

LENTA GESTIÓN DEL MINVU PARA ENFRENTAR LA EMERGENCIA HABITACIONAL

- La actual administración ha sido cuestionada por deficiencias en su gestión y falta de efectividad en la implementación de las políticas habitacionales.
- El Plan de Emergencia Habitacional (PEH) avanza a un ritmo insuficiente, con atrasos concentrados en seis regiones y en programas clave el DS 49 (vivienda sin deuda), lo que impide cumplir con la meta de 260.000 viviendas a fines de 2025.
- Se ha evidenciado un descalce financiero entre los subsidios otorgados y los recursos disponibles, con una deuda vencida reconocida de US\$130 millones a constructoras, poniendo en riesgo la continuidad de proyectos.
- Además, ha tenido una actitud ambivalente ante las tomas y falta de políticas claras para los desalojos y un lento avance de reconstrucción para las familias afectadas por las catástrofes.

La falta de acceso a la vivienda es uno de los desafíos sociales más apremiantes en Chile. El alto costo de los arriendos y la dificultad para financiar la compra de viviendas hace muy complejo para muchas familias de ingresos bajos o medios mantener sus hogares. Mientras las postulaciones a subsidios habitacionales demoran años en ser atendidas, el número de familias en campamentos sigue aumentando, enfrentándose a riesgos sanitarios, sociales y de seguridad, por la presencia de grupos vinculados al narcotráfico y a la venta ilegal de terrenos.

En este contexto, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) ha implementado diversas políticas para enfrentar esta crisis, entre ellas el Plan de Emergencia Habitacional (PEH). Lamentablemente, este no ha sido capaz de alcanzar los resultados esperados y, por el contrario, muestra un descalce financiero que pone en riesgo la ejecución de los subsidios habitacionales entregados.

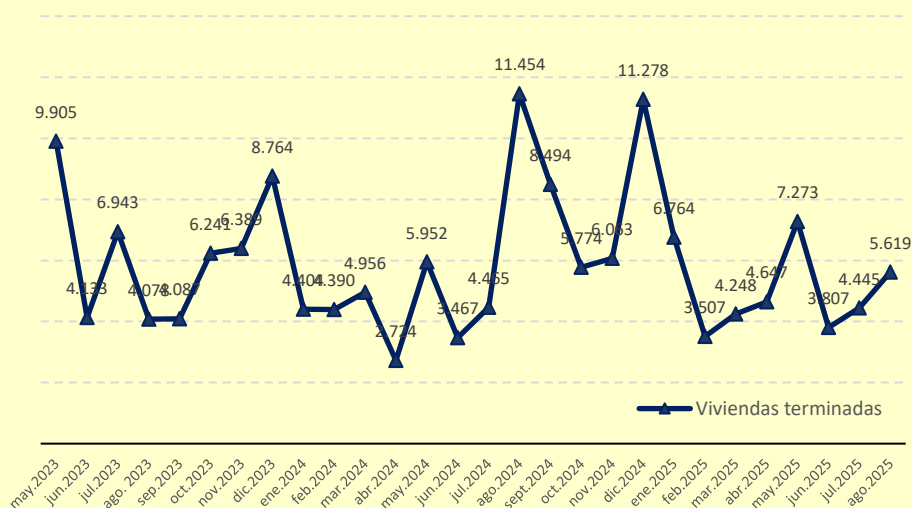
DEFICIENTE AVANCE CONCENTRADO EN REGIONES DEL NORTE Y METROPOLITANA

De acuerdo a los últimos datos disponibles, al 31 de agosto de 2025, a tres meses de que finalice el Plan, el avance alcanza un 83%. Del total de viviendas comprometidas, 214 mil se encuentran terminadas. No obstante, aún deben entregarse 46.412 viviendas en los próximos meses para alcanzar las 260 mil unidades comprometidas

y cumplir con la meta fijada para 2025. Considerando el promedio de avance mensual del último año es muy difícil que esto se logre en tiempo y forma (ver Gráfico N°1).

