Industrialización de Viviendas en Chile:

Una estrategia país para acelerar soluciones habitacionales y potenciar la industria.

Construcción industrializada como palanca de productividad, velocidad, calidad y respuesta habitacional.

Jorge Martinez :
Rol Jefe de negocios inmobiliarios Tecno fast-Tecno Panel
Coordinador de las 23 empresas industrializadoras RES 52
2026.05.29

19.824

viviendas/año de capacidad instalada

13%

uso estimado actual

RES52-RES59 / VIT

Empresas industrializadoras certificadas RES 52 VIT

Más velocidad

Producción paralela a la obra civil y menor dependencia de condiciones de terreno.

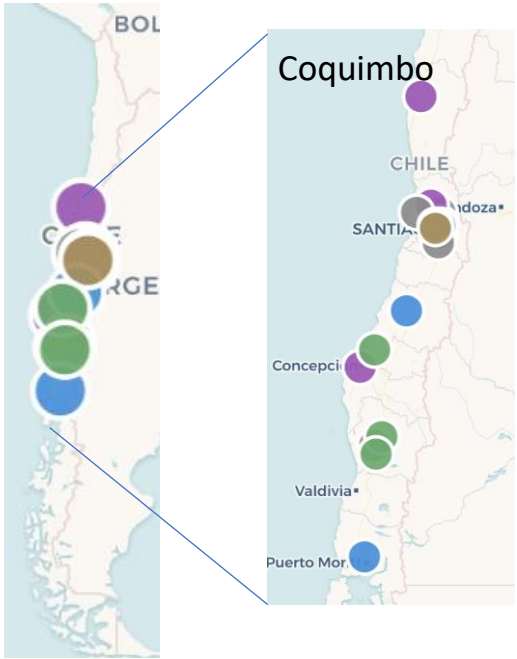
Más calidad

Procesos repetibles, trazabilidad de planta y controles estandarizados.

Más productividad

Escala, curva de aprendizaje y menor costo fijo por unidad cuando existe demanda continua.

Chile ya tiene una industria certificada: la base está construida



Diversidad tecnológica

SIP, modular, madera, acero, hormigón y otros sistemas.

Capacidad distribuida

Presencia en macrozonas con distintas ventajas logísticas.

Certificación como filtro

Separa la industria habilitada de proveedores no equivalentes.

103

Ingresadas desde la resolución 59

47

Vivienda certificadas
5 son edificios + 3pisos

9

Empresa cuentan con VIT Certificadas

Ya existe oferta certificada y diversa; falta activar demanda y reglas.

VIT no es un trámite: es un mecanismo para convertir estandarización técnica en productividad pública.

De diagnóstico a decisión

Salir con una hoja de ruta accionable, no con otro diagnóstico.

1

La oportunidad

Chile creó una base industrial certificada y la herramienta VIT para escalar.

2

La brecha

La capacidad está subutilizada por demanda intermitente y reglas de obra tradicional.

3

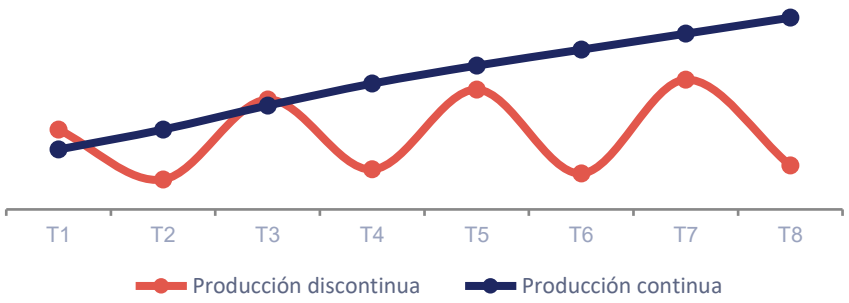
El modelo

Gobernanza, pago industrial, contrato diferenciado y pipeline regional.

4

La decisión

Instalar una mesa con mandato operativo y KPIs para activar capacidad en 90 días.



La falta de cartera estable obliga a parar, reiniciar y financiar ciclos discontinuos.

LA BRECHA

La brecha central: el 87% de la capacidad está ociosa

El mayor retorno inmediato está en usar mejor lo que ya existe.

