

Informe

Macroeconomía y Construcción

Mayo 2019

MACH

50

Informe MACH

MACROECONOMÍA Y CONSTRUCCIÓN



**PUBLICACIÓN
CÁMARA CHILENA DE LA
CONSTRUCCIÓN A.G.
GERENCIA DE ESTUDIOS**

GERENTE DE ESTUDIOS

Javier Hurtado C.

ECONOMISTA EDITOR

Byron Idrovo A.

ECONOMISTAS

Pablo Easton S.

Daniel Serey Z.

Javier Lozano N.

Héctor Acuña

Camilo Torres C.

Francisco Valdés H.

ANALISTA ESTADÍSTICO

Orlando Robles V.

ASISTENTE EJECUTIVA

Carolina Hermosilla L.

FECHA DE CIERRE ESTADÍSTICO

Segunda quincena de abril de 2019

OFICINAS GENERALES

Av. Apoquindo 6750, Piso 4, Las Condes

Fono 223763319

www.cchc.cl

Indice

RESEÑA	5
1. INSUMOS Y MERCADO LABORAL	6
Mercado de Materiales	
<i>Recuadro 1. Revisión metodológica del Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON)</i>	
Mercado Laboral	
2. VIVIENDA	14
Permisos de Edificación	
Mercado Inmobiliario	
Determinantes de demanda y proyecciones de ventas inmobiliarias	
Vivienda subsidiada	
<i>Recuadro 2. Balance de la vivienda y entorno urbano 2019</i>	
3. INFRAESTRUCTURA	43
Infraestructura Privada	
Infraestructura de Uso Público	
4. EXPECTATIVAS Y PROYECCIONES	61
Expectativas	
Proyecciones para la construcción	
<i>Recuadro 3. Inversión e impuesto a las utilidades: Una estimación de su relación</i>	
GLOSARIO	71
BIBLIOGRAFÍA	76

Reseña

La actividad sectorial, medida por el Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON), ha tendido gradualmente al alza, anticipando un mejor desempeño del sector en el corto plazo. Este resultado es coherente con el aumento en la contratación de mano de obra, el crecimiento de las ventas al por mayor de materiales de construcción, y el dinamismo de la superficie aprobada para la edificación no habitacional. Estos resultados se enmarcan en un contexto macroeconómico de condiciones financieras que continuarán siendo favorables para la actividad del sector construcción. Por una parte, la política monetaria continuará siendo expansiva durante 2019 y menos expansiva en 2020, toda vez que las estimaciones del mercado consideran un retiro más gradual del relajamiento cuantitativo por parte del Banco Central –con una tasa neutral de política en torno a 4% anual.

En este contexto, el rango de crecimiento estimado para la inversión en construcción de 2019 es de 2,4% a 6,4% anual, con un balance de riesgos equilibrado. Ello, en parte, es coherente con las mayores iniciativas de inversión catastradas en la CBC y el aumento de los montos de inversión ingresados y aprobados de grandes proyectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEA) respecto de lo observado en años anteriores. A nivel desagregado, la mayor inversión esperada para 2019 ocurre tanto en vivienda como en infraestructura, experimentando esta última un mayor ajuste al alza. El escenario base de proyección sectorial de 2020 supone un rango similar para el crecimiento de la inversión, aunque se estima que el balance de riesgos estaría sesgado al alza. En efecto, la inversión sectorial crecerá a tasas superiores al promedio de los últimos cinco a diez años durante 2019 y 2020, para luego converger a sus patrones de comportamiento histórico en 2021 (1,2% a 5,2% anual).

No obstante, persisten algunos riesgos en torno a las proyecciones para la inversión sectorial. En el ámbito de la infraestructura, destacan las sostenidas alzas en los tiempos de aprobación de los proyectos en el SEA, situación que limita la capacidad de crecimiento de mediano plazo de la economía. En esta línea, también se mantienen las dudas en torno al cumplimiento de los procesos de licitación de algunos proyectos relevantes en cartera. Con relación a la inversión en vivienda, destaca el hecho de que gran parte del gasto de capital programado por el MINVU en 2019 corresponde a pagos de arrastre y no necesariamente a nuevas iniciativas de inversión. En el mercado inmobiliario las regulaciones a la densificación y uso del suelo están restringiendo la oferta inmobiliaria relativo a la demanda, lo que presiona al alza el precio de las viviendas.

1. Insumos y mercado laboral

1.1 Mercado de materiales

En lo más reciente, el resultado del Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON)¹ registra una variación de 1,3% durante el primer trimestre del año, un crecimiento moderado en comparación a la evolución del año previo.

La mayoría de los indicadores que componen el indicador mantienen una tendencia similar desde la segunda mitad de 2018. En su evolución –promedios móviles desestacionalizados–, destaca la disminución de las ventas de materiales al por menor y, en menor medida, de los permisos de edificación habitacional, con variaciones negativas en los primeros meses del año (-3,0% y -1,5%, respectivamente). Por el contrario, destaca el incremento de los permisos de edificación con destino no habitacional (18,1%) y del empleo sectorial (1,9%), impulsado por la expansión de los trabajadores por Cuenta Propia.

Adicionalmente, se anticipan mejores perspectivas en torno a la demanda y empleo en el mediano plazo, en línea con la visión optimista del sector en general y del mercado laboral², reflejo del mayor dinamismo de la economía y del impulso que ha tenido la inversión.

GRÁFICO 1.1
IMACON y sus indicadores
Variación anual, en porcentaje



(*) Venta de materiales de la construcción.
Nota: Expresado en trimestres móviles.
Fuente: CChC en base a INE.

1 Se realizó una revisión metodológica del indicador. Para mayor detalle, ver Recuadro 1.
2 Indicador Mensual de Confianza Empresarial (IMCE).

Respecto de los costos del sector, el índice de precios al productor (IPP) de la construcción exhibió un alza interanual de 2,6% durante el primer trimestre del año, cifra similar al crecimiento promedio de 2018. Por subsector destacan las obras de ingeniería civil y actividades especializadas de construcción, con las mayores alzas en sus costos de producción –respecto de la construcción de edificios. En particular, el IPP de obras civiles aumentó 3,1% anual durante el trimestre en curso, mientras que los costos asociados a la edificación (residencial y no residencial) experimentaron una variación de 2,4% en igual periodo.

Por su parte, en el análisis de los indicadores de costos de edificación en extensión y en altura, elaborados por la Gerencia de Estudios de la CChC, se observan tendencias similares a las registradas en el comportamiento del IPP –en términos anuales. En particular, el ICE de casas creció 7,7% anual durante el presente trimestre, mayor al registro promedio de 2018 (4,8%). Esto, en línea con el incremento en los costos vinculados a sueldos y salarios, principalmente en la etapa instalaciones. En tanto, los costos de edificación en altura (ICEA) aumentaron 3,4% anual en igual periodo, asociado con el alza de los costos referentes a salarios y costos misceláneos, especialmente en obras correspondientes a las primeras etapas de la edificación.

GRÁFICO 1.2
Índice de precios al productor (IPP): Sector construcción
Variación anual, en porcentaje



Fuente: CChC en base a INE.

GRÁFICO 1.3
Costo de edificación en extensión y altura e IPP de la construcción
Variación anual, en porcentaje



Fuente: CChC en base a INE.

RECUADRO 1

Revisión metodológica del Indicador Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON)

Hasta 2018, la estructura del IMACON utilizaba cinco indicadores parciales de actividad relacionados con el sector construcción. De estos, dos corresponden a información pública nacional: *permisos de edificación* y *empleo sectorial*, mientras que los otros tres subíndices están asociados a una medida interna del gremio sobre la actividad: *despachos de materiales de construcción*, *venta de proveedores* y *actividad de contratistas generales*.

No obstante, estos últimos han evidenciado una pérdida de representatividad muestral estadística en el indicador^a, lo que ha hecho necesario la búsqueda de nuevos datos (sustitutos) que entreguen información sobre el nivel de actividad del sector.

A partir del año 2016 el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) publica dos series de indicadores relacionados con las ventas de materiales de construcción, separando los insumos que se transan en el comercio mayorista de aquellos propios del comercio minorista. Estos indicadores, elaborados en base a recomendaciones internacionales (CIIU^b), resultan ser representativos del nivel de actividad del sector y, a la vez, consideran un marco muestral mayor al interno^c (gráfico 1).

Por su parte, en los últimos años tanto el índice de ventas reales de proveedores como el índice de despachos físicos industriales (componentes relevantes en el cálculo del indicador) exhiben un menor nivel respecto del índice agregado de ventas de materiales, convergiendo al comportamiento del comercio minorista del rubro.

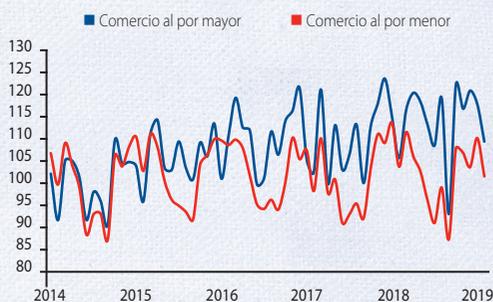
En consecuencia, al usar los nuevos índices de venta de materiales de construcción como insumos en la medición del IMACON, se aprecian diferencias significativas a partir del período

donde las series de venta real de proveedores y despachos industriales reducen su tamaño muestral.

Así, en la revisión metodológica del IMACON el nuevo indicador se basa solamente en fuentes oficiales (INE) considerando empleo, permisos de edificación (habitacional y no habitacional) y ventas del comercio (mayorista y minorista) (gráfico 2).

Adicionalmente, se tiene que la correlación del nuevo IMACON con el Producto Interno Bruto (PIB) de la construcción aumenta 1,1% (respecto de la relación con el indicador previo), mientras que no se vislumbra un cambio relevante de su correlación con la inversión en construcción.

GRÁFICO 1
Índices del comercio de materiales de construcción
Año base 2014=100

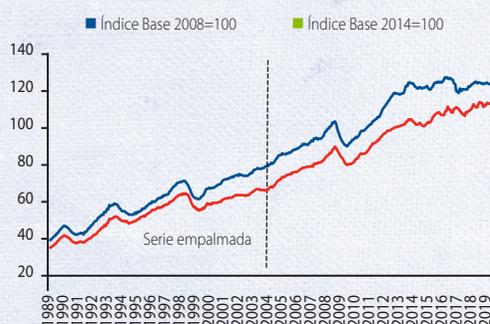


Fuente: CChC en base a INE.

- Disminución del tamaño muestral de las empresas consultadas.
- Clasificación Industrial Internacional Uniforme de Actividades Económicas.
- Por ejemplo, la cantidad de informantes efectivos del INE es, al menos, catorce veces mayor a la muestra de empresas socias del comité de proveedores que informan sus ventas.

1.2 Mercado laboral

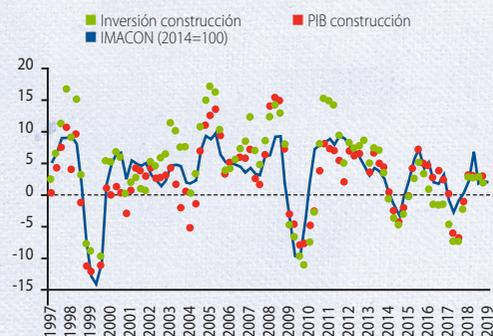
GRÁFICO 2
IMACON (base 2008=100) vs IMACON (base 2014=100)



Fuente: CChC.

GRÁFICO 3
IMACON e indicadores de Cuentas Nacionales

Variación anual, en porcentaje



Fuente: CChC en base a Banco Central.

A nivel nacional, el número de ocupados ha crecido a un ritmo más moderado desde la segunda mitad de 2018, manteniendo una variación en torno a 0,8% hacia el primer trimestre de este año. Esto, como consecuencia de un crecimiento más modesto tanto de los trabajadores por Cuenta Propia como Asalariados. Este último ha estado fuertemente impulsado por el aumento del empleo público, aunque a un ritmo menor a lo observado los trimestres anteriores. Por el contrario, el empleo privado ha evidenciado un menor avance en el trimestre en curso. Con todo, la menor creación de empleo Asalariado respecto del aumento de la fuerza de trabajo sugiere que las condiciones del mercado laboral aún permanecen deterioradas.

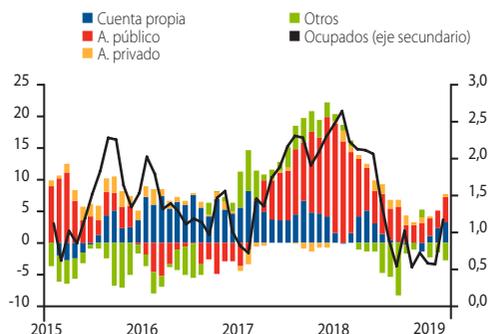
Los trabajadores Asalariados han exhibido un crecimiento anual promedio de 0,7% durante el primer trimestre del año, menor al nivel observado el año previo (2,1%) y respecto de igual periodo de 2018 (3,1%)³. La principal causa de la contracción experimentada durante este trimestre se debe a un ritmo de crecimiento más moderado por parte del sector público (3,2%). En lo más reciente, se han generado alrededor de 40 mil nuevos puestos de trabajo –menor al ritmo registrado a principios de 2018 (130 mil empleos en promedio), pero mayor al registro del trimestre anterior. Nuevamente, los principales sectores que han aportado en la creación neta de esta subcategoría son Actividad de Salud y Administración Pública.

De igual manera, durante estos meses se observa un menor crecimiento en los niveles de expansión del sector privado (0,2%) en comparación al registro de 2018 (1,0%). Las actividades relacionadas con Comercio, Construcción y, en menor medida, Industria Manufacturera –con mayor peso en la economía–, son aquellas que más han influido en la destrucción neta de empleo privado en los últimos meses (solamente se han creado 8 mil puestos de trabajo)⁴.

- 3 Por debajo también del promedio histórico 2010-2016 (2,8%), según datos reportados por el INE.
- 4 Por el contrario, durante el primer trimestre las actividades de Enseñanza y Salud fueron los sectores que más influyeron en la creación neta de empleo privado.

GRÁFICO 1.4
Evolución empleo por categoría ocupacional

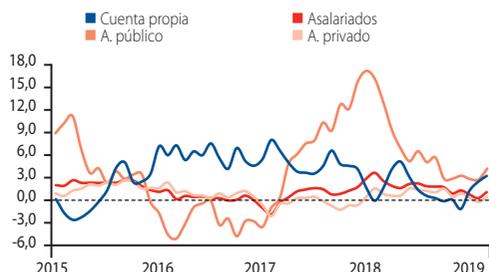
Variación anual, en porcentaje



Fuente: CChC en base a ENE, INE.

GRÁFICO 1.5
Evolución ocupados cuenta propia y asalariados

Variación anual, en porcentaje



Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

GRÁFICO 1.6
Expectativas empleo

Índice Mensual Confianza Empresarial (IMCE)



Fuente: CChC en base a estadísticas Banco Central de Chile.

Por el contrario, el empleo por Cuenta Propia ha evidenciado una importante expansión durante el presente trimestre (2,3%), luego del lento crecimiento experimentado durante la segunda mitad de 2018 y de la contracción registrada en el cuarto trimestre (-0,5%)⁵. Esta situación continua manifestando cierta inestabilidad en el mercado laboral.

Por su parte, tanto las expectativas de consumidores como de empresas han moderado sus perspectivas en la evolución futuro del empleo, en donde sólo Construcción se mantiene optimista, mientras que Comercio y Minería se ubican en torno al nivel neutral.

Esto es coherente con lo reportado por el Informe de Percepción de Negocios (IPN) del Banco Central, en donde se reporta un empleo estancado y sin grandes cambios en las dotaciones, asociado a procesos de mecanización y automatización que, en general, crean una menor demanda por trabajo. Por el contrario, se mantiene la tendencia de una alta disponibilidad de mano de obra⁶ –mayor respecto del ritmo de creación de empleo–, panorama que ha sido favorecido por la creciente presencia de inmigrantes⁷. En cuanto a los salarios, se observa una percepción general de escasas presiones al alza, a la vez que los reajustes están limitados solamente a indexaciones por inflación.

De este modo, estimamos que durante el primer trimestre del año⁸ la tasa de desempleo alcanzará 6,8%, menor al nivel registrado en el Informe previo (7,1%) y a lo observado un año atrás (6,9%). Para el resto del año, proyectamos una dinámica del desempleo en torno a 6,9% en promedio, escenario que prevé una entrada paulatina de nuevos proyectos de inversión, que eventualmente contribuirán a impulsar el empleo asalariado y generar mayor dinamismo en el mercado laboral.

5 Pero menor al promedio histórico 2010-2016 (4,9%).
6 Tanto a nivel profesional como de personal técnico o de menor capacitación. No obstante, no estos no siempre poseen las competencias y compromisos necesarios.
7 Así también, se ha generado una menor presión en las pretensiones de renta, lo que se traduce en una disminución en los niveles de los salarios (reales).
8 Al cierre estadístico de este Informe se cuenta con los datos de empleo hasta el trimestre móvil diciembre - febrero 2019, por lo que los datos estimados para el primer trimestre de este año se construyeron a partir de estimaciones AR y ARIMA para las variables relevantes para el trimestre enero - marzo 2019.

Nuestras proyecciones para este año se enmarcan bajo condiciones económicas internacionales menos favorables⁹ y un mayor dinamismo de la actividad económica interna –sustentado en la perspectiva del aporte positivo de la inversión¹⁰–, con una política monetaria que se mantendrá expansiva –ya iniciado su ciclo de normalización¹¹– y una inflación en torno a 2,6% durante 2019. Por su parte, las expectativas económicas de los empresarios y consumidores han mejorado significativamente en el margen, ubicándose nuevamente en zona optimista.

Estos efectos se traducirían en un mejor desempeño del mercado laboral, coherente con el comportamiento de la actividad. Con todo, proyectamos que la tasa de desempleo alcanzará niveles coherentes con nuestra estimación anterior, en torno a 6,9% durante el presente año.

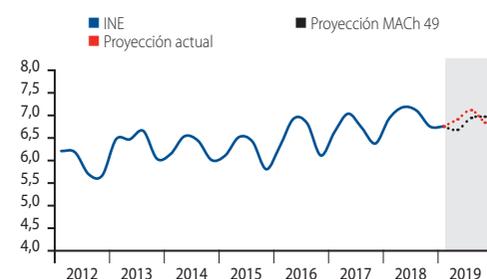
En el ámbito de la construcción se evidencia un crecimiento más pausado de los ocupados durante el primer trimestre de 2019 (1,6%), principalmente por una caída en la evolución de los trabajadores Asalariados, principalmente privados (-2,0%). No obstante, se prevé que el mayor dinamismo de la inversión durante este año tendrá un impacto positivo en la actividad de los sectores mandantes de la construcción y, por tanto, en el empleo del sector.

Por su parte, la variación anual de los trabajadores por Cuenta Propia continúa registrando altos niveles de crecimiento durante el primer cuarto del año (4,8%), sosteniendo el dinamismo de la mano de obra observado desde la segunda mitad de 2018. No obstante, esta categoría resulta ser la más vulnerable a nuevas contracciones en la actividad.

Con todo, se estima una recuperación en los niveles de ocupación y cesantía del sector en el año, en la medida en que se concreten los proyectos de inversión asociados a la confianza empresarial.

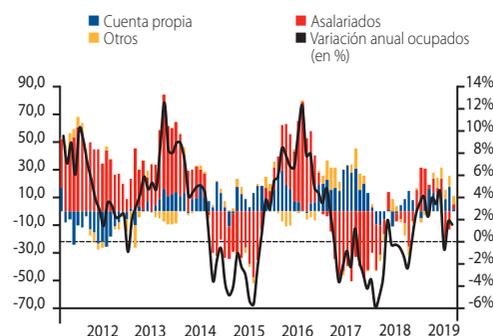
- 9 En el ámbito externo se evidencia una desaceleración en el crecimiento de las principales economías, menores presiones inflacionarias y mayor volatilidad en los mercados financieros.
- 10 El más reciente catastro de la Corporación de Bienes de Capital (CBC) confirmó el importante aumento de los proyectos en ejecución.
- 11 El ritmo de normalización de la tasa de política monetaria será más pausado en lo que resta del horizonte de política. Es más, para este año se prevé solamente un alza de 0,25 puntos base en diciembre.

GRÁFICO 1.7
Proyecciones 2019 para la tasa de desempleo nacional
Variación anual, en porcentaje



Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

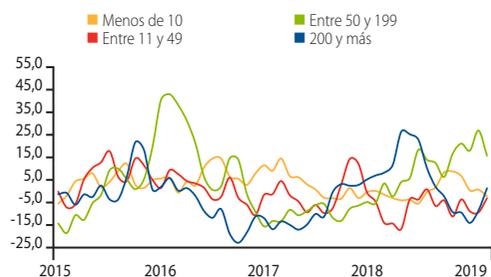
GRÁFICO 1.8
Empleo de la construcción por categoría ocupacional
Variación anual, en miles de personas



Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

GRÁFICO 1.9
Variación anual de ocupados según tamaño de establecimiento

Variación anual, en porcentaje



Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

GRÁFICO 1.10
Proyección 2019 para la tasa de desempleo de la construcción

Variación anual, en porcentaje



Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

Por su parte, en el análisis por tamaño de empresas destaca la evolución de las firmas en la categoría 50 a 199 trabajadores, que durante este año han crecido a un ritmo promedio de 20%. Durante el presente trimestre se han creado cerca de veinticinco mil puestos de trabajo, según información disponible al cierre de este Informe. En menor medida le sigue la categoría menos de 10 trabajadores, con una variación promedio de -0,4% y, en lo más reciente, un descenso anual de mayor magnitud respecto del ritmo observado en los trimestres previos.

Por el contrario, las grandes empresas (más de 200 trabajadores) han evidenciado un importante retroceso desde la segunda mitad de 2018, con caídas en torno a 7% en lo más reciente –en línea con la contracción de trabajadores Asalariados (nueve mil puestos de trabajo menos). Así también, la categoría entre 11 y 49 trabajadores ha mantenido un ritmo estancado, con variaciones negativas por más de doce meses.

En este contexto y luego de la tendencia alcista observada durante 2018 –explicado por un alto crecimiento de la fuerza de trabajo, que alcanzó un valor promedio de 9,3% anual¹²–, la tasa de desempleo registra un valor estimado en torno a 8,8% durante el primer trimestre de 2019. Este resultado es menor al registro del trimestre previo (9,5%), coherente con un descenso de los cesantes y con un incremento en los niveles de ocupación del sector, lo que se tradujo en una menor expansión de la fuerza laboral.

Con todo, para este año proyectamos una evolución más suave de la tasa de desempleo, similar a lo previsto en el Informe previo. Esto, en la medida en que las expectativas de los empresarios impulsen el desarrollo y la materialización de la inversión durante el primer semestre –según se desprende del escenario base de proyección discutido en la sección 4 del presente Informe. De esta manera, estimamos una tasa de cesantía en torno a 8,5% promedio anual durante 2019, por debajo del promedio observado en el lustro previo¹³.

En materia de costos, a nivel nacional los salarios reales¹⁴ han evidenciado un mayor crecimiento respecto de lo observado los trimestres previos, con un ritmo que sigue una tendencia creciente. En lo más reciente, se registra una variación anual de 2,2% durante el primer trimestre de 2019 –similar a su promedio histórico. El sector de la construcción, en tanto, mantiene una dinámica expansiva, con una variación de las remuneraciones de 4,1% en igual periodo, con un crecimiento mayor al registro de los trimestres previos y al promedio histórico.

12 Sobre el promedio histórico 2010-2016 (9,0%).

13 Para el periodo 2014-2018, se registra una tasa de cesantía de 9,1% en promedio.

14 Medido a través del Índice de Remuneraciones (IR), reportado por el INE.

Por su parte, destaca la percepción general de escasas presiones al alza de los salarios, cuyos ajustes están asociados principalmente a las variaciones de la inflación. Las bajas presiones de costos laborales se explican, entre otros factores¹⁵, por una mayor optimización de procesos por parte de las empresas, una menor rotación laboral y por el aumento de oferta de mano de obra en algunos sectores y macrozonas del país, donde la inmigración continúa siendo un factor relevante¹⁶. De este modo, la mayor disponibilidad de mano de obra podría generar menores pretensiones de renta en el mercado laboral, en un escenario en el que los costos salariales se perciben acotados.

Así entonces, se observa un mayor grado de holgura en el mercado laboral, puesto que la tasa de desempleo registra una tendencia más moderada en los más reciente (pese al menor crecimiento del empleo Asalariado, principalmente en la categoría privada), consecuencia de la mayor actividad económica experimentada a fines de 2018.

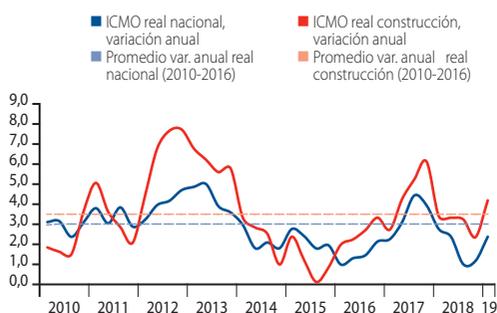
Es más, hacia el mediano plazo se estima un mayor crecimiento de la demanda interna, destacando la inversión privada por sobre el consumo de los hogares, lo que implicaría una recuperación en el mercado del trabajo –aunque algo más pausada.

Así también, en la medida en que la actividad de la construcción continúe mostrando signos de recuperación, se espera un mayor dinamismo en el empleo asalariado y en las remuneraciones reales¹⁷. Esto además es coherente con mejores expectativas sobre el sector¹⁸, que en los últimos meses reportan una estimación alcista sobre el nivel de costos, precios y salarios.

Por último, cabe señalar que los costos de mano de obra a nivel nacional y sectorial exhiben un punto de inflexión a fines de 2018, con variaciones que continúan siendo expansivas durante el primer trimestre del año, similar al comportamiento de las remuneraciones reales.

GRÁFICO 1.11
Índice de costos de mano de obra (ICMO): nacional y construcción

Variación anual, en porcentaje



Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

15 Informe de Percepción de Negocios, Banco Central.
 16 En 2017 los inmigrantes representan un 6,6% de los trabajadores a nivel nacional, mientras que, en la construcción, alcanzan un 6,2%.
 17 La serie agregada de las remuneraciones reales tiende a subestimar la proclicidad de los salarios desagregados por trabajador al ciclo económico (*Recuadro III.2, Informe de Política Monetaria del Banco Central, marzo 2017*).
 18 En lo más reciente, las expectativas de empresas (IMCE) se ubican en zona optimista, mientras que las de hogares (IPEC) se encuentran levemente bajo el umbral neutral.

2. Vivienda

2.1 Permisos de edificación

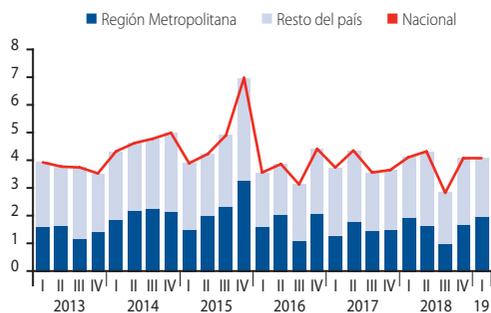
En 2018 la autorización de obras nuevas no registró variación significativa respecto del año previo, alcanzando a más de 15 millones de m². En comparación con su promedio histórico de los últimos 27 años se observa un avance de 12,9%. Esta cifra supone el mejor registro en la serie de permisos de edificación desde 2015, año que estuvo profundamente afectado por el adelantamiento de las intenciones de inversión aprovechando el beneficio fiscal a las obras autorizadas antes de 2016. En términos geográficos, el avance se concentró en la Región Metropolitana (3,2%) frente a la menor superficie autorizada en el resto de regiones (-2,1%) en comparación con el año anterior. En ambos casos, no obstante, las cifras han sido superiores a sus respectivos promedios históricos. De acuerdo a la finalidad del permiso, la edificación residencial lideró el avance de obras nuevas (6,3%), frente a los descensos en los sectores no habitacionales (-11,7%).

Al comenzar 2019 la tendencia parece haberse invertido, de tal manera que la edificación no habitacional avanzó de manera significativa frente a la menor superficie autorizada para vivienda. Esto puede deberse tanto a bases de comparación más exigentes en 2018 como a efectos estacionales propios de los meses de verano. En todo caso, la mayoría de destinos y regiones exhiben avances respecto de sus promedios históricos.

En concreto, la superficie total autorizada a construir según permisos de edificación entre enero y marzo alcanzó a 4,1 millones de m², lo que representa un descenso de 1% respecto del año anterior. No obstante, en comparación con el promedio histórico de los últimos 27 años, exhibe un avance de 25,6%. Por su parte, las dinámicas regionales fueron dispares: en la Región Metropolitana la superficie autorizada en el primer cuarto del año registra un avance anual de 1%, mientras que en el resto de regiones los permisos de edificación presentan un rezago de 2,9% respecto de 2018. Finalmente, según destino del permiso, la edificación residencial exhibe un mal desempeño, retrocediendo 13,3% respecto del año previo: en este caso, la región Metropolitana exhibe una significativa caída (-26,5%) frente a la estabilidad en el resto de regiones (1,8%). Por el contrario, la edificación no residencial anota un avance anual de 42,1%, el cual se concentró exclusivamente en la Región Metropolitana frente al descenso en regiones distintas a esta.

Según destino final del permiso, la edificación residencial registró un avance de 6,3% en su superficie aprobada respecto del año previo, alcanzando a 11,4 millones de m². Se trata de la mejor cifra de permisos desde 2015 y, además, la tercera más alta en la serie histórica.

GRÁFICO 2.1
Permisos de edificación: superficie total
Millones de metros cuadrados



Cifras del primer trimestre estimadas en base a información publicada a febrero.
Fuente: CChC a partir de información del INE.

