déficit cero

MEMORIA DE GESTIÓN

2025

Corporación Déficit Cero

“Con los pedazos del hogar que me quedaba, me hice otro aún más lindo que el antiguo templo. Usé retazos de madera y clavos viejos, hice escaleras, hice puertas, hice un techo”.

Manuel García

Cantautor chileno

INDICE

06 CARTA DEL PRESIDENTE DEL DIRECTORIO

08 CARTA DEL DIRECTOR EJECUTIVO

10 01. DIRECTORIO

11 02. INTRODUCCIÓN

13 03. INICIATIVAS

Plataforma Plan Local

Red por la Vivienda y la Ciudad

Red de Municipios por el Acceso a la Vivienda y la Ciudad

21 04. POLÍTICAS PÚBLICAS, ESTUDIOS Y PUBLICACIONES

Reportes Déficit Cero

Niñez y vivienda: Agenda para el bienestar infantil

Nuevos modelos de negocio, regulación financiera y reformulación de subsidios

Zonas de Oportunidad

Propuestas presidenciales en vivienda

Siete propuestas para un nuevo ciclo habitacional

Zonas de Emergencia Habitacional (ZEH)

Microdensificación en barrios bien conectados

Planes Maestros de Integración

Infraestructura para el desarrollo urbano

Desarrollo Orientado al Transporte (DOT)

Sistema integral de acceso a la vivienda

Concesiones de vivienda para arriendo público

05. HITOS 31

Encuentro por la Vivienda y la Ciudad 2025

+1 Millón

Habitar el Cargo

Santiago Adicto y Déficit Cero

Para Ayer

06. COMUNICACIONES Y MARKETING 39

Déficit Cero en Prensa

Déficit Cero en Redes Sociales

07. ESTADOS FINANCIEROS 43

CARTA DEL PRESIDENTE DEL DIRECTORIO

El 2025 fue un año que nos exigió mirar la crisis habitacional desde una perspectiva renovada. No solo porque las cifras continúan evidenciando la urgencia de actuar, sino porque el país ha ido reconociendo, con creciente claridad, que la vivienda es uno de los pilares que definirá nuestro futuro común. En un contexto social y político marcado por elecciones y debates intensos, Déficit Cero reafirmó su convicción: cuando el acceso a la vivienda se vuelve una prioridad nacional, avanzamos todos.

Este año destacó por el crecimiento sostenido de nuestras iniciativas. La Red por la Vivienda y la Ciudad superó los 40 mil inscritos, posicionándose como un espacio fundamental de formación, articulación y liderazgo ciudadano. Más de 3 mil personas participaron en talleres, cursos y actividades formativas, consolidando una comunidad comprometida con impulsar cambios concretos en sus territorios. A esto se sumó la realización de seminarios que fortalecieron los vínculos entre expertos, dirigentes, organizaciones y actores locales.

La Red de Municipios por el Acceso a la Vivienda y la Ciudad continuó expandiéndose, alcanzando YY comunas desde el norte al sur del país. Este crecimiento refleja el creciente interés de los gobiernos locales por robustecer su capacidad de gestión habitacional y avanzar hacia soluciones concretas a nivel territorial. El trabajo con estos municipios permitió profundizar diagnósticos, desarrollar herramientas y promover prácticas que hoy fortalecen la planificación y ejecución de proyectos urbanos y habitacionales.

Lo logrado hasta ahora es solo el reflejo de lo que podemos hacer cuando sumamos esfuerzos. Estamos iniciando un nuevo ciclo de trabajo, con el mismo convencimiento que nos ha guiado desde el comienzo: **en Chile, el futuro es con casa.**

Uno de los hitos más relevantes del 2025 fue el lanzamiento de la campaña “Más de un millón”, con la que buscamos reinstalar en la conversación pública la verdadera magnitud de la crisis habitacional en Chile. Esta campaña no solo visibilizó el número de familias que enfrentan carencias severas de vivienda, sino que también abrió un espacio para comprender que detrás de cada cifra hay trayectorias, esperanzas y proyectos de vida que necesitan una respuesta urgente.

El escenario electoral de este año planteó desafíos, pero también oportunidades. En un país que anhela acuerdos, Déficit Cero asumió con responsabilidad su rol de impulsar ideas y propuestas que contribuyan a políticas habitacionales de Estado. Nuestro compromiso es seguir trabajando desde la colaboración, la evidencia y el diálogo, convencidos de que la vivienda puede ser un horizonte compartido que nos una y nos permita construir un mejor futuro para Chile.

Agradezco profundamente a quienes han acompañado y fortalecido esta institución durante estos cuatro años. Lo logrado hasta ahora es solo el reflejo de lo que podemos hacer cuando sumamos esfuerzos. Estamos iniciando un nuevo ciclo de trabajo, con el mismo convencimiento que nos ha guiado desde el comienzo: en Chile, el futuro es con casa.

Daniel Mas
Presidente Directorio Déficit Cero

CARTA DEL DIRECTOR EJECUTIVO

Hay años en que el debate público obliga a detenerse, mirar el país con atención y preguntarse qué tanto hemos avanzado y qué tanto estamos dispuestos a cambiar. El 2025 fue uno de esos años. No solo porque las elecciones ocuparon el centro de la conversación nacional, sino porque, en medio de ese proceso, la vivienda volvió a mostrarse como el punto donde se cruzan nuestras desigualdades, nuestras esperanzas y nuestras decisiones colectivas. Fue un año que nos recordó que, cuando Chile discute su futuro, lo hace desde sus hogares, desde sus barrios y desde las ciudades que habitamos todos los días.

En ese contexto, en Déficit Cero asumimos un rol que trasciende lo técnico. Entendimos que no bastaba con producir diagnósticos o proponer medidas: era necesario intervenir en el espacio público para que la vivienda no quedara relegada a un párrafo de los programas de gobierno, sino que se transformara en uno de los ejes estructurales de las propuestas presidenciales y parlamentarias. Por eso decidimos abrir nuevos espacios de conversación, incidir en los medios, dialogar con las candidaturas y poner a disposición evidencia y propuestas que invitaran a pensar un país distinto.

Uno de esos esfuerzos fue “Habitar el cargo”, un programa radial que nos permitió conversar con quienes fueron precandidatas y precandidatos presidenciales, así como con postulantes al Congreso. El propósito fue claro: preguntarles cómo imaginan la vivienda, los barrios y las ciudades del futuro, y poner sobre la mesa las principales brechas que observamos desde la evidencia. No buscamos solo conocer sus ideas, sino también instalar la convicción de que la política habitacional no puede seguir pensándose desde la urgencia permanente, sino desde una visión estratégica y de largo plazo.

En la recta final de la campaña presidencial dimos un paso adicional. Participamos en un ciclo especial de conversación en el programa SantiagoAdicto, de radio Duna, donde dialogamos con quienes llegaron a la definición presidencial. Fue un espacio para revisar sus programas, contrastar propuestas, profundizar en sus miradas de ciudad y aportar nuestra visión respecto del déficit habitacional.

