



TERCER REPORTE DÉFICIT CERO 2022

Tercer Trimestre 2022



ÍNDICE

Reporte Déficit Cero tercer trimestre 2022

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.13</i>
2.3 Construcción de viviendas:	
Plan de Emergencia Habitacional	<i>p.14</i>
2.4 Subsidios pagados	<i>p.14</i>
3 Noticias.....	<i>p.16</i>
3.1 Anuncios	<i>p.16</i>
3.2 Seguimiento legislativo	<i>p.18</i>
4 Glosario.....	<i>p.20</i>
4.1 Contexto Macro	<i>p.20</i>
4.2 Monitor Habitacional	<i>p.21</i>

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

Resumen

Se acentúa la desaceleración de la economía chilena y se observa también una tendencia a la detención del alza inflacionaria. Con todo, empeora la asequibilidad a la vivienda por parte de las familias: caen las remuneraciones reales a lo largo de todo el año y, en los últimos meses, crece la tasa de interés para los créditos hipotecarios mientras que el precio de la vivienda sigue al alza respecto a 2021.

Continúa agravándose la situación del sector construcción: bajó el número de ocupados en el trimestre julio-septiembre, los permisos de edificación de vivienda se mantienen a la baja y persiste el alza de costos. Con ello, la confianza empresarial del sector llegó a niveles comparables con los registrados a inicios de la pandemia del COVID-19. En este contexto, el Gobierno anunció una serie de medidas económicas que pretenden facilitar al acceso a la vivienda para los hogares de clase media y aliviar al sector construcción. Destaca dentro de ellas una garantía estatal equivalente al 10% del valor de las viviendas nuevas de entre 2.600 y 4.500 UF, cuyo proyecto de ley ingresaría en los próximos meses.

A septiembre, y a solo tres meses del término del año, se observa un bajo otorgamiento (26%) de los subsidios habitacionales disponibles para 2022 por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu). Es particularmente preocupante la situación del programa D.S.49 (23% de 58 mil disponibles) y de las regiones de Arica y Parinacota y Antofagasta (bajo 15%).

El Plan de Emergencia Habitacional (PEH) muestra un avance en los primeros siete meses de gobierno (un 14,6% del período) de solo el 5,5% de la meta, es decir, se han terminado 14.299 viviendas de las 260 mil requeridas. Pese a que existe un importante número de viviendas en ejecución, dos tercios de las viviendas D.S.49 prometidas en el PEH no han comenzado su construcción, situación que debe revertirse a la brevedad si se pretende dar cumplimiento a las metas del PEH.

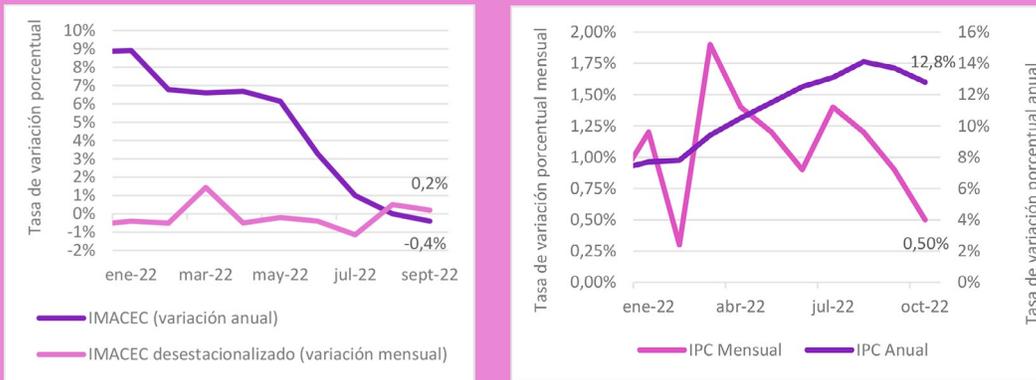
El Minvu y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) presentaron el Catastro de Campamentos 2022, que da cuenta de un aumento de casi 30 mil hogares en campamentos en tres años. Con todo, las cifras nacionales totales entregadas (71.961 hogares) podrían estar subestimadas, ya que el catastro solamente censó nuevos campamentos y hogares durante los años 2020 y 2021, desatendiendo el crecimiento de los campamentos existentes desde 2019.

