**Respuesta del Estado de Chile a cuestionario del Relator Especial Relator Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación[[1]](#footnote-1).**

Atendido el espacio limitado disponible para las contribuciones (2.500 palabras para 14 preguntas), se acompaña un **Anexo** donde se entrega mayor detalle sobre la regulación chilena.

**1.** Aunque no existe una referencia a la asequibilidad en la legislación nacional, en la práctica es uno de los atributos del derecho a la vivienda más desarrollados en la política habitacional, tanto por los programas habitacionales que consideran subsidios para acceder a la vivienda propia o en arriendo, así como la atención directa a grupos de extrema vulnerabilidad.

Los actuales planes gubernamentales se traducen en **Plan de Emergencia Habitacional (PEH)**, el cual considera una ampliación de mecanismos para acceder a la vivienda en diversas modalidades de tenencia[[2]](#footnote-2).

La ley 21.450 de 2022 definió el concepto de vivienda de interés público: “*Las viviendas de interés público corresponden a aquellas viviendas destinadas a hogares que, en atención a su condición de vulnerabilidad socioeconómica o derivada de otros factores, requieren apoyos estatales u otras medidas de colaboración o impulso que les permitan acceder a una solución habitacional adecuada, sea ésta temporal o definitiva”*.

Se recomienda ver el Anexo para obtener mayor información.

**2.** La Superintendencia de Seguridad Social establece mediante una Circular[[3]](#footnote-3) que el monto mensual de los dividendos por crédito social hipotecario no podrá exceder del 25% de la remuneración o de la pensión, líquidas.

Sin perjuicio de lo anterior, en los casos que el descuento sea insuficiente para cubrir el monto del dividendo correspondiente, se podrá complementar sus ingresos con remuneraciones o pensiones líquidas de un codeudor solidario, en dicho caso el descuento no podrá exceder del 30% de la remuneración o de la pensión, líquidas.

Respecto de las instituciones bancarias, el Banco Central de Chile, en circular que actualiza las normas financieras[[4]](#footnote-4) señala: “*En los préstamos hipotecarios destinados a la adquisición o construcción de viviendas cuyo valor de tasación sea igual o inferior al equivalente de 3.000 Unidades de Fomento, el dividendo que se pacte, al momento de otorgamiento del crédito, no podrá exceder del 25% de los ingresos del deudor y, en su caso, del tercero que se constituya en fiador y codeudor solidario de las obligaciones de éste*”.

El Plan de Emergencia Habitacional (PEH) 2022-2026 menciona el 30% de los ingresos como el máximo que un arrendatario debiera disponer para arriendo de una vivienda, este último concepto empieza a posicionarse como un criterio de base para medir la asequibilidad en el arrendamiento.

Se recomienda ver el Anexo para obtener mayor información.

**3.** No existen decisiones judiciales relacionadas a la vivienda asequible.

**4.** A partir de la meta 11 de los objetivos de desarrollo sostenible comenzó a medirse en 2015 el indicador ODS 11.1.1 “*Hogares y población en zonas urbanas que habitan en barrios marginales, Asentamientos informales o viviendas inadecuadas*”, el cual incluye dentro de sus componentes la carencia de asequibilidad de la vivienda.

El indicador de “*Carencia en Asequibilidad de Vivienda*”[[5]](#footnote-5) se mide a partir de la Encuesta de Caracterización Socioeconómica (CASEN) del Ministerio de Desarrollo Social y Familia[[6]](#footnote-6), y está disponible para los años 2015 y 2017. Este indicador considera que un hogar es carente en asequibilidad cuando su gasto en vivienda (entendido sólo como gasto en arriendo o dividendo) excede el 30% de sus ingresos monetarios (ingresos autónomos más subsidios monetarios)[[7]](#footnote-7).

**5.** El indicador solo permite comparar entre los años 2015 y 2017, y prontamente se tendrá información para el año 2022. En el periodo 2015 y 2017 los hogares urbanos carentes en asequibilidad aumentaron desde 417.658 hogares (8,8%) a 536.439 (10,6%).