Este trabajo de incidencia se amplificó con el lanzamiento de la campaña “+1 millón”, que buscó relevar una verdad incómoda: en Chile, más de un millón de personas viven sin acceso adecuado a servicios básicos, y más de un millón de hogares necesitan una vivienda digna porque habitan en hacinamiento, allegamiento, campamentos, situación de calle o viviendas en condiciones precarias. La campaña permitió mostrar que el déficit habitacional no es una cifra agregada, sino una suma de realidades que afectan la salud, la seguridad, la niñez, la vida cotidiana y las oportunidades de futuro de millones de personas. Cada “+1 millón” actuó como una advertencia, pero también como una invitación a no naturalizar un problema que atraviesa todas las edades, territorios y clases sociales.

Mirado en perspectiva, el 2025 fue el año en que la vivienda, los barrios y las ciudades lograron instalarse definitivamente en el centro del debate público. No como un asunto técnico, sino como una discusión política imprescindible para cualquier proyecto país. Esa es, quizá, la mayor conquista colectiva del año: demostrar que la vivienda puede unir más que dividir, que puede articular diagnósticos distintos y propuestas diversas, y que constituye una base común para pensar el Chile que viene.

Ahora, mientras el país se prepara para un nuevo ciclo político que comenzará en 2026, sabemos que se abre una oportunidad única. Los primeros 100 días de un gobierno son una ventana breve, pero decisiva: allí se definen prioridades, se fijan rumbos y se establecen los cimientos de lo que puede ser Chile durante la próxima década. Para nosotros, ese momento exige una idea clara: invertir el futuro. Invertir recursos, capacidades y decisiones estratégicas; pero también invertir, en el sentido de dar vuelta tendencias, revertir inercias y corregir aquello que por años nos condujo al déficit habitacional actual.

Porque si una casa no es solo una casa, sino el punto de partida desde el cual las personas construyen salud, educación, seguridad y oportunidades, entonces invertir en vivienda es invertir en Chile. Es apostar por un país más justo, más integrado y más próspero. Es entender que, cuando se construyen hogares, se construyen ciudades, y cuando se construyen ciudades, se construye futuro.

Sebastián Bowen
Director Ejecutivo

La mayor conquista colectiva del año: **demostrar que la vivienda puede unir más que dividir**, que puede articular diagnósticos distintos y propuestas diversas, y que constituye una base común para pensar el Chile que viene.

01

DIRECTORIO

Daniel Mas Valdés *Presidente.*

Andrés Iacobelli del Río *Vicepresidente.*

Martín Santa María *Director.*

Claudio Barros *Director.*

Luis Coevas Araya *Director.*

Carmen Paz Cruz *Directora.*

Bárbara Callejas *Directora.*

Benjamín Donoso *Director.*

02

INTRODUCCIÓN

El año 2025 representó un punto de inflexión para Déficit Cero. En un contexto marcado por un intenso calendario electoral, la organización profundizó su convicción de que la vivienda, los barrios y las ciudades debían ocupar un lugar prioritario en la conversación pública y en la toma de decisiones del país. Este escenario no sólo reafirmó la magnitud de la crisis habitacional, sino que también impulsó a la institución a ampliar su alcance y fortalecer su rol como articuladora, divulgadora y generadora de propuestas para el Chile que viene.

Durante 2025, Déficit Cero consolidó una forma de trabajo orientada a traducir evidencia en acción. La organización dio continuidad al tránsito iniciado en años anteriores, pasando de ser un espacio fundamental para el diagnóstico habitacional a convertirse en un actor capaz de influir en debates legislativos, campañas presidenciales y discusiones estratégicas sobre el futuro urbano del país.
Este esfuerzo se materializó en la elaboración de propuestas para las candidaturas presidenciales y parlamentarias, en la apertura de nuevos espacios de diálogo con la ciudadanía y en la difusión permanente de información que permitió comprender la crisis habitacional en todas sus dimensiones.

Asimismo, la institución profundizó su trabajo territorial y su cercanía con actores locales. La expansión de la Red por la Vivienda y la Ciudad, sumada al crecimiento de la Red de Municipios por el Acceso a la Vivienda y la Ciudad, reflejó la importancia de fortalecer capacidades en los territorios y acompañar a las comunidades en la construcción de soluciones habitacionales adecuadas. Estas redes se consolidaron como espacios de cooperación, formación y producción de conocimiento, permitiendo que miles de personas accedieran a herramientas concretas para enfrentar el desafío habitacional desde sus propios contextos.

En paralelo, Déficit Cero desplegó iniciativas de comunicación que permitieron reinstalar la vivienda como una prioridad nacional. A través de campañas, programas radiales, estudios y reportes, la organización buscó amplificar la urgencia del déficit habitacional y proyectar propuestas que trascendieran coyunturas electorales.
Entre estas iniciativas destacó “+1 millón”, campaña que visibilizó la magnitud del problema habitacional y la necesidad de abordarlo desde una perspectiva integral, poniendo en el centro el bienestar y las oportunidades de futuro de las familias.

Esta memoria presenta los principales avances, aprendizajes y desafíos del 2025. Da cuenta del trabajo realizado en torno a la generación de conocimiento, la articulación de redes, la incidencia pública y la elaboración de propuestas que buscan contribuir a que la vivienda se transforme en un pilar para el desarrollo social y económico del país. El año dejó aprendizajes relevantes y abrió un camino claro para el ciclo político que comienza en 2026, donde la vivienda deberá consolidarse como un eje estratégico para invertir en el futuro de Chile.

03

INICIATIVAS

En 2025, Déficit Cero profundizó su trabajo territorial y colaborativo, buscando acercar información, herramientas y oportunidades de planificación a las comunidades, municipios y actores locales que enfrentan día a día los efectos del déficit habitacional. Este esfuerzo se desarrolló en un año donde la demanda por soluciones concretas se hizo más visible, y donde la organización apostó por fortalecer espacios de formación, diálogo técnico y apoyo a la gestión local.

