precio justo.
- Generar relaciones más directas con los ciudadanos y gobiernos locales.
- Desarrollar procesos de producción habitacional más eficientes, modernos y sostenibles.

Asimismo, el PEH define objetivos y metas anuales por región y comuna, junto con establecer mecanismos de seguimiento y evaluación de sus avances, los que se reportarán periódicamente al Congreso Nacional.

Respecto a su implementación, se establece como prioridad mejorar y profundizar la articulación entre los organismos del Estado y los distintos sectores de la sociedad, mientras que en cuanto a las cerca de 80 mil familias que viven en campamentos, en el plan se integra medidas especialmente dirigidas a ellas a través del programa “Construyendo Barrios”, con el que se intervendrán 300 campamentos o asentamientos irregulares urbanos que se encuentran en proceso de saneamiento, es decir, que serán regularizados y urbanizados, beneficiando en total a cerca de 25 mil familias.

ii. Llamado para construcción, mejoramiento y adquisición de viviendas destinadas para arriendo justo.

En julio de 2022 se realizó un llamado de postulación de proyectos de construcción, remodelación o adquisición de viviendas destinadas a arriendo a precio justo, en el que podrán participar los Servicios de Vivienda y Urbanización (Serviu), los municipios, los gobiernos regionales y las organizaciones de la sociedad civil.

El concurso es una de las medidas del PEH y busca diversificar la forma en que las familias acceden a la vivienda y abordar con sentido de urgencia la necesidad habitacional que existe en Chile. En específico, este es un llamado en condiciones especiales para la postulación de proyectos para la construcción, remodelación o adquisición de viviendas públicas para destinar al arriendo a precio justo a familias que cumplan con los requisitos del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda (D.S. 52) y financiados a través del Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S. 49). Podrán postular los Serviu, los gobiernos regionales y los municipios de nueve regiones en las que se concentra la necesidad habitacional y las organizaciones de la sociedad civil que tengan Convenio Marco para actuar como Entidad Patrocinante. Su objetivo es generar viviendas públicas para arriendo protegido que beneficien a aproximadamente 1.800 familias y se tratará de proyectos de máximo 100 unidades, los que integrarán tipologías de uno, dos y tres dormitorios y un sector de “Vivienda Pública para Casos Sociales”, con capacidad para habilitar habitaciones independientes destinadas a la atención inmediata y temporal de casos de extrema urgencia habitacional.

Las viviendas podrán ser arrendadas por familias que cumplan con los requisitos del Programa de Arriendo del Minvu o que ya hayan recibido este beneficio. Además, el llamado incorpora criterios para la priorización relacionados a la vulnerabilidad social y/o habitacional, la condición de damnificados o la pertenencia a campamentos, junto con cuotas para la atención prioritaria de familias que viven en la comuna. El monto mensual de la renta de arrendamiento será fijado por el administrador en función del tamaño de las viviendas, considerando que el costo no supere el 25% de los ingresos del arrendatario. El administrador estará a cargo de la selección de las familias o núcleos arrendatarios de viviendas y podrá mantenerse una lista de espera de personas interesadas en arrendar.

Respecto de la administración de los inmuebles, los municipios, gobiernos regionales y las organizaciones no gubernamentales (ONG) deberán mantener las viviendas para su arriendo por un plazo no menor a 30 años y llevar adelante un “Plan de Administración, Operación y Mantenimiento”, el que será provisto por el Minvu. Este plan deberá establecer las obligaciones de

administración, mantención, mejoramiento, aseo, pago de servicios comunes y otros consumos, entre otras gestiones, y velar por la buena convivencia en el inmueble, junto con evitar el mal uso de las unidades, su subarriendo o que se produzca hacinamiento, así como regular el pago de consumos básicos y gastos comunes. A nivel nacional, la inversión ascenderá a 1.854.000 U.F. (\$61.632 millones de pesos), y ya tuvo cierres parciales en julio y agosto, quedando uno más para el 25 de octubre.

Finalmente, el llamado es acotado a ciertas regiones y comunas, que se presentan a continuación:

- Arica y Parinacota: Arica
- Tarapacá: Iquique
- Antofagasta: Antofagasta y Calama
- Coquimbo: Coquimbo y La Serena
- Valparaíso: Valparaíso, Viña del Mar, Quilpué y San Antonio
- Maule: Talca
- Biobío: Concepción, Talcahuano, Hualpén, San Pedro de La Paz, Coronel, Penco, Tomé, Chiguayante y Los Ángeles.
- La Araucanía: Temuco y Padre Las Casas
- Metropolitana: Comunas de la provincia de Santiago y comunas de San Bernardo y Puente Alto.

iii. Nuevo programa de vivienda para organizaciones de trabajadores.

