

Informe

Macroeconomía y Construcción

Diciembre 2019

MACH

51

Informe MACH

MACROECONOMÍA Y CONSTRUCCIÓN



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

GERENTE DE ESTUDIOS

Javier Hurtado C.

EDITOR

Byron Idrovo A.

AUTORES

Camilo Torres C.

Daniel Serey Z.

Francisco Valdés H.

Hector Acuña

Javier Lozano N.

María Nieves Hinojosa

Orlando Robles V.

Pablo Easton S.

ASISTENTE EJECUTIVA

Carolina Hermosilla L.

FECHA DE CIERRE ESTADÍSTICO

Segunda quincena de noviembre 2019

OFICINAS GENERALES

Av. Apoquindo 6750, Piso 4, Las Condes

Fono 223763319

www.cchc.cl

Indice

RESEÑA	4
1. INSUMOS Y MERCADO LABORAL	6
Mercado de Materiales	
Mercado Laboral	
<i>Recuadro 1. Impacto de la reducción de la jornada laboral en los costos de construcción</i>	
2. VIVIENDA	12
Permisos de Edificación	
Mercado Inmobiliario	
<i>Recuadro 2. Price Income Rate (PIR): El deterioro del acceso a la vivienda.</i>	
Vivienda Subsidiada	
<i>Recuadro 3. Acceso a la ciudad. Costos de la movilidad urbana en la ciudad de Santiago</i>	
3. INFRAESTRUCTURA	47
Infraestructura Privada	
Infraestructura de Uso Público	
4. EXPECTATIVAS Y PROYECCIONES	68
Expectativas sectoriales	
Proyecciones para la construcción	
GLOSARIO	76

Reseña

El punto central del estallido de la crisis social del 18 de octubre es la severidad y sincronía con que está impactando el empeoramiento de las expectativas y el aumento de la incertidumbre de compradores e inversionistas. Ello podría configurar una crisis de confianza generalizada en nuestra economía, haciendo que el beneficio o rentabilidad de esperar (*wait and see*) sea mucho mayor al costo de postergar la decisión de compra de bienes durables para consumo o inversión. Por ejemplo, a partir de octubre disminuyó drásticamente la demanda de materiales para la construcción de obra gruesa, al mismo tiempo que las importaciones de maquinaria y equipos relacionados con la actividad de la construcción retrocedieron dos dígitos (23% en términos anuales), y con una caída similar en las ventas de departamentos en Santiago. Así, estimamos que el impacto de la crisis social se reflejará en una menor inversión sectorial durante el último cuarto del año en curso, en línea con la postergación de proyectos de inversión en infraestructura productiva privada de menor tamaño (inferiores a US\$ 5 millones) –que han demostrado ser altamente sensibles a las expectativas de corto plazo respecto de los grandes proyectos catastrados en la Corporación de Bienes de Capital (CBC). Con ello, la inversión en construcción promediará un crecimiento de 3,3% anual en 2019.

No obstante, el mayor efecto negativo de la crisis social se anticipa para 2020, con un rango de caída de -9.7% a -5,7% anual para la inversión del sector construcción. Este escenario es coherente con el efecto de bases de comparación altamente exigentes de los tres primeros trimestres de 2019, y con nuestro supuesto de que las expectativas del mercado continuarán deteriorándose en los próximos meses –principalmente por la alta incertidumbre en torno al desenlace de la nueva constitución y los potenciales hechos de violencia que pudieran continuar desatándose durante este proceso. En efecto, el mayor riesgo de irreversibilidad de las inversiones motivará la paralización o postergación de los proyectos de inversión productiva que aún no han iniciado obras. Por ejemplo, al combinar la información del catastro de la CBC con los registros del Sistema de Evaluación Ambiental, se tiene que alrededor de 36% de la inversión productiva programada para 2020 está pendiente de ejecutarse. Adicionalmente, es importante señalar que el 42% de este gasto se encuentra sin su Resolución de Calificación Ambiental favorable, lo que imprime un sesgo bajista al monto de inversión previsto para el próximo año en el último catastro de la CBC del tercer trimestre de 2019. A lo

anterior, se suma la caída de la inversión en infraestructura productiva del sector público, explicada mayormente por la disminución del gasto real en proyectos mineros de CODELCO.

En el rubro de edificación habitacional privada la situación no es muy distinta, en el sentido de que buena parte de los proyectos inmobiliarios que se iban a lanzar a final de este año y principios del siguiente, con una alta probabilidad, se van a postergar hasta que haya claridad en torno al desenlace de la reforma constitucional. En este contexto, los permisos de edificación habitacional de octubre retrocedieron 9,5% anual, en parte, explicado por problemas administrativos de los municipios durante el estallido social. Esto, sumado al efecto de una base de comparación altamente exigente y la mayor volatilidad del rubro inmobiliario a los avatares de la economía respecto de inversiones de más largo aliento, implica una sustancial caída de la inversión inmobiliaria durante 2020 respecto de 2019. Por lo que, estimamos que las recientes medidas de expansión fiscal y las obras de reconstrucción del metro y reposición del stock de capital público destruidos por los hechos de violencia, no serán suficientes para revertir el escenario recesivo del próximo año.

En este contexto, nuestro escenario base contempla un prolongado y profundo ciclo recesivo para la actividad de la construcción. Este escenario es comparable con la crisis de confianza que terminó explicando gran parte de la recesión de 2009 (con caídas de la inversión sectorial de -8,8% anual). No obstante, cabe destacar que, a diferencia de la recesión de 2009 y gran parte del último Gobierno de la Presidenta Michelle Bachelet (en donde la inversión fue negativa, con caídas que superaron 4% anual durante el 35% de su periodo presidencial), la situación actual parece no tener precedentes, ya que combina dos efectos adversos que guían nuestras proyecciones a un estado contractivo: uno es el deterioro de la confianza empresarial ante los persistentes hechos de violencia y sus evidentes efectos económicos –que ha generado una mayor aversión al riesgo en las inversionistas, motivando la postergación de inicios de obras en el corto y mediano plazo. Mientras que el otro efecto es la incertidumbre en torno a la discusión de las nuevas reglas del juego en la reforma constitucional. En este sentido, proyectamos que los niveles de inversión serán menores en el corto y mediano plazo respecto de sus patrones de comportamiento de los últimos diez años.

1. Insumos y mercado laboral

1.1 Mercado de materiales

Las ventas de materiales para la construcción disminuyeron de manera importante durante octubre, parte de este resultado se debe a las paralizaciones o discontinuidades de actividades del comercio durante el estallido social. A este efecto, se sumó la significativa depreciación del tipo de cambio nominal, lo que elevó los costos de importación de algunos insumos. En efecto, las importaciones de maquinaria y equipos relacionados con la actividad de la construcción disminuyeron 23% en términos anuales durante octubre; los despachos de cemento retrocedieron 8% en doce meses; los despachos de hormigón disminuyeron 13% anual; y la fabricación de barras de hierro y otros materiales de acero para la construcción cayeron algo más de 10% anual durante el mes. Por lo que, dado el escenario de alta incertidumbre en torno a la continuidad de los hechos de violencia y sus efectos económicos, preveemos una contracción de dos dígitos para la demanda generalizada de materiales durante el último cuarto de 2019.

Con relación a los costos locales que enfrentan los productores del sector, el índice de precios al productor (IPP) de actividades especializadas de la construcción exhibió una menor caída interanual durante octubre. En el margen, los precios de insumos aumentaron en promedio 0,6% mensual, anticipando un punto de inflexión hacia mayores precios futuros –en línea con el traspaso del mayor tipo de cambio nominal en los precios internos. Lo observado en el IPP es coherente con el comportamiento de los índices de precios al productor en obras de ingeniería civil y actividades en obras de edificación. Hacia adelante, el indicador de confianza de los empresarios de la construcción (IMCE) anticipa un significativo aumento de los costos para el sector y una

GRÁFICO 1.1
Índice de precios al productor (IPP): Sector construcción
 Variación anual, en %



Fuente: CChC en base a INE.

abrupta caída de la demanda, particularmente a partir de noviembre del año en curso.

Por otra parte, los indicadores de costos de edificación habitacional (ICE) en extensión y en altura, ambos elaborados por la CChC, presentan una trayectoria similar al IPP en los meses de septiembre y octubre de 2019. Concretamente, el ICE de casas creció 2,6% durante octubre, mientras que los costos de departamentos (ICEA) aumentaron 0,7% anual en igual periodo. Esto, en línea con el incremento en los costos asociados a salarios, principalmente en etapas iniciales de edificación.

1.2 Mercado laboral

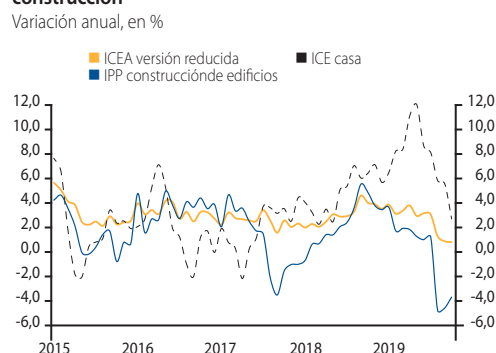
A nivel nacional el número de ocupados ha evidenciado un mayor ritmo de crecimiento durante 2019, registrando una variación en torno a 1,7% hacia el tercer trimestre del año. Dicha expansión es consecuencia del fuerte incremento de los trabajadores Asalariados, impulsado principalmente por el aumento del empleo público –superior a lo observado los trimestres previos. Por el contrario, el empleo privado ha experimentado un avance más moderado durante 2019.

No obstante, en el corto plazo proyectamos una sustancial disminución del empleo Asalariado, debido a una baja significativa de la actividad tras los hechos de violencia que afectaron al país durante octubre y noviembre. Así también, las condiciones del mercado laboral estarán afectas a reformas como la reducción de la jornada laboral (de 45 a 40 horas semanales) y la creación de un salario mínimo garantizado.

Los trabajadores Asalariados exhibieron un crecimiento anual promedio de 1,8% durante el tercer trimestre del año, mayor al registro del primer semestre (0,8%) y similar al nivel observado en igual periodo de 2018 (2,0%)¹. Durante el trimestre se observó un fuerte incremento del sector público (7,7%), generando alrededor de 78 mil nuevos puestos de trabajo en promedio –el mayor registro en más de doce meses. Los principales sectores que han aportado en la creación neta de esta subcategoría son Actividades de Salud y Administración Pública.

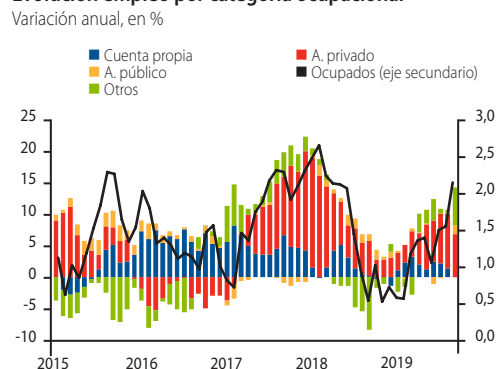
¹ Aunque por debajo del promedio histórico 2010-2016 (2,8%), según datos reportados por el INE.

GRÁFICO 1.2
Costo de edificación en extensión y altura e IPP de la construcción



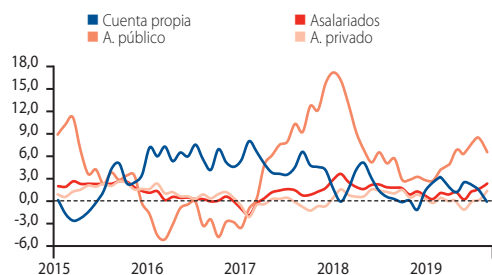
Fuente: CChC en base a INE.

GRÁFICO 1.3
Evolución empleo por categoría ocupacional



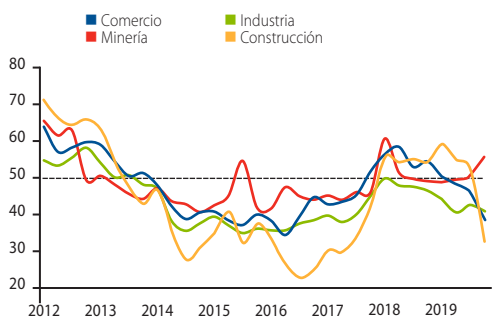
Fuente: CChC en base a ENE, INE.

GRÁFICO 1.4
Evolución ocupados cuenta propia y asalariados
Variación anual, en %



Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

GRÁFICO 1.5
Expectativas empleo
Índice mensual confianza empresarial (IMCE)



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

Por el contrario, en igual periodo se observa un menor crecimiento en los niveles del sector privado (0,6%) en comparación al registro de 2018 (1,2%). No obstante, durante el tercer trimestre de 2019 esta categoría evidenció un mayor dinamismo –creando cerca de 27 mil puestos de trabajo en promedio–, impulsado por las actividades relacionadas con Transporte, Construcción y Minería².

El empleo por Cuenta Propia, en cambio, experimentó un menor ritmo de expansión (1,2%) respecto de los trimestres anteriores³. Con todo, el reciente escenario de manifestaciones sociales tendrá un impacto directo sobre los empleos, según se observa en el deterioro de los indicadores de confianza empresarial en torno al empleo y utilización de la capacidad instalada. Particularmente, se estima una destrucción en torno a 300 mil empleos formales⁴, lo que podría verse reforzado por el impacto de propuestas de políticas públicas que se encuentran actualmente en revisión, como por ejemplo la reducción de la jornada laboral (45 a 40 horas semanales) y la creación del ingreso mínimo garantizado. Lo anterior podría generar, en el corto plazo, una menor creación de empleos en el mercado laboral.

Por su parte, tanto consumidores como empresarios exhibieron durante noviembre importantes ajustes de sus perspectivas sobre la evolución futuro del empleo, en donde Construcción pasó de estar en zona levemente optimista a fuertemente pesimista. Esta situación de grave pesimismo también se aprecia en otros sectores productivos (Comercio e Industria). En tanto, la Minería exhibe un comportamiento no muy distinto de lo observado a principios de 2018.

Por otra parte, la tasa de desempleo del tercer trimestre alcanzó 7,1%, mayor al registro del Informe previo (6,8%) y similar al dato observado en igual periodo de 2018. Para lo que resta del año proyectamos una dinámica del desempleo en torno a 7,4% en promedio, mientras que para 2020 no descartamos que los niveles de desempleo bordeen 10%. La senda creciente de la tasa de desempleo esperada para el próximo año se debe a los recientes eventos de manifestaciones sociales a lo largo del país.

Por lo demás, nuestras proyecciones se mantienen en un marco de condiciones externas menos favorables⁵, junto con un menor dinamismo

2 Por el contrario, el trimestre previo las actividades de Comercio e Industria Manufacturera fueron los sectores que más influyeron en la destrucción neta de empleo privado.
3 Y menor al promedio histórico 2010-2016 (4,9%), según datos reportados por el INE.
4 Según información del Ministerio de Hacienda. Esto supone un posible aumento de la tasa de desempleo en 3 puntos porcentuales, consecuencia del menor crecimiento en la economía.
5 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.

mo de la actividad económica interna –sumado a una depreciación abrupta del tipo de cambio, mayores presiones inflacionarias, una menor inversión agregada proyectada para este año y el siguiente. Así también, las expectativas económicas de los empresarios y consumidores exhiben un mayor deterioro de sus expectativas, ubicándose en zona claramente pesimista.

En el ámbito de la construcción, el desempeño del mercado laboral fue positivo hasta octubre. No obstante, dada la contingencia nacional, es altamente probable que en los próximos meses se materialice un escenario de destrucción de empleos y un aumento en los niveles de cesantía del sector, en la medida en que los proyectos de inversión y la confianza empresarial se vean afectados por los altos niveles de incertidumbre en torno a los hechos de violencia –que probablemente persistan durante la discusión de la reforma constitucional, el plebiscito y las elecciones tanto parlamentarias como del proceso constituyente. En este ámbito, las obras de reconstrucción del sector público contribuirán a amortiguar una mayor caída del empleo sectorial en el corto plazo. Si embargo, ello no será suficiente para evitar tasas de desempleo que bordeen el 12% durante el primer y segundo trimestre de 2020, toda vez que el escenario de alta incertidumbre persista e incentive la postergación de obras del sector privado. Bajo este contexto para fines de este año se proyecta una tasa de cesantía en torno a 9,2% –en línea con el mayor dinamismo de la actividad sectorial en los meses previos– y más cercana a 12% en 2020, sobre el promedio observado en el lustro previo⁶ y en línea con la postura altamente pesimista de los empresarios de la construcción.

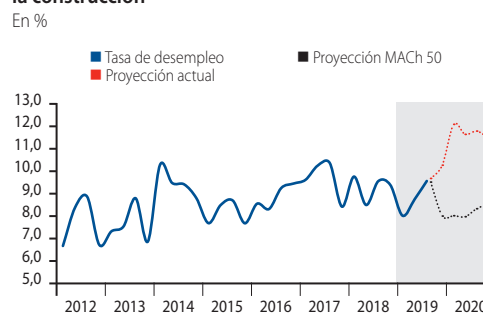
En materia de remuneraciones, a nivel nacional los salarios reales⁷ han evidenciado un mayor crecimiento respecto de lo observado los trimestres previos, con un ritmo que sigue una tendencia creciente. En lo más reciente, se registra una variación anual de 2,6% durante el tercer trimestre del año –mayor a su promedio histórico. El sector de la construcción, en tanto, mantiene una dinámica bastante más moderada, con una variación real de las remuneraciones de 1,3% en igual periodo –esto es un crecimiento por debajo del registro de los trimestres previos y del promedio histórico.

Por último, cabe señalar que los costos de mano de obra, a nivel nacional y sectorial, nuevamente registran variaciones contractivas durante el tercer trimestre del año, en línea con el crecimiento más moderado de las remuneraciones reales. Destaca particularmente la disminución del sector construcción, alcanzando uno de los niveles más bajos en cuatro años. Es probable que este escenario se mantenga en los próximos meses, según se desprende de los indicadores de confianza empresarial en torno a las presiones salariales.

6 En el periodo 2014-2018 se registra una tasa de cesantía de 9,2% en promedio.

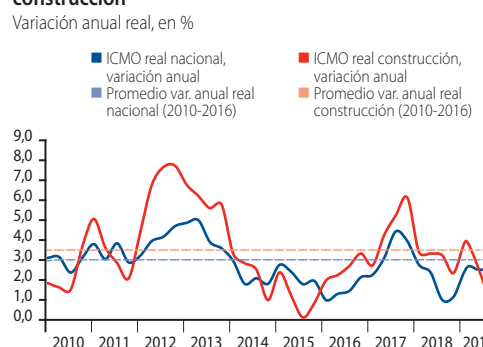
7 Medido a través del Índice de Remuneraciones (IR), reportado por el INE.

GRÁFICO 1.6
Proyecciones 2019-2020 para la tasa de desempleo de la construcción



Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

GRÁFICO 1.7
Índice de costo de mano de obra (ICMO): Nacional y construcción



Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

RECUADRO 1

Impacto de la reducción de la jornada laboral en los costos de construcción

La reducción de la jornada laboral, definida como “el tiempo durante el cual el trabajador debe prestar efectivamente sus servicios en conformidad al contrato”^a, de 45 a 40 horas semanales, implicará un mayor salario por hora en el corto plazo –toda vez que los hogares continúen percibiendo el mismo ingreso laboral (como si trabajaran 45 horas a la semana).

Esto implica que, en el corto plazo y sin cambios en la productividad, los costos laborales de las empresas aumentarían. Luego, éstas podrían: (1) financiar los mayores costos y afrontar menos rentabilidad, lo que tendría efectos sobre la inversión y el crecimiento en el mediano plazo, o (2) sustituir menos trabajo por más capital, disminuyendo así el empleo en el largo plazo.

En el caso de los hogares el mayor salario por hora podría elevar su costo de oportunidad, incentivando una mayor participación en el mercado laboral (mayor oferta de trabajo) –con el propósito de generar un mayor consumo de bienes y servicios. No obstante, dada las rigideces propias del mercado laboral nacional, las opciones de los hogares se limitan a: (1) entrar o salir del mercado, o (2) cambiar de trabajo.

En el mediano y largo plazo, en cambio, es probable que el sesgo a la baja de la demanda por trabajo sea más pronunciado, coherente con la mayor inversión esperada en la automatización de procesos, generando así un cambio en la composición del pago de los factores productivos (capital y trabajo)^b.

Luego, con el fin de cuantificar el impacto que tendría esta medida sobre los costos de construcción, se realiza una estimación utilizando los datos de la “encuesta de remuneraciones e información de liquidaciones de los trabajadores de la construcción” (2019), cuyo análisis económico es publicado en el *informe* bienal de caracterización de los trabajadores del sector^c. Éstas entregan información sobre la remuneración media de los trabajadores que pertenecen a los rubros de infraestructura y vivienda del sector.

En el escenario actual, con una jornada laboral de 45 horas semanales, las remuneraciones líquidas de los trabajadores oscilan en torno a 543,7 mil pesos –lo que no incluye ingresos por concepto de bonos o incentivos por término de obra.

Con la propuesta de reducción de la jornada a 40 horas semanales, los costos laborales asociados a la actividad de la

a. Código del Trabajo.

b. Para mayor detalle, revisar documento de trabajo: “Reducción de la jornada de trabajo en Chile: un análisis teórico y numérico de su impacto en el mercado laboral”. Gerencia de Estudios, Cámara Chilena de la Construcción (CChC).

c. Gerencia de Estudios, Cámara Chilena de la Construcción (CChC).

construcción aumentan algo más que 11% respecto de la situación actual^d. Este incremento significará un costo mayor para la construcción de US\$ 1.230 millones al año (\$ 847.591 millones), lo que equivale a 4,1% de la inversión anual en construcción^e. Este cálculo está basado en el promedio de ocupados del sector entre 2014 y 2018 (692,8 mil ocupados).

En cambio, con una dotación potencial de trabajadores de la construcción (aproximado por la fuerza de trabajo)^f, el costo laboral asciende hasta US\$ 1.354 millones anuales, lo que equivale a 4,5% de la inversión anual en construcción.

Por su parte, y considerando que el costo de mano de obra representa el 27% del costo total de construcción de viviendas, la disminución de la jornada laboral significaría un incremento de 3% en el costo de construcción de una vivienda. Y dado el escenario que predomina en el mercado de la vivienda, en que existe una alta demanda por viviendas y crecientes restricciones a la oferta, es altamente probable que el mayor costo de construcción de las viviendas, derivado de la reducción de la jornada laboral, se traduzca en un aumento del precio de éstas.

TABLA 1
Estimación de la reducción de la jornada laboral en los costos de la construcción

Descripción	Valores
Aumento del costo de la mano de obra en la economía	11%
Incremento del costo para la construcción, como % de la inversión	4,1%
Efecto en el costo de la vivienda	
Costo mano de obra en el costo total de la construcción de una vivienda	27,0%
Incremento del costo de construcción de vivienda	3,0%

Fuente: CChC.

Cabe destacar que los efectos mencionados sólo consideran el aumento de los costos laborales producto de la disminución de la jornada laboral, por lo que estas proyecciones se podrían ajustar en la medida en que se aprueben otras iniciativas que también impactarán los costos labores, como lo es la reforma previsional, el ingreso mínimo garantizado o el proyecto de sala cuna universal.

d. En términos monetarios, dicho aumento representa 101,9 mil pesos por trabajador.
 e. Basado en un gasto total en construcción de US\$ 30.177 millones durante 2018.
 f. Aproximadamente 762,6 mil potenciales trabajadores del sector (promedio 2014-2018).

2. Vivienda

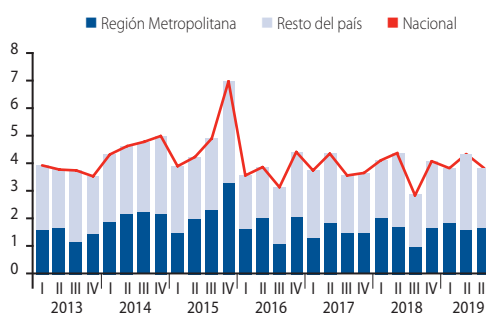
2.1 Permisos de edificación

Durante los tres primeros trimestres del año en curso, el total de metros cuadrados autorizados para obras nuevas registró una variación positiva de 4,5% respecto del año previo, alcanzando cerca de 12 millones de m². En comparación con su promedio histórico (últimos 28 años) se observa un avance significativo de 18,4%. 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, lo que ejemplifica la dinámica exhibida hasta antes del estallido social del 18 de octubre.

En términos geográficos, el avance se concentró principalmente en la Región Metropolitana (8%) frente a un ritmo más lento en el resto de regiones (2%) 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 no residencial lidera el avance de obras nuevas (17,5%), frente a la nula variación del segmento habitacional (0,5%).

Respecto de la evolución en el mediano plazo, el resultado de octubre muestra una contracción significativa de 7,1% a nivel nacional, en comparación al mismo mes del año anterior, donde la Región Metropolitana mostró un retroceso de 6,6%, mientras que en el resto del país alcanzó una contracción de 7,4%. Considerando el mal desempeño exhibido por los permisos de edificación en el primer mes del cuarto trimestre, es previsible que la crisis social en la que se encuentra sumido el país afecte de manera significativa a las decisiones de

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



Fuente: CChc a partir de información del INE.

inversión de las empresas constructoras e inmobiliarias. Es por ello que consideramos altamente probable un significativo rezago durante el último trimestre del año, de tal manera que las cifras anuales serán inferiores a las de 2018.

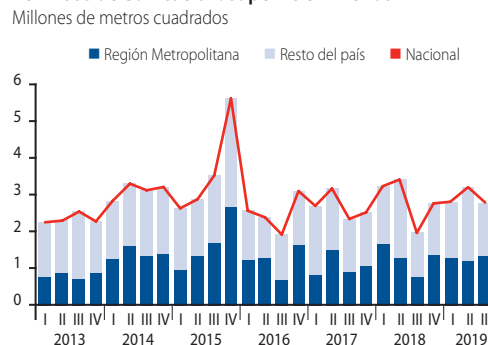
Según destino final del permiso, la edificación residencial registró un modesto avance de 0,5% en su superficie aprobada respecto del año previo, alcanzando a 8,7 millones de m². Sin embargo, se trata de la mejor cifra de permisos desde 2015 y, además, la tercera más alta en la serie histórica, lo que se evidencia en que hay un avance de 28,7% por sobre su promedio histórico. La evolución ha sido diferente en la Región Metropolitana en comparación con el resto de regiones del país. En el primer caso, la superficie para vivienda exhibe un avance anual de 2,6%, mientras que en regiones se observa un rezago anual de 1,1%. No obstante, en ambos casos las cifras son superiores a sus respectivos promedios históricos.

Según tipo de vivienda, los departamentos siguen concentrando la mayor parte de la superficie autorizada, registrando su nivel de participación más elevado de la última década. Es importante destacar que, desde 2010, 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 71%.

De acuerdo a la tipología de casa, se mantiene el predominio de casas aisladas (76%) frente a las pareadas (22%) y las continuas (2%). Respecto del año previo, ha aumentado el peso relativo de las casas aisladas, en detrimento de las pareadas. Según la tipología de departamentos, continúan predominando los proyectos de un solo edificio (45%), sin cambios respecto de un año atrás. Proyectos de dos edificios concentran 20% de la superficie autorizada, cuatro puntos más que en 2018. Cabe destacar que los proyectos de nueve o más edificios concentran 12% de la superficie de departamentos en lo que va del año, frente a 16% del año previo.

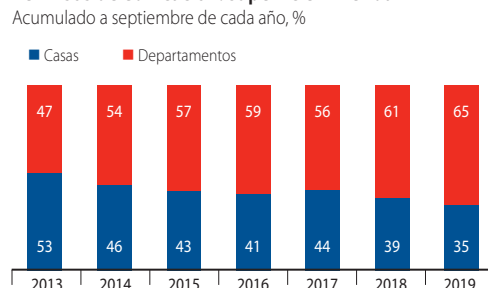
En cuanto a proyectos comerciales, en la categoría Industria, Comercio y Establecimientos Financieros, la superficie autorizada a septiembre del año en curso registra un avance de 11,3% respecto de 2018, alcanzando de esta manera a 2,2 millones de m². En términos geográficos, la región

GRÁFICO 2.2
Permisos de edificación: superficie vivienda



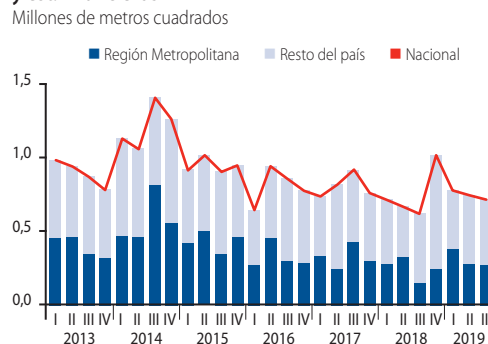
Fuente: CChC a partir de información del INE.

GRÁFICO 2.3
Permisos de edificación: superficie vivienda



Fuente: CChC con información del INE.

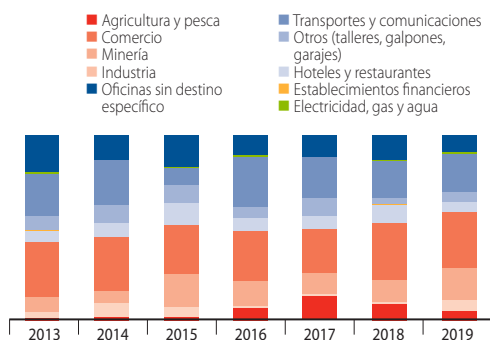
GRÁFICO 2.4
Permisos de edificación: superficie industria, comercio y est. financieros



Fuente: CChC a partir de información del INE.

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

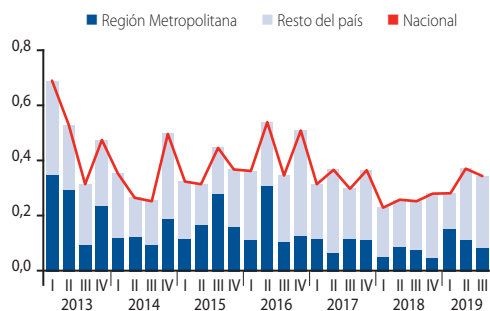
Acumulado a septiembre de cada año, %



Fuente: CChC con información del INE.