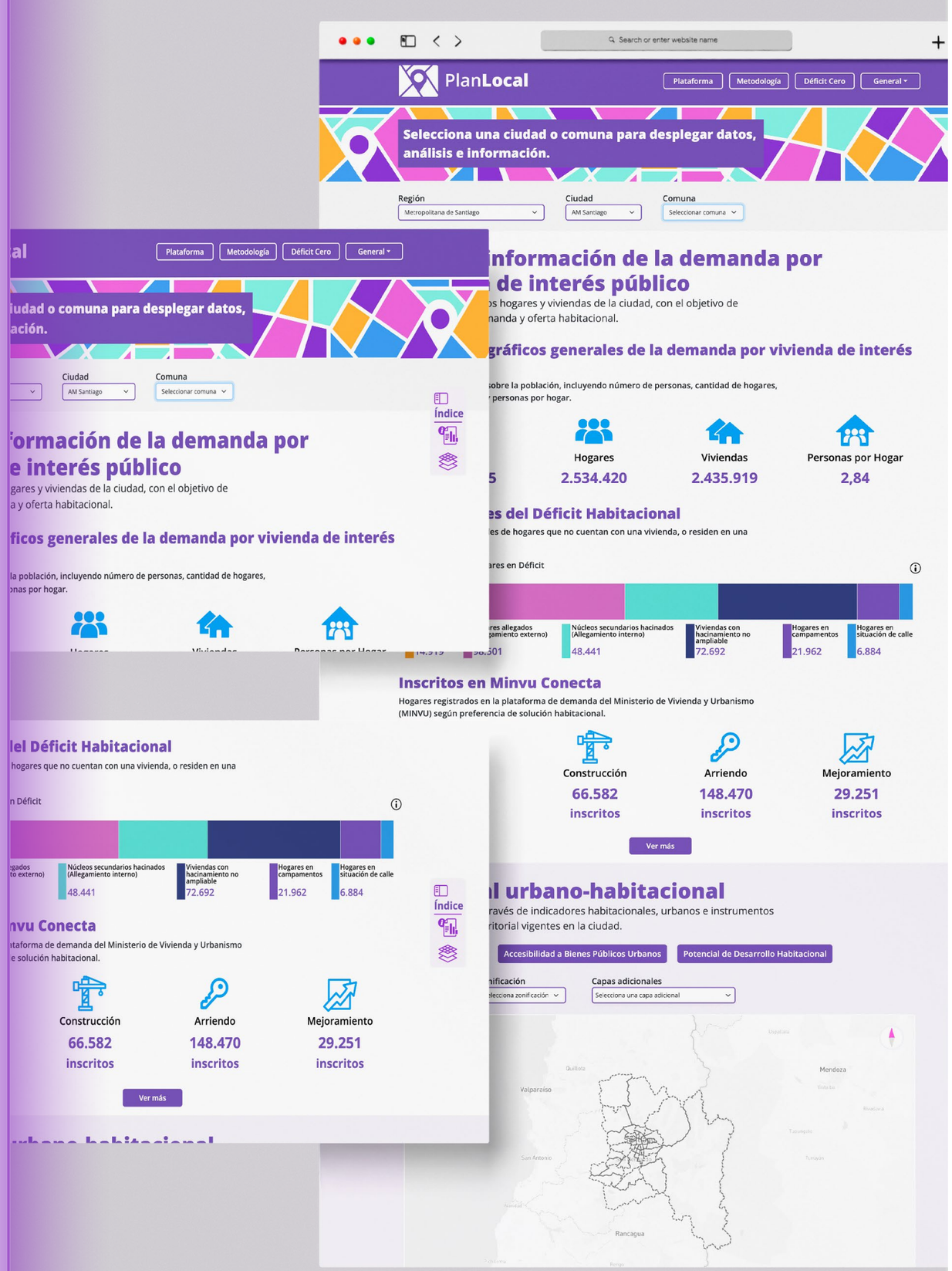
PLATAFORMA PLAN LOCAL

Durante 2025, la institución **marcó un hito con el lanzamiento de Plan Local,** una plataforma digital creada para facilitar procesos de planificación urbana y habitacional a nivel municipal y regional.

Este desarrollo, fruto de meses de trabajo colaborativo con SimpliCity, reunió datos urbanos, normativos y sociodemográficos georreferenciados, permitiendo a los municipios identificar brechas, oportunidades y líneas de acción concretas para construir proyectos urbano-habitacionales pertinentes a cada territorio.

Plan Local se consolidó como la evolución natural del trabajo realizado en los Planes de Acción Local que se hicieron en años anteriores (Renca, Maipú, La Pintana, Valdivia), sistematizando diagnósticos territoriales y transformándolos en una herramienta accesible, actualizada y orientada a la toma de decisiones basada en datos. Su objetivo fue apoyar la elaboración de estrategias locales que respondieran de manera efectiva a las necesidades de las personas, poniendo especial énfasis en el carácter participativo y en el fortalecimiento de capacidades dentro de los equipos municipales.

Desde su lanzamiento múltiples municipios han solicitado acceso a la plataforma para revisar indicadores de sus comunas y se han realizado 27 capacitaciones a equipos técnicos municipales que buscan integrar esta información en sus procesos internos de planificación y diseño de proyectos. Con esta iniciativa, Déficit Cero reafirmó su compromiso con una mirada territorial de la vivienda y su entorno, impulsando herramientas que permitan avanzar hacia ciudades más integradas.



RED POR LA VIVIENDA Y LA CIUDAD

El 2025 fue un año de expansión y cercanía territorial para la Red por la Vivienda y la Ciudad, que cerró el período superando los 40 mil inscritos y consolidándose como el principal espacio de formación ciudadana y acompañamiento habitacional del país.

Este crecimiento se explicó, en gran parte, por el despliegue presencial realizado a lo largo del año. La Red viajó a Alto Hospicio, Valdivia y Renca, donde se realizaron talleres repletos de familias que buscaban claridad frente a sus procesos habitacionales. En cada territorio, la Red entregó información actualizada, pasos concretos para avanzar hacia una solución y espacios de conversación que permitieron responder dudas y reducir la incertidumbre que miles de familias viven en su camino a la vivienda adecuada.

El trabajo territorial se complementó con sesiones en línea, materiales descargables y actividades formativas que permitieron llegar a miles de personas en todo Chile. Más allá de las cifras, el año estuvo marcado por relatos de participantes que encontraron, en la Red, un espacio para comprender mejor los programas habitacionales, planificar su trayectoria y transformar sus preguntas en decisiones informadas.

Por otro lado, durante 2025, la Red lanzó Minga, asistente virtual que busca entregar orientación gratuita y en tiempo real sobre subsidios y programas habitacionales. Esta herramienta digital tiene como objetivo facilitar el acceso a información clara y confiable para miles de familias que enfrentan la búsqueda de una vivienda digna.

Este esfuerzo fue posible gracias al apoyo de aliados estratégicos como Sodimac, Caja La Araucana y Banco Santander, cuya colaboración permitió ampliar el alcance de la Red y fortalecer sus actividades presenciales y digitales. El 2025 reafirmó que la demanda por información clara y accesible es enorme, pero también que existe una disposición creciente de las familias por aprender, planificar y avanzar con más herramientas hacia una vivienda digna.