A nivel regional, el porcentaje de hogares carentes en asequibilidad aumenta en 14 de las 16 regiones del país. Aquellas en que crece en mayor proporción son la Metropolitana, de 9,5% a 12,5%; Biobío, de 6,5% a 8,7% y Los Ríos, de 7,2% a 9,2%. Mientras disminuye en las regiones de Antofagasta, de 16,2% a 15,2% y marginalmente en Atacama de 6,8% en 2015 a 6,6% en 2017.

**6.** Según los datos indicados en CASEN 2017, los grupos con mayor carencia de asequibilidad de vivienda, esto es tener un gasto en arriendo o dividendo que exceda el 30% de sus ingresos monetarios, incluyen a las personas con menores ingresos[[8]](#footnote-8) (quintiles I, II y III)), los hogares encabezados por mujeres, las personas más jóvenes, los hogares con menos integrantes, con jefe de hogar sin trabajo y hogares que arriendan la vivienda que habitan. Además, la ubicación y localización geográfica parece ser un factor importante, especialmente en zonas urbanas

En el Anexo a esta presentación se proporciona mayor detalle al respecto.

**7.** Es posible que la información esté desactualizada en el caso de algunos grupos que han aumentado respecto al año 2017 ya que la última versión de la encuesta CASEN no se encuentra disponible, tal es el caso de las personas migrantes o la población en campamentos.

Específicamente en el caso de las personas en situación de calle, la in-asequibilidad es total, razón por la que se entiende que, para todas estas personas, la vivienda no sería asequible; al respecto el Ministerio de Desarrollo Social, se encuentra elaborando el próximo catastro nacional de personas en situación de calle.

En cuanto a la población en asentamientos precarios, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) realizó el Catastro Nacional de Campamentos año 2022. En este catastro se consulta a las personas sobre las razones de llegada al campamento, presentando opciones de respuesta para que las personas seleccionen en orden de prioridad las tres principales. Las razones presentadas son: por los bajos ingresos en el hogar, por el alto costo de los arriendos, por falta de empleo/cesantía, por necesidad de independencia (dejar de ser allegado), otra razón.

**8.** En Chile, en la última década, los precios de venta y arriendo de vivienda han crecido muy por sobre las remuneraciones. Según información del Banco Central de Chile, a diciembre 2022 se observa que los precios de vivienda han crecido un 58% por sobre la inflación en una década, mientras que los ingresos reales solo lo han hecho en un 13%.

Lo anterior, se explica tanto por los cambios demográficos que han impulsado una mayor demanda habitacional, como por el incremento en el precio de los terrenos bien localizados y, más recientemente, por el alza en el costo de materiales, a lo que se suma la crisis económica asociada a los efectos del COVID.

Por otro lado, el Catastro Nacional de Campamentos (MINVU 2022) indica las principales razones para residir en un asentamiento irregular son los bajos ingresos en el hogar y el alto costo de los arriendos.

**9.** Según el Ministerio de Bienes Nacionales, aproximadamente el 53,69% del territorio de Chile continental es de dominio fiscal (40.594.017 millones de hectáreas), del cual un 21,1% (16.002.572 millones de hectáreas) son áreas protegidas del Estado (SNASPE) y otro 13% está bajo la tuición directa de Bienes Nacionales (10 millones de hectáreas). De esta última cifra, la mitad corresponde a la Reserva Territorial Fiscal, compuesta en su gran mayoría por territorios inexplorados y de difícil acceso, dadas las dificultades geográficas y climáticas existentes, en especial en las zonas extremas. No se dispone de datos respecto al porcentaje de la tierra controlada por el Estado en áreas potencialmente habitables.

El Anexo describe la normativa al respecto.

**10.** El MINVU no cuenta con un registro de los procesos de desalojos ejecutados en Chile.

En el caso de los desalojos de terrenos o inmuebles que pertenecen a privados, indirectamente se podría contar con información no sistematizada, a partir de las órdenes judiciales dictadas por los tribunales de justicia; y en el caso de los terrenos de propiedad del Estado, mediante consulta a las Delegaciones Presidenciales Provinciales por cuanto estos organismos son los facultados por Ley para realizar desalojos, u obtener la restitución del inmueble por la vía administrativa.