GRÁFICO 2.6
Permisos de edificación: superficie servicios

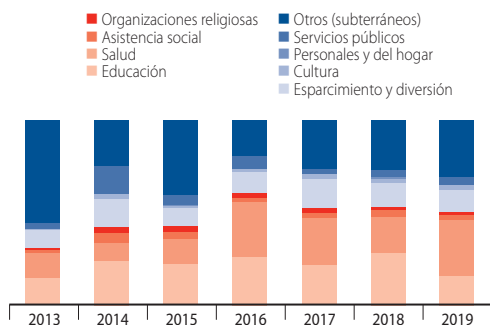
Millones de metros cuadrados



Fuente: CChC a partir de información del INE.

GRÁFICO 2.7
Permisos de edificación: superficie servicios

Acumulado a septiembre de cada año, %



Fuente: CChC a partir de información del INE.

Metropolitana exhibe un aumento de 20,6% (0,93 millones de m²), mientras que el resto de regiones registra un avance de 5,5% (1,3 millones de m²).

Según subsectores de actividad, Comercio (30%), Transporte y Comunicaciones (20%) e Industria (18%) son los predominantes a septiembre. Los subsectores con mayor ganancia de peso relativo en el último año son Industria y Transporte y Comunicaciones, mientras que, por el contrario, Agricultura y pesca, Oficinas y Hoteles y Restaurantes son los subsectores que registran mayores caídas anuales en su participación, perdiendo entre 3 y 5 puntos porcentuales.

El destino Servicios exhibe, de manera análoga, un notable desempeño en sus cifras del año en curso. Es así como, en el agregado nacional la superficie autorizada para estos fines exhibe un avance de 34,4%, concretando un millón de m². Ello estuvo motivado por aumentos tanto en la región Metropolitana (60,3%) como en el resto de regiones (23,5%).

Según subsector de actividad, Salud (30%), Otros (30%) y Educación (16%) son los predominantes a septiembre, coincidiendo con los resultados de los últimos años. Respecto del año previo, gana peso relativo la categoría de Salud, mientras que Educación vio reducida su participación de manera significativa.

A modo de resumen, la evolución reciente de los permisos de edificación ha sido, en general, positiva si se compara con los resultados del año anterior. Además, la comparación histórica resulta positiva en la medida en que la mayoría de categorías y regiones exhiben avances respecto de sus respectivos promedios históricos.

No obstante, la situación de contingencia que enfrenta el país desde la segunda quincena de octubre ya ha mostrado una incidencia notoria en la autorización de nuevas obras, según se desprende de la información publicada recientemente por el INE. Como se ha comentado anteriormente, esperamos que la paralización de la actividad económica y la incertidumbre política producto de la contingencia incidirán en significativos rezagos de las cifras de permisos en el mediano plazo.

El análisis de la superficie total autorizada según región muestra un escenario generalmente positivo en el acumulado al tercer trimestre del año. Siete regiones exhiben aumentos en la comparación anual y respecto de su prome-

TABLA 2.1
Permisos de edificación aprobados según destino

Destino de la edificación	Acumulado al tercer trimestre de 2019 (Millones de m ²)								
	Variación anual			Superficie			Promedio histórico		
	RM	Regiones	País	RM	Regiones	País	RM	Regiones	País
Vivienda	2,6%	-1,1%	0,5%	3,85	4,86	8,70	2,94	3,82	6,76
Industria, Comercio y Est. Financieros	20,6%	5,5%	11,3%	0,93	1,31	2,24	1,08	1,21	2,29
Servicios	60,3%	23,5%	34,4%	0,35	0,65	1,00	0,53	0,51	1,04
Edificación no habitacional	29,4%	10,8%	17,5%	1,29	1,96	3,24	1,61	1,72	3,33
Total edificación	8,0%	2,0%	4,5%	5,13	6,82	11,95	4,55	5,54	10,09

Fuente: CChC a partir de información del INE.

dio histórico. De las restantes regiones, ocho exhiben tasas negativas en la comparación anual, de las cuales cinco se encuentran rezagadas respecto de su promedio histórico (Atacama, Valparaíso, Biobío, Los Lagos y Aysén)

Analizando con más detalle los permisos de edificación de viviendas en la Región Metropolitana, en lo que va del año se evidencia cierto grado de avance (13,9%) en la solicitud de nuevas unidades, continuando así con la evolución positiva exhibida durante 2018.

Según superficie de la vivienda, los avances en el año han estado concentrados en segmentos intermedios: "50 a 70 m²" (42%) y "70 a 90 m²" (25%), en detrimento de tramos de mayor tamaño. 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.

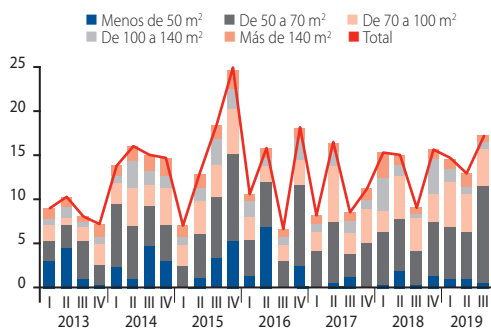
TABLA 2.2
Permisos de edificación aprobados según región
 Acumulado al tercer trimestre de 2019

Región	Miles de m ²	Variación anual	Promedio desde 1992 (*)
I	198	15,3%	225
II	567	80,8%	380
III	100	-32,3%	172
IV	457	6,7%	392
V	932	-28,7%	1.023
VI	552	32,6%	490
VII	915	37,8%	538
VIII	1.010	-18,4%	1.069
IX	720	6,2%	486
X	419	-21,6%	492
XI	50	-22,8%	54
XII	90	-43,1%	70
RM	5.134	8,0%	4.551
XIV	254	-27,4%	96
XV	94	-54,2%	38
XVI	456	-	-
País	11.950	4,5%	10.093

(*) Excepto regiones XIV y XV cuyo promedio histórico es desde 2008.
 Fuente: CChC a partir de información del INE.

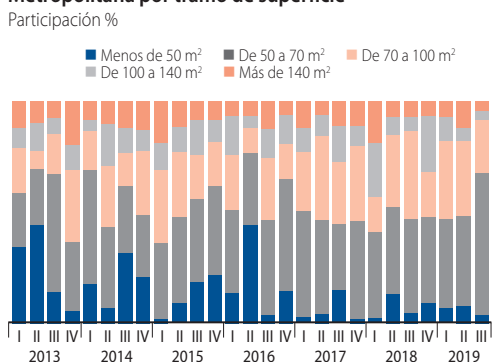
GRÁFICO 2.8
Permisos de vivienda aprobados en la Región Metropolitana por tramo de superficie

Miles de viviendas



Fuente: CChC a partir de información del INE.

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



Fuente: CChC a partir de información del INE.

Con respecto a la distribución geográfica de estas viviendas ubicadas en la Región Metropolitana, cabe destacar que, entre enero y septiembre, 85% de estas corresponden a departamentos y 65% 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.

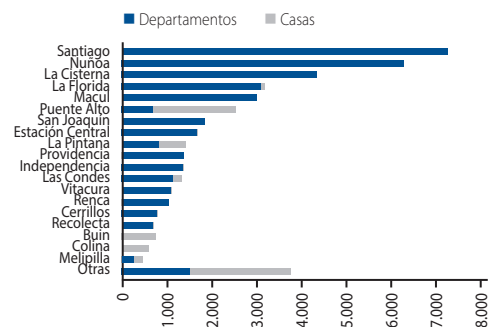
Entre las comunas que concentraron mayor número de unidades autorizadas entre enero y septiembre, destacan Santiago, Ñuñoa, La Cisterna, La Florida y Macul, las cuales concentran más de la mitad de los permisos de edificación y donde predomina la edificación en altura. La construcción de casas adquiere mayor peso relativo en las comunas de Puente Alto, La Pintana, Buín y Colina.

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

En el tramo de superficie entre 50 y 70 m² los permisos de edificación se concentran tanto en comunas céntricas (Santiago, La Cisterna, Ñuñoa y Macul) que acaparan 54% de las unidades autorizadas, como en comunas más periféricas (La Pintana y Puente Alto) donde gana participación la construcción de casas.

GRÁFICO 2.10
Permisos de vivienda aprobados en la Región Metropolitana

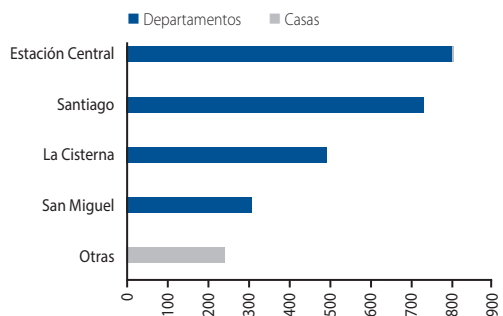
Todos los tramos - acumulado a septiembre



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 septiembre



Viviendas autorizadas (eje horizontal).
 Fuente: CChC a partir de información del INE.

En cuanto a las viviendas con superficie entre 70 y 100 m², apenas cinco comunas concentran 68% de las viviendas autorizadas, destacando nuevamente comunas con buena conectividad (Ñuñoa, Santiago, Macul y La Florida), en donde predomina la construcción de edificios de departamentos. La construcción de casas en este tramo de superficie se concentra en Puente Alto y Buín.

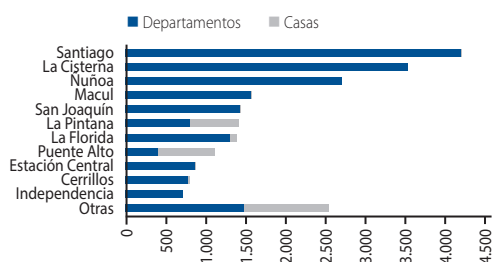
En el tramo de superficie entre 100 y 140 m², los permisos para edificación de viviendas nuevas se concentran en co-

munas del oriente de la ciudad, destacando La Florida, Providencia y Las Condes 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 84% de las unidades autorizadas a septiembre, destacando Vitacura, Las Condes y Providencia para edificación en altura y Las Condes, Lo Barnechea y Colina para proyectos de casas.

GRÁFICO 2.12
Permisos de vivienda aprobados en la Región Metropolitana

De 50 a 70 m² - acumulado a septiembre

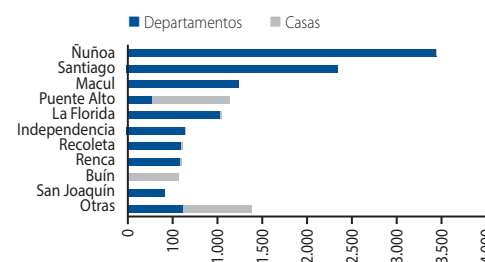


Viviendas autorizadas (eje horizontal).

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 septiembre

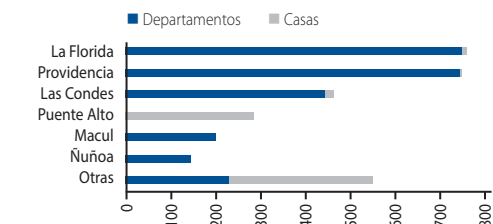


Viviendas autorizadas (eje horizontal).

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 septiembre

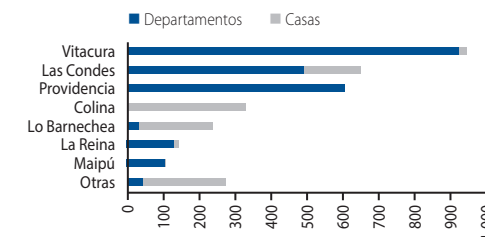


Viviendas autorizadas (eje horizontal).

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 septiembre



Viviendas autorizadas (eje horizontal).

Fuente: CChC a partir de información del INE.

2.2 Mercado inmobiliario

Mercado inmobiliario nacional

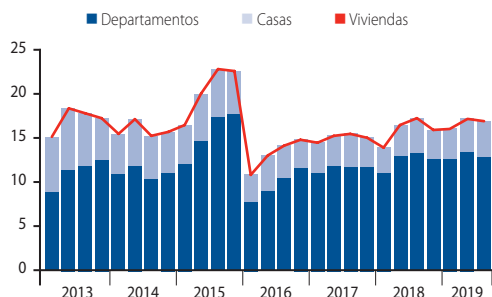
Tras el menor dinamismo del mercado inmobiliario en 2016 y 2017, debido a diversas circunstancias económicas y políticas, durante 2018 se evidenció un cambio de tendencia en el mercado inmobiliario residencial, que se relaciona directamente con las buenas condiciones financieras para acceder a crédito hipotecario y con la creciente presencia de inversionistas. Hasta la primera mitad del año en curso el mercado había seguido entregando señales positivas, de tal manera que la comercialización de viviendas en los seis primeros meses del año aumentó 9,1% respecto del año previo. No obstante, el menor ritmo de comercialización durante el tercer trimestre parece poner fin a un ciclo expansivo del sector inmobiliario. En concreto, la venta de viviendas retrocedió 2,4%, debido principalmente al rezago de departamentos (-4,9%), que no pudo ser compensado por una mayor cifra de venta de casas (6%). Con ello, la expansión acumulada a septiembre se moderó hasta 5%: 2,9% para departamentos y 12,7% para casas.

Considerando el fuerte impacto que la crisis social está teniendo sobre la actividad comercial, y sin tener claridad sobre la evolución de esta y su posible desenlace, resulta evidente que la comercialización de viviendas sufrirá una fuerte contracción en la última parte del año. Ello, unido al menor ritmo de ventas durante el tercer trimestre, anticipa un pésimo desempeño sectorial en el mediano plazo. De esta manera, esperamos que todo el avance conseguido durante el año en curso se diluya debido a estas condiciones desfavorables, alcanzando una cifra de ventas similar a la de 2018.

En términos monetarios, el valor de las viviendas comercializadas en lo que va del año avanzó 13,4% respecto del año previo, registrando una cifra de negocio de 182 millones de UF. Según tipo de vivienda, tanto departamentos como casas avanzaron a ritmos similares: 13% y 14,5% respectivamente. A pesar de la ralentización del ritmo de ventas en lo más reciente, el valor de estas ha seguido aumentando de manera rápida, lo cual se fundamenta en un significativo incremento del precio promedio de las viviendas (8,5%): 10,2% para departamentos y 1,8% para casas.

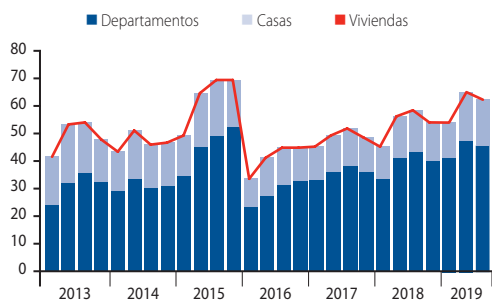
En cuanto a la oferta de viviendas nuevas, se estima que ha promediado 98.000 unidades en lo que va del año, lo cual implica un leve aumento de 1% respecto del año previo. A pesar de la fortaleza en la demanda por vivienda durante la primera parte del año, la oferta se ha mantenido relativamente estable debido a la incorporación de nuevos

GRÁFICO 2.16
Venta de vivienda nacional
Miles de viviendas



Fuente: CChC.

GRÁFICO 2.17
Venta de vivienda nacional
Millones de UF



Fuente: CChC.

proyectos inmobiliarios. Según tipo de vivienda los resultados han sido mixtos: la oferta de departamentos se ha incrementado 1,3% en el último año, mientras que las casas disponibles se han reducido 1,3% en el mismo lapso de tiempo.

Debido a la fortaleza de las ventas durante buena parte del año y a la estabilidad de la oferta disponible, las velocidades de venta han exhibido ciertas mejoras respecto de lo observado en los últimos años. En efecto, en lo que va del año se hacen necesarios 17,5 meses para agotar las viviendas disponibles en la oferta inmobiliaria, lo cual se compara favorablemente con los 18,1 meses el año previo. Según tipo de vivienda, las velocidades de venta a septiembre del año en curso, tanto en departamentos (19,5 meses) como en casas (10,7 meses) evidencian, análogamente, una situación favorable respecto de los últimos años.

Mercado inmobiliario de Santiago

Venta de viviendas

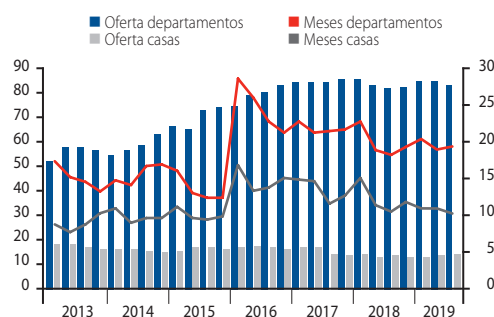
En el mercado inmobiliario de Santiago el ajuste de la demanda ha sido más notorio y se ha producido de manera más rápida que en el agregado nacional. En efecto, la venta de viviendas exhibió una contracción de 10,7% entre julio y septiembre, con lo cual el rezago acumulado en el año ascendió a 1,7%. Por tipo de vivienda, la evolución ha sido divergente: la comercialización de departamentos se ha reducido 5,8% entre enero y septiembre, mientras que la venta de casas exhibe un avance de 17,7%, aprovechando bases de comparación más débiles al comienzo de 2018.

Los datos disponibles para el mes de octubre, confirman y profundizan el hecho que dicho proceso de ajuste va a continuar durante el último cuarto del año. En particular, el segmento departamentos sufrió una contracción anual de 22,4% durante octubre, y aunque el segmento de casas experimentó un avance importante (65%) debido a la comercialización de proyectos puntuales, esto no evitó una caída anual de 7% en el total de las viviendas comercializadas. De esta manera, es altamente probable que la cifra de ventas del año en curso sea inferior a la de 2018, dando fin de esta manera a un ciclo expansivo que alcanzó su cenit a mitad de 2018. Este ajuste a la baja se verá reforzado de manera drástica por la situación de contingencia que afecta al país desde la segunda quince de octubre, evidenciándose en el cierre de salas de ventas, caídas importantes en el número de promesas, retrasos en el avance de las obras y postergación del inicio de proyectos.

En términos de valor, la evolución ha sido semejante a lo comentado en párrafos anteriores. En lo que va del año se ha alcanzado una cifra de negocio de casi 99 millones de UF, únicamente superada en el registro histórico por los 105 millones de UF conseguidos en 2015. Esto implica

GRÁFICO 2.18
Oferta y velocidad de ventas nacional

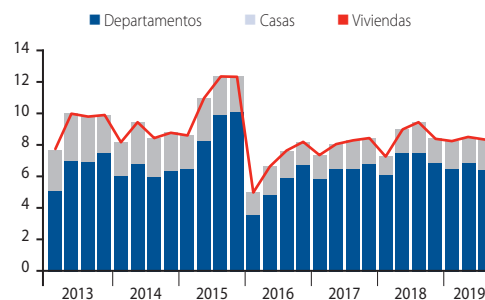
Miles de viviendas (eje izquierdo)
Meses para agotar oferta (eje derecho)



Fuente: CChC.

GRÁFICO 2.19
Venta de vivienda en Santiago

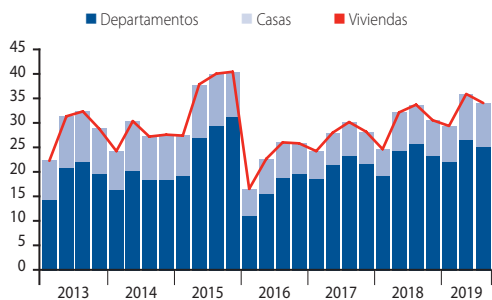
Miles de viviendas



Fuente: CChC.

GRÁFICO 2.20
Venta de vivienda en Santiago

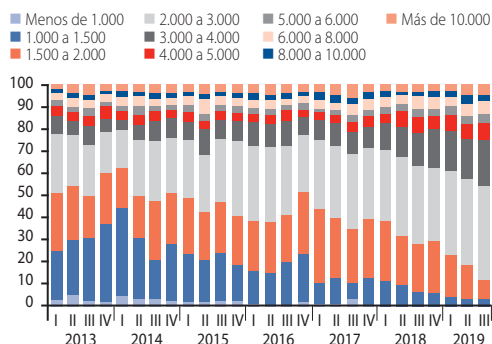
Millones de UF



Fuente: CChC.

GRÁFICO 2.21
Venta de departamentos por tramos de precios en UF

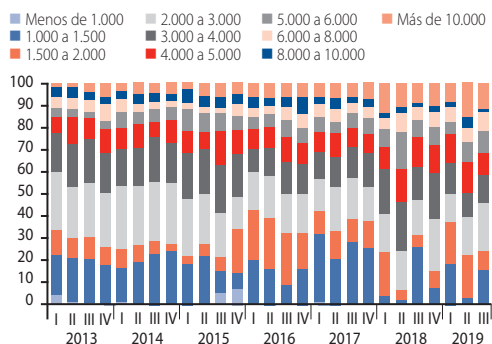
En porcentaje



Fuente: CChC.

GRÁFICO 2.22
Venta de casas por tramos de precios en UF

En porcentaje



Fuente: CChC.

un alza anual de 9,6% respecto del año previo, la cual se descompone en sendas expansiones de 6,8% en departamentos y 18,8% en casas. Dichos incrementos son mayores que los registrados en términos de unidades, lo cual evidencia un significativo efecto precio de 11,3% en el agregado, que se descompone en alzas del precio promedio de 12,6% para departamentos y de 1,1% para casas. Sin embargo, durante octubre se observó una caída anual de 9,7% en el total de millones de UF comercializadas, sustentada por la caída de 16,6% en el segmento de departamentos, tendencia que de confirmarse, mermará la cifra anual en el acumulado del valor total comercializado de venta de viviendas.

Según precio de venta, la mayor cantidad de departamentos (63%) pertenecen a segmentos intermedios (2.000 a 4.000 UF). Cabe destacar que cinco años atrás, la mayoría de departamentos (62%) se ubicaban en el rango de 1.000 a 2.000 UF. Respecto de un año atrás, los tramos intermedios concentran las ganancias de participación en la demanda por departamentos al tercer trimestre. En efecto, en lo que va del año los departamentos entre 2.000 UF y 4.000 UF registran un alza de diez puntos porcentuales en su peso relativo. Análogamente, las unidades de mayor valor (por sobre 4.000 UF) concentran 24% de la demanda, frente a 20% del año previo. Por el contrario, los tramos de menor valor pierden participación continuamente desde hace cinco años, de tal manera que las unidades de hasta 2.000 UF concentran 18% 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 septiembre los tramos de menor valor (hasta 2.000 UF) aumentan su participación relativa en la demanda, pasando de concentrar 20% en 2018 a 28% en el presente año. Lo anterior corresponde a nuevos proyectos inmobiliarios asociados a subsidios de integración. 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 ocho puntos porcentuales. Por otro lado, el peso relativo de los tramos superiores (casas de más de 4.000 UF) se ha mantenido en 42% en el último año.

Según superficie, en el mercado de departamentos sigue predominando la venta de unidades de tamaño inferior a 50 m² (52% al tercer 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 (50 a 90 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 4% en lo más reciente.

En el mercado de casas, las unidades de menor tamaño (menos de 70 m²) concentran 41% de las ventas al tercer trimestre, ganando así 17 puntos porcentuales en su peso relativo respecto de 2018. Esta evolu-

ción 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 36% 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 23%, su porcentaje más reducido desde 2012.

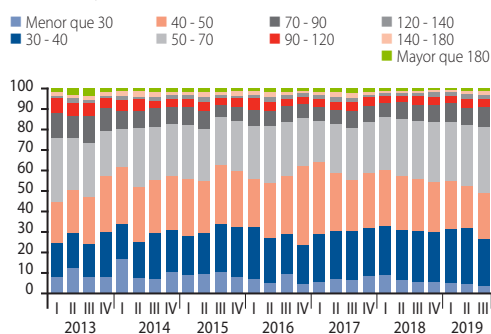
Según estado de obra, al tercer cuarto del año, la venta de departamentos terminados (entrega inmediata) y en terminaciones (3 meses para entrega) acapara, en conjunto, 45% de la demanda, frente a 48% en 2018. Esta cifra sigue siendo elevada en comparación con los últimos ocho años

y evidencia cierta maduración de la oferta de departamentos en lo más reciente. Por otra parte, el ingreso de nuevos proyectos a la oferta inmobiliaria implica que la participación de las etapas iniciales de obra (excavaciones y fundaciones) y de la venta en blanco alcance a 27%, tres puntos porcentuales más que en 2018.

En el mercado de casas la maduración de la oferta ha tendido a ser menos evidente, lo cual se refleja en una participación en la demanda de 19% para producto terminado y de 18% 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 31%, frente a 24% en 2018.

GRÁFICO 2.23
Venta de departamentos por tramos de superficie en m²

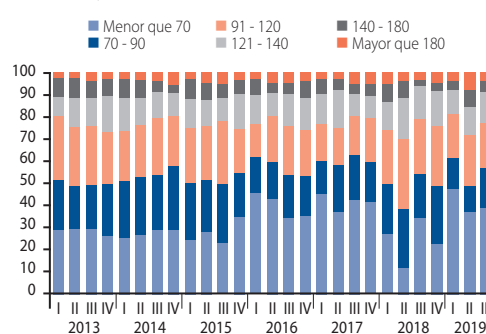
En porcentaje



Fuente: CCHC.

GRÁFICO 2.24
Venta de casas por tramos de superficie en m²

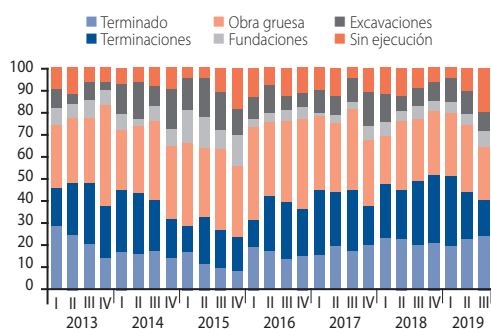
En porcentaje



Fuente: CCHC.

GRÁFICO 2.25
Venta de departamentos según estado de obra

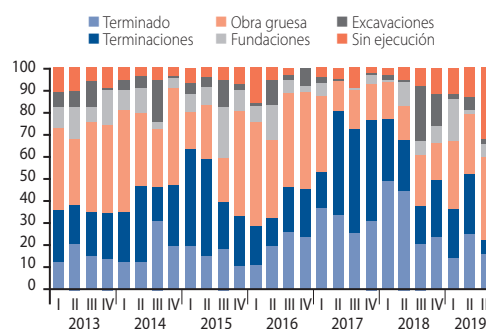
En porcentaje



Fuente: CCHC.

GRÁFICO 2.26
Venta de casas según estado de obra

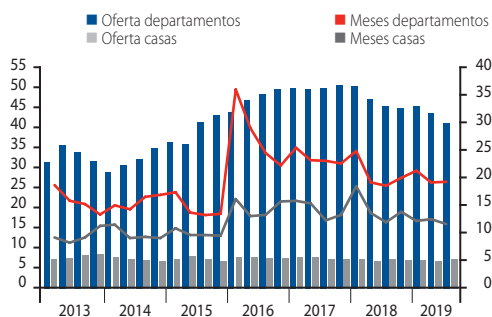
En porcentaje



Fuente: CCHC.

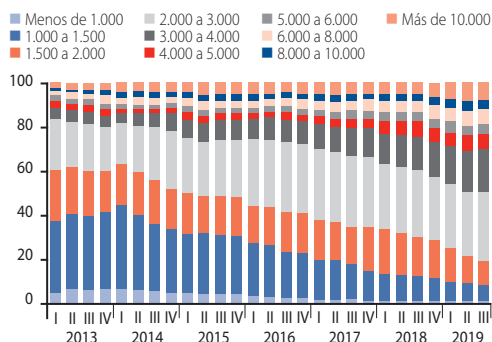
GRÁFICO 2.27
Oferta y velocidad de ventas en Santiago

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



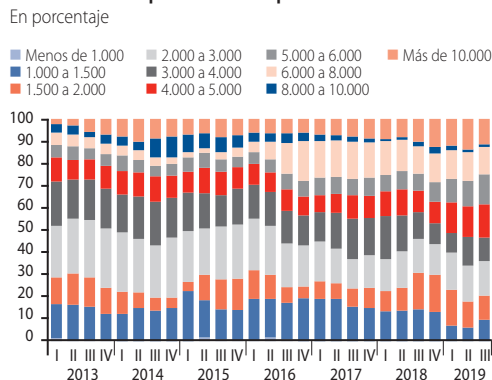
Fuente: CChC.

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.

Oferta de viviendas

La oferta de viviendas nuevas en Santiago exhibió un ajuste a la baja más notorio que el agregado nacional, de tal manera que entre enero y septiembre promedió casi 50.000 unidades disponibles. Esto implicó un rezago de 8,2% respecto de 2018, año en que se alcanzaron cifras históricas. Según tipo de vivienda, tanto departamentos como casas exhibieron una tendencia bajista, con descensos anuales de 9,2% y 1,4% respectivamente.

Debido al fuerte ajuste de la oferta de viviendas y a pesar del debilitamiento de la demanda, las velocidades de venta, medidas como meses necesarios para agotar la oferta disponible, han exhibido ciertas mejoras durante el año en curso. De esta manera, se estima que son necesarios 19,4 meses para agotar la oferta de departamentos y 11,9 meses en casas, lo cual se compara favorablemente con los promedios de 2018: 20 meses en departamentos y 14,1 meses en casas.

Según precio de lista, la oferta de departamentos en Santiago se mantiene concentrada en el segmento intermedio: 48% de los departamentos disponibles al tercer trimestre se ofrecen a precios entre 2.000 UF y 4.000 UF, participación superior en cuatro puntos al promedio del año anterior. Por su parte, los tramos de mayor valor concentran 30% de la oferta de departamentos, participación superior en seis puntos a la del último año. Por el contrario, los segmentos de menor precio (hasta 1.500 UF) ven reducida su participación en la oferta, concentrando solo 23% de esta, frente a 32% 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 8% de las casas disponibles al tercer trimestre, seis puntos porcentuales menos que en 2018. Por su parte, los tramos de mayor valor concentran 53% de la oferta de casas, frente a 44% en 2018, mientras que los segmentos intermedios reducen su peso relativo en la oferta a 40% frente a 42% en 2018.