INSCRITOS EN LA RED **40.610**	INSCRITOS AÑO 2025 **10.452**
INSCRITOS EN CURSOS **9.588**	INSCRITOS EN CURSOS AÑO 2025 **6.893**
ASISTENTES A CAPACITACIONES **4.726**	ASISTENTES A CAPACITACIONES AÑO 2025 **3.039**

REGIONES **16**	COMUNAS **315**

RED DE MUNICIPIOS POR EL ACCESO A LA VIVIENDA Y LA CIUDAD

La Red de Municipios consolidó su rol como un espacio técnico y colaborativo para los gobiernos locales que enfrentan la crisis habitacional en sus territorios. A lo largo del año, la Red organizó seminarios, workshops y encuentros que reunieron a equipos municipales, academia, especialistas y autoridades, fortaleciendo la capacidad de los municipios para diseñar, impulsar y gestionar proyectos habitacionales y urbanos.

Uno de los hitos del año fue el Workshop “Campamentos: En busca de soluciones locales a una emergencia habitacional”, donde representantes municipales de la Región Metropolitana y Valparaíso analizaron las últimas cifras del Catastro Nacional de Campamentos 2024–2025 de Techo-Chile y discutieron estrategias para abordar la emergencia desde perspectivas legales, institucionales y prácticas. La jornada cerró con un taller colaborativo donde se trabajó en propuestas integrales para mejorar la gestión local en materia de campamentos.

La Red también desarrolló el workshop “Oportunidades para una mejor ciudad: Cómo impulsar incentivos normativos para la vivienda pública”, realizado en el Salón Pablo Neruda del Metro Quinta Normal, donde participaron alcaldes, expertos en planificación urbana y representantes del mundo inmobiliario. El espacio permitió dialogar sobre los desafíos y potencialidades de incorporar incentivos normativos que fortalezcan la producción de vivienda pública en los territorios.

Además, se realizó el seminario “Plan de Emergencia Habitacional: Aprendizajes y oportunidades locales para un nuevo ciclo habitacional”, que convocó a municipios de todo el país y permitió profundizar en las herramientas disponibles para que los gobiernos locales impulsen proyectos, diversifiquen soluciones y planifiquen con una perspectiva de largo plazo. Contó con la participación de autoridades municipales, del Congreso y de la academia, quienes aportaron visiones complementarias para proyectar la política habitacional hacia un nuevo ciclo.

Durante el año realizamos seis talleres online que convocaron a cerca de 500 funcionarios municipales de todo el país. En estos espacios se abordaron temas clave para la gestión local, como buenas prácticas en vivienda industrializada, el Programa D.S.10, la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria y el rol municipal en los Planes Urbano-Habitacionales. En estos espacios, se contó con la participación de equipos del Minvu, entre ellos la Secretaría de Copropiedad, encabezada por Doris González, y el equipo de PUH, liderado por Anne Escobar.

También se sumaron instituciones como Elemental, representada por Gonzalo Arteaga, y por supuesto, los equipos municipales, que generosamente prepararon y compartieron sus experiencias para fortalecer el aprendizaje colectivo.

Por último, se actualizó la web de la Red, para incorporar contenido relevante para los municipios, como el repositorio digital, que integra entrevistas de los mentores de la red y casos de buenas prácticas municipales.

A través de estas instancias, la Red de Municipios fortaleció sus capacidades internas, amplió la colaboración intermunicipal y permitió que funcionarios públicos de distintas regiones compartieran aprendizajes, desafíos y buenas prácticas. En un año marcado por debates electorales y alta demanda territorial, esta red se consolidó como un puente técnico entre las políticas nacionales y la realidad local de cada comuna.

MUNICIPIOS
71

DEMANDA DE VIVIENDAS DE ESTOS MUNICIPIOS **45%**

04

POLÍTICAS PÚBLICAS, ESTUDIOS Y PUBLICACIONES

Durante 2025, Déficit Cero profundizó su labor de generación de conocimiento y propuestas para abordar la crisis habitacional desde una perspectiva integral y basada en evidencia.
En un año marcado por el debate electoral y por la necesidad de proyectar el futuro de la política habitacional hacia un nuevo ciclo, la organización desarrolló estudios, agendas temáticas y propuestas que buscaron aportar claridad, orientar decisiones públicas y visibilizar dimensiones del déficit habitacional que históricamente habían permanecido relegadas.

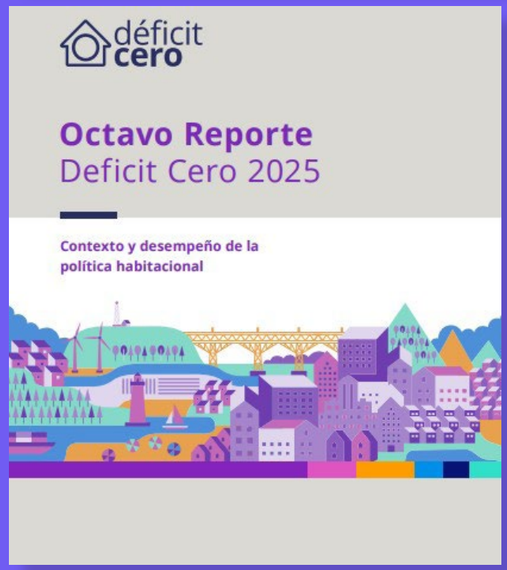
Las iniciativas realizadas en 2025 ampliaron el alcance del trabajo analítico de Déficit Cero, fortaleciendo la comprensión del fenómeno habitacional y proponiendo herramientas concretas para la acción del Estado y de los actores territoriales.

REPORTES DÉFICIT CERO

En 2025, los Reportes Déficit Cero mantuvieron su función de monitorear la coyuntura habitacional, **pero evolucionaron hacia un análisis más estructural de la política pública.**

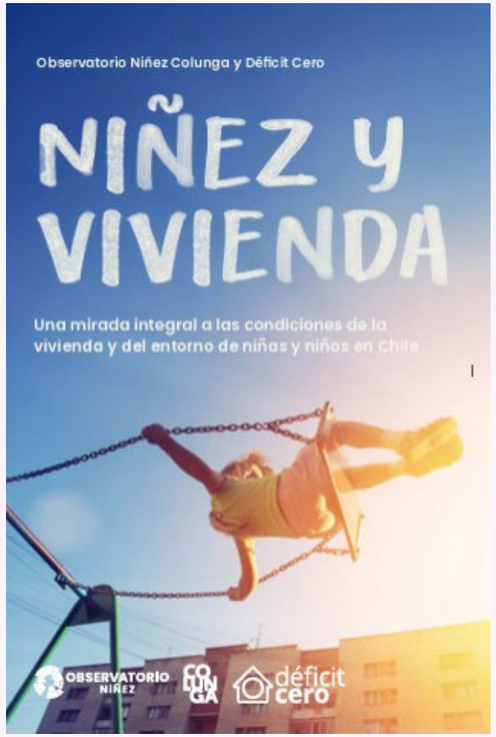
Durante la segunda mitad del año, la organización comenzó a examinar no solo los avances del Plan de Emergencia Habitacional, sino también la configuración de la política global ad portas del cierre de su primera etapa.