**11.** Solo se tiene información de las razones de las personas en asentamientos precarios, llamados en Chile *campamentos*[[9]](#footnote-9). En este sentido, al año 2022 se tiene que 42% de los hogares residentes en campamentos arrendaba una vivienda sin contrato antes de residir en el asentamiento, mientras que un 55% indica que dentro de las razones para llegar al campamento están los bajos ingresos en el hogar y un 47% por el alto costo de los arriendos (Catastro Nacional de Campamentos, 2022).

**12.** La inasequibilidad, como consecuencia del aumento del costo de la vivienda y el limitado acceso a créditos hipotecarios ha significado que muchas familias de bajos ingresos vean precarizadas sus condiciones de vida y se refleja en:

1. Baja accesibilidad a bienes y servicio urbanos
2. Incremento sostenido de los asentamientos precarios
3. Baja escolaridad y deserción
4. Estigmatización y exclusión
5. Salubridad- vivir en infravivienda con problemas de salubridad
6. Seguridad - vivir en áreas inseguras respecto a áreas de amenazas naturales y antrópicas (Vivir en entornos donde se producen delitos)
7. Contaminación – vivir en áreas contaminadas
8. Personas que sufren violencia, no tienen autonomía para vivir lejos de victimarios, caso de mujeres y personas adultas.

**13.** La Ley 21.450, sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional[[10]](#footnote-10) representa un consenso nacional respecto a cómo enfrentar la actual crisis habitacional chilena, dando énfasis al rol de Estado en la planificación territorial y urbana, con herramientas para adquirir y normar suelo, así como instrumentos para producir viviendas de manera más eficiente y efectiva. Además de facilitar la acción pública, esta Ley es relevante en cuanto es el primer instrumento legal que obliga a la planificación local, a través de los planes reguladores, incorporar la vivienda de interés público y el concepto de integración social.

El PEH[[11]](#footnote-11) tiene por objetivo entregar 260.000 viviendas adicionales en el periodo presidencial 2022-2025, se plantea el objetivo de recuperar el rol del Estado en la planificación y gestión habitacional para avanzar en el derecho a la vivienda digna y adecuada, garantizando la tenencia segura ya sea en propiedad individual, colectiva o en arriendo, evitando los abusos y la especulación. Para ello, propone ajustar los programas habitacionales vigentes e incorporar nuevas opciones que diversifiquen las posibilidades de acceder a la vivienda y que establezcan mecanismos innovadores para su producción y financiamiento, así como mejorar y agilizar los procesos de gestión que den mayor efectividad a las intervenciones.

Considera la introducción de diversas líneas programáticas, planes o propuestas, entre ellos: Sistema de Edificación Directa Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU), Programa de Vivienda para Organizaciones de Trabajadores, Programa de Vivienda Pública a Precio Justo, Programa de Vivienda Municipal, Programa de autoconstrucción e industrialización, Programa de Micro Radicación y Pequeños Condominios, Programa de Habitabilidad Rural, Programa de Cooperativas, Plan Campamentos- Construyendo Barrios. Considera además la adecuación de los programas Fondo Solidario de Elección de Vivienda y Programa de Integración Social y Territorial, para incrementar y proveer soluciones oportunas, especialmente a través de la gestión de suelos públicos.

**14.** Chile enfrenta una aguda crisis de acceso a la vivienda, así como desiguales oportunidades de acceso a bienes y servicios urbanos relevantes, expresadas en la inequitativa distribución de equipamientos e infraestructura básica en barrios, ciudades y territorios, y en la disímil disposición de recursos humanos y monetarios que puedan compensarlos. Por casi medio siglo, el Estado ha tenido un rol secundario en estas materias, lo que ha profundizado las desigualdades sociales y territoriales. El rol subsidiario del Estado y la desregulación del mercado del suelo generó una profunda desigualdad y una oferta de vivienda segregada e inasequible.