Según superficie, en el mercado de departamentos la oferta sigue concentrada en unidades de menor tamaño (hasta 50 m²), las cuales acaparan 48% de las unidades disponibles al tercer trimestre, pero pierden tres puntos porcentuales respecto del año anterior. Los tramos intermedios (50 a 90 m²) mantienen su participación en torno a 39% 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 25% de la oferta, cuatro 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,

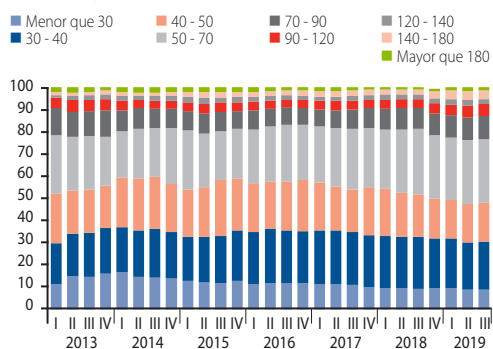
las unidades de superficie menor a 70 m² mantienen su peso relativo en torno a 35% de la oferta de casas al tercer trimestre.

De acuerdo al estado de obra, en el mercado de departamentos las unidades terminadas aumentan levemente su peso relativo, concentrando 22% de la oferta. Los estados de terminaciones (3 a 6 meses para entrega) y obra gruesa (6 a 12 meses para entrega) disminuyen su participación en la oferta de departamentos, de tal manera que concentran, en conjunto, 44% de esta frente a 49% del año anterior. Por el contrario, etapas iniciales de obra y unidades sin ejecución mantienen su participación en torno a 34%. Lo anterior pone de manifiesto un ritmo de incorporación

de proyectos nuevos más lento que en los meses precedentes.

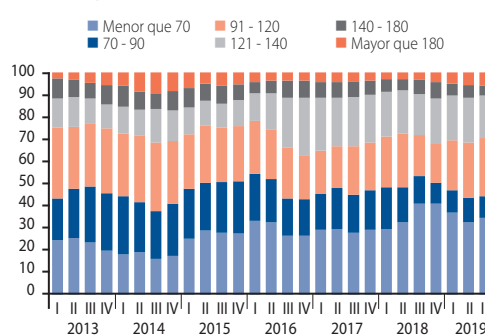
En el mercado de casas la situación es diferente, pues son las etapas iniciales las que aumentan su participación. De esta manera, el producto de entrega inmediata concentra solo 19% de la oferta, frente a 30% en 2018. Análogamente, se reduce el peso relativo de unidades en obra gruesa (31% frente a 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 29%, similar al promedio del año anterior.

GRÁFICO 2.30
Oferta de departamentos por tramos de superficie en m²
En porcentaje



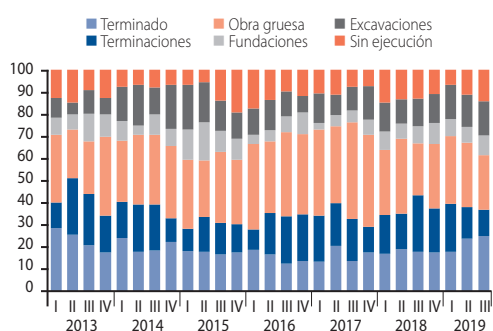
Fuente: CChC.

GRÁFICO 2.31
Oferta de casas por tramos de superficie en m²
En porcentaje



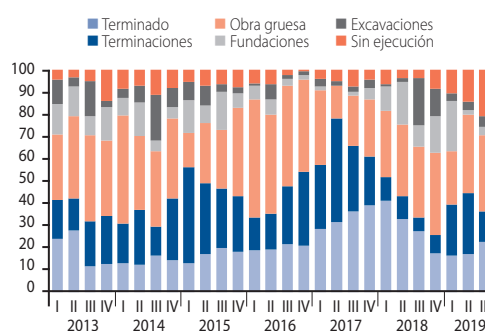
Fuente: CChC.

GRÁFICO 2.32
Oferta de departamentos según estado de obra
En porcentaje



Fuente: CChC.

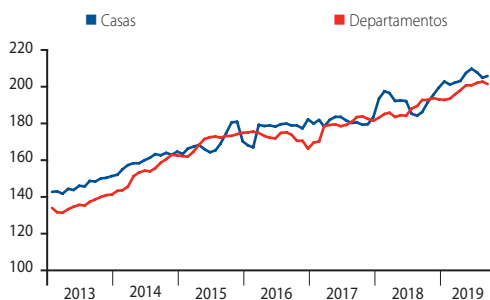
GRÁFICO 2.33
Oferta de casas según estado de obra
En porcentaje



Fuente: CChC.

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

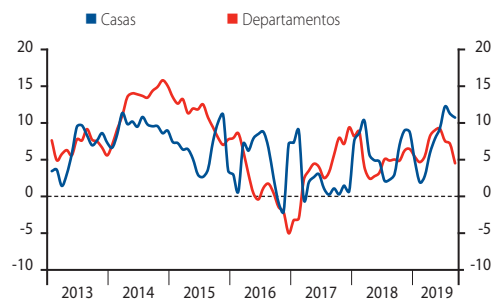
Trimestres móviles, base 2004



Fuente: CChC.

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

Variaciones anuales, en %



Fuente: CChC.

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 tercer trimestre del año en curso se evidencia cierta aceleración en el alza anual del precio de las viviendas (6,1% promedio entero enero y septiembre), la cual se descompone en alzas similares para departamentos (5,8%) y casas (6,7%). Teniendo en cuenta la futura contracción de la demanda por vivienda y el proceso de ajuste de la oferta, además de bases de comparación menos exigentes hacia final del año, estimamos que las alzas del precio de las viviendas se van a desacelerar significativamente en los próximos meses.

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 (3,4% en el promedio a septiembre). Por el contrario, las zonas Nor-Poniente y Sur han tendido a acelerar sus alzas anuales en el año en curso (10,8% y 8%, promedio a septiembre, respectivamente), tras haber exhibido alzas

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

Trimestre móvil julio-septiembre 2019. Base 2004=100

Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
1. Santiago Centro	211,7	0,6%	3,6%	3,9%
2. Nor poniente	199,1	-7,5%	4,9%	4,4%
3. Nor oriente	195,3	1,6%	1,0%	1,4%
4. Sur	209,4	-1,3%	8,8%	9,7%
Índice departamentos	200,8	-0,7%	4,2%	4,5%

Fuente: CChC.

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

Trimestre móvil julio-septiembre 2019. Base 2004=100

Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
2. Nor poniente	200,0	-5,5%	0,4%	8,0%
3. Nor oriente	190,1	3,7%	5,0%	8,7%
4. Sur	215,4	4,8%	10,9%	18,6%
Índice casas	205,4	0,5%	3,3%	10,8%

Fuente: CChC.

significativas desde hace dos años. Por último, en la zona Nor-Oriente el precio de los departamentos acumula cuatro años con tasas de variación no superiores a 3,5%.

En el mercado de casas, la tendencia general en lo que va del año ha sido la aceleración 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%); durante el presente año, los precios han mantenido un fuerte ritmo de crecimiento (7,9% promedio a septiembre). 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 tercer trimestre del año en curso, los precios en dichas zonas han vuelto a acelerar sus alzas anuales (8,7% y 4,3% respectivamente).

2.3 Determinantes de demanda y proyecciones de ventas inmobiliarias

Previo a la crisis social de octubre, y tras haber evidenciado una sostenida recuperación entre 2017 y 2018, los principales indicadores económicos, tanto por el lado de la oferta como de la demanda, se tornaron más débiles durante el año en curso, con un ajuste más rápido a lo anticipado en Informes anteriores. De manera análoga, las percepciones de consumidores y empresarios sobre la situación actual y sus expec-

tativas de mediano y largo plazo tendieron al pesimismo con el paso de los meses. A pesar de todo ello, la demanda por vivienda se mantuvo en su proceso de normalización hasta el segundo trimestre del año en curso, acumulando de esta manera un ciclo alcista que duró más de dos años. Este buen desempeño sectorial se ha fundamentado en condiciones financieras favorables y en la creciente presencia de inversionistas.

Por su parte, a partir del tercer trimestre, se observó un desempeño acotado de la demanda por vivienda, que hasta septiembre daba señales de experimentar un punto de inflexión e inicio de un ciclo bajista en el sector inmobiliario. En efecto, se observaban señales que los continuos aumentos del precio de la vivienda habían afectado gravemente la accesibilidad a dicho bien a una porción cada vez más creciente de la población, lo que no habría sido compensado por el mínimo histórico de tasas que aumentaba la capacidad de deuda de las familias y el alza de inversionistas en la compra de vivienda para arriendo.

En este contexto, el estallido social ocurrido en octubre, además de la incertidumbre acerca de cómo y cuándo se podría alcanzar cierto grado de solución al mismo, añade un significativo sesgo bajista a cualquier estimación relacionada con la actividad comercial. Para el sector inmobiliario son varios los ángulos que se ven afectados por dicha contingencia: Por el lado de la oferta tenemos salas de venta cerradas durante varios días hábiles, con horarios restringidos el resto de días, ausentismo laboral, retrasos en el avance de obras, postergación en el inicio de proyectos, entre otros. Por el lado de la demanda, el aumento del desempleo y de las restricciones crediticias por parte de la banca, junto con un aumento gradual de la tasa de interés hipotecaria, que al cierre de este informe ya reportan crecimientos de hasta un punto en algunas entidades, y la contracción del segmento de inversionistas, cuya magnitud aun no ha podido ser cuantificada.

Por todo lo anterior, asumiendo que la actividad económica en general va a sufrir significativos rezagos durante varios meses seguidos y una lenta recuperación en el mediano plazo, estimamos que la demanda por vivienda no va a presentar resultados positivos durante el año en curso y buena parte del siguiente. Lo anterior ocurrirá a pesar de existir determinados factores impulsores de la demanda, como tasas de interés, aunque al alza, aun con valores en mínimos históricos, facilidades por parte de las empresas inmobiliarias para financiar el pie exigido para

firmar la promesa de compraventa, contracción de precios 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 en detrimento de empleo asalariado privado, que sufrió una persistente racha de contracciones. No obstante, desde mitad de 2018 la creación de nuevas ocupaciones se ha desacelerado de manera global significativamente y las tasas de desempleo han tendido a aumentar ligeramente. Desde octubre, el continuo deterioro de la actividad económica, que ha afectado de manera muy significativa a los sectores Comercio y Transporte, ya ha comenzado a afectar a otros sectores de la economía. Al cierre de este informe, cifras preliminares de la Dirección del Trabajo informaron un aumento de 84% en los despidos por necesidades de la empresa, y la Asociación de Fondos de Cesantía informó de un aumento de cerca de 50% del cobro mensual de seguros de cesantía, y el consenso de mercado es que durante los meses siguientes alcanzará un desempleo de dos dígitos. Consideramos que el 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.

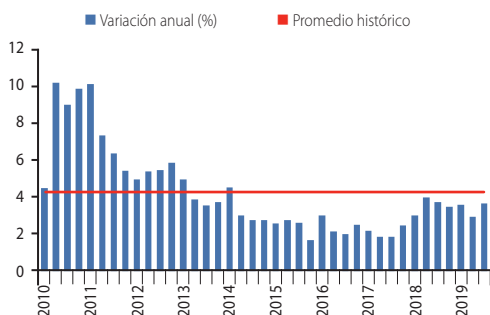
Con respecto a los ingresos, el indicador de ingreso permanente real evolucionó en forma paralela con la demanda interna, repuntando de manera significativa en 2018, tras varios años de lento crecimiento. Sin embargo, dadas las señales de contracción desde el mercado laboral y los continuos ajustes a la baja en la proyección de crecimiento para 2019 y 2020, estimamos que durante el año en curso este indicador alcanzará un crecimiento en el rango -0,5% a 0,5%, 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

GRÁFICO 2.36
Ingreso permanente real

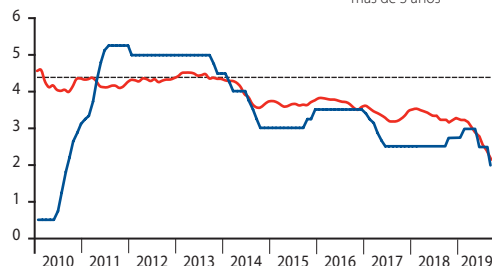
En porcentaje



Fuente: Banco Central de Chile.

GRÁFICO 2.37
Costo de financiamiento para la vivienda

■ TPM ■ Promedio histórico ■ Tasa de interés promedio de créditos hipotecarios en UF a más de 3 años



Fuente: Banco Central de Chile.

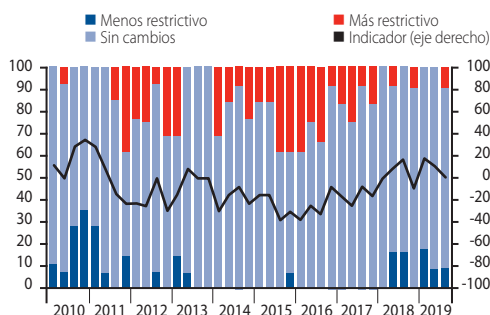
la implementación de una política monetaria más expansiva por parte del Banco Central y las condiciones internacionales que han presionado a la baja las tasas de interés y bonos de largo plazo. Es así como el costo de financiamiento para la vivienda alcanzó en 2019 su nivel más reducido de los últimos quince años. Sin embargo, las actuales condiciones sociales y financieras luego del estallido social han empujado de manera generalizada los premios por riesgo y las tasas de interés. En efecto, al cierre estadístico de este informe, el Banco Central informaba de un alza promedio de las tasas hipotecarias, llevando a éstas sobre 2%. Información casuística nos indica que las tasas crecerían cerca de 1 punto en lo que resta del año. Considerando que la transmisión monetaria en el segmento hipotecario se demora, como mínimo, seis meses en tomar efecto, espe-

ramos que las tasas hipotecarias se mantengan en niveles acotados buena parte del siguiente año, convergiendo en 2020 a 3,5% y hacia su nivel promedio histórico en un plazo mínimo de 24 meses.

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 y 2019. Esta evolución expansiva del acceso al crédito ha estado motivada, principalmente, por la mayor competencia entre entidades bancarias y por menor riesgo asociado a la cartera de clientes. Sin embargo, información aun no consolidada nos indica que las condiciones para aprobación de créditos hipotecarios se irán endureciendo en los próximos meses.

GRÁFICO 2.38
Aprobación de créditos hipotecarios

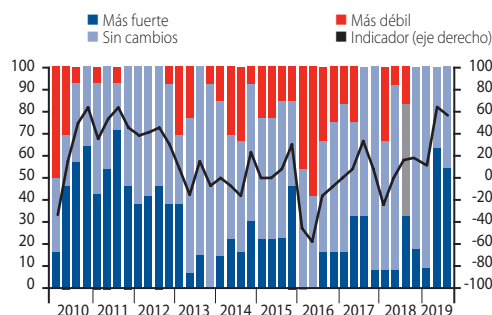
Porcentaje de respuestas (eje izquierdo)
Porcentaje neto de respuestas (eje derecho)



Fuente: Banco Central de Chile.

GRÁFICO 2.39
Demanda de créditos hipotecarios

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



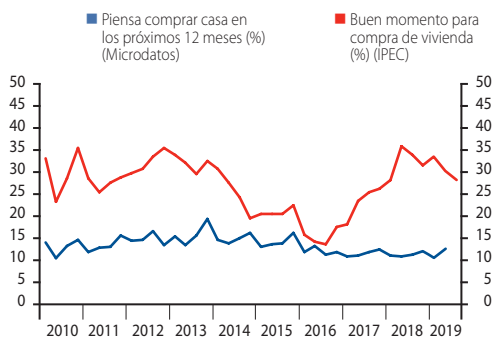
Fuente: Banco Central de Chile.

En cuanto a la demanda por créditos hipotecarios, se evidenció una sostenida recuperación desde el segundo semestre de 2016, lo cual era coherente con la normalización de los niveles de demanda inmobiliaria. No obstante, las actuales condiciones de ingreso y empleo de los clientes bancarios luego del estallido social estimamos que experimentarán un importante deterioro en el mediano plazo, por lo que esperamos que el indicador de demanda de créditos hipotecarios caiga de la zona neutral durante los próximos trimestres.

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 provocó que la opinión de los agentes privados de que era 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 progresivamente hasta situarse inferior a 30%. 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. Sin embargo, habrá que esperar a la medición de diciembre que sensibilizará los impactos de la crisis social en la intención de compra de vivienda. Como antecedente, el Índice de Percepción de la Economía IPEC en su resultado del mes de noviembre reportó una caída de 10 puntos en el grado de confianza, en comparación con septiembre previo al estallido social. Este resultado es una de las contracciones más significativas de la confianza de los consumidores respecto al comportamiento histórico de este indicador, y hace prever que este pesimismo se traspasará a otros bienes de consumo.

GRÁFICO 2.40
Intención de compra de vivienda



Fuente: Adimark y Centro de Microdatos.

Proyección de ventas inmobiliarias

La evolución de la demanda por vivienda durante 2018 antes del estallido social estuvo en línea con lo anticipado en Informes anteriores, 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 explicaron 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.

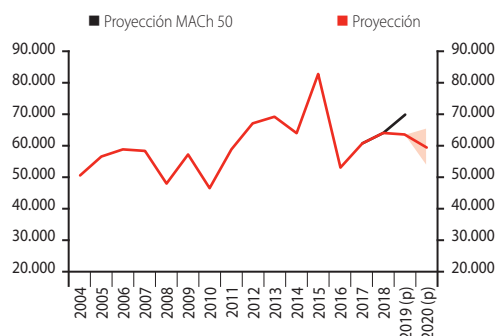
Sin embargo, el nuevo escenario de expectativas y de desempeño económico, posterior a la crisis vivida en el país durante octubre, imprimen un sesgo negativo en nuestras estimaciones. Por un lado, el alza de precios de la vivienda que ha afectado severamente las posibilidades de acceder a la compra de un inmueble, generando una crisis de accesibilidad a la vivienda como se profundiza en el recuadro 2.1 de esta sección. Por otro lado, una potencial salida de inversionistas del mercado producto de la mayor incertidumbre y el recrudescimiento de las exigencias y condiciones financieras, quienes han sido pieza fundamental en el reciente ciclo alcista de la demanda. Lo anterior es preocupante toda vez que a las condiciones financieras se suma incertidumbres normativas que podrían provocar un desequilibrio importante en las condiciones de los arrendamientos que puedan afectar su rentabilidad esperada. Por último, y aún más importante, las consecuencias que se deriven del reciente estallido social en el país en el empleo, el ingreso real de los hogares y los daños en infraestructuras básicas, y ha provocado una parálisis de la actividad comercial que aún no vislumbra estabilización real.

Dados estos antecedentes, estimamos que la venta de viviendas a nivel nacional experimentará una caída de -0,8% en comparación con 2018, alcanzando cerca de 63.500 unidades comercializadas en 2019. Esto supondría un nivel de demanda similar al promedio de la última década. Por otra parte, en Santiago estimamos que la demanda por vivienda exhibirá una contracción de 5,7% respecto de 2018, en nuestro escenario neutral, alcanzando cerca de 32 mil unidades comercializadas, nuevamente una cifra similar a la del periodo 2009-2018.

En ambos casos las proyecciones se ajustaron drásticamente a la baja frente a las entregadas en el Informe anterior, debido a la parálisis comercial que se deriva de la situación de contingencia que sufre el país desde la segunda quincena de octubre. Mientras que, para 2020, anticipamos contracción en los niveles de demanda por vivienda, toda vez que resulta imposible anticipar en qué momento se podría alcanzar una solución a la crisis social.

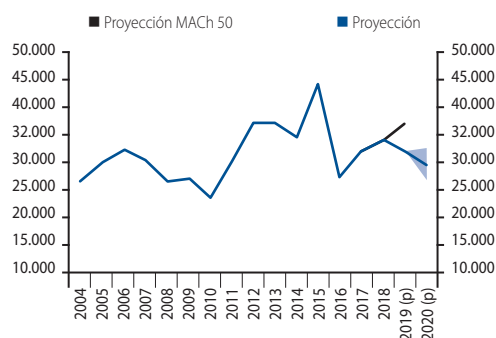
En efecto, estimamos que, de mantenerse las condiciones actuales, durante el próximo año la cifra de ventas a nivel país podría alcanzar niveles similares a los experimentados durante la crisis subprime, con una venta alrededor de 58 mil unidades, lo que implicaría un rezago entre 11% y 15% respecto del año en curso. De manera análoga, en este escenario, en Santiago la comercialización de viviendas alcanzaría las 26 mil unidades, representando un descenso entre 16% y 14% respecto de 2019.

GRÁFICO 2.41
Proyección de ventas (nacional)



Fuente: CChC.

GRÁFICO 2.42
Proyección de ventas (Santiago)



Fuente: CChC.

RECUADRO 2

Price Income Rate (PIR): El deterioro del acceso a la vivienda

La razón de Precio Ingreso (en inglés Price Income Rate) es una medida que aproxima el grado de asequibilidad a la vivienda que una ciudad experimenta, al comparar el promedio de precios de la distribución de precios de las viviendas con el promedio de ingreso de los hogares anualizado. Su simpleza tiene la ventaja de hacer fácilmente comparable los precios de vivienda de diferentes ciudades que pueden tener niveles de ingreso muy distinto. Sin embargo, este índice no dice nada sobre cómo ni cuantos hogares acceden a esta vivienda promedio, ni donde se encuentran localizadas estas viviendas. El PIR además solo se aplica a la venta de viviendas, y no a unidades de arriendo, las que en la literatura especializada son incorporadas mediante la razón renta/ingreso.

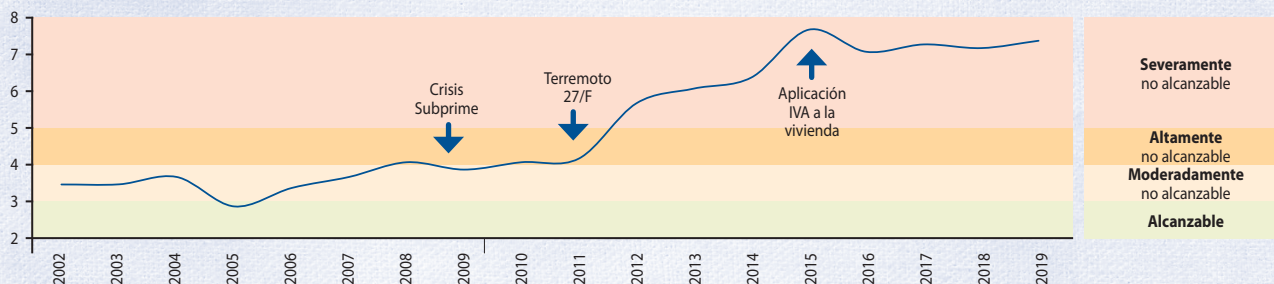
Es así que un PIR determinado se interpreta como el número de años que toma a la familia de salario promedio acceder a la vivienda promedio, si tuviera la posibilidad de destinar el 100% de su ingreso a este fin. Internacionalmente, se reconoce un acceso a la vivienda "socialmente aceptable" cuando la economía de una ciudad posee un mercado cuyos precios de equilibrio son tales que el gasto en vivienda

de los hogares no supera un cuarto de los ingresos de las familias. En razón de esto es que, - y considerando las tasas hipotecarias promedio de las últimas décadas-, existe consenso en la literatura que un PIR de hasta 3 implica créditos hipotecarios no más extensos que 20 años, entregando a su vez capacidad de ahorro para abordar el loan to value promedio, y por lo tanto, hasta este valor se estima que una ciudad determinada posee un acceso a la vivienda "alcanzable". Más allá de este valor, los créditos hipotecarios deben ser más extensos, o las familias no tienen capacidad de ahorro suficiente. Por esta razón, mercados con PIR entre 3 y 4 son catalogados como "moderadamente alcanzables", entre 4 y 5 como "inalcanzables" y mayores a 5 como "severamente inalcanzables".

Para estimar la evolución del PIR en el Gran Santiago, hemos tomado el ingreso autónomo de los hogares reportados en las encuestas CASEN, y hemos interpolado para los años donde no hay encuesta, con datos de remuneraciones reales y la Encuesta Financiera de Hogares del Banco Central. Para los precios promedio de vivienda, consideramos los precios promedio anuales reportados en la Encuesta Imo-

GRÁFICO 2.1
Evolución del PIR para Gran Santiago entre 2002-2019

En porcentaje

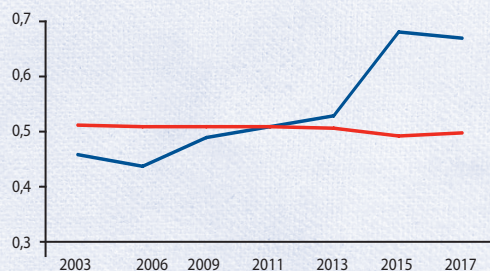


Fuente: CChC.

biliaria realizada por la Gerencia de Estudios de la CChC en el Gran Santiago, la que reporta la evolución de precios de venta de vivienda nueva, y cuyo resultado puede apreciarse en la Figura 1.

Es así que podemos observar que en la última década nuestro país ha experimentado un progresivo deterioro del acceso a la vivienda, pasando de una situación de acceso a la vivienda moderadamente alcanzable previo a la crisis subprime a una en la cual la vivienda promedio es severamente inalcanzable. Esto ha sido consecuencia de un crecimiento significativo de los precios de vivienda por sobre el crecimiento de los salarios, lo que ha desacoplado los precios de equilibrio del mercado de la vivienda del resto del crecimiento económico. En efecto, en la última década, los precios de vivienda han crecido en promedio 85,3%, mientras los salarios solo han crecido 38,3%. Lo anterior se ve reflejado en que al construir el Índice Gini para el acceso a la vivienda, al estimar el PIR de cada hogar para las encuestas CASEN, este muestra un alza significativa, mientras que la distribución del ingreso se mantiene prácticamente constante en el mismo período (Figura 2).

GRÁFICO 2
Gini de vivienda



Fuente: CChC.

Junto a lo anterior, desde la crisis subprime se han observado dos fenómenos importantes de resaltar: Primero, el gran Santiago ha experimentado en este período un importante proceso de densificación, lo que se traduce en que la razón de departamentos versus casas ha pasado de 1,5 el año 2009 a 3,8 en 2019, proceso que ha impulsado una presión alta sobre el suelo urbano densificable en buenas localizaciones de la ciudad respecto al transporte y los servicios. Y segundo, en este mismo período nuestra población ha experimentado procesos demográficos y socio-culturales que han acelerado el crecimiento del número de hogares (especialmente hogares unipersonales), por sobre el crecimiento demográfico, lo que ha impulsado aún más la ya creciente demanda por vivienda, en un contexto de oferta contenida. Mientras en nuestro país cada año se crean cerca de 150 mil nuevos hogares, solo producimos 100 mil viviendas anuales en promedio, entre viviendas de mercado y subsidiadas. Este gap entre la oferta y la demanda, sumado a un contexto financiero favorable que ha incentivado la participación de inversionistas en la adquisición de viviendas para arriendo (cuya participación ha pasado de 14% en 2009 a 42% en 2019, ha empujado por un lado los precios de venta, y por otro a contenido los precios de arriendo, los cuales han crecido en promedio 35% en el mismo período.

Lo observado en el mercado de vivienda en el Gran Santiago y en otras ciudades de nuestro país no es un fenómeno aislado, y en efecto, es compartida por otras grandes capitales en el mundo. En la edición número 15 del Annual Demographia International Housing Affordability Survey, que ranquea el acceso a la vivienda de 309 ciudades en 8 países del mundo desarrollado, hay numerosos ejemplos de ciudades que han experimentado crecimiento similares o superiores al observado para Chile en las últimas décadas. Si bien los autores destacan que hay muchas condiciones que pueden hacer que un mercado exhiba precios altos, la conclusión es clara: Ciudades que por diversos motivos ven contenida su oferta (por normativas de contención urbana, o geográfica, por ejemplo), experimentan aumentos de precios sobre el crecimiento del ingreso promedio de los hogares. En particular, ciudades con políticas de restricción al crecimiento urbano tienen mayor correlación a PIR más altos.

2.4 Vivienda subsidiada

A continuación, se analiza el avance de la ejecución de los programas de subsidios habitacionales tales como: el 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.

Respecto al Proyecto Presupuestario 2020, destaca un importante aumento en los recursos destinados a programas dirigidos a sectores vulnerables, mientras que por otro lado se aprecia una disminución de 18% aprox. para el Programa PPPF, contracción que no se ve compensada por la nueva línea programática del Mejoramiento de Viviendas y Barrios.

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 alcanzó al tercer trimestre 2019, 50% del total de subsidios a otorgar respecto a la meta inicial propuesta por el Ministerio, cifra sustentada principalmente por el avance en Programas de Protección al Patrimonio Familiar (PPPF), Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSVE o DS49) y el Programa de Integración Social y Territorial (DS19).

En el agregado, se observa una asignación total de 88.887 subsidios, 36% superior a la cifra alcanzada 12 meses atrás, lo que se traduce en una mejor gestión en el proceso subsidiario en comparación a lo observado a septiembre de 2018, donde el avance presentó un menor dinamismo, alcanzando 42% para igual fecha de cierre estadístico.

Del total otorgado al noveno mes del año, 56% tuvo como destino aquellas líneas programáticas que apuntan a la compra o arriendo de vivienda, destacando el Programa de Integración Social y Territorial (DS19), representando 19% del total otorgado, exhibiendo un avance de 67% respecto al monto total de subsidios presupuestados a comienzos de 2019. En cuanto a las líneas que buscan el mejoramiento cualitativo de la vivienda, destaca por su alta participación aquellos ligados al PPPF, con más de 38 mil subsidios otorgados, principalmente en la línea de atención a condominios sociales.

