**ANEXO -** 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

**Anexo de Respuesta a Pregunta Nº1: ¿La legislación nacional de su país, incluida la constitucional, la de vivienda o la de protección social, hace referencia a la asequibilidad de la vivienda o proporciona alguna otra garantía para asegurar un nivel de vida mínimo? O en su defecto, ¿existen políticas nacionales que hagan referencia a la asequibilidad de la vivienda o al nivel de vida mínimo? Por favor, facilite referencias y enlaces a las respectivas leyes o disposiciones constitucionales clave, así como a las políticas.**

A los subsidios habitacionales se le añaden programas públicos destinados al pago de gastos en servicios (agua, electricidad), así como estrategias para el ahorro energético mediante mejores estándares constructivos y subsidios para el mejoramiento habitacional.

**Anexo de Respuesta a Pregunta Nº 2: Sírvase explicar si existe alguna definición o criterio oficial para evaluar si un hogar tiene costos de vivienda por encima del nivel de asequibilidad en su país.**

Existe un programa de apoyo al arrendamiento de viviendas que dispone un copago de la renta en promedio de un 59% del valor mensual, pudiendo llegar a un 95% en el caso de las personas mayores. Asimismo, también existe un subsidio al dividendo que se paga oportunamente, considerando una rebaja de la mensualidad de entre un 10 al 20% para créditos hasta US$60.000 aproximadamente.

También, existen líneas de acceso a la vivienda en propiedad que consideran la entrega a familias del 40% de menores ingresos sin deuda posterior.

**Anexo de Respuesta a Pregunta Nº4: ¿Se mide periódicamente la asequibilidad de la vivienda en su país, región o ciudad por la oficina nacional de estadística u otras entidades? Sírvanse explicar cómo se mide y rastrea la asequibilidad de la vivienda. ¿Dónde se publican los datos?**

Cabe destacar que el indicador de “Carencia en Asequibilidad de Vivienda”[[1]](#footnote-1) se mide solo entre aquellos hogares que pagan arriendo o dividendo, no obstante, parte importante de la política habitacional de Chile se ha basado en la entrega de una vivienda en propiedad sin deuda posterior. Muestra de esto, es que sobre un 57% de los hogares el primer quintil de ingresos tiene una vivienda propia completamente pagada y sobre el 50% de ellos la obtuvo con apoyo estatal, según datos de Casen 2017.

**Anexo de Respuesta a Pregunta Nº6. Sírvase describir qué hogares, personas o grupos corren un riesgo especial de estar expuestos a la asequibilidad de la vivienda en su país, región o ciudad. (Sírvase proporcionar datos sobre la asequibilidad de la vivienda desglosados por tamaño de la familia, forma de tenencia, tipo y calidad de la vivienda, ubicación, tipo de hogar, ingresos, situación laboral, genero, discapacidad, edad, nacionalidad, origen étnico, afiliación religiosa o estatus migratorio).**

**Tamaño y tipo de hogar**, los hogares con más integrantes presentan menos problemas de asequibilidad de la vivienda, así en hogares unipersonales esta situación se observa en el 13,8% de ellos, en tanto, hogares con 5 integrantes o más la proporción disminuye a un 5,7%. Esto podría explicarse por la posibilidad de compartir los gastos de vivienda entre más personas Según el tipo de hogar los problemas de asequibilidad se observaban con mayor frecuencia en los hogares sin núcleo (16,2%), monoparentales (14,8%) y unipersonales (13,8%). Hogares compuestos (6,5%) y extendidos (5,2%) presentan menor riesgo de asequibilidad de la vivienda.

Del total de hogares con carencia de asequibilidad, el 9,2% presenta hacinamiento, a partir de 5 integrantes el problema de hacinamiento se hace más presente en los hogares con problemas de asequibilidad.

**Edad la jefatura de hogar**, los hogares más jóvenes presentan mayor carencia de asequibilidad de vivienda, en aquellos donde la jefatura tiene 30 años o menos el porcentaje alcanza el 23%, esto puede estar relacionado con los menores ingresos o estabilidad laboral de las personas de menor edad. Igualmente, para el grupo entre 31 y 40 años el porcentaje es significativo (17%).