PROMEDIO DE VIVIENDAS TERMINADAS DURANTE EL ÚLTIMO AÑO ES DE CASI 6 MIL UNIDADES MENSUALES

Gráfico N°1. Viviendas terminadas por mes, entre mayo 2023 a agosto 2025



Fuente: LyD en base informe MINVU.

Es importante destacar que, tal como se ha señalado en varias ocasiones¹, la meta comprometida en el PEH no representa un avance superior respecto a la política habitacional previa. El compromiso de entregar 260 mil viviendas durante el período 2022-2025 equivale a unas 65.000 viviendas sociales anuales durante cuatro años. Sin embargo, en la última década se han pagado en promedio casi 56 mil subsidios habitacionales anuales, lo que evidencia que el esfuerzo comprometido no es más que los estándares alcanzados por administraciones anteriores.

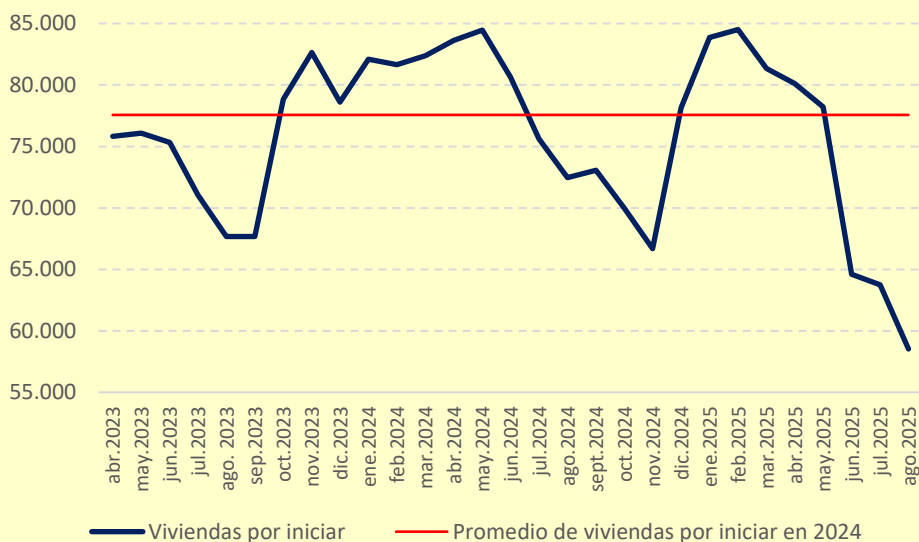
Al respecto, preocupa que el retraso se concentre principalmente en algunas regiones del país. Mientras algunas han rebasado la meta fijada en el PEH, seis regiones se encuentran significativamente rezagadas: Arica y Parinacota (63,3%), Tarapacá (54,1%), Antofagasta (35,2%) y Metropolitana (65,1%) son las más alejadas de la meta, lo que es especialmente grave si se considera que son las regiones con mayor porcentaje de viviendas con hacinamiento y mayor proporción de viviendas en mal estado (irrecuperables) de acuerdo al Censo 2024. El caso de Antofagasta, es de

¹ Más información en [“Cinco preocupaciones que persisten del Plan de Emergencia Habitacional”](#), Temas Públicos N°1620, LyD. Diciembre 2024.

especial preocupación por el bajo avance del PEH y porque es la región que ha experimentado el mayor incremento de familias que se han trasladado a vivir a campamentos (Catastro Nacional de Campamentos 2024-2025, Techo).

Por su parte, en relación al tipo de solución habitacional, el mayor retraso se observa en las viviendas sin deuda (DS 49)², según lo señalado³. A más de tres años del inicio del Plan, solo registra un 52% de avance.

PREOCUPA LA DISMINUCIÓN DE LAS VIVIENDAS POR INICIAR
Gráfico N°2. Viviendas por iniciar por mes, entre mayo 2023 a agosto 2025



Fuente: LyD en base informe MINVU.