Por su parte, a nivel regional la Región Metropolitana concentró la mayor cantidad de subsidios otorgados a través del programa regular, donde 1 de cada 4 subsidios asignados por el MINVU tuvo como destino una familia de la RM. Lo anterior es seguido por las regiones de Biobío y Maule, con participaciones de 14% y 11%, respectivamente. Cabe destacar que, del total de subsidios asignados en la RM, la mayoría corresponden al

PPPF, con una participación de 63%, seguido del Programa Integrado de Subsidios para sectores medios (DS01), con 14%, del total regional. Por su parte, la séptima y octava región muestran una tendencia similar a la de la RM, primando aquellos subsidios que apuntan a recuperar y mejorar aspectos cualitativos y técnicos de las viviendas sobre la tenencia de la misma (principalmente a través del PPPF).

TABLA 2.5
Subsidios otorgados por el Programa Regular a septiembre de 2019 - Minvu

Programa	Ejecución al 30 de septiembre de 2019			% Avance r/ a meta inicial	% de avance r/meta inicial septiembre 2018
	Inicial	Vigente	Otorgados		
Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS 49)					
Colectivo	13.064	15.942	10.459	80%	51%
Individual	6.048	6.592	4.885	81%	55%
Total DS 49	19.112	22.534	15.344	80%	52%
Sistema Integrado de Subsidio Habitacional (DS 01)					
Título 0	6.315	6.254	3.426	54%	46%
Título I	6.297	6.882	3.067	49%	48%
Título II	6.428	5.510	2.382	37%	50%
Total DS 01	19.040	18.646	8.875	47%	48%
Programas de Integración Social					
DS19	25.000	40.000	16.848	67%	1%
Habitabilidad Rural (DS 10)					
Vivienda nueva	3.014	3.014	205	7%	4%
Mejoramiento	7.874	7.874	143	1,8%	0%
Total DS 10	10.888	10.888	348	3%	1%
Otros Programas de Vivienda					
Subsidios Leasing	1.700	1.700	1.687	99%	75%
Subsidios de arriendo	12.000	11.374	6.384	53%	54%
Total	13.700	13.074	8.071	59%	56%
Programa de Protección del Patrimonio Familiar (PPPF)					
PPPF(Regular)	40.232	29.679	17.773	44%	41%
PPPF(Condominios)	23.721	56.458	20.942	88%	37%
Total	63.953	86.137	38.715	61%	40%
Programa de Mejoramiento de vivienda y barrios (DS27)					
Equipamiento	580	280	0	0%	-
Vivienda	12.139	4.793	558	5%	-
Condominio	8.335	2.209	128	2%	-
Eficiencia energética	7.662	0	0	0%	-
Total DS27	28.716	7.282	686	2%	-
Total otorgado a septiembre de 2019	180.409	198.561	88.887	49%	42%

Fuente: CChC en base a DPH del MINVU.

TABLA 2.6
Subsidios otorgados por el Programa Regular por región, a septiembre de 2019. Programas dirigidos a la tenencia de viviendas

Región	FSEV (DS 49)		Habitab. Nueva vivienda	SIS (DS 01)			Leasing habitacional	Subsidio de Integración DS19	Subsidio de arriendo
	Colectivo	Individual		Título 0	Título I	Título II			
Arica y Parinacota	376	61	0	43	14	11	0	0	187
Tarapacá	728	36	0	86	14	42	0	0	419
Antofagasta	175	172	0	124	42	114	0	0	152
Atacama	0	206	0	61	34	11	7	0	106
Coquimbo	5	223	0	208	108	112	76	239	228
Valparaíso	864	636	49	314	380	149	66	388	855
O'Higgins	1	233	22	169	197	92	63	3.831	330
Maule	1.663	371	6	307	225	212	244	2.972	509
Ñuble	1.114	165	12	155	101	97	5	1.191	155
Biobío	1.448	482	0	364	393	269	63	3.557	822
La Araucanía	1.609	333	51	190	203	44	34	1.940	573
Los Ríos	81	160	7	52	74	41	3	381	195
Los Lagos	1.250	250	6	141	268	78	26	1.455	354
Aysén	1	32	52	21	25	8	0	0	114
Magallanes	141	23	0	39	32	21	0	600	77
Metropolitana	1.003	1.502	0	1.152	957	1.081	1.100	294	1.308
Total	10.459	4.885	205	3.426	3.067	2.382	1.687	16.848	6.384

Fuente: CChC en base a DPH del MINVU.

TABLA 2.7
Programas dirigidos al mejoramiento cualitativo de viviendas

Región	PPPF (DS 255)		Prog. Mejor. Viv., y Barrios (DS 27)			
	Regular	Condominios	Equipamiento	Vivienda	Condominios	Efc. Energ.
Arica y Parinacota	89	0	0	69	0	0
Tarapacá	117	0	0	247	128	0
Antofagasta	126	0	0	45	0	0
Atacama	45	0	0	0	0	0
Coquimbo	111	0	0	196	0	0
Valparaíso	603	5.048	0	0	0	0
O'Higgins	592	1.053	0	0	0	0
Maule	2.261	1.112	0	0	0	0
Ñuble	440	160	0	0	0	0
Biobío	4.489	916	0	0	0	0
La Araucanía	2.400	1.299	0	1	0	0
Los Ríos	685	0	0	0	0	0
Los Lagos	1.095	938	0	0	0	0
Aysén	754	0	0	0	0	0
Magallanes	91	136	0	0	0	0
Metropolitana	3.875	10.280	0	0	0	0
Total	17.773	20.942	0	558	128	0

Fuente: CChC en base a DPH del MINVU.

En cuanto a la ejecución presupuestaria, el gasto acumulado bajo el Programa Regular alcanza 34 millones de UF¹ a septiembre de 2019, es decir, 68% del presupuesto actual (1.339 millones de dólares²), concentrado principalmente en líneas programáticas dirigidas a sectores vulnerables (DS49) y mejoramiento cualitativo de viviendas (PPPF), las cuales conjuntamente reflejan 58% del gasto total. Si bien el DS49 y PPPF abarcan la mayor cantidad de recursos en el gasto acumulado al tercer trimestre 2019, el programa DS01 para sectores medios es la partida con mayor avance respecto al presupuesto inicial, alcanzando un gasto de 84%.

Es importante destacar que el avance a septiembre de 2019 del gasto presupuestario se encuentra bajo el promedio de ejecución de los últimos 9 años (74%). Si bien, se observa que la brecha no es significativa respecto a la tendencia media, el presente informe no considera el efecto que pueda haber producido la situación social actual. Estimando que el dinamismo de la ejecución del presupuesto disminuya de forma más notoria, acrecentando así la brecha entre la tendencia media de gasto presupuestario y el gasto efectivo actual.

Programa de Integración Social y Territorial DS 19 (llamado 2016, 2017, 2018 y llamado 2019)

Considerando los llamados 2016, 2017 y 2018 del Programa de Integración Social y Territorial (DS 19), se observa una oferta habitacional total de 84.594 viviendas (entre departamentos y casas), de las cuales, 64% ya se encuentran habitadas o reservadas por una familia (54.099 viviendas), quedando aun disponibles más de 30 mil viviendas que apuntan a brindar una solución habitacional a familias de sectores vulnerables y medios, los cuales cohabitan en un mismo proyecto.

Por su parte, recientemente fueron dados a conocer los resultados del llamado 2019 del mismo Programa, el cual contará con una oferta futura de 21.453 viviendas, 68% superior a la oferta del llamado 2018³ y cuya distribución se concentra principalmente en la zona centro del país

(50% de la oferta del llamado 2019 radica entre Valparaíso y O'Higgins).

Se observa que, la región con mayor incremento de oferta respecto a la oferta existente del llamado 2018 fue Tarapacá, región que alcanzó un incremento de 528%. Por otro lado, destaca Valparaíso como la región donde mayormente crece en unidades la oferta de viviendas integradas, observándose 4.115 soluciones habitacionales adicionales.

Respecto a algunos puntos a destacar del llamado 2019, destacan dos proyectos en la comuna de La Pintana, los cuales cuentan con una oferta de 415 viviendas y cuya Entidad Desarrolladora⁴ (ED) es el mismo municipio. Llama la atención la ubicación de ambos proyectos considerando el grueso de viviendas sociales que hoy existen en la Pintana, contradiciendo de alguna forma uno de los principales objetivos del Programa, como lo es, brindar soluciones habitacionales en barrios integrados socioeconómicamente. Ambos proyectos son los de mayor puntaje a nivel nacional dentro del llamado, obteniendo 495 puntos, cuando el promedio en la RM fue de 323 puntos.

Quizá una de las mayores observaciones que se puede realizar al llamado 2019, es que resulta cuestionable la competencia entre Entidades Desarrolladoras con ventajas competitivas muy distintas; específicamente se hace referencia a que en un mismo llamado, compitan ED que consideran dentro de sus costos de inversión el valor del terreno donde posteriormente se edificaría el proyecto habitacional, contra ED que poseen el terreno a costo 0; por tanto estas últimas corren con una ventaja sobre las primeras, dejando como precedente la desigualdad de condiciones en un concurso público.

DS19 Llamado año 2016

Actualmente 203 proyectos se encuentran vigentes de este primer llamado, con un total de 32.080 viviendas, de las cuales 8.939 (27% de integración) son destinadas a familias de menores ingresos y 23.162 son destinadas a familias de sectores medios.

1 Valor UF al tercer trimestre de 2019 según Banco Central de Chile.
2 Valor Tipo de Cambio al tercer trimestre de 2019 según Banco Central de Chile.
3 Considerando llamado original 2018.
4 Entidad encargada de gestionar el desarrollo del Proyecto.

TABLA 2.8
Estado de avance de proyectos DS 19

Llamado 2016 a octubre de 2019

Región	99%		100%		Total Proyectos	Total Viviendas
	N° Proy.	N° Viv.	N° Proy.	N° Viv.		
Tarapacá	1	200	0	0	1	200
Atacama	0	0	4	811	4	811
Coquimbo	0	0	17	2.603	17	2.603
Valparaíso	5	994	27	3.259	32	4.253
O'Higgins	2	238	22	3.155	24	3.393
Maule	2	132	15	1.981	17	2.113
Ñuble	1	112	8	1.157	9	1.269
Biobío	1	144	28	5.141	29	5.285
La Araucanía	2	430	16	2.650	18	3.080
Los Ríos	1	148	3	306	4	454
Los Lagos	0	0	15	2.381	15	2.381
Magallanes	0	0	3	392	3	392
Metropolitana	0	0	30	5.846	30	5.846
Total	15	2.398	188	29.682	203	32.080

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

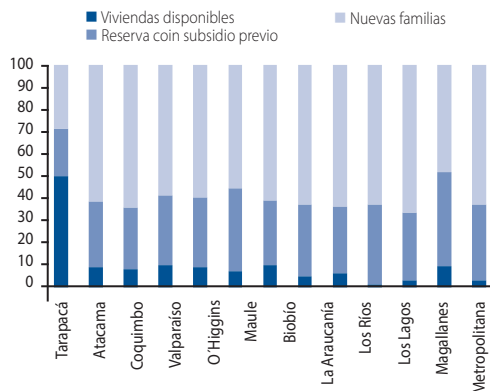
Respecto al avance de proyectos, se observa que, considerando la oferta total del llamado 2016, 88% ya cuenta con recepción total, es decir, poco más de 28 mil viviendas a octubre de 2019 se encuentran completamente listas para ser habitadas por una familia. Por su parte, 7 proyectos (1.379 viviendas), se encuentran con 100% de avance de sus obras tramitando la Recepción Total (equivalente al 4% de la oferta habitacional vigente en el llamado). Finalmente 15 proyectos, los cuales representan 8% del total ofertado (equivalente a 2.398 viviendas), se encuentran aun con ejecución de obras, mostrando un avance sobre el 85% del proceso total.

Al analizar el comportamiento de la demanda habitacional, durante el periodo enero-octubre, se observa que a nivel nacional se contabilizaron 29.896 familias incorporadas a los proyectos a través del sistema informático, correspondiendo al 93% de la oferta vigente. En cuanto a las viviendas para familias de menores ingresos, se han reservado 8.885, (30% de la oferta). Por su parte, las viviendas para familias de sectores medios se han reservado 21.011, equivalentes al 70% de la oferta disponible del llamado.

Como se ha explicado en versiones anteriores de este Informe, las reservas de familias pueden clasificarse en dos tipos; aquellas que cuentan con un subsidio previo y lo hacen efectivo en uno de estos proyectos de integración social y familias nuevas (sin subsidio previo otorgado) que

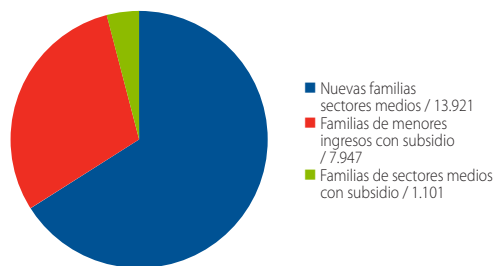
GRÁFICO 2.43
Reserva e inscripciones de familias al DS 19
Llamado 2016 a marzo de 2019

En porcentaje



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

GRÁFICO 2.44
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.

postulan a los proyectos a través de un subsidio “directo” (cumpliendo los requisitos exigidos por el Programa).

Considerando así el total de reservas, tanto las familias con subsidio previamente otorgado (34%) como aquellas “nuevas” (66%), se observa una clara predominancia del segundo grupo. En efecto las familias con subsidio previo alcanzaron a octubre 10.245 reservas, primando aquellos grupos provenientes del sector más vulnerable (87% del total de reservas con subsidio previo). En tanto, para el caso de familias “nuevas” se contabilizaron al cierre estadístico de este Informe 19.651, dando cuenta solo de inscripciones pertenecientes a sectores medios.

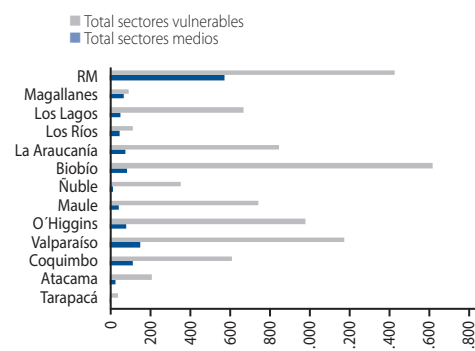
Finalmente, se observa que a octubre de 2019 existen 10.245 operaciones de pagos en el sistema, es decir, más de 10 mil familias han ejecutado efectivamente su subsidio, por lo que ya cuentan con su vivienda, concentradas principalmente en Región Metropolitana, Biobío y Valparaíso (49% del total de subsidios ejecutados). De estas, 87% corresponden a familias de sectores vulnerables, las cuales pertenecen primordialmente a la zona centro sur del país.

DS19 Llamado año 2017

Respecto al segundo llamado del Programa DS19, realizado durante el primer semestre de 2017, éste cuenta a la fecha con 168 proyectos

GRÁFICO 2.45

**Pago de subsidios proyectos 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.

TABLA 2.9

Estado de las obras sujetas al programa DS 19

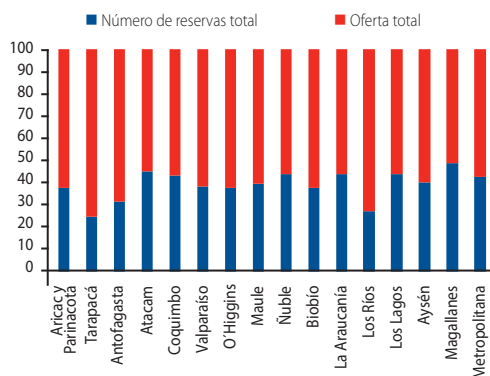
2do llamado 2017 a octubre de 2019

Región	En ejecución		A espera de recepción total		Con recepción total		Total de viviendas	
	Nº Proyectos	Nº Viviendas	Nº Proyectos	Nº Viviendas	Nº Proyectos	Nº Viviendas	Nº Proyectos	Nº Viviendas
Arica y Parinacota	2	544	0	0	0	0	2	544
Tarapacá	1	120	0	0	0	0	1	120
Antofagasta	2	397	0	0	0	0	2	397
Atacama	3	350	0	0	0	0	3	350
Coquimbo	2	312	0	0	3	275	5	587
Valparaíso	26	4.640	1	172	6	485	33	5.297
O'Higgins	12	2.194	0	0	3	395	15	2.589
Maule	14	2.589	3	539	5	776	22	3.904
Ñuble	4	876	1	150	3	249	8	1.275
Biobío	12	2.071	2	285	5	821	19	3.177
La Araucanía	6	1.070	0	0	6	1.105	12	2.175
Los Ríos	3	634	0	0	0	0	3	634
Los Lagos	9	1.609	2	431	4	463	15	2.503
Aysén	1	156	0	0	0	0	1	156
Magallanes	4	591	0	0	0	0	4	591
Metropolitana	20	3.927	1	206	2	246	23	4.379
Total	121	22.080	10	1.783	37	4.815	168	28.678

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

GRÁFICO 2.46
Reservas totales del Programa DS 19
2º llamado 2017 a octubre de 2019

En porcentaje



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

vigentes, con un total de 28.678 viviendas, de las cuales 8.072 son destinadas a familias de menores ingresos, y 20.606, son destinadas a familias de sectores medios.

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 37 de ellos ya cuentan con la recepción final (equivalente a 4.815 viviendas), representando el 17% de la oferta vigente. En tanto, 10 proyectos, con un total de 1.783 viviendas, cuenta con 100% de sus obras finalizadas, en tramitación de la recepción final (6% de la oferta). Finalmente, 121 proyectos, equivalentes a 22.080 viviendas, aún se encuentra en ejecución con distintos grados de avance, donde en efecto existen 94 proyectos con un avance de obras sobre el 60% los cuales representan una oferta de 16.903 viviendas.

Conforme avanzan las obras de este llamado, la oferta poco a poco ha ido despertado interés de las familias. En efecto, a la fecha existen 19.501 familias incorporadas a proyectos del DS19 (56% adicional a la demanda registrada en el Informe anterior), cifra que alcanza 68% de la oferta vigente. De estas viviendas, 7.695 son familias que contaban con un subsidio previamente otorgado, de las cuales 87% corresponden a beneficiarios de los programas FSEV, FSEV, damnificados y Título 0

TABLA 2.10
Detalle reservas de familias Programa DS 19
2do llamado 2017 a octubre de 2019

Región	Demanda con subsidio previamente otorgado										Familias sin subsidio previo
	Familias vulnerables					Familias sectores medios					
	FSV	FSEV	Damnif.	Título 0	Total	Damnif.	Título 0	Título I	Título II	Total	
Arica y Parinacota	0	0	0	112	112	0	1	15	18	34	182
Tarapacá	0	3	1	19	23	2	0	1	0	3	13
Antofagasta	0	7	0	78	85	0	0	7	5	12	84
Atacama	0	42	4	47	93	1	1	14	5	21	171
Coquimbo	0	53	0	75	128	0	10	10	7	27	297
Valparaíso	1	748	4	594	1.347	0	4	65	31	100	1.834
O'Higgins	1	278	0	374	653	0	1	22	19	42	883
Maule	6	349	18	531	904	0	2	31	91	124	1.553
Ñuble	0	141	1	195	337	0	0	5	10	15	647
Biobío	17	254	4	316	591	0	1	14	12	27	1.314
La Araucanía	0	176	0	378	554	1	0	24	9	34	1.094
Los Ríos	0	63	0	38	101	0	0	4	16	20	120
Los Lagos	0	224	1	363	588	0	4	7	12	23	1.343
Aysén	0	15	0	15	30	0	0	0	0	0	74
Magallanes	0	83	0	64	147	0	0	23	43	66	352
Metropolitana	0	648	0	374	1.022	0	73	252	107	432	1.845
Total	25	3.084	33	3.573	6.715	4	97	494	385	980	11.806

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

TABLA 2.11
Subsidios pagados programa DS 19

2do llamado 2017 a octubre de 2019

Región	Sectores vulnerables				Sectores medios			Total pagados
	DS174	DS49	DS01	Total	DS01	DS19	Total	
Coquimbo	-	10	14	24	19	1	20	44
Valparaíso	-	4	4	8	8	-	8	16
O'Higgins	-	1	15	16	16	4	20	36
Maule	1	50	108	159	159	30	189	348
Biobío	2	22	58	82	82	3	85	167
La Araucanía	-	70	184	254	254	11	265	519
Los Lagos	-	21	44	65	65	-	65	130
Total	3	178	427	608	603	49	652	1.260

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

del DS 01 (es decir provenientes de sectores vulnerables). Por su parte, 11.806 son familias postulantes sin subsidio, pero que cumplen las exigencias para ser beneficiarias de subsidio dentro del Programa (únicamente de sectores medios).

Dado la maduración de los proyectos correspondientes a este llamado, ya existen familias que se encuentran efectivamente habitando sus viviendas en los mismos; es así que a octubre de 2019 se contabilizan 1.445 operaciones de pagos en el sistema, concentrados principalmente en la novena y séptima región (69% del total de subsidios efectivamente ejecutados).

DS19 Llamado año 2018

En lo que respecta al llamado 2018 del Programa DS19, se tiene que a la fecha, éste cuenta con 140 proyectos equivalentes a 23.836 viviendas, oferta concentrada principalmente en las regiones de Valparaíso, Biobío y Metropolitana. Del total ofertado, 6.215 viviendas (26% de integración), son destinadas a familias de menores ingresos, y 17.607, son destinadas a familias de sectores medios.

A nivel nacional, de los 140 proyectos seleccionados, 126 de ellos ya han iniciado sus obras, equivalentes a 21.477 viviendas, es decir un 90% del programa 2018. De los 14 proyectos sin inicio su situación es la siguiente:

- 8 se encuentran con su plazo vencido, y sin información en el sistema. Algunos de ellos estarían con problema para el cumplimiento del inicio debido a demoras en las respectivas Direcciones de Obras en la entrega de los Permisos de Edificación. Los SERVIU de cada región, asumiendo que no es responsabilidad de las ED, y que son días extras acotados los que se requieren, están otorgando una prórroga regional para aumentar en algunos días el plazo de inicio.

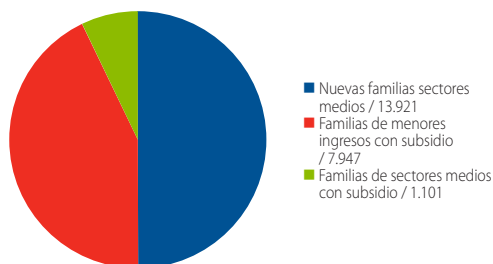
TABLA 2.12
Oferta vigente programa DS 19

2do llamado 2018 a octubre de 2019

Región	Reserva de familias	Oferta de viviendas
Arica y Parinacota	3	880
Tarapacá	1	262
Antofagasta	2	316
Atacama	2	302
Coquimbo	7	770
Valparaíso	23	3.187
O'Higgins	11	1.983
Maule	15	2.012
Ñuble	2	539
Biobío	19	3.746
La Araucanía	7	1.479
Los Ríos	2	160
Los Lagos	10	1.603
Magallanes	2	456
Metropolitana	34	6.141
Total	140	23.836

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

GRÁFICO 2.47
Reserva de viviendas programa DS 19
Llamado 2018 a marzo de 2019



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

- 2 corresponden a los proyectos de Osorno que no han logrado firmar convenio, por lo que no cuentan con un plazo para inicio de las obras.
- 4 cuyo plazo de inicio venció en octubre, sin embargo, no se encuentran registrados en sistema.

Respecto a la demanda por vivienda, a la fecha existen a nivel nacional 4.702 familias que se han incorporado a proyectos del DS19 llamado 2018, cifra que alcanza el 20% de la oferta vigente. De estas viviendas, 2.357 son familias con subsidio en mano que han reservado una vivienda; y 2.345 son familias postulantes sin subsidio, pero que cumplen las exigencias para ser beneficiarias de subsidio.

Sobre el primer grupo mencionado (demanda con subsidio previo otorgado) se observa que del total de familias que han aplicado su subsidio, 2.029 son beneficiadas de los programas, FSEV, damnificados y T1 tramo 1 del DS1 (básicamente sectores vulnerables). Por su parte, 328 familias beneficiadas provienen de sectores emergentes y medios, con subsidios correspondientes a programas como Título 1 tramo 1, Título 1 tramo 2 y Título 2 del DS01.

En la otra vereda de la demanda habitacional correspondiente al llamado 2018, la inscripción de familias sin

TABLA 2.13
Reserva de viviendas con subsidio previo programa DS 19
Llamado 2018 a marzo de 2019

Región	Reserva vulnerables					Reserva sectores medios					Total general
	FSV	FSEV	Damnif.	Título 1 tramo 1	Total	Damnif.	Título I tramo 1	Título I tramo 2	Título II	Total	
Arica y Parinacota	0	8	0	100	108	-	0	5	10	15	123
Tarapacá	0	12	0	78	90	7	1	4	0	12	102
Antofagasta	0	2	0	60	62	-	0	4	3	7	69
Atacama	0	6	0	10	16	-	0	-	0	-	16
Coquimbo	0	29	0	70	99	-	1	1	2	4	103
Valparaíso	0	78	2	148	228	-	0	14	5	19	247
O'Higgins	0	122	0	88	210	-	0	5	15	20	230
Maule	1	39	3	98	141	1	0	17	21	39	180
Ñuble	0	14	0	51	65	-	0	-	1	1	66
Biobío	5	118	0	151	274	-	0	16	7	23	297
La Araucanía	0	38	0	91	129	-	0	5	9	14	143
Los Ríos	0	7	0	29	36	-	0	2	3	5	41
Los Lagos	0	9	0	18	27	-	0	-	0	-	27
Magallanes	0	34	0	23	57	-	0	11	5	16	73
Metropolitana	1	275	0	211	487	-	10	92	51	153	640
Total	7	791	5	1.226	2.029	8	12	176	132	328	2.357

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

subsidio de sectores que postulan a estos proyectos y cumplen con los requisitos exigidos en el DS19, también se ha ido incrementando rápidamente, llegando a la fecha, como se mencionó anteriormente, a un total de 2.345 inscripciones.

Proyecto de Ley de Presupuesto 2020

La inversión real prevista para el próximo año en lo que respecta al MINVU será 2,6%⁵ mayor al presupuesto 2019, según se puede apreciar en el Proyecto de Ley Presupuestario 2020 (monto que representa un incremento 1,8 puntos porcentuales menor al observado el año anterior). De aprobarse, sería el más alto en los últimos 13 años. El avance presupuestario está explicado, principalmente, debido al aumento de 2,8% en los recursos destinados programas para sectores vulnerables DS49⁶, el cual aumentó su participación de 31% a 44% en el total del presupuesto 2020. Lo anterior evidencia un acento mayor al foco de la política habitacional en dar solución a este segmento de la población, con alrededor de 21 millones de UF (US\$870 mm)⁷. Por su parte, el Sistema Integrado de Subsidios (DS01), correspondió a la tercera línea programática con mayor peso relativo dentro del total presupuestado, y muestra una expansión en los recursos asignados, impulsando el alza observada en términos generales del erario MINVU. Lo anterior da claras señales por lograr reducir el déficit cuantitativo habitacional, puesto que, en términos generales, se observan crecimientos en casi todas las líneas de programas cuyo objetivo es brindar asistencia para el acceso a una vivienda.

Por otro lado, se aprecia una reducción en recursos destinados al mejoramiento cualitativo del stock habitacional existente. Lo anterior se observa en dos ámbitos; primero, la disminución del 18% en el presupuesto del Programa de Protección al Patrimonio Familiar (PPPF), cuya participación en el total de recursos ocupa el segundo lugar de líneas programáticas MINVU (15% del total). En segundo lugar y en línea con lo anterior, cabe mencionar que, si bien se incrementan considerablemente los recursos destinados al nuevo Programa Mejoramiento de Viviendas y Barrios (DS27), la participación de este no es de mayor significancia en el total (3%), lo que en ninguna instancia compensa la disminución observada al PPPF, dejando al debe la atención cualitativa de viviendas.

5 Suponiendo una tasa de inflación 3,4% según estimaciones de la Gerencia de Estudios, CCHC.

6 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.

7 Según Tipo de cambio en base a Encuesta de Expectativas Económicas del Banco Central. Valor de la Unidad de Fomento trimestral de 2019.

TABLA 2.14

Reserva viviendas s/subsidio previo programa DS 19

Llamado 2018 a marzo de 2019

Región	Reserva de familias nuevas
Arica y Parinacota	76
Tarapacá	23
Antofagasta	40
Atacama	3
Coquimbo	118
Valparaíso	84
O'Higgins	217
Maule	420
Ñuble	119
Biobío	350
La Araucanía	286
Los Ríos	12
Los Lagos	33
Magallanes	98
Metropolitana	466
Total	2.345

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

Por su parte, la distribución del gasto público habitacional esperado en 2020 consta de 82% de este destinado a la compra o arriendo de una vivienda, mientras el 18% restante estará dirigido al mejoramiento cualitativo del stock habitacional existente –particularmente, a través del PPPF– lo cual no parece estar en línea con el discurso público del MINVU, quien en reiteradas ocasiones ha expresado su constante preocupación por el mejoramiento cualitativo, tanto de viviendas como de aquellos barrios donde familias carecen de un entorno urbano que contribuya a su calidad de vida y lo que de alguna manera, aporta a una mayor equidad territorial desde la perspectiva de la calidad del entorno.

En cuanto al Programa Regular de Subsidios 2020, se observa un total de 44.128 nuevos subsidios destinados a sectores vulnerables, 3% menos a lo programado en 2019 para viviendas cuyo valor no supera las 950 UF. Por otro lado, el MINVU espera otorgar 45.097 subsidios a segmentos emergentes y medios durante 2020, igual cantidad que en 2019. En tanto, y como se mencionó con anterioridad, el Ministerio pretende financiar alrededor de 92 mil subsidios destinados a la reparación y mejoramiento de viviendas y su entorno, principalmente a través del nuevo Programa de Mejoramiento de Vivienda y Barrios (DS27).