1. Contexto macro

1.1 Economía

La economía chilena está concretando su pronosticada recesión: el Índice Mensual de Actividad Económica (Imacec) de septiembre mostró una variación interanual de -0,4%, es decir, un baja respecto al mismo mes del año anterior, lo que no ocurría desde crisis de la pandemia del COVID-19 (ver Gráfico 1). No obstante, se detiene progresivamente el alza inflacionaria, con una variación mensual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) en octubre de 0,5%, la menor desde febrero de este año (ver Gráfico 2).

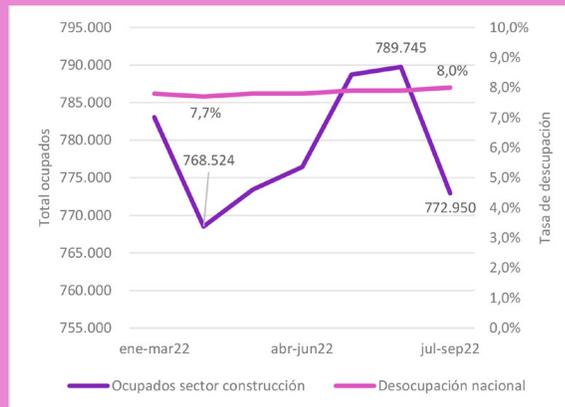
Gráfico 1: IMACEC / Gráfico 2: IPC



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

En cuanto al empleo, la tasa de desocupación general continúa estable, con una leve alza desde febrero. Sin embargo, la ocupación en la construcción detuvo abruptamente el crecimiento que presentaba desde febrero, con una pérdida de casi 17 mil empleos respecto a los promedios trimestrales de junio-agosto y julio-septiembre (ver Gráfico 3). Esta caída podría estar causada por las dificultades financieras que afectan a parte del sector y que han impulsado la quiebra de algunas grandes constructoras.

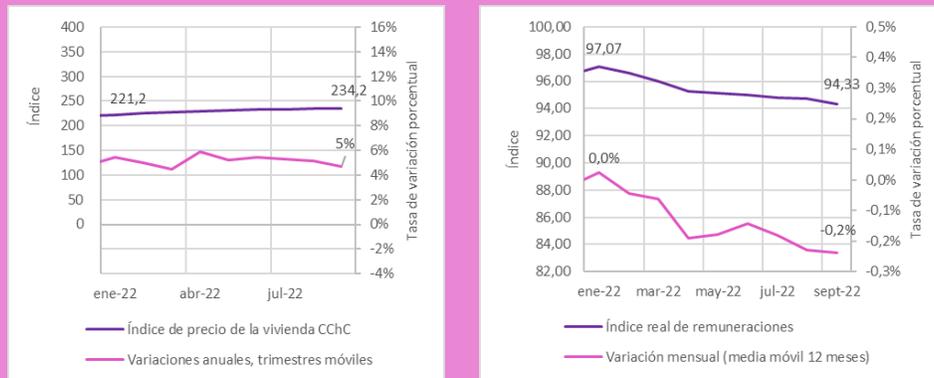
Gráfico 3 Tasa de desocupación nacional y total de ocupados en el sector construcción



Fuente: Elaboración propia a partir de información del INE.

En tanto, si bien el precio de la vivienda se ha mantenido estable en los últimos meses, con una variación interanual de 5% a lo largo de todo este año (ver Gráfico 4), las remuneraciones reales han caído —sus alzas nominales no superan la inflación—, lo que ha llevado a empeorar la asequibilidad de la vivienda (ver Gráfico 5).

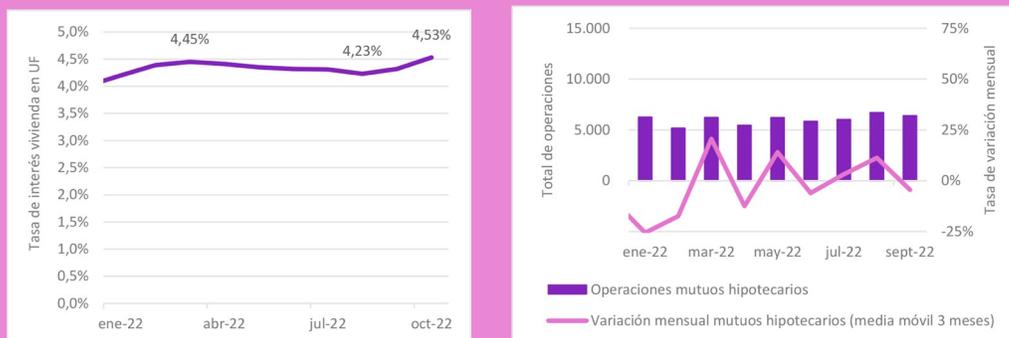
Gráfico 4: Índice real de precios de la vivienda (IRPV) / Gráfico 5: Índice de remuneraciones (IR)