Adicionalmente, se ubicó 25,8% por sobre su promedio histórico. La evolución fue diferente en la Región Metropolitana en comparación con el resto de regiones del país. En el primer caso, la superficie para vivienda exhibió un avance anual de 16,5%, mientras que en regiones se observó un descenso anual de 0,8%. No obstante, en ambos casos las cifras de 2018 fueron superiores a sus respectivos promedios históricos.

En la primera parte del año en curso, por el contrario, la superficie autorizada para vivienda se ha contraído 13,3% respecto de un año atrás. Este mal desempeño se ha fundamentado en el descenso de 26,5% registrado en la Región Metropolitana, mientras que en el resto de regiones la superficie para uso residencial se ha mantenido estable (1,8%).

Según tipo de vivienda, los departamentos siguen concentrando la mayor parte de la superficie autorizada, a pesar de haber perdido algunos puntos de participación en el último año. Es importante destacar que, durante la última década, los departamentos casi han triplicado su importancia relativa en el sector residencial, lo cual es coherente con el proceso de densificación de las ciudades. En contraposición, la autorización de casas ha perdido participación de manera progresiva desde que, en 2010, alcanzara un récord histórico de 77%.

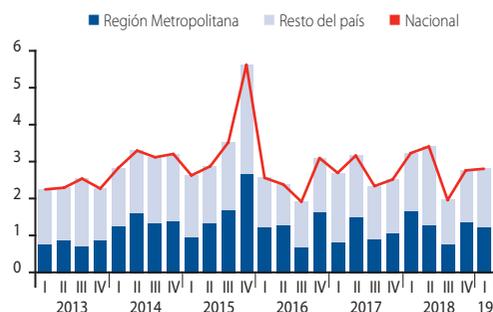
De acuerdo a la tipología de casa, se mantiene el predominio de casas aisladas (65%) frente a las pareadas (34%) y las continuas (1%). Respecto del año previo, no se han observado cambios relevantes en dichos porcentajes de participación. Según la tipología de departamentos, continúan predominando los proyectos de un solo edificio (54%), ganando 28 puntos de participación en el último año. A pesar de lo anterior, destaca el aumento anual de 16 puntos en proyectos de dos edificios, concentrando 29% de la superficie autorizada. Cabe destacar que los proyectos de tres o más edificios concentran apenas 1% de la superficie de departamentos al comienzo de 2019, frente a 30% del año previo.

En cuanto a proyectos comerciales, en la categoría *Industria, Comercio y Establecimientos Financieros*, la superficie autorizada durante 2018 registró un rezago de 6,5% respecto de 2017, alcanzando de esta manera 3 millones de m². En términos geográficos, la región Metropolitana exhibió un descenso de 20,2% (0,89 millones de m²), mientras que el resto de regiones registró un avance de 2,4% (2 millones de m²).

GRÁFICO 2.2

Permisos de edificación: superficie vivienda

Millones de metros cuadrados



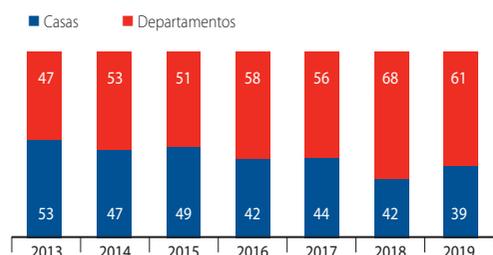
Cifras del primer trimestre estimadas en base a información publicada a febrero.

Fuente: CChC a partir de información del INE.

GRÁFICO 2.3

Permisos de edificación: superficie vivienda

Acumulado a febrero de cada año, en porcentaje

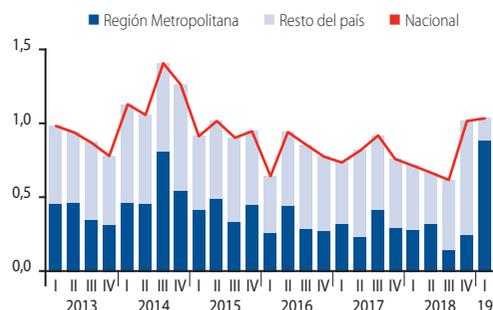


Fuente: CChC con información del INE.

GRÁFICO 2.4

Permisos de edificación: superficie industria, comercio y establecimientos financieros

Millones de metros cuadrados

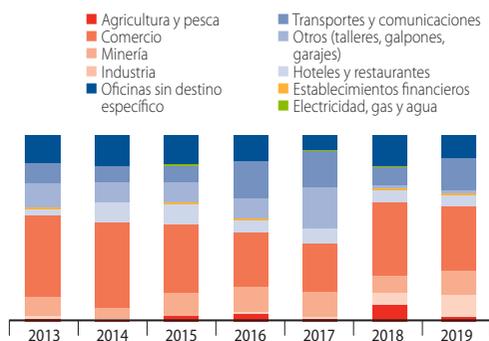


Cifras del primer trimestre estimadas en base a información publicada a febrero.

Fuente: CChC a partir de información del INE.

GRÁFICO 2.5
Permisos de edificación: superficie industria, comercio y est. financieros

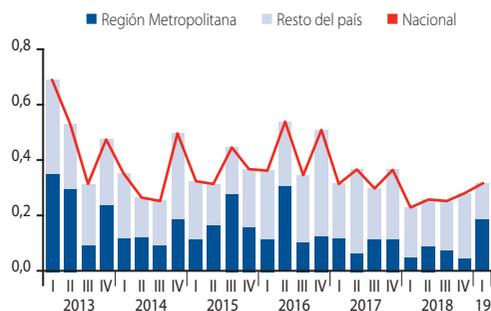
Acumulado a febrero de cada año, en porcentaje



Fuente: CChC con información del INE.

GRÁFICO 2.6
Permisos de edificación: superficie servicios

Millones de metros cuadrados

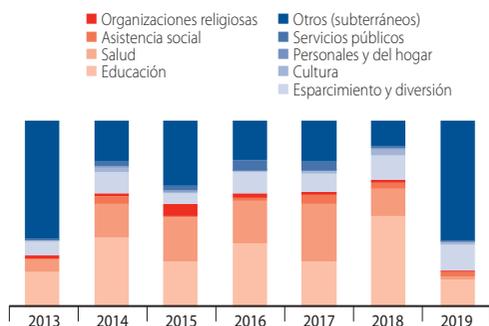


Cifras del primer trimestre estimadas en base a información publicada a febrero.

Fuente: CChC a partir de información del INE.

GRÁFICO 2.7
Permisos de edificación: superficie servicios

Acumulado a febrero de cada año, en porcentaje



Fuente: CChC a partir de información del INE.

Durante el primer cuarto del año en curso, por el contrario, la superficie autorizada para fines industriales y comerciales exhibe un significativo avance de 44,2% respecto del año previo. En este caso, los avances se dieron exclusivamente en la Región Metropolitana, frente al descenso observado en el resto de regiones del país.

Según subsectores de actividad, Comercio (35%), Transporte y Comunicaciones (17%) e Industria (14%) son los predominantes a febrero. Los subsectores con mayor ganancia de peso relativo en el último año son Transporte y Comunicaciones, Minería e Industria, mientras que, por el contrario, Agricultura y pesca, Oficinas y Comercio son los subsectores que registran mayores caídas anuales en su participación, perdiendo entre 4 y 6 puntos porcentuales.

El destino *Servicios* es el que mostró peor desempeño en sus cifras. Es así como, en el agregado nacional la superficie autorizada para estos fines exhibió un descenso de 24,1%, concretando apenas un millón de m². Ello estuvo motivado por descensos tanto en la región Metropolitana (-35,7%) como en el resto de regiones (-18,8%).

Al comienzo del año en curso, no obstante, se observa un mejor desempeño de superficie autorizada para servicios, de tal manera que exhibe un avance de 37% respecto de su similar en 2018. Nuevamente, el avance se concentra exclusivamente en la Región Metropolitana, frente a la menor superficie aprobada en el resto de regiones del país.

Según subsector de actividad, Otros (64%), Educación (15%) y Esparcimiento y diversión (13%) son los predominantes a febrero, lo cual es novedoso en comparación con los últimos 5 años. Respecto del año previo, gana peso relativo la categoría de Otros, mientras que Educación y Salud vieron reducida su participación de manera significativa.

A modo de resumen, la evolución reciente de los permisos de edificación ha sido, en general, negativa si se compara con los resultados del año anterior. No obstante, la aprobación de determinados proyectos de grandes superficies comerciales y de servicios en la Región Metropolitana ha provocado un crecimiento muy rápido en la edificación no habitacional, lo cual se ha intensificado debido a bases de comparación muy débiles de 2018. Finalmente, la comparación histórica resulta positiva en la medida en que la mayoría de categorías y regiones exhiben avances respecto de sus respectivos promedios históricos.

TABLA 2.1
Permisos de edificación aprobados según destino

Destino de la edificación	Acumulado al primer trimestre de 2019 (Millones de m ²)								
	Variación anual			Superficie			Promedio histórico		
	RM	Regiones	País	RM	Regiones	País	RM	Regiones	País
Vivienda	-26,5%	1,8%	-13,3%	1,24	1,59	2,82	0,93	1,26	2,20
Industria, Comercio y Est. Financieros	209,5%	-6,5%	44,2%	0,89	0,41	1,04	0,35	0,37	0,71
Servicios	262,4%	-31,8%	37,0%	0,19	0,12	0,32	0,18	0,17	0,35
Edificación no habitacional	224,6%	-13,8%	42,1%	1,10	0,53	1,36	0,53	0,54	1,06
Total edificación	1,0%	-2,9%	-1,0%	1,97	2,12	4,08	1,44	1,81	3,25

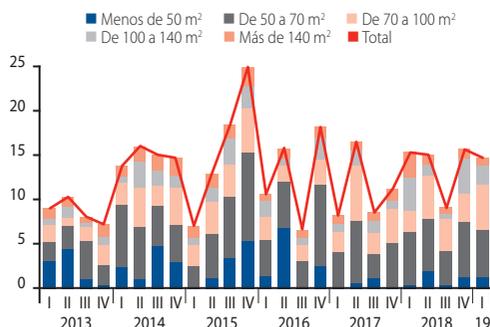
Cifras del primer trimestre estimadas en base a información publicada a febrero.
 Fuente: CChC a partir de información del INE.

El análisis de la superficie total autorizada según región muestra un escenario negativo en el acumulado al primer trimestre del año. Nueve regiones exhiben descensos en la comparación anual, de la cuales cuatro (Atacama, Biobío, Los Lagos y Aysén) se encuentran rezagadas respecto de su promedio histórico. De las restantes seis regiones que exhiben avances en la comparación anual, solo una (O'Higgins) se encuentran rezagada respecto del promedio histórico.

Analizando con más detalle los permisos de edificación de viviendas en la Región Metropolitana, en 2018 se evidenció un significativo avance de 23,8% en la solicitud de nuevas unidades, tras dos años consecutivos registrando caídas anuales en torno a 16%. Al primer trimestre del año en curso, no obstante, se observa un leve descenso (-4,3%) en la cantidad de viviendas autorizadas.

GRÁFICO 2.8
Permisos de vivienda aprobados en la Región Metropolitana por tramo de superficie

Miles de viviendas



Cifras del primer trimestre estimadas en base a información publicada a febrero.

Fuente: CChC a partir de información del INE.

TABLA 2.2
Permisos de edificación aprobados según región

Acumulado al primer trimestre de 2019

Región	Miles de m ²	Variación anual	Promedio desde 1992 (*)
I	176	150,9%	72
II	128	57,4%	106
III	37	-3,5%	50
IV	139	-4,1%	122
V	369	-8,8%	342
VI	154	0,3%	161
VII	390	78,4%	187
VIII	195	-57,7%	344
IX	253	4,0%	173
X	116	-32,5%	162
XI	14	-10,8%	18
XII	43	53,5%	22
RM	1.944	-0,1%	1.444
XIV	59	-39,3%	33
XV	7	-85,9%	11
XVI	60	-	-
País	4.084	-1,0%	3.251

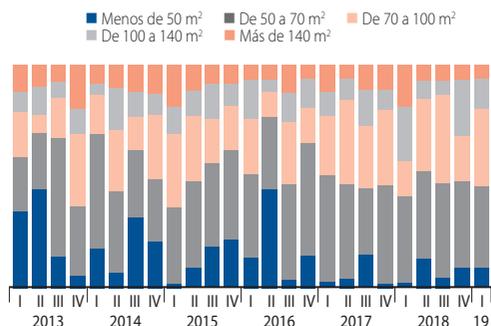
(*) Excepto regiones XIV y XV cuyo promedio histórico es desde 2008.

Cifras del primer trimestre estimadas en base a información publicada a febrero.

Fuente: CChC a partir de información del INE.

GRÁFICO 2.9
Permisos de vivienda aprobados en la Región Metropolitana por tramo de superficie

Participación, en porcentaje



Cifras del primer trimestre estimadas en base a información publicada a febrero.

Fuente: CChC a partir de información del INE.

Según superficie de la vivienda, los avances en 2018 fueron generalizados con la excepción del segmento “70 a 100 m²” que registró una caída de 4,3%. En la primer parte del año en curso, por el contrario, los avances se han concentrado en los tramos “Menos de 50 m²” (239%) y “70 a 100 m²” (116%). En términos porcentuales, los tramos intermedios de superficie han tendido a ganar peso relativo en el último año, frente a la menor participación de las unidades de tamaño superior.

Con respecto a la distribución geográfica de estas viviendas ubicadas en la Región Metropolitana, cabe destacar que, entre enero y febrero, 74% de estas corresponden a departamentos y 52% se concentran en comunas más próximas al centro de la ciudad. Ello confirma una clara tendencia hacia la densificación, en contraposición a la tendencia extensiva observada años atrás.

Entre las comunas que concentraron mayor número de unidades autorizadas entre enero y febrero, destacan Puente Alto y La Pintana con significativa presencia de casas, y Santiago, La Florida, Macul y Ñuñoa, en donde la edificación es exclusivamente de departamentos. Le siguen La Cisterna, Estación Central, Las Condes e Independencia, donde también es predominante la edificación en altura.

Según tramos de superficie, la autorización de viviendas de menor tamaño se concentra principalmente en Estación Central, La Cisterna y Santiago, comunas en las que predomina la edificación en altura.

GRÁFICO 2.10
Permisos de vivienda aprobados en la Región Metropolitana

Todos los tramos - acumulado a febrero

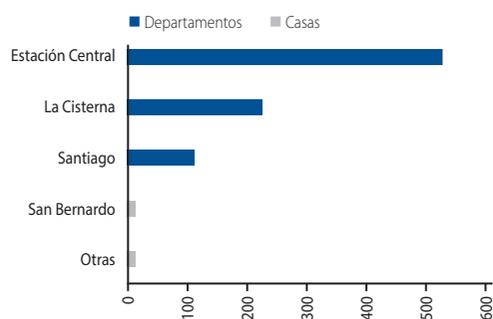


Viviendas autorizadas (eje horizontal).

Fuente: CChC a partir de información del INE.

GRÁFICO 2.11
Permisos de vivienda aprobados en la Región Metropolitana

Menos de 50 m² - acumulado a febrero



Viviendas autorizadas (eje horizontal).

Fuente: CChC a partir de información del INE.

En el tramo de superficie entre 50 y 70 m² los permisos de edificación se concentran tanto en comunas céntricas (Santiago, Macul, La Cisterna y Ñuñoa) que acaparan 49% de las unidades autorizadas, como en comunas más periféricas (La Pintana y Puente Alto) donde gana participación la construcción de casas.

En cuanto a las viviendas con superficie entre 70 y 100 m², apenas cuatro comunas concentran 83% de las viviendas autorizadas, destacando nuevamente comunas con buena conectividad (Macul, La Florida, Ñuñoa e Independencia), en donde predomina la construcción de edificios de departamentos. La construcción de casas en este tramo de

superficie se concentra en Peñaflor, Maipú y Buin.

En el tramo de superficie entre 100 y 140 m², los permisos para edificación de viviendas nuevas se concentran en comunas del oriente de la ciudad, destacando La Florida, Las Condes, Providencia y Ñuñoa para edificación en altura, y Puente Alto para proyectos de casas.

Finalmente, en el tramo de mayor superficie las comunas de la zona nor-oriente de la capital concentran 78% de las unidades autorizadas a febrero, destacando Lo Barnechea y Colina para proyectos de casas, y Providencia, Las Condes y Vitacura para edificación en altura.

GRÁFICO 2.12
Permisos de vivienda aprobados en la Región Metropolitana

De 50 a 70 m² - acumulado a febrero



Viviendas autorizadas (eje horizontal).

Fuente: CChC a partir de información del INE.

GRÁFICO 2.13
Permisos de vivienda aprobados en la Región Metropolitana

De 70 a 100 m² - acumulado a febrero

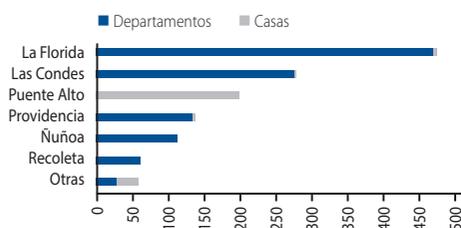


Viviendas autorizadas (eje horizontal).

Fuente: CChC a partir de información del INE.

GRÁFICO 2.14
Permisos de vivienda aprobados en la Región Metropolitana

De 100 a 140 m² - acumulado a febrero

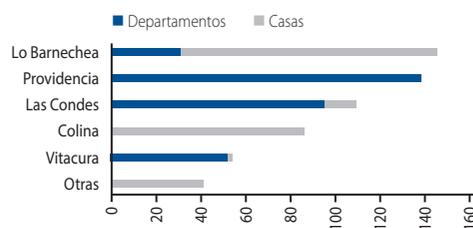


Viviendas autorizadas (eje horizontal).

Fuente: CChC a partir de información del INE.

GRÁFICO 2.15
Permisos de vivienda aprobados en la Región Metropolitana

Más de 140 m² - acumulado a febrero



Viviendas autorizadas (eje horizontal).

Fuente: CChC a partir de información del INE.

2.2 Mercado inmobiliario

Mercado inmobiliario nacional

Durante el año 2018 se evidenció un significativo cambio de tendencia en el mercado inmobiliario residencial, tras los pésimos resultados cosechados en 2016 y la lenta recuperación de 2017. En concreto, la comercialización de viviendas nuevas alcanzó a más de 64.000 unidades en el año, lo cual representa un avance de 5,5% respecto del año anterior. Como viene siendo habitual en los últimos años, los avances se concentraron en el mercado de departamentos (8,2%) frente a la menor comercialización de casas (-3,5%).

El mercado ha seguido entregando señales positivas durante el primer cuarto del año, de tal manera que la cifra de ventas entre enero y marzo alcanzó a 16.000 unidades, representando el mejor inicio de año desde 2015. En esta ocasión, se evidenciaron avances tanto en departamentos (12%) como en casas (27,4%), aprovechando bases de comparación más débiles al inicio de 2018.

En términos monetarios, tal como fue el caso según número de unidades, el valor de las viviendas comercializadas durante 2018 avanzó 9,6% respecto del año previo, registrando una cifra de negocio de 215 millones de UF, la más elevada desde 2015. Según tipo de vivienda, tanto departamentos como casas avanzaron a ritmos similares: 9,6% y 9,4% respectivamente, con lo cual se estiman efectos precio casi nulo (1,4%) en departamentos y significativo en casas (12,9%).

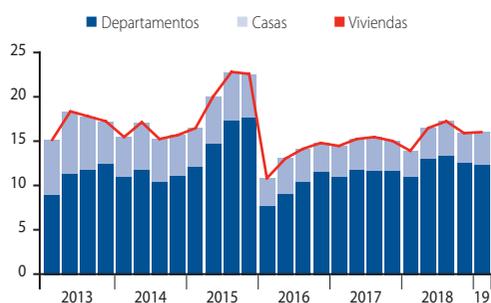
En los tres primeros meses del año en curso el valor de las ventas ha acelerado su ritmo de crecimiento, de tal manera que se han alcanzado los 54 millones, lo cual representa la cifra más elevada para un primer trimestre en la serie histórica. Los avances han sido similares tanto para departamentos (18,8%) como para casas (19,5%), mientras que, por el contrario, los efectos precio han sido divergentes: 6,9% y -7,9% respectivamente.

En cuanto a la oferta de viviendas nuevas, se estima que promedió 96.500 unidades durante 2018, lo cual implicó un descenso de 3,6% respecto del año previo. A pesar de la fortaleza en la demanda por vivienda, la oferta se ha mantenido relativamente estable debido a la incorporación de nuevos proyectos inmobiliarios. Según tipo de vivienda, tanto departamentos como casas exhibieron menor oferta disponible respecto de 2017. En el primer caso, las unidades disponibles se redujeron 1,9%, mientras que en el mercado de casas la oferta disminuyó 13% en el último año.

GRÁFICO 2.16

Venta de vivienda nacional

Miles de viviendas

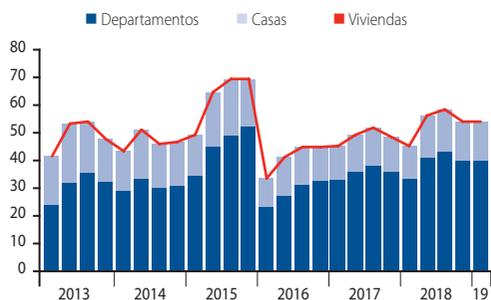


Cifras del primer trimestre estimadas con información disponible a febrero.
Fuente: CChC.

GRÁFICO 2.17

Venta de vivienda nacional

Millones de UF



Cifras del primer trimestre estimadas con información disponible a febrero.
Fuente: CChC.

Al primer trimestre del año en curso la oferta disponible exhibió un significativo incremento en el margen, motivado por el ingreso de nuevos proyectos al mercado y a pesar de los efectos estacionales propios de los meses de verano. De esta manera, la tendencia bajista de la oferta ha tendido a moderarse, registrando un descenso de 1,1% entre enero y marzo: -0,2% en departamentos y -6,5% en casas.

Debido a la fortaleza de la demanda y al ajuste en la oferta disponible, las velocidades de venta exhibieron mejoras significativas respecto de lo observado en los últimos tres años. En efecto, en 2018 se hicieron necesarios 18,1 meses para agotar las viviendas disponibles en la oferta inmobiliaria, lo cual se compara favorablemente con los 21,7 y 19,8 meses necesarios en 2016 y 2017 respectivamente. Según tipo de vivienda, las velocidades de venta en 2018 tanto en departamentos (19,7 meses) como en casas (12,1 meses) evidenciaron, análogamente, una mejora notoria respecto de los dos últimos años.

Al inicio del año en curso las velocidades de venta han evidenciado un leve deterioro, debido al alza de la oferta disponible respecto del trimestre previo. En efecto, entre enero y marzo se han hecho necesarios 18,2 meses para agotar la oferta de viviendas: 20,3 meses en departamentos y 11 meses en casas. Si bien estas cifras son mejores que las del primer trimestre de 2018, se encuentran moderadamente rezagadas respecto de la segunda mitad del año previo.

Mercado inmobiliario de Santiago

Venta de viviendas

Análogamente a lo ocurrido con el agregado nacional, la demanda por vivienda en Santiago evidenció durante 2018 una clara tendencia al alza tras el mal desempeño exhibido desde 2016. De esta manera, la cifra de viviendas comercializadas en el año avanzó 6,3% respecto de 2017, alcanzando casi 34.000 unidades. Según tipo de vivienda, nuevamente fue en el mercado de departamentos donde se concentró de manera exclusiva la expansión de la demanda, con un avance anual de 9,3%. Por el contrario, la demanda por casas fue 5,6% inferior al registro de 2017.

A marzo del año en curso la demanda ha seguido mostrando señales de fortaleza, registrando la segunda mejor cifra de ventas para un primer trimestre en la serie histórica. Es así como, aprovechando bases de comparación más débiles al inicio de 2018, la venta de vivienda se ha incrementado 13,3% entre enero y marzo, lo cual responde a expansiones de 5,9% en departamentos y 52,8% en casas.

En términos de valor, la evolución ha sido semejante a lo comentado en párrafos anteriores. Durante 2018 se alcanzó una cifra de nego-

GRÁFICO 2.18
Oferta y velocidad de ventas nacional

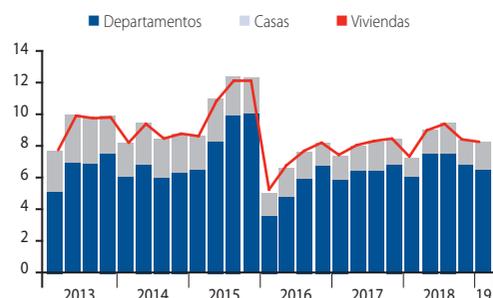
Miles de viviendas (eje izquierdo)
Meses para agotar oferta (eje derecho)



Cifras del primer trimestre estimadas con información disponible a febrero.
Fuente: CChC.

GRÁFICO 2.19
Venta de vivienda en Santiago

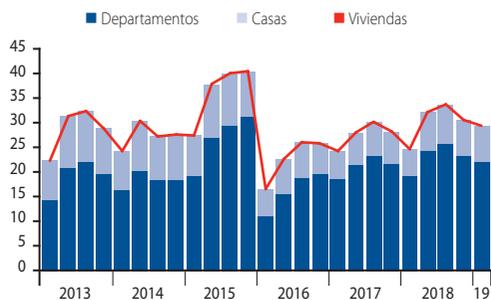
Miles de viviendas



Fuente: CChC.

GRÁFICO 2.20
Venta de vivienda en Santiago

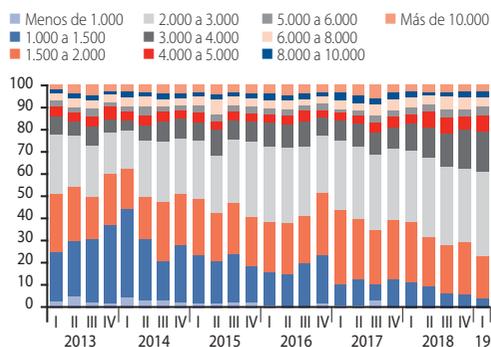
Millones de UF



Fuente: CChC.

GRÁFICO 2.21
Venta de departamentos por tramos de precios en UF

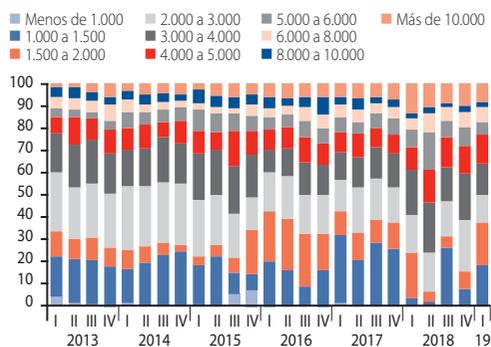
En porcentaje



Fuente: CChC.

GRÁFICO 2.22
Venta de casas por tramos de precios en UF

En porcentaje



Fuente: CChC.

cio de 120 millones de UF, únicamente superada en el registro histórico por los 145 millones de UF conseguidos en 2015. Esto implicó un alza anual de 9,5% respecto de 2017, la cual se descompone en sendas expansiones de 8,7% en departamentos y 11,9% en casas. Cabe destacar que durante 2018 se evidenció un significativo efecto precio en el mercado de casas (17,6%), mientras que el valor promedio de los departamentos no registró una alteración relevante.

Al inicio del presente año las tasas de variación se han visto aceleradas, en parte por la mayor demanda observada entre enero y marzo, pero también debido al efecto precio. En concreto, al primer trimestre se ha alcanzado una cifra de negocios de 29 millones de UF, lo cual representa un avance de 18,4% en la comparación anual, siendo además el mejor registro histórico para un primer trimestre. Ello se ha fundamentado en un efecto precio de 5,1% para el valor promedio de las viviendas. Según tipo de vivienda, los avances han sido relevantes en ambos mercados: 15,1% en departamentos y 29,9% en casas. No obstante lo anterior, los efectos precio han sido divergentes: 9,2% en departamentos y -22,9% en casas.

Según precio de venta, son los tramos intermedios los que concentran las ganancias de participación en la demanda por departamentos al primer trimestre. En efecto, en lo que va del año los departamentos entre 2.000 UF y 4.000 UF acaparan 55% de la demanda, lo que representa un alza de siete puntos porcentuales en su peso relativo. Análogamente, las unidades de valor entre 4.000 y 6.000 UF concentran 11% de la demanda, frente a 9% del año previo. Por el contrario, son los tramos de menor valor los que pierden participación en el último año, de tal manera que las unidades de hasta 2.000 UF concentran menos de un cuarto de la demanda frente a 32% en 2018.

En el mercado de casas la evolución durante el año ha sido diferente a la del mercado de departamentos. Entre enero y marzo los tramos de menor valor (hasta 2.000 UF) aumentan su participación relativa en la demanda, pasando de concentrar 20% en 2018 a 38% en el presente año. Lo anterior corresponde a nuevos proyectos inmobiliarios asociados a subsidios DS-19. En contraposición, los tramos intermedios concentran las principales disminuciones del último año, de tal manera que las casas con valor entre 2.000 y 4.000 UF reducen su participación en 12 puntos porcentuales. Del mismo modo, es destacable el rezago en el peso relativo de los tramos superiores (casas de más

de 4.000 UF), que acaparan 36% de la demanda al primer trimestre, frente a un promedio de 43% en 2018.