Por otro lado, se constata que se destinarán MM\$ 20.840 al Programa de Reconstrucción (27F, Terremoto Norte Grande, Incendio Valparaíso, Aluvión Norte Grande, Terremoto Coquimbo e Incendios Forestales) y adicionalmente se consideran MM\$ 74.527 para Subsidios de Cartera Hipotecaria. Finalmente, se contemplan MM\$ 3.211 para viviendas de adulto mayor, de los cuales MM\$ 2.566 corresponden a 14 proyectos de arrastre y 14 nuevos proyectos de viviendas tuteladas y MM\$ 645 a arrastre del proyecto de construcción de establecimientos que acogerán a adultos mayores.

Con todo, el MINVU compromete de esta forma un total de 59,5 millones de UF por concepto de transferencias de

capital⁹ para la potencial entrega de 181.225 unidades de subsidio bajo el Programa Regular.

Un aspecto importante de destacar en temas de política habitacional son los campamentos situados en distintas regiones de nuestro país. Según el último Catastro Nacional de Campamentos¹⁰, entre 2011 y 2018 habría aumentado 72% el número de familias que vive en asentamientos irregulares, pasando de 27.378 (distribuidas en 657 campamentos) a 47.050 hogares (distribuidos en 802 campamentos a nivel nacional). Lo anterior es notoriamente acentuado en las regiones del norte del país, siendo el factor económico el principal propulsor que lleva a las familias a tomar esta decisión (31% de las familias en campamentos declara que les resultaba imposible pagar los altos valores de arriendo en una vivienda; 12% argumenta bajos ingresos como el motivo de su situación actual y 9% cesantía).

Para hacer frente a esta urgente problemática social, la cual crece año tras año, el Estado ha implementado en las últimas Leyes Presupuestarias una división a cargo del tema, cuyos recursos se enmarcan bajo el Programa de Asentamientos Precarios, el cual se encuentra bajo administración de las distintas municipalidades del país. En lo inmediato, para 2020 se aprecia un aumento de 7% en el presupuesto asignado al Programa en términos reales respecto de aquellos comprometidos en 2019; incremento impulsado dado los resultados del reciente catastro, siendo esta situación habitacional una prioridad del ente ministerial¹¹.

Respecto a las glosas incorporadas en el Proyecto de Ley Presupuestaria 2020, destaca la N°03 asociada al subtítulo 33, ítem 01¹², la cual plantea que el MINVU, a través de SERVIU, podrá otorgar subsidios de los programas habitacionales vigentes, a personas jurídicas de derecho público o privado sin fines de lucro que tengan por objeto construir viviendas o transformarlas en residencias multifamiliares o mejorarlas, las que serán destinadas en todos los casos al arrendamiento a familias que cumplan con los requisitos establecidos en el DS 52 (subsidio de arriendo).

8 Millones de pesos.

9 Monto total de SERVIU de cada región considerando subtítulo 31 y 33; al incluir los recursos destinados a Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, Aldeas y campamentos, Recuperación de barrios y Parque Metropolitano bajo los Subtítulo 31 Y 33, el presupuesto asciende a 70 millones de UF.

10 Catastro Nacional de campamentos 2018 - MINVU; Universidad Católica e INE.

11 La ley de Presupuesto 2020 destinará más de 18 mil millones de pesos bajo la línea programática de Asentamientos Precarios.

12 Para mayor detalle al respecto consultar: "Subsidio oculto en proyectos de integración social en terrenos de propiedad del Estado", febrero 2018, Gerencia de Estudios - CCHC A.G.

Por otro lado, la glosa N°06, bajo el mismo subtítulo, se establecen facultades a SERVIU, quien podrá transferir, a título gratuito, terrenos de su propiedad, a familias y/o comités de vivienda que postulen a los programas habitacionales destinados a la población más vulnerable del país, o bien para proyectos de integración social. En este último caso la transferencia podrá efectuarse a la entidad a cargo de la ejecución del proyecto de acuerdo a las condiciones que se determinen por resolución exenta del Ministro de Vivienda y Urbanismo, visada por la Dirección de Presupuestos.

Respecto a estas atribuciones que se le otorgan a SERVIU, se consideran que representan una intervención al mercado de vivienda subsidiada (Morales, Serey, Valdés 2018)¹³. En efecto, teóricamente, la literatura demuestra que una intervención en la cual el regulador traspasa el terreno a

un valor menor al de mercado, en este caso a título gratuito, a un desarrollador, produce una solución en la cual el resto de los desarrolladores no podrán competir, por lo que el estado, en función de producir nuevos proyectos deberá volver a repetir el esquema, obligándose a un crecimiento destinado a satisfacer el total de la demanda habitacional de carácter social, constituyéndose de facto en el único oferente. Por el contrario, poniendo los incentivos correctos, por ejemplo, mediante un sistema de subsidios bien asignados, puede inducir a un nuevo equilibrio competitivo que no solo optimiza la provisión por parte de los desarrolladores privados de la oferta, sino que además ésta optimiza su diferenciación espacial. En otras palabras, se estimula un mercado de oferta habitacional integrada que optimiza su localización, logrando los objetivos de calidad e integración social.

TABLA 2.13
Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Ley presupuesto 2019 y Proyecto de Ley Presupuestario 2020, por Serviu regional

Millones de pesos \$

Sub.	Ítem	Asig.	Servicio	Ley Presupuesto 2019 nominal	Ley Presupuesto 2019 más tasa inflación 3,4%	Proyecto de Ley Presupuestario 2020	Variación nominal	Variación real 2019/2020 (sup. inflación 3,4%)
31			Iniciativas de Inversión (Serviu)	320.822.530	331.730.496	361.076.368	13%	9%
	2		Proyectos	320.822.530	331.730.496	361.076.368	13%	9%
33			Transferencias de Capital (Serviu)	1.368.226.398	1.414.746.096	1.416.812.403	4%	0,1%
	1		Al Sector Privado	1.368.226.398	1.414.746.096	1.416.812.403	4%	0,1%
		025	Sistema Subsidio Habitacional	-	-	68.191	-	-
		023	Subsidios Fondo Solidario de Vivienda	-	-	2.616.403	-	-
		028	Subsidio de Protección del Patrimonio Familiar	251.304.389	259.848.738	213.027.285	-15%	-18%
		127	Subsidios Leasing	875.707	905.481	2.107.671	141%	133%
		132	Sistema Integrado de Subsidio	197.269.810	203.976.984	205.767.598	4%	0,9%
		133	Fondo Solidario de Elección de Vivienda	589.093.718	609.122.904	626.405.353	6%	2,8%
		135	Programa Mejoramiento de Viviendas y Barrios	11.452.363	11.841.743	43.173.677	277%	265%
		136	Programa Habitabilidad Rural	86.523.690	89.465.495	109.925.640	27%	22,9%
		137	Subsidio Extraordinario de Reactivación	58.059.122	60.033.132	11.565.384	-80%	-81%
		138	Programa de Integración Social y Territorial	173.647.599	179.551.617	202.155.201	16%	13%
Iniciativas de Inversión + Transferencias Capital, por Serviu				1.551.035	1.591.362	1.689.049	8,9%	6,1%
Iniciativas de Inversión + Transferencias Capital - Subsidios PPF				1.303.495	1.337.386	1.491.779	14,4%	11,5%
Iniciativas de Inversión + Transferencias Capital, Total*				1.737.418	1.782.590	1.883.464	8,4%	5,7%

(*) Incluye Serviu, Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, Aldeas y campamentos, Recuperación de barrios y Parque Metropolitano.
Fuente: Gerencia de Estudios - CChC.

Finalmente, el gasto presupuestado para 2020 parece nuevamente (al igual como ha sido la tendencia los últimos 10 años) enfocarse en la tenencia de viviendas nuevas, principalmente centrada en la población más vulnerable de la sociedad, postergando el mejoramiento cualitativo del stock habitacional existente, tanto del mismo inmueble que requiere mejoras (no reemplazo) como del entorno donde este se ubica. Esto se refleja a través del recorte presupuestario al Programa PPPF respecto de 2019 (-18%), principal línea programática para hacer frente al deterioro cualitativo habitacional; aun cuando se exhiban importantes incrementos presupuestarios tanto en el DS27 como el Programa de Recuperación de Barrios (este último bajo la tutela de la Subsecretaría del MINVU), ambos subsidios en forma conjunta solo representan un tercio de los recursos asignados al PPPF. En tanto, la totalidad de Programas que apuntan al acceso de una vivienda (en propiedad o arriendo), presenta incrementos respecto al presupuesto 2019, lo que en primera instancia pareciera ser una señal correcta del Ministerio, dado el incremento de familias allegadas los últimos años (35%

aumentaron las familias allegadas entre 2015 y 2017)¹⁴, no obstante, haciendo un breve análisis a la efectividad de la política habitacional, se observa un desacople entre la ayuda estatal (la cual da busa dar soluciones habitacionales a la población carente de esta) y el real acceso a una vivienda por parte de las familias.

Por otro lado, el MINVU aun no incorpora el concepto dentro de su política que “Integración Social” no solo significa llevar familias que hoy habitan en sectores periféricos de la ciudad a comunas o barrios mejor ubicados en la misma (considerando un mejor entorno con buen acceso a distintos equipamientos), sino que, mejorar aquellos barrios hoy altamente deteriorados, realizando una fuerte inversión pública en equipamiento (áreas verdes, equipamientos de salud, educación, seguridad, entre otros), disminuye en términos generales la segregación residencial que hoy impera en la mayoría de las ciudades chilenas, que en términos de transporte, reproduce las desigualdades urbanas, como se profundiza en el recuadro 2.

14 Fuente: Balance de Vivienda y Entorno Urbano 2019 - CChC.

RECUADRO 3

Acceso a la ciudad Costos de la movilidad urbana en la ciudad de Santiago

Es indiscutible que el crecimiento de las ciudades ha conllevado a una concentración espacial de actividades, referidas principalmente a tres: centros de trabajo, estudio y servicios, provocando que para muchos ciudadanos acceder diariamente a ellas tengan un alto costo.

Este alto costo de acceso no sólo se traduce en términos de tiempos de viaje, sino también en sus gastos, provocando impactos en la calidad de vida de quienes viven en sectores más alejados de las actividades de la ciudad, quienes ven disminuidas sus oportunidades de destinar tiempo y dinero a otras necesidades. Pero, ¿cuáles son estos costos, tanto en tiempos como gastos, para acceder a las actividades de trabajo, estudio y servicio al interior de la ciudad de Santiago^a?

Del total de viajes analizados^b, se estima que los hogares originan 19 millones de viajes por servicios en la semana, estando sobre las actividades de estudio y trabajo, que originan 8 y 15 millones respectivamente. Al mirar la distribución de viajes durante la semana, más de 1/3 de los viajes de servicios se realizan el fin de semana, a diferencia de estudio y trabajo que concentran la mayor parte de sus viajes en los días laborales –97% y 86% respectivamente–, radicando aquí la importancia de analizar los viajes que originan los hogares en una semana completa.

Respecto a la partición modal de estos viajes, casi la mitad de los realizados por estudios y servicios son en modo motorizado –referido a transporte público y privado–, pero con grandes diferencias en la actividad de trabajo, donde más del 80% de sus viajes originados son en modo motorizado.

Estas diferencias pueden verse reflejadas en términos de tiempos de viaje, cuyo promedio para servicios^c y estudios alcanzan los 23 y 30 minutos, respectivamente, mientras que trabajo presenta tiempos en torno a los 49 minutos, denotando la desigualdad territorial que existe para acceder desde los hogares a las actividades de la ciudad.

En términos de gastos, si se considera que estos viajes no son sólo de ida, sino que a lo menos tienen una vuelta, se estima que los hogares podrían estar gastando mensualmente cerca de \$46 mil solo para acceder a actividades relativas al estudio –considerando que esta actividad tiene tarifas diferenciadas–, \$85 mil pesos para servicios, y \$118 mil pesos para trabajo. Pero estas cifras se entienden mejor si son calculadas en base a la proporción que representan sobre el ingreso promedio de un hogar en la ciudad de Santiago^d, evidenciando que, los hogares sólo para acceder a servicios requieren a lo menos gastar el 7% de sus ingresos, cuyo porcentaje es un poco menor al 10% que requieren para acceder a trabajo, mientras que para la realización de viajes por concepto de estudio estarían gastando el 4% de sus ingresos.

Esto se vuelve aún más relevante si se considera además que un hogar no realiza sólo un tipo de viaje, sino que, según los datos analizados, dos de cada diez hogares originan viajes en las tres actividades, y cuatro de cada diez generan viajes en las dos actividades con mayor gasto –trabajo y servicios–, por lo que los hogares estarían gastando a lo menos \$155 mil pesos mensuales en la realización de éstas actividades, lo que es equivalente al 14% de sus ingresos.

a Se analiza como base de estudio la ciudad de Santiago, dada su complejidad policomunal.

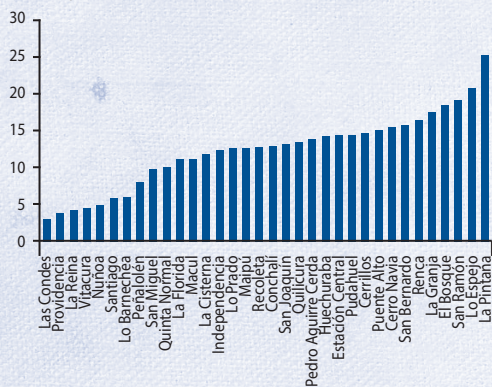
b 42 millones de viajes analizados de la última Encuesta Origen-Destino para la ciudad de Santiago (2010), según su propósito, ya sea por trabajo, estudio o servicios –salud, comer o tomar algo, de compras, trámites y/o recreación–. Se extraen los viajes originados desde el hogar –de manera de comprender la relación e impacto hogar/actividad–, para las 34 comunas del Gran Santiago, y que se desarrollan en una semana normal, la que se construye a partir de cinco días laborales más los días sábado y domingo.

c Si bien el promedio de los viajes realizados por servicios es menor que las otras actividades, este sigue siendo alto si consideramos que el estándar a nivel nacional que se busca asegurar en la accesibilidad de este tipo de actividades es de hasta 20 minutos a pie, en base a SIEDU 2019.

d 1,15 millones ingreso promedio mensual por hogar en la ciudad de Santiago, en base a Casen 2017.

GRÁFICO 1
Gasto por hogar en viaje de trabajo

% del ingreso promedio mensual por comuna



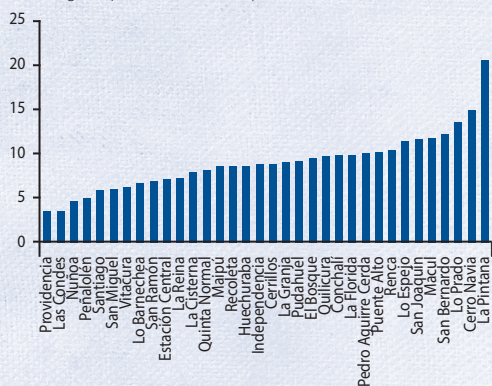
Fuente: CChC en base a EOD Santiago 2010 y Casen 2017.

Ahora, si se analiza este porcentaje de gasto por comunas, la conclusión es preocupante: por ejemplo, hogares de La Pintana gastan en promedio más del 20% de sus ingresos en transporte para acceder a sus trabajos o servicios, a diferencia de hogares de Las Condes que gastan menos del 5% de sus ingresos para acceder a las mismas actividades.

Si bien existe conciencia respecto de las problemáticas asociadas al acceso a la ciudad, su impacto ha sido dimensionado en términos de tiempos de viaje y su efecto sobre la calidad de vida de las personas, dejándose de lado una dimensión adicional y fundamental, como es el costo monetario de estos desplazamientos, que no sólo puede llegar a ser muy elevado, sino que es crecientemente significativo para los hogares en la medida en que tienen menores ingresos mensuales, viendo disminuidas sus oportunidades de destinar su dinero a otras necesidades como es, por ejemplo, la vivienda.

GRÁFICO 2
Gasto por hogar en viajes de servicio

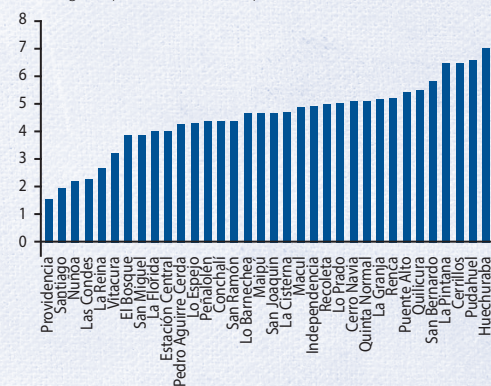
% del ingreso promedio mensual por comuna



Fuente: CChC en base a EOD Santiago 2010 y Casen 2017.

GRÁFICO 3
Gasto por hogar en viajes de estudios

% del ingreso promedio mensual por comuna



Fuente: CChC en base a EOD Santiago 2010 y Casen 2017.

3. Infraestructura

3.1 Infraestructura privada

Evolución reciente en Actividad de Infraestructura

Hacia el tercer trimestre del año 2019, los principales indicadores que miden la actividad para el sub sector de infraestructura muestran resultados dispares. Mientras algunos confirman la recuperación exhibida durante 2018, otros nos sugieren que habría una ralentización de la actividad durante los próximos meses. 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 septiembre el Índice Mensual de Actividad en Infraestructura (IMACINF) disminuyó un 2,1% respecto de igual mes de 2018, registrando un decrecimiento algo menor al decrecimiento anual registrado durante agosto de este año (-2,4%) y muy distante del ritmo de crecimiento anual de septiembre de 2018 (8,8%), mostrando un decrecimiento anual por tercer mes consecutivo. De esta forma, en su calidad de indicador adelantado a la actividad de la construcción, se espera una ralentización de la actividad en el subsector de infraestructura durante los próximos meses.

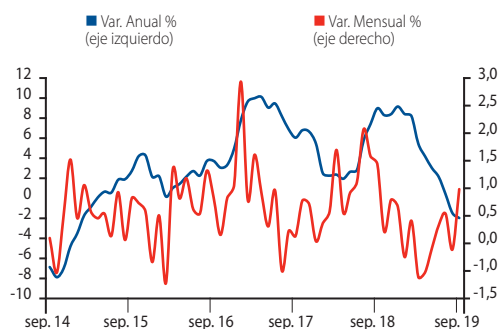
En el resultado del IMACINF se observa un aumento en los permisos de edificación no habitacional, –relacionados con obras del Comercio, Industria y Establecimientos Financieros, y Servicios–, de 19,9% en doce meses, cifra bastante mayor al aumento de 8,3% registrado el mes anterior. Por otro lado, se observa un aumento del consumo aparente de cemento de 2,3% en doce meses, revirtiendo el mal resultado de agosto (-1,7%).

Con respecto al empleo asalariado en construcción, se evidencia una importante expansión de los trabajadores asalariados de un 7,4%, lo que significó la creación de cerca de 34 mil trabajos dependientes en el sector.

Por otro lado, al considerar la demanda de bienes intensivos en capital, se observa que el índice asociado a la importación de maquinaria y equipo relacionada con la minería y la construcción presentó una disminución anual de 15,9%, repitiendo los desalentadores resultados del mes anterior (-16,1%), y completando cuatro meses consecutivos de decrecimientos anuales.

Se observa también la disminución de los montos de inversión aprobados por el Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) de un 36,4% en

GRÁFICO 3.1
Evolución reciente del IMACINF



Fuente: CChC.

TABLA 3.1
Resultados septiembre 2019

Indicador	Cambios en últimos 12 meses (%)		
	Sep 2018	Ago 2019	Sep 2019
Permisos edificación no habitacional	-27,0	8,3	19,9
Consumo aparente de cemento	1,8	-1,7	2,3
Importación de maquinaria y equipo relacionado con la construcción	26,6	-16,1	-15,9
Proyectos aprobados en SEA	-2,6	-35,4	-36,4
Empleo asalariado construcción	0,8	-0,3	7,4
Ingeniería de Consulta (Estudios)*	-0,7		0,4
IMACINF	8,8	-2,4	-2,1

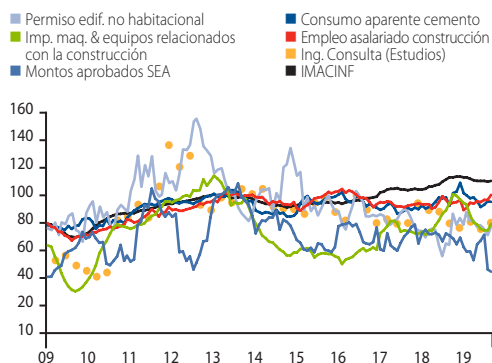
(*) Datos de Ingeniería de Consulta son de frecuencia trimestral y desestacionalizados. Cambio de septiembre 2019 es calculado a partir de proyección para el tercer trimestre de 2019 realizada en informe del segundo trimestre del mismo año.

Nota: En el caso de los indicadores Índice de permisos para la edificación no habitacional, Índice de consumo aparente de cemento e Índice de empleo asalariado de la construcción, los crecimientos están basados en promedios móviles de tres meses desestacionalizados. En el caso del indicador Índice de importación de maquinaria y equipo relacionado con la construcción, los crecimientos están basados en promedios móviles de seis meses desestacionalizados. En el caso del indicador Índice del monto de inversión aprobada por el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, los crecimientos están basados en promedios móviles de doce meses desestacionalizados.

Fuente: CChC.

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.

los últimos 12 meses, repitiendo los preocupantes resultados del mes anterior, en que se registró una disminución anual de 35,4%. Este resultado es producto, principalmente, de la ausencia –entre los montos aprobados– de grandes proyectos de inversión sobre los US\$250 millones durante el tercer trimestre del año.

Con respecto a las actividades de ingeniería en detalle catastradas por la AIC¹, las proyecciones para el tercer trimestre de este año², muestran un aumento en la actividad del 18,7% con respecto al tercer trimestre del año 2018, producto de la demanda por ingeniería asociada a obras nuevas, lo que implicaría positivos resultados en lo que respecta a la materialización de proyectos de inversión.

Sin embargo, las perspectivas de mejora pueden verse afectadas. Al analizar los sub indicadores asociados al índice, las proyecciones indican que, durante el tercer trimestre de este año, el indicador de actividades pre inversiones (Estudios) se habría expandido tan solo un 0,4% con respecto al mismo trimestre de 2018, resultado mucho más moderado que el de ingeniería en detalle. Debido a que éste es un indicador que opera como predictor de la inversión futura, no es posible afirmar con certeza la existencia de un escenario de recuperación robusto y libre de riesgos, confirmando la preocupación sustentada en los resultados exhibidos por los indicadores que conforman nuestro índice.

Sumado a lo anterior, cabe indicar que estos resultados provienen de ejercicios realizados con cifras hasta septiembre de 2019. Por lo anterior, no capturan el impacto en los proyectos e inversiones –y por lo tanto en el subsector de la infraestructura– del estallido social-político que se originó en el país a partir del 18 de octubre de 2019. En una primera estimación de la CBC, la inversión proyectada a cinco años caería en un 7% debido al conflicto social que ha atestiguado nuestro país.

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– exhibió durante el segundo trimestre de 2019 señales de mejoría en la actividad, esto respecto a la situación evidenciada durante el primer trimestre de 2019 (9,5%) y respecto al segundo trimestre de 2018 (2,5%). Sin embargo, hacia el tercer trimestre de 2019 se proyecta una contracción de la ac-

1 Asociación de Empresas Consultoras de Ingeniería de Chile A.G.
2 Proyecciones para el tercer trimestre fueron realizadas en el informe del segundo trimestre de 2019. A la fecha de confección de esta minuta, aún no estaba disponible el informe del tercer trimestre de 2019 de la AIC.

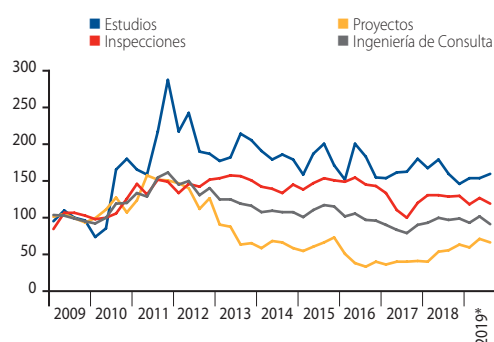
tividad, esto respecto a la situación evidenciada durante el segundo trimestre de 2019 (-11%) y respecto al tercer trimestre de 2018 (-6%). Además, se espera una contracción para los siguientes trimestres hasta mediados de 2020. De esta forma, en su calidad de indicador adelantado a la actividad de la construcción, se espera que durante el final de 2019 y la primera mitad de 2020 se produzca una ralentización en el sector³.

En lo que respecta a las actividades de ingeniería en detalle, durante el segundo trimestre del año, éstas mostraron un importante aumento respecto al primer trimestre del año (21%) y al segundo trimestre de 2018 (32%), producto de la demanda por ingeniería asociada a obras nuevas, lo que implicó positivos resultados en lo que respecta a la materialización de proyectos de inversión. Así también, para el tercer trimestre del año se proyecta un aumento de la actividad con respecto al mismo periodo del año anterior (19%). Sin embargo, este escenario no está exento de riesgos, y las perspectivas de mejora pueden verse afectadas, ya que, en el margen se espera una contracción de estas actividades con respecto al trimestre anterior (-8%).

Además, al analizar otro sub indicador asociado al índice, se observa que, durante el segundo trimestre del año, las actividades de pre inversiones (Estudios) mostraron un leve aumento respecto al primer trimestre del año (0,3%), pero una contracción respecto al segundo trimestre de 2018 (-14,1%). Debido a que éste es un indicador que opera como predictor de la inversión futura, no es posible confirmar la existencia de un escenario de recuperación robusto y libre de riesgos. Así también, para el tercer trimestre del año se proyecta una leve contracción de la actividad con respecto al mismo periodo del año anterior (-0,4%). Sin bien en el margen se espera un aumento de ésta con respecto al trimestre anterior (3,6%), y al segundo trimestre del año se esperaban importantes aumentos de estas actividades durante los próximos trimestres, estas proyecciones no tenían incorporado el estallido de la crisis social que actualmente atraviesa el país, por lo que se espera un importante ajuste a la baja de estas proyecciones.

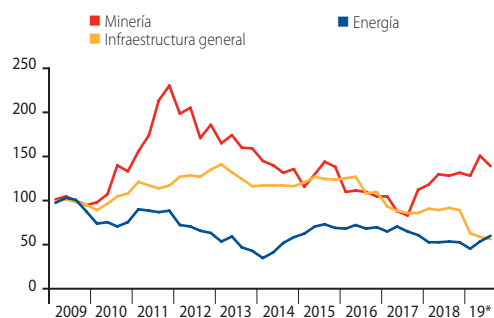
Finalmente, al analizar los principales sectores económicos demandantes de actividades de ingeniería, se proyecta un importante repunte del sector energético (11,3% con respecto al segundo trimestre del año y al tercer trimestre del 2018). En el caso del sector minero, luego de siete trimestres muy positivos, en el margen, para el tercer trimestre se proyecta una disminución de la actividad de 7,7% con respecto al segundo trimestre del año. Por otro lado, el indicador asociado al sector

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



(*) Dato proyectado.
Fuente: CChC con información de la Asociación de Empresas Consultoras de Ingeniería AIC.

3 Cabe indicar que estos resultados provienen de ejercicios realizados con datos catastrados hasta septiembre de 2019. Por lo anterior, no capturan el impacto en los proyectos e inversiones del estallido social-político que se originó en el país a partir del 18 de octubre de 2019.

infraestructura general⁴, el cual impacta significativamente en el indicador a nivel agregado, proyecta resultados preocupantes. Para el tercer trimestre del año, se espera una disminución de 4,7% con respecto al segundo trimestre y de un 39,4% con respecto al tercer trimestre de 2018.

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 tercer trimestre del año, estos continúan en niveles bajos, en particular respecto del promedio histórico desde 2009. En el margen, se observa un 14% menos de proyectos ingresados que durante el segundo trimestre de 2019. Sin embargo, se observa un 5% más de proyectos ingresados que durante el tercer trimestre del año anterior.

Por otro lado, el monto de inversión ingresada ha exhibido resultados al alza durante seis trimestres consecutivos, superando durante el tercer trimestre el promedio histórico trimestral desde 2009 luego de ocho trimestres de resultados bajo este promedio. De hecho, los montos ingresados durante el tercer trimestre de 2019 son 117% mayores que los montos ingresados durante el segundo trimestre de 2019 y un 184% mayores que los ingresados durante el tercer trimestre del año anterior, lo cual podría considerarse como una señal de recuperación luego de los resultados de 2017 y 2018. Sin embargo, este positivo resultado no es producto de un aumento importante de la cartera de proyectos, sino que está impulsado principalmente por el ingreso de dos megas proyectos energéticos y uno minero.

En lo que respecta a las aprobaciones y la evolución en el tiempo del número de iniciativas, estas se han mantenido bajo el promedio histórico trimestral desde 2009, en particular desde el cuarto trimestre de 2014. En cuanto a los montos aprobados durante el trimestre, estos alcanzaron solo el 39% del promedio histórico desde 2009 y en el

margen, disminuyeron un 62% con respecto a los montos aprobados durante el segundo trimestre de 2019. Llama la atención la ausencia de aprobaciones de grandes proyectos de montos superiores a US\$ 250 millones.

En cuanto al stock de iniciativas en calificación, 544 proyectos aún se encontraban en estado de calificación hasta septiembre del presente año, cinco menos que lo evidenciado en el trimestre anterior. El monto de inversión que aún permanece en estado de calificación es de US\$ 39.406 millones, mostrando un importante aumento respecto al trimestre anterior (48%) y respecto al tercer trimestre de 2018 (53%).

Hacia el tercer trimestre del año y en lo que va de éste, 486 proyectos de inversión ingresaron al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, de los cuales 362 fueron aceptados a trámite para su evaluación, mientras que los 124 restantes fueron desistidos, abandonados, terminados anticipadamente o no admitidos a tramitación. En términos de montos, la inversión ingresada totalizó US\$ 30.565 millones, de los cuales US\$ 27.823 millones fueron aceptados a trámite (aproximadamente el 91% del total ingresado durante el período).