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

Por otra parte, en los últimos meses se han revertido las mejoras en el mercado crediticio mostradas desde marzo. Las tasas aumentaron 0.2 puntos entre agosto y septiembre, volviendo a marcar su valor récord de la última década (ver Gráfico 6). Pese a ello, las operaciones de los mutuos hipotecarios se han mantenido estables, como ha ocurrido, prácticamente, durante todo 2022 (ver Gráfico 7).

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



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

1.2 Construcción

Persiste la baja en las viviendas autorizadas por permisos de edificación: en septiembre, la variación interanual negativa superó el 20% (ver Gráfico 8). A su vez, sigue cayendo la actividad de la construcción; el IMACON —Indicador Mensual de Actividad de la Construcción—, elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), ha caído a lo largo de todo 2022 y alcanzó un decrecimiento interanual de 19,1% en agosto.

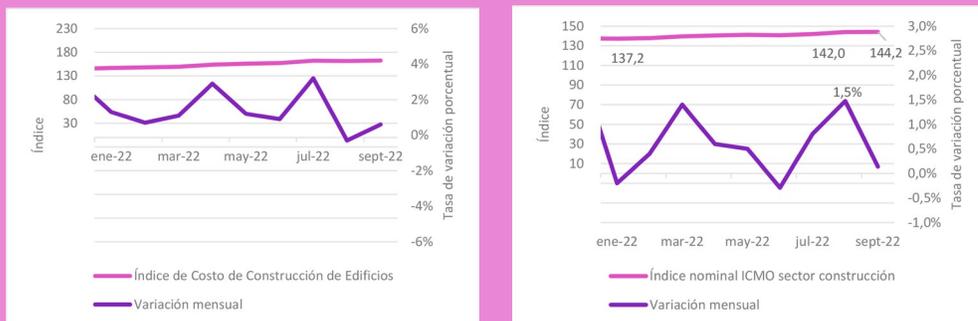
Gráfico 8: Viviendas autorizadas con permisos de edificación / Gráfico 9: IMACON.



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

Igualmente, tampoco cede el alza de costos de la construcción. Así, el Índice de Costos de Construcción de Edificios volvió a crecer en septiembre (ver Gráfico 10) al igual que el Índice de Costo de Mano de Obra (IMCO), que marcó un alza de 1,5% en agosto, la que se sostuvo en el mes siguiente (ver Gráfico 11).

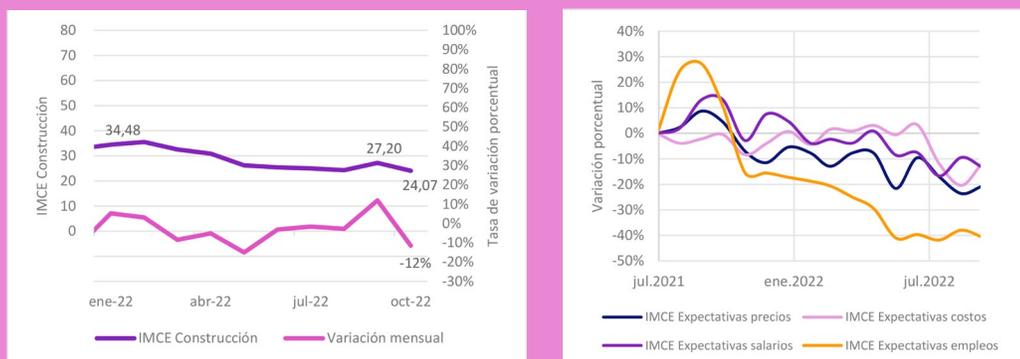
Gráfico 10: Índice de Costo de Construcción de Edificios / Gráfico 11: ICMO sector construcción



Fuente: Elaboración propia a partir de información del INE.

Todos estos factores generaron, en octubre, una caída muy sustantiva (12%) del IMCE —Indicador Mensual de Confianza Empresarial— del sector construcción, elaborado por el Instituto Chileno de Administración Racional de Empresas, ICARE (ver Gráfico 12). A su vez, las expectativas futuras muestran un pesimismo consistente en diversos componentes, pero particularmente negativas 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.