Los reportes incorporaron evaluaciones sobre indicadores económicos, el comportamiento del sector construcción, la gestión de suelos, el impacto territorial del déficit y los desafíos que enfrentarán las autoridades entrantes en 2026. Asimismo, se incluyó un análisis comparado de propuestas legislativas, anticipando las discusiones que marcarán el nuevo ciclo habitacional. Con esta evolución, los reportes se consolidaron como un insumo clave para tomadores de decisiones, medios de comunicación y equipos técnicos municipales, entregando evidencia para aprobar la prórroga del Plan de Emergencia Habitacional, así como revisar algunos aspectos de este en miras de su próxima edición.



NIÑEZ Y VIVIENDA: AGENDA PARA EL BIENESTAR INFANTIL

Uno de los hitos más relevantes de 2025 fue la publicación de la Agenda Niñez y Vivienda, elaborada en conjunto con el Observatorio de Niñez de Fundación Colunga.



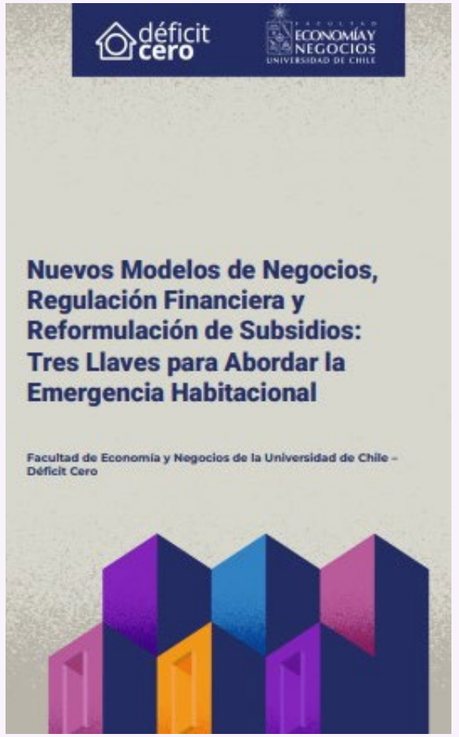
Este documento puso al centro una premisa crítica: la vivienda es un determinante esencial del bienestar infantil.

La agenda reveló cifras particularmente urgentes; 1 de cada 10 niños y niñas vive en viviendas con materialidad deficiente, 13% habita en condiciones de hacinamiento, cifra que aumenta a 18% en la primera infancia, un 26% de niños y niñas no cuenta con una cama propia.

El estudio, además, demostró cómo las condiciones habitacionales determinan salud, aprendizajes, desarrollo emocional y trayectorias educativas. La presentación congregó autoridades como la Subsecretaría de la Niñez, la Subsecretaría de Vivienda, gobiernos locales, académicos y organizaciones sociales, consolidando una hoja de ruta para incorporar la niñez como eje en la política habitacional y urbana del país.

NUEVOS MODELOS DE NEGOCIO, REGULACIÓN FINANCIERA Y REFORMULACIÓN DE SUBSIDIOS

Durante el año, Déficit Cero junto a la Facultad de Economía de la Universidad de Chile **realizaron una Mesa de Trabajo para el Acceso a la Vivienda y la Reactivación Inmobiliaria.**



Que estuvo orientada a elaborar y validar propuestas técnicas, fiscales y normativas para contribuir amejorar la política habitacional del país y servir como insumo para el debate público y programarito del ciclo político 2026-2023. De esta salió un informe que propuso modernizar la arquitectura financiera de la política habitacional, integrando innovación, colaboración público-privada y sostenibilidad fiscal como pilares para enfrentar la emergencia habitacional del país.

<u>El informe planteó tres llaves complementarias:</u>

- Promover nuevos modelos de negocio público-privados que integren inversión privada en proyectos de vivienda asequible, con reglas claras, retornos estables y colaboración del Estado en mitigación de riesgos.

- Abordar la modernización del sistema financiero y del mercado de capitales, con el objetivo de diversificar las fuentes de financiamiento y reducir el costo del crédito habitacional.

- Reformular gradualmente los subsidios habitacionales, transitando desde instrumentos basados exclusivamente en gasto directo hacia mecanismos más apalancados y sostenibles, como garantías estatales, créditos blandos y esquemas de cofinanciamiento con privados.

ZONAS DE OPORTUNIDAD

Hacia finales de año, Déficit Cero presentó el estudio “Zonas de Oportunidad”, que **identificó más de 800 hectáreas con potencial de desarrollo urbano** en torno a proyectos de transporte público regional.

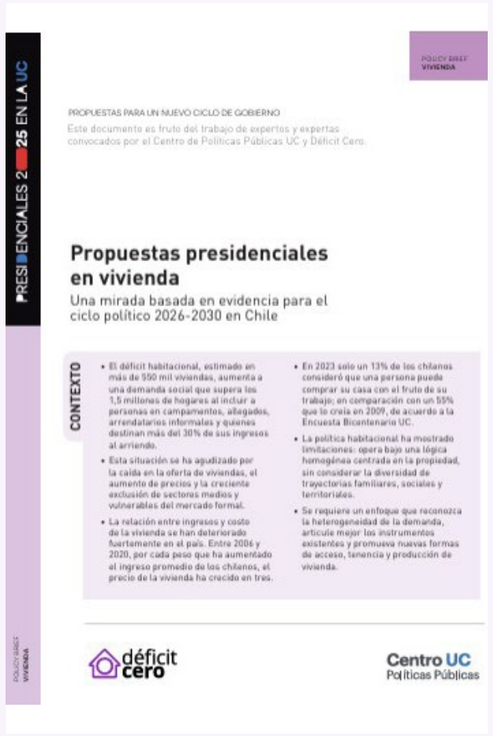
Capaces de albergar entre 94 mil viviendas de acuerdo con la normativa actual y 234 mil nuevas viviendas si se desarrollan nuevos incentivos normativos, aumentando la densidad a 2.000 hab/ha para suelos en torno a estaciones de Metro y 600 hab/ha en torno a estaciones de trenes, tranvías y teleféricos .

Estos proyectos tendrían el potencial de transformar la inversión en metros, trenes, tranvías y teleféricos en motores de cohesión territorial y crecimiento económico local.

El análisis se enmarcó en una cartera de 12 proyectos de infraestructura de transporte público fuera de la Región Metropolitana, entre trenes, tranvías, metros y teleféricos, que movilizarán más de USD 2 mil millones en inversión pública de aquí a 2040 a lo largo del país. Al revisar los 5 proyectos de infraestructura de transporte dentro de la RM la inversión pública aumenta en USD 10 mil millones y se suman más de 900 hectáreas de suelos potencialmente desarrollables.

