ADVS

SOMOS VIVIENDA SOCIAL

1

ASOCIACIÓN DE DESARROLLADORES DE VIVIENDAS SOCIALES A.G.

Presentación Comisión de Vivienda del Senado
21-04-26

Asociación de Desarrolladores de Viviendas Sociales (ADVS)

Somos una asociación gremial que reúne a desarrolladores, constructoras, inmobiliarias, industrializadores, entidades patrocinantes, fundaciones y profesionales cuya labor se enfoca en el desarrollo y construcción de viviendas de interés público en Chile.

Hoy somos 57 asociados que trabajamos para impulsar más y mejores proyectos habitacionales y aportar al desarrollo de políticas públicas que permitan entregar viviendas y barrios dignos a las familias que más lo necesitan.

La problemática con las sanitarias

Las instalaciones sanitarias de un proyecto habitacional de interés público (o cualquier proyecto) inciden en costo y plazo.

Ambos se deben reducir…

¿Por qué?

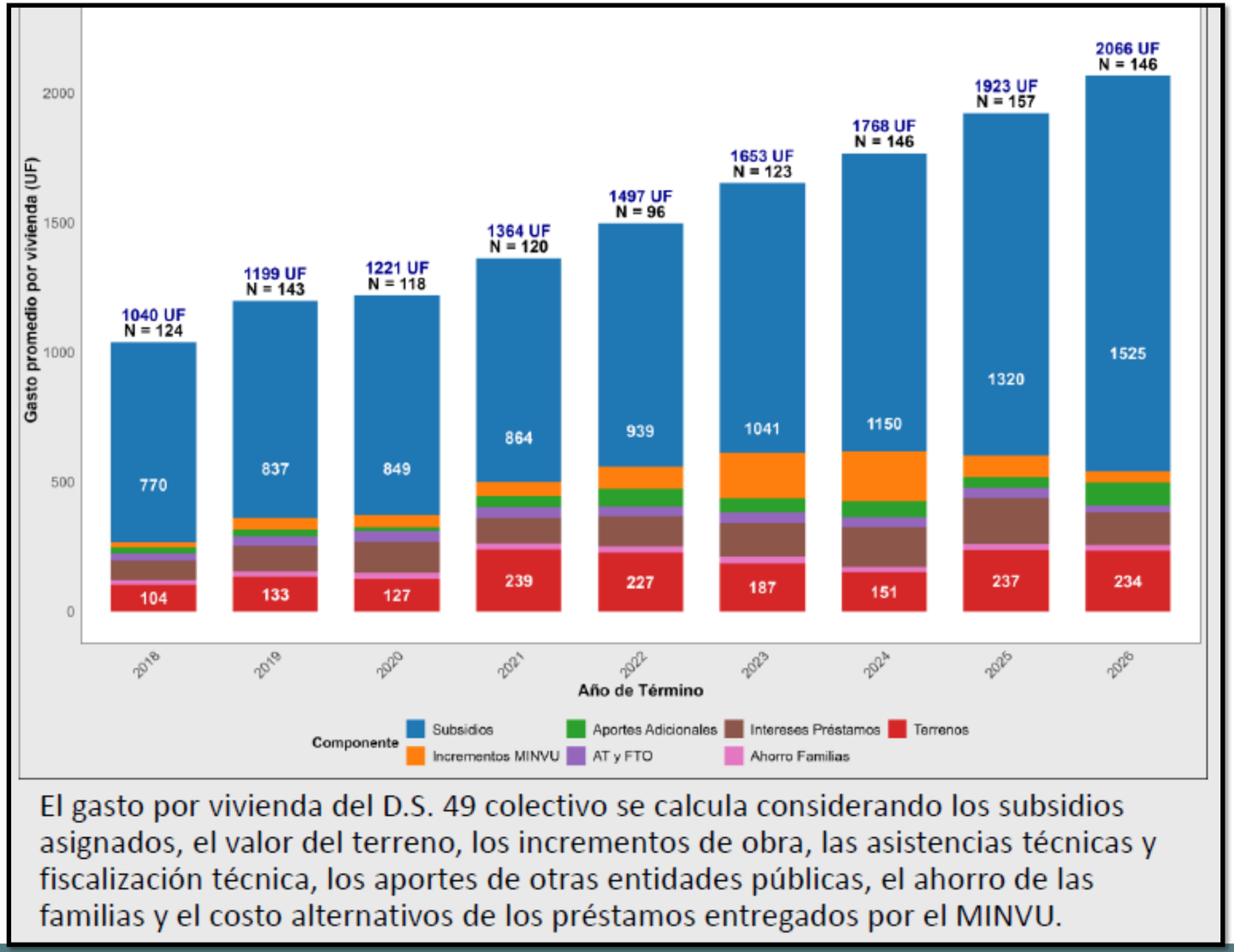


La problemática con las sanitarias

El costo de una vivienda DS 49 ha subido dramáticamente en los últimos años.

Gráfico presentado por el Minvu en la discusión de presupuesto 2026.

<u>Aumento de 99% del valor unitario del subsidio en 9 años.</u>



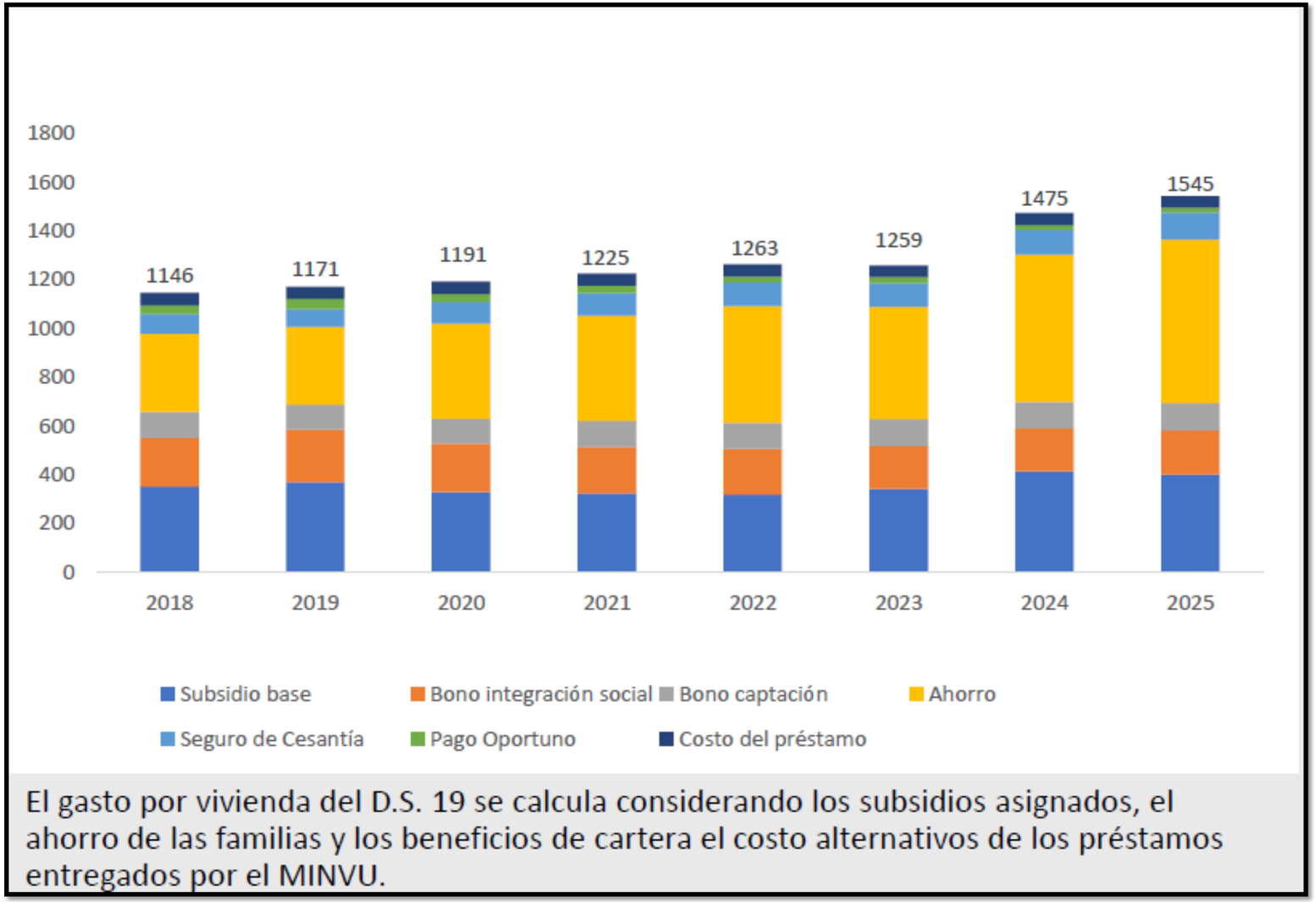
El gasto por vivienda del D.S. 49 colectivo se calcula considerando los subsidios asignados, el valor del terreno, los incrementos de obra, las asistencias técnicas y fiscalización técnica, los aportes de otras entidades públicas, el ahorro de las familias y el costo alternativos de los préstamos entregados por el MINVU.