Tabla 1: Llamados a programas habitacionales

Programa	Llamado	Estatus	Cierres	Condiciones	Comentario
D.S. 49	Individual Nacional en condiciones especiales Postulación individual	Cerrado	21.11.2022 24.11.2022	Destinado a familias sin vivienda y que viven en situación de vulnerabilidad social. Para todas las regiones del país.	Segundo cierre ocurrió el 24 de noviembre. Se está a la espera de resolución de selección.
	CNT en condiciones especiales regiones Biobío y La Araucanía Postulación colectiva	Abierto	30.08.2022 27.10.2022 15.12.2022	Especialmente dirigido para grupos que tengan asociado un proyecto de construcción en nuevos terrenos. Para las regiones de Biobío y La Araucanía.	Segundo cierre ocurrió el 27 de octubre. Se está a la espera de resolución de selección.
	CNT en condiciones especiales a cooperativas cerradas de vivienda	Abierto	10.11.2022 29.12.2022	Destinado a familias sin propiedad organizadas en cooperativas cerradas de vivienda. Para las regiones de Tarapacá, Valparaíso, Biobío, y Metropolitana.	Primer cierre ocurrió el 10 de noviembre. Se está a la espera de resolución de selección.
	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.	Segundo cierre ocurrió el 27 de octubre. Se está a la espera de resolución de selección.
	Adquisición de Terrenos y CNT (glosa 12) Postulación colectiva	Cerrado	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.	Tercer cierre ocurrió el 3 de noviembre. La primera nómina de beneficiarios se encuentra disponible, con un total de 1.350 beneficiarios.
	Llamado CNT Especial para construcción de proyectos para el arriendo Postulación colectiva	Cerrado	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.	Tercer cierre ocurrió el 25 de octubre. 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. Se encuentran disponibles 3 nóminas de beneficiarios seleccionados, con un total de 2.825 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 25 de agosto. Hay 3 nóminas de beneficiarios seleccionados disponibles, dando un total de 671 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 25 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	Cerrado	21.07.2022 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 octubre. Se está a la espera de la resolución de selección.
	Individual de campamentos en condiciones especiales Postulación individual	Cerrado	04.08.2022 11.08.2022	Especialmente 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.

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 6.708 beneficiados en la modalidad de adquisición y 381 beneficiados en la modalidad de construcción sitio propio.
	Segundo llamado nacional Sectores medios	Cerrado	28.10.2022	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 28 de octubre. Se está a la espera de la resolución de selección.
	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	Cerrado	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. La resolución de selección se encuentra disponible, con un total de 125 proyectos seleccionados, que dan un total de 25.022 viviendas nuevas.
	Llamado en condiciones especiales en el macro lote XII Cerrillos Entidades desarrolladoras	Abierto	29.12.2022	Llama a Entidades Desarrolladoras a presentar proyectos habitacionales a desarrollar en un macro lote de propiedad del Serviu Metropolitano, emplazado en Ciudad Parque Bicentenario, de la comuna de Cerrillos.	La postulación debe realizarse al correo llamados19cpb@minvu.cl , hasta las 17:00 hrs. del 29 de diciembre.
	Llamado en condiciones especiales en el macro lote ML F1 Cerrillos Entidades desarrolladoras	Abierto	29.12.2022	Llama a Entidades Desarrolladoras a presentar proyectos habitacionales a desarrollar en un macro lote de propiedad del Serviu Metropolitano, emplazado en Ciudad Parque Bicentenario, de la comuna de Cerrillos.	La postulación debe realizarse al correo llamados19cpb@minvu.cl , hasta las 17:00 hrs. del 29 de diciembre.
	Llamado en condiciones especiales para San Bernardo y La Florida	Abierto	29.12.2022	Llama a Entidades Desarrolladoras a presentar proyectos habitacionales a desarrollar en cuatro lotes de propiedad del Serviu Metropolitano, emplazados en las comunas de La Florida y San Bernardo.	La postulación debe realizarse al correo llamados19cpb@minvu.cl , hasta las 17:00 hrs. del 29 de diciembre.
D.S. 52	Llamado arriendo regular Postulación individual	Cerrado	25.07.2022	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 3.253 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).	Llamado cerrado desde el 17 de octubre. Se está a la espera de la resolución de selección.
	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 Especial Vivienda Nueva Postulación colectiva e individual	Abierto	15.12.2022	Para la modalidad de Proyectos de Construcción de Viviendas Nuevas, en las Tipologías Construcción de Conjunto Habitacional y Construcción en Sitio del Residente.	Pueden participar familias que cuenten con proyectos en estado "Calificación Condicionada" o "Calificación Definitiva" al 15 de diciembre del año en curso.
	Llamado Especial Mejoramiento Postulación colectiva e individual	Abierto	15.12.2022	Para la modalidad de Mejoramiento y/o Ampliación del entorno y equipamiento comunitario, ambas con proyecto desarrollado.	Pueden participar familias que cuenten con proyectos en estado "Calificación Condicionada" o "Calificación Definitiva" al 15 de diciembre del año en curso.
	Llamado Especial La Araucanía Postulación colectiva e individual	Abierto	22.12.2022	Para familias que cuenten con proyectos en estado aprobado o aprobado condicional hasta la fecha de cierre del llamado. Contempla solo a la región de La Araucanía.	Pueden participar familias que cuenten con proyectos en estado "Calificación Condicionada" o "Calificación Definitiva" al 22 de diciembre del año en curso.

