ADVS

SOMOS VIVIENDA SOCIAL

1

ASOCIACIÓN DE DESARROLLADORES DE VIVIENDAS SOCIALES A.G.

Presentación al Senado
16-06-26

Asociación de Desarrolladores de Viviendas Sociales (ADVS)

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

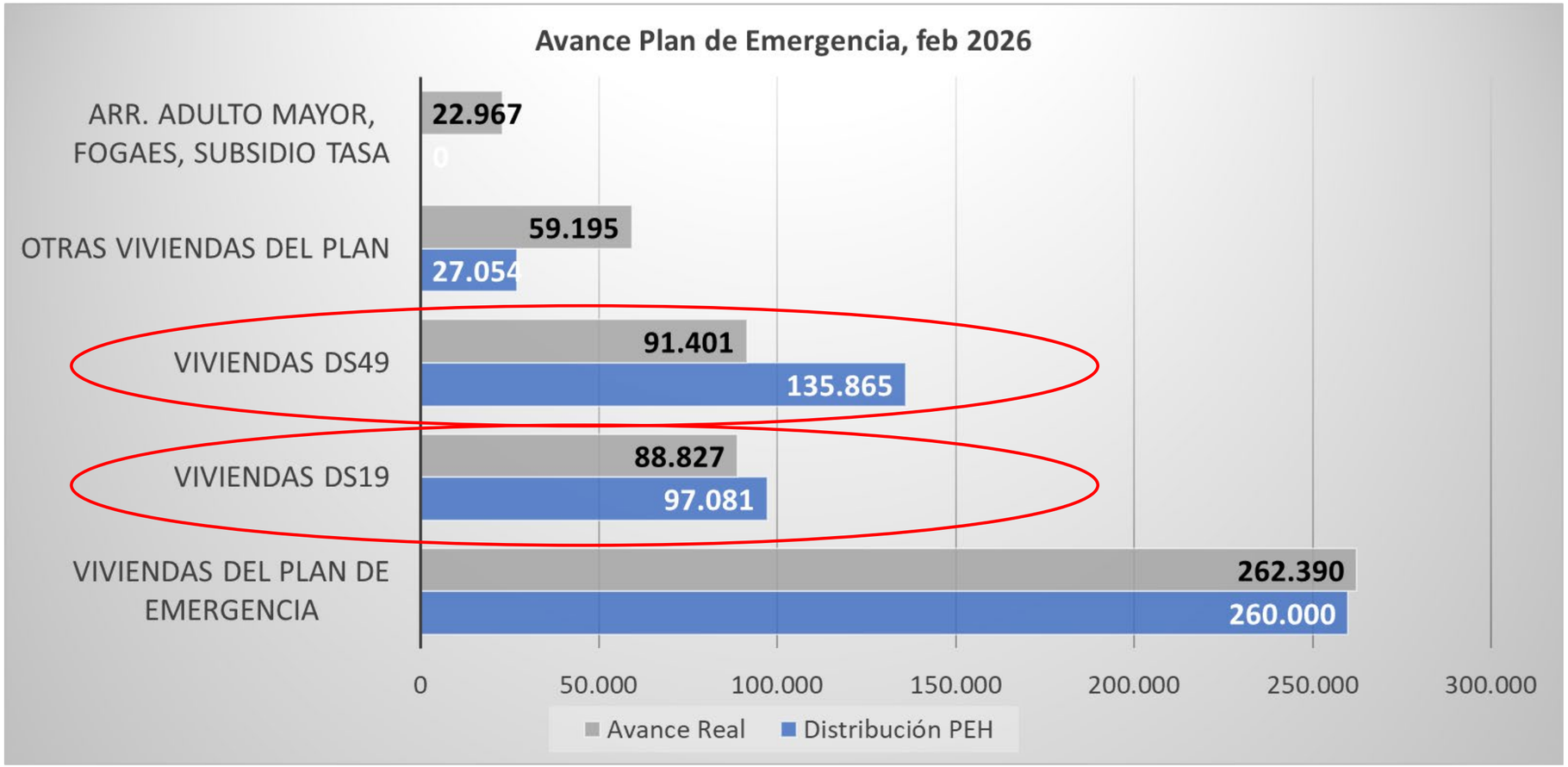
Hoy somos 58 asociados que trabajamos para impulsar más y mejores proyectos habitacionales y aportar al desarrollo de políticas públicas que permitan entregar viviendas y barrios dignos a las familias que más lo necesitan.