Otro aspecto relevante es que el número total de viviendas por iniciar, es decir, aquellos proyectos que están listos para empezarse a construir, han disminuido, incluso si se compara con el promedio general de esta misma administración. Tal

² Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS49) es un subsidio habitacional destinado a familias dentro del 40% más vulnerable según el Registro Social de Hogares, que no son propietarias de una vivienda y que enfrentan situaciones de necesidad habitacional. Permite comprar una vivienda construida o construir una nueva sin necesidad de contraer una deuda hipotecaria. Incluye un aporte base de 314 UF, que puede aumentar según la ubicación geográfica de la vivienda y subsidios complementarios dependiendo de las características del grupo familiar y del proyecto. El valor máximo de la vivienda que se puede adquirir es de 950 UF. Además, se requiere un ahorro mínimo de 10 UF en una cuenta de ahorro para vivienda.

³ [Informe Mensual Glosa 20](#), referida al avance del Plan de Emergencia Habitacional. Oficio 547, 30 de septiembre 2025.

como se muestra en el Gráfico N°2, desde mayo de 2025 se evidencia una caída significativa en las viviendas por iniciar. Como es de esperar, esto hará más lenta la entrega de viviendas en los próximos meses y probablemente en los primeros años del próximo Gobierno.

La Ley N°21.450, que mandata el Minvu el establecimiento del PEH 2022-2025, estableció un marco extraordinario para que el Estado pueda gestionar el suelo urbano para la construcción de viviendas sociales, permitiendo, entre otras cosas, (i) mejorar los mecanismos de coordinación de los órganos involucrados, (ii) utilizar ciertos fondos para la compra de terrenos y estudios preliminares, (iii) construir en lugares donde el plan regulador no lo permite⁴ y (iv) reducir a la mitad los plazos para la obtención de permisos.

Para dar sostenibilidad y proyección a los mecanismos previstos, se presentó por un grupo transversal de senadores un proyecto de ley para extender la vigencia de estas disposiciones del 31 de diciembre de 2025 al 31 de diciembre de 2029 (Boletín N°17.780-14), lo que fue aprobado en general y particular por la Comisión de Vivienda del Senado, debiendo conocerse ahora en la Sala. Siendo muchas de las medidas consideradas en la ley positivas, ha surgido el cuestionamiento respecto a por qué es necesario tener un camino *express* que opere de manera solo excepcional, limitado a un periodo de tiempo determinado y solo extensible a este tipo de soluciones habitacionales, en lugar que este sea el estándar permanente, sobre todo en las normas que permiten una mejor gestión y coordinación entre los actores involucrados⁵. A su vez, tal como se ha planteado⁶, es clave que, si se reformula el PEH, se priorice los requerimientos más urgentes, considerando las realidades actuales y las barreras presentes en cada región.

⁴ Para viabilizar la construcción de viviendas para beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, se faculta al Minvu a establecer normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos. No se podrá aplicar respecto de terrenos que se encuentren emplazados en zonas no edificables, zonas típicas o zonas de conservación histórica, pero sí en aquellos que se encuentren emplazados en áreas de riesgo o en áreas de protección identificadas como tales en el respectivo instrumento de planificación territorial, sin perjuicio de las medidas de subsanación, mitigación o resguardo que deban tomarse.

⁵ Pone por ejemplo la ADI la posibilidad de entregar el permiso de edificación sin estar aún aprobado el Informe de Mitigación de Impacto Vial (IMIV), aunque siga siendo una exigencia para la recepción final; permitir la habilitación normativa en terrenos de particulares; y avanzar en mecanismos que permitan liberar suelo en extensión sujeto a ciertas condiciones.

⁶ Más información en [“Seis propuestas para enfrentar el déficit habitacional”](#), Temas Públicos N°1697, LyD. Julio de 2025.

QUÉ EXPLICA LA DEUDA DEL MINVU CON LAS CONSTRUCTORAS

En la discusión de esta iniciativa legal, ha quedado en evidencia la existencia de descalces financieros, insuficiencia de recursos en el PEH y deudas del Minvu con las empresas constructoras. El ministro Montes reconoció que la deuda vencida asciende a unos US \$130 millones, aunque no existe claridad respecto a si el presupuesto actual contempla otros compromisos que vencerán próximamente.