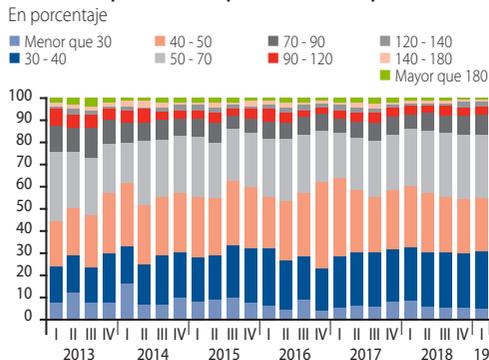
Según superficie, en el mercado de departamentos sigue predominando la venta de unidades de tamaño inferior a 50 m² (55% al primer trimestre). En términos comparativos, el cambio más relevante en la composición de la demanda respecto del año previo es una modesta ganancia de participación de tramos intermedios (70 a 120 m²). Los tramos superiores (más de 120 m²), por su parte, no registran cambios relevantes en su participación en la demanda respecto del año anterior, manteniendo un mínimo histórico de 3% en lo más reciente.

En el mercado de casas, las unidades de menor tamaño (menos de 70 m²) concentran 48% de las ventas al primer

trimestre, ganando así 14 puntos porcentuales en su participación relativa respecto de 2018. Esta evolución ha sido paralela a la mayor participación de casas de menor valor en la demanda, lo cual ha estado motivado por el buen desempeño de proyectos inmobiliarios asociados a subsidios. En contraposición, los segmentos intermedios exhiben las mayores pérdidas de peso relativo en el último año, de tal manera que las unidades entre 70 y 120 m² acaparan 34% de la demanda frente a 51% del año previo. Análogamente, los tramos superiores (más de 120 m²) también reducen su participación en la demanda, alcanzando a 18%, su porcentaje más reducido desde 2012.

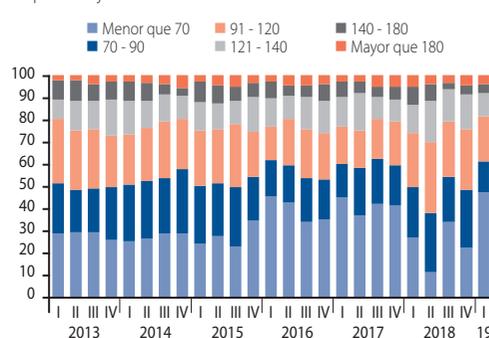
Según estado de obra, al primer cuarto del año, la venta de departamentos terminados (entrega inmediata) y en terminaciones (3 meses para entrega) acapara, en conjunto,

GRÁFICO 2.23
Venta de departamentos por tramos de superficie en m²
En porcentaje



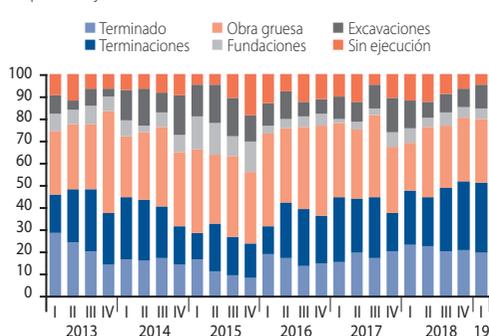
Fuente: CCHC.

GRÁFICO 2.24
Venta de casas por tramos de superficie en m²
En porcentaje



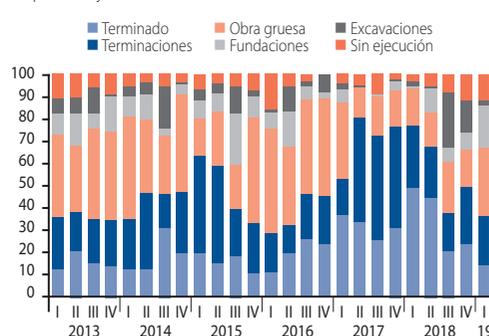
Fuente: CCHC.

GRÁFICO 2.25
Venta de departamentos según estado de obra
En porcentaje



Fuente: CCHC.

GRÁFICO 2.26
Venta de casas según estado de obra
En porcentaje



Fuente: CCHC.

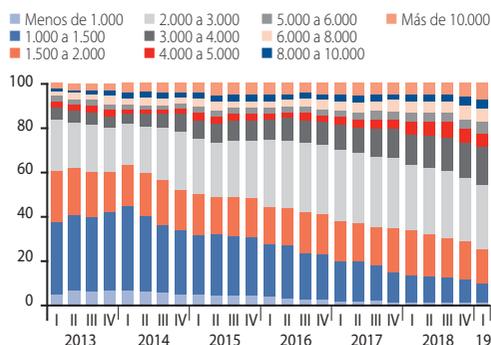
GRÁFICO 2.27
Oferta y velocidad de ventas en Santiago

Miles de viviendas (eje izquierdo)
Meses para agotar oferta (eje derecho)



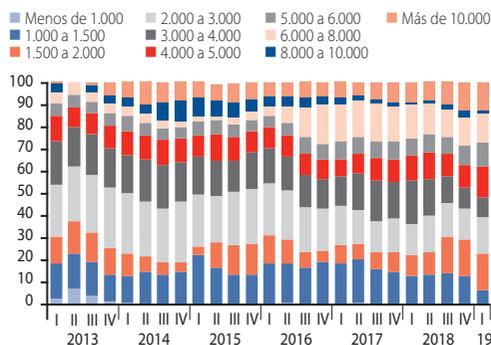
Fuente: CChC.

GRÁFICO 2.28
Oferta de departamentos por tramos de precios en UF
En porcentaje



Fuente: CChC.

GRÁFICO 2.29
Oferta de casas por tramos de precios en UF
En porcentaje



Fuente: CChC.

52% de la demanda, frente a 48% en 2018. Esta cifra es una de las más elevadas de los últimos ocho años y evidencia cierta maduración de la oferta de departamentos en lo más reciente. Por otra parte, a pesar del ingreso de nuevos proyectos a la oferta inmobiliaria, la participación de las etapas iniciales de obra (excavaciones y fundaciones) y de la venta en blanco alcanza solo 20%, cuatro puntos porcentuales menos que en 2018.

En el mercado de casas la maduración de la oferta es menos evidente, lo cual se refleja en una participación en la demanda de 15% para producto terminado y de 22% para producto en terminaciones. Lo anterior implica una caída de 21 puntos en su participación conjunta en la demanda. Por el contrario, debido al ingreso de proyectos nuevos a la oferta desde la segunda mitad de 2018, la participación de etapas iniciales y obra sin ejecución asciende a 33%, frente a 24% en 2018.

Oferta de viviendas

La oferta de viviendas nuevas en Santiago exhibió una evolución similar a la del agregado nacional, de tal manera que durante 2018 promedió 53.500 unidades disponibles. Esto implicó un rezago de 6% respecto de 2017, año en que se alcanzaron cifras históricas. Según tipo de vivienda, tanto departamentos como casas exhibieron una tendencia bajista, con descensos anuales de 6,1% y 5,8% respectivamente.

En lo más reciente, la oferta inmobiliaria ha seguido ajustándose a pesar del ingreso de nuevos proyectos al mercado. Es así como, entre enero y marzo ha promediado un descenso anual de 9,4%: -10,2% en departamentos y -3,7% en casas.

Debido al progresivo ajuste de la oferta de viviendas y al fortalecimiento de la demanda, las velocidades de venta, medidas como meses necesarios para agotar la oferta disponible, exhibieron significativas mejoras durante 2018. De esta manera, se estima que fueron necesarios 20 meses para agotar la oferta de departamentos y 14,1 meses en casas, lo cual se compara favorablemente con los promedios de 2017: 23,2 meses en departamentos y 14,1 meses en casas.

Al primer trimestre del año en curso, las velocidades de venta han exhibido patrones divergentes a pesar de la fortaleza exhibida por la demanda. Es así como en el mercado de departamentos se han hecho necesarios 20,9 meses para agotar la oferta, mientras que en casas la velocidad de ventas ha mejorado hasta alcanzar 12 meses.

Según precio de lista, la oferta de departamentos en Santiago se mantiene concentrada en el segmento intermedio: 61% de los departamentos disponibles al primer trimestre se ofrecen a precios entre 1.500 UF y 4.000 UF, participación similar al promedio del año anterior. Por su parte, los tramos de mayor valor concentran 28% de la oferta de

departamentos, participación superior en cuatro puntos a la del último año. Por el contrario, los segmentos de menor precio ven reducida su participación en la oferta, concentrando solo 11% de esta, frente a 14% en 2018.

En el mercado de casas la evolución reciente de la oferta ha sido similar. Los tramos de menor valor (hasta 1.500 UF) concentran 7% de las casas disponibles al primer trimestre, siete puntos porcentuales menos que en 2018. Por su parte, los tramos de mayor valor concentran 51% de la oferta de casas, frente a 44% en 2018, mientras que los segmentos intermedios mantienen su peso relativo en la oferta en 42%.

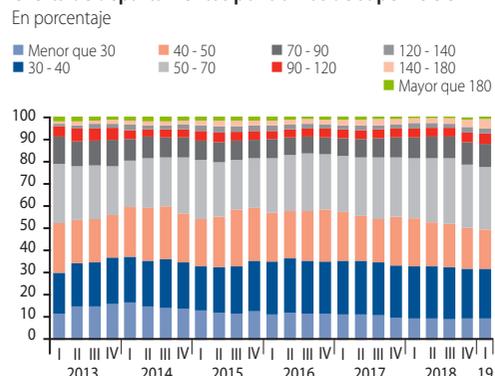
Según superficie, en el mercado de departamentos la oferta sigue concentrada en unidades de menor tamaño (hasta 50 m²), las cuales acaparan 49% de las unidades disponibles al primer trimestre, pero pierden tres puntos porcentuales respecto del año anterior. Los tramos intermedios (50 a 90 m²) mantienen su participación en torno a 38% en el último año, mientras que los segmentos de mayor valor aumentan su peso relativo de 10% a 13%.

En el mercado de casas las mejoras se concentran entre los segmentos de tamaño intermedio y superior, de modo que las casas de superficie entre 90 y 120 m² concentran 23% de la oferta, dos puntos más que el año previo, mientras que los tramos superiores (más de 120 m²) acaparan 31% de la oferta frente a 29% en 2018. Por su parte, las unidades de superficie menor a 70 m² mantienen su peso relativo en torno a 37% de la oferta de casas al primer trimestre.

De acuerdo al estado de obra, en el mercado de departamentos las unidades terminadas mantienen estable su peso relativo, concentrando 18% de la oferta. Los estados de terminaciones (3 a 6 meses para entrega) y obra gruesa (6 a 12 meses para entrega) aumentan su participación en la oferta de departamentos, de tal manera que concentran, en conjunto, 52% de esta frente a 49% del año anterior. Por el contrario, etapas iniciales de obra y unidades sin ejecución pierden tres puntos de participación en el último año. Lo anterior pone de manifiesto un ritmo de incorporación de proyectos nuevos más lento que en los meses precedentes.

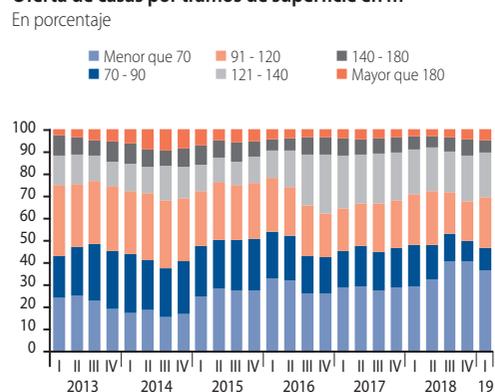
En el mercado de casas la situación es diferente, pues son las etapas iniciales las que aumentan su participación. De esta manera, el producto de entrega inmediata concentra

GRÁFICO 2.30
Oferta de departamentos por tramos de superficie en m²



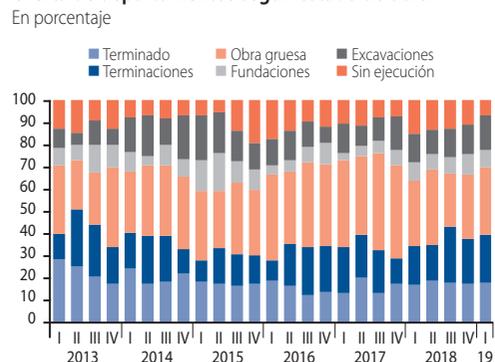
Fuente: CChC.

GRÁFICO 2.31
Oferta de casas por tramos de superficie en m²



Fuente: CChC.

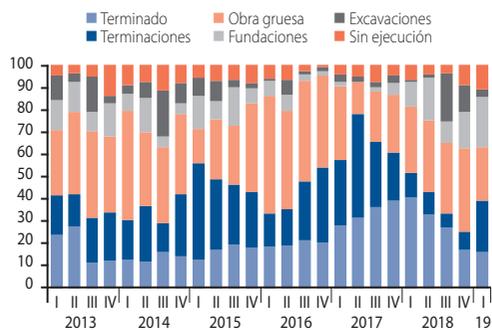
GRÁFICO 2.32
Oferta de departamentos según estado de obra



Fuente: CChC.

GRÁFICO 2.33
Oferta de casas según estado de obra

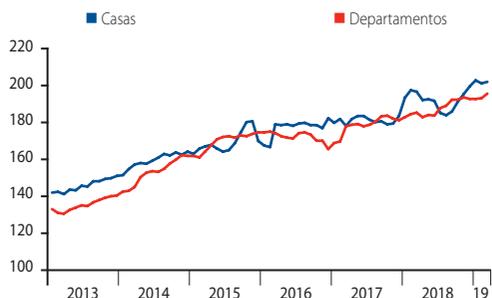
En porcentaje



Fuente: CChC.

GRÁFICO 2.34
Índice real de precios de viviendas (IRPV) Región Metropolitana

Trimestres móviles, base 2004



Fuente: CChC.

GRÁFICO 2.35
Índice real de precios de viviendas (IRPV) Región Metropolitana

Variaciones anuales, en porcentaje



Fuente: CChC.

solo 17% de la oferta, frente a 30% en 2018. Análogamente, se reduce el peso relativo de unidades en obra gruesa (24% frente a 33% en 2018), lo cual implica un mayor peso relativo del estado de terminaciones. Por otra parte, debido al ingreso de nuevas unidades en los últimos meses, la participación de etapas iniciales (fundaciones y excavaciones) y sin ejecución asciende a 37% frente a 28% en 2017.

Índice real de precios de vivienda (IRPV)

Los precios de viviendas nuevas en Santiago han exhibido una evolución coherente con las dinámicas de oferta y demanda analizadas anteriormente. Es así como, tras haber desacelerado sus alzas entre 2016 y 2017, debido a una demanda más débil y una oferta expansiva, en 2018 se inició un proceso de aceleración del crecimiento de los precios, tanto de casas como de departamentos. En concreto, el precio de las viviendas se incrementó 5,2% durante 2018, frente a un incremento promedio de 2,1% en 2017. Para departamentos el alza de precios alcanzó a 5,1% en 2018 frente a 3,6% en 2017, mientras que el precio de las casas aumentó 6,2% en 2018 frente a un promedio de 2,2% en 2017.

Al primer trimestre del año en curso se evidencia una significativa desaceleración en el alza anual del precio de las casas (2,8% en el trimestre móvil enero-marzo) y estabilidad en el crecimiento del precio de los departamentos (5,5%). Si bien las alzas de precio se han moderado notablemente al comenzar el año, estimamos que en los trimestres venideros exhibirán nuevamente aceleraciones debido a bases de comparación más débiles hasta la segunda mitad del año previo. A ello se añaden las presiones ejercidas por una mayor demanda por vivienda en un escenario de ajuste en la oferta.

En el mercado de departamentos, el comportamiento entre zonas ha sido divergente. Por un lado, Santiago Centro exhibió variaciones anuales positivas en 2017 (8,5%) y 2018 (8%), comenzando a desacelerarse al inicio del presente año (2% en el trimestre móvil enero-marzo). Análogamente, en la zona Sur los precios de los departamentos mostraron alzas relevantes en 2017 (6,2%) y 2018 (5,4%), habiendo evidenciado señales de desaceleración en los dos primeros meses del presente año. Por el contrario, en la zona Nor-oriental los precios apenas se han alterado en los últimos tres años (1,4% en 2016, 1,6% en 2017 y 2,2% en 2018), mostrando cierta aceleración a partir de enero del año en curso. De manera similar, los departamentos de

TABLA 2.3
Índice Real de Precios de Departamentos (IRPD) en la Región Metropolitana

Trimestre móvil enero-marzo 2019. Base 2004=100

Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
1. Santiago Centro	201,0	0,3%	-1,6%	2,0%
2. Nor poniente	201,0	2,4%	5,4%	14,3%
3. Nor oriente	194,7	-0,9%	0,6%	3,8%
4. Sur	195,2	2,9%	1,7%	5,2%
Índice departamentos	195,2	1,1%	1,4%	5,5%

Fuente: CChC.

TABLA 2.4
Índice Real de Precios de Casas (IRPC) en la Reg. Metropolitana

Trimestre móvil enero-marzo 2019. Base 2004=100

Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
2. Nor poniente	208,5	2,2%	4,1%	3,2%
3. Nor oriente	176,8	-0,7%	-2,5%	1,1%
4. Sur	206,1	4,1%	6,0%	0,6%
Índice casas	201,5	0,5%	1,3%	2,8%

Fuente: CChC.

la zona Nor-poniente exhibieron una fuerte aceleración de sus alzas anuales a contar de 2018 (9,1%), la cual se ha intensificado al primer trimestre del presente año.

En el mercado de casas, la tendencia general en lo que va del año ha sido la desaceleración de las alzas anuales de los precios, tras haber exhibido significativas variaciones en determinados momentos desde 2016. Específicamente, en la zona Nor-poniente el precio de las casas exhibió una significativa aceleración en 2018 (8,9%), tras un nulo crecimiento en 2017 (0,2%); al comienzo del presente año, los precios han vuelto a desacelerarse. Por su parte, las zonas Sur y Nor-oriente han compartido una tendencia similar en sus precios, de tal manera que exhibieron cierto crecimiento entre 2016 y 2017, para desacelerarse en 2018 (1,8% y 2,8% respectivamente). Al primer trimestre del año en curso, dicha desaceleración ha sido más pronunciada.

2.3 Determinantes de demanda y proyecciones de ventas inmobiliarias

Durante 2018 se evidenció una sostenida recuperación de los principales indicadores económicos, proceso iniciado en el tercer trimestre de 2017, y que destaca por ritmos de crecimiento más fuertes en determinados componentes de la oferta, como el IMACEC y la producción industrial. Paralelamente, ciertos componentes de la demanda, como ventas industriales y comerciales, exhibieron mayor dinamismo en el año. Junto con ello, las percepciones de empresarios y consumidores sobre la situación actual y sus expectativas de mediano y largo plazo se ubicaron por varios meses consecutivos en situación de optimismo, tras haber sido pesimistas en los años previos.

Coherente con este mejor desempeño de la coyuntura económica, la demanda por vivienda se fue normalizando desde 2017, tras haber exhibido un pésimo desempeño en 2016. Es así como, durante 2018, se alcanzaron las mejores cifras de venta desde 2015, superando las estimaciones presentadas en el *Informe* anterior, debido casi en exclusiva al buen desempeño del mercado de departamentos. Lo anterior encuentra su origen en la creciente presencia de inversionistas en el mercado inmobiliario –36% en promedio en la primera mitad 2018–, para quienes resulta cada vez más atractivo la opción de comprar para arrendar. El otro factor decisivo para sostener la actual fortaleza de la demanda por vivienda es el abaratamiento del costo de crédito, el cual se refleja en una progresiva caída de las tasas de interés asociadas a créditos hipotecarios, las cuales se encuentran en niveles mínimos históricos, sin señales de normalización al corto plazo, lo que aumenta la capacidad de deuda de las familias.

Por todo lo anterior, asumiendo que el escenario económico seguirá mejorando en los próximos trimestres, estimamos que la demanda por vivienda exhibirá un buen desempeño en el año en curso. Lo anterior se fundamenta en determinados factores impulsores de la demanda, como tasas de interés ubicadas en mínimos históricos, la relajación de las exigencias bancarias para la obtención de crédito, sumado a mayores facilidades por parte de las empresas inmobiliarias para financiar el pie exigido para firmar la promesa de compraventa y el atractivo de la compra para arriendo como activo de inversión de largo plazo.

Mercado laboral e ingresos

El mercado laboral evidenció un notorio grado de resiliencia frente a una coyuntura caracterizada por la desaceleración de la actividad económica, de tal manera que las tasas de desocupación se mantuvieron relativamente estables. Lo anterior se fundamentó, principalmente, en la creación de empleo por cuenta propia de peor calidad. No obstante, desde mitad de 2018 la creación de nuevas ocupaciones se ha desacelerado de manera significativa y las tasas de desempleo han tendido a aumentar ligeramente. Consideramos que este reciente deterioro en el mercado laboral impone un sesgo negativo en la evolución futura de la demanda por vivienda, toda vez que el acceso al crédito depende, fundamentalmente, de las condiciones de empleo e ingreso de los clientes.

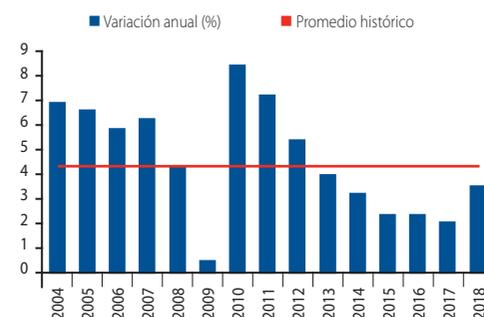
Con respecto a los ingresos, el indicador de ingreso permanente real evolucionó en forma paralela con la demanda interna, repuntando de manera significativa en 2018, tras varios años de lento crecimiento. Estimamos que durante el año en curso este indicador alcanzará un crecimiento en el rango 3% a 4%, en línea con la evolución esperada para la actividad económica.

Condiciones de financiamiento

Las tasas promedio de créditos hipotecarios han exhibido una clara tendencia bajista desde 2014, coincidiendo con la implementación de una política monetaria más expansiva por parte del Banco Central. Es así como el costo de financiamiento para la vivienda alcanzó en 2018 y en lo que va de 2019 su nivel más reducido de los últimos quince años. Considerando, por un lado, la evolución contractiva de las tasas de interés internacionales de largo plazo, y por otro, la transmisión monetaria en el segmento hipotecario se demora, como mínimo, seis meses en tomar efecto, esperamos que las tasas hipotecarias se mantengan en niveles mínimos en lo que resta del año, convergiendo hacia su nivel promedio histórico hacia final del año, momento en que la autoridad monetaria debiera comenzar a normalizar la política monetaria.

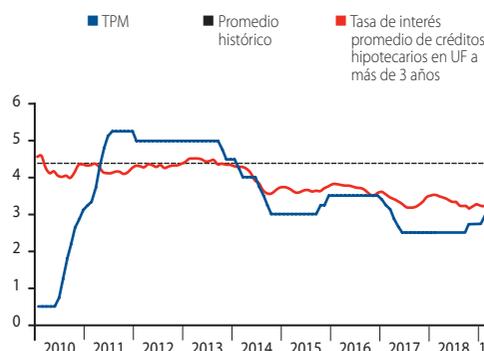
Por otra parte, los estándares de aprobación de créditos hipotecarios exhibieron una evidente mejora desde la segunda mitad de 2017, ubicándose en zona de menor restricción durante buena parte de 2018. Esta evolución expansiva del acceso al crédito ha estado motivada,

GRÁFICO 2.36
Ingreso permanente real
En porcentaje



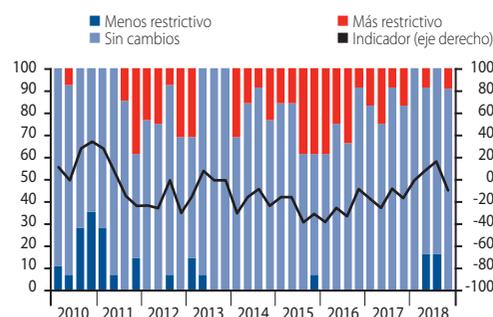
Fuente: Banco Central de Chile.

GRÁFICO 2.37
Costo de financiamiento para la vivienda



Fuente: Banco Central de Chile.

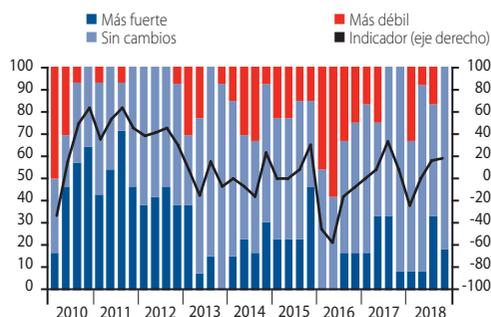
GRÁFICO 2.38
Aprobación de créditos hipotecarios
Porcentaje de respuestas (eje izquierdo)
Porcentaje neto de respuestas (eje derecho)



Fuente: Banco Central de Chile.

GRÁFICO 2.39
Demanda de créditos hipotecarios

Porcentaje de respuestas (eje izquierdo)
Porcentaje neto de respuestas (eje derecho)

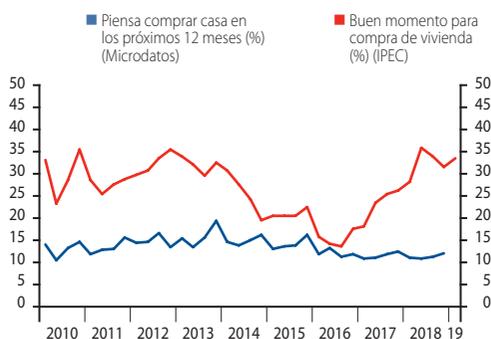


Fuente: Banco Central de Chile.

principalmente, por la mayor competencia entre entidades bancarias y por menor riesgo asociado a la cartera de clientes. Dada la actual coyuntura económica, esperamos que el acceso al crédito hipotecario siga mostrando menor grado de restricción en los próximos trimestres.

En cuanto a la demanda por créditos hipotecarios, se evidenció una sostenida recuperación desde el segundo semestre de 2016, lo cual es coherente con la normalización de los niveles de demanda inmobiliaria. Es así que al cierre estadístico de este Informe, algunos bancos informan que han comenzado a relajar la recomendación de Basilea III de 20% de la razón deuda-garantía. No obstante, dado que las condiciones de ingreso y empleo de los clientes bancarios podrían deteriorarse en el mediano plazo, esperamos que el indicador de demanda de créditos hipotecarios se mantenga cercano a la zona neutral en lo que resta del año.

GRÁFICO 2.40
Intención de compra de vivienda



Fuente: Adimark y Centro de Microdatos.

Expectativas económicas

Desde la segunda mitad de 2017 los indicadores de confianza de los consumidores exhibieron una evidente tendencia alcista, seguramente motivada por la expectativa de cambio de gobierno, situándose en zona de optimismo por primera vez en cuatro años. Dicha evolución al alza se mantuvo al comenzar 2018, alcanzando su cénit justo en la mitad del año. Desde entonces la percepción de los consumidores ha tendido a ajustarse a la baja, especialmente en sus componentes de mediano y largo plazo.

Lo anterior ha provocado que la opinión de los agentes privados de que es buen momento para comprar vivienda haya mejorado notablemente desde 2017. De esta manera, dicho indicador alcanzó un máximo de 37% en el segundo trimestre de 2018, para luego decaer lentamente hasta final del año. En lo más reciente, no obstante, mejoró puntualmente al primer trimestre. Por su parte, la intención de compra de vivienda en el mediano plazo se ha mantenido estable en el rango 11% a 12% en los dos últimos años, sin señales de cambio en el corto plazo.

Proyección de ventas inmobiliarias

La evolución de la demanda por vivienda durante 2018 estuvo en línea con lo anticipado en el Informe anterior, con avances de 6,3% en Santiago y 5,5% a nivel nacional. Esto se fundamentó en el buen desempeño del mercado de departamentos, con alzas próximas al 10%, y a pesar del deterioro del mercado de casas, con rezagos de hasta 6%. Estimamos que son varios los factores que explican este comportamiento: por un lado, la creciente presencia de inversionistas en el mercado inmobiliario, dado que el arriendo ha ido ganando importancia relativa entre las diversas modalidades de tenencia de vivienda, al mismo tiempo que

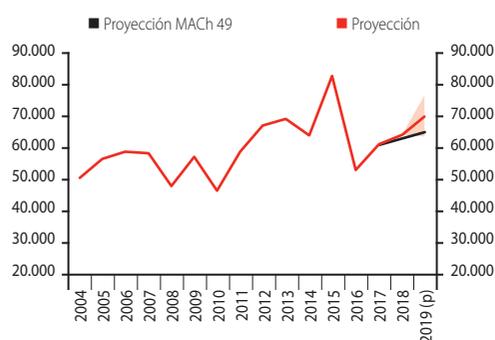
ofrece rendimientos atractivos en comparación con otros activos financieros. Por otro, el abaratamiento de los costos de financiamiento de la compra de una vivienda, que se evidencia en la sostenida rebaja de las tasas de interés de los créditos hipotecarios. Por último, estrategias de financiación más flexibles frente a la exigencia de un pie mínimo de 20% por parte de las entidades bancarias.

En nuestro escenario base para estimar la evolución futura de la demanda por vivienda consideramos un avance del PIB en torno a 3,5% en 2019, en línea con las expectativas de los agentes privados. Asimismo, estimamos que la inflación registrará un alza anual promedio en torno a 2,3% en 2019, dentro del rango de tolerancia de la autoridad monetaria. En este escenario, la autoridad monetaria continuará con su proceso de normalización de las tasas de interés en los próximos meses, incrementado la tasa de referencia en la última parte del año.

Dados estos antecedentes, estimamos que la venta de viviendas a nivel nacional acumulará un avance de 9,2% en comparación con 2018, alcanzando un total de 70.000 unidades comercializadas en 2019. Esto supondría un nivel de demanda significativamente superior al promedio de la última década. Por otra parte, en Santiago estimamos que la demanda por vivienda exhibirá un incremento de 9% respecto de 2018, alcanzando a 37.000 unidades comercializadas, nuevamente una cifra superior a la del periodo 2009-2018. En ambos casos las proyecciones se ajustaron al alza frente a las entregadas en el *Informe* anterior, debido a que los fundamentos de demanda se han fortalecido respecto de años previos.