La problemática de la vivienda social: una larga crisis habitacional y económica que continua.

- Durante el año 2025 los programas DS19, DS49 y DS10 sufrieron una dura caída en los inicios de viviendas alcanzando solo 40 mil inicios (10 mil viviendas menos que el 2024).
- Las perspectivas empeoran el 2027 como consecuencia de la eliminación total del CEEC, a partir del año 2027. Esto implicará que la mayoría de los proyectos DS49 y DS19 serán inviables económicamente.
- La economía chilena atraviesa una crisis profunda y de larga duración: el desempleo no logra disminuir y la actividad económica no repunta. La construcción de viviendas es intensiva en empleo, pero no repunta.
- La Ley de Reconstrucción que se discute actualmente en el Congreso no contiene medidas que generen impulso de la vivienda de interés público en el corto plazo.

La problemática de la vivienda social: no se logra el ritmo de entregas.

Las metas del Plan de Emergencia Habitacional (PEH) del DS 49 y DS 19 no se lograron cumplir.

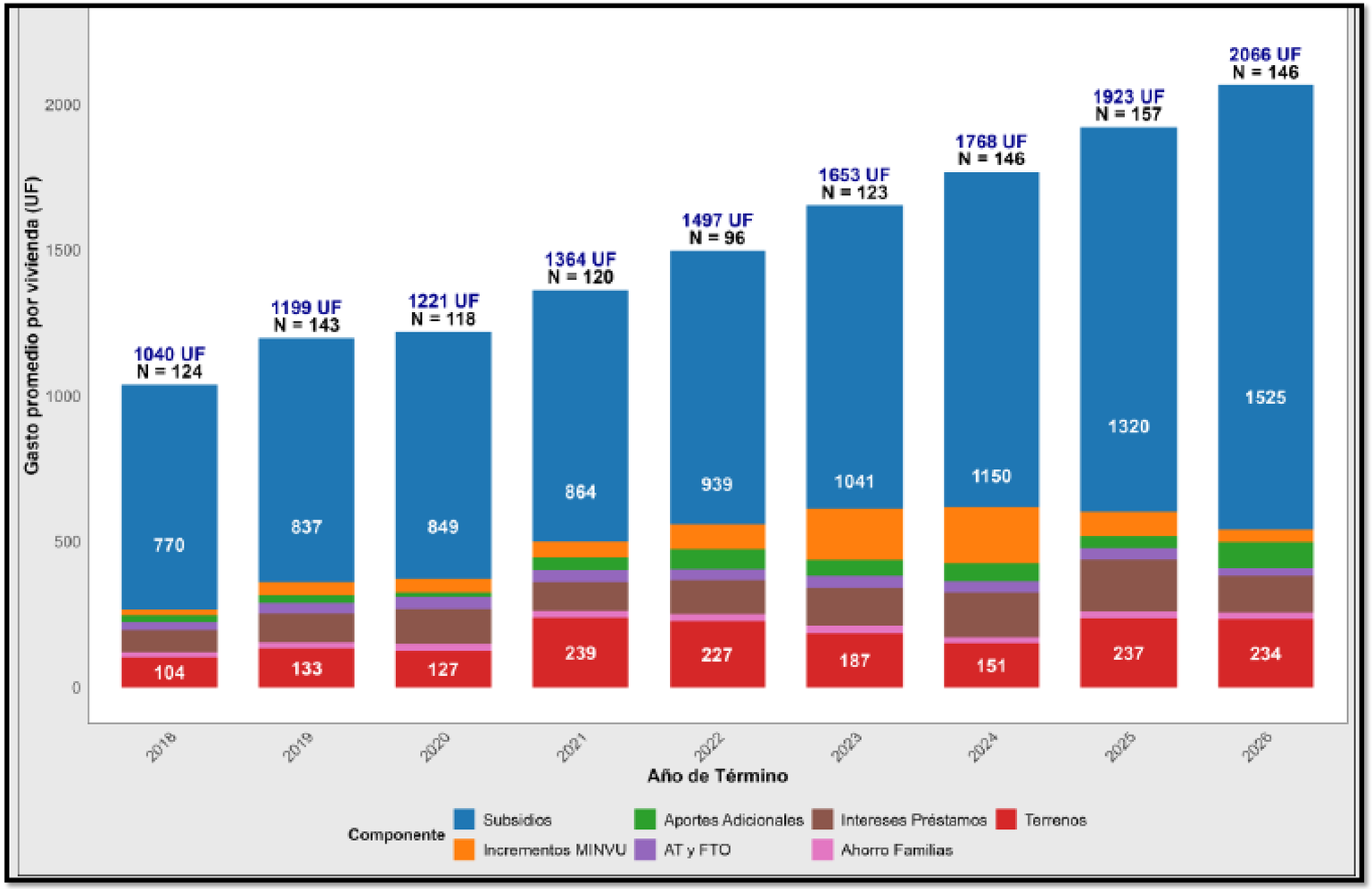


La problemática de la vivienda social: crece el costo de la vivienda.

El costo de una vivienda DS 49 ha subido dramáticamente en los últimos años.
Lo absorbe el estado.

Aumento de 99% del valor unitario del subsidio en 9 años.