La problemática con las sanitarias

El costo de una vivienda DS 19 también ha subido en los últimos años.

Gráfico presentado por el Minvu en la discusión de presupuesto 2026.

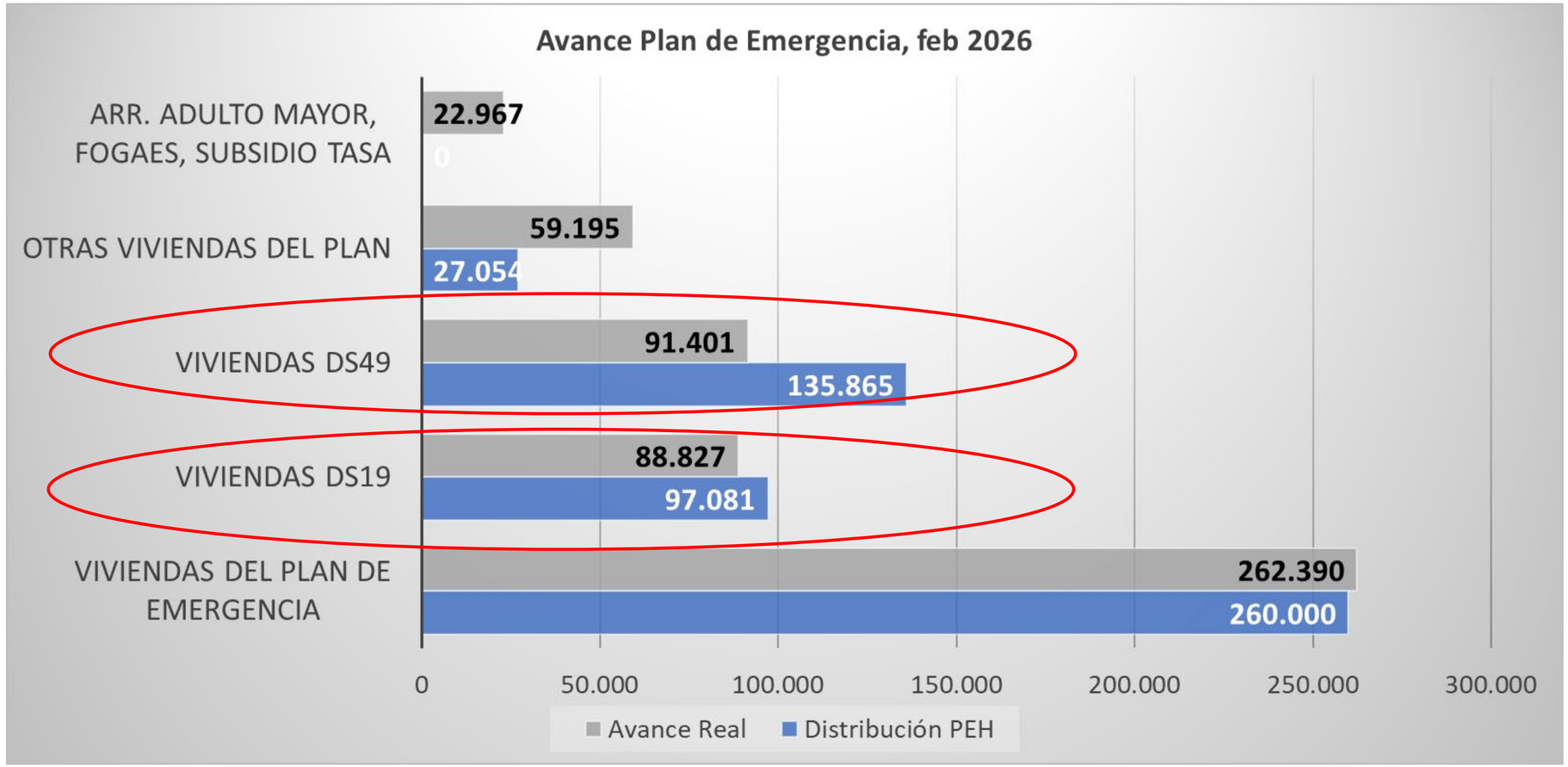
Aumento de 35% del valor unitario del subsidio en 9 años.