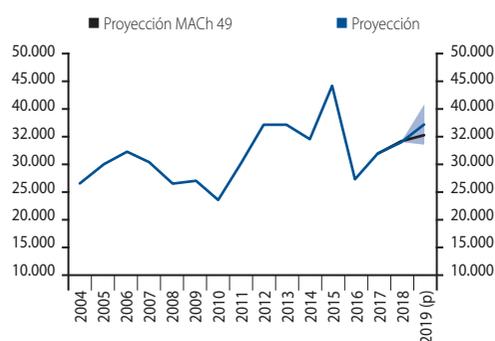
A pesar de la corrección al alza, consideramos que existen riesgos latentes para el sector inmobiliario en el mediano plazo. En primer lugar, cambios normativos en el sector bancario que afectan las posibilidades de acceder a financiamiento para la adquisición de vivienda. En concreto, las medidas prudenciales relativas a la razón deuda-garantía en créditos hipotecarios y el aumento de provisiones como consecuencia de la adaptación a las normas de Basilea III. Adicionalmente, el reciente deterioro de las cifras de empleo y la prolongada ralentización en el crecimiento de las remuneraciones, pueden ser un factor de riesgo para los clientes bancarios en los próximos trimestres. Asimismo, al congelamiento de permisos de edificación en determinados barrios supone un riesgo para el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios que puedan satisfacer los actuales niveles de demanda, junto con contribuir al encarecimiento del suelo normado para densificación. Finalmente, las alzas de precio tanto en departamentos como en casas, provocadas parcialmente por la aplicación de IVA a la actividad inmobiliaria, seguirán afectando de manera negativa la demanda por vivienda. Ello no solo repercute sobre el cliente final que adquiere vivienda con finalidad de habitarla, sino también sobre el inversionista, que ve reducido el rendimiento esperado de comprar una vivienda para arrendarla.

GRÁFICO 2.41
Proyección de ventas (nacional)



Fuente: CChC.

GRÁFICO 2.42
Proyección de ventas (Santiago)



Fuente: CChC.

2.4 Vivienda subsidiada

En esta sección se analiza el avance de la ejecución del Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSVE), el Sistema Integrado de Subsidios (SIS) y los programas de integración social DS 19, entre otros, tanto en términos del número de unidades otorgadas como de la gestión financiera o desembolso de las unidades monetarias comprometidas.

A nivel general, el MINVU cerró el año 2018 con un sobretorgamiento del orden de 123% respecto a la meta inicial propuesta, apuntalado principalmente por programas como el DS49 y PPPF. En el detalle se observa la asignación total de 193.633 subsidios. En cuanto a 2019, la entidad ministerial propone entregar poco más de 155 mil subsidios, comprometiendo alrededor de 55 millones de UF¹⁹.

Finalmente, se ratifica lo expuesto en el *Informe* anterior respecto a la Ley Presupuestaria 2019, donde destaca un importante aumento en los recursos destinados a programas dirigidos a sectores vulnerables, mientras que, por otro lado, se aprecia una disminución de 19% aprox. para el Programa PPPF, contracción que no se ve compensada por la nueva línea programática del Mejoramiento de Viviendas y Barrios. Adicionalmente se reporta las principales cifras del Programa Habitacional 2019, expuesto en la circular N°001 de la DPH²⁰.

Ejecución física del programa regular

Según el Informe de ejecución física y presupuestaria emitido por la División de Política Habitacional (DPH) perteneciente al MINVU, el Programa Regular de Subsidios cerró el año 2018 con un sobretorgamiento del orden de 123% respecto a la meta inicial propuesta por el Ministerio, apuntalado principalmente por programas como el DS49 y PPPF. En el detalle se observa la asignación total de 193.633 subsidios, lo que compromete alrededor de 58

millones de UF (2.451 millones de dólares)²¹ para futuros presupuestos.

En cuanto a la ejecución presupuestaria, el gasto acumulado bajo el Programa Regular alcanzó 42,2 millones de UF a diciembre de 2018 (1.719 millones de dólares), principalmente en líneas programáticas dirigidas a sectores vulnerables (DS49) y mejoramiento cualitativo de viviendas (PPPF).

Iniciando el año 2019, a febrero se han otorgado 671 subsidios, mostrando un marginal avance de 0,4% respecto a la meta vigente instaurada por el ente estatal, un lento inicio en la asignación de subsidios considerando el promedio de los últimos 7 años (2,3%). Del total otorgado al segundo mes del año, 77% tuvo como destino aquellas líneas programáticas destinadas a la compra o arriendo de vivienda, destacando el Programa de Leasing, al representar 59% del total otorgado en el periodo analizado, mostrando un avance de 23% respecto al monto total de subsidios presupuestados a comienzos de 2019. En cuanto a las líneas que buscan el mejoramiento cualitativo de la vivienda, destacan por su alta participación aquellos subsidios ligados al nuevo Programa de Mejoramiento de vivienda y Barrios (DS 27), con 157 cartones otorgados, principalmente en asistencia a viviendas.

A nivel regional en el periodo bajo análisis, la región Metropolitana concentró 42% de los subsidios otorgados a través del programa regular, seguida por las regiones de Coquimbo y Maule, con participaciones de 17% y 15%, respectivamente. Cabe destacar que, del total de cartones asignados en la RM, casi en su totalidad pertenecen al programa de Leasing. En tanto, el total de cartones otorgados en la cuarta región, mayoritariamente corresponden al nuevo Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios (DS27) con una participación de 79%, seguido del Programa Leasing (21%).

19 2.291 millones de dólares –considerando el tipo de cambio y valor UF al primer trimestre de 2019 del Banco Central.

20 División de Política Habitacional - MINVU.

21 Valor estimado considerando UF y tipo de cambio promedios del año 2018, según estadísticas del Banco Central.

TABLA 2.5
Subsidios Otorgados por el Programa Regular a agosto de 2018 - MINVU

Programa	Ejecución al 28 de febrero de 2019				% de avance r/meta inicial febrero 2018
	Inicial	Vigente	Otorgados	% Avance r/ a meta inicial	
Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS 49)					
Colectivo	13.064	13.064	0	0,0%	4%
Individual	6.048	6.048	9	0,1%	0,7%
Total DS 49	19.112	19.112	9	0,05%	3%
Sistema Integrado de Subsidio Habitacional (DS 01)					
Título 0	6.315	6.315	1	0%	0%
Título I	6.297	6.297	4	0%	1%
Título II	6.428	6.428	0	0%	1%
Total DS 01	19.040	19.040	5	0,03%	1%
Programas de Integración Social					
Programa de Integración Social (DS19)	25.000	25.000	0	0%	-
Habitabilidad Rural (DS 10)					
Vivienda nueva	3.014	3.014	2	0,1%	0%
Mejoramiento	7.874	7.874	0	0%	0,0%
Total DS 10	10.888	10.888	2	0%	0%
Otros Programas de Vivienda					
Subsidios Leasing	1.700	1.700	396	23%	11%
Subsidios de arriendo	12.000	12.000	102	1%	2%
Total	13.700	13.700	498	4%	3%
Programa de mejoramiento de vivienda					
Programa de Protección del Patrimonio Familiar (PPPF)					
PPPF(Regular)	40.232	40.232	3	0%	1%
PPPF(Condominios)	23.721	23.721	0	0%	7%
Total	63.953	63.953	3	0,005%	3%
Programa de Mejoramiento de vivienda y barrios (DS27)					
Equipamiento	580	580	0	0%	-
Vivienda	12.139	12.139	154	1%	-
Condominio	8.335	8.335	0	0%	-
Eficiencia energetica	7.662	7.662	0	0%	-
Total DS27	28.716	28.716	154	1%	-
Total	92.669	92.669	157	0,2%	-
Total otorgado a febrero de 2019	155.409	155.409	671	0,4%	3%

Fuente: CChC en base a DPH del MINVU.

TABLA 2.6
Subsidios otorgados por el Programa Regular por región, a febrero de 2019

Región	FSEV (DS 49)		Habitab. Rural		SIS (DS 01)			Leasing habitacional	Subsidio arriendo	PPPF (DS 255)		Prog. Mejor. Viv., y Barrios (DS 27)				Total
	Colectivo	Individual	Nueva vivienda	Mejoramiento	Título 0	Título I	Título II			Regular	Condominio	Equipamiento	Vivienda	Condominios	Efíc. Energ.	
Arica y Parinacota	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13	0	0	13
Tarapacá	0	0	0	0	0	0	0	0	9	0	0	0	5	0	0	14
Antofagasta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45	0	0	45
Atacama	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Coquimbo	0	0	0	0	0	0	0	24	0	0	0	0	91	0	0	115
Valparaíso	0	6	0	0	0	0	0	21	4	0	0	0	0	0	0	31
O'Higgins	0	0	0	0	1	4	0	12	8	0	0	0	0	0	0	25
Maule	0	0	0	0	0	0	0	30	70	0	0	0	0	0	0	100
Ñuble	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Biobío	0	0	0	0	0	0	0	15	1	0	0	0	0	0	0	16
La Araucanía	0	0	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	0	0	9
Los Ríos	0	0	1	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	6
Los Lagos	0	0	1	0	0	0	0	5	3	3	0	0	0	0	0	12
Aysén	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Magallanes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Metropolitana	0	1	0	0	0	0	0	277	2	0	0	0	0	0	0	280
Total	0	9	2	0	1	4	0	396	102	3	0	0	154	0	0	671

Fuente: CChC en base a DPH del MINVU.

Programa extraordinario de reactivación e integración social (DS 116)

El Programa Extraordinario de Integración Social y Reactivación Económica (DS 116) se implementó por única vez al alero de la Ley de Presupuesto 2015. Su objetivo fue el favorecer la integración social y territorial de los habitantes, para lo cual propició la generación de proyectos que incorporaran distintos tipos de vivienda (en términos de valor y elegibilidad de subsidio), en barrios bien localizados y cercanos a servicios, con estándares de calidad en diseño, equipamiento y áreas verdes. Al mismo tiempo, con su implementación se buscó mejorar la eficiencia de los subsidios previamente otorgados, focalizando esta oferta habitacional en especial para aquellas familias que ya tenían un subsidio asignado.

Luego de casi 4 años desde su implementación, a febrero 2019, los 261 proyectos vigentes bajo el alero del DS 116 contemplan una oferta de 43.910 viviendas, de las cuales 99,5% cuentan con sus obras 100% terminadas (259 proyectos equivalentes a 43.688 viviendas), mientras que los 2 proyectos restantes, los cuales representan una oferta de 222 viviendas aún se encuentran en ejecución (con avanzados grados de avance).

A modo de evaluación, y aun cuando existe un remanente marginal de la oferta total del programa por finalizar sus obras, los proyectos del DS116 se han llevado a cabo con éxito, tanto en su ejecución como en la incorporación de la demanda habitacional, existiendo a la fecha 41.727 familias inscritas en los distintos proyectos emplazados a lo largo del país, cubriendo así 95% de la oferta vigente. De estas familias, son aquellas sin subsidio previamente otorgado (78%) las que predominan en la postulación (32.772 familias). Mientras que de las familias que poseían un cartón de subsidio otorgado con anterioridad (DS 01 o DS 49), un total de 8.955 han homologado su cartón y aplicado a proyectos DS 116. De estas últimas, cerca del 70% de las familias beneficiadas corresponden a sectores vulnerables (provenientes de los programas FSV, FSEV y Título 0 del DS 01), mientras que las restantes provienen de sectores emergentes y medios que habían sido beneficiadas con subsidios del Título 0, Título I y Título II del DS 01.

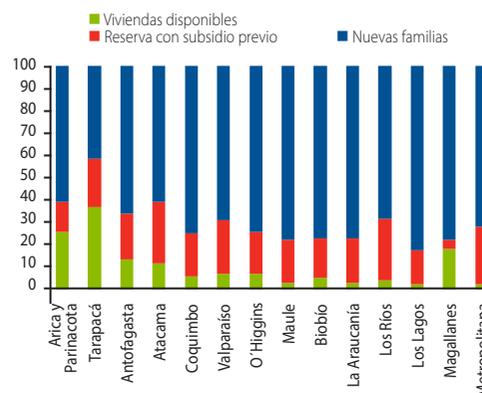
Una de las reiteradas observaciones que se le hace al Programa, específicamente relacionada con los objetivos del mismo, tiene relación con que contrario a lo previsto en la concepción de este tipo de proyectos, se aprecia un gran número de familias inscritas que no son poseedoras de algún cartón de subsidio previo, las cuales postulan a estos proyectos integrativos cumpliendo con los requisitos exigidos por el mismo (32.772 familias). Por tanto, el Programa falla en uno de los principales objetivos propuestos inicialmente, como lo era capturar la mayor cantidad de demanda habitacional subsidiada circulante, que no hubiera ejecutado su subsidio en algún proyecto afín. La distribución de esta modalidad corresponde mayoritariamente a familias de sectores medios, con 87% del total de postulaciones (28.464 familias), mientras que las familias más vulnerables alcanzaron a marzo 13% del total contabilizado (4.308 familias).

Finalmente, respecto a la ejecución (o pago) de subsidios dentro de los proyectos DS 116, se observa que, al mes de febrero de 2019, 36.911 familias ya cuentan con la escritura de su vivienda, cifra equivalente al 75% de la oferta total comprendida en el Programa; en otras palabras, luego de los 4 años de vigencia de este primer programa de integración social, en la actualidad más de 36 mil familias de distintos niveles socioeconómicos ya se encuentran habitando en su casa propia.

Programas de integración social y territorial DS 19 (llamado 2016, 2017 y llamado 2018)

En cuanto al avance de los proyectos contenidos en el primer llamado efectuado durante el año 2016, dentro del Programa DS 19 a marzo de 2019 existen 203 proyectos vigentes equivalentes a 32.066 viviendas, de los cuales 121 (equivalentes a 17.964 viviendas), se encuentran con Recepción Total (56% de la oferta). Por su parte, 11 proyectos (1.992 viviendas), se encuentran con 100% de avance de sus obras tramitando

GRÁFICO 2.43
Inscripciones de familias al DS 116 a febrero de 2019
En porcentaje



Fuente: CChC en base a informe de reactivación económica e integración social del MINVU.

TABLA 2.7
Estado de avance del proyecto DS 19

Llamado 2016 a marzo de 2019

Región	41% - 60%		61% - 80%		81% - 98%		99%		100%		Total Proyectos	Total Viviendas
	N° Proy.	N° Viv.	N° Proy.	N° Viv.	N° Proy.	N° Viv.	N° Proy.	N° Viv.	N° Proy.	N° Viv.		
Tarapacá	-	-	-	-	1	200	-	-	-	-	1	200
Atacama	-	-	-	-	-	-	1	175	3	636	4	811
Coquimbo	-	-	-	-	1	150	3	512	13	1.941	17	2.603
Valparaíso	-	-	4	436	6	1.171	3	580	19	2.066	32	4.253
O'Higgins	1	110	-	-	6	982	3	394	14	1.893	24	3.379
Maule	-	-	-	-	4	564	4	567	9	982	17	2.113
Biobío	-	-	2	350	9	1.798	4	536	23	3.870	38	6.554
La Araucanía	-	-	1	270	1	176	4	666	12	1.968	18	3.080
Los Ríos	-	-	1	148	-	-	-	-	3	306	4	454
Los Lagos	-	-	-	-	4	702	-	-	11	1.679	15	2.381
Magallanes	-	-	-	-	-	-	-	-	3	392	3	392
Metropolitana	-	-	-	-	6	1.297	3	423	21	4.126	30	5.846
Total	1	110	8	1.204	38	7.040	25	3.853	131	19.859	203	32.066

Fuente: CChC en base a Informe de avance del Programa de Integración Social y Territorial DS 19 de 2016.

la Recepción Total (6% de la oferta habitacional vigente en el llamado). Finalmente, 71 proyectos, se encuentran registrando mensualmente el avance de las obras en todos los proyectos en ejecución, y contarían con un avance de obras sobre el 60%.

Respecto al comportamiento de la demanda habitacional, durante el periodo enero-marzo, a nivel nacional se contabilizaron 27.301 familias que se han incorporado a los proyectos a través del sistema informático, correspondiendo al 85% de la oferta vigente.

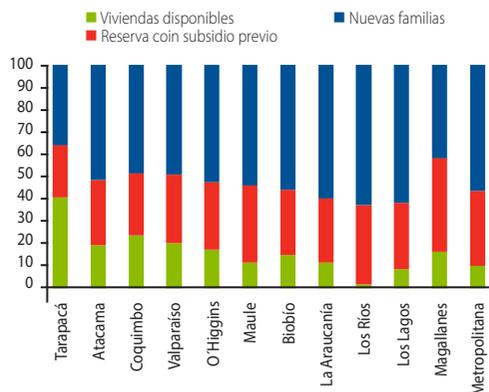
En cuanto a las viviendas para familias de menores ingresos, se han reservado 8.580, (31% de la oferta). Por su parte, las viviendas para familias de sectores medios se han reservado 17.471, equivalentes al 69% de la oferta disponible del llamado.

Contabilizando el total de reservas, tanto las familias con subsidio previamente otorgado (36%) como aquellas que no poseen uno, pero postulan de igual forma a los proyectos (cumpliendo los requisitos exigidos por el Programa), se observa una clara predominancia del segundo grupo. En efecto las familias con subsidio alcanzaron a marzo las 9.830, primando aquellos grupos provenientes del sector más vulnerable de la sociedad (87% del total de reservas con subsidio previo); en tanto, en el grupo de familias nuevas (17.471 a marzo de 2019), solo se cuenta con inscripciones de núcleos pertenecientes a sectores medios.

Finalmente, al cierre del primer trimestre existen 7.104 operaciones de pagos en el sistema, es decir, más de 7 mil familias han ejecutado

GRÁFICO 2.44
Reserva e inscripciones de familias al DS 19
Llamado 2016 a marzo de 2019

En porcentaje



Fuente: CChC en base a Informe de avance del Programa de Integración Social y Territorial DS 19 de 2016.

efectivamente su subsidio, por lo que ya cuentan con su vivienda, concentradas principalmente en Biobío, La Araucanía y Los Lagos.

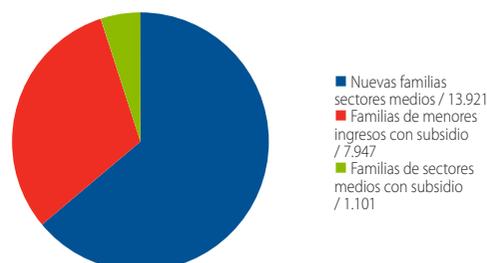
Cabe resaltar una situación preocupante en la ejecución de los proyectos para este llamado del DS19, el cual tiene relación con los plazos establecidos para la finalización de obras de algunos proyectos. En efecto, durante el periodo enero-marzo, 21 proyectos presentan retrasos en los plazos establecidos para ejecución de obras, lo que pone en riesgo 3.780 viviendas, equivalente a 12% de la oferta. En particular, 12 proyectos ya están con plazos vencidos desde enero, febrero y marzo de 2019, comprometiendo la entrega de 2.136 viviendas; por otro lado los 9 proyectos restantes tienen como plazo máximo para finalización de obras abril de 2019. Al respecto, tanto la autoridad como el sector privado miran con preocupación esta situación, la cual se gesta, principalmente, por factores relacionados a la gestión de demanda (no se encuentra demanda habitacional de sectores vulnerables necesarios para cumplir con metas de bonificaciones extras al proyecto) y la burocracia en la tramitación del proceso de recepción final por parte de las entidades encargadas.

El segundo llamado del Programa DS 19, realizado durante el primer semestre de 2017, cuenta a la fecha con 170 proyectos vigentes por un total de 28.804 viviendas. En cuanto al estado de las obras se observa que, a nivel nacional, el total de proyectos del llamado han iniciado obras; en el detalle se observa que 9 de ellos ya cuentan con la recepción final (equivalente a 1.073 viviendas), representando 3,7% de la oferta vigente; en tanto, 5 proyectos, con un total de 770 viviendas, cuenta con 100% de sus obras finalizadas o en tramitación de la recepción final (2,7% de la oferta). Finalmente, 156 proyectos, equivalentes a 26.961 vivienda, aún se encuentra en ejecución con distintos grados de avance; en efecto, existen 51 proyectos con un avance de obras sobre 60% los cuales representan una oferta de 8.605 viviendas.

Si bien la oferta aun no alcanza un impacto significativo en la demanda, a la fecha se cuenta con 12.479 familias incorporadas a proyectos del DS 19 (123% adicional a la demanda registrada en *Informe* anterior), cifra que alcanza 43% de la oferta vigente. De estas viviendas, 6.136 son familias que contaban con un subsidio previamente otorgado, de las cuales 90% corresponde a beneficiarios de los programas FSEV, FSEV, damnificados y Título 0 del DS 01 (sectores vulnerables). Por su parte, 6.343 son familias postulantes sin subsidio, pero que cumplen las exigencias para ser beneficiarias de subsidio dentro del Programa (únicamente de sectores medios).

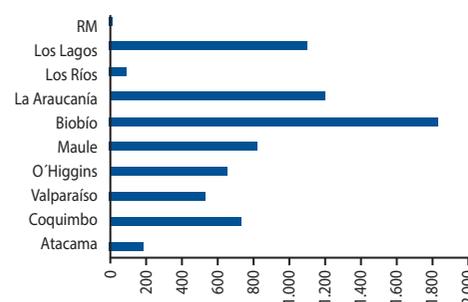
Finalmente, respecto al llamado 2018 del Programa DS 19 se tiene que, del total presentado, resultaron seleccionados 146 proyectos equivalentes a 25.096 viviendas, considerando el proceso inicial, y aquellos que resultaron seleccionados luego del proceso de Apelación. Otros 103 proyectos resultaron rechazados o renunciados equivalentes a 18.736

GRÁFICO 2.45
Reserva e inscripciones de familias al DS 19
Llamado 2016 a marzo de 2019



Fuente: CChC en base a Informe de avance del Programa de Integración Social y Territorial DS 19 de 2016.

GRÁFICO 2.46
Pago de subsidios proyectos DS 19
Llamado 2016 a marzo de 2019



Subsidios pagados (eje horizontal)
Fuente: CChC en base a Informe de avance del Programa de Integración Social y Territorial DS 19 de 2016.

TABLA 2.8
Estado de las obras sujetas al programa DS 19
 2do llamado 2017 a marzo de 2019

Región	Estado de avance						Total general	
	En ejecución		100% terminado		Recepción total			
	N° Proyectos	N° Viviendas	N° Proyectos	N° Viviendas	N° Proyectos	N° Viviendas	N° Proyectos	N° Viviendas
Arica y Parinacota	2	544	-	-	-	-	2	544
Tarapacá	1	120	-	-	-	-	1	120
Antofagasta	2	397	-	-	-	-	2	397
Atacama	3	350	-	-	-	-	3	350
Coquimbo	5	554	-	-	1	88	6	642
Valparaíso	32	5.259	1	46	-	-	33	5.305
O'Higgins	15	2.580	-	-	1	59	16	2.639
Maule	20	3.517	2	387	-	-	22	3.904
Biobío	24	4.110	-	-	3	343	27	4.453
La Araucanía	10	1.805	-	-	2	370	12	2.175
Los Ríos	3	634	-	-	-	-	3	634
Los Lagos	12	2.159	1	131	2	213	15	2.503
Aysén	1	156	-	-	-	-	1	156
Magallanes	4	591	-	-	-	-	4	591
Metropolitana	22	4.185	1	206	-	-	23	4.391
Total	156	26.961	5	770	9	1.073	170	28.804

Fuente: CChC en base a Informe de avance del Programa de Integración Social y Territorial DS 19 de 2017.

TABLA 2.9
Estado de las obras sujetas al programa DS 19
 2do llamado 2017 a marzo de 2019

Región	Demanda con subsidio previamente otorgado										Familias sin subsidio previo
	Familias vulnerables					Familias sectores medios					
	FSV	FSEV	Damnific.	Título 0	Total	Damnific.	Título 0	Título I	Título II	Total	
Arica y Parinacota	0	0	0	112	112	0	1	11	11	23	80
Tarapacá	0	3	1	20	24	2	0	1	0	3	8
Antofagasta	0	7	0	69	76	0	0	6	2	8	0
Atacama	0	42	4	47	93	0	0	6	1	7	88
Coquimbo	0	66	0	121	187	0	7	9	6	22	197
Valparaíso	1	707	4	548	1.260	0	3	24	19	46	665
O'Higgins	1	226	0	277	504	0	0	9	10	19	536
Maule	5	166	13	382	566	0	0	18	79	97	940
Biobío	20	279	0	371	670	0	1	11	13	25	995
La Araucanía	0	112	0	330	442	1	0	20	9	30	674
Los Ríos	0	37	0	14	51	0	0	4	14	18	96
Los Lagos	0	182	1	278	461	0	4	3	9	16	795
Aysés	0	5	0	2	7	0	0	0	0	0	34
Magallanes	0	73	0	50	123	0	0	19	22	41	251
Metropolitana	0	599	0	333	932	0	44	167	62	273	984
Total	27	2.504	23	2.954	5.508	3	60	308	257	628	6.343

Fuente: CChC en base a Informe de avance del Programa de Integración Social y Territorial DS 19 de 2017.

viviendas. La oferta se concentra principalmente en la región Metropolitana, Valparaíso y Biobío (25%, 14% y 15% respectivamente).

De los proyectos que cumplieron con los requisitos, 40 se encuentran en lista de espera, equivalentes a 5.696 viviendas. En el caso de que algún proyecto seleccionado renuncie o no cumpla con las condiciones, y resulte eliminado, se produciría el corrimiento de la lista por región. Por lo tanto, a la fecha se cuenta con 145 proyectos vigentes con un total de 24.478 viviendas.

En cuanto al avance obras, a nivel nacional, de los 145 proyectos seleccionados, 17 proyectos, equivalentes a 2.169 viviendas, ya han iniciado sus obras.

TABLA 2.10
Estado de las obras sujetas al programa DS 19
Llamado 2018 a marzo de 2019

Región	Con inicio de obras		Sin inicio de obras		Total Proyectos	Total Viviendas	
	Nº Proyectos	Nº Viviendas	Nº Proyectos	Nº Viviendas			
Arica y Parinacota			3	880	3	880	
Tarapacá			1	262	1	262	
Antofagasta			2	317	2	317	
Atacama			2	296	2	296	
Coquimbo	4	376	4	602	8	978	
Valparaíso	Otras comunas	5	464	14	1.720	19	2.184
	Gran Valparaíso	1	96	6	1.247	7	1.343
O'Higgins	2	384	10	1.762	12	2.146	
Maule	2	369	13	1.588	15	1.957	
Ñuble			2	539	2	539	
Biobío	Otras comunas		7	1.342	7	1.342	
	Gran Concepción		12	2.408	12	2.408	
La Araucanía	Otras comunas		3	618	3	618	
	Temuco	1	280	3	583	4	863
Los Ríos	1	44	1	115	2	159	
Los Lagos	Otras comunas		6	961	6	961	
	Puerto Montt		4	642	4	642	
Magallanes	1	156	1	300	2	456	
Metropolitana	Otras comunas		12	2.031	12	2.031	
	Gran Santiago		22	4.096	22	4.096	
Total	17	2.169	128	22.309	145	24.478	

Fuente: CChC en base a Informe de avance del Programa de Integración Social y Territorial DS 19 de 2018.

Ley de Presupuesto 2019

Tal como se mencionó en el *Informe* anterior, la inversión real prevista para 2019 en lo que respecta al MINVU es 5,7% mayor al presupuesto 2018, según se ratificó en la Ley de Presupuesto 2019, la más alta en los últimos 12 años. El avance se debe, principalmente, al aumento de 101% en los recursos destinados al Programa que atiende a sectores vulnerables (DS49²², el cual tiene una participación de 31% en el total del presupuesto) acentuando el foco de la política habitacional en dar solución a este segmento de la población, con más de 21,6 millones de UF (US\$890 mm)²³.

Para el año 2019, el MINVU abordará un Programa de Subsidios de 58.443.708 UF, el que fue necesario ajustar en 2.957.014 UF para compensar recursos anticipados a fines del año 2018, los cuales fueron destinados a atender la mayor demanda de familias postulantes al último cierre del

llamado regular del Programa de Protección al Patrimonio Familiar (PPPF) y al Fondo Solidario de Elección de Vivienda, que totaliza un disponible de 55.486.694 UF a desarrollar como Programa Habitacional 2019.

De estos recursos, 42.289.168²⁴ UF están destinados a subsidios orientados a la atención del déficit cuantitativo, incluyendo 595.000 UF al Sistema de Arriendo de Viviendas con Promesa de Compraventa (Leasing), y 13.197.526²⁵ UF al déficit cualitativo de viviendas.

Por su parte, destaca la disminución en dos de las principales líneas del Programa Regular de Subsidios, observándose una reducción de 22% para el Programa DS01²⁶, cuya focalización se centra en familias de sectores medios y una disminución equivalente a 19% en el presupuesto destinado al Programa de Protección al Patrimonio Familiar (PPPF), cuya participación conjunta para ambos programas representa 24% del presupuesto total.

22 Fondo Solidario de Elección de vivienda, donde el valor máximo del inmueble es de 950 UF y los subsidios asignados van desde las 314 UF a 794 UF, con un ahorro mínimo exigido a las familias de 10 UF.

23 Tipo de cambio y valor de la Unidad de Fomento trimestral de 2018.

24 1.746 millones de dólares –considerando el tipo de cambio y valor UF al primer trimestre de 2019 del Banco Central.