Por sector económico, el sector energético reportó el mayor monto asociado a ingreso al sistema y aceptado a tra-

TABLA 3.2
Inversión aceptada a tramitación en el sistema de evaluación de impacto ambiental

Enero - septiembre 2019

Sector	Inversión aceptada (MM US\$)	Iniciativas aceptadas
Agropecuario	115	9
Energía	11.668	109
Equipamiento	11	1
Forestal	18	5
Infraestructura de Transporte	2.748	2
Infraestructura Hidráulica	222	9
Infraestructura Portuaria	100	3
Inmobiliarios	4.114	82
Instalaciones fabriles varias	97	6
Minería	7.809	48
Otros	255	25
Pesca y Acuicultura	168	31
Saneamiento Ambiental	497	32
Total	27.823	362

Fuente: CChC a partir de información del SEA.

mitación: US\$ 12.055 millones y US\$ 11.668 millones, respectivamente. Destaca también el sector minero, siendo el segundo en mayor participación en términos de ingresos (US\$ 8.160 millones) y de aceptaciones a trámite (US\$ 7.809 millones). En tercer lugar, aparece el sector inmobiliario, con un monto asociado a ingreso al sistema de US\$ 5.301 millones y uno asociado a aceptaciones a trámite de US\$ 4.114 millones. En cuarto lugar, aparece infraestructura de transporte, con un monto asociado a ingreso al sistema y aceptado a tramitación de US\$ 2.748 millones.

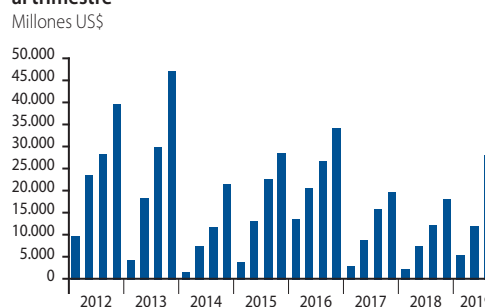
La evolución en el tiempo de la inversión ingresada al sistema da cuenta que, durante el período bajo análisis, esta se situó levemente sobre el promedio histórico acumulado al tercer trimestre desde el año 2009 (US\$ 29.786 millones), alcanzando los US\$ 30.565 millones. Por su parte, la inversión aceptada a trámite también se situó sobre el promedio histórico acumulado al tercer trimestre desde el año 2009 (US\$ 20.076 millones), alcanzando los US\$ 27.823 millones y revertiendo los bajos resultados acumulados al tercer trimestre de 2017 y 2018 (US\$ 15.645 millones y US\$ 12.057 millones, respectivamente).

En lo que respecta a las aprobaciones, hacia el tercer trimestre del año, 320 iniciativas fueron aprobadas. En términos de montos, la inversión aprobada totalizó US\$ 12.739 millones. La evolución en el tiempo de la inversión aprobada da cuenta que, durante el período bajo análisis, esta se situó muy por debajo del promedio histórico acumulado al tercer trimestre desde el año 2009 (US\$ 19.666 millones), y en el margen, este monto es un 40% menor que el de igual periodo de 2018 (US\$ 21.284 millones).

Por sector económico, el sector inmobiliario reportó el mayor monto aprobado, alcanzando los US\$ 5.312 millones y un 42% de participación. Destaca también el sector energético, siendo el segundo en mayor participación en términos de aprobaciones (US\$ 3.638 millones). En tercer lugar, aparece el sector minero, con un monto aprobado de US\$ 1.252 millones. En cuarto lugar, aparece infraestructura de transporte, con un monto aprobado de US\$ 1.100 millones.

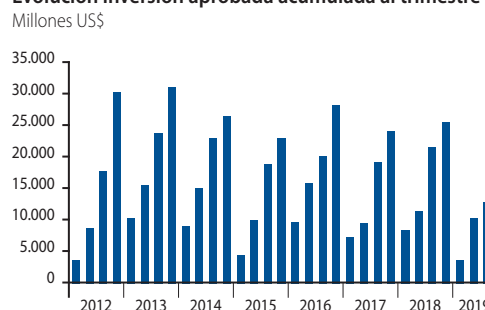
A nivel territorial, se observa el predominio de las regiones Metropolitana y de Antofagasta en los montos aceptados a tramitación (US\$ 6.602 millones y US\$ 6.300 millones, respectivamente). Le sigue la región de Tarapacá, con US\$ 4.470 millones. Destacan también los montos de inversión aceptados a trámite asociados a proyectos interregionales,

GRÁFICO 3.5
Evolución inversión aceptada a tramitación acumulada al trimestre



Fuente: CChC a partir de información del SEA.

GRÁFICO 3.6
Evolución inversión aprobada 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 - septiembre 2019

Sector	Inversión aprobada (MM US\$)	Iniciativas aprobadas
Agropecuario	121	9
Energía	3.638	79
Equipamiento	10	1
Forestal	31	4
Infraestructura de Transporte	1.100	1
Infraestructura Hidráulica	146	18
Infraestructura Portuaria	333	7
Inmobiliarios	5.312	84
Instalaciones fabriles varias	103	9
Minería	1.252	37
Otros	299	20
Pesca y Acuicultura	264	15
Saneamiento Ambiental	131	36
Total	12.739	320

Fuente: CChC a partir de información del SEA.

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

Enero - septiembre 2019

Región	Inversión aceptada (Millones US\$)	Iniciativas aceptadas	Inversión aprobada (Millones US\$)	Iniciativas aprobadas
Tarapacá	4.470	8	90	8
Antofagasta	6.300	31	2.231	30
Atacama	739	14	1.150	16
Coquimbo	405	15	150	8
Valparaíso	383	22	2.385	17
O'Higgins	269	21	452	22
Maule	337	28	384	37
Biobío	773	31	1.236	38
Araucanía	203	13	441	20
Los Lagos	216	29	310	8
Aysén	91	6	7	2
Magallanes	119	19	267	21
Metropolitana	6.602	92	3.484	78
Los Ríos	23	8	97	6
Arica y Parinacota	3	1	3	1
Ñuble	349	18	51	8
Interregional	6.543	6		
Total	27.823	362	12.739	320

Fuente: CChC a partir de información del SEA.

TABLA 3.5
Tiempo de aprobación promedio por sector

Enero - septiembre 2019

Sector	2016	2017	2018	2019	Promedio histórico 2009-19
Agropecuario	12,6	20,5	19,3	13,2	14,5
Energía	13,9	16,8	17,5	14,8	12,6
Forestal	9,8		20,5	17,1	12,2
Inf. Transporte	11,9	20,7	13,7	56,3	18,8
Inf. Hidráulica	14,2	14,3	17,3	16,2	14
Inf. Portuaria	26,7	28,9	31	23,4	21,6
Instalaciones fabriles varias	18	17,5	10,9	13,2	14
Minería	13,5	13,1	14,8	11,8	11
Otros	12,4	12,1	14,2	15	11,5
Pesca y Acuic.	13,8	15,6	14,7	19,5	13,2
Equipamiento		8,5	40	17,8	14,7
Saneamiento Ambiental	16,1	16,9	15,3	16,9	13,3
Hab./Comercial	12,4	14,1	12,2	12,5	11,9
Total	13,8	15,5	15,2	14,7	12,4

Fuente: CChC a partir de información del SEA.

con US\$ 6.543 millones. Respecto a las iniciativas aprobadas, sobresale la región Metropolitana con US\$ 3.484 millones y un 27% de participación. Le sigue la región de Valparaíso con US\$ 2.385 millones, y las regiones de Antofagasta, Biobío y Atacama, con US\$ 2.231 millones, US\$ 1.236 millones y US\$ 1.150 millones, respectivamente.

Finalmente, el tiempo de aprobación durante el período de análisis, de 14,7 meses, es superior al promedio histórico del mismo valor desde los acumulados al tercer trimestre desde 2009 (12,4 meses), sin embargo, se ubicó a la baja respecto al mismo período de tiempo correspondiente al año anterior (15,2 meses). No obstante, durante los últimos tres años, se exhiben los tiempos de aprobación más altos desde la entrada en vigencia del sistema.

En esta línea, para el resto de 2019 y para 2020, se espera una ralentización de los procesos llevados a cabo por el SEA, ya que, debido a los decretos que declararon emergencia en algunas zonas del país, durante la cuarta semana de octubre el Servicio dispuso la suspensión de los plazos asociados a la totalidad de los procedimientos de evaluación de impacto ambiental, de revisión de resoluciones de calificación ambiental, y todo otro procedimiento administrativo que se encontrara en tramitación ante la Dirección Ejecutiva, Dirección Regional Metropolitana, Tarapacá, Antofagasta, Atacama, Coquimbo, Valparaíso, Libertador Bernardo O'Higgins, Maule, Ñuble, Biobío, La Araucanía, Los Ríos, Los Lagos y Magallanes⁵.

Inversión Esperada y Calendarizada⁶

Conforme a lo publicado en el catastro de proyectos de la Corporación de Bienes de Capital (CBC) correspondiente al tercer trimestre de 2019, la inversión esperada para el quinquenio 2019-2023 ascenderá a US\$ 45.605 millones, que se ajusta al alza en 44% respecto de lo esperado en el anterior Informe. De esta manera, se observa un quinquenio próximo en materia de inversión relativamente auspicioso en relación a lo esperado hacia el primer trimestre del año en curso, aunque esto se debe monitorear muy cerca en

5 Para más información, consultar la Resolución Exenta N°1036, del 21 de octubre, y la Resolución Exenta N°1037, del 22 de octubre de 2019.

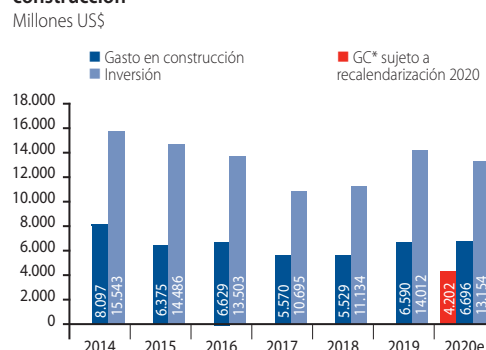
6 La inversión esperada sujeta a análisis es aquella que cuenta con un calendario de inicio y término de obra.

los siguientes meses, especialmente dado el contexto de estallido social por el cual atraviesa el país. Lo anterior, en cuanto a que el actual panorama de incertidumbre e inestabilidad política y social afectaría casi de manera certera los cronogramas de inversión vigentes.

En línea con el punto anterior, para el 2020, la inversión prevista se sitúa en US\$ 13.154 millones, de los cuales US\$ 6.696 millones corresponden a gasto en construcción, del cual, según estimaciones preliminares, 63% podría estar sujeto a recalendarizaciones y/o desfases en proyectos actualmente en ejecución⁷. Teniendo en cuenta este escenario –y dado que los datos al cierre del corte estadístico no consideran los eventos acontecidos desde el 18 de octubre en adelante– es que el crecimiento esperado de casi 2% anual en el gasto en construcción para 2020 debe interpretarse con cautela y seguir muy de cerca, especialmente de cara al próximo número a publicarse del presente *Informe* hacia el primer semestre del año próximo.

Sin embargo, como se verá detalladamente en la próxima sección del capítulo, a nivel sectorial los riesgos varían acorde con los determinantes y tipología de proyectos asociados a estos. De esta manera, el principal impulsor del gasto en construcción para 2020 continuará siendo la minería –en particular la de carácter privado– acumulando el 50% del gasto total proyectado, situación que se replica en el horizonte temporal de inversión quinquenal (54%). Por otro lado, el gasto en construcción para el presente año y 2020 en el sector continúa experimentando sucesivas alzas desde el año anterior, avanzando 7% y 17% respecto de lo publicado en el *Informe* anterior. Considerando la inversión a nivel agregado, el gasto en construcción para 2020 aumentó 15%, superando así los niveles reportados para 2019 a la fecha.

GRÁFICO 3.7
Distribución anual de la inversión y gasto en construcción

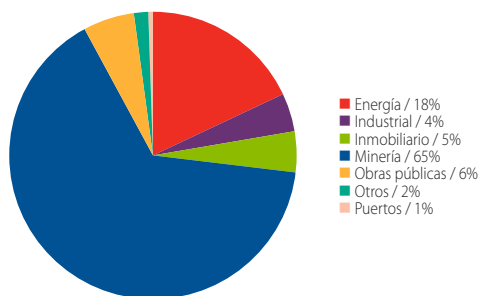


Fuente: CChC en base a catastros de la CBC.

7 Se consideran como iniciativas sujetas a recalendarización aquellas que, de acuerdo con el informe “Análisis Preliminar del Impacto del Estallido Social en el Panorama Quinquenal de Inversiones 2019-2023” de la Corporación de Bienes de Capital (CBC), podrían presentar un retraso potencial (desplazamiento de cronogramas de construcción) de 1 año, es decir, aquellas con fecha de término posterior a octubre de 2020, y que además, de acuerdo con sus fechas de inicio y término, tienen un avance al 30 de septiembre de 2019 menor al 30%. La primera condición dice relación con que es posible que los proyectos con fecha de término posterior a octubre 2020, estén sujetos a recalendarización debido a posibles interferencias de la evolución política y económica del nuevo proceso constituyente. La segunda condición dice relación con que se asume que los proyectos con un avance en construcción superior al 30%, se consideran en fase de ejecución por lo que una paralización o recalendarización se hace muy costosa, debido a los costos de ajuste de capital. Este análisis preliminar de la CBC no considera la detención indefinida ni suspensión de proyectos, por lo que sólo constituye una evaluación preliminar del efecto de desplazamiento de cronogramas de la actual cartera, bajo el supuesto que iniciativas próximas a terminar, tienen menor potencial para desfasarse y aquellas no iniciadas o, con bajo nivel de avance, tienen mayor probabilidad de ver afectados sus cronogramas de construcción. Además, no considera la situación de iniciativas fuera del catastro vigente.

GRÁFICO 3.8
Proyectos ingresados III trimestre 2019

Inversión total: US\$ 18.943 millones



Fuente: CChC en base a catastros 2019 CBC.

TABLA 3.6
Proyectos eliminados

Sector	III Trimestre 2019	
	Inversión total (Millones US\$)	Nº de proyectos
Energía	860	5
Forestal	-	-
Industrial	239	10
Inmobiliario no habitacional	-	-
Minería	7	1
Infraestructura prod. pública (*)	-	-
Puertos	11	1
Otros	-	-
Total	1.117	17

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

Fuente: CChC en base a catastros 2019 de la CBC.

TABLA 3.7
Proyectos terminados

Sector	III Trimestre 2019	
	Inversión total (Millones US\$)	Nº de proyectos
Energía	1.257	34
Industrial	452	10
Inmobiliario no habitacional	235	6
Minería	5.622	10
Infraestructura prod. pública (*)	22	2
Otros	-	-
Puertos	15	1
Total	7.603	62

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

Fuente: CChC en base a catastros 2019 de la CBC.

El otro sector importante en términos de inversión para 2020 es el energético, el cual también ha experimentado alzas respecto a lo evidenciado en el *Informe* anterior, aunque más moderadas respecto a lo evidenciado en minería (12%). De esta manera, se consolida como el segundo sector en importancia para la actividad a desarrollarse durante el próximo año, con 21% del total. Finalmente, cabe destacar que, del gasto considerado a ser sujeto a recalendarizaciones, casi 67% corresponde a estos dos sectores mencionados, y dado que tienden a ser proyectos condicionados por otro tipo de drivers de mercado, es que consideramos que no debiesen verse afectados de manera significativa por la situación de estallido social que atraviesa actualmente el país.

En línea con el punto anterior, el sector minero y energético fueron los que mayor dinámica exhibieron en cuanto a los proyectos ingresados al catastro en lo que va de 2019, acumulando 83% del total de proyectos nuevos esperados a ejecutarse en los próximos años. En términos agregados, hacia septiembre de 2019 se reportó un ingreso de US\$ 19.000 millones, 13% inferior respecto a lo observado hacia el mismo período del año anterior, pero de igual manera por sobre el promedio histórico desde 2013.

De esta manera, durante los primeros tres trimestres de 2019, se exhibe una entrada neta de proyectos de US\$ 191 millones, en particular producto del alto nivel de proyectos ingresados durante el período, como se mencionó anteriormente). Por otro lado, la eliminación de proyectos del catastro – clara señal de debilidad de actividad futura para el sector – se mantiene en niveles acotados, ubicándose por debajo del promedio histórico desde 2012. Sin embargo, se remarca el riesgo para el sector de infraestructura hacia 2020, considerando el impacto del actual escenario sobre la inversión programada en el quinquenio.

Para los cinco próximos años (2019-2023) la inversión esperada es de US\$ 45.605 millones, con un 75% correspondiente a los sectores de minería y energía, porcentaje similar en el caso del gasto en construcción previsto para dicho período (73%). Como se mencionó anteriormente, destacan los montos asociados a gasto en construcción programados para 2020, aumentando 15% respecto a lo constatado en el *Informe* anterior. Sin embargo, sujeto a ajustes a la baja en la medida que se vaya materializando el escenario de recalendarización de proyectos con cronogramas ya definidos al cierre estadístico del presente documento.

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	166	9.660	3.781	1.272	1.404
Forestal	1	1.960	768	172	523
Industrial	58	2.005	1.207	384	363
Inmobiliario	37	1.699	1.474	465	451
Minería	78	24.405	15.057	3.691	3.311
Infraestructura prod. pública (**)	12	3.447	2.413	179	249
Otros	13	2.291	1.068	387	363
Puertos	3	138	116	41	33
Total general	368	45.605	25.883	6.590	6.696

(*) 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 octubre de la CBC.

De acuerdo al estado en el SEA de la inversión catastrada al tercer trimestre del 2019, la mayor parte de los US\$ 6.696 millones previstos para gasto en construcción a efectuarse durante 2020, se encontraba en ejecución (64%), mientras que cerca de 36% de esta estaba pendiente de ejecutarse, siendo esta última la que posee los mayores riesgos en su materialización. Adicionalmente, es importante señalar que para 2020 la mayor parte del gasto en construcción en etapas previas a su ejecución se encuentra sin su RCA favorable (42%), por lo que esto genera otro factor de riesgo en cuanto al desempeño del sector para el año próximo.

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

Millones US\$

	Nº de proyectos		Inversión quinquenio (2019-2023)		GC quinquenio (2018-2023)		GC 2019		GC 2020	
Total proyectos catastrados	368	100,0%	45.605	100,0%	25.883	100,0%	6.590	100,0%	6.696	100,0%
Terminado	67	18,2%	929	2,0%	602	2,3%	602	9,1%	0	0,0%
En construcción	196	53,3%	24.217	53,1%	14.618	56,5%	5.946	90,2%	4.309	64,4%
Por ejecutar	105	28,5%	20.460	44,9%	10.663	41,2%	42	0,6%	2.386	35,6%
<i>Aprobado</i>	66	17,9%	10.086	22,1%	4.919	19,0%	32	0,5%	1.379	20,6%
<i>En Calificación</i>	20	5,4%	8.545	18,7%	4.691	18,1%	1	0,0%	328	4,9%
<i>No Aprobado</i>	19	5,2%	1.828	4,0%	1.052	4,1%	9	0,1%	679	10,1%

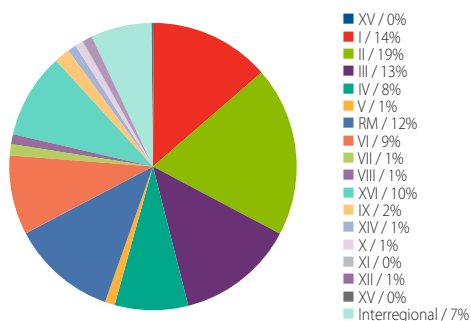
Fuente: CChC en base al catastro de octubre de la CBC.

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	33	26	12	14
Tarapacá	9.060	5.247	437	913
Antofagasta	8.891	5.035	2.507	1.258
Atacama	7.540	3.695	400	890
Coquimbo	1.858	1.062	453	553
Valparaíso	436	265	161	67
Metropolitana	6.249	4.566	931	808
O'Higgins	3.301	2.331	548	601
Maule	366	242	154	81
Ñuble	247	200	73	75
Biobío	2.572	971	237	661
La Araucanía	644	235	122	111
Los Ríos	324	195	67	66
Los Lagos	423	166	43	59
Aysén	11	7	2	4
Magallanes	546	230	56	77
Interregional	3.103	1.409	386	458
Total	45.605	25.883	6.590	6.696

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

GRÁFICO 3.9
Distribución del gasto en construcción por regiones
 US\$ 6.696 millones estimados para 2020



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

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 89% de la inversión total (US\$ 40.555 millones) y 91% del gasto en construcción (US\$ 25.883 millones). En cuanto a regiones, Tarapacá, Antofagasta, Metropolitana y Atacama reúnen la mayor parte de la inversión para el período, con US\$ 5.247 millones, US\$ 5.035 millones, US\$ 4.566 millones y US\$ 3.695 millones, respectivamente. En el caso de Antofagasta, Tarapacá y Atacama, la inversión corresponde en su mayoría al sector minería, mientras que la Metropolitana posee mayor peso de los sectores inmobiliario no habitacional (25%) e infraestructura de uso público (50%) en su matriz de inversión en infraestructura.

Análisis Sectorial

MINERÍA

Para 2020, se espera que el gasto en construcción alcance los US\$ 3.311 millones, cifra ajustada al alza (17%) con respecto a la proyectada para 2020 en el Informe anterior, y un 10% menor al gasto en construcción esperado para la totalidad de 2019 (US\$ 3.691 millones). De acuerdo con los ejercicios realizados, del gasto en construcción proyectado para 2020, un 56% estaría sujeto a recalendarización debido al estallido social. Sin embargo, debido a las características propias del sector, en que el avance de los proyectos obedece a otro tipo de factores, y a las zonas geográficas donde están emplazados los proyectos, se estima que el riesgo de desplazamiento de cronogramas en el sector minero sería acotado.

Como se ha indicado en informes anteriores, el sector minero continúa siendo el principal generador de inversión en construcción, con una participación esperada cercana al 49% para 2020, y un ingreso de 10 nuevos proyectos durante el tercer trimestre de 2019. Sin embargo, como se mencionó más arriba, en el margen y con las iniciativas catastradas hasta ahora, se espera una disminución de dinamismo con respecto a 2019.

Se observa también que el grueso de la actividad prevista para 2020 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 (75%).

Así, dentro de la cartera con los principales proyectos en cuanto a gasto en construcción para el 2020, destacan las extensiones de actividad por parte de Minera Teck, Minera Los Pelambres y de Minera Spence, y las adecuaciones constructivas en El Teniente (O'Higgins) por parte de CO-DELCO. 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 2019 y 2020.

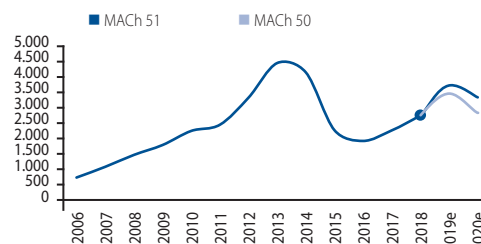
ENERGÍA²⁹

En el caso del sector energético, las expectativas de gasto en construcción para el 2020 se ajustan 12% al alza con respecto a lo presentado en el *Informe* anterior, alcanzando los US\$ 1.404 millones, monto 10% mayor al gasto en construcción esperado para la totalidad de 2019 (US\$ 1.272 millones), permitiendo revertir la tendencia a la baja que venía ocurriendo

GRÁFICO 3.10

Gasto en construcción sector minería

Millones US\$

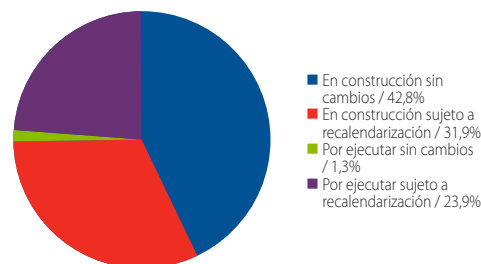


Fuente: CChC en base a catastros de la CBC.

GRÁFICO 3.11

Sector minería: Estado del gasto en construcción 2020

Monto esperado: Total US\$ 3.311 millones



Fuente: CChC en base catastro de III-2019 de la CBC.

TABLA 3.11

Infraestructura minera: principales proyectos para 2020

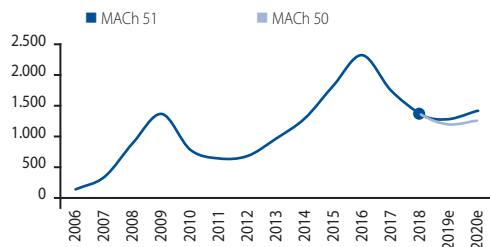
Millones US\$

SEIA	Empresa	Proyecto	Región	Inversión Estimada	Construcción		Gasto en Construcción		Retraso Potencial
					Inicio	Fin	2020	2020 - 2023	
Aprobado	Compañía Minera Teck Quebrada Blanca S.A.	Quebrada Blanca Fase Dos	Tarapacá	4.700	mar-19	mar-23	656	2.375	Sujeto a recalendariz.
Aprobado	Minera Los Pelambres	Expansión Incremental Los Pelambres Fase 1	Coquimbo	1.300	ene-19	dic-20	422	422	Sin cambios
Aprobado	Codelco	Nuevo Nivel Mina	O'Higgins	3.690	mar-12	jun-23	280	621	Sin cambios
Aprobado	Compañía Minera Spence S.A.	Minerales Primarios Minera Spence	Antofagasta	2.500	nov-17	ago-20	259	259	Sin cambios
Aprobado	Codelco	Adecuaciones Ejecución Proyecto NNM	O'Higgins	2.099	oct-18	dic-23	236	1.046	Sujeto a recalendariz.
En calificación	Codelco	Rajo Inca	Atacama	1.000	feb-20	dic-21	209	555	Sujeto a recalendariz.
Aprobado	Minera Santo Domingo S.C.M.	Proyecto Santo Domingo	Atacama	1.500	abr-20	jun-22	163	832	Sujeto a recalendariz.
Aprobado	Mantos Copper S.a.	Desarrollo Mantoverde	Atacama	832	feb-20	mar-22	138	454	Sujeto a recalendariz.
Aprobado	Codelco	Planta Desaladora Distrito Norte Codelco, Etapa 1	Antofagasta	1.000	abr-20	oct-22	91	594	Sujeto a recalendariz.
Aprobado	Ecometales Limited	Lixiviación de Concentrados	Antofagasta	370	dic-19	dic-21	86	196	Sujeto a recalendariz.

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

GRÁFICO 3.12
Gasto en construcción sector energía

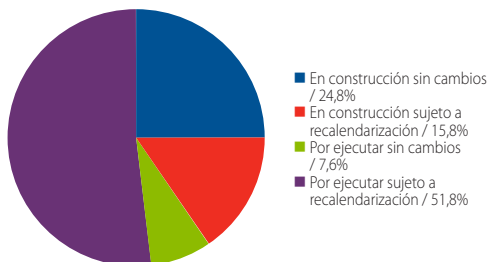
Millones US\$



Fuente: CChC en base a catastros de la CBC.

GRÁFICO 3.13
Sector energía: Estado del gasto en construcción 2020

Monto esperado: US\$ 1.404 millones



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

desde 2016. Esto, debido principalmente al fuerte ingreso de proyectos durante el segundo y tercer trimestre de 2019 (31 y 15 proyectos, respectivamente). De acuerdo con los ejercicios realizados, del gasto en construcción proyectado para 2020, un 68% estaría sujeto a recalendarización debido al estallido social. Sin embargo, al igual que en el sector minero, se estima que el riesgo de desplazamiento de cronogramas en el sector energético sería acotado. No obstante lo anterior, cabe destacar que una parte importante del gasto para el próximo año se encuentra por ejecutar (59%), lo cual genera espacios para posibles ajustes.

Dentro de los proyectos que generarán gasto en construcción durante 2020, los diez más relevantes concentran cerca del 47% del total esperado, en particular teniendo en cuenta las ejecuciones de los planes de inversiones de Metrogas, Lipigas y Parque Eólico Malleco durante el próximo año. Relacionado a este último, destacan las iniciativas ERNC, en particular el proyecto fotovoltaico Campos del Sol en Atacama y los parques eólicos emplazados en Antofagasta y Biobío, a comenzar ejecución entre el cuarto trimestre de 2019 y el primer trimestre de 2020.

TABLA 3.12
Infraestructura energética: principales proyectos para 2020

Millones US\$

SEIA	Empresa	Proyecto	Región	Inversión Estimada	Construcción		Gasto en Construcción		Retraso Potencial
					Inicio	Fin	2020	2020 - 2023	
No presentado	Metrogas S.A.	Plan de Inversiones Metrogas 2020	Interregional	140	ene-20	dic-20	116	116	Sujeto a recalendariz.
No presentado	Empresas Lipigas S.A.	Plan de Inversiones Lipigas 2020	Interregional	100	ene-20	dic-20	83	83	Sujeto a recalendariz.
Aprobado	Wpd Santa Fe SPA	Parque Eólico Malleco	Araucanía	410	abr-19	ene-21	77	78	Sujeto a recalendariz.
Aprobado	ABC Solar 2 SPA	Campos del Sol	Atacama	320	ago-19	dic-20	66	66	Sujeto a recalendariz.
Aprobado	Andes Mainstream SPA	Parque Eólico Tchamma	Antofagasta	255	nov-19	dic-20	64	64	Sujeto a recalendariz.
Aprobado	Andes Mainstream SPA	Parque Eólico Cerro Tigre	Antofagasta	249	nov-19	ene-21	62	64	Sujeto a recalendariz.
Suspensión de Plazos	Wpd Chile SPA	Parque Eólico Lomas de Duquenco	Biobío	200	ene-20	dic-20	53	53	Sujeto a recalendariz.
Aprobado	Hidroeléctrica Ñuble SPA	Central Hidroeléctrica Ñuble	Ñuble	504	nov-14	dic-22	49	101	Sin cambios
Aprobado	AM Eólica Alto Loa Spa	Parque Eólico Ckani	Antofagasta	183	dic-19	oct-20	48	48	Sin cambios
Aprobado	E-CL S.A.	Parque Eólico Calama (Ex Calama B)	Antofagasta	200	oct-19	feb-21	47	50	Sujeto a recalendariz.