El gasto por vivienda del D.S. 19 se calcula considerando los subsidios asignados, el ahorro de las familias y los beneficios de cartera el costo alternativos de los préstamos entregados por el MINVU.

La problemática con las sanitarias

Las metas de entrega del DS 49 y DS 19 no se logran cumplir. Los plazos se han extendido en los últimos años.
No se cumplió la meta en el Plan de Emergencia Habitacional en estos programas, aunque se haya cumplido el número global de soluciones habitacionales entregadas.



La problemática con las sanitarias

Las consecuencias están claras. Dipres redujo en la administración del Presidente Boric 30 mil subsidios DS respecto a los considerados inicialmente el año 2025 (casi 50 mil subsidios)

El DS 19 también disminuyó de 27 mil el año 2025 a 22 mil subsidios el año 2026.

¿Por qué? El presupuesto Minvu no ha logrado financiar completamente los subsidios que se han otorgado. Recordemos la crisis en pagos ocurrida el año 2025.

Debemos buscar maneras de reducir el costo unitario del subsidio para el estado, de manera de viabilizar el volumen de soluciones habitacionales necesarias para reducir del déficit.
¿Cómo? Reduciendo costo y plazo.

La problemática con las sanitarias (presentación Minvu Comisión de Vivienda del Senado 14 -04-26)

TRABAJANDO PARA USTED

Nudos Empresas Sanitarias

REGIÓN	TEMÁTICA	EN SEGUIMIENTO		EN GESTIÓN REGIONAL		SOLUCIONADOS	
		Nº PROY.	Nº VIV	Nº PROY.	Nº VIV	Nº PROY.	Nº VIV
TARAPACÁ	DEMORA EN FACTIBILIDAD					6	1.317
ANTOFAGASTA	AGILIZAR CONEXIÓN Y EMISIÓN DE CERTIFICACIÓN					5	734
ATACAMA	AGILIZAR CONEXIÓN					3	389
COQUIMBO	REQUERIMIENTOS DE PEAS					1	158
VALPARAÍSO	AGILIZAR CONEXIÓN – OBRAS ADICIONALES					9	1.154
METROPOLITANA	EXENCIÓN DE APORTES REEMBOLSABLES - AGILIZAR CONEXIÓN	3	1.113	4	680	9	3.038
O´HIGGINS	AGILIZAR CONEXIÓN					1	44
ÑUBLE	TRAMITACIÓN INSCRIPCIÓN PEAS			2	209	1	240
BIOBIO	EJECUCIÓN DE OBRAS					1	220
LA ARAUCANÍA	AGILIZAR CONEXIÓN					1	376
LOS RIOS	AGILIZAR CONEXIÓN					1	91
AYSÉN	AMPLIACIÓN ÁREA OPERACIONAL					1	113
MAGALLANES	EXENCIÓN DE APORTES REEMBOLSABLES RECEPCION DE COLECTORES	2	304	1	49	7	1.080
TOTAL		5	1.417	7	938	46	8.954



GOBIERNO DE CHILE

La problemática con las sanitarias (presentación Minvu Comisión de Vivienda del Senado 14 -04-26)

5,9% de las viviendas entregadas en el PEH fueron afectadas por nudos críticos con las sanitarias que involucraron costo y/o plazo.