25 545 millones de dólares –considerando el tipo de cambio y valor UF al primer trimestre de 2019 del Banco Central.

26 Sistema Integrado de subsidios donde el valor máximo de las viviendas para los títulos 0, I y II es de 1.000 UF, 1.400 UF y 2.200 UF respectivamente.

RECUADRO 2

Balance de vivienda y entorno urbano 2019

De acuerdo a la estimación realizada en el Balance de Vivienda y Entorno Urbano 2019, se aprecia que los requerimientos habitacionales para el año 2017 aumentaron 13% respecto a 2015, resultado significativo considerando las variaciones marginales observadas los últimos años. El incremento se debe principalmente a una fuerte alza de las familias allegadas, las cuales aumentaron 35% durante el mismo periodo.

En cuanto a la distribución socioeconómica del déficit, resulta preocupante que 1 de cada 3 familias con algún tipo de requerimiento habitacional corresponda a familias de mayor vulnerabilidad (perteneciente al I y II decil de ingresos), lo que equivale a 245 mil hogares, donde el ingreso promedio del hogar no supera 11,2 UF (\$308.000); más aún si se evidencia

un aumento de 64% en el allegamiento para este sector de la sociedad.

Territorialmente, si bien regiones como la Metropolitana, Valparaíso y Biobío concentran la mayor cantidad de familias en situación de déficit (43%, 10% y 8% respectivamente del total), regiones como Tarapacá, Atacama, Arica y Parinacota, Coquimbo y Ñuble muestran una mayor proporción de familias con algún tipo de requerimiento habitacional respecto a la población total (18%, 17,6%, 15%, 13% y 12,6% respectivamente), esto quiere decir que, por ejemplo, en Tarapacá 18% de las familias que habitan en la región forman parte del déficit habitacional (específicamente 11% de las familias viven allegadas mientras que 7% posee una vivienda irrecuperable).

TABLA 1
Resumen: déficit habitacional 2019

Macrozona	Regiones	N° Familias CASEN 2017	Familias allegadas	Viviendas irrecuperables	Total déf. habitacional	% familias allegadas	% viv. irrecuperables	% familias con Déf. Hab.
Norte	Arica y Parinacota	61.166	5.186	4.087	9.273	8%	7%	15%
	Tarapacá	124.922	14.089	8.918	23.007	11%	7%	18%
	Antofagasta	213.248	19.298	6.270	25.568	9%	3%	12%
	Atacama	108.043	10.073	8.889	18.962	9%	8%	18%
Centro	Coquimbo	288.841	21.755	14.893	36.648	8%	5%	13%
	Valparaíso	740.420	31.924	40.565	72.489	4%	5%	10%
	O'Higgins	356.018	15.100	10.918	26.018	4%	3%	7%
	Maule	400.563	15.385	21.593	36.978	4%	5%	9%
Sur	Ñuble	177.413	6.484	15.844	22.328	4%	9%	13%
	Biobío	638.923	27.060	33.961	61.021	4%	5%	10%
	Araucanía	387.701	11.457	32.833	44.290	3%	8%	11%
	Los Ríos	143.296	3.573	8.622	12.195	2%	6%	9%
	Los Lagos	336.041	8.578	20.987	29.565	3%	6%	9%
Austral	Aysén	40.735	405	2.767	3.172	1%	7%	8%
	Magallanes	61.019	1.679	1.922	3.601	3%	3%	6%
Región Metropolitana		2.769.619	233.614	80.874	314.488	8%	3%	11%
Total		6.847.968	425.660	313.943	739.603	6%	5%	11%

Fuente: CChC en base CASEN 2017.

TABLA 2
Variación del déficit habitacional 2015 - 2017

Macrozona	Regiones	Var.% Familias allegadas	Var.% Viviendas irrecuperables	Var.% Total déf. habitacional	Var.% Familias allegadas	Var.% Viviendas irrecuperables	Var.% Total déf. habitacional
Norte	Arica y Parinacota	-7%	-1%	-5%	17%	8%	13%
	Tarapacá	44%	25%	36%			
	Antofagasta	3%	-33%	-9%			
	Atacama	34%	63%	46%			
Centro	Coquimbo	59%	-19%	14%	38%	-17%	3%
	Valparaíso	49%	-14%	6%			
	O'Higgins	19%	-33%	-10%			
	Maule	19%	-13%	-2%			
Sur	Ñuble	-	-	-	19%	6%	10%
	Biobío	5%	-23%	-13%			
	Araucanía	3%	6%	6%			
	Los Ríos	-3%	3%	1%			
	Los Lagos	17%	-7%	-1%			
Austral	Aysén	-22%	10%	4%	50%	23%	30%
	Magallanes	92%	49%	66%			
Región Metropolitana		43%	-15%	22%	43%	-15%	22%
Total		35%	-7%	13%			

Fuente: CChC en base CASEN 2017.

Respecto a los indicadores de Entorno Urbano, en comparación con 2015, se observa una mejora leve en los indicadores de acceso a servicios y equipamientos, tanto a nivel nacional como por macrozonas, destacando el mejoramiento de 8% en el acceso a área verde. Sin embargo, se observa deterioros importantes, tanto en los indicadores de Sanidad del ambiente (concentrado en la Macrozona Norte) donde la presencia de basura en el entorno es el aspecto que más crece, alcanzando a 1 de cada 4 hogares, como en los indicadores de Seguridad, donde en Región Metropolitana la mitad de los hogares reportan consumo de drogas en su entorno y 27% reporta balceras.

Finalmente, se aprecia una relación entre el déficit habitacional y el entorno urbano de las viviendas, evidenciando que comunas con mayor déficit habitacional tienden a ser comunas más inseguras y con más problemas de sanidad ambiental. Por otro lado, comunas con mayor déficit habitacional tienden a tener mejor acceso a equipamiento necesario. Esto podría reafirmar un aspecto no explorado (expuesto en el balance 2017) de preferencias de allegamiento ya que este resultado puede ser consecuencia de que familias deciden allegarse buscando mejorar su localización respecto de servicios y equipamiento.

3. Infraestructura

3.1 Infraestructura privada

Evolución reciente en Actividad de Infraestructura

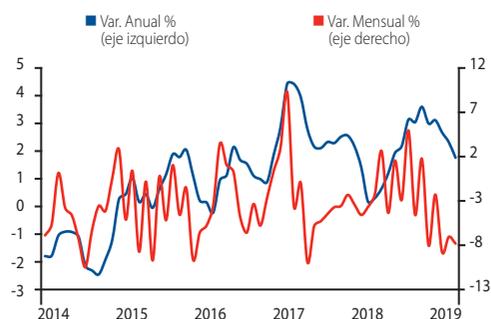
Durante el primer trimestre de 2019, los principales indicadores que miden la actividad para el sub sector de infraestructura confirman la recuperación exhibida durante 2018, aunque se espera una ralentización en el margen. De esta manera, las mediciones revisadas a continuación tienen estricta relación con la demanda de insumos por parte de la actividad en materia de infraestructura, tanto en trabajo como capital.

En febrero, el Índice Mensual de Actividad en Infraestructura (IMACINF) aumentó un 2,2% respecto de igual mes de 2018, registrando un ritmo de crecimiento más moderado en comparación al de enero de 2019 (4%) y al de diciembre de 2018 (5,1%). De esta forma, en su calidad de indicador adelantado a la actividad de la construcción, se espera que durante 2019 continúe la recuperación del sector evidenciada en 2018.

En el resultado del IMACINF destaca el aumento de los montos de inversión ingresados al Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) que alcanzó un 83,3% en los últimos 12 meses. Se destaca también un aumento importante en los permisos de edificación no habitacional (30,1%). Por otro lado, nuevamente se observa una disminución del empleo asalariado en el sector de la construcción (-2,7%), lo que se tradujo en la destrucción de doce mil de plazas de trabajo en un año.

Con respecto a la demanda de bienes intensivos en capital, se observa que la importación de maquinaria y equipo relacionada con la minería y la construcción presentó un aumento anual de 14% durante enero y

GRÁFICO 3.1
Evolución reciente del IMACINF



Fuente: CChC.

TABLA 3.1
Resultados febrero 2019

Indicador	Cambios en últimos 12 meses (%)		
	Febrero 2018	Enero 2019	Febrero 2019
Permisos edificación no habitacional	-17,3	9,3	30,1
Consumo aparente de cemento	-0,1	10,1	8,4
Importación de maquinaria y equipo relacionado con la construcción	-16,7	14,0	2,9
Proyectos ingresados al SEA (montos)	-18,1	88,6	83,3
Empleo asalariado construcción	-1,1	-4,3	-2,7
IMACINF	-2,4	4,0	2,2

Nota: Los crecimientos están basados en promedios móviles de tres meses desestacionalizados.
Fuente: CChC.

de 2,9% durante febrero, transitando una senda importante de expansión, exhibiendo sucesivas alzas durante el último año, retornando a niveles observados previo al abrupto ajuste experimentado en 2014.

Si bien las actividades de ingeniería en detalle mostraron un importante repunte durante el año (54% con respecto al cuarto trimestre de 2017) producto de la demanda por ingeniería asociada a obras nuevas, las perspectivas de mejora pueden verse afectadas. Al analizar los sub indicadores asociados al índice, se observa que el indicador de actividades pre inversiones (Estudios) se contrajo un 19% con respecto a 2017. Además, se espera que durante el primer semestre de 2019, este indicador se contraiga un 9,6% con respecto al mismo trimestre de 2018, y debido a que éste es un indicador que opera como predictor de la inversión futura, aún no se puede afirmar con certeza la existencia de un escenario de recuperación robusto y libre de riesgos.

Ingeniería de Consulta

El índice general de actividad en Ingeniería de Consulta, medido a través de la demanda por horas-hombre de servicios de ingeniería por parte de las empresas constructoras –elemento clave a la hora de analizar el desempeño del sector de manera adelantada– muestra hacia finales de 2018 señales de mejoría en la actividad, esto respecto a la situación evidenciada durante el tercer trimestre de 2018 (2%) y respecto al cuarto trimestre de 2017 (10%). Hacia el cuarto trimestre de 2018, el indicador general confirma la recuperación exhibida durante el año, y se espera que, durante el primer trimestre de 2019, la actividad crezca un 12% con respecto al mismo trimestre de 2018. Sin embargo, se espera una ralentización para los siguientes trimestres del año. De esta forma, en su calidad de indicador adelantado a la actividad de la construcción, se espera que durante 2019 continúe la recuperación del sector evidenciada en 2018.

Sin embargo, este escenario no está exento de riesgos. Si bien las actividades de ingeniería en detalle mostraron un importante repunte durante el año (54% con respecto al cuarto trimestre de 2017) producto de la demanda por ingeniería asociada a obras nuevas, las perspectivas de mejora pueden verse afectadas. Al analizar los sub indicadores asociados al índice, se observa que el indicador de actividades pre inversiones (Estudios) se contrajo un 19% con respecto a 2017, y debido a que éste es un indicador que opera como predictor de la inversión futura, aún no se puede afirmar con certeza la existencia de un escenario de recuperación robusto y libre de riesgos. Mirando más allá del corto plazo, se observa que para el primer trimestre de 2019 se espera un aumento de las actividades pre inversiones del 4% con respecto al cuarto trimestre de 2018, mientras que las actividades de ingeniería en detalle crecerán un 32% con respecto al mismo periodo, crecimiento que se irá ralentizando durante el resto del año.

GRÁFICO 3.2
Indicadores actividad construcción infraestructura e Índice mensual de actividad e infraestructura (IMACINF)

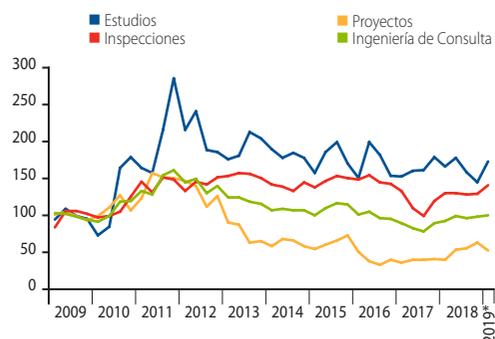
Promedio móvil de 3 meses, base 2013=100



Fuente: CChC.

GRÁFICO 3.3
Actividad ingeniería de consulta

Trimestral, base 2009=100



(*) Dato proyectado.

Fuente: CChC con información de la Asociación de Empresas Consultoras de Ingeniería AIC.

GRÁFICO 3.4
Actividad ingeniería de consulta, por sector económico

Trimestral, base 2009=100



Fuente: CChC con información de la Asociación de Empresas Consultoras de Ingeniería AIC.

Finalmente, al analizar los principales sectores económicos demandantes de actividades de ingeniería, destaca el importante repunte por parte del sector minero (17% con respecto a 2017), en conjunto con una persistencia en la estabilidad del indicador asociado al sector infraestructura general¹, lo cual impacta significativamente en el indicador a nivel agregado. Por su parte, la demanda de empresas mandantes del rubro energético se ha mantenido en niveles bajos durante el año, luego de caer sucesivamente hasta llegar a niveles mínimos desde 2014.

Servicio de Evaluación Ambiental

El Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) permite obtener una perspectiva general sobre el panorama de la inversión en Chile, en cuanto a la tramitación obligatoria de cualquier proyecto por este paso para efectos de la obtención de su resolución de calificación ambiental (RCA) respectiva, permiso necesario para proceder con obras asociadas a construcción y posterior operación. En este sentido, el análisis se centra tanto en sectores económicos como en regiones asociadas.

Respecto al número de proyectos ingresados al sistema, durante el primer trimestre del año estos continúan en niveles bajos, en particular respecto del promedio histórico desde 2009. En el margen, se observa un 2,6% menos de proyectos ingresados que durante el cuarto trimestre de 2018. Sin embargo, se observa un 21% más de proyectos ingresados que durante el primer trimestre del año anterior. Por otro lado, el monto de inversión ingresada se ha mantenido en niveles bajos por seis trimestres consecutivos, evidenciando una persistencia en el escenario de escasez en cuanto a ingresos de grandes proyectos. Lo anterior impactó fuertemente sobre los resultados correspondientes a 2018, los cuales exhibieron el peor nivel de ingresos de inversión al sistema desde 2009. No obstante, los bajos niveles de inversión ingresada, en el margen, se observan cuatro trimestres consecutivos de incrementos en los montos de inversión. De hecho, los montos ingresados durante el primer trimestre de 2019 son 6% mayores que los montos ingresados durante el cuarto trimestre de 2018 y un 158% mayores que los ingresados durante el primer trimestre del año anterior, lo cual podría considerarse como una señal, aun tímida, de recuperación.

Considerando las aprobaciones, en cuanto a la evolución en el tiempo del número de iniciativas, estas se mantienen en un franco estancamiento, en particular desde finales de 2015. En cuanto a los montos aprobados durante el trimestre, estos alcanzaron solo el 55% del promedio histórico desde 2009 y en el margen, disminuyeron un 10% con respecto a los montos aprobados durante el cuarto trimestre de 2018.

1 Comprende los sectores de obra vial, ferrocarriles, aeropuertos, puertos, y telecomunicaciones.

En cuanto al stock de iniciativas en calificación, este se mantuvo más bien estable con respecto a los proyectos que se encontraban en calificación hacia finales de 2018, disminuyendo solo un 0,5%, mientras que el monto de inversión que permanece en estado de calificación es de US\$ 28.399 millones, monto 8% mayor que el de cierre de 2018.

Durante el primer trimestre del año, 147 proyectos de inversión ingresaron al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, de los cuales 112 fueron aceptados a trámite para su evaluación, mientras que los 35 restantes fueron desistidos, abandonados, terminados anticipadamente o no admitidos a tramitación. En términos de montos, la inversión ingresada totalizó US\$ 6.692 millones, de los cuales US\$ 6.275 millones fueron aceptados a trámite (aproximadamente 94% del total ingresado durante el período).

Por sector económico, el sector minero reportó el mayor monto asociado a ingreso al sistema y aceptado a tramitación: US\$ 3.630 millones y US\$ 3.591 millones, respectivamente. Destaca también el sector inmobiliario, siendo el segundo en mayor participación en términos de ingresos (US\$ 1.757 millones) y de aceptaciones a trámite (US\$ 1.550 millones). En tercer lugar, aparece el sector energético, con un monto asociado a ingreso al sistema de US\$ 819 millones y uno asociado a aceptaciones a trámite de US\$ 713 millones. Sin embargo, este sector evidencia una baja participación respecto de su promedio histórico.

La evolución en el tiempo de la inversión aceptada a trámite da cuenta que durante el período bajo análisis esta se situó por encima del promedio histórico acumulado al primer trimestre desde el año 2009 (US\$ 6.275 millones vs US\$ 5.454 millones). De hecho, la inversión aceptada a trámite es un 3% mayor a la del cuarto trimestre de 2018 y un 171% mayor a la del primer trimestre del año anterior.

Respecto de los montos aprobados durante el periodo analizado, estos anotaron US\$ 3.609 millones. A nivel sectorial, destacan los sectores inmobiliario y energético, los cuales registraron montos de inversión aprobada de US\$ 1.256 y US\$ 1.205 millones, respectivamente. Estos montos representan el 68% del total aprobado durante el trimestre. Les siguió el sector minero con US\$ 922 millones que representan un 26% del total aprobado.

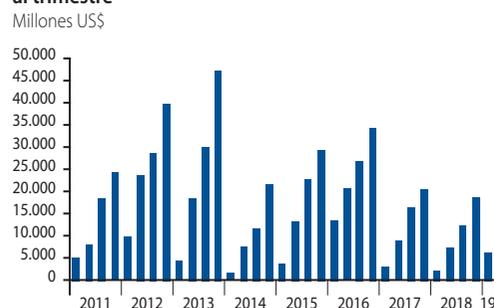
El monto aprobado durante el primer trimestre de este año es un 10% menor al monto aprobado durante el cuarto trimestre de 2018, y un 57% menor al aprobado durante

TABLA 3.2
Inversión aceptada a tram. en el sist. de eval. de impacto ambiental
Enero - marzo 2019

Sector	Inversión aceptada (MM US\$)	Unidades aceptadas
Agropecuario	9	2
Energía	713	26
Equipamiento	11	1
Infraestructura Hidráulica	1,0	1
Infraestructura Portuaria	90	2
Habitacional/Comercial	1.550	29
Instalaciones fabriles	45	2
Minería	3.591	20
Otros	108	10
Pesca y Acuicultura	147	13
Saneamiento Ambiental	9	6
Total	6.275	112

Fuente: CChC a partir de información del SEA.

GRÁFICO 3.5
Evolución inversión aceptada a tramitación acumulada al trimestre



Fuente: CChC a partir de información del SEA.

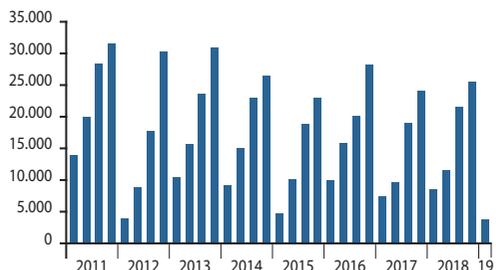
TABLA 3.3
Inversión aprobada en el sistema de evaluación de impacto ambiental
Enero - marzo 2019

Sector	Inversión aceptada (MM US\$)	Unidades aceptadas
Agropecuario	14	4
Energía	1.205	25
Infraestructura Hidráulica	0,03	1
Infraestructura Portuaria	0,03	1
Habitacional/Comercial	1.256	27
Instalaciones fabriles varias	20	4
Minería	922	12
Otros	1,8	5
Pesca y Acuicultura	180	9
Saneamiento Ambiental	10	4
Total	3.609	92

Fuente: CChC a partir de información del SEA.

GRÁFICO 3.6
Evolución inversión aprobada acumulada al trimestre

Millones US\$



Fuente: CChC a partir de información del SEA.

el primer trimestre del año anterior, alcanzando solo un 49% del promedio histórico asociado al mismo período de tiempo en años anteriores (US\$ 7.351 millones).

A nivel territorial y en cuanto a inversión aceptada a tramitación, destaca la Región Metropolitana con US\$ 1.194 millones (19% del total) y el proyecto interregional minero *Desarrollo de Infraestructura y Mejoramiento de Capacidad Productiva de Collahuasi* de US\$ 3.200 millones (51% del total). En cuanto a la inversión aprobada, se observa el predominio de las regiones de Antofagasta (32% del total) y de la Región Metropolitana (31% del total) debido a la alta participación de los sectores minero y energético en el primer caso y del sector inmobiliario en el segundo.

Finalmente, el tiempo de aprobación durante el período de análisis, de 13,6 meses, es superior al promedio histórico de los primeros trimestres de cada año desde 2009 (12,1 meses). Sin embargo, este se fue menor al tiempo de aprobación promedio del primer trimestre del año anterior (14,2 meses).

TABLA 3.4
Inversión aceptada a tramitación y aprobada en el sistema de evaluación de impacto ambiental

Enero - marzo 2019

Región	Inversión Aceptada (Millones US\$)	Iniciativas Aceptadas	Inversión Aprobada (Millones US\$)	Iniciativas Aprobadas
Tarapacá	350	2	13	1
Antofagasta	104	5	1.157	12
Atacama	155	4	75	2
Coquimbo	203	4	13	2
Valparaíso	203	7	222	6
O'Higgins	162	8	221	7
Maule	111	11	112	11
Biobío	51	5	26	9
Araucanía	156	5	170	5
Los Lagos	82	5	294	5
Aysén	97	6		
Magallanes	60	7	159	7
Metropolitana	1.194	32	1.121	22
Los Ríos			26	3
Arica y Parinacota				
Ñuble	45	7		
Interregional	3.303	4		
Total	6.275	112	3.609	92

Fuente: CChC a partir de información del SEA.

TABLA 3.5
Tiempo de aprobación promedio por sector

Enero - marzo 2019

Sector	2016	2017	2018	2019	Promedio histórico 2009-19
Agropecuario	22,2	17,2	24,0	14,0	16,4
Energía	12,8	17,6	15,4	15,9	11,9
Forestal	9,8				12,0
Inf. Transporte	11,9	23,6	12,2		13,1
Inf. Hidráulica	18,5	9,4	15,2	7,5	13,0
Inf. Portuaria		31,9	18,7	16,9	17,3
Instalaciones fabriles varias	10,3	17,1	11,8	13,2	13,5
Minería	13,0	12,5	14,7	10,1	10,5
Otros	12,9	12	11,7	9,3	11
Pesca y Acuic.	14,3	16,1	19,0	16,8	13,1
Equipamiento					10,8
Saneamiento Ambiental	14,5	16,4	16,1	13,1	12,5
Hab./Comercial	10,6	15,0	11,3	13,1	11,7
Total	13,2	16,6	14,2	13,6	12,1

Fuente: CChC a partir de información del SEA.

Inversión Esperada y Calendarizada²

Conforme a lo publicado en el catastro de proyectos de la Corporación de Bienes de Capital (CBC) correspondiente al primer trimestre de 2019, la inversión esperada para el quinquenio 2019-2023 ascenderá a US\$ 31.593 millones, que se ajusta alza la baja en 18% respecto de lo esperado para el período 2018-2022. Lo anterior, consecuencia directa del fenómeno de agotamiento de cartera que estaría manifestándose –especialmente desde 2021 en adelante– considerando los actuales cronogramas de inversión de los proyectos en cartera al cierre estadístico del presente *Informe*.

Sin embargo, para el 2019, la inversión prevista se sitúa en US\$ 12.506 millones, de los cuales US\$ 6.096 millones corresponden a gasto en construcción, la mayoría ya en estado de ejecución, 90% de esta. Así, para el presente año, luego de la sustancial mejoría evidenciada en el *Informe* anterior acorde con la información disponible a la fecha, existen aún mejores perspectivas sobre esa base, específicamente respecto a los dos indicadores antes mencionados, con aumentos de 7% y 5%, respectivamente. Con todo, se espera que durante 2019 se observe un mejor desempeño respecto al año anterior, luego de los sucesivos ajustes a la baja experimentados hasta 2017.

A nivel sectorial, el principal impulsor del gasto en construcción para 2019 será la minería, acumulando el 57% del gasto total proyectado, aunque respecto al quinquenio esta participación cae significativamente (46%). En términos absolutos, el gasto en construcción para el presente año en el sector continúa experimentando sucesivas alzas desde el año anterior, avanzando 3% respecto de lo publicado en el *Informe* anterior. Por otro lado, a nivel agregado, el gasto en construcción para 2020 aumentó casi 17%, aunque aún no logra superar los niveles reportados para 2019 a la fecha. Finalmente, el sector energético ha experimentado un aumento importante respecto a lo evidenciado en el *Informe* anterior, de casi 8%. De esta manera, se consolida como el segundo sector en importancia para la actividad a desarrollarse durante este año y el próximo, con 20% del total.

En línea con el punto anterior, el sector energético fue uno de los que mayor dinámica exhibió en cuanto a los proyectos ingresados al catastro durante el primer cuarto de 2019 (67%), muy por encima del sector minero, segundo en participación a nivel agregado (20%). Respecto a esto último, los niveles de ingreso de proyectos estuvieron bastante acotados durante el inicio de 2019 (US\$ 925 millones), siendo aún el principal determinante del desempeño del sector la situación experimentada hacia el cierre del *Informe* anterior.

² La inversión esperada sujeta a análisis es aquella que cuenta con un calendario de inicio y término de obra.

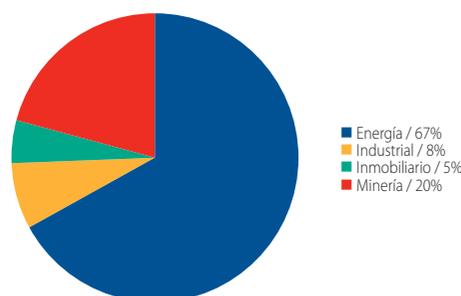
GRÁFICO 3.7
Distribución anual de la inversión y gasto en construcción



Fuente: CChC en base a catastros de la CBC.

GRÁFICO 3.8
Proyectos ingresados I trimestre 2019

Inversión total: US\$ 925 millones



Fuente: CChC en base a catastros de la CBC.

TABLA 3.6
Proyectos eliminados

Sector	I Trimestre 2019	
	Inversión total (Millones US\$)	Nº de proyectos
Energía	-	-
Forestal	-	-
Industrial	50	5
Inmobiliario no habitacional	-	-
Minería	-	-
Infraestructura prod. pública (*)	-	-
Puertos	11	1
Otros	-	-
Total	61	6

(*) Infraestructura de uso público, excepto concesiones y proyectos con institución pública como mandante.

Fuente: CChC en base a catastro de abril de la CBC.

TABLA 3.7
Proyectos terminados

Sector	I Trimestre 2019	
	Inversión total (Millones US\$)	Nº de proyectos
Energía	207	12
Industrial	107	2
Inmobiliario no habitacional	30	1
Minería	324	3
Infraestructura prod. pública (*)	15	1
Otros	-	-
Total	683	19

(*) Infraestructura de uso público, excepto concesiones y proyectos con institución pública como mandante.

Fuente: CChC en base a catastro de abril de la CBC.

TABLA 3.8
Infraestructura productiva: resumen por sector económico
Millones US\$

Sector	Nº de Proyectos	Inversión quinquenio (2019-2023)	GC* quinquenio (2019-2023)	GC 2019	GC 2020
Energía	121	8.091	3.270	1.208	1.256
Forestal	1	1.960	768	172	523
Industrial	47	1.414	801	357	290
Inmobiliario	24	860	762	361	243
Minería	59	14.467	9.771	3.456	2.839
Infraestructura prod. pública (**)	11	2.751	1.940	187	324
Otros	9	2.004	936	313	328
Puertos	2	45	41	41	0
Total general	274	31.593	18.288	6.096	5.803

(*) GC: Gasto en construcción.

(**) No incluye la inversión que realiza el MOP ni la Dirección de Concesiones. Incluye inversiones que realizan empresas privadas en obras públicas y empresas autónomas del Estado. Así, los principales tipos de proyectos considerados se refieren a estacionamientos públicos, ferrocarriles y Metro.

Fuente: CChC en base al catastro de abril de la CBC.

De esta manera, durante el primer cuarto de 2019, se exhibe una entrada neta de proyectos de US\$ 181 millones, en particular producto del bajo nivel de proyectos terminados durante el período (US\$ 683 millones). Por otro lado, la eliminación de proyectos del catastro –clara señal de debilidad de actividad futura para el sector– se mantiene acotado, exhibiendo niveles mínimos históricos desde 2012. Sin embargo, se observa un primer riesgo para el sector hacia 2020, en la medida que el dinamismo de la cartera se mantenga limitado por bajos niveles de ingreso de proyectos a esta.

Para los cinco próximos años (2019-2023) la inversión esperada es de US\$ 31.593 millones, con un 72% correspondiente a los sectores de minería y energía, porcentaje similar en el caso del gasto en construcción previsto para dicho período (US\$ 18.288 millones). Como se mencionó anteriormente, destacan los montos programados para 2020, aumentando 17% respecto a lo constatado en el *Informe* anterior, sin embargo, aún bajo los niveles esperados a materializarse durante este año.