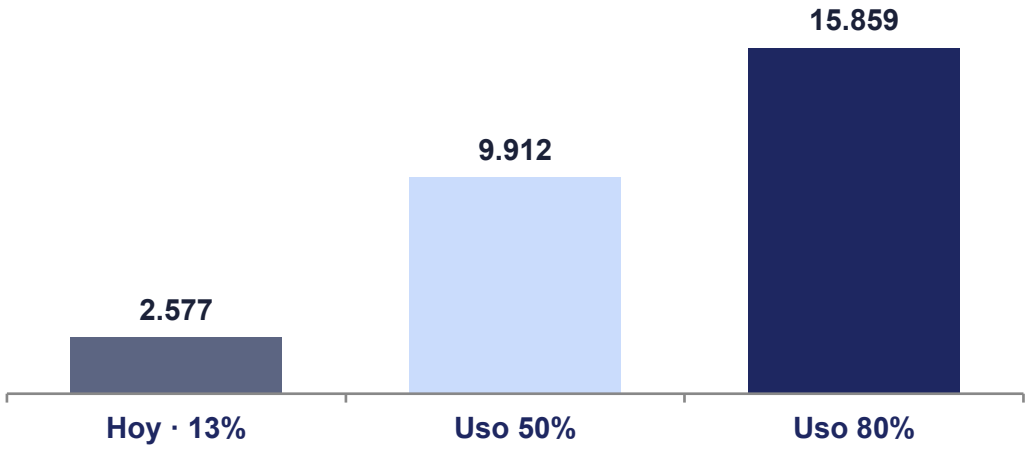
Capacidad ociosa ≈ 17.000 viviendas/año

- Sobrecosto financiero por ciclos discontinuos.
- Menor volumen, por lo tanto menor eficiencia.
- Pérdida de aprendizaje industrial acumulado.
- Riesgo creciente de desinversión de la industria.

LA BRECHA · VALOR EN JUEGO

El costo de no actuar: ~13.000 viviendas/año en juego

No decidimos sobre una mejora; decidimos sobre un costo que ya está corriendo.



+13.000

viviendas/año adicionales

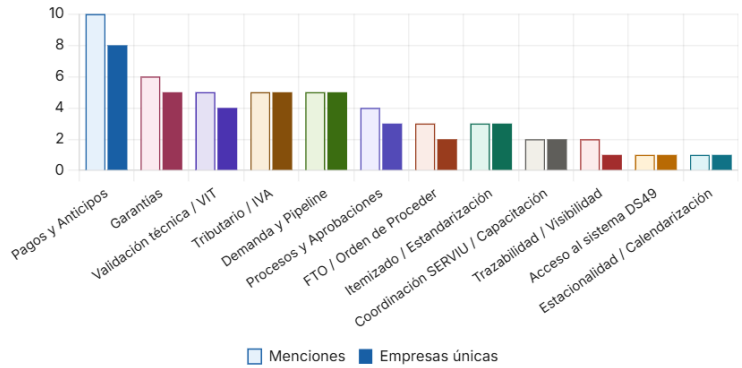
sin construir una sola planta nueva, solo subiendo la utilización de la red existente.

Análisis de las oportunidades a trabajar

Mapa de las brechas más mencionadas y cómo se conectan entre sí.

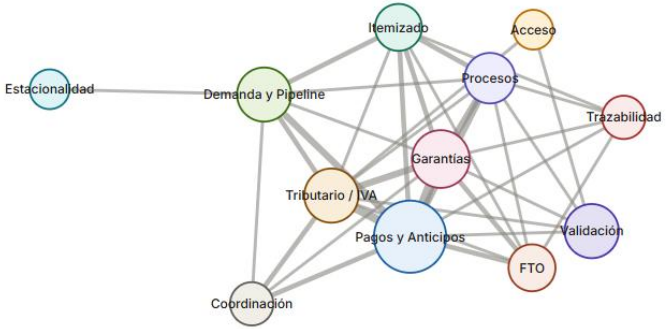
Top categorías por incidencia

Barras claras: menciones totales · Oscuras: empresas distintas.



Red de relaciones entre categorías

Cada nodo es una brecha; los enlaces muestran co-ocurrencia entre empresas.



LA BRECHA · LA OPORTUNIDAD

La capacidad instalada caduca si no se usa

Riesgo de desinversión

Plantas sin cartera continua reducen turnos y pierden equipos y curva de aprendizaje.

Déficit habitacional activo

La demanda social no admite tener capacidad parada esperando reglas.

Costo financiero corriendo

Cada ciclo de parar y reiniciar encarece la siguiente vivienda producida.

VIT: de solución técnica a plataforma de escalamiento

Agilización administrativa

Sin permiso ni recepción DOM. SERVIU revisa terreno e implementación VIT; SEREMI ve normas urbanísticas.

Calidad técnica garantizada

Diseño y materialidad aprobados por DITEC; cumplimiento higrotérmico y menor variabilidad.

Financiamiento y postulación

Habilitadas para subsidios MINVU, con certidumbre de costo, plazo y anticipo de producción.

DESAFÍOS · OPORTUNIDAD

Desafíos: el cuello de botella se movió de la fábrica al sistema

Demanda
Carteras discontinuas.

SERVIU
Criterios no coordinados.

Contrato
Lógica de subcontrato.

Pagos
CAPEX adelantado, pago tardío.

Inspección
Fiscaliza como obra in situ.

IVA / flujo
Costos restan competitividad.