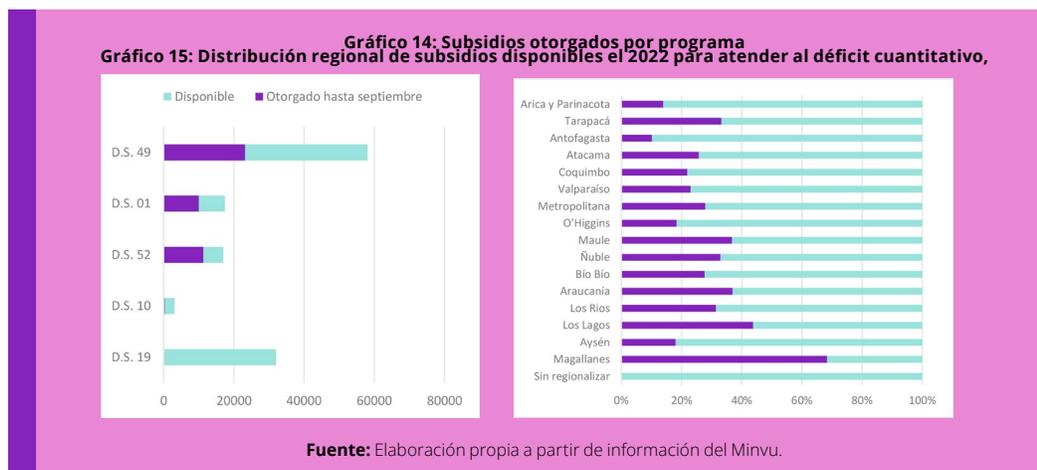
Fuente: elaboración propia a partir de información del Minvu.

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 este año 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.

En el Gráfico 14 se presentan los subsidios disponibles y asignados por programa habitacional hasta septiembre de 2022. En él se observa que para este período se ha otorgado apenas el 26% de los subsidios planificados para este año, destacando el avance del D.S. N°52 (33%) y el D.S. N°01 (30%). La distribución territorial de estos subsidios otorgados se puede observar en el Gráfico 15, en que se aprecia una ventaja de parte importante de las regiones de la zona sur (Maule, Los Lagos, Magallanes) y preocupa la baja ejecución en las de Arica y Parinacota y Antofagasta.



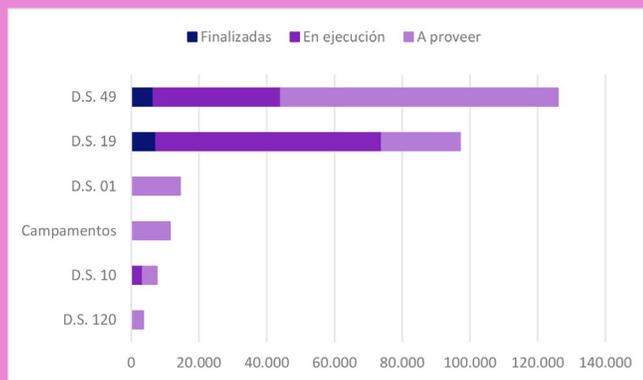
2.3 Construcción de viviendas: Plan de Emergencia Habitacional

Respecto al cumplimiento del Plan de Emergencia Habitacional (PEH), presentamos un análisis bajo las siguientes categorías:

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

En el Gráfico 16 se presenta el cumplimiento de las metas del PEH a septiembre de 2022, es decir, durante los primeros siete meses de gobierno. En él se observa que se han construido 14.229 viviendas desde marzo, es decir, alcanzando un cumplimiento del 5,5% de la meta nacional. Es importante hacer notar que una gran cantidad de viviendas (107.136) todavía se encuentran en ejecución, las que se concentran mayoritariamente en los D.S. 49 y 19. Para alcanzar los objetivos es clave comenzar la construcción de viviendas del programa D.S. 49 en el corto plazo, para que así puedan terminarse o al menos avanzar significativamente su construcción durante este período de gobierno.

Gráfico 16: Estado de avance de construcción de las viviendas según programa habitacional



Fuente: elaboración propia a partir de información del Minvu.

2.4 Subsidios pagados

Respecto a los hogares beneficiarios del programa de arriendo (D.S. 52), es decir, aquellos que logran aplicar y pagar efectivamente el subsidio, observamos en septiembre un aumento de 9,1% respecto a los hogares beneficiarios de enero.

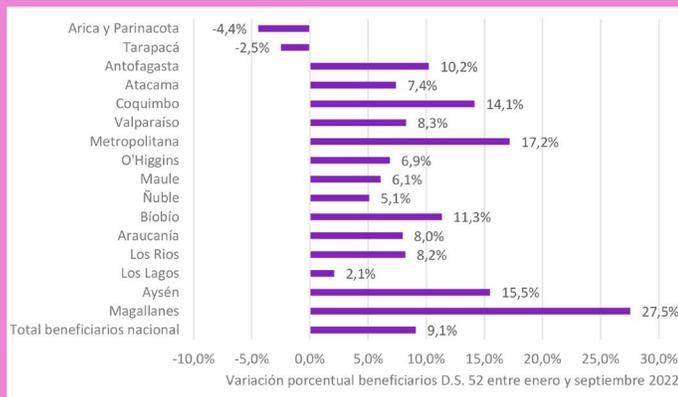
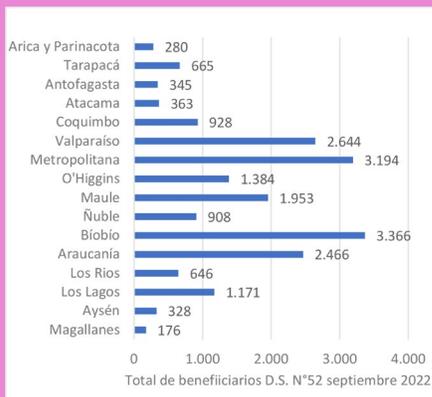
La distribución regional de la aplicación del subsidio (ver Gráfico 18), muestra que este se concentra en las regiones de Valparaíso, Metropolitana y Biobío. Sin embargo, las regiones donde más ha crecido su aplicación durante este año son las regiones de Magallanes, Metropolitana y Coquimbo (ver Gráfico 19).

En el Gráfico 18 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 19 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 18: Beneficiarios D.S. N°52 a septiembre 2022

Gráfico 19: Variación beneficiarios D.S. N°52 entre enero y septiembre 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 entre octubre y noviembre de este año.

i. Nuevo programa regional de vivienda industrializada.

El Minvu, en conjunto al Ministerio de Agricultura y el Gobierno Regional del Biobío, lanzó en septiembre el “Programa Regional de Industrialización de Vivienda en Madera”, cuyo objetivo es la instalación de una nueva industria de alto estándar que permita aumentar la fabricación de viviendas en el contexto del Plan de Emergencia Habitacional.

Para ello, se constituyó un directorio con diferentes instituciones públicas y privadas de la región (Minvu, Ministerio de Agricultura, Gobierno Regional, Corporación de Fomento de la Producción (Corfo), Serviu Biobío, Cámara Chilena de la Construcción, Corporación Chilena de la Madera (Corma), PymeMad (pymes de la madera), Instituto Forestal (Infor), Central Unitaria de Trabajadores (CUT) y universidades, entre otras), cuyo objetivo será aprobar seis diseños de viviendas industrializables en madera para que sean validados por los respectivos Servicios de Vivienda y Urbanización (Serviu) a nivel nacional y queden disponibles para ser implementados en proyectos de viviendas de los programas D.S.49 y D.S.10. Además, deberá desarrollar especificaciones y estudios para la implementación de plantas de viviendas industrializadas en madera para luego instalar una de ellas en la Región del Biobío, a más tardar durante el primer trimestre de 2024. El propósito es que, luego, el programa pueda extenderse y replicarse en otras regiones del país.

ii. Publicación del catastro de campamentos 2022.