PROPUESTAS PRESIDENCIALES EN VIVIENDA

La Pontificia Universidad Católica de Chile (PUC), a través de su Centro de Políticas Públicas, **elaboró y entregó a los comandos presidenciales un documento con propuestas concretas para el período 2026-2030.**



Este trabajo se enfocó en temas clave como seguridad, vivienda, infancia, trabajo formal, envejecimiento y sostenibilidad, sustentándose en evidencia y en la participación de expertos y representantes de la sociedad civil. El objetivo fue aportar a un debate informado sobre los principales desafíos que enfrentaba Chile.

En el ámbito de la vivienda, el documento fue articulado por el Centro de Políticas Públicas UC, siendo convocados profesores de la institución y Déficit Cero, con el fin de identificar herramientas que permitieran enfrentarla de manera efectiva.

La propuesta que surgió de la mesa de trabajo se estructuró en torno a tres ejes principales: Acceso y diversificación de la oferta: estrategias para ampliar y diversificar las opciones habitacionales disponibles; Gestión y adquisición eficiente, y acceso equitativo al suelo urbano: mecanismos para optimizar los procesos de gestión y garantizar el acceso a suelo en zonas urbanas; Acceso cualitativo de la vivienda: medidas orientadas a mejorar la calidad y las condiciones de las viviendas.

SIETE PROPUESTAS PARA UN NUEVO CICLO HABITACIONAL

En respuesta a un escenario donde la política pública requiere avanzar desde la emergencia hacia la planificación estratégica, **Déficit Cero presentó un conjunto de propuestas orientadas a transformar la forma en que Chile enfrenta su desafío habitacional.**

Estas iniciativas se estructuraron alrededor de mecanismos de gestión, planificación y regulación que buscan acelerar el acceso a la vivienda, mejorar la integración urbana y diversificar las soluciones habitacionales.

01. Zonas de Emergencia Habitacional (ZEH)

Se propuso la creación de un marco normativo excepcional aplicable a comunas con mayor déficit habitacional, mayor cantidad de asentamientos precarios y falta de acceso a suelo, permitiendo acelerar permisos, optimizar procesos administrativos y articular planificación urbana con integración social. La medida buscó dar continuidad y evolución a la Ley 21.450, y construir una respuesta estructural a la emergencia habitacional.

02. Microdensificación en barrios bien conectados

La propuesta planteó escalar y transformar el programa de Pequeños Condominios hacia una estrategia de regeneración barrial completa. Su objetivo fue aumentar la oferta habitacional sin desplazar comunidades, aprovechando infraestructura existente, el buen acceso a bienes públicos urbanos y promoviendo un tejido urbano más integrado.

03. Planes Maestros de Integración

Se presentó una actualización a los Planes Urbanos Habitacionales, incorporando suelo privado, ampliando la escala de intervención y estableciendo una gobernanza liderada por Gobiernos Regionales. Este enfoque multinivel permite planificar vivienda, infraestructura, transporte, equipamientos y servicios en una misma hoja de ruta.

04. Infraestructura para el desarrollo urbano

La propuesta destacó que el 38% del suelo urbano de las 10 principales ciudades del país carecía de factibilidad sanitaria, constituyendo una de las principales barreras para el desarrollo habitacional, de equipamientos y servicios. Se propuso coordinar anticipadamente a los actores públicos y privados para habilitar suelo y permitir el desarrollo inmediato de más de 137.000 viviendas en territorios críticos como Santiago, Puerto Montt, La Serena e Iquique–Alto Hospicio.

05. Desarrollo Orientado al Transporte (DOT)

Este modelo definió áreas estratégicas junto a sistemas de transporte público, donde se concentrarían inversiones mediante la implementación de una normativa que garantizara, entre otros elementos, un mínimo del 20% de viviendas de interés público en cada proyecto. La propuesta integró movilidad, vivienda y servicios bajo una visión de ciudad inclusiva.

06. Sistema integral de acceso a la vivienda

Se propuso transformar gradualmente el sistema de subsidios, pasando desde un enfoque predominantemente orientado a la propiedad y programas habitacionales segmentados hacia un sistema integrado que acompañe el ciclo de vida de los hogares. La propuesta incluyó subsidios de arriendo robustos, diversificación de soluciones y mejor articulación entre oferta y demanda.

07. Concesiones de vivienda para arriendo público

El modelo que plantea Déficit Cero junto a otros actores, se basa inicialmente en que el Estado aporta suelo y un porcentaje del financiamiento inicial, mientras actores privados ejecutan y administan edificios de arriendo asequible durante 25–30 años. Al término de este período, los conjuntos pasarían a propiedad pública, creando un parque robusto de vivienda de interés público en arriendo para familias que requieran una solución en transición.

05

HITOS

El año 2025 estuvo marcado por un escenario político decisivo y por la urgencia de proyectar la política habitacional hacia un nuevo ciclo. En este contexto, Déficit Cero desplegó una agenda pública activa, amplia y propositiva, orientada a visibilizar la profundidad del déficit habitacional, instalar la vivienda como prioridad nacional y abrir espacios de conversación, colaboración y reflexión en todo el país. A través de encuentros, campañas, alianzas comunicacionales y nuevas plataformas de difusión, la organización buscó no solo diagnosticar la crisis, sino también posicionar propuestas concretas que permitan avanzar hacia un Chile donde todas las familias cuenten con un hogar adecuado.

A continuación, se presentan los principales hitos que marcaron el trabajo de Déficit Cero durante 2025.

ENCUENTRO POR LA VIVIENDA Y LA CIUDAD 2025

En enero de 2025, se celebró la tercera edición del Encuentro por la Vivienda y la Ciudad bajo el lema **“La casa, un lugar donde construir el futuro”.**

El evento, realizado en Chilevisión, reunió a autoridades, economistas, líderes empresariales, académicos y representantes del sector público para abordar la crisis habitacional.

El encuentro buscó impulsar una discusión de alcance nacional sobre el futuro de la vivienda. En esta línea, Déficit Cero presentó una hoja de ruta que propone construir 400 mil viviendas en el próximo periodo presidencial. También se presentó una propuesta para crear el Fondo de Garantía para la Vivienda (FOGAVI), destinado a igualar las condiciones crediticias al nivel de 2018 y permitir que sectores medios vuelvan a acceder a créditos hipotecarios. El fondo podría beneficiar a más de 700 mil hogares, ofreciendo garantías de hasta un 40% y ampliando plazos de financiamiento a 30 años.

El encuentro contó con panelistas y autoridades como José Miguel Benavente, vicepresidente ejecutivo de CORFO, Claudio Orrego, Gobernador de la Región Metropolitana, Susana Jiménez presidenta de la CPC, además de destacados economistas como Ignacio Briones, Sebastián Claro y Pablo López, de la CAF. Las discusiones subrayaron la necesidad de avanzar hacia una política habitacional estable, multisectorial y sostenible, que trascienda los ciclos gubernamentales.