A comienzos de agosto se presentó el nuevo “Programa de Vivienda para Organizaciones de Trabajadores” del Minvu, llamado especial colectivo dirigido a trabajadores y trabajadoras agrupados en un sindicato o asociación gremial, tanto de organismos públicos como municipales, así como de empresas privadas o públicas y sus respectivos empleadores, que quieran desarrollar planes habitacionales para que sus trabajadores adquieran una vivienda.

Este nuevo programa se está implementando a través de un llamado especial colectivo del Subsidio para Sectores Medios (D.S.1) del Minvu.

En su primer llamado, que servirá también como piloto, se considera, en total, la construcción de 600 viviendas y se espera que durante el período de gobierno se construyan bajo esta modalidad cerca de 16 mil. Se establece que el empleador aporte el terreno, y los proyectos —que deben ser presentados ante el respectivo Serviu hasta el 30 de noviembre próximo— deben cumplir con los requerimientos que exige el llamado, entre ellos, criterios de localización (cercanía a servicios y equipamientos),

factibilidad técnica del terreno y requisitos técnicos de las viviendas. Igualmente, los proyectos deben considerar un máximo de 300 viviendas y al menos un 20% de ellas deben ser de un valor de hasta 1.200 U.F., destinadas para trabajadores de hasta el 50% del Registro Social de Hogares (RSH); al menos 60% de viviendas de más de 1.200 U.F. y de hasta 1.600 U.F. para trabajadores de hasta 90% del RSH, y podrá considerarse también un tercer tramo de precio de vivienda, dependiendo de la capacidad de financiamiento de los trabajadores, que vaya entre más de 1.600 U.F. y hasta y 2.200 UF.

Entre los requisitos que deben cumplir los trabajadores y las trabajadoras para optar a este subsidio se encuentran contar con capacidad de ahorro y la posibilidad de complementar el valor de la vivienda a través de un crédito hipotecario o aportes adicionales acorde a sus ingresos. Los montos de ahorros mínimos exigidos serán de 50, 70 y 120 U.F., dependiendo del valor de la vivienda a la que se postule, y los postulantes deberán tener al menos el 50% del ahorro mínimo señalado depositado al 30 de noviembre de 2022 en alguna de las cuentas o instrumentos de ahorro señalados en el D.S.01. El 50% restante deberá ser enterado hasta la fecha de suscripción de la escritura de compraventa.

Para este llamado especial, no será exigible la permanencia o antigüedad de la cuenta de ahorro.

iv. Nuevo programa para maestro/as de la construcción.

En agosto, el Minvu presentó el programa “Maestros/as para viviendas de calidad”, una alianza entre los ministerios del Trabajo y Previsión Social y de Vivienda y Urbanismo, el Servicio de Capacitación y Empleo (Sence), ChileValora y la Cámara Chilena de la Construcción (CChC). Este consta de una oferta de cursos de capacitación sin costo que serán implementados a través de la línea sectorial de construcción de los Programas Formación para el Trabajo y Becas Laborales del Sence y estarán disponibles para postulación en todas las regiones del país a partir de la tercera semana de septiembre de 2022, a través de su sitio web.

La iniciativa corresponde a una inversión público-privada de 6.972 millones de pesos y se mantendrá vigente hasta el año 2026. En detalle, consisten en la capacitación de oficios relacionados al área de la construcción de mujeres y hombres, quienes podrán adquirir conocimientos, formación y certificación de competencias laborales para trabajar formalmente como mano de obra calificada en los diferentes proyectos del país. El programa asegura la participación de las mujeres a través de la implementación de un subsidio de cuidado infantil, cuotas

de participación femenina de un 20% desde el año 2023, implementación de módulos de formación en perspectiva de género y asesorías técnicas a los equipos. Cada curso tendrá una duración de entre 90 y 130 horas e incluirá, además de la formación en el oficio escogido, capacitaciones en habilidades blandas que permitan un desarrollo laboral más integral de sus egresadas y egresados. Entre sus especializaciones para este año se encuentran: albañil, carpintero/a de terminaciones, carpintero/a de obra gruesa, ceramista, ductero, enfierrador/a, instalaciones sanitarias, gasfiter instalador/a, mayor yesero/a, postventa, pintor/a y trazador/a.

v. Nuevo centro de formación y participación ciudadana: Territorio Ciudadano.

A finales de agosto, el Minvu presentó el nuevo Centro de Formación, Diálogo y Participación “Territorio Ciudadano”, espacio que busca convocar a distintos actores de los sectores público, privado, de la academia, la sociedad civil y de dirigentes sociales, con el objetivo de reforzar la participación e incidencia de la sociedad civil en la construcción e implementación de políticas habitacionales y urbanas.