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

FORESTAL-INDUSTRIAL

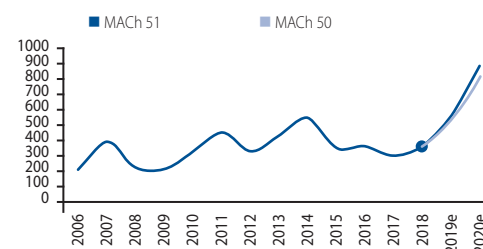
En el caso del sector forestal e industrial, las expectativas de gasto en construcción para 2020 se ajustan al alza (9%) con respecto a la cifra presentada en el *Informe* anterior, alcanzando los US\$ 886 millones, monto 59% mayor al gasto en construcción esperado para la totalidad de 2019 (US\$ 557 millones), manteniendo la senda de recuperación exhibida desde 2017. Sin embargo, emanan ciertas dudas sobre el dinamismo del sector, ya que una parte importante de este monto (59%) está comprendido por un solo gran proyecto forestal emplazado en Biobío. De acuerdo con los ejercicios realizados, del gasto en construcción proyectado para 2020, un 85% estaría sujeto a recalendarización debido al estallido social. Por este motivo, se hace importante el monitoreo de estas iniciativas y reestimar estos montos en el caso de que se produzcan eventuales desplazamientos de cronogramas. No obstante lo anterior, pareciera ser poco probable que estos desembolsos se ajusten a la baja, dado que gran parte de estos se encuentran en ejecución (73%).

Dentro de los proyectos que generarán gasto en construcción durante 2020, los diez más relevantes concentran el 87% del total esperado. Entre estos, como se mencionó más arriba, destaca el mega proyecto *Modernización Ampliación Planta Arauco - Mapa* emplazado en la región de Biobío con una inversión estimada de US\$ 2.230 millones, de los cuales se estima que US\$ 523 millones se ejecuten durante 2020. A este proyecto, se suman otras iniciativas cuya materialización podría estar sujeta al desarrollo del acontecer nacional. Finalmente, cabe mencionar que,

GRÁFICO 3.14

Gasto en construcción forestal e industrial

Millones US\$

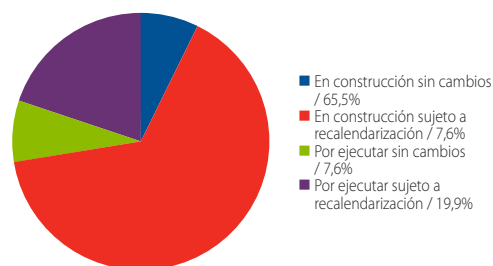


Fuente: CChC en base a catastros de la CBC.

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 III-2019 de la CBC.

TABLA 3.13

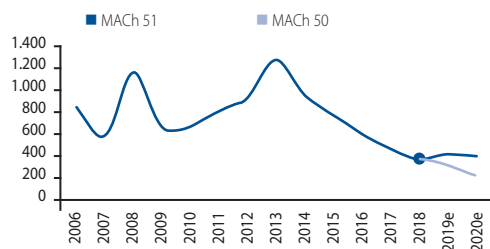
Infraestructura forestal e industrial: principales proyectos para 2020

Millones US\$

SEIA	Empresa	Proyecto	Región	Inversión Estimada	Construcción		Gasto en Construcción		Retraso Potencial
					Inicio	Fin	2020	2020 - 2023	
Aprobado	Celulosa Arauco y Constitución S.A.	Modernización Ampliación Planta Arauco-Mapa	Biobío	2.230	abr-19	abr-21	523	595	Sujeto a recalendariz.
No presentado	Constructora Campos de Chile SPA	Bodegas Avanza Park Lo Espejo 1	RM	150	dic-19	feb-21	106	114	Sujeto a recalendariz.
Aprobado	Milla Chaywa SPA	Ecopiscicultura Estero Compu	Los Lagos	48	ene-20	ago-20	31	31	Sin cambios
Aprobado	Australis Mar S.A.	Planta Procesadora de Recursos Hidrobiológicos, Puerto Demaistre, Canal Señoret, Puerto Natales	Magallanes	70	jul-19	mar-21	24	27	Sujeto a recalendariz.
Aprobado	Viña Casa Solís SPA	Bodega de Vinos Casa Solís	O'Higgins	28	nov-19	sept-20	21	21	Sin cambios
Aprobado	Faenadora Lo Miranda	Actualización y Desarrollo Planta Faenadora de Aves Lo Miranda	O'Higgins	53	jul-19	mar-21	18	20	Sujeto a recalendariz.
No presentado	Bodegas San Francisco	Centro Logístico Lo Aguirre	RM	80	abr-15	abr-23	12	30	Sin cambios
Aprobado	Melón S.A.	Planta Industrial de Molienda de Cemento, Punta Arenas - Etapa I	Magallanes	30	sept-19	feb-21	11	12	Sujeto a recalendariz.
No presentado	Red Megacentro	Centro Logístico Red Megacentro Buenaventura	RM	250	mar-20	mar-25	11	155	Sujeto a recalendariz.
Aprobado	Puerto Viluco S.A.	Centro Logístico Puerto Viluco Etapa 1	RM	20	ene-20	jun-21	10	16	Sujeto a recalendariz.

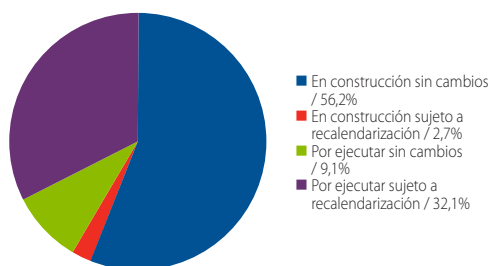
Fuente: CChC en base al catastro de III-2019 de la CBC.

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 no habitacional: Estado del gasto en construcción 2020
Monto esperado: US\$ 451 millones



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

al igual que en el sector minero, se observa un proceso de renovación de cartera en este sector, en cuanto a que gran parte de los principales proyectos corresponden a inicios de obra entre 2019 y 2020.

EDIFICACIÓN NO HABITACIONAL

En el caso del sector inmobiliario no habitacional, las expectativas de gasto en construcción para el 2020 se ajustan un 86% al alza con respecto a lo presentado en el Informe anterior, alcanzando los US\$ 451 millones, monto 3% menor al gasto en construcción esperado para la totalidad de 2019 (US\$ 465 millones), moderando la recuperación exhibida en 2019. Lo anterior, debido principalmente al escaso ingreso de proyectos observado durante el segundo y tercer trimestre de 2019 (8 y 4 proyectos, respectivamente). Si bien pareciera ser poco probable que estos desembolsos se ajusten a la baja, dado que gran parte de estos se encuentran en ejecución (59%), y que de acuerdo con los ejercicios realizados, del gasto en construcción proyectado para 2020, un 35% estaría sujeto a recalendarización por el acontecer nacional, debido a las características de los proyectos y sus lugares de emplazamiento, se hace fundamental el monitoreo de estas iniciativas y reestimar estos montos en el caso de que se produzcan eventuales desplazamientos de cronogramas.

Dentro de los proyectos que generarán gasto en construcción durante 2020, los diez más relevantes concentran cerca del 67% del total esperado. Por otro lado, la Región Metropolitana concentra el 63% del gasto en construcción proyectado para 2020.

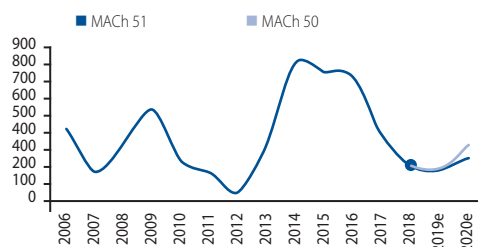
TABLA 3.14
Infraestructura inmobiliaria no habitacional: principales proyectos para 2020
Millones US\$

SEIA	Empresa	Proyecto	Región	Inversión Estimada	Construcción		Gasto en Construcción		Retraso Potencial
					Inicio	Fin	2020	2020 - 2023	
Aprobado	Constructora e Inmobiliaria Bersa Cerro Colorado S.A.	Conjunto Armónico Edificios Cerro Colorado Manquehue Etapa 2	RM	130	ago-18	feb-21	55	58	Sin cambios
No presentado	Parque Arauco S.A.	Ampliación Mall Parque Arauco Kennedy Etapa 1	RM	212	abr-17	jul-21	54	65	Sin cambios
No presentado	Sociedad Inmobiliaria Invertrust Limitada	Mall Linares	Maule	50	dic-19	dic-20	39	39	Sujeto a recalendariz.
No presentado	Red Megacentro	Núcleo Los Trapenses	RM	76	jul-18	jul-21	30	37	Sin cambios
Aprobado	Acenco Chile SPA	Centro Comercial Paseo Valdivia	Los Ríos	57	oct-18	mar-21	25	27	Sin cambios
No presentado	Corp Group Activos Inmobiliarios S.A.	Outlet Vivocorp Chillán	Ñuble	30	oct-19	ago-20	22	22	Sin cambios
No presentado	Inmobiliaria Norte Verde SPA	Hotel Cuatro Esquinas con Avenida del Mar La Serena	Coquimbo	30	oct-19	mar-21	21	24	Sujeto a recalendariz.
Aprobado	Territoria Apoquindo S.A.	Edificio Territoria Apoquindo	RM	500	ene-16	jun-20	21	21	Sin cambios
En calificación	Walmart Chile Inmobiliaria S.A.	Hiper Lider Eyzaguirre	RM	24	dic-19	jun-20	19	19	Sin cambios
Aprobado	Inmobiliaria y Hotelera El Golf SPA	Hotel Club de Golf 1	RM	45	nov-19	nov-21	18	37	Sujeto a recalendariz.

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

GRÁFICO 3.18
Gasto en construcción sector infraestructura producción pública(*)

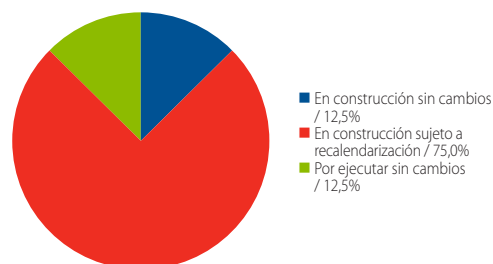
Millones US\$



(*) Infraestructura productiva pública no considera gastos ministeriales ni concesiones. Fuente: CChC en base a catastros de la CBC.

GRÁFICO 3.19
Sector infraestructura prod. pública (*): Estado del gasto en construcción 2020

Monto esperado: US\$ 249 millones



(*) Infraestructura productiva pública no considera gastos ministeriales ni concesiones. Fuente: CChC en base al catastro de enero de 2019 de la CBC.

INFRAESTRUCTURA PRODUCTIVA PÚBLICA

En el caso del sector de infraestructura productiva pública⁹, las expectativas de gasto en construcción para el 2020 se ajustan un 23% a la baja con respecto a lo presentado en el Informe anterior, alcanzando los US\$ 249 millones, moderando la recuperación proyectada. Aun así, este monto logra ser un 39% mayor al gasto en construcción esperado para la totalidad de 2019 (US\$ 179 millones).

Sin embargo, es preocupante que, durante el segundo y

tercer trimestre de 2019, sólo haya ingresado una iniciativa, el proyecto *Tren Alameda-Melipilla*. Sumado a esto, el riesgo de una casi nula renovación de la cartera de proyectos podría acentuarse debido al acontecer nacional.

Si bien pareciera ser poco probable que estos desembolsos se ajusten a la baja dado que gran parte de estos se encuentran en ejecución (87%), de acuerdo con los ejercicios realizados del gasto en construcción proyectado para 2020, un 88% estaría sujeto a recalendarización por el acontecer nacional, debido a las características de los proyectos y sus

TABLA 3.15
Infraestructura prod. pública*: principales proyectos para 2020

Millones US\$

SEIA	Empresa	Proyecto	Región	Inversión Estimada	Construcción		Gasto en Construcción		Retraso Potencial
					Inicio	Fin	2020	2020 - 2023	
Aprobado	Metro S.A.	Construcción Extensión de Línea 3 Metro	RM	378	mar-19	jul-22	96	242	Sujeto a recalendariz.
Aprobado	Metro S.A.	Construcción Extensión de Línea 2 Metro	RM	476	jul-19	dic-22	90	326	Sujeto a recalendariz.
En admisión	Metro S.A.	Construcción Línea 7 de Red de Metro	RM	2.528	sept-20	dic-25	24	1.096	Sujeto a recalendariz.
En calificación	Metro S.A.	Cocheras Vespucio Norte Línea 2	RM	65	oct-18	oct-20	20	20	Sin cambios
Aprobado	Empresa Concesionaria Servicios Sanitarios S.A.	Planta Desalinizadora de Agua de Mar para la Región de Atacama Etapa 1	Atacama	150	ene-18	jun-20	9	9	Sin cambios
Aprobado	FFEE.	Tren Alameda - Melipilla	RM	1.100	oct-20	jun-25	8	539	Sujeto a recalendariz.
No presentado	FFEE.	Mejoramiento Infraestructura Ferroviaria Acceso Puertos VIII Región	Biobío	39	oct-10	dic-20	1	1	Sin cambios
No presentado	EsvaL S.A.	Construcción Acueducto Los Aromos-Concón	Valparaíso	37	sept-17	feb-20	0,7	0,7	Sin cambios

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

lugares de emplazamiento. Por este motivo se hace fundamental el monitoreo de estas iniciativas y reestimar estos montos en el caso de que se produzcan eventuales desplazamientos de cronogramas especialmente en el caso de las obras asociadas a las Líneas 2, 3 y 7 del Metro.

Son 8 los proyectos que generarán gasto en construcción durante 2020. 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, y la construcción de la nueva línea 7. 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 2019 y 2020. Como se mencionó anteriormente, esto hace especialmente relevante el monitoreo de estas iniciativas y reestimar estos montos en el caso de que se produzcan eventuales desplazamientos de cronogramas y/o retrasos.

Dentro de los proyectos que generarán gasto en construcción durante el próximo año, también se observan los proyectos de empresas de servicios sanitarios emplazados en Atacama y Valparaíso, y los proyectos de la Empresa de Ferrocarriles del Estado, emplazados en la Región Metropolitana y en Biobío.

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 noviembre de 2019 que se encuentran próximos a adjudicarse o actualmente en licitación está compuesta por 3 proyectos, cuya inversión asociada se estima en US\$ 1.500 millones. Esta situación ha variado sustancialmente respecto al *Informe* anterior, en particular, respecto a la adjudicación de proyectos por un monto que asciende a los US\$ 691 millones. Específicamente, destaca la adjudicación y actual puesta en marcha de la segunda concesión asociada a la Ruta 5 tramo Los Vilos-La Serena (US\$ 509 millones).

Sin embargo, existe una problemática casi sistémica respecto a los atrasos en las licitaciones de la cartera quinquenal impulsada actualmente por el gobierno. Considerando el período 2020-21, la información oficial publicada duran-

TABLA 3.16
Cartera de proyectos
Noviembre 2019

Proyecto	Inversión (Millones US\$)	Estado	Año cartera proyecto
Puente Industrial Biobío	197	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 Príncipe 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
Mejoramiento Ruta G-21	97	Construcción	2018
Ruta 66 Camino de La Fruta	563	Licitación*	2017
Red Aeroportuaria Austral	162	Licitación	2019
Segunda Concesión Ruta 5 Talca - Chillán	804	Licitación	2019
Total	5.566		

(*) Recepción de ofertas.

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.

te el año ha ido cambiando sustancialmente, sufriendo recalendarizaciones en casi todos los proyectos. En particular, se han ido desfasando sus respectivos llamados a licitación hacia los fines del año correspondientes, o en su defecto, para años siguientes.

Por otro lado, destaca la inauguración y puesta en operación durante octubre del nuevo complejo fronterizo Los Libertadores, el cual triplica la capacidad de atención aduanera respecto a las condiciones previas.

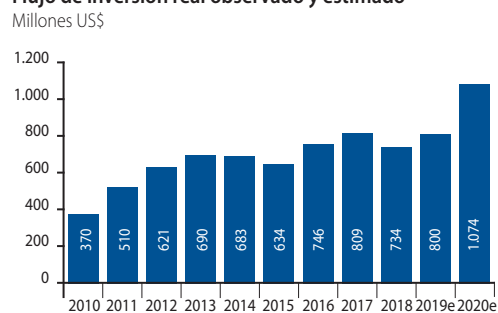
En relación a los proyectos que a la fecha se encuentran en construcción y/u operación¹⁰, la inversión esperada para los mismos para 2019 se ajustó significativamente a la baja desde el anterior *Informe*, ubicándose alrededor de los US\$ 800 millones, en particular debido al fenómeno de recalendarizaciones expuesto anteriormente. Sin embargo, se espera un abrupto salto para 2020 en cuanto a la inversión materializada en concesiones, hasta casi US\$ 1.100 millones, el monto más alto desde el período auge en la utilización del mecanismo para efectos de obras de infraestructura pública (2004-2005). Este sería impulsado por ambos tramos de la autopista Vespucio Oriente, acumulando casi 40% de la inversión total esperada. Por otro lado, otras obras relacionadas con aumentos de capacidad en concesiones existentes también se esperan generen desembolsos relevantes, en particular para la región Metropolitana.

Inversión asociada a la ejecución MOP

En septiembre del presente año, el presupuesto del MOP destinado a iniciativas de inversión fue de \$ 1.746.828 millones, un 2% superior al decretado a comienzos del año. Esta modificación al alza es principalmente debido a un aumento de recursos respecto de lo inicialmente asignado por parte de la Dirección de Vialidad (+1,7%). Por su parte, el avance acumulado en la ejecución en lo que va de año ha alcanzado 57,3%, cifra 0,9 puntos porcentuales superior a la misma fecha del año anterior, exhibiendo adicionalmente una variación positiva en el gasto (13,3%).

A nivel de regiones, destacan los incrementos del presupuesto decretado en septiembre sobre el de comienzos de año en las regiones de Antofagasta (47%) y Arica (14%), adicional a la inversión de carácter interregional. En el extremo opuesto, Ñuble y Magallanes exhiben los presupuestos decretados a la fecha con mayores ajustes a la baja respecto de lo inicialmente asignado, con 23% y 19%, respectivamente. En relación con el avance en la ejecución a septiembre, las regiones de Los Lagos, Coquimbo, Atacama, Metropolitana y Biobío superan el 60% de lo decretado a esa fecha.

GRÁFICO 3.20
Flujo de inversión real observado y estimado



Nota: Flujo histórico ajustado en base a estadísticas de CPI.
Fuente: CChC en base a información MOP y CPI.

¹⁰ Se excluyen aquellos proyectos que no representan obras de construcción en el período.

TABLA 3.17
Ejecución presupuestaria inversión MOP 2019

Dirección, Servicio o Programa	Presupuesto 2019		Acumulado a septiembre			
	Inicial	Decretado	Gasto 2019	Avance actual 2019	Avance 2018	Variación gasto
	Millones de pesos			Porcentaje		% r / 2018
A.P. Rural	114.692	122.300	62.482	51,1	49,9	22,2
Aeropuertos	53.068	55.301	24.959	45,1	48,1	18,5
Arquitectura	25.853	21.613	6.157	28,5	67,1	-61,7
O. Hidráulicas	129.183	131.181	52.883	0,0	53,7	-19,3
O. Portuarias	69.889	69.889	30.144	43,1	52,9	-11,1
Vialidad	1.056.399	1.073.876	681.369	63,4	57,9	19,4
Otras Direcciones	4.887	4.749	1.559	32,8	46,5	-26,0
Total s/Concesiones	1.453.971	1.478.908	859.553	58,1	56,5	13,0
Adm. Concesiones	262.616	267.920	140.542	52,5	55,8	14,9
Total general	1.716.587	1.746.828	1.000.094	57,3	56,4	13,3

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

De acuerdo a los flujos de desembolso mensuales establecidos en el mes de enero del presente año, los niveles de ejecución hacia septiembre han sido irregulares acorde con lo programado. Sin embargo, como fenómeno recurrente en cuanto al comportamiento de los desem-

bolsos del MOP, se espera que los niveles de ejecución mensual mantengan niveles por debajo de lo programado a la fecha, para luego repuntar significativamente durante el último trimestre del año exhibiendo desembolsos por sobre lo programado.

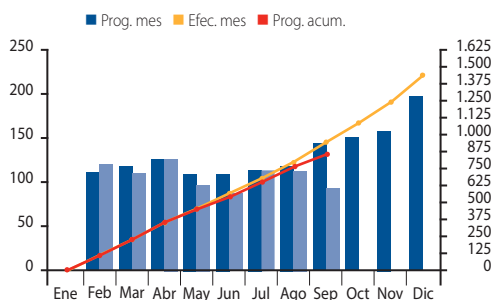
TABLA 3.18
Ejecución presupuestaria por región (2019)

Región	Presupuesto		Gasto septiembre 2019			Participación
	Inicial	Decretado	Acumulado	Avance presupuestario		
	Millones de pesos			% Pres. inic.	% Pres. vig.	Porcentaje
Arica y Parinacota	65.512	74.698	37.382	57,1	50,0	4,3%
Tarapacá	62.723	70.479	33.844	54,0	48,0	4,0%
Antofagasta	80.123	117.450	44.691	55,8	38,1	6,7%
Atacama	61.567	58.003	36.382	59,1	62,7	3,3%
Coquimbo	124.154	91.427	59.366	47,8	64,9	5,2%
Valparaíso	129.144	137.356	76.887	59,5	56,0	7,9%
Metropolitana de Santiago	155.556	142.673	91.067	58,5	63,8	8,2%
Lib. Gral.B.O Higgins	86.448	91.039	51.992	60,1	57,1	5,2%
Maule	84.206	94.856	55.596	66,0	58,6	5,4%
Ñuble	39.684	30.442	13.052	32,9	42,9	1,7%
Biobío	114.425	118.944	71.729	62,7	60,3	6,8%
La Araucanía	134.059	122.711	65.793	49,1	53,6	7,0%
Los Ríos	92.075	96.352	56.939	61,8	59,1	5,5%
Los Lagos	220.839	220.568	146.061	66,1	66,2	12,6%
Aysén	64.999	68.400	38.396	59,1	56,1	3,9%
Magallanes	72.261	58.600	33.581	46,5	57,3	3,4%
No regionalizable	128.812	152.829	87.336	67,8	57,1	8,7%
Total general	1.716.587	1.746.828	1.000.094	58,3	57,3	100%

Fuente: CChC en base a información de la Dirplan.

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

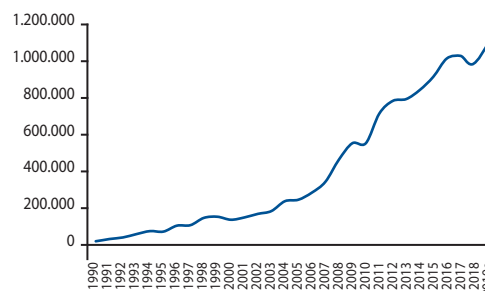
Flujo mensual (miles de millones de \$) (eje izquierdo)
Miles de millones de \$ acumulados (eje derecho)



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

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.

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, durante 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 septiembre–, en la medida que los mecanismos de ejecución sean eficientes y oportunos.

En línea con el punto anterior, a septiembre se han ejecutado \$ 720.619 millones, representando un avance en relación al presupuesto anual de 66%, 5 pp. superior a la misma fecha del año anterior. Esto se encuentra levemente por encima de la ejecución promedio entre 2006 y 2019 al mismo mes (65%). Respecto de la ejecución a nivel regional, destacan Magallanes (73%), Aysén (72%) y Coquimbo, Valparaíso y Maule (71%).

Finalmente, respecto de la asignación y ejecución regional correspondiente exclusivamente al subtítulo 31 iniciativas de inversión, a septiembre de 2019, esta alcanza \$ 593.360 millones, 17% inferior al monto asignado hacia principios de año. Respecto al avance presupuestario, este alcanza \$

TABLA 3.19
Inversión regional - Ejecución presupuestaria 2019
Millones de pesos

Región	Decretado	Gasto a septiembre	% Ejecución
Arica y Parinacota	30.565	17.422	57%
Tarapacá	44.885	29.884	67%
Antofagasta	64.559	42.648	66%
Atacama	60.451	41.485	69%
Coquimbo	62.890	44.905	71%
Valparaíso	77.596	55.237	71%
Metropolitana	117.759	74.460	63%
L. B. O'Higgins	56.753	32.090	57%
Maule	80.867	57.353	71%
Ñuble	27.014	13.447	50%
Bio Bio	96.068	66.477	69%
Araucanía	102.618	65.043	63%
los Ríos	49.165	30.214	61%
los Lagos	86.598	55.672	64%
Aysén	51.781	37.180	72%
Magallanes	78.648	57.101	73%
Total	1.088.218	720.619	66%

(*) 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 3.20
Inversión regional asociada al subtítulo 31
 Ejecución presupuestaria a septiembre 2019

Región	Inicial	Decreto a septiembre	Gasto a septiembre	Avance actual		Variación gasto % r / 2018
				2019 (%)	2018 (%)	
Tarapacá	28.621	29.484	21.609	73,3%	69,4%	3,1%
Antofagasta	49.387	35.179	24.917	70,8%	75,9%	-29,4%
Atacama	52.152	36.132	28.671	79,4%	44,3%	49,0%
Coquimbo	31.092	33.121	30.791	93,0%	60,0%	102,6%
Valparaíso	54.063	46.300	36.237	78,3%	72,3%	28,9%
L. B. O'Higgins	39.330	19.650	11.156	56,8%	73,0%	-44,4%
Maule	44.246	42.512	32.486	76,4%	67,8%	33,5%
Bio Bio	44.794	33.773	24.137	71,5%	71,8%	-11,8%
Araucanía	84.547	60.044	45.726	76,2%	47,5%	33,3%
Los Lagos	44.652	46.091	32.992	71,6%	77,2%	1,7%
Aysén	34.681	31.090	24.499	78,8%	70,4%	35,5%
Magallanes	39.584	63.712	50.378	79,1%	74,2%	14,5%
Metropolitana	80.800	62.967	43.251	68,7%	56,8%	28,9%
Los Ríos	30.686	30.297	19.657	64,9%	67,1%	-5,6%
Arica y Parinacota	24.058	21.129	12.605	59,7%	50,5%	-14,7%
Ñuble	35.832	1.878	10	0,5%	-	-
Total	718.525	593.360	439.124	74%	64%	13%

Fuente: DIPRES.

439.124 millones, ascendiendo a 74% del total. Este avance es 10 pp. superior a lo observado a la misma fecha del año anterior, asociado a un nivel de gasto mayor (13%).

Proyecto de Ley de Presupuesto 2020: MOP e Inversión

De acuerdo al Proyecto de Ley de Presupuesto para el 2020 presentado en octubre, en tramitación al momento de redactarse este Informe, el monto asignado al Ministerio de Obras Públicas relacionado con iniciativas de inversión –subtítulo 31– asciende a \$1.885.434 millones, lo que representa una variación nominal positiva de 9,8% con respecto al presupuesto inicial del 2019. A nivel de Dirección, destaca el aumento en el presupuesto asignado a la mayor parte de las Direcciones o Servicios, en particular considerando Agua Potable Rural, organismo que experimentaría el alza más significativa (18%). Por otro lado, la Dirección de Arquitectura es la única que exhibe un monto ajustado a la baja (-14,5%), situación que se reitera por segundo año consecutivo. Si se considera el presupuesto decretado a septiembre de este año, el cual ha sufrido un ajuste al alza con respecto al inicial, el nuevo

proyecto supone un aumento de casi el 8% en términos nominales. Sin embargo, casi la totalidad de este corresponde a obras o proyectos de arrastre (87%), situación similar a la exhibida en presupuestos de años anteriores.

Sin embargo, considerando los acontecimientos recientes, en el marco del plan de reactivación económica impulsado en la actualidad por el gobierno, tanto el presupuesto 2019 como el correspondiente al año próximo se han ajustado abruptamente al alza, en particular producto del denominado "extra plan", en el cual se distribuyen cerca de \$ 1.231.000 millones adicionales a ejecutar para ambos años. Considerando este nuevo escenario en materia de inversión pública, si se materializara este plan en los tiempos estipulados, se evidenciaría el mayor aumento en la historia del presupuesto MOP asociado a iniciativas de inversión para 2020, de casi 51% nominal respecto al presupuesto inicial y 14% en términos reales relativo a los recursos totales destinados para ambos años.

En el caso de la Inversión Regional, el Proyecto de Ley original para 2020 contempla un presupuesto de \$ 888.846 millones para iniciativas de inversión, lo que supone una contracción de 3% con respecto al fijado en el inicio de

TABLA 3.21
Proyecto presupuesto MOP 2020

Millones de pesos

Dirección, Servicio o Programa	2019		Proyecto de Ley de Presupuestos 2020		
	Inicial	Ajustado a inflación 3,4%	Anunciado	Variación Nominal	Variación real
A.P. Rural	114.692	118.591	135.339	18,0%	14,1%
Aeropuertos	53.068	54.873	58.585	10,4%	6,8%
Arquitectura	25.853	26.732	22.097	-14,5%	-17,3%
O. Hidráulicas	129.183	133.575	137.671	6,6%	3,1%
O. Portuarias	69.889	72.265	71.706	2,6%	-0,8%
Vialidad	1.056.399	1.092.317	1.148.359	8,7%	5,1%
Otras Direcciones	4.887	5.053	6.148	25,8%	21,7%
Total s/Concesiones	1.453.971	1.503.406	1.579.904	8,7%	5,1%
Adm. Concesiones	262.616	271.545	305.530	16,3%	12,5%
Total general	1.716.587	1.774.951	1.885.434	9,8%	6,2%

Fuente: DIPRES.

2019. Por regiones, existe una disminución casi transversal en los recursos asignados por este concepto, a excepción de Los Ríos (13%), Arica (11%), Biobío (7,6%) y Magallanes (3,3%). En el ítem provisiones, el nuevo proyecto de presupuesto presenta un aumento de 13%, situación que suaviza la caída evidenciada en lo ya asignado (-7,3%).