Oportunidad: demanda asegurada baja el costo de todo el sistema

Volumen
↑ utilización de planta

→

Costo fijo
↓ por vivienda

→

Aprendizaje
↓ errores y retrabajos

→

Capital
↓ costo financiero

→

Precio
↑ competitividad

Cuatro palancas para que RES52/VIT opere como política industrial

No reducen el control público: lo hacen más claro, medible y oportuno.

Demanda programada 1

Cartera pública con horizonte anual y asignación por capacidad y logística.

Contrato Claros 2

Responsabilidades de constructora e industrializadora explícitas desde el inicio.

Pago por producción 3

Anticipo, EDP de fábrica y pago directo o flujo protegido.

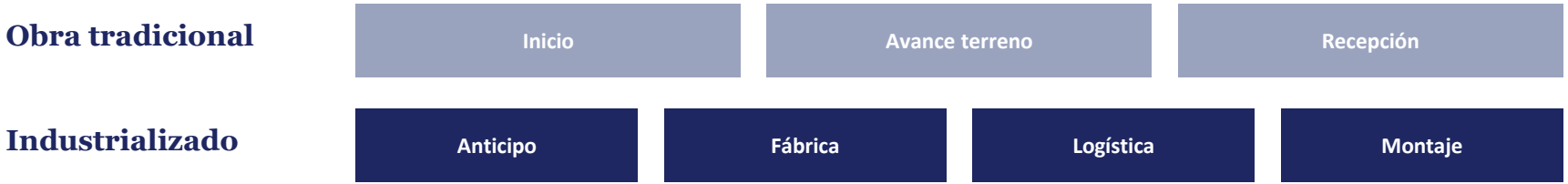
Control trazable 4

Inspección basada en evidencia de planta, calidad y trazabilidad.

EL MODELO

Pago por producción: alinear el flujo con el ciclo real

Si el gasto fuerte ocurre en fábrica, el pago debe acompañar fabricación, logística y montaje.



Propuesta mínima

- Anticipo productivo recuperado por EDP.
- EDP de fábrica verificable con trazabilidad.
- Pago directo o mecanismo protegido.
- Garantías proporcionales al riesgo real.

Impacto esperado

- Menor costo financiero en el precio.
- Menor riesgo de paralización por capital.
- Mayor continuidad de producción y stock.

Planificación territorial: asignar demanda donde hay capacidad

La red de plantas es infraestructura productiva nacional, no oferta aislada.

Criterios de asignación

- Capacidad disponible por planta.
- Distancia a terreno y costo logístico.
- Sistema constructivo adecuado al programa.
- Especialización por tipología y zona térmica.
- Continuidad de cartera por macrozona.

Resultado esperado

- Menos costos de transporte.
- Mayor ocupación de capacidad instalada.
- Respuesta más rápida ante reconstrucción y emergencia.

LA EJECUCIÓN

Gobernanza: una mesa mensual con mandato operativo

No basta una mesa de diálogo; debe resolver brechas, priorizar cartera y medir capacidad ocupada.

MINVU / DITEC	Norma, certificación, estándares y criterios nacionales.
SERVIU regionales	Pipeline, terrenos, implementación VIT, pagos e inspección.
Industrializadoras	Capacidad, precios, tecnología, trazabilidad y montaje.
Constructoras / EP	Terreno, obras complementarias e integración contractual.

Entregables de la mesa

- Tablero nacional de proyectos y capacidad.
- Minuta de brechas con responsables y fechas.
- Criterios unificados para SERVIU e inspección.
- Propuesta de contrato, pago, garantías e IVA.

Mesa Técnica

Mesa Calificación de proyecto

Mesa Contractual y económica

Modelo operativo de punta a punta: la línea de producción habitacional

El valor se captura solo cuando todo el flujo es coherente.

1 Cartera

Proyectos priorizados por región y tipología.

2 Match

Asignación a plantas por capacidad y logística.

3 Contrato

Alcance, pago, garantías e interfaz.

4 Fábrica

Producción trazable, EDP y calidad.

5 Montaje

Terreno, recepción y entrega a familias.

KPIs: medir lo que realmente activa capacidad

Capacidad ocupada

% por planta, empresa y macrozona

Viviendas en pipeline

Diseño → aprobación → fábrica → entrega

Plazo de revisión

SERVIU / SEREMI / DITEC por etapa

Flujo financiero

Días de aprobación EDP, anticipo y pago

Calidad

Observaciones, retrabajos y postventa

Costo sistémico

Financiero, logística y variación por volumen

Chile ya desarrolló capacidades.

Ocupemos la tecnología al 100%.

+ Viviendas	– Tiempo	+ Calidad	– Costo sistémico

De 13% a 80% de uso = +13.000 viviendas/año, sin una sola planta nueva.

El próximo salto requiere una gobernanza operativa que conecte demanda, plantas, contratos, pagos, inspección y entrega a las familias.