Este centro estará guiado por un comité asesor y su directora será Patricia Boyco, quien cuenta con experiencia en educación popular y en formación de dirigentes. Se impulsará una agenda programática de diálogos ciudadanos, talleres formativos y cursos de capacitación a partir de septiembre de 2022, iniciando sus actividades con un curso introductorio que se desarrollará en modalidad híbrida (presencial y virtual) para líderes y dirigentes de organizaciones vinculadas a la vivienda, barrios y territorios.

3.2 Seguimiento legislativo

En la Tabla 2 se presenta una síntesis de los proyectos de ley abordados en junio, julio y agosto de 2022 que involucran materias de planificación urbana y de política habitacional. Este período destaca por un inactividad legislativa general y por proyectos de ley que regulan aspectos menores y acotados.

Proyecto de ley / Ley	Estado y avances	Contenido
Proyecto que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones para eliminar el grado inferior de la pena asignada al delito de loteo irregular (boletín 15081-14)	Ingresado a la Cámara de Diputados en junio de 2022 En votación en particular en la comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputados. 16/08/2022 urgencia simple	Eleva el mínimo de la pena y mantiene el máximo al delito del loteo irregular, de modo que quienes sean condenados por estos ilícitos tan graves cumplan presidio efectivo
Proyecto que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el Código Sanitario para incorporar el principio precautorio y la participación ciudadana en las decisiones de autoridades administrativas facultadas para disponer el retiro de industrias y similares que causen daños y o molestias a la población (boletín N°14683-14)	Ingresado a la Cámara de Diputados en junio de 2021 En votación en particular en la comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputados Comisión de Medio Ambiente solicitó se le despache una vez tramitado en la Comisión de Vivienda, lo cual fue rechazado	Para efecto del traslado de industrias de acuerdo al artículo 62 de la LGUC, se pretende: <ul style="list-style-type: none"> (i) Uniformizar la nomenclatura utilizada sobre la actividad industrial involucrada (ii) Evitar una derogación tácita con el traslado de industrias que dispone el artículo 84 del Código Sanitario (iii) Explicar que el traslado y retiro de las industrias exigen la acreditación de un incumplimiento normativo por parte de las industrias (iv) Delimitar un principio precautorio como criterio de solución frente a conflictos socioambientales derivados del ejercicio de facultad de traslado o retiro de industrias
Proyecto que modifica la ley N° 18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos, para radicar en el arrendatario la responsabilidad del pago de los servicios residenciales continuos (boletín N° 15115-07)	Ingresado al Senado en junio de 2022 En discusión en la comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado	Establecer la responsabilidad emanada de las obligaciones contraídas por el uso de servicios residenciales suscritas por los arrendatarios de los inmuebles, quienes en definitiva son los beneficiados. En particular, se consideran las cuentas de agua, luz, gas, cable, internet, entre otros, los cuales son entregados de manera continua en el inmueble arrendado. Así, se propone que dicha obligación siempre recaiga en el arrendatario, no pudiendo las empresas prestadoras de tales servicios perseguir el pago con respecto de terceras personas y menos cortar el suministro al inmueble otorgado en arriendo cuando la persona obligada ya no habita en él, protegiendo así arrendador.

<p>Modifica el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, del Ministerio de Hacienda, Sobre Plan Habitacional, con el objeto de otorgar incentivos a la construcción de viviendas para adultos mayores y personas con discapacidad (boletín12287-14)</p>	<p>En Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputados desde el año 2018</p>	<p>Establecer un beneficio en constructibilidad, densidad y altura para quienes cuenten con un porcentaje de viviendas construidas, cuyo uso habitacional esté destinado a adultos mayores y a personas con discapacidad, de modo de generar nuevos incentivos para las empresas y los agentes inmobiliarios en orden a fomentar la construcción de viviendas de integración y acceso masivo, que respondan a las necesidades que presentan segmentos de la población que hoy se encuentran postergados, como son los adultos mayores y las personas con discapacidad</p>
<p>Proyecto de reforma constitucional, que modifica los artículos 19 y 20 de la Carta Fundamental, con el objeto de establecer el derecho a la vivienda y su inclusión dentro de los derechos y garantías considerados en el recurso de protección (Boletín N° 15.333-07)</p>	<p>Pasa a comisión de Constitución del Senado</p>	<p>Reconocimiento explícito que garantice el derecho a la vivienda, donde se conciba el rol del Estado como articulador para dar una solución real, eficiente y oportuna.</p>
<p>Modifica la ley N° 21.442, Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, con el objeto de interpretar su artículo 100 e introducir otras enmiendas (boletín 15254-14)</p>	<p>Despachado a la Sala del Senado el 14.09.2022</p>	<p>Para solucionar una serie de problemas de la nueva ley de copropiedad, en especial por la derogación de la antigua ley de copropiedad 19.537 y porque aún no se encuentra dictado el reglamento correspondiente.</p>

4. Glosario

4.1 Contexto macro

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

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

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

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

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

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

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.

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