La actual emergencia habitacional afecta a cerca de 650 mil hogares y presenta una diversidad de expresiones sociales y espaciales, tales como el incremento de los asentamientos precarios y de personas habitando en las calles, un persistente número de hogares compartiendo viviendas en condición de allegados con un alto grado de hacinamiento, familias lanzadas del arriendo abusivo a los campamentos, barrios que accedieron en el pasado a soluciones urbano habitacionales de precaria calidad donde hoy se concentra la pobreza y la inseguridad, extensas áreas rurales rezagadas de la acción del Estado, y miles de personas con un subsidio para compra o arriendo, que no pueden materializar, ya que se enfrentan a un mercado privado de viviendas inasequibles.

En este contexto surge la Ley 21.450, sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, señalada anteriormente. El Plan, en ejecución desde junio 2022, está permitiendo dar un giro cualitativo de la política habitacional, mediante el fortalecimiento del rol planificador del Estado y la apertura de diversas opciones para distintas realidades de los hogares. Sin embargo, la crítica situación actual que se refleja en el aumento de los asentamientos precarios, el alza de los costos de la construcción, el aumento de alquileres y las limitaciones de la banca y la industria, entre otros factores, dificultan aumentar sustantivamente la producción habitacional que permita congelar el déficit.

1. Se hace presente que los insumos para la elaboración del presente documento fueron proporcionados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. [↑](#footnote-ref-1)
2. Cooperativa, autoconstrucción, ejecución directa, microradicación y arriendo justo, entre otros. [↑](#footnote-ref-2)
3. CIRCULAR N°3.567. SANTIAGO, 4 DE ENERO DE 2021. Fija el texto refundido de las instrucciones impartidas sobre el régimen de prestaciones de crédito social administrado por las cajas de compensación de asignación familiar, complementa determinadas instrucciones y deroga circulares: <https://www.suseso.cl/609/articles-618242_archivo_01.pdf> [↑](#footnote-ref-3)
4. CIRCULAR Nº 3013-846 - NORMAS FINANCIERAS Actualiza Compendio de Normas Financieras Acuerdo N° 2297E-03-200326 el Compendio de Normas Financieras para reemplazar toda mención efectuada a la “Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras”, “SBIF” y “Superintendencia” por las correspondientes referencias a la “Comisión para el Mercado Financiero”, “CMF” y “Comisión”, respectivamente: <https://www.bcentral.cl/documents/33528/133253/Circ3013846.pdf/2d133e7f-dad8-c22e-58f7-26ec93a3a91a?t=1588609704033> [↑](#footnote-ref-4)
5. Se recomienda ver el Anexo para obtener mayor información. [↑](#footnote-ref-5)
6. La encuesta CASEN permite conocer periódicamente la situación de los hogares y de la población, con relación a aspectos demográficos, de educación, salud, vivienda, trabajo e ingresos. La versión 2017 encuesta a la población que reside en 68.466 viviendas particulares de todo el país, excluyendo las áreas de difícil acceso, siendo representativa a nivel regional y por zona urbana o rural. [↑](#footnote-ref-6)
7. Los datos están disponibles en http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/encuesta-casen-2017 documento “Resultados Vivienda Casen 2017” [↑](#footnote-ref-7)
8. El quintil de ingreso autónomo del hogar está compuesto por la suma de ingresos percibidos por los integrantes de un hogar, tanto del trabajo como de la propiedad de activos. Según Casen 2017, los hogares del quintil I tienen ingresos autónomos inferiores a $100.000 por persona, los del quintil II de $100.000 a $165.000 y los del quintil III de $165.000 a $253.300, en pesos de noviembre 2017. [↑](#footnote-ref-8)
9. Se define así al conjunto 8 o más hogares que habitan en posesión irregular un terreno, con carencia de al menos 1 de los 3 servicios básicos: electricidad, agua potable y/o sistema de alcantarillado, y cuyas viviendas conforman una unidad socio territorial definida [↑](#footnote-ref-9)
10. Ley de Integración Social: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1176603> [↑](#footnote-ref-10)
11. Plan de Emergencia Habitacional: <https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2022/07/Plan%20de%20Emergencia%20Habitacional.pdf> [↑](#footnote-ref-11)