REGIÓN	TEMÁTICA	TOTAL PROYECTOS AFECTADOS		AFECTA COSTO O PLAZO		
		N° PROY.	N° VIV	$	PLAZO	A QUIEN?
TARAPACÁ	DEMORA EN FACTIBILIDAD	6	1.317	SI	SI	FAMILIAS
ANTOFAGASTA	AGILIZAR CONEXIÓN Y EMISIÓN DE CERTIFICACIÓN	5	734	SI	SI	FAMILIAS/DESARROLLADOR
ATACAMA	AGILIZAR CONEXIÓN	3	389	SI	SI	FAMILIAS/DESARROLLADOR
COQUIMBO	REQUERIMIENTOS DE PEAS	1	158	SI	SI	DESARROLLADOR
VALPARAÍSO	AGILIZAR CONEXIÓN – OBRAS ADICIONALES	9	1.154	SI	SI	FAMILIAS/DESARROLLADOR
METROPOLITANA	EXENCIÓN DE APORTES REEMBOLSABLES - AGILIZAR CONEXIÓN	9	4.831	SI	SI	FAMILIAS/DESARROLLADOR
O´HIGGINS	AGILIZAR CONEXIÓN	1	44	SI	SI	FAMILIAS/DESARROLLADOR
ÑUBLE	TRAMITACIÓN INSCRIPCIÓN PEAS	1	449		SI	FAMILIAS/DESARROLLADOR
BIOBIO	EJECUCIÓN DE OBRAS	1	220	SI		FAMILIAS/DESARROLLADOR
LA ARAUCANÍA	AGILIZAR CONEXIÓN	1	376	SI	SI	
LOS RIOS	AGILIZAR CONEXIÓN	1	91	SI	SI	FAMILIAS/DESARROLLADOR
AYSÉN	AMPLIACIÓN ÁREA OPERACIONAL	1	113		SI	FAMILIAS
MAGALLANES	EXENCIÓN DE APORTES REEMBOLSABLES RECEPCION DE COLECTORES	7	1.433		SI	DESARROLLADOR
TOTAL		**46**	**11.309**			

Casos reales Proyectos Habitacionales

1. Proyecto DS19 finalizado hace 6 meses, sector Curauma, comuna Valparaíso, espera Certificado de Dotación. Empresa Sanitaria Esval. Exige una obra de capacidad por un proyecto entregado hace 3 años. Se exigieron obras nuevas no incorporadas en convenio, lo que retrasa las obras.

2. En otro proyecto DS19, cuyo desarrollador se encuentra en negociación con la Sanitaria Esval para lograr obtener un convenio sanitario en el cual se establece el pago por obras de capacidad, de manera simultánea, la sanitaria exige que, dentro de las obras de extensión de red, se ejecute una PEAS de carácter público, pese a que históricamente estas instalaciones han sido construidas de forma privada y destinadas exclusivamente a atender los requerimientos del propio proyecto. En este contexto, el costo total exigido resulta completamente desproporcionado y fuera de cualquier estándar de razonabilidad, al considerar conjuntamente:
   - El valor del convenio por obras de capacidad,
   - La obligación adicional de ejecutar una PEAS pública, y
   - Plazos de ejecución incompatibles con la viabilidad técnica, económica y financiera del proyecto.

Soluciones y propuestas

- Aprobación reglamento Ley 21.770/2025. Según SiSS está en trámite hoy. Se requiere acelerar su implementación para reducir plazos. Los 12 meses se cumplen en septiembre 2026.

- Se propone la eliminación del tope de 750 UF de las viviendas sociales que se señala en diversos artículos del DFL 382, dado que hoy está significando mayores costos en aportes reembolsables. (Artículo 33 y 33A del DFL 382),

- Importante que el Minvu ejerza la potestad que le entrega la ley de forzar ampliaciones de concesiones donde se requiere debido a sus planes habitacionales. Definido un Plan de Emergencia Habitacional 2.0 se podría gestionar desde el ejecutivo las ampliaciones de territorio dentro del límite urbano que se requieran.

- Mantener una coordinación permanente entre el Minvu, SiSS, ADVS para destrabar nudos críticos en la entrega de certificaciones, conexiones y otros trámites con las sanitarias.


ADVS
SOMOS VIVIENDA SOCIAL