De acuerdo al estado en el SEA de la inversión catastrada, la mayor parte de los US\$ 6.096 millones previstos para gasto en construcción a efectuarse durante 2019, se encontraba hacia inicios de 2019 en ejecución (90%), mientras que cerca de 10% de esta estaba pendiente de ejecutarse. De la misma manera, es importante señalar que para 2020 la mayor parte del gasto en construcción catastrado se encuentra ya en ejecución o con la

TABLA 3.9
Estado de proyectos catastrados y su estatus en la evaluación ambiental

Millones US\$

	N° de proyectos		Inversión quinquenio (2019-2023)		GC quinquenio (2018-2023)		GC 2019		GC 2020	
Total proyectos catastrados	274	100,0%	31.593	100,0%	18.288	100,0%	6.096	100,0%	5.803	100,0%
Terminado	25	9,1%	80	0,3%	44	0,2%	44	0,7%	0	0,0%
En construcción	162	59,1%	18.989	60,1%	12.586	68,8%	5.450	89,4%	3.140	54,1%
Por ejecutar	87	31,8%	12.525	39,6%	5.659	30,9%	602	9,9%	2.663	45,9%
Aprobado	62	22,6%	9.392	29,7%	3.841	21,0%	554	9,1%	2.083	35,9%
En Calificación	17	6,2%	362	1,1%	154	0,8%	46	0,8%	78	1,3%
No Aprobado	8	2,9%	2.771	8,8%	1.663	9,1%	2	0,0%	502	8,7%

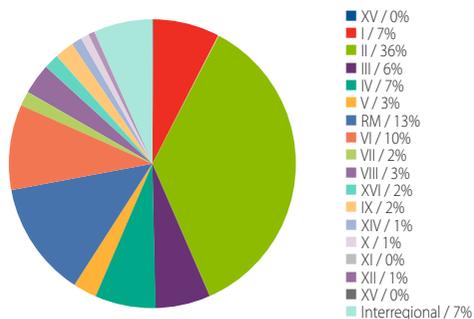
Fuente: CChC en base al catastro de abril de la CBC.

aprobación del SEA (US\$ 5.223 millones, un 90%), por lo que no se esperan modificaciones significativas a la baja en los montos previstos.

A nivel geográfico, la inversión calendarizada para el quinquenio 2019-2023 se sigue concentrando en las Zonas Norte (desde Arica y Parinacota hasta Coquimbo) y Centro (desde Valparaíso a Biobío), con 90% de la inversión total (US\$ 28.371 millones) y 92% del gasto en construcción (US\$ 16.731 millones). En cuanto a regiones, Tarapacá, Antofagasta, Metropolitana y Atacama reúnen la mayor parte de la inversión para el período, con US\$ 5.922 millones, US\$ 5.772 millones, US\$ 4.290 millones y US\$ 3.723 millones, respectivamente. En el caso de Antofagasta, Tarapacá y Atacama, la inversión corresponde en su mayoría al sector minería, mientras que la Metropolitana posee una mayor diversificación, aunque con mayor peso del sector inmobiliario no habitacional e infraestructura de uso público en su matriz de inversión.

GRÁFICO 3.9
Distribución del gasto en construcción por regiones

US\$ 6.096 millones estimados para 2019



Fuente: CChC en base al catastro de abril de la CBC.

TABLA 3.10
Infraestructura productiva: resumen por regiones

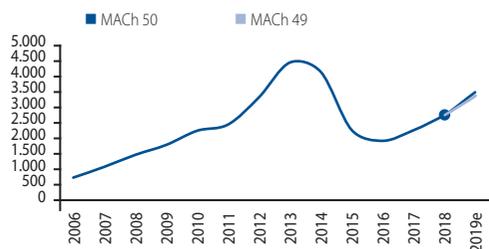
Millones US\$

Región	Inversión Estimada	GC estimado	Gasto en Construcción	
	2019-2023	2019-2023	2019	2020
Arica y Parinacota	31	25	9	14
Tarapacá	5.922	3.569	445	1.023
Antofagasta	5.772	3.459	2.192	908
Atacama	3.723	1.588	386	585
Coquimbo	1.465	892	425	460
Valparaíso	472	277	159	67
Metropolitana	4.290	3.138	795	629
O'Higgins	3.241	2.331	580	579
Maule	184	123	96	20
Ñuble	926	437	102	201
Biobío	2.345	893	210	611
La Araucanía	748	270	129	138
Los Ríos	164	106	69	34
Los Lagos	395	155	53	38
Aysén	11	7	2	4
Magallanes	346	149	45	43
Interregional	1.559	871	400	450
Total	31.593	18.288	6.096	5.803

Fuente: CChC en base al catastro de abril de la CBC.

GRÁFICO 3.10
Gasto en construcción sector minería

Millones US\$



Fuente: CChC en base a catastros de la CBC.

GRÁFICO 3.11
Sector minería: Estado del gasto en construcción 2019

Monto esperado: Total US\$ 3.456 millones



Fuente: CChC en base al catastro de abril de la CBC.

Análisis Sectorial

MINERÍA

Para 2019, se espera que el gasto en construcción alcance los US\$ 3.456 millones, cifra ajustada levemente al alza (3%) con respecto a la prevista en el *Informe* anterior. Como se ha indicado anteriormente, el sector minero continúa siendo el principal generador de inversión en construcción, y ha recuperado dinamismo en lo más reciente respecto al ingreso de nuevos proyectos (9 durante el primer trimestre de 2019), principal razón de la mejora en la actividad para este año. Aun así, el grueso de la actividad prevista para 2019 está compuesto por obras asociadas a la programación de CODELCO y la extensión de operaciones de faenas privadas ya existentes. Por otro lado, es poco probable que estos desembolsos se ajusten a la baja, dado que gran parte de estos se encuentran en ejecución (96%).

Así, dentro de la cartera con los principales proyectos en cuanto a gasto en construcción para el 2019, destacan las extensiones de actividad por parte de la Minera Spence y de Minera Los Pelambres, y las adecuaciones constructivas en el proyecto Chuquicamata (en Antofagasta) y El Teniente (O'Higgins) por parte de CODELCO. Asimismo, se observa el fenómeno de renovación de cartera en el sector, en cuanto a que gran parte de los principales proyectos corresponden a inicios de obra entre 2017 y 2019.

TABLA 3.11
Infraestructura minera: principales proyectos para 2019

Millones US\$

SEJA	Empresa	Proyecto	Región	Inversión Estimada	Construcción		Gasto en Construcción	
					Inicio	Fin	2019	2019 - 2023
Aprobado	Spence S.A.	Minerales Primarios Minera Spence	Antofagasta	2.500	nov-17	ago-20	745	1.004
Aprobado	Codelco	Adecuaciones Constructivas y Operacionales del PMCHS	Antofagasta	1.400	dic-17	may-20	476	557
Aprobado	Minera Los Pelambres	Expansión Incremental Los Pelambres Fase 1	Coquimbo	1.300	ene-19	dic-20	293	715
Aprobado	Codelco	Nuevo Nivel Mina	O'Higgins	3.690	mar-12	jun-23	285	906
Aprobado	Spence S.A.	Planta Desalinizadora y Suministro de Agua Industrial Spence Etapa 1	Antofagasta	600	may-18	ene-20	262	267
Aprobado	Teck Quebrada Blanca	Quebrada Blanca Fase Dos	Tarapacá	4.700	mar-19	mar-23	212	2.587
Aprobado	Codelco	Mina Subterránea Chuquicamata	Antofagasta	3.106	mar-16	jun-19	146	146
Aprobado	Codelco	Adecuaciones Ejecución Proyecto NNM	O'Higgins	2.099	oct-18	dic-23	115	1.162
Aprobado	Codelco	Explotación Recursos Norte	O'Higgins	485	jul-16	jul-20	106	129
Aprobado	Albemarle Ltda.	Ampliación Planta La Negra - Fase 3	Antofagasta	300	dic-17	ene-20	105	107

Fuente: CChC en base al catastro de abril de la CBC.

ENERGÍA³

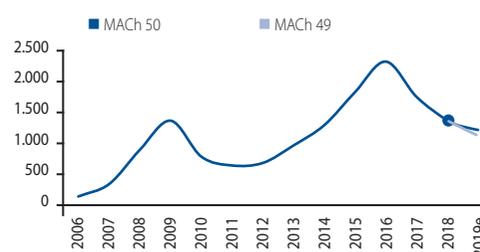
En el caso del sector energético, las expectativas de gasto en construcción para el 2019 se ajustan 8% al alza con respecto a lo presentado en el *Informe* anterior, alcanzando los US\$ 1.208 millones, aunque manteniendo una tendencia a la baja, situación que viene ocurriendo desde 2016. En particular, debido principalmente al fenómeno de agotamiento de cartera que está experimentando el sector, lo cual no alcanza a ser compensado con el fuerte ingreso de proyectos durante el cuarto trimestre de 2018 y el primer trimestre de 2019 (22 y 9 proyectos, respectivamente). Por otro lado, es poco probable que estos desembolsos se ajusten a la baja, dado que gran parte de estos se encuentran en ejecución (83%).

Dentro de los proyectos que generarán gasto en construcción durante 2019, los diez más relevantes concentran cerca del 57% del total esperado, en particular teniendo en cuenta las ejecuciones y términos de los planes de inversiones de Metrogas, Lipigas y Parque Eólico San Gabriel durante el año. Relacionado a este último, destacan los proyectos ERNC, en particular el Parque Eólico Cabo Leones II en Atacama y el Parque Eólico Malleco en Araucanía, a comenzar ejecución durante este año.

GRÁFICO 3.12

Gasto en construcción sector energía

Millones US\$

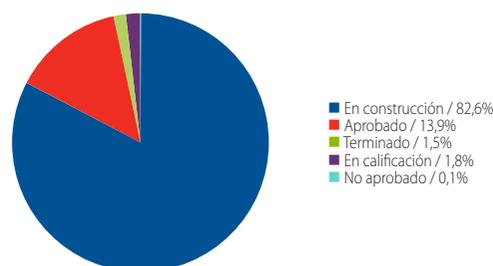


Fuente: CChC en base a catastros de la CBC.

GRÁFICO 3.13

Sector energía: Estado del gasto en construcción 2019

Monto esperado: US\$ 1.208 millones



Fuente: CChC en base al catastro de abril de la CBC.

TABLA 3.12

Infraestructura energética: principales proyectos para 2019

Millones US\$

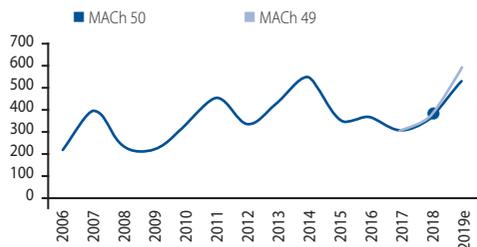
SEIA	Empresa	Proyecto	Región	Inversión Estimada	Construcción		Gasto en Construcción	
					Inicio	Fin	2019	2019 - 2023
No Presentado	Metrogas S.A.	Plan de Inversiones Metrogas 2019	Interregional	140	ene-19	dic-19	116	116
Aprobado	AES Gener S.A.	Central Hidroeléctrica Alto Maipo - Las Lajas	Metropolitana	1.534	nov-12	jun-20	94	110
Aprobado	AES Gener S.A.	Central Hidroeléctrica Alto Maipo - Alfalfal II	Metropolitana	1.516	nov-12	jun-20	93	108
No Presentado	Empresas Lipigas S.A.	Plan de Inversiones Lipigas 2019	Interregional	100	ene-19	dic-19	83	83
Aprobado	Enel Generación Chile S.A.	Central Hidroeléctrica Los Cóndores	Del Maule	793	abr-14	ago-20	69	86
Aprobado	Iberególica Cabo Leones II S.A.	Parque Eólico Cabo Leones II	Atacama	363	feb-19	jul-20	56	96
Aprobado	Abengoa Chile S.A.	CST Cerro Dominador Fase de Término	Antofagasta	700	jul-18	may-20	53	65
Aprobado	Hidroeléctrica Nuble Spa	Central Hidroeléctrica Nuble	Ñuble	504	nov-14	dic-22	49	150
Aprobado	Parque Eólico San Gabriel Spa	Parque Eólico San Gabriel	La Araucanía	300	dic-17	nov-19	42	42
Aprobado	WPD Santa Fé Spa	Parque Eólico Malleco	La Araucanía	500	abr-19	ene-21	38	133

Fuente: CChC en base al catastro de abril de la CBC.

3 Este sector está compuesto por obras asociadas a generación y transmisión eléctrica.

GRÁFICO 3.14
Gasto en construcción forestal e industrial

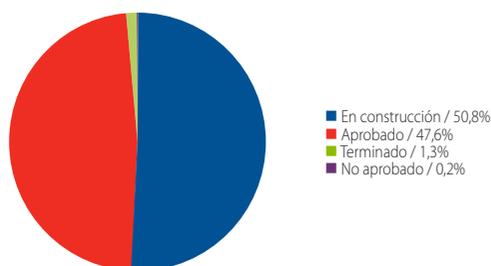
Millones US\$



Fuente: CChC en base a catastros de la CBC.

GRÁFICO 3.15
Sector forestal e industrial: Estado del gasto en construcción 2019

Monto esperado: US\$ 529 millones



Fuente: CChC en base al catastro de abril de la CBC.

FORESTAL-INDUSTRIAL

En el caso del sector forestal e industrial, las expectativas de gasto en construcción para 2019 se ajustan a la baja (-10%) con respecto a la cifra presentada en el Informe anterior, alcanzando los US\$ 529 millones, manteniendo la senda de recuperación exhibida desde 2017 y recuperando el dinamismo de años anteriores. Para el quinquenio 2019-2023 suma 48 proyectos con un gasto en construcción asociado de US\$ 1.569 millones, de los cuales se estima que el 34% corresponden a 2019. Por otro lado, una parte importante del gasto para este año se encuentra por ejecutar (48%), lo cual genera espacios para posibles ajustes.

Dentro de los proyectos que generarán gasto en construcción durante 2019, los diez más relevantes concentran el 81% del total esperado. Entre estos, destaca el mega proyecto *Modernización Ampliación Planta Arauco - Mapa* en la región de Biobío con una inversión estimada de US\$ 2.230 millones, de los cuales se estima que US\$ 172 millones se ejecuten durante 2019.

En el horizonte destaca también el proyecto de planta desalinizadora sustentable *Enapac* en la región de Atacama, con una inversión estimada durante el quinquenio 2019-2023 de US\$ 213 millones. Al igual que en el sector minero, se observa el proceso de renovación de cartera en este sector, en cuanto a que gran parte de los principales proyectos corresponden a inicios de obra entre 2018 y 2019.

TABLA 3.13
Infraestructura forestal e industrial: principales proyectos para 2019

Millones US\$

SEIA	Empresa	Proyecto	Región	Inversión Estimada	Construcción		Gasto en Construcción	
					Inicio	Fin	2019	2019 - 2023
Aprobado	Celulosa Arauco y Constitución S.A.	Modernización Ampliación Planta Arauco - Mapa	Biobío	2.230	abr-19	abr-21	172	768
Aprobado	Walmart Chile Inmobiliaria S.A.	Centro de Distribución El Peñón I	Metropolitana	130	may-18	abr-20	71	81
Aprobado	Celulosa Arauco y Constitución S.A.	Pulpa Textil	Los Ríos	185	may-18	oct-19	43	43
Aprobado	Embotelladoras Chilenas Unidas S.A.	Embotelladora CCU Renca	Metropolitana	380	may-17	jul-19	32	32
Aprobado	Cristalerías de Chile S.A.	Planta Llay - Llay (Horno N° 3)	Valparaíso	100	ago-18	sept-19	32	32
Aprobado	Viña Casa Solís Spa	Bodega de Vinos Casa Solís	O'Higgins	28	abr-19	ene-20	22	23
Aprobado	Trends Industrial S.A.	Enapac	Atacama	490	ago-19	ago-21	17	213
Aprobado	Salmofood S.A.	Ampliación Planta de Alimentos Salmofood	Los Lagos	50	mar-18	ago-19	16	16
No Presentado	Bodegas San Francisco Limitada	Centro Logístico Lo Aguirre	Metropolitana	80	abr-15	abr-23	12	42
Aprobado	Milla Chaywa Spa	Ecopiscicultura Estero Compu	Los Lagos	44	sept-19	abr-20	12	28

Fuente: CChC en base al catastro de abril de la CBC.

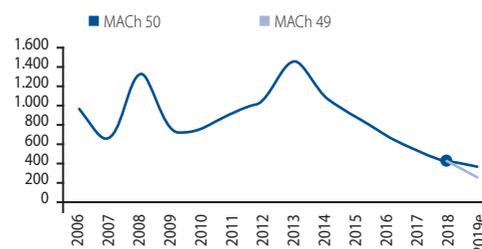
EDIFICACIÓN NO HABITACIONAL

En el caso del sector inmobiliario no habitacional, las expectativas de gasto en construcción para el 2019 se ajustan un 45% al alza con respecto a lo presentado en el *Informe* anterior, alcanzando los US\$ 361 millones, aunque manteniendo una tendencia a la baja, situación que viene ocurriendo desde 2013. En particular, debido principalmente al fenómeno de agotamiento de cartera que está experimentando el sector, lo cual no alcanza a ser compensado con el escaso ingreso de proyectos observado durante el cuarto trimestre de 2018 y el primer trimestre de 2019 (4 y 2 proyectos, respectivamente). Por otro lado, es poco probable que el gasto proyectado para 2019 se ajuste a la baja, dado que gran parte de los proyectos a los cuales corresponden se encuentran en ejecución (93%).

Dentro de los proyectos que generarán gasto en construcción durante 2019, los diez más relevantes concentran cerca del 78% del total esperado. Por otro lado, la Región Metropolitana concentra el 77% del gasto en construcción proyectado para 2019.

GRÁFICO 3.16

Gasto en construcción sector edificación no habitacional
Millones US\$

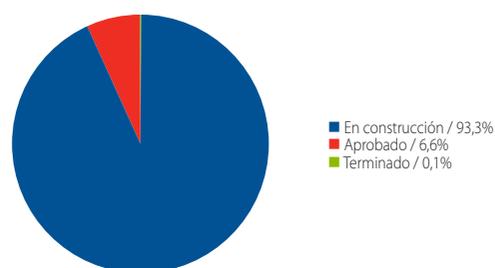


Fuente: CChC en base a catastros de la CBC.

GRÁFICO 3.17

Sector edificación habitacional: Estado del gasto en construcción 2019

Monto esperado: US\$ 361 millones



Fuente: CChC en base al catastro de abril de 2019 de la CBC.

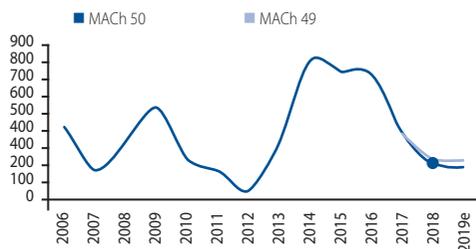
TABLA 3.14
Infraestructura inmobiliaria no habitacional: principales proyectos para 2019
Millones US\$

SEIA	Empresa	Proyecto	Región	Inversión Estimada	Construcción		Gasto en Construcción	
					Inicio	Fin	2019	2019 - 2023
No Presentado	Parque Arauco S.A.	Ampliación Mall Parque Arauco Kennedy, Etapa 1	Metropolitana	211	abr-17	jul-21	57	122
Aprobado	Constructora e Inmobiliaria Bersa Cerro Colorado S.A.	Conjunto Armónico Edificios Cerro Colorado - Manquehue Etapa 2	Metropolitana	130	ago-18	feb-21	48	106
Aprobado	Territoria Apoquindo S.A.	Edificio Territoria Apoquindo	Metropolitana	240	ene-16	dic-19	42	42
No Presentado	ACHS	Nuevo Edificio Hospital del Trabajador	Metropolitana	140	may-16	jun-20	37	43
En Calificación	Walmart Chile Inmobiliaria S.A.	Hiper Lider Eyzaguirre	Metropolitana	24	may-19	nov-19	20	20
No Presentado	Red Megacentro	Núcleo Los Trapenses	Metropolitana	70	jul-18	jul-21	19	53
Aprobado	Acenco Chile Spa	Centro Comercial Paseo Valdivia	Los Ríos	60	oct-18	mar-21	18	47
Aprobado	Marina del Sol S.A.	Complejo Casino Hotelero Marina Del Sol Chillán	Ñuble	58	sept-17	sept-19	18	18
No Presentado	Inv. Valle Alegre S.A.	Puertas de Chicureo	Metropolitana	300	nov-12	nov-32	13	79
Aprobado	Valle Nevado S.A.	Valle Nevado	Metropolitana	190	oct-10	jun-20	12	14

Fuente: CChC en base al catastro de abril de la CBC.

GRÁFICO 3.18
Gasto en construcción sector infraest. prod. pública*

Millones US\$

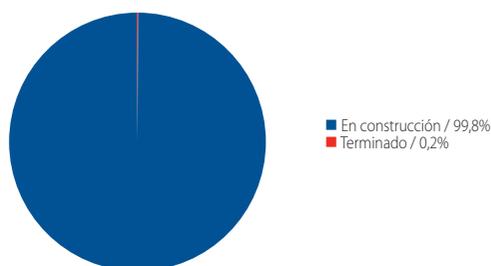


Fuente: CChC en base a catastros de la CBC.

(*) Infraest. prod. pública no considera gastos ministeriales ni concesiones.

GRÁFICO 3.19
Sector infraestructura: Estado del gasto en construcción 2019

Monto esperado: US\$ 187 millones



Fuente: CChC en base al catastro de abril de 2019 de la CBC.

(*) Infraest. prod. pública no considera gastos ministeriales ni concesiones.

INFRAESTRUCTURA PRODUCTIVA PÚBLICA

En el caso del sector de infraestructura productiva pública, las expectativas de gasto en construcción para el 2019 se ajustan un 19% a la baja con respecto a lo presentado en el Informe anterior, alcanzando los US\$ 187 millones, manteniendo una tendencia a la baja, situación que viene ocurriendo desde 2015. Sin embargo, se espera que esta tendencia se revierta a partir del año en curso, en la medida que las obras asociadas a la Línea 7 del Metro inicien su ejecución. Por otro lado, el único proyecto ingresado durante el cuarto trimestre de 2018 fue el de *Mejoramiento Infraestructura Ferroviaria Acceso Puertos VIII Región* con un gasto en construcción proyectado para 2019 de US\$ 0,3 millones, mientras que, durante el primer trimestre de este año, no se ingresaron nuevos proyectos. Finalmente, es poco probable que el gasto proyectado para 2019 se ajuste de forma importante a la baja, dado que la totalidad de los proyectos a los cuales corresponden se encuentran en ejecución (99,8%) o terminados (0,2%).

Dentro de los proyectos que generarán gasto en construcción durante 2019, los diez más relevantes concentran casi el 100% del total esperado. Entre estos, destacan los proyectos de la Empresa de Transporte de Pasajeros Metro S.A., como la construcción de las extensiones de las líneas 2 y 3. Es precisamente esta empresa la que ha impulsado el proceso de renovación de cartera en el sector, en cuanto a que algunos de sus principales proyectos corresponden a inicios de obra entre 2017 y 2019. Así también, destacan los proyectos de empresas de servicios sanitarios en distintas regiones del país.

TABLA 3.15
Infraestructura productiva pública*: principales proyectos para 2019

Millones US\$

SEIA	Empresa	Proyecto	Región	Inversión Estimada	Construcción		Gasto en Construcción	
					Inicio	Fin	2019	2019 - 2023
Aprobado	Aguas Andinas S.A.	Obras de Seguridad Fase II	Metropolitana	121	oct-17	nov-19	42	42
Aprobado	Metro S.A.	Construcción Extensión De Línea 3 Metro S.A.	Metropolitana	378	mar-19	feb-22	39	272
Aprobado	Metro S.A.	Construcción Extensión de Línea 2 Metro S.A.	Metropolitana	476	mar-19	dic-22	32	342
Aprobado	E. Concesionaria de Servicios Sanitarios S.A.	Planta Desalinizadora de Agua de Mar para la Región de Atacama Etapa 1	Atacama	100	ene-18	abr-20	27	31
En Calificación	Metro S.A.	Cocheras Vespucio Norte Línea 2	Metropolitana	65	oct-18	oct-20	25	45
No Presentado	Esva S.A.	Construcción Acueducto Los Aromos-Concón	Valparaíso	37	sept-17	feb-20	17	18
Aprobado	Aguas de Antofagasta S.A.	Planta Desaladora Tocopilla	Antofagasta	26	nov-17	abr-19	2	2
No Presentado	Empresa de Ferrocarriles del Estado	Mejoramiento Infraestructura Ferroviaria Acceso Puertos VIII Región	Biobío	39	oct-10	abr-20	2	2
Aprobado	Comite de Agua Potable Rural Unión Cordillera	Diseño Mejoramiento y Ampliación Servicio Agua Potable Rural Unión Cordillera	Región de la Araucanía	7	jun-16	abr-19	0,3	0,3
No Presentado	Metro S.A.	Construcción Nuevo Acceso Estación Tobalaba y Trasandén Metro S.A.	Región Metropolitana	15	jun-16	feb-19	0,3	0,3

(*) Infraestructura productiva pública no considera gastos ministeriales ni concesiones.

Fuente: CChC en base al catastro de abril de la CBC.

3.2 Infraestructura pública

Inversión asociada a concesiones

De acuerdo a la información oficial publicada por la Dirección General de Concesiones (DGC), organismo dependiente del Ministerio de Obras Públicas, la cartera de proyectos a mayo de 2019 que se encuentran próximos a adjudicarse o actualmente en licitación está compuesta por 4 proyectos, cuya inversión asociada se estima en US\$ 1.254 millones. Esta situación ha variado levemente respecto al *Informe* anterior, en particular, en cuanto a que el llamado a licitación del proyecto Red Hospitalaria Maule fue postergado.

En línea con el punto anterior, y considerando el plan de concesiones actualmente impulsado por el Gobierno para el período 2018-2023, cabe destacar que para 2019 se espera el ingreso de 10 proyectos a la cartera por US\$ 2.608 millones, en cuanto a la realización de los correspondientes llamados a licitación. Dentro de los más importantes se encuentran la Segunda Concesión de la Ruta 5 tramo Talca - Chillán (US\$ 796 millones) y la Red Hospitalaria Biobío y Maule (US\$ 753 millones), programados a ser llamados durante mayo y septiembre,

TABLA 3.16
Cartera de proyectos (mayo 2019)

Proyecto	Inversión (Millones US\$)	Estado	Año cartera proyecto
Puente Industrial Biobío	197	Construcción	2012
Nuevo Complejo Fronterizo Los Libertadores	92	Construcción	2012
Hospital Salvador Geriátrico	275	Construcción	2013
Hospital Santiago Oriente (Ex Félix Bulnes)	217	Construcción	2013
Américo Vespucio Oriente (tramo El Salto - Príncipe de Gales)	1.021	Construcción	2013
Embalse Punilla	385	Construcción	2015
Américo Vespucio Oriente (tramo P. de Gales - Los Presidentes)	805	Construcción	2016
Ruta Nahuelbuta	251	Construcción	2016
Embalse Las Palmas	159	Construcción	2017
Conexión Vial Ruta 78 hasta Ruta 68	250	Construcción	2017
Teleférico Bicentenario	80	Construcción	2017
Rutas del Loa	300	Construcción	2017
Ruta 66 Camino de La Fruta	563	Licitación	2017
Mejoramiento Ruta G-21	97	Licitación	2018
Segunda Concesión Ruta 5 Los Vilos - La Serena	509	Licitación	2018
Segunda Concesión Aeropuerto Chacalluta	85	Licitación	2018
Total Cartera	5.286		

Nota: El año de la cartera al cual corresponde el proyecto se define a partir del año en que se realiza el llamado a licitación.
Fuente: MOP.

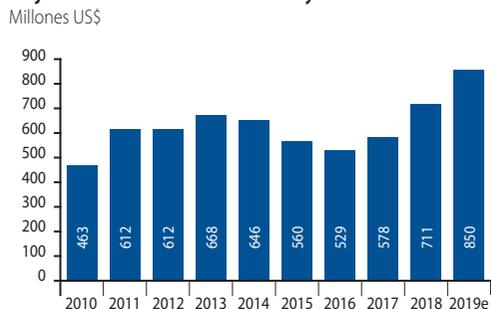
respectivamente. De esta manera, resulta relevante ir monitoreando los avances en la programación impuesta por el Gobierno, en la medida de que potenciales retrasos en los procesos de pre inversión pueden afectar seriamente el cumplimiento de este.

En relación a otros proyectos cambios relevantes en su estado respecto a lo reportado en ediciones anteriores, destaca la postergación definitiva de la concesión del Embalse Catemu (US\$ 466 millones), el cual, según el plan del Gobierno vigente, estaría programado a ser llamado a licitación hacia fines de 2022.

Respecto a los proyectos que a la fecha se encuentran en construcción y/u operación⁴, la inversión esperada para los mismos para 2019 no ha variado significativamente desde el anterior Informe, ubicándose alrededor de los US\$ 850 millones, impulsada fuertemente por los avances de los grandes proyectos ya en marcha, como las obras de la Autopista Américo Vespucio en su tramo entre El Salto y Príncipe de Gales, la continuación de la ampliación del Aeropuerto Arturo Merino Benítez de Santiago y la Reposición del Hospital del Salvador e Instituto de Geriátría, acumulando casi 60% del total esperado a desembolsarse durante el año. Por otro lado, destaca la continuación de las obras asociadas al Puente Industrial de Biobío y el trabajo de estudios pre inversionales correspondiente al tramo Príncipe de Gales - Los Presidentes de Américo Vespucio.

Por último, se espera que el flujo efectivo en materia de inversión vía concesiones continúe en aumento, en la medida que el plan de concesiones anunciado por el gobierno se vaya materializando sin problemas con los plazos y/u obras estipuladas.

GRÁFICO 3.20
Flujo de inversión real observado y estimado



Nota: Corresponden a los proyectos en construcción y/u operación a mayo 2019.
Fuente: CChC en base a información MOP.

Inversión asociada a la ejecución MOP

En marzo del presente año, el presupuesto del MOP destinado a iniciativas de inversión fue de \$ 1.428.959 millones, un 17% inferior al decretado a comienzos del año. Esta modificación a la baja es principalmente debido a la desviación negativa del presupuesto correspondiente a la Dirección de Obras Hidráulicas, debido a la nula asignación a la fecha de sus recursos correspondientes. Por su parte, el avance acumulado en la ejecución en lo que va de año ha alcanzado 17%, cifra 0,8 puntos porcentuales superior a la misma fecha del año anterior, exhibiendo adicionalmente una variación positiva en el gasto (1,4%).