El Minvu y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) realizaron la presentación del Catastro Nacional de Campamentos 2022, en el que se informa que existen 1.091 campamentos a nivel nacional, los que albergan a 71.961 hogares. Esta cifra representa un aumento de 355 nuevos campamentos y 29.112 nuevos hogares respecto al año 2019. La distribución territorial muestra que los hogares en campamentos se concentran en el norte (Tarapacá, Antofagasta y Atacama) y las regiones con áreas metropolitanas (Valparaíso, Santiago y Biobío).

Adicionalmente, durante el proceso censal se consultó a las familias que habitan en campamentos sobre los motivos que los llevaron a vivir ahí. Las principales motivaciones declaradas fueron los bajos ingresos (55%) y el alto costo de los arriendos (47%).

Con todo, las magnitudes totales del catastro presentan diferentes problemas, pues solo se censaron los nuevos campamentos y hogares durante los años 2020 y 2021. De esta forma, la información podría subestimar el crecimiento de los campamentos existentes en 2019, previo a la pandemia, así como la llegada de nuevos hogares a todos los campamentos existentes a lo largo de 2022.

iii. Nuevo programa de vivienda para organizaciones de trabajadores.

El Minvu, en conjunto con el Ministerio de Hacienda, anunció cuatro medidas en apoyo para las familias y la industria de la construcción:

- Garantía estatal para el 10% del valor de las viviendas nuevas cuyo valor se encuentre entre las 2.600 y las 4.500 UF. Esto permitiría reducir el pie requerido a las familias e, incluso, las tasas de los créditos hipotecarios.
- Extensión de la cobertura de 100% del seguro de remate para viviendas de entre 1.600 y 2.800 UF.
- Donaciones de terrenos: nuevo mecanismo que permita a las empresas donar terrenos a sus trabajadores con fines habitacionales, exentas del impuesto de donación y considerado un gasto aceptado para el empleador.
- Extensión de la vigencia del crédito especial IVA, de manera que el beneficio tributario que permite descontar el IVA a la construcción, que debía desaparecer en 2025, extenderá su período de transición, de modo que se mantendrá en un 25% por dos años —2025 y 2026— y terminará definitivamente en 2027.

3.2 Seguimiento legislativo

En la Tabla 2 se presenta una síntesis de los proyectos de ley que involucran materias de planificación urbana y de política habitacional abordados en septiembre y octubre de 2022.

Tabla 2: Proyectos de ley discutidos y leyes aprobados entre junio y agosto de 2022.

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. 26/10/2022 Se presenta el primer informe a la comisión. 08. 11.22 queda para tabla	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 5/10/2022 Se presenta el primer informe de comisión	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 (boletín 12287-14)</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>Publicada en el Diario Oficial el 10.11.2022</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>
<p>Ley de Presupuestos del Sector Público 2023 (boletín 15383-05)</p>	<p>Tercer trámite constitucional al cierre de esta edición</p>	<p>La Partida 18, relativa al MINVU considera ingresos y gastos por la suma de M\$4.241.602.688, implicando una variación total neta de 5.5%, respecto al presupuesto 2022.</p>
<p>Modifica el Código Penal, con el objeto de agravar la pena del delito de estafa, en el caso que indica (Boletín 15399-07)</p>	<p>Ingresado el 04.10.2022 y pasó a Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento del Senado</p>	<p>Modificar el Código Penal para establecer mayores sanciones a aquellos sujetos que cometan estafas o engaños que afecten a organizaciones que postulan a proyectos habitacionales sociales.</p>
<p>Modifica el Código Penal para establecer como circunstancia agravante cometer delitos contra dirigentes vecinales o de organizaciones comunitarias (boletín 15373-07)</p>	<p>Ingresado el 27.09.2022 y pasó a Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento de la Cámara de Diputados</p>	<p>Modificar el artículo 12 del Código Penal, referente a las circunstancias que agravan la responsabilidad penal, estableciéndose como tal el hecho de haber cometido delito en contra de dirigentes vecinales y de organizaciones vecinales motivado como venganza o represalia al ejercicio de sus funciones</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).

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