Para comprender esta situación es fundamental considerar que entre el inicio de una obra y el pago de los subsidios habitacionales suele demorarse porque, aunque se aprueban y asignan a las familias, puede tardar varios meses en transferirlo efectivamente. Si se compromete la construcción de más viviendas de las que se pueden cubrir con los recursos disponibles, pueden generarse importantes retrasos en los pagos. Esto implica que una parte de los presupuestos futuros deba destinarse a cubrir deudas y atrasos, reduciendo así el margen disponible para iniciar nuevos proyectos habitacionales. Por lo tanto, resulta esencial transparentar plenamente la magnitud del descalce financiero del Minvu. Por otro lado, los atrasos en los pagos afectan a la liquidez de las constructoras (como la no devolución oportuna de la boleta de garantía exigida durante la ejecución de las obras) por lo que deben ser resueltos.

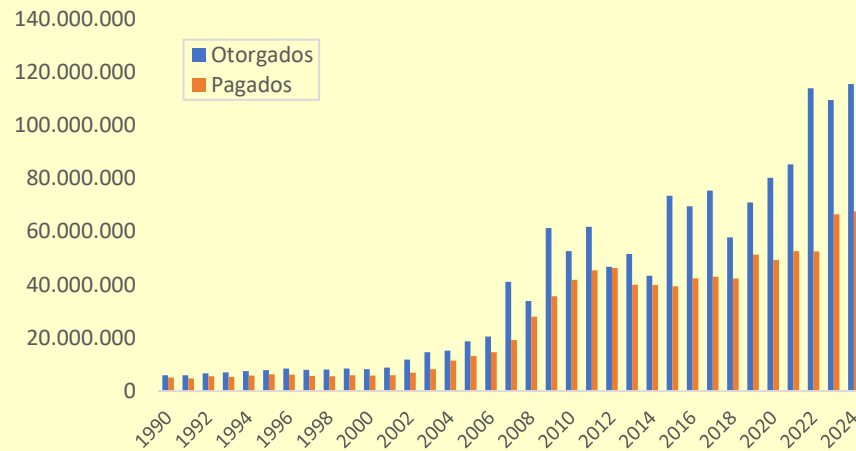
La Asociación de Desarrolladores de Vivienda Sociales reportó que el promedio anual de los montos destinados a los subsidios otorgados entre 2014 y 2017 (administración de Michelle Bachelet II) fue de \$65,4 millones de UF; en el mandato de Sebastián Piñera II (2018-2021) dicho monto subió un 12%, a \$73 millones de UF. En la última administración (2022 a 2024), esta cifra se incrementó en 54%, alcanzando los \$112,9 millones de UF. Este incremento ha generado un desbalance relevante entre los subsidios otorgados y los recursos efectivamente disponibles. Asimismo, la Asociación advirtió que, en el caso de la Región Metropolitana, la entrega de subsidios aumentó en un 70%, mientras que el presupuesto lo hizo en un 39%⁷.

En ese sentido, el Gráfico N°3 muestra el importante descalce entre los subsidios otorgados y los efectivamente pagados, brecha que ha aumentado en los últimos años. Si a esto se suma el alza sostenida en los costos unitarios por vivienda, se configura una amenaza seria para el desarrollo de la vivienda social, especialmente considerando que los compromisos de gasto siguen en aumento, lo que condiciona el futuro política habitacional.

⁷ Estas cifras son posibles obtener a partir de la información reportada por el Centro de Estudio de Ciudad y Territorio del Minvu.

DESCALCE EN LOS RECURSOS COMPROMETIDOS PARA LOS SUBSIDIOS HABITACIONALES

Gráfico N°3. Viviendas por iniciar por mes, 1990 - 2024



Fuente: LyD en base Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, Minvu.

Por ello, como medida urgente se requiere mayor claridad sobre los compromisos financieros futuros, su calendarización y el impacto que estos tendrán sobre la capacidad de pago para obras próximas a iniciar.