4 Se excluyen aquellos proyectos que no representan obras de construcción en el periodo.

TABLA 3.17
Ejecución presupuestaria inversión MOP 2019

Dirección, Servicio o Programa	Presupuesto 2019		Acumulado a marzo			
	Inicial	Decretado	Gasto 2019	Avance actual 2019	Avance 2018	Variación gasto
	Millones de pesos			Porcentaje		% r / 2018
A.P. Rural	114.692	93.755	16.493	17,6	9,9	65,3
Aeropuertos	53.068	53.068	8.656	16,3	29,0	-13,4
Arquitectura	25.853	19.197	1.826	9,5	25,2	-75,6
O. Hidráulicas	129.183	0	0	0,0	14,2	-100,0
O. Portuarias	69.889	40.957	8.624	21,1	26,0	-34,1
Vialidad	1.056.399	986.490	193.837	19,6	18,2	15,0
Otras Direcciones	4.887	3.396	146	4,3	11,0	-68,0
Total s/Concesiones	1.453.971	1.196.864	229.581	19,2	17,9	2,0
Adm. Concesiones	262.616	232.095	16.086	6,9	7,9	-6,8
Total general	1.716.587	1.428.959	245.667	17,2	16,4	1,4

Fuente : CChC en base a cifras de Dirección de Planeamiento MOP.

A nivel de regiones, destacan los incrementos del presupuesto decretado en marzo sobre el de comienzos de año en las regiones de Maule y la inversión de carácter interregional, las únicas que experimentaron una revisión al alza. En el extremo opuesto, todas las regiones restantes sufrieron

disminuciones en términos absolutos, con valores que representaban entre un 3% y un 30% de sus presupuestos iniciales. En relación con el avance en la ejecución a marzo, las regiones de Atacama, Metropolitana, O'Higgins y Los Ríos superan el 20% de lo decretado a esa fecha.

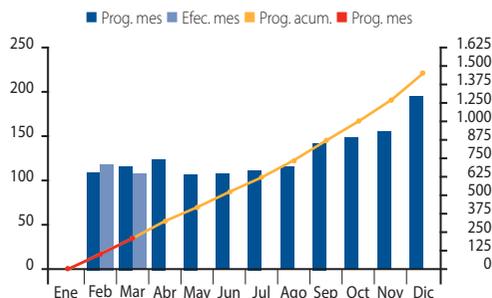
TABLA 3.18
Ejecución presupuestaria por región (2019)

Región	Presupuesto		Gasto marzo 2019			Participación
	Inicial	Decretado	Acumulado	Avance presupuestario		
	Millones de pesos			% Pres. inic.	% Pres. vig.	Porcentaje
Arica y Parinacota	65.512	46.122	9.093	13,9	19,7	3,2%
Tarapacá	62.723	52.914	6.591	10,5	12,5	3,7%
Antofagasta	80.123	60.923	11.375	14,2	18,7	4,3%
Atacama	61.567	47.536	11.121	18,1	23,4	3,3%
Coquimbo	124.154	63.210	12.261	9,9	19,4	4,4%
Valparaíso	129.144	101.156	15.780	12,2	15,6	7,1%
Metropolitana de Santiago	155.556	144.192	30.083	19,3	20,9	10,1%
Lib. Gral. B. O'Higgins	86.448	77.572	16.492	19,1	21,3	5,4%
Maule	84.206	86.853	12.993	15,4	15,0	6,1%
Ñuble	39.684	21.060	4.627	11,7	22,0	1,5%
Biobío	114.425	98.003	20.009	17,5	20,4	6,9%
La Araucanía	134.059	102.499	16.966	12,7	16,6	7,2%
Los Ríos	92.075	87.335	17.968	19,5	20,6	6,1%
Los Lagos	220.839	198.011	36.566	16,6	18,5	13,9%
Aysén	64.999	57.395	10.020	15,4	17,5	4,0%
Magallanes	72.261	53.443	7.195	10,0	13,5	3,7%
No regionalizable	128.812	130.735	6.525	5,1	5,0	9,1%
Total general	1.716.587	1.428.959	245.667	14,3	17,2	100%

Fuente: CChC en base a información de la Dirplan.

GRÁFICO 3.21
Flujo de inversión MOP 2019 (excluida adm. de concesiones)

Flujo mensual (miles de millones de \$) (eje izquierdo)
 Miles de millones de \$ acumulados (eje derecho)



Fuente: CChC con información de SAFI y DirPlan del MOP.

De acuerdo a los flujos de desembolso mensuales establecidos en el mes de enero del presente año, los niveles de ejecución marzo han sido irregulares acorde con lo programado. De esta manera, se espera que los niveles de ejecución mensual se mantengan estables hacia agosto, para luego repuntar significativamente durante el último trimestre del año.

Finalmente, teniendo en cuenta el presupuesto para 2019, 83% de este corresponde a contratos de arrastre, esto es, desembolsos asociados a proyectos iniciados durante años anteriores. A nivel de Dirección, destacan Vialidad (la más relevante en términos de inversión asociada) con el 84% del presupuesto anual correspondiente a obras de arrastre,

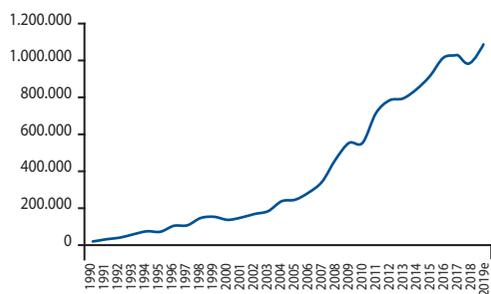
TABLA 3.19
Presupuesto 2019 - Obras de arrastre y nuevas según año de licitación

Servicio	Monto en MM\$			% Participación (monto)	
	Arrastre	Nuevos	Total	Arrastre	Nuevos
A.P. Rural	61.767	52.925	114.692	54%	46%
Aeropuertos	36.617	16.452	53.068	69%	31%
Arquitectura	22.723	3.130	25.853	88%	12%
O.Hidráulicas	89.477	39.706	129.183	69%	31%
O.Portuarias	57.869	12.020	69.889	83%	17%
Vialidad	889.921	166.478	1.056.399	84%	16%
Otras Direcciones	1.449	3.438	4.887	30%	70%
Total s/Concesiones	1.159.823	294.148	1.453.971	80%	20%
DG. Concesiones	262.616	0	262.616	100%	0%
Total general	1.422.439	294.148	1.716.587	83%	17%

Fuente: CChC en base a información Dirplan.

GRÁFICO 3.22
Evolución de la inversión regional

Millones de pesos



(*) Incluye subtítulos 24, 26, 29, 31 y 33 - ítem 01 asociados a los presupuestos por GORE. Aunque no corresponde rigurosamente a iniciativas de inversión, da señales sobre la evolución del presupuesto a nivel regional.
 Fuente: Subdere.

así como la Dirección de Arquitectura con 88%. Caso extremo corresponde a la D.G. de Concesiones, con 100% de su presupuesto asignado correspondiente a arrastre.

Inversión regional

El programa de inversiones del Fondo Nacional de Desarrollo Regional (FNDR), sumado a los presupuestos propios de los Gobiernos Regionales (GORE), son las asignaciones presupuestarias distribuidas de manera descentralizada más importantes en cuanto a la capacidad de generación de nuevos proyectos de infraestructura a nivel local. Los recursos asignados a nivel regional se han incrementado sustancialmente en los últimos años, sin embargo, duran-

te 2018 estos exhibieron un abrupto ajuste a la baja. No obstante, para 2019 se espera un repunte en la inversión -acorde con el presupuesto decretado a febrero-, en la medida que los mecanismos de ejecución sean eficientes y oportunos.

En línea con el punto anterior, a febrero se han ejecutado \$ 122.474 millones, representando un avance en relación al presupuesto anual de 11%, 2,7 pp. inferior a la misma fecha del año anterior. Esto se encuentra por debajo de la ejecución promedio entre 2006 y 2017 al mismo mes (13,2%). Respecto de la ejecución a nivel regional, destacan Magallanes (26,6%), Valparaíso (21,1%) y Coquimbo (20,2%).

Finalmente, respecto de la asignación y ejecución regional correspondiente exclusivamente al subtítulo 31 iniciativas de inversión, a febrero de 2019, esta alcanza \$ 718.805 millones, 3% inferior al monto asignado hacia principios de año. Respecto al avance presupuestario, este alcanza \$ 84.171, ascendiendo a 12% del total. Este avance es 2 pp. superior a lo observado a la misma fecha del año anterior, asociado a un nivel de gasto mayor (26%).

TABLA 3.20
Inversión regional - Ejecución presupuestaria 2019
Millones de pesos

Región	Decretado	Gasto a febrero	% Ejecución
Arica y Parinacota	32.098	2.373	7%
Tarapacá	42.381	6.818	16%
Antofagasta	73.517	8.441	11%
Atacama	63.462	5.680	9%
Coquimbo	61.711	12.438	20%
Valparaíso	75.466	15.920	21%
Metropolitana	121.443	8.965	7%
O'Higgins	66.857	3.591	5%
Maule	80.836	9.871	12%
Ñuble	48.875	0	0%
Biobío	72.399	11.832	16%
La Araucanía	118.837	8.199	7%
Los Ríos	44.839	3.434	8%
Los Lagos	77.169	4.192	5%
Aysén	52.968	7.814	15%
Magallanes	48.514	12.906	27%
Total	1.081.372	122.474	11%

(*) Incluye subtítulos 24, 26, 29, 31 y 33 - ítem 01 asociados a los presupuestos por GORE. Aunque no corresponde rigurosamente a iniciativas de inversión, da señales sobre la evolución del presupuesto a nivel regional.
Fuente: SUBDERE.

TABLA 3.21
Inversión regional asociada al subtítulo 31 - Ejecución presupuestaria 2019
Millones de pesos

Región	Inicial	Decretado a febrero	Gasto a febrero	Avance actual		Variación gasto % r / 2018
				2019 (%)	2018 (%)	
Tarapacá	28.621	26.974	5.059	18,8%	12,4%	45,9%
Antofagasta	49.387	48.565	5.222	10,8%	25,1%	-54,1%
Atacama	52.152	50.825	4.102	8,1%	3,9%	125,3%
Coquimbo	31.092	31.662	7.646	24,1%	4,6%	447,4%
Valparaíso	54.063	50.885	11.540	22,7%	12,1%	111,5%
O'Higgins	39.330	40.775	2.810	6,9%	4,0%	124,9%
Maule	44.246	45.676	9.082	19,9%	5,2%	375,9%
Biobío	44.794	33.762	2.794	8,3%	4,5%	-8,6%
Araucanía	84.827	86.327	4.660	5,4%	6,3%	-10,4%
Los Lagos	44.652	44.102	2.346	5,3%	8,9%	-46,0%
Aysén	34.681	34.518	5.591	16,2%	15,2%	22,5%
Magallanes	39.584	38.112	12.010	31,5%	19,1%	29,5%
Metropolitana	80.800	81.677	6.377	7,8%	10,8%	-12,3%
Los Ríos	30.686	28.820	2.924	10,1%	7,0%	43,1%
Arica y Parinacota	24.058	24.058	2.009	8,4%	16,7%	-54,4%
Ñuble	35.832	35.082	0	-	-	-
Total	718.805	701.822	84.171	12%	10%	26%

Fuente: DIPRES.

4. Expectativas y proyecciones

4.1 Expectativas Sectoriales

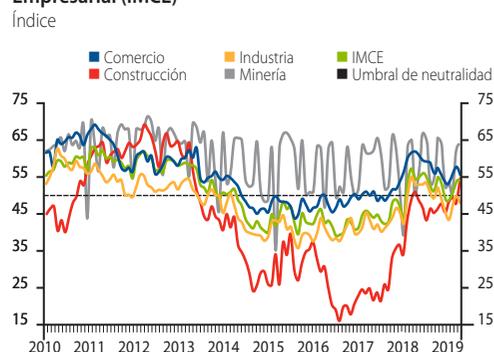
En lo más reciente, la confianza empresarial del sector construcción ha experimentado un importante repunte, por sobre su promedio histórico y luego de un año 2018 de percepciones en torno a su promedio histórico en la zona pesimista, aunque muy por sobre los niveles exhibidos en los años anteriores. Es importante destacar que los subindicadores sectoriales que capturan las percepciones de la situación actual de las empresas presentan importantes señales de recuperación, siendo un indicador adelantado de mejoras en la actividad esperada para lo que resta de 2019.

Por su parte, las expectativas de los empresarios de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) han mantenido las señales de recuperación de optimismo, aunque con un leve deterioro, hacia el mediano plazo, coherentes con lo reportado durante 2018. A continuación, se realiza un análisis de los distintos indicadores de expectativas de empresarios y su relación con la actividad del sector de la construcción.

Confianza y Expectativas Empresariales

El Índice Mensual de Confianza Empresarial (IMCE) ha mostrado signos de importante recuperación en el sector construcción durante el primer trimestre del presente año, luego de un 2018 en que las percepciones fluctuaron en torno al umbral neutral. Es así que durante el primer trimestre, el indicador de confianza empresarial promedia 50,7

GRÁFICO 4.1
Evolución del Indicador Mensual de Confianza Empresarial (IMCE)



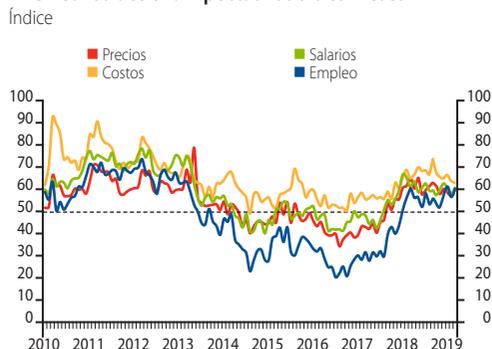
Fuente: CChC en base a Banco Central, Universidad Adolfo Ibáñez e Icare.

GRÁFICO 4.2
IMCE Construcción: Percepción sobre la situación actual de la empresa



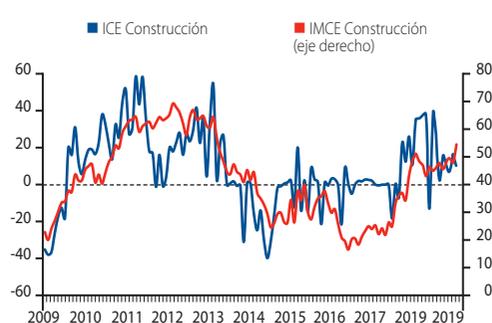
Fuente: CChC en base a Banco Central, Universidad Adolfo Ibáñez e Icare.

GRÁFICO 4.3
IMCE Construcción: Expectativas a tres meses



Fuente: CChC en base a Banco Central, Universidad Adolfo Ibáñez e Icare.

GRÁFICO 4.4
Evolución ICE Construcción e IMCE Construcción



Fuente: CChC en base a información de la Universidad del Desarrollo.

puntos, por sobre el registro de 47,6 puntos experimentado en igual periodo del año anterior, y muy superior a los 25,2 puntos exhibidos durante 2017.

Por otra parte, los indicadores que conforman la percepción sobre la situación actual de la empresa de la construcción se han mantenido en su mayoría en zona optimista –y con una leve tendencia al alza– siendo Demanda la única variable que se encuentra en zona pesimista, pero que durante marzo mostró un importante repunte, ubicándose en torno al umbral neutral por primera vez desde el último trimestre de 2013.

Respecto de las expectativas a tres meses, todos sus componentes se han mantenido en una zona de alto optimismo, confirmando las mejores expectativas futuras que percibe el sector. Es importante destacar que durante el presente trimestre la variable Empleo promedia 59 puntos, siendo el mejor registro trimestral desde mediados de 2013, y mejorando en más de 5 puntos porcentuales en comparación con igual periodo de 2018.

Por su parte, durante el primer trimestre las expectativas de evolución de Precios, Costos y Salarios mantienen sus niveles optimistas, aunque con ciertos deterioros respecto de los niveles exhibidos durante el cuarto trimestre de 2018. Adicionalmente, la Situación Económica del País, si bien se mantiene en nivel optimista con 65 puntos, registra un menor nivel en comparación a lo registrado un año atrás (82 puntos) donde mostró los niveles más altos históricos.

En resumen, si bien las variables de expectativas a tres meses han experimentado un freno respecto de las percepciones mostradas durante 2018, el mejoramiento de las variables que miden la situación actual de las empresas del rubro (y en especial Demanda) han apuntalado al indicador general a exhibir un promedio por sobre su promedio histórico, confirmando un panorama auspicioso de actividad.

En línea con el análisis anterior, el Índice de Confianza Empresarial (ICE)³¹ de la Construcción registró un valor trimestral de 11,3 puntos que, si bien es menor al promedio de 2018 (22,1 puntos), se mantiene en zona moderadamente optimista. Es importante destacar además que el rubro de la construcción mantiene el nivel de optimismo más alto de los rubros encuestados, situación que se mantiene desde agosto de 2018, reafirmando el buen momento de sentimiento empresarial por el que atraviesa el sector.

31 Elaborado por la Universidad del Desarrollo.

Encuesta de Expectativas Sectoriales CChC

Expectativas Sectoriales y de Inversión

Las expectativas de los empresarios de la CChC, recogida en la encuesta trimestral que realiza el gremio a sus asociados, alcanzaron al primer trimestre del año niveles levemente por debajo de lo observado durante el cuarto trimestre de 2018, luego de un primer y segundo trimestre de 2018 con registros históricos de optimismo. A pesar de lo anterior, las perspectivas siguen experimentando altos niveles de optimismo, en línea con los indicadores de percepción sectorial anteriormente descritos, confirmando una dinámica de percepciones dentro de sus mejores registros.

Por su parte, el indicador de expectativas de *corto plazo* no experimentó variaciones significativas en el margen, cayendo 7 puntos en términos anuales, mientras que en el *mediano plazo* mostró una caída de 4 puntos respecto de diciembre de 2018 y de 10 puntos en comparación al mismo período del año anterior. Así, ambos indicadores continúan por más de 20 puntos por encima del umbral de neutralidad (reflejo de una mejora significativa), y cerca de 10 puntos sobre su promedio histórico, aunque con expectativas que se ajustan a la baja.

Por subsectores se observan resultados similares en las percepciones de las empresas. En el corto plazo las expectativas se mantienen sin variación respecto del trimestre anterior, mientras que al mediano plazo, estas sufren un leve retroceso, aunque manteniéndose en niveles de alto optimismo.

En el corto plazo, destaca el aumento de las expectativas del subsector Inmobiliario y Vivienda Subsidiada, respecto de la encuesta previa, mientras que el resto de los rubros han disminuido levemente –con excepción del subsector Concesiones y Obras públicas, que cae más de 7 puntos– manteniéndose todos los indicadores en la zona optimista.

En cuanto a las perspectivas de mediano plazo, solo el subsector de vivienda subsidiada registra una mejora importante (15 puntos), mientras los subsectores de Suministros y CC.GG. caen cerca de 10 puntos, aunque manteniéndose en la zona de optimismo. El resto de los subsectores se mantienen sin variaciones.

Cabe destacar que estos resultados son consistentes con las expectativas del sector expresadas en otras encuestas³², las que mantienen visiones optimistas en el mediano plazo –en línea con la senda de crecimiento esperada para la inversión en construcción en 2019.

GRÁFICO 4.5

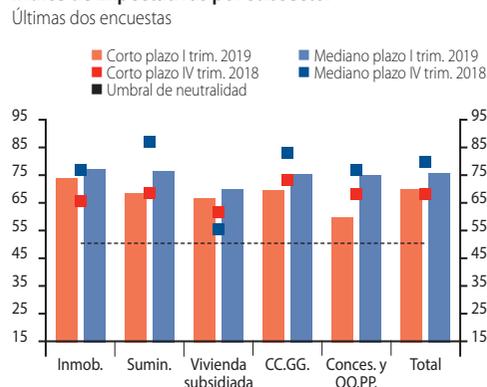
Evolución del Índice de Expectativas Sectoriales de los Empresarios de la Construcción



Fuente: CChC.

GRÁFICO 4.6

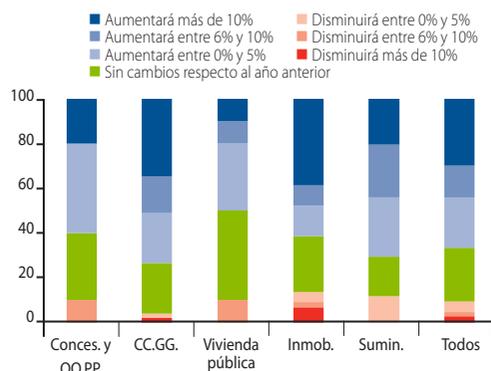
Índice de Expectativas por subsector



Fuente: CChC.

GRÁFICO 4.7
Proyección de Inversión Total para 2019 respecto de lo invertido durante 2018

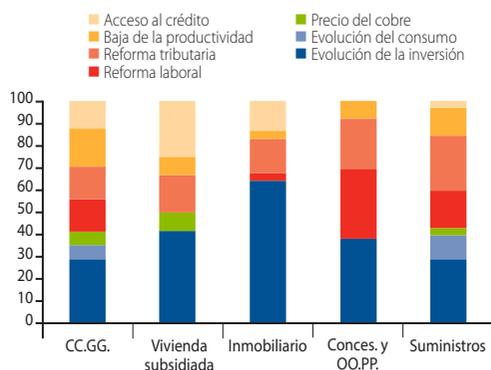
Expectativas por subsector



Fuente: CChC.

GRÁFICO 4.8
Aspectos preocupantes para el sector de la construcción durante 2019

Expectativas por subsector



Notas: *Vivienda Subsidiada*: Rol SERVIU (20%), oferta de suelo (15%). *Inmobiliario*: Demanda (26%), proyecto ley espacio público y plusvalía (9%). *Concesiones*: Ppto. público (26%), participación empresas extranjeras (5%). Fuente: CChC.

Respecto de la inversión total proyectada, se observa que la probabilidad de que ésta aumente durante este año se mantiene alta (en torno a 66%), mientras que solo el 9,5% de las respuestas indica que durante 2019 disminuirá la inversión respecto del semestre previo. Este resultado es transversal a todos los subsectores catastrados –y mayor al registro del trimestre anterior, donde un 60% declaró que aumentaría la inversión durante el primer trimestre de 2019. Es más, los sectores de Suministros y CC.GG. entregan una probabilidad de aumento de inversión sobre el 70%, siendo uno de los registros más altos registrados para estos sectores. Destaca además que el 40% de los encuestados del subsector Inmobiliario declara que espera aumentar la inversión durante 2019, aunque un 7% declara que tendrá una disminución sobre 10% en la inversión. Por su parte, en el subsector de Vivienda Subsidiada, destaca que el 40% de los encuestados declara que mantendrá sin cambios la inversión durante el primer trimestre del presente año.

Entre los aspectos más preocupantes para la construcción en 2019, los encuestados destacan transversalmente la evolución de la inversión y las reformas laboral y tributaria, mientras que el acceso al crédito deja de ser una preocupación importante, salvo para el subsector de Vivienda Subsidiada, para el cual la oferta de suelo y las facultades del SERVIU también destaca como las principales preocupaciones.

Por su parte, para el sector Inmobiliario destaca junto a la evolución de la inversión, la evolución de la demanda y los problemas de certeza jurídica, mientras que para Contratistas Generales y Suministros destaca la importancia a la baja de la productividad.

4.2 Proyección para la construcción

De acuerdo con las revisiones de Cuentas Nacionales, publicadas recientemente por el Banco Central, la formación bruta de capital fijo del Sector Construcción presentó variaciones interanuales positivas durante todo 2018 –situación que no se observaba desde 2013. No obstante, un dinamismo más acotado de las obras de ingeniería y una disminución en la ejecución de proyectos de edificación no habitacional, acentuaron el efecto de bases de comparación más exigente, lo que se tradujo en un menor ritmo de crecimiento de la inversión sectorial durante la segunda mitad de 2018 respecto de estimaciones previas. En efecto, el gasto de inversión promedió un alza algo menor a 3% anual en 2018 respecto de 2017, guarismo correspondiente al tramo inferior de nuestro rango de estimación (2% a 6%), y en línea con el balance de riesgos publicado en el *Informe MACH 49*.

En lo más reciente, el crecimiento anual del Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON) ha tendido gradualmente al alza, anticipando un mejor desempeño del sector en el corto plazo. Particularmente, el IMACON se expandió 1,6% anual en marzo, cifra que supera a sus pares de enero y febrero (0,7% y 1%, respectivamente). Esta dinámica es coherente con el aumento en la contratación de mano de obra, el crecimiento de las ventas al por mayor de materiales de construcción, y el dinamismo de la superficie aprobada para la edificación no habitacional. En el plano económico, el IMACEC no minero registró un alza de 2,3% anual en marzo, cifra que continúa siendo favorable en perspectiva. En tanto, el IMACEC minero retrocedió 2,1%, aunque su variación mensual desestacionalizada fue positiva (4,4%) –anticipando un mejor desempeño de la actividad minera en los próximos meses. Con esto, la actividad económica agregada acumuló un alza de 1,9% anual al primer cuarto del año, afectada por varios factores puntuales, tales como: bases de comparación más exigente, condiciones climáticas adversas en la zona norte y trabajos de mantenimiento en importantes yacimientos mineros.

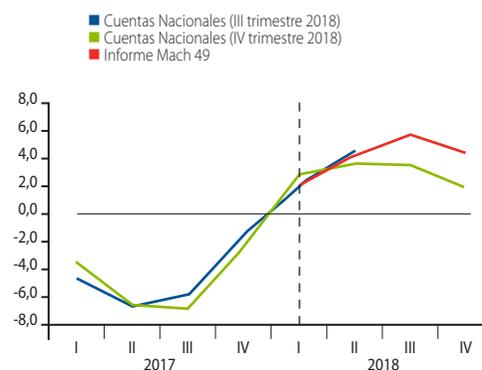
Estos resultados se enmarcan en un contexto macroeconómico de condiciones financieras que continúan siendo favorables tanto para la actividad del sector construcción como para la economía en general. La política monetaria continuará siendo expansiva durante 2019 y menos expansiva en 2020, toda vez que las estimaciones del mercado consideran un retiro más gradual del relajamiento cuantitativo por parte del Banco Central –con una tasa neutral de política en torno a 4% anual.

Ello se condice con tasas de interés por tipo de colocación (consumo, comercial y vivienda) que permanecen relativamente estables en

GRÁFICO 4.9

Inversión en construcción: Revisión de Cuentas Nacionales y estimaciones informe MACH

Variación anual, en porcentaje

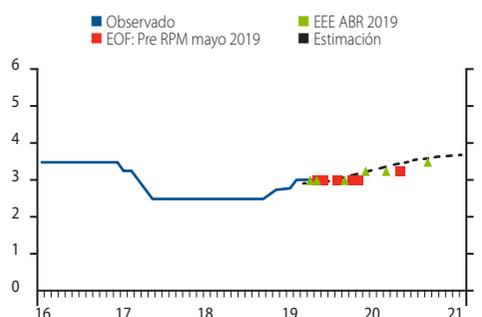


Fuente: CChC y BCCh.

GRÁFICO 4.10

Tasa de política monetaria: Estimación y expectativas de mercado

En porcentaje



EOF: Expectativas de operadores financieros.

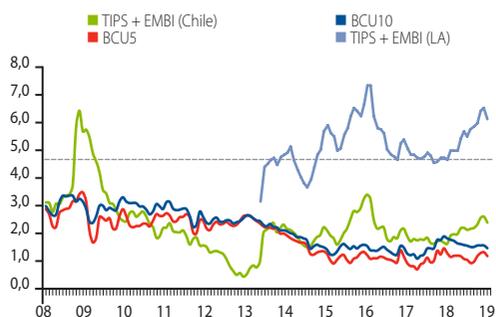
EEE: Encuesta de expectativas económicas.

Nota: La estimación CChC está basado en un modelo Nekeynesiano reducido (4 ecuaciones: la oferta agregada, la demanda agregada, una regla de política monetaria y una ecuación de tipo de cambio real)

Fuente: CChCen base a estadísticas de BCCh.

GRÁFICO 4.11
Tasas de interés reales de largo plazo (extranjeras vs domésticas)

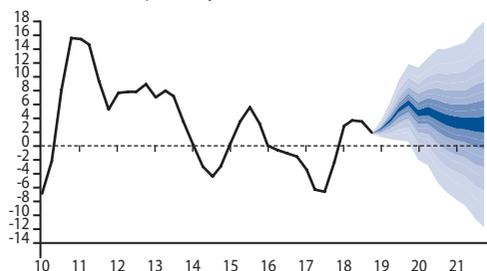
En porcentaje



Fuente: CChC en base a las estadísticas de la Fed y ABIF.

GRÁFICO 4.12
Formación bruta de capital fijo del sector construcción (*)

Variación anual, en porcentaje



(*) El gráfico incluye bandas de predicción al 10%, 20%, 30%, 4%, 50%, 60%, 70% y 90% de confianza.
Fuente: CChC.

niveles mínimos históricos. Las condiciones de acceso al crédito por el lado de la oferta se han tornado menos restrictivas para el segmento de grandes empresas y constructoras. Al mismo tiempo que la demanda por crédito se percibe más fortalecida, según se desprende de la última encuesta de créditos bancarios, elaborada por el Banco Central. Esto se da en un entorno de expectativas empresariales que, pese a exhibir cierta debilidad en el margen, continúan situándose en zona optimista desde inicios de 2018.