**Sexo de la jefatura de hogar**, los hogares encabezados por mujeres presentan mayores dificultades en asequibilidad de la vivienda (11,6%), en comparación con las jefaturas masculinas (7,9%). Esto se podría explicar por la brecha salarial de género que existe, y responsabilidades adicionales como el cuidado de hijos o personas mayores que limita su capacidad de generar ingresos para el pago de una vivienda adecuada.

**Ingresos y situación laboral de la jefatura de hogar**, indudablemente los ingresos son un factor determinante, uno de cada diez hogares de los tres quintiles de ingresos más bajos presenta problemas de asequibilidad de la vivienda, mientras en el quintil de ingresos más alto la cifra llega a 5,5%. En este sentido en aquellos hogares con jefatura de hogar desocupada el 23% gasta un importante porcentaje de los ingresos en el pago para acceder a vivienda, una diferencia significativa si se compara con los hogares con jefatura de hogar que se encuentran con trabajo (10,3%).

**Tenencia, calidad y tipo de vivienda,** de acuerdo con la tenencia de la vivienda, el mayor porcentaje de hogares en carencia está entre los que arriendan, 37% de ellos gastan parte importante de sus ingresos en arriendo, por su parte, el porcentaje dentro de los hogares que pagan crédito hipotecario alcanza el 12%. Según el tipo de vivienda, el mayor riesgo de asequibilidad se da en “pieza en casa antigua” (35,6%); departamentos con ascensor (25,1%) y vivienda tradicional indígena (69%). El problema de asequibilidad se presenta de manera más frecuente en viviendas en buen estado (9,9%), ya que naturalmente tienen un mayor valor de arriendo o de venta y están mejor ubicadas, lo que las hace menos asequible para algunas personas.

**Ubicación de la vivienda**, geográficamente se observan diferencias a lo largo del territorio, en el extremo norte (Arica y Parinacota, Tarapacá y Antofagasta) el porcentaje de hogares en esta situación llega al 15%, otras regiones con alta proporción son la Metropolitana (12%) y Magallanes (10,3%). En tanto, son los hogares en zonas urbanas del país los con mayor porcentaje de ellos con problemas de asequibilidad (10,6%) donde los precios de la vivienda por lo general son más altos, en comparación con las viviendas ubicadas en zonas rurales (1,5%).

**Migrantes**, existe un alto porcentaje de carencia de asequibilidad de la vivienda entre los hogares con jefatura extranjera, el 37% de estos hogares presentan esta dificultad, en comparación con un 8% del resto de los hogares nacionales. Relacionado con las condiciones laborales de este grupo de la población que no le permiten ingresos lo suficientemente estables para acceder a una vivienda adecuada y en muchos casos a su condición migratoria que podría no estar regularizada, dificultando el acceso al mercado laboral y de arriendo formal.

**Indígenas**, los hogares con jefatura indígena no presentan una diferencia significativa[[2]](#footnote-2) con los hogares sin jefatura indígena respecto a la carencia de asequibilidad de la vivienda. El 8,7% de los hogares con jefatura indígena presenta esta dificultad, en comparación con el 9,5% del resto de los hogares con jefatura no indígena.

**Discapacidad**, la condición de discapacidad de la jefatura de hogar tampoco parece ser un factor que incida en la problemática de asequibilidad de vivienda, ya que la diferencia en proporción entre ambos grupos no es tan marcada[[3]](#footnote-3), el 7,1% de los hogares con jefatura de hogar en situación de discapacidad presentan problemas de asequibilidad, versus el 9,7% de los hogares con jefatura sin condición de discapacidad.

**Anexo de Respuesta a Pregunta Nº9: ¿Qué porcentaje de la tierra es propiedad o está controlado por el Estado u otras entidades públicas, en comparación con las entidades privadas (con o sin ánimo de lucro)? Por favor explique si existen políticas o leyes que intenten controlar el precio de la tierra, prevenir la especulación del suelo, incluyendo su oferta y financiación.**

La Ley 21.450 de 2022 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional: Busca reducir el déficit habitacional y contener su crecimiento, poniendo énfasis en soluciones para las familias más vulnerables, resguardando, además, que los beneficiarios/as de los programas habitacionales puedan acceder en forma equitativa a los bienes públicos urbanos.