Sin embargo, ocurre una situación similar a la del MOP en cuanto a recursos extra a destinar por este concepto, en particular por un monto cercano a \$ 360.000 millones a

distribuir por región. Sin embargo, a la fecha de elaboración de este Informe no se conoce el detalle en cuanto a la asignación real de este monto anunciado por el gobierno.

TABLA 3.22
Proyecto presupuesto MOP 2020 - Extra plan

Millones de pesos

Dirección, Servicio o Programa	2019		Proyecto de Ley de Presupuestos 2020	
	Inicial	Con ajustes*	Anunciado	Variación real
A.P. Rural	114.692	124.122	143.837	15,9%
Aeropuertos	53.068	57.129	63.728	11,6%
Arquitectura	25.853	398.989	583.669	46,3%
O. Hidráulicas	129.183	152.553	141.297	-7,4%
O. Portuarias	69.889	80.968	92.214	13,9%
Vialidad	1.056.399	1.195.758	1.268.646	6,1%
Otras Direcciones	4.887	5.068	6.148	21,3%
Total s/Concesiones	1.453.971	2.014.587	2.299.540	14,1%
Adm. Concesiones	262.616	271.545	305.530	12,5%
Total general	1.716.587	2.286.132	2.605.070	14,0%

(*) Ajustes considera una inflación de 3,4% y el plan extra MOP considerado para el año.
Fuente: MOP, DIPRES.

TABLA 3.23
Proyecto presupuesto Inversión Regional

Millones de pesos

Región	Proyecto de Ley de Presupuesto		Variación
	2019	2020	
Tarapacá	28.591	22.009	-23,0%
Antofagasta	49.167	47.024	-4,4%
Atacama	50.962	43.477	-14,7%
Coquimbo	29.882	29.362	-1,7%
Valparaíso	53.408	50.981	-4,5%
O'Higgins	39.330	24.333	-38,1%
Maule	42.596	39.997	-6,1%
Biobío	44.192	47.561	7,6%
Araucanía	84.827	81.509	-3,9%
Los Lagos	44.652	45.676	2,3%
Aysén	34.641	33.197	-4,2%
Magallanes	39.700	41.006	3,3%
Metropolitana	78.690	72.638	-7,7%
Los Ríos	29.701	33.579	13,1%
Arica y Parinacota	23.985	26.664	11,2%
Ñuble	35.097	20.201	-42,4%
Sub total	709.421	659.214	-7,1%
Provisiones	202.564	229.632	13,4%
Total	911.985	888.846	-2,5%

Fuente: DIPRES.

4. Expectativas y proyecciones

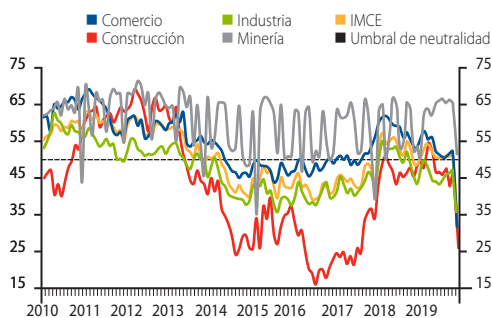
4.1 Expectativas Sectoriales

En lo más reciente la confianza empresarial del sector de la construcción, medida por el IMCE sectorial, experimentó un abrupto y significativo deterioro, superando los niveles de alta y persistente incertidumbre de 2014-2017 –período en que la inversión sectorial fue negativa en promedio. De este modo, el IMCE de la construcción se ubica muy por debajo de su promedio histórico, lo que contrasta fuertemente con la situación observada a inicios de 2019. La visión pesimista de la construcción es, además, coherente con el deterioro de las expectativas de otros sectores económicos (industria, comercio y minería), toda vez que la actividad de la construcción es transversal al desempeño del resto de los sectores productivos. En efecto, el estallido social del 18 de octubre ha generado un importante aumento de la incertidumbre generalizada en los distintos sectores que componen la actividad agregada. Este escenario, sin duda impactará directamente en la inversión y, por lo tanto, en la capacidad de crecimiento del PIB de 2020.

Asimismo, las expectativas de los empresarios de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) muestran un empeoramiento respecto de lo reportado en el *Informe* previo. Al respecto, cabe mencionar que, a pesar de que las encuestas se efectuaron antes del periodo de manifestaciones sociales, nuestro análisis es complementado con un nuevo levantamiento de información post-crisis. Esto último, nos revela un mayor impacto del estallido de la crisis en las perspectivas de los empresarios en torno a la evolución de la actividad del sector construcción.

Confianza y Expectativas Empresariales

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



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

En noviembre, el Índice Mensual de Confianza Empresarial (IMCE) se desplomó respecto de octubre, aproximándose a los niveles de pesimismo observados durante el Gobierno de la presidenta Michelle Bachelet –período en que la inversión agregada de la economía registró caídas mayores a 4% anual en varios trimestres. Construcción, por su parte, refleja expectativas marcadamente pesimistas, luego de la recuperación observada durante los primeros meses del año. De este modo, el indicador nacional y sectorial promedian 31,8 y 26,1 puntos, respectivamente, siendo ambas cifras sustancialmente inferiores a sus respectivos promedios históricos.

Por otra parte, los indicadores que conforman la percepción sobre la situación actual de la empresa se ubicaron en zona altamente pesimista durante noviembre, luego que la mayoría de ellos se mantuviera en zona optimista durante 2018 y gran parte de 2019. Parti-

cularmente, llama la atención el fuerte deterioro de las perspectivas sobre la situación financiera de la empresa, seguido por las mayores preocupaciones en torno al desempeño de la demanda. La postura pesimista del sector empresarial también se mantiene en el horizonte de tres meses adelante.

Con relación a los costos y demanda de mano de obra de la construcción, el IMCE sectorial anticipa una disminución de precios del sector –coherente con el esperado deterioro de la demanda y las perspectivas de menor inversión y actividad. No obstante, los empresarios estiman mayores costos (de producción) generales para el sector, lo que guarda relación con la mayor volatilidad del tipo de cambio nominal y su efecto en los costos de importación de materiales, maquinarias y equipos para la construcción. En materia laboral, los empresarios anticipan un deterioro de la situación de empleo, y con ello una disminución de las presiones salariales. En particular, llama mucho la atención el evidente ajuste de las expectativas en torno al empleo, lo que podría estar anticipando un fuerte salto de la tasa de desempleo de la construcción en el corto plazo –pudiendo superar el 11% durante los primeros meses de 2020, según nuestro escenario base de proyección.

Otro indicador alternativo que captura las expectativas de los empresarios de la construcción es el subcomponente sectorial del Índice de Confianza Empresarial (ICE)¹. Al comparar la evolución reciente del ICE con el IMCE de la Construcción, prácticamente se puede observar una profunda y sincronizada caída de las expectativas de los empresarios, lo que fortalece la visión de un escenario negativo para la construcción, al menos, para un horizonte de corto plazo.

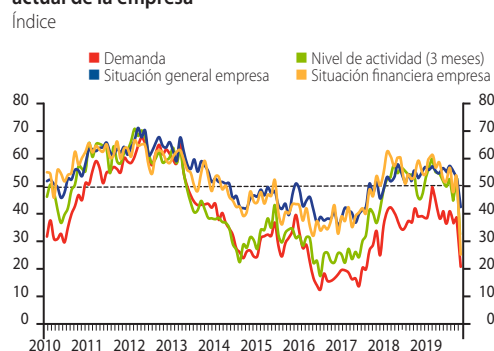
Encuesta de Expectativas Sectoriales CChC

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 niveles inferiores respecto de lo reportado en el *Informe* previo. Con el objetivo de incluir las perspectivas tras el estallido social, se consideran los resultados de un levantamiento de información post-crisis realizado a empresas socias de la Cámara de todas las regiones del país. Estos revelan un impacto más pesimista en las perspectivas de los empresarios en torno a la evolución de la actividad del sector construcción, en comparación con lo reportado en la última encuesta trimestral.

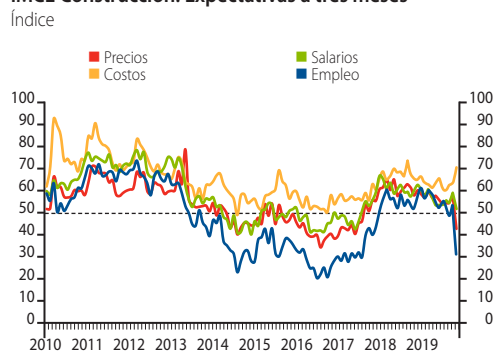
1 Elaborado por la Universidad del Desarrollo.

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



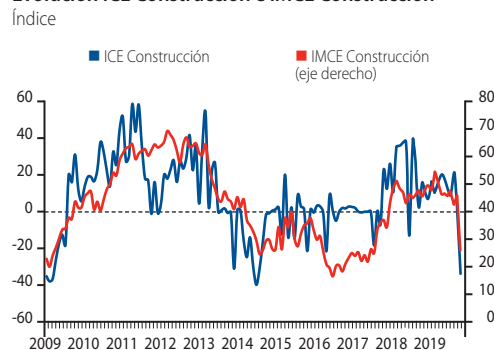
Fuente: CChC en base a Banco Central, Universidad Adolfo Ibáñez e Icare.

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 Universidad del Desarrollo.

TABLA 4.1
¿Cuál ha sido el factor que más le ha afectado?

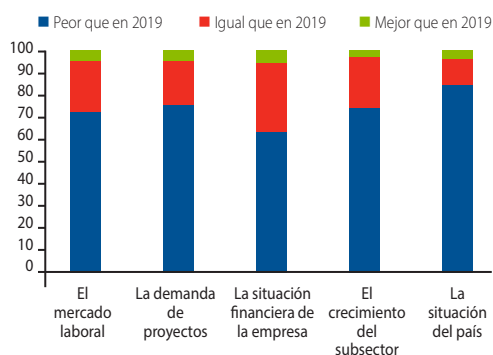
1 mínimo nivel de impacto, 7 máximo

Factor	Empresa
Ausentismo laboral	3,0
Reducción de jornada laboral	5,1
Estado de ánimo de los trabajadores (ansiedad, preocupación, etc.)	4,8
Actos violentos contra obras/instalaciones	2,7
Otro*	3,3

Nota: Otro corresponde a incertidumbre, inseguridad, transporte para los trabajadores y problemas para realizar distintos tipos de trámites asociados con la actividad del rubro.
Fuente: CChC.

GRÁFICO 4.5
Aspectos preocupantes para el sector de la construcción durante 2020

En porcentaje



Fuente: CChC.

Del total de respuestas recogidas, que incluye empresas pequeñas, medianas y grandes que desempeñan su actividad en infraestructura y edificación, más de un 90% de éstas reporta haberse visto afectada por la actual contingencia nacional, tanto en proyectos en ejecución como en aquellos programados a ejecutarse.

Se reporta también una disminución a la mitad de las ventas, en términos trimestrales y anuales. Es más, un 36% de los encuestados informa que ha enfrentado una cancelación de contratos para ejecutar proyectos o prestar servicios en el corto plazo.

Por otro lado, entre los principales factores que han influido en el quehacer diario de las empresas, destaca la reducción de la jornada laboral y el estado de ánimo de los trabajadores. Adicionalmente, cerca de un tercio de los encuestados tiene contemplado reducir personal (en torno a 30%), a la vez que la mayoría prevé un aumento en los costos laborales.

Respecto de las perspectivas para el próximo año, la mayoría de los entrevistados estima una situación peor respecto de lo evidenciado en 2019. En particular, las variables relacionadas con la demanda de proyectos, el crecimiento del sector y, por tanto, del mercado laboral. De igual manera, seis de cada diez empresas consideran una disminución en sus niveles de inversión total, lo que incluye maquinarias y equipos, nueva infraestructura e inversión en existencias.

4.2 Proyección para la Construcción

El estallido de la crisis político-social del 18 de octubre ha traído consigo un cúmulo de severas consecuencias para nuestra economía. Los primeros hechos de violencia en el país provocaron la destrucción de una parte no despreciable del stock de capital productivo –valorizado en más de US\$ 5.000 millones al cierre estadístico de este Informe, cifra que representa 17% del stock de capital neto devastado por el terremoto y maremoto del 27F de 2010. Esta situación parece no haber terminado aún, por lo que es altamente probable que la reposición del stock de capital privado tome más tiempo en materializarse, debido al alto y persistente escenario de riesgo que enfrenta el sector empresarial. En este sentido, proyectamos que los niveles de inversión, consumo de los hogares y capacidad de crecimiento del PIB serán menores en el corto y mediano plazo respecto de sus patrones de comportamiento de los últimos diez años.

Otra consecuencia de la crisis ha sido la evidente paralización o discontinuidad de actividades, lo que en términos cuantitativos significó una contracción de 3,4% anual del Imacec de octubre –en donde los sectores más afectados fueron Servicios, Comercio e Industria manufacturera. Este resultado sorprendió negativamente al mercado, que esperaba una caída de sólo 0,4% anual, según se desprende de la encuesta de expectativas económicas del Banco Central. En el margen, el Imacec desestacionalizado retrocedió 5,4% mensual, superando así las contracciones mes a mes observadas durante la recesión de 2009 y el efecto del terremoto y maremoto en la actividad de marzo de 2010. En este sentido, suponemos que los consumidores y empresarios tenderán a ser más pesimistas respecto de sus perspectivas para la economía de corto y mediano plazo, toda vez que los hechos de violencia persistan y no exista suficiente información que permita, en cierta medida, dilucidar las reglas de mercado que se discutirán en la conformación de la nueva constitución. En efecto, la elevada incertidumbre local y el deterioro de las expectativas económicas se reflejaron inmediatamente en un aumento significativo de la volatilidad y depreciación del tipo de cambio nominal, hasta superar los 800 pesos por dólar a mediados de noviembre de 2019, en respuesta a una mayor aversión al riesgo por parte de los inversionistas.

La crisis político-social y la continuidad de sus efectos tienen implícito el riesgo de que la economía entre en una crisis de confianza generalizada de consumidores y empresarios –como aquella que terminó explicando buena parte de la recesión que vivimos durante 2009 (De Gregorio, 2009). Por lo que, el actual escenario económico constituye

una clara evidencia de futuras amenazas creíbles fomentadas por la creciente demanda de necesidades insatisfechas, poniendo en jaque la capacidad del Gobierno para responder complacidamente en los plazos que exige la ciudadanía. En este contexto, el desarrollo de una nueva constitución amplifica y dilata la incertidumbre en torno a las nuevas reglas del juego en que operará el mercado –ya que la discusión podría tomar al menos dos años para llegar a un acuerdo social y económico medianamente razonable.

El punto central de la actual crisis es la severidad y sincronía con que parece estar impactando el empeoramiento de las expectativas y el aumento de la incertidumbre de compradores y productores (o inversionistas). Ello, sin duda, podría generar una crisis de confianza generalizada, haciendo que el beneficio o rentabilidad de esperar (*wait and see*) sea mucho mayor al costo de postergar decisiones de compras de bienes durables para consumo o inversión. Por ejemplo, en octubre las ventas de autos nuevos disminuyeron 26% anual y las importaciones de bienes de consumo durables cayeron 23% anual durante el mes. Asimismo, las importaciones de bienes de capital se redujeron en más de 20% en octubre respecto de igual mes de 2018, anticipando la paralización o disminución de la inversión agregada de la economía a partir del cuarto trimestre de 2019. A nivel sectorial, las importaciones de maquinaria y equipos relacionados con la actividad de la construcción disminuyeron 23% en términos anuales durante octubre; los despachos de cemento retrocedieron 8% en doce meses; los despachos de hormigón disminuyeron 13% anual; y la fabricación de barras de hierro y otros materiales de acero para la construcción cayeron algo más de 10% anual. En el mercado inmobiliario, las ventas de departamentos retrocedieron 22,4% anual durante octubre.

Así, luego que el PIB agregado de la economía y la inversión del sector construcción tendieran marcadamente al alza durante el tercer trimestre de 2019 (en línea con nuestras estimaciones y con crecimientos de 3,3% y 7,4% anual, respectivamente), estimamos que el impacto de la crisis social se reflejará en una menor producción e inversión sectorial durante el último cuarto de 2019 respecto de igual período de 2018. Por lo que, estimamos un crecimiento de 0,9% anual promedio para el PIB de 2019, mientras que la inversión sectorial exhibirá un alza de 3,3% anual en el mismo lapso –coherente con el mayor impulso de la inversión en obras de ingeniería y edificación durante los tres primeros trimestres del año.

No obstante, el efecto de mayor base de comparación, la ralentización del gasto de inversión (debido a la disrupción del normal desarrollo de algunas obras de edificación), y la postergación de proyectos de inversión en infraestructura productiva privada de menor tamaño (inferiores a US\$ 5 millones) –que han demostrado ser altamente sensibles a las expectativas de corto plazo respecto de los grandes proyectos catastrados en la CBC–, redundarán en una contracción de la inversión sectorial durante el último cuarto de 2019. Este escenario, es parcialmente validado por el magro desempeño del índice adelantado de actividad en infraestructura (*Imacinf*) al mes de septiembre. Sin embargo, cabe destacar que el mayor efecto negativo de la crisis político-social se anticipa para 2020, con un rango de crecimiento de -0,7% a 0,3% anual para el PIB, y de -9.7% a -5,7% anual para la inversión del sector construcción. Este escenario es coherente con nuestro supuesto base de mayor deterioro de las expectativas de consumidores y empresarios, principalmente por la alta incertidumbre en torno al desenlace de la nueva constitución y los potenciales hechos de violencia que pudieran continuar desatándose durante este proceso.

El rango de crecimiento negativo para la inversión en construcción de 2020 considera caídas de orden similar a las observadas durante la crisis asiática de 1999 y la crisis sub-prime de 2009. Ello se sustenta en una importante caída esperada de la inversión productiva –que representa cerca del 40% de la inversión agregada de la construcción. Aquí suponemos que el mayor riesgo de irreversibilidad de las inversiones –en un escenario de alta incertidumbre y deterioro de la confianza empresarial– motivarán la paralización o postergación de la entrada de nuevos proyectos en cartera. Asimismo, es altamente probable que ocurran varias recalendarizaciones de proyectos que aún no han iniciado obras. Por ejemplo, al combinar la información de la CBC con los registros del SEA, se tiene que alrededor de 36% de la inversión productiva programada para 2020 está pendiente de ejecutarse. Adicionalmente, es importante señalar que el 42% de este gasto se encuentra sin su Resolución de Calificación Ambiental (RCA) favorable, lo que imprime un sesgo bajista al monto de inversión previsto para el próximo año en el último catastro de la CBC (tercer trimestre de 2019).

A lo anterior, se suma la caída de la inversión en infraestructura productiva del sector público, explicada mayormente por la disminución del gasto real en proyectos mineros de CODELCO. En el rubro de edificación

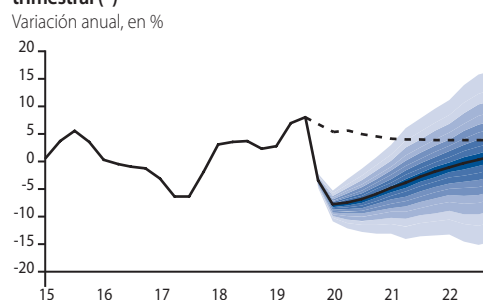
habitacional privada la situación no es muy distinta, en el sentido de que buena parte de los proyectos inmobiliarios que se iban a lanzar a final de este año y principios del siguiente, con una alta probabilidad, se van a postergar hasta que haya claridad en torno al desenlace de la reforma constitucional. De igual forma, los permisos de edificación habitacional de octubre retrocedieron 9,5% anual, en parte, explicado por problemas administrativos de los municipios durante el estallido social. Esto, sumado al efecto de una base de comparación altamente exigente y la mayor volatilidad del rubro inmobiliario a los avatares de la economía respecto de inversiones de más largo aliento, implica una sustancial caída de la inversión inmobiliaria durante 2020 respecto de 2019. En este contexto, estimamos que las recientes medidas de expansión fiscal y las obras de reconstrucción del metro y reposición del stock de capital público destruidos por los hechos de violencia, no serán suficientes para revertir el escenario recesivo del próximo año.

El escenario base de proyección sectorial de 2021 y 2022 contempla una paulatina recuperación del PIB y la inversión en construcción, pero con crecimientos anuales inferiores a sus patrones de comportamiento histórico. En este horizonte temporal, se proyecta que la tasa de crecimiento del PIB promedie 1% anual, coherente con la prolongación de un escenario de alta incertidumbre en torno a la reforma constitucional. En tanto, la tasa de crecimiento de la inversión sectorial se avizora levemente positiva hacia fines del año 2022 (en torno a 1,6% anual). Así, la actividad de la construcción además de amplificar el ajuste del ciclo económico agregado también exhibe una mayor duración de su régimen recesivo. Este escenario es coherente con los hallazgos de Piguillem (2004), al comprobar empíricamente que la actividad sectorial está directamente correlacionada con el ciclo previo de la actividad económica. Es decir, mientras más alta sea la tasa de crecimiento previa a una fuerte desaceleración (como la observada al tercer trimestre de 2019), más larga y profunda será la caída de la inversión sectorial. Estas perspectivas suponen que la política monetaria continuará siendo expansiva durante 2020 y menos expansiva en los siguientes años, toda vez que la tasa neutral de política se estima en torno a 4% anual (con una inflación del IPC en torno a 3,1% anual durante los años 2021-2022).

A continuación, se analizan las proyecciones desagregadas de la inversión en construcción, en base a la ejecución del Presupuesto Público de 2019, el Proyecto de Ley de Presupuesto 2020, los montos de inversión del catastro 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 una caída en torno a -11,9% anual en 2020, cifras que se compara negativamente con su par de 2019 (3,5% anual).

GRÁFICO 4.6
Escenarios de crecimiento de la inversión construcción trimestral (*)



(*) La proyección base incluye intervalos de confianza desde 10% a 90%. La línea segmentada de color negro refleja el escenario (pre crisis político-social). Las proyecciones post crisis político-social son construidos en base a las funciones de impulso respuesta del modelo DSGE de la CChC. Para ello, se consideraron distintas medidas de desviación estándar y de persistencia de perturbaciones a la inversión en construcción. Fuente: Cámara Chilena de la Construcción y Banco Central de Chile.

Para la inversión en vivienda subsidiada, a pesar del efecto de una exigente base de comparación, se espera un alza de 2,6% real anual para 2020, según se desprende de las cifras preliminares del Proyecto de Ley de Presupuesto Público. Similar a la composición del gasto público de 2019, destaca el aumento de 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). No obstante, 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. En contraste con lo anterior, la inversión inmobiliaria exhibirá una caída cercana a 15,5% anual en 2020. Este escenario base de proyección se condice con el efecto de una base de comparación más exigente y la incertidumbre que ha generado tanto la crisis social como las nuevas reglas de mercado que resultarán de la reforma constitucional –cuya discusión en el parlamento durará, al menos, dos años hasta llegar a un acuerdo social y económico razonable.

En efecto, nuestro escenario base contempla el hecho de que gran parte de los proyectos inmobiliarios, calendarizados para iniciar obras hacia fines de 2019 y principios de 2020, se postergan hasta que haya claridad sobre los cambios que realizará el gobierno en base a los acuerdos de la reforma constitucional. En parte, este escenario contractivo se evidencia en la sustancial caída de los permisos de edificación habitacional a partir de octubre. Al respecto, cabe señalar que, si bien entre los meses de diciembre a febrero se espera que la situación de conflicto en las calles se calme relativamente, no descartamos que a partir de los meses de marzo-abril con el plebiscito y las elecciones tanto parlamentarias como del proceso constituyente, retomen con fuerza las tensiones y el malestar de la ciudadanía. Por lo que, el escenario de incertidumbre y de alto riesgo para las inversiones persistirán durante 2020, lo que podría dar lugar a una caída mayor de la inversión inmobiliaria respecto del escenario base considerando en este Informe.

Con relación a la inversión agregada en infraestructura –que aporta cerca de dos tercios del total de inversión en construcción– se prevé una contracción de 6,2% anual en 2020 (versus el crecimiento de 3,3% anual en 2019). En este caso, el mayor gasto de inversión en obras de infraestructura pública (14,2% real anual, basado en el Proyecto de Ley de Presupuesto 2020) no logra compensar la caída de la in-

versión productiva privada (-18,1% anual). El ciclo recesivo para la inversión en infraestructura productiva privada, en su mayoría de origen no minero, es coherente con un escenario de altos y extensos niveles de incertidumbre económica esperados para los próximos dos años –periodo que podría tomar el desarrollo de la nueva constitución. Por lo que, nuestro escenario base considera con alta probabilidad la recalendarización de proyectos privados no mineros que aún no inician obras. Así, el sector energía presenta un riesgo de recalendarización del 59% de su inversión programada para 2020 en el catastro de la CBC. No obstante, el riesgo de no ejecución para este tipo de proyectos está más relacionado con la incertidumbre en torno al desenlace de la nueva constitución respecto de los hechos de violencia que pudieran persistir en las calles. Por su parte, el sector forestal e industrial posee un mayor número de proyectos que podrían recalendarizarse respecto del sector energía, representando un máximo de 85% de la inversión estimada para 2020. Por último, en la edificación habitacional el 35% de la inversión calendarizada está fuera del punto de no retorno, es decir, aún no inician obras, por lo que este porcentaje constituye un riesgo de subejecución de la inversión previsto para el próximo año.

En infraestructura pública, destaca el alza de 29,4% de la inversión en concesiones, comparable con el período de auge 2004-2005. Este crecimiento es explicado por la concesión de ambos tramos de la autopista Vespucio Oriente, acumulando casi 40% de la inversión total esperada. A esto, se suman el desarrollo de otras obras relacionadas con aumentos de capacidad en concesiones ya existentes, particularmente en la Región Metropolitana. No obstante, se mantiene la incertidumbre en torno al cumplimiento de los procesos de licitación de algunos proyectos relevantes en cartera, según la calendarización vigente. En segundo lugar, destaca el aumento de dos dígitos de la inversión por parte del MOP (13,4% real anual) y empresas autónomas (10,5% anual). En el presupuesto del MOP resalta la mayor inversión del Ministerio de Salud, seguido por el abrupto aumento del gasto en el desarrollo de Obras Públicas –en el marco de la reciente agenda de reactivación económica y reconstrucción. Particularmente, las direcciones de Vialidad y Arquitectura concentran la mayor inversión pública para 2020. Finalmente, el fuerte crecimiento de la inversión por parte de las empresas autónomas del Estado se debe, en gran parte, a las obras asociadas a las Líneas 2, 3 y 7 del Metro. Sin embargo, estas se encuentran sujetas a desfases en sus cronogramas vigentes producto de la inversión a destinar para efectos de la reposición y reconstrucción del

stock de capital dañado durante los peores momentos del estallido social.

Como se ha mencionado reiteradamente en este *Informe*, el principal problema que enfrenta el sector es la alta y persistente incertidumbre en torno al desenlace de la reforma constitucional durante los próximos años y los hechos de violencia que, con alta probabilidad, continuarán desatándose mientras no se llegue a un acuerdo social y económico razonable. En este contexto, se aprecia un significativo deterioro de la confianza empresarial. Por lo que, nuestro escenario base contempla un prolongado y profundo ciclo recesivo para la actividad de la construcción. Ello supone la postergación de inicios de obras tanto en el rubro inmobiliario como en el subsector de infraestructura productiva privada.

Este escenario es comparable con la crisis de confianza que terminó explicando gran parte de la recesión de 2009

(con caídas del PIB y de la inversión sectorial de -1,5% y -8,8% anual, respectivamente). No obstante, cabe destacar que, a diferencia de la recesión de 2009 y gran parte del último Gobierno de la Presidenta Michelle Bachelet (en donde la inversión fue negativa, con caídas que superaron 4% anual durante el 35% de su periodo presidencial), la situación actual parece no tener precedentes, ya que combina dos efectos adversos que guían nuestras proyecciones a un estado contractivo: uno es el deterioro de la confianza empresarial ante los persistentes hechos de violencia y sus evidentes efectos económicos –que ha generado una mayor aversión al riesgo que motiva la postergación de inicios de obras en el corto y mediano plazo. Mientras que el otro efecto es la incertidumbre en torno a la discusión de las nuevas reglas del juego en la reforma constitucional. Esto impacta negativamente las decisiones de inversión de más largo aliento, haciendo que los efectos de la crisis político-social pudieran ser más profundos y duraderos que lo previsto en el presente *Informe*.

TABLA 4.2
Inversión en construcción desagregada

Sector	2017	2018	Estimado 2019	Proyectado 2020	2017	2018	Estimado 2019	Proyectado 2020
	Millones de UF				Variación anual (en %)			
Vivienda	221,1	228,9	236,8	208,8	0,5	3,5	3,5	-11,9
Pública (a)	45,9	45,0	47,6	48,8	-2,0	-2,0	5,6	2,6
Privada	175,2	183,9	189,3	160,0	1,2	5,0	2,9	-15,5
Copago prog. sociales	33,6	34,1	33,1	29,7	0,2	1,5	-3,0	-10,2
Inmobiliaria sin subsidio	141,5	149,7	156,2	130,3	1,4	5,8	4,3	-16,6
Infraestructura	414,5	423,9	437,7	414,0	-7,1	2,3	3,3	-5,4
Pública	162,1	165,7	171,4	195,7	0,8	2,2	3,4	14,2
Pública (b)	114,2	113,1	115,6	131,1	1,6	-1,0	2,2	13,4
Empresas autónomas (c)	32,5	38,1	39,9	44,1	-2,0	17,0	4,9	10,5
Concesiones OO.PP.	15,3	14,6	15,8	20,5	0,8	-5,0	8,9	29,4
Productiva	252,4	258,2	266,4	218,3	-11,5	2,3	3,2	-18,1
EE. pública (d)	18,3	19,4	15,7	13,0	7,4	6,5	-19,5	-17,2
Privadas (e)	234,1	238,8	250,7	205,3	-12,7	2,0	5,0	-18,1
Inversión en Construcción	635,6	652,8	674,6	622,8	-4,6	2,7	3,3	-7,7

(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.

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 pro-

pio 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 presenten 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 presenten 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.