+1 MILLÓN

En septiembre se lanzó +1 Millón, campaña comunicacional que buscó instalar en la agenda pública una realidad ineludible: **más de un millón de personas en Chile no cuentan con acceso adecuado a servicios básicos, y más de un millón de hogares requieren apoyo estatal para acceder a una vivienda digna.**

Utilizando datos de la CASEN 2022, el Catastro de Campamentos y el Registro Social de Hogares, la campaña expuso la multidimensionalidad del déficit habitacional al tener distintos componentes como la falta de servicios básicos, viviendas precarias o en mal estado, hacinamiento creciente, familias que caen en pobreza después de pagar arriendo, barrios inseguros donde crecen más de un millón de niños y niñas.

El foco de la campaña fue mostrar que cada "+1 millón" es una vida afectada, una historia incompleta o una oportunidad perdida. En un año electoral, la campaña buscó llamar a la ciudadanía a "Elegir partir por casa", recordando que la vivienda es el punto de partida para la seguridad, la salud, la educación y las oportunidades de futuro.

HABITAR EL CARGO

En un año electoral, **Déficit Cero buscó consolidar su presencia en el debate electoral a través de Habitar el Cargo**, un programa de conversaciones emitido por YouTube, Spotify y la señal de Radio ADN.

La primera temporada estuvo dedicada a las y los precandidatos presidenciales, quienes compartieron sus historias de vida, la importancia de su hogar de infancia y su visión para el Chile de las próximas décadas. La conversación abordó temas personales, pero también profundizó en las propuestas de vivienda y ciudad que cada candidatura proyectaba.

La segunda temporada puso el foco en candidatos y candidatas al Congreso, invitándolos a reflexionar sobre qué significa "habitar el cargo", cuáles son las responsabilidades asociadas y cómo podrían influir en la política habitacional desde el Parlamento.

Con un formato cercano y una narrativa centrada en la importancia del hogar, Habitar el Cargo abrió un espacio inédito para discutir vivienda desde una perspectiva personal, política y emocional, contribuyendo a instalar el tema en el corazón del ciclo electoral.

SANTIAGO ADICTO Y DÉFICIT CERO

A mediados del segundo semestre se realizó una alianza estratégica con Santiago Adicto, programa de Radio Duna conducido por Rodrigo Guendelman y reconocido por abordar temas urbanos, culturales y patrimoniales.

En este ciclo especial, Sebastián Bowen, director Ejecutivo de Déficit Cero participó como coconductor, integrando su perspectiva de políticas públicas y crisis habitacional con la mirada urbana del programa. La iniciativa permitió profundizar en propuestas presidenciales, discutir los desafíos del nuevo ciclo habitacional y amplificar el diagnóstico y las soluciones impulsadas por la organización.

El espacio se consolidó como una plataforma clave para conectar la conversación técnica con audiencias amplias, incorporando temáticas como integración social, suelo urbano, transporte, regeneración de barrios, arriendo asequible y desafíos territoriales.

PARA AYER

El programa Para Ayer, desarrollado en alianza con Radio Pauta, **continuó durante 2025 como un espacio fundamental de reflexión sobre vivienda, barrios y ciudad.**

En esta temporada, el programa contó con 11 invitados, entre ellos la dirigenta Melyna Montes, la ministra de Ciencia Teccnología, Conocimiento e Innovación, Aysén Etcheverry, el alcalde de Maipú, Tomás Vodanovic y el reconocido presentador de televisión Mario Kreutzberger, entre otras voces del mundo social, cultural, académico y político.

Cada episodio mantuvo el formato ágil y cercano que caracteriza al programa, profundizando en los vínculos entre vivienda, bienestar, seguridad, desarrollo económico y futuro urbano. Para Ayer reafirmó su papel como uno de los principales espacios radiales destinados a posicionar la vivienda como un tema transversal en la conversación pública del país.

06

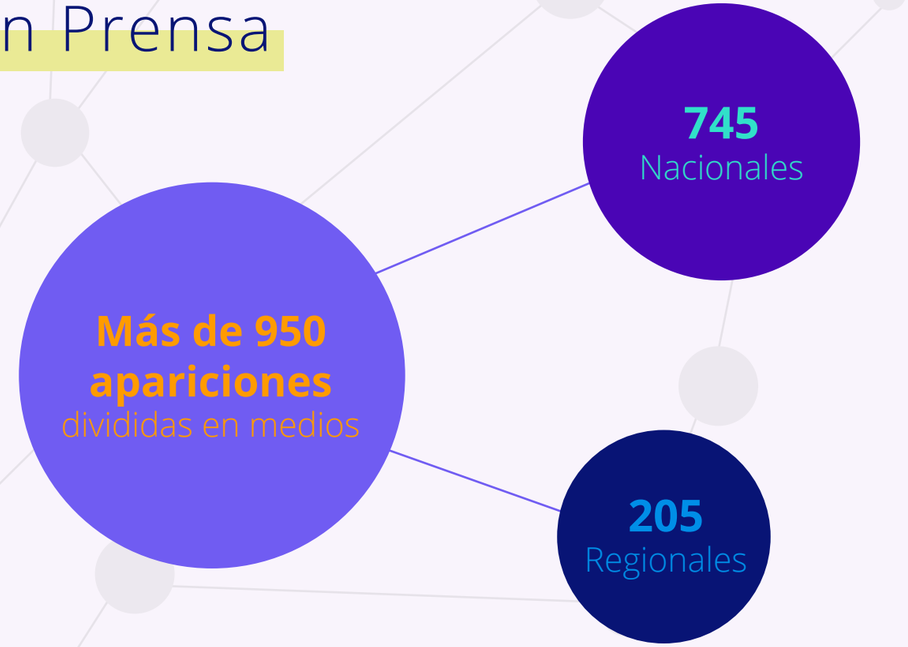
COMUNICACIONES Y MARKETING

El 2025 fue un año decisivo para la presencia pública de Déficit Cero. En un contexto marcado por las elecciones presidenciales y parlamentarias, la organización profundizó su estrategia de comunicación para instalar la vivienda como una prioridad nacional y lograr que el debate electoral incorporara una discusión amplia sobre déficit habitacional, acceso a suelo, arriendo y políticas urbanas de largo plazo. Esta estrategia buscó ir más allá de la visibilización de datos: apuntó a influir en agendas políticas, dialogar con candidaturas, conectar con territorios y construir un relato claro sobre el rol de la vivienda en el bienestar de las familias y en el desarrollo del país.