En el marco de esta Ley, se debe establecer una política de suelo y medidas que tengan por objeto reducir y contener el déficit habitacional y urbano y que propicien la construcción y disponibilidad de viviendas de interés público, mediante la adquisición, destinación o habilitación normativa de terrenos para el otorgamiento de soluciones habitacionales definitivas o transitorias; el impulso de procesos de regeneración de barrios o conjuntos habitacionales altamente segregados o deteriorados; o el fomento de procesos de reconversión o rehabilitación de edificaciones que presenten obsolescencia funcional

Asimismo, se desarrolló el PEH 2022-2025, estrategia desarrollada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) para abordar con sentido de urgencia el déficit habitacional que existe en Chile, ir en apoyo de las personas que más necesitan colaboración del Estado para acceder a una vivienda de adecuada y alcanzar la meta de entregar 260 mil viviendas durante el actual periodo de gobierno. Este plan define objetivos anuales por región y comuna, además de mecanismos de seguimiento y evaluación de sus avances, los que se reportarán periódicamente al Congreso.

A partir de esta ley, al 2023 destaca la creación de la Unidad de Gestión de Suelos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y la consolidación de un sistema de gestión de suelo, que ha propiciado la compra de suelo bien ubicado. En total se han adquirido y gestionado cerca de 150 terrenos que suman un total de 425 hectáreas orientadas a políticas y programas del Ministerio.

Por su parte, la Ley 21.078 de transparencia del mercado del suelo e impuesto al aumento de valor por ampliación del límite urbano, tiene como finalidad establecer equidad entre ciudades, integrándolas social, democrática y participativamente. Las principales regulaciones que considera son:

* Establece estándares urbanísticos mínimos para los instrumentos de planificación urbana comunal.
* Instaura normas supletorias para territorios sin planificación comunal o seccional.
* Fija un plazo no mayor a diez años para la actualización de instrumentos de planificación territorial.
* Se establece un Observatorio del mercado del suelo urbano, a efectos de facilitar la transparencia de precios de suelo.
* Prescribe un impuesto territorial al aumento de valor por ampliación del límite urbano.

Asimismo, existen impuestos para evitar esto, tales como:

* Las leyes 17.235 (de Impuesto Territorial) y 20.033 (Rentas Municipales II, publicada en el Diario Oficial en julio de 2005) establecieron la aplicación de una sobretasa del 100% respecto de la tasa vigente de impuesto a los sitios no edificados, propiedades abandonadas y pozos lastreros.
* El impuesto Sobretasa a Bienes Raíces, que deberá pagar un contribuyente (persona natural, jurídica o entidad sin personalidad jurídica) cuando la suma total de avalúos fiscales de bienes raíces que sean de su propiedad, al 31 de diciembre del año anterior, sumen más de 827 UTA (Unidades Tributarias Anuales).
* El D.L. N° 825, de 1974, grava con Impuesto al Valor Agregado (19%) a la venta de vivienda por parte de un vendedor habitual, vale decir, aquellos que compran una vivienda con el ánimo de revenderla y no para su uso. Por ejemplo: empresas inmobiliarias, o las personas o empresas que compran viviendas usadas para repararlas y luego venderlas, entre otras. También, se presume habitual la venta de una vivienda efectuada antes de un año, contado desde la fecha de inscripción y la venta en el Conservador de Bienes Raíces.
* La ley 20.780 establece que al vender uno o más bienes raíces y obtener una ganancia superior a las 8.000 UF, corresponde pagar impuesto por el mayor valor obtenido, es decir la diferencia entre el precio de venta del bien raíz y su costo. Esto es independiente del número de enajenaciones realizadas y de bienes de propiedad, y aplica solo para propiedades adquiridas después del 1 de enero de 2004.

1. Se recomienda ver el anexo para obtener mayor información. [↑](#footnote-ref-1)
2. La diferencia no es estadísticamente significativa. De acuerdo con los Intervalos de confianza (95%) no es posible afirmar que efectivamente los hogares con jefatura indígena tengan menos o más carencia de asequibilidad de la vivienda. [↑](#footnote-ref-2)
3. La diferencia no es estadísticamente significativa. De acuerdo con los Intervalos de confianza (99%) no es posible afirmar que efectivamente los hogares con jefatura en condición de discapacidad tengan menos o más carencia de asequibilidad de la vivienda. [↑](#footnote-ref-3)