CAMPAMENTOS, TOMAS Y LENTA RECONSTRUCCIÓN DEL INCENDIO DE 2024

Además de los problemas antes mencionados, esta administración ha visto aumentar de forma significativa las familias viviendo en campamentos. El Catastro Nacional de Campamentos 2024-2025 da cuenta que los asentamientos siguen en aumento: llegando este año a la cifra más alta desde 1996 (120.584 familias). Aunque el ritmo de crecimiento se desaceleró desde la medición anterior, el número de familias sigue aumentando, sin existir eventos coyunturales que lo expliquen (como lo fueron las tomas post estallido y la crisis provocada por pandemia del Covid-19).

Asimismo, la gestión de las tomas de terrenos por parte de la actual administración ha sido deficiente e ineficaz, además de ampliamente cuestionada por la actitud ambivalente frente a éstas, sin avanzar en soluciones definitivas ni en desalojos ordenados y efectivos. Los retrasos en acciones de desalojos ordenados, ha generado un peligroso precedente en la legitimidad de estas usurpaciones y puede favorecer el crecimiento de campamentos y tomas.

Otro tema en que la actual administración ha sido muy cuestionada es el nulo avance en la reconstrucción de las viviendas afectadas por el incendio de Valparaíso, donde

la falta de coordinación efectiva y la misma insuficiencia en la asignación de recursos ha dejado a miles de familias sin respuestas ni soluciones habitacionales definitivas. A más de un año del incendio, la información del último informe semanal del Minvu⁸ confirma que el avance ha sido muy limitado: hasta el 25 de septiembre de 2025, solo se han terminado 268 viviendas y se han asignado 2.012 subsidios habitacionales para las familias damnificadas, siendo que el Plan de Reconstrucción reportó 8.288 hogares afectados, de las cuales sería necesario reparar 6.314 viviendas⁹. También se documenta demoras importantes en títulos de dominio, lo que ha dificultado la entrega de soluciones.

REFLEXIONES FINALES Y DESAFÍOS

La crisis habitacional sigue siendo uno de los desafíos sociales más urgentes en Chile. La combinación de altos precios en arriendo, dificultades de acceso a la vivienda en propiedad, extensos tiempos de espera para subsidios y el continuo aumento de familias viviendo en campamentos deja en evidencia la profundidad del problema. Cifras recientes del Censo 2024 muestran que el déficit habitacional supera las 400 mil viviendas. También se evidencia que las medidas adoptadas hasta ahora no han logrado revertir una tendencia que afecta especialmente a los sectores más vulnerables.

La actual administración ha mostrado importantes deficiencias en la ejecución y gestión de soluciones habitacionales. Los informes muestran que los avances de PEH han sido insuficientes, presentando rezagos significativos en diversas regiones del país, especialmente en el norte y en las soluciones destinadas a la vivienda sin deuda. La falta de coordinación, los lentos procesos administrativos y la incapacidad para anticipar y corregir descalces financieros han debilitado la capacidad del Estado para ofrecer respuestas oportunas y eficientes frente a la emergencia habitacional. Además, la gestión deficiente ha impactado negativamente en la reconstrucción de las viviendas afectadas por el incendio de febrero de 2024 que afectó las comunas Viña del Mar, Quilpué y Villa Alemana, la mayor catástrofe experimentada durante este Gobierno, y ha contribuido a que miles de familias no tengan otra opción que los campamentos.

El costo de la falta de gestión recaerá sobre las familias vulnerables. Las deudas no pagadas a empresas constructoras, la sobre asignación de subsidios en relación a los recursos disponibles y el retraso en nuevas iniciativas significan que buena parte del presupuesto futuro deberá destinarse a cubrir compromisos ya adquiridos. Esto no

⁸ Reporte Semanal Reconstrucción Incendio #2F 2024, Región de Valparaíso 25 septiembre 2025.

⁹ Gobierno de Chile. [Plan de Reconstrucción Incendios Viña del Mar, Quilpué, Villa Alemana](#). Página 35.

solo dificultará la puesta en marcha de nuevos proyectos habitacionales, sino que generará incertezas para las empresas y, sobre todo, para miles de familias que seguirán esperando una respuesta del Estado. Por ello, se requiere con urgencia mayor claridad sobre los compromisos financieros futuros, toda vez que, sin un cambio sustancial en la planificación y la ejecución, los pasivos pendientes se trasladarán, inevitablemente, al siguiente mandato.