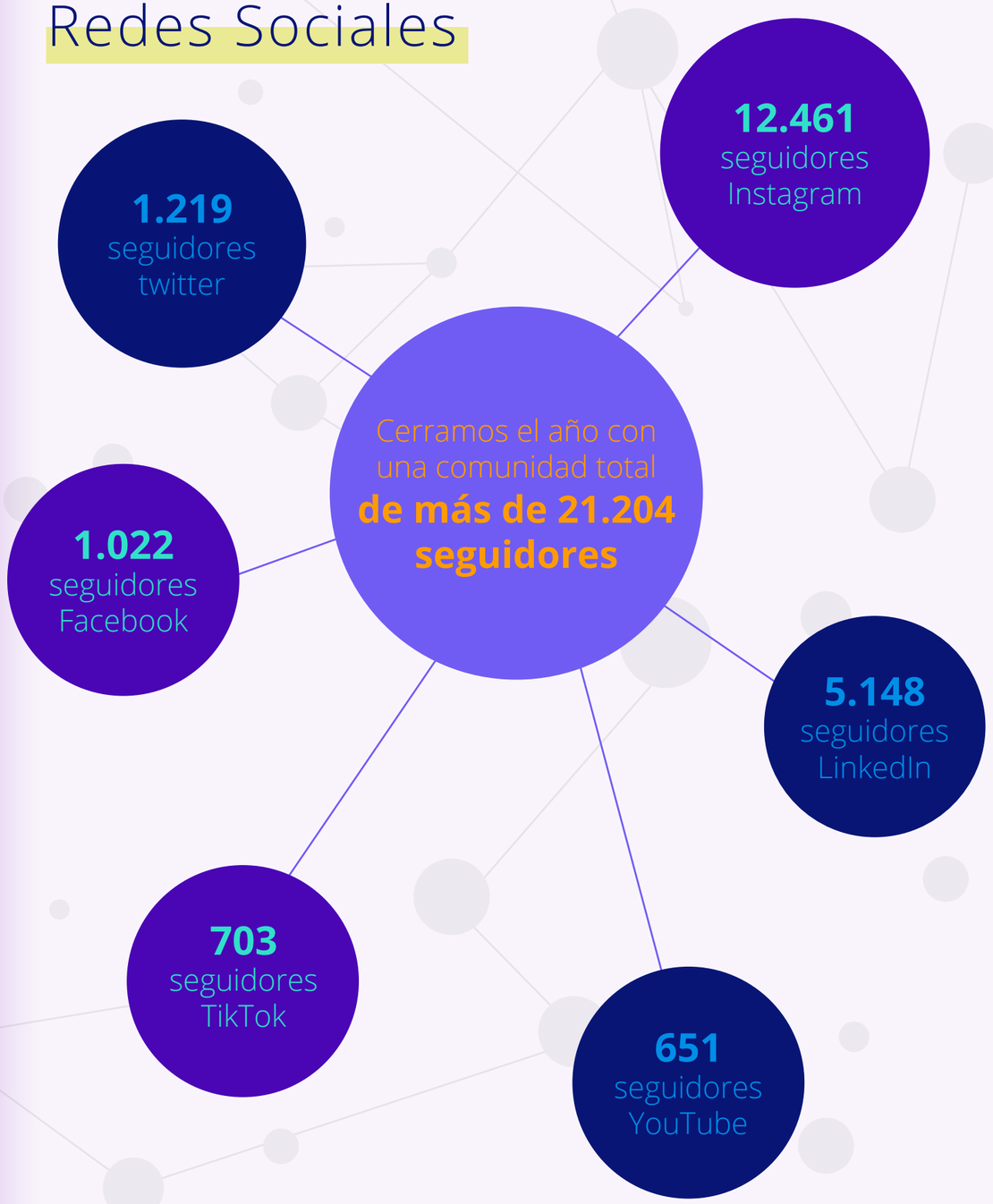
Durante el año, Déficit Cero articuló una estrategia comunicacional multicanal que combinó vocerías, campañas, reportes públicos, alianzas con medios, programas radiales y plataformas digitales.

Esta estrategia permitió traducir propuestas técnicas en mensajes accesibles, generar conversación pública y posicionar a la organización como un actor influyente en el ciclo electoral y en la discusión sobre el futuro de la política habitacional.

Déficit Cero en Prensa



Déficit Cero en Redes Sociales



07

ESTADOS FINANCIEROS

Estados financieros por los años terminados
al 31 de diciembre de 2025 y 2024
e informe del auditor independiente

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los ejercicios terminados al
31 de diciembre de 2025 y 2024

ACTIVOS	31.12.2025 M$	31.12.2024 M$
ACTIVOS CORRIENTES	**M$**	**M$**
Efectivo y equivalentes al efectivo	163.680	45.040
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	72.139	37.273
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	5.102	-
Activos por impuestos corrientes	245	584
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES	**241.166**	**82.897**
TOTAL ACTIVOS	**241.166**	**82.897**

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	31.12.2025 M$	31.12.2024 M$
PASIVOS CORRIENTES	**M$**	**M$**
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	123.645	80.521
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	758	758
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	42.448	46.315
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	**166.851**	**127.594**
TOTAL PASIVOS	**166.851**	**127.594**

PATRIMONIO NETO	M$	M$
Capital pagado	4.319.338	3.251.245
Resultados acumulados	(4.245.023)	(3.295.942)
TOTAL PATRIMONIO NETO	**74.315**	**(44.697)**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	**241.166**	**82.897**

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los ejercicios terminados al
31 de diciembre de 2025 y 2024

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	31.12.2025 M$	31.12.2024 M$

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	M$	M$
Ingreso de actividades ordinarias	183.009	104.414
Costo de ventas	(31.607)	(40.476)
Ganancia (pérdida) bruta	**151.402**	**63.938**
Gastos de administración	(1.106.235)	(1.199.812)
Ingresos (costos) financieros	5.396	7.291
Resultado por unidades de reajuste	64	1.369
Otros egresos	292	(2)
Pérdida antes del impuesto	**(949.081)**	**(1.127.216)**
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES	**(949.081)**	**(1.127.216)**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por los ejercicios terminados al
31 de diciembre de 2025 y 2024

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	CAPITAL PAGADO	RESULTADOS ACUMULADOS	TOTAL PATRIMONIO NETO
AÑO 2025	**M$**	**M$**	**M$**
Saldo inicial al 01 de enero 2025	3.251.245	(3.295.942)	(44.697)
Aporte de capital	1.068.093	-	1.068.093
Utilidad del ejercicio	-	(949.081)	(949.081)
TOTAL PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025	**4.319.338**	**(4.245.023)**	**74.315**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	CAPITAL PAGADO	RESULTADOS ACUMULADOS	TOTAL PATRIMONIO NETO
AÑO 2024	**M$**	**M$**	**M$**
Saldo inicial al 01 de enero 2024	2.105.513	(2.168.726)	(63.213)
Aporte de capital	1.145.732	-	1.145.732
Pérdida del ejercicio	-	(1.127.216)	(1.127.216)
TOTAL PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	**3.251.245**	**(3.295.942)**	**(44.697)**

déficit
cero