Por otro lado, a partir de la suma de las tasas de los Bonos del Tesoro norteamericano (a 10 años protegidos contra la inflación, tasas TIPS) con el riesgo país de Chile (indicador EMBI), se desprende que el rendimiento real exigido por los inversionistas extranjeros que invierten en Chile no diverge sustancialmente de los niveles de tasas de interés de largo plazo del Banco Central. Por lo que, no se vislumbran condiciones extremas de financiamiento externo como las ocurridas en los años 2008-2009. Esta mantención de menor spread de tasa real nacional versus extranjera se debe, en parte, a que el riesgo soberano (EMBI) en Chile exhibe una trayectoria más acotada respecto de la observada en otras economías de Latinoamérica.

En este contexto, el rango de crecimiento estimado para la inversión en construcción de 2019 es de 2,4% a 6,4% anual, con un balance de riesgos equilibrado. Ello, en parte, es coherente con las mayores iniciativas de inversión catastradas en la CBC y el aumento de los montos de inversión ingresados y aprobados de grandes proyectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEA) respecto de lo observado en años anteriores. El escenario base de proyección sectorial de 2020 supone un rango similar para el crecimiento de la inversión, aunque se estima que el balance de riesgos estaría sesgado al alza.

TABLA 4.1
Proyecciones Económicas (variación anual, en porcentaje)

	2017	2018	2019 (e)	2020 (f)	2021 (f)
PIB	1,3	4,0	2,9 - 3,9	3,0 - 4,0	2,7 - 3,7
Demanda interna	2,9	4,7	3,7	3,6	3,3
Demanda interna (sin variación existencia)	1,7	4,2	3,8	3,8	3,5
Formación bruta de capital fijo	-2,7	4,7	6,1	4,6	4,0
Construcción	-5,0	2,7	2,4 - 6,4	2,4 - 6,4	1,2 - 5,2
Consumo	3,0	4,0	3,2	3,6	3,3
Exportaciones	-0,8	5,2	3,4	2,7	2,1
Importaciones	4,7	7,6	4,6	2,9	2,5
Inflación del IPC	2,2	2,4	2,5	3,0	3,0
Tasa de desempleo nacional	6,7	7,0	6,9	6,8	7,1
Tasa de desempleo construcción	9,7	9,3	8,5	8,2	8,5

(e) Valores estimados; (f) Valores proyectados.
Fuente: CChC.

TABLA 4.2
Supuestos del escenario base de proyección

	2017	2018	2019 (e)	2020 (f)	2021 (f)
PIB socios comerciales (Var. Anual, %)	3,7	3,5	3,3	3,3	3,3
Tipo de cambio nominal (pesos/US\$, promedio)	649	640	660	650	650
Tasa de política monetaria (% , promedio)	2,70	2,55	3,24	3,98	4,00
Precio del cobre (US\$/libra, promedio)	2,8	3,0	2,9	2,9	2,9
Precio del petróleo (US\$/barril, promedio WTI y Brent)	53	68	62	62	60

(e) Valores estimados; (f) Valores proyectados.
Fuente: CChC.

Estas perspectivas suponen que la política monetaria continuará siendo expansiva durante 2019 y menos expansiva durante 2020, toda vez que la tasa neutral de política se estima en torno a 4% anual. En efecto, la inversión sectorial crecerá a tasas superiores al promedio de los últimos cinco a diez años durante 2019 y 2020, para luego converger a sus patrones de comportamiento histórico en 2021 (1,2% a 5,2% anual).

A continuación, se analizan las proyecciones desagregadas de la inversión en construcción, en base a la ejecución del Presupuesto Público de 2019, los montos de inversión de la CBC, la información proveniente del sistema de evaluación de impacto ambiental (SEA) y las estimaciones propias de la Gerencia de Estudios de la Cámara Chilena de la Construcción.

En vivienda, se proyecta un crecimiento real de la inversión en torno a 4,3% anual en 2019, cifras que se compara favorablemente con su par de 2018 (3,5% anual). En el caso particular de la inversión en vivienda subsidiada, se prevé un avance de 5,7% anual en 2019 –según las cifras reales que se desprenden del presupuesto público. De acuerdo con lo señalado en el *Informe MACH* anterior, en 2019 destaca el aumento en los recursos destinados a programas con foco en sectores más vulnerables, a través de los programas de fondo solidario de elección de vivienda (DS49) y el sistema integrado de subsidios (DS01). En el ámbito privado, la inversión inmobiliaria exhibirá un alza cercana a 3,9% anual en 2019. Este escenario base de proyección se condice con el desarrollo de los proyectos habitacionales ofrecidos y vendidos que se encuentran en obra gruesa o en alguna etapa inicial de construcción³³. Como escenario de riesgo, preocupa el hecho de que gran parte del gasto de capital programado por el MINVU, corresponde a pagos de arrastre y no necesariamente a nuevas iniciativas de inversión. Por último, en el mercado inmobiliario continúa observándose mayores regulaciones a la densificación y uso del suelo –por problemas de planificación urbana. Esta situación está restando capacidad de reacción a la oferta, lo que, en un contexto de fuerte demanda, presiona al alza el precio del suelo y el de las viviendas.

33 Ello representa alrededor del 60% de las ventas y el stock de viviendas nuevas.

Con relación a la inversión agregada en infraestructura –que aporta cerca de dos tercios del total de inversión en construcción– se prevé un aumento de 4,5% anual en 2019 (versus 2,3% anual en 2018). La inversión del sector privado crecería cerca de 5,9% anual en 2019, en línea con el aumento observado en las iniciativas de inversión ingresadas al Sistema de Evaluación Ambiental durante el cuarto trimestre de 2018 respecto de igual período de 2017, donde los proyectos del sector minero y energético siguen generando la mayor parte del gasto. Adicionalmente, el índice de actividad de infraestructura³⁴ –que adelanta el ciclo de la inversión catastrada en la CBC– exhibió un mejor desempeño durante el primer cuarto del año en curso. Esto último se condice con la entrada neta de proyectos o mayores iniciativas de inversión de la CBC, situación que no se daba desde 2013. No obstante, en el ámbito público se mantiene la incertidumbre en torno al cumplimiento de los procesos de licitación de algunos proyectos relevantes en cartera, según la calendarización vigente.

TABLA 4.3
Inversión en construcción desagregada

Sector	2017	2018	Estimado 2019	2017	2018	Estimado 2019
	Millones de UF			Variación anual (en %)		
Vivienda	221,1	228,9	238,7	0,5	3,5	4,3
Pública (a)	45,9	45,0	47,6	-2,0	-2,0	5,7
Privada	175,2	183,9	191,1	1,2	5,0	3,9
Copago prog. sociales	33,6	34,1	33,4	0,2	1,5	-2,1
Inmobiliaria sin subsidio	141,5	149,7	157,7	1,4	5,8	5,3
Infraestructura	414,5	423,9	443,1	-7,1	2,3	4,5
Pública	162,1	165,7	169,5	0,8	2,2	2,3
Pública (b)	114,2	113,1	113,3	1,6	-1,0	0,2
Empresas autónomas (c)	32,5	38,1	40,0	-2,0	17,0	5,0
Concesiones OO.PP.	15,3	14,6	16,3	0,8	-5,0	11,7
Productiva	252,4	258,2	273,6	-11,5	2,3	5,9
EE. pública (d)	18,3	19,4	15,7	7,4	6,5	-19,3
Privadas (e)	234,1	238,8	257,9	-12,7	2,0	8,0
Inversión en construcción	635,6	652,8	681,8	-4,6	2,7	2,4 -6,4

(a) Inversión en programas habitacionales del MINVU, FNDR y mejoramiento de barrios.

(b) Inversión real del MOP, inversión en infraestructura del MINVU (vialidad urbana y pavimentación), Educación (inversión JEC), Salud (inversión en infraestructura), justicia y Ministerio Público (inversión en infraestructura), Instituto del Deporte, DGAC, programa FNDR y de mejoramiento urbano.

(c) Inversión en Metro, empresas de servicios sanitarios, puertos, EFE y Merval.

(d) Inversión de CODELCO, ENAMI, Gas (ENAP).

(e) Inversión del sector forestal, sector industrial, minería (excluye ENAMI y CODELCO), energía (excluye ENAP), comercio, oficinas, puertos privados, e inversión en construcción de otros sectores productivos.

Fuente: CChC.

34 Elaborado por la Gerencia de Estudios de la CChC.

RECUADRO 3

Inversión e impuesto a las utilidades: Una estimación de su relación

En el presente Recuadro se propone la disminución de la tasa de impuesto a las utilidades de las empresas en 5%, hasta quedar en 22% –cifra cercana al valor central de las tendencias de países OCDE^a. Estimaciones preliminares, basadas en un modelo de equilibrio general dinámico estocástico (DSGE) muestran que, si esta rebaja se materializa a un ritmo de 1% anual durante un período de 5 años, entonces la formación bruta de capital fijo aumenta en más de dos puntos porcentuales su actual participación en el PIB (pasando de 18% promedio del último quinquenio a 20% en el mediano plazo). Ello implica una mayor recaudación fiscal por este concepto, aumentando de 7% del PIB a 9,4% promedio durante los próximos dos a cinco años. En el largo plazo, la inversión converge a una tasa de participación de 18,7% en el PIB (esto sigue siendo mayor a la tasa de participación actual), evitando que la recaudación fiscal descienda bruscamente (pasando de 7% actual a 6,8% del PIB en el largo plazo).

Por otra parte, al considerar otros posibles escenarios de rebaja tributaria a las utilidades de las empresas, se tiene que el impacto sobre la inversión agregada varía levemente según el lapso (años) en el que se aplica la rebaja de 27% a 22%. El siguiente gráfico muestra las funciones de impulso respuesta de la inversión a potenciales escenarios de una rebaja de 5% de la tasa de impuesto de primera categoría para cinco horizontes temporales alternativos –que van de uno a cinco años plazo.

Esta disminución de la carga tributaria puede ser más que compensada por una mayor y mejor recaudación del impuesto a las contribuciones, calibrando las alzas hasta que su tasa de participación en el PIB se eleve en un punto porcentual. Esto significa, pasar de 1% actual (cifra bajo el promedio OCDE) a 2% del PIB (cifra dentro del rango de la mediana al 95% de confianza) en un horizonte temporal que podría extenderse hasta 5 años, según nuestros cálculos preliminares.

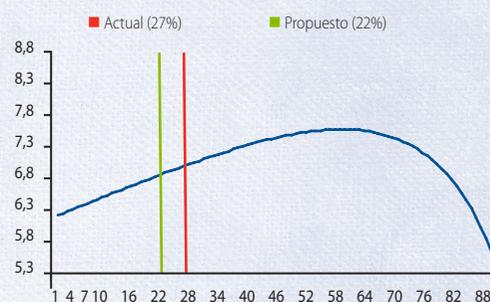
TABLA 1
Resultados en inversión y recaudación fiscal (como porcentaje del PIB) por disminución de 1% anual en la tasa de impuesto a utilidades durante un periodo de 5 años

	Inversión (en % PIB)	Recaudación (en % PIB)
Actual	18,0	7,0
Corto plazo (1 a 2 años)	20,8	10,1
Mediano plazo (5 años)	20,3	8,7
Largo plazo (más de 10 años)	18,7	6,8

Fuente: CChC.

GRÁFICO 1
Curva de Laffer: Relación entre recaudación fiscal por impuesto a las utilidades (como porcentaje del PIB) y tasa impositiva

Tasa recaudación fiscal (en % del PIB, eje izquierdo)
Tasa de impuesto a las utilidades (en %, eje horizontal)

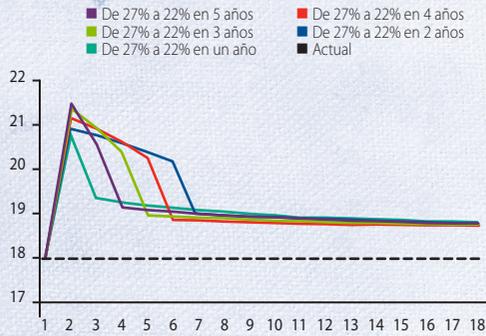


Fuente: CChC.

a. Para ello, se estimaron las funciones de impulso respuesta de un modelo DSGE simple con impuestos, para mayor detalle, ver Minuta No. 16 (2019). Y sobre la base de los parámetros estimados del modelo DSGE para Chile se simularon distintos escenarios de estado estacionario y se calculó la curva de Laffer –que muestra los estados de recaudación fiscal a distintas tasas de impuesto de primera categoría.

GRÁFICO 2
Respuesta de la inversión (como % del PIB) a
potenciales escenarios de una rebaja de 5% de la
tasa de impuesto sobre las utilidades de las empresas
durante cinco horizontes temporales alternativos

En porcentaje



Fuente: CChC.

De este modo, la recomposición de la carga tributaria en el mediano-largo plazo sería: 7% explicado por el impuesto a la propiedad (actualmente es de 5%), 33% por el impuesto a las utilidades (actualmente es 35%), 55% por el impuesto sobre bienes y servicios (sin cambio), y 5% explicado por otros impuestos (sin cambio). Si bien la estimación de esta nueva distribución difiere en algo respecto de la observada actualmente, su impacto sobre la inversión de mediano y largo plazo es significativo –en términos de su mayor participación en el PIB. En este sentido, la propuesta genera un amplio incentivo a la inversión, sin sacrificar la carga tributaria y, por lo tanto, se mantiene la senda de consolidación fiscal prevista por el Gobierno.

Glosario

IPP

Índice de precios al productor.

IPC

Índice de precios al consumidor.

TCN

Tipo de cambio nominal.

BALANCE ESTRUCTURAL

La política fiscal del balance estructural consiste en estimar los ingresos efectivos para el año en cuestión y los ingresos que tendría el fisco de darse el escenario de largo plazo según sus parámetros más relevantes. Esto es, los ingresos que se generarían si la economía creciera a su nivel de tendencia y si el precio del cobre y de molibdeno (principalmente) se ubican en sus niveles de largo plazo, para lo cual los respectivos consejos consultivos de expertos estiman previamente estos parámetros. A estos se les llama ingresos estructurales. Luego, la regla consiste en generar un presupuesto (gasto) de acuerdo a los ingresos estructurales y no sobre los ingresos efectivos, de tal manera de cumplir con la meta preestablecida de déficit o superávit fiscal, según corresponda. En caso que los ingresos efectivos superen el gasto, se ahorran en los fondos soberanos, y en caso que sean menores, se utilizan parte de estos fondos para lograr el gasto presupuestado.

SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL (SEA)

Organismo público funcionalmente descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propio. El SEA fue creado por la Ley N°20.417, publicada en el Diario Oficial el 26 de enero de 2010, que modificó la Ley N°19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente. Su gestión se basa en la evaluación ambiental de proyectos ajustada a lo establecido en la norma vigente, fomentando y facilitando la participación ciudadana en la evaluación de los proyectos.

POBLACIÓN EN EDAD DE TRABAJAR (PET)

Población actualmente residente en el país, de 15 años y más.

FUERZA DE TRABAJO

Personas en Edad de Trabajar que durante la semana de referencia cumplen los requisitos para ser incluidas en la categoría de Ocupados o Desocupados. Es decir, la Población Económicamente Activa (PEA).

OCUPADOS

Todas las personas en edad de trabajar que durante la semana de referencia, dedicaron al menos una hora a alguna actividad para producir bienes o servicios, a cambio de una remuneración o beneficios.

DESOCUPADOS

Todas las personas en edad de trabajar, que no estaban ocupadas durante la semana de referencia, que habían llevado a cabo actividades de búsqueda de un puesto de trabajo durante las últimas cuatro semanas (incluyendo la de referencia) y que estaban disponibles para trabajar en las próximas dos semanas (posteriores a la de referencia).

POBLACIÓN NO ECONÓMICAMENTE ACTIVA

Todas las personas de la población en edad de trabajar, no ocupados ni desocupados. Caen en esta categoría las personas con las siguientes razones de inactividad: Iniciadores, Razones estacionales, Razones de desaliento, Razones temporales, Razones familiares permanentes, Razones de estudio, Razones de pensión o montepiado, Razones de jubilación, Razones de salud permanentes y Sin deseos de trabajar.

ASALARIADOS

Trabajadores dependientes de un empleador público o privado y que percibe una remuneración en forma de sueldo, salario, comisión, propinas, pagos a destajo o pagos en especies. Se dividen en: Asalariados contratados directamente por la empresa en la que trabajan (Directos) y Asalariados Externalizados. Estos últimos corresponden a aquellos que trabajan con un acuerdo de trabajo suscrito con un subcontratista de bienes o servicios, con una empresa de servicios temporales o suministradora de trabajadores, contratista agrícola, o enganchador.

CUENTA PROPIA

Es la persona que explota su propia empresa económica o que ejerce independientemente una profesión u oficio, pero no tiene ningún empleado a sueldo o salario.

IMCE

Índice mensual de confianza empresarial

IPEC

Índice de percepción de los consumidores

REMUNERACIONES DEL TRABAJADOR (IR)

Se define como el conjunto de prestaciones en dinero y especies valuables en dinero que percibe el trabajador del empleador, por causa del contrato de trabajo, en razón a su empleo o función. Se excluyen aquellos gastos por cuenta del empleador que corresponden a devoluciones de gastos en que el trabajador incurre por causas del propio trabajo, por ejemplo, asignaciones de movilización y colación.

COSTO DEL EMPLEADOR POR MANO DE OBRA (ICMO)

Se define como la resultante de la remuneración, más los costos del empleador por devoluciones de gastos del trabajador por capacitación y perfeccionamiento y por los servicios de bienestar del personal, menos las cotizaciones imputadas al empleador por regímenes de seguridad social (por ejemplo, asignaciones familiares otorgadas por el Estado).

TASA DE PARTICIPACIÓN LABORAL

Corresponde a la proporción de la Población en Edad de Trabajar (PET) que pertenece a la Población Económicamente Activa (PEA) o a la fuerza laboral. Es decir PEA/PET.

TASA DE OCUPACIÓN

Número de personas Ocupadas como porcentaje de la Población en Edad de Trabajar. Es decir Ocupados/PET.

TASA DE DESOCUPACIÓN

Número de personas Desocupadas, expresado como porcentaje de la Fuerza de Trabajo. Es decir Desocupados/PEA.

IMACON

Índice Mensual de Actividad de la Construcción.

ÍNDICE DE DESPACHOS FÍSICOS INDUSTRIALES

Representa al consumo mayorista de materiales de construcción de producción nacional (barras de acero para hormigón, cemento, productos fibro-cemento; cañerías de cobre, ladrillos, aislantes, vidrios, planchas de yeso, tubería de PVC). La información corresponde a los despachos en unidades físicas (m²; m³, tonelada) a otras fábricas, empresas constructoras, distribuidores mayoristas y ferreterías.

ÍNDICE DE FACTURACIÓN REAL DE PROVEEDORES

La información corresponde a las ventas nominales de materiales de construcción y artículos para el mejoramiento del hogar, deflactado por el subíndice de Precios de Materiales del ICE.

ICE

Índice de Costo de la Edificación habitacional en extensión. Éste se obtiene del seguimiento a los costos asociados a una vivienda tipo de un piso y de una superficie de setenta metros cuadrados, entre sus principales características.

ICEA

Índice de Costo de la Edificación habitacional en altura. Éste se obtiene del seguimiento a los costos asociados a un edificio ubicado en la comuna de San Miguel. Este edificio consta de 164 departamentos distribuidos en 19 pisos, con una superficie total de 11.684 m² y una superficie útil de 8.199 m².

ÍNDICE DE PRECIOS DE VIVIENDAS (IRPV)

El IPRV es un set de índices de precios para viviendas nuevas en la Región Metropolitana, elaborados por la Gerencia de Estudios de la CChC en base a la metodología de precios hedónicos. Son índices y variaciones “reales” por cuanto se estiman a partir de precios de venta de viviendas en Unidades de Fomento (UF). La utilidad de dar seguimiento a estos índices radica en que estos logran seguir a una vivienda de características constantes en el tiempo, con lo que se mitiga el efecto en los precios de las variaciones de las múltiples características de estos, capturando variaciones más “puras” de precios.

FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA I (FSV I)

Destinado a la construcción o compra de vivienda nueva o usada, sin crédito complementario, a familias que presentan un Puntaje de Carencia Habitacional¹ de hasta 8.500 puntos (las más vulnerables del país). En proyectos de construcción, el 30% de los integrantes del grupo postulante puede tener hasta 13.484 puntos. Rige desde 2001.

FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA II (FSV II)

Destinado a la construcción o compra de vivienda nueva o usada, con crédito complementario opcional, a familias que presentan un Puntaje de Carencia Habitacional de hasta 11.734 puntos. Rige desde 2005.

FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA (DS 49)

Es un aporte estatal destinado a financiar la adquisición o construcción de una vivienda en sectores urbanos o rurales, para uso habitacional de la persona que obtenga el

beneficio y su familia. Está destinado a familias sin vivienda que viven en situación de vulnerabilidad social, que no tienen capacidad de endeudamiento y cuyo puntaje de Carencia Habitacional en la Ficha de Protección Social (FPS) sea igual o menor a 8.500 puntos.

LEASING HABITACIONAL

Este programa permite acceder a la oferta privada de viviendas nuevas o usadas de hasta 1.000 o 1.200 UF en la XI y XII región, en las provincias de Palena y Chiloé, en las comunas de Isla de Pascua o de Juan Fernández. Esto, a través de una sociedad inmobiliaria de leasing habitacional, con la cual se celebra un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. El precio de las viviendas puede alcanzar 2.000 UF en zonas de renovación urbana o desarrollo prioritario, zonas de conservación histórica o inmueble de conservación histórica. Rige desde 1995.

SISTEMA INTEGRADO DE SUBSIDIO HABITACIONAL (DS 01)

Estos subsidios están dirigidos a personas con capacidad de ahorro y posibilidad de complementar el valor de la vivienda con un crédito hipotecario o con recursos propios. El programa tiene tres líneas de subsidios:

- **Título 0:** Subsidios para grupos emergentes (corresponde al tramo 1 del Título I del DS 01). Destinado a la compra de una vivienda de hasta 1000 UF, sin crédito hipotecario.
- **Título I:** Subsidios para grupos emergentes (corresponde al tramo 2 del Título I del DS 01). Destinado a la compra o construcción de hasta 1.400 UF.
- **Título II:** Subsidios para la clase media. Destinado a la compra o construcción de una vivienda de hasta 2.000 UF.

SUBSIDIO EXTRAORDINARIO (DS 04)

El Subsidio Habitacional Extraordinario para la adquisición de viviendas económicas y préstamos de enlace a corto plazo a las empresas constructoras permite financiar la adquisición de una vivienda económica construida, que forme parte de un conjunto habitacional que cumpla con los requisitos establecidos en el reglamento que se adjunta. Sólo podrá aplicarse a viviendas correspondientes a proyectos habitacionales cuyo permiso de edificación sea anterior al 1 de junio de 2009 y siempre que su precio de venta no exceda de 950 UF. Este subsidio surgió en 2009 en respuesta a la crisis financiera internacional ocurrida en ese entonces, y actualmente no se sigue otorgando.

1 Para calcular este puntaje, en primer lugar se determinan las familias que viven en condiciones de vulnerabilidad social, de acuerdo al puntaje que entrega la Ficha de Protección Social. Luego, las condiciones en que habita la persona (hacinamiento, allegamiento, etc.) ajustan este puntaje, entregando el de Carencia Habitacional, que es el puntaje definitivo para postular a un subsidio del Fondo Solidario de Vivienda.

SUBSIDIO HABITACIONAL (DS 40) TÍTULO 1

Junto al ahorro para la vivienda y a un crédito o mutuo hipotecario optativo, permite adquirir o construir en sitio propio una vivienda económica (hasta 140 m²), nueva o usada, urbana o rural, cuyo precio no supere las 1.000 UF. Está vigente desde 2004.

SUBSIDIO HABITACIONAL (DS40) TÍTULO 2

A partir de 2008, y transitoriamente, permite comprar una vivienda económica nueva (hasta 140 m²), en Zonas de Renovación Urbana o en Zonas de Desarrollo Prioritario, cuyo precio no supere las 2.000 UF. Este subsidio no puede ser aplicado a la construcción de viviendas en sitio propio, sólo a la adquisición de viviendas nuevas.

PROGRAMA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO FAMILIAR (PPPF)

Este programa ofrece subsidios habitacionales a las familias chilenas para mejorar el entorno y mejorar o ampliar su vivienda. Está vigente desde 2006.

SUBSIDIO RURAL

Destinado a la construcción o adquisición de una vivienda rural, entre 260 y 400 UF, dirigido para familias de escasos recursos del sector rural vinculadas a las diferentes actividades productivas (campesinos, pescadores, pirquineros, agricultores, trabajadores forestales o temporeros). Rige desde 1986.

SUBSIDIO DE HABITABILIDAD RURAL (DS 10)

Programa que mejora las condiciones de habitabilidad de familias que viven en zonas rurales y localidades urbanas de menos de 5.000 habitantes. Reconoce las particularidades culturales, geográficas y productivas de estos territorios y de quienes residen en ellos. Poseen 3 modalidades: Construcción de viviendas nuevas, Mejoramiento o ampliación de viviendas y Mejoramiento del entorno y equipamiento comunitario.

PROGRAMA EXTRAORDINARIO DE REACTIVACIÓN ECONÓMICA E INTEGRACIÓN SOCIAL (DD 116)

Programa extraordinario elaborado por el MINVU con el objeto de desarrollar proyectos integrados de viviendas de todos los sectores elegibles de subsidio (FSEV y SIS), buscando además una localización condicionada a partir de restricciones asociadas a criterios de emplazamiento de las viviendas en cercanía a servicios y conectividad (salud, áreas verdes, transporte, etcétera).

PROGRAMA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y TERRITORIAL DS 19

Iniciativa que busca dar solución habitacional otorgando un subsidio o complementando alguno existente, para el financiamiento parcial (o total en caso de vulnerables) en la adquisición de una vivienda en integrados con viviendas dirigidas a sectores medios y vulnerables. El DS 19 tiene principalmente 3 objetivos, que se mencionan a continuación: i. Contribuir a la reactivación de la economía; específicamente en el sector construcción y empleo (indirectamente); ii. Revertir la segregación socio-espacial; por medio de la construcción de proyectos socialmente integrados y iii. Ejecutar los numerosos subsidios asignados que hasta la fecha no se han podido materializar.

HOGARES

Grupo de personas, parientes o no, que habitan la misma vivienda y tienen un presupuesto de alimentación común. El “Hogar principal” es al cual pertenece el propietario, arrendatario o responsable ante su propietario de toda la vivienda, cuando en esta residen dos o más hogares; cuando se habla de “hogar secundario” o “hogar allegado”, es cualquier otro distintito al principal.

ALLEGAMIENTO EXTERNO

Se produce cuando hay más de un hogar en un mismo domicilio.

ALLEGAMIENTO INTERNO

Denota la existencia de más de un núcleo familiar en el hogar.

ENTIDADES DESARROLLADORAS

Corresponderá a personas naturales o a personas jurídicas tales como empresas constructoras, inmobiliarias, cooperativas abiertas de vivienda, corporaciones y fundaciones, que presenten proyectos habitacionales a este programa para su desarrollo y/o ejecución.

POSTULACIÓN COLECTIVA

La que se realiza en forma grupal a través de una entidad patrocinante, con un proyecto habitacional, en que el grupo debe estar constituido a lo menos por 10 integrantes con un máximo de 300, no siendo exigible que el grupo organizado cuente con personalidad jurídica.

POSTULACIÓN INDIVIDUAL

Es aquella que se realiza personalmente por el interesado o por mandato de éste, en los formularios de postulación que el SERVIU disponga al efecto, ya sea en forma digital o material. El mandato sólo podrá otorgarse al cónyuge o a parientes por consanguinidad hasta el primer grado en línea recta y hasta el segundo grado en línea colateral.

PROYECTO DE DENSIFICACIÓN PREDIAL

Solución habitacional que se desarrolla en predios con una o más viviendas existentes en los cuales se construye una o más soluciones habitacionales sin que sea necesaria la subdivisión predial.

ÍNDICE GENERAL DE INGENIERÍA DE CONSULTA

Elaborado por la Asociación de Empresas Consultoras de Ingeniería, este indicador de periodicidad trimestral se basa en las horas hombre que utilizan las compañías asociadas en los distintos sub sectores económicos.

ÍNDICE DE FACTURACIÓN DE CONSTRATISTAS GENERALES (CC.GG.)

Representa a la actividad en obras de ingeniería e infraestructura, tales como: obras civiles y montaje, movimientos de tierra, construcción de centros comerciales, oficinas, otras construcciones no habitacionales, obras públicas y edificación habitacional.

Bibliografía

- Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (Casen). Ministerio de Desarrollo Social, Gobierno de Chile.
- Instituto Nacional de Estadísticas (INE). Estadísticas nacionales y sectoriales. Gobierno de Chile.
- Banco Central de Chile. Cuentas Nacionales de Chile.
- Banco Central de Chile. Estadísticas nacionales y sectoriales.
- Banco Central de Chile. Informe de Percepción de Negocios.
- Encuesta de Expectativas Sectoriales. CChC.
- Ministerio de Urbanismo y Vivienda (MINVU). Gobierno de Chile.
- Ministerio de Obras Públicas (MOP). Gobierno de Chile.
- Dirección de Presupuestos (DIPRES). Gobierno de Chile.
- Corporación de Bienes de Capital (CBC).
- Ministerio de Medio Ambiente. Sistema de Evaluación Ambiental (SEA). Gobierno de Chile.
- Torres, J. 2015. Introduction to Dynamic Macroeconomic General Equilibrium Models. Second Edition. Vernon Press.
- Estudio "Reconocimiento del Entorno Urbano". Centro de Inteligencia Territorial UAI - Gerencia de Estudios CChC.