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

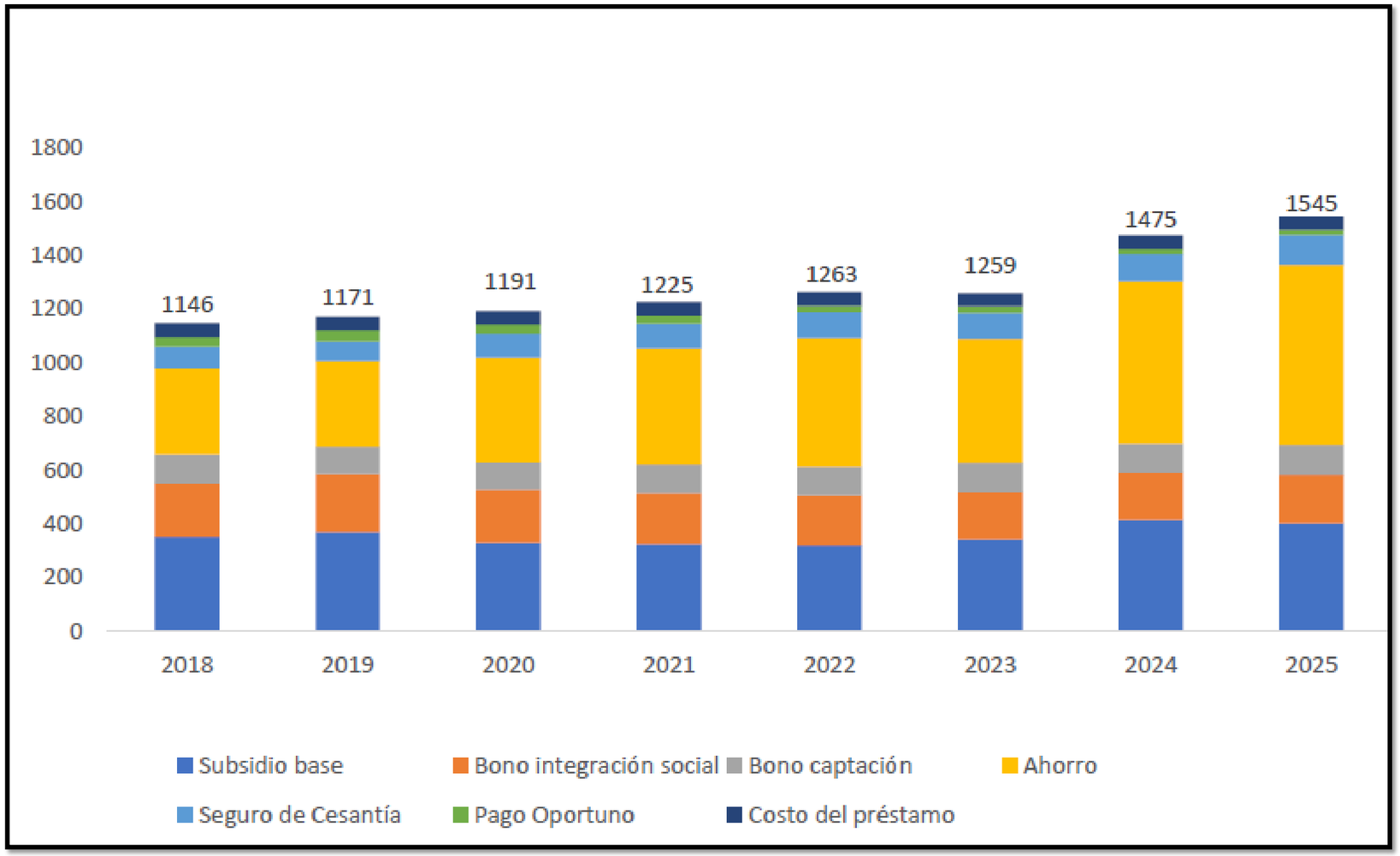


La problemática de la vivienda social: crece el costo de la vivienda .

El costo de una vivienda DS 19 también ha subido en los últimos años.
Lo absorbe la familia con su crédito hipotecario y el estado.

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

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



La problemática de la vivienda social: DS49 con menos subsidios.

Este año 2026 baja la cantidad de subsidios DS49 drásticamente (disminución de 9,5 MM UF). Recursos llamado Construcción en Nuevos Terrenos.

Llamado DS49 2026				
Región	**Territorios, Provincias o Comunas**	**Recursos (UF)**	**Diferencia 2025 (UF)**	**Cantidad Subsidios app.**
Arica y Parinacota	Todas las Comunas	380.637	-492.750	190
Tarapacá	Todas las Comunas	305.027	-767.045	153
Antofagasta	Todas las Comunas	263.601	-646.214	132
Atacama	Todas las Comunas	243.700	-279.030	122
Coquimbo	Todas las Comunas	468.433	-784.133	234
Valparaíso	Todas las Comunas	477.375	-682.800	239
L. Gral. B. O'Higgins	Todas las Comunas	243.712	-259.807	122
Maule	Todas las Comunas	701.851	-491.426	351
Ñuble	Todas las Comunas	345.496	-360.809	173
Biobío	Comunas de la Provincia de Arauco y comuna de Alto Biobío	149.909	-194.526	75
	Resto de las Comunas	224.864	-578.819	112
La Araucanía	Comunas de la provincia de Malleco	192.795	-95.335	96
	Resto de las Comunas	289.193	-383.109	145
Los Ríos	Todas las Comunas	121.511	-310.498	61
Los Lagos	Todas las Comunas	693.255	-754.977	347
Aysén del Gral. Carlos Ibáñez del Campo	Todas las Comunas	300.113	-47.368	150
Magallanes ν de la Antártica Chilena	Todas las Comunas	194.597	-269.299	97
Metropolitana	Todas las Comunas	768.361	-2.121.692	384
Total Llamado comités regulares (UF)		**6.364.430**	**-9.519.635**	**3.182**

La problemática de la vivienda social: DS19 con menos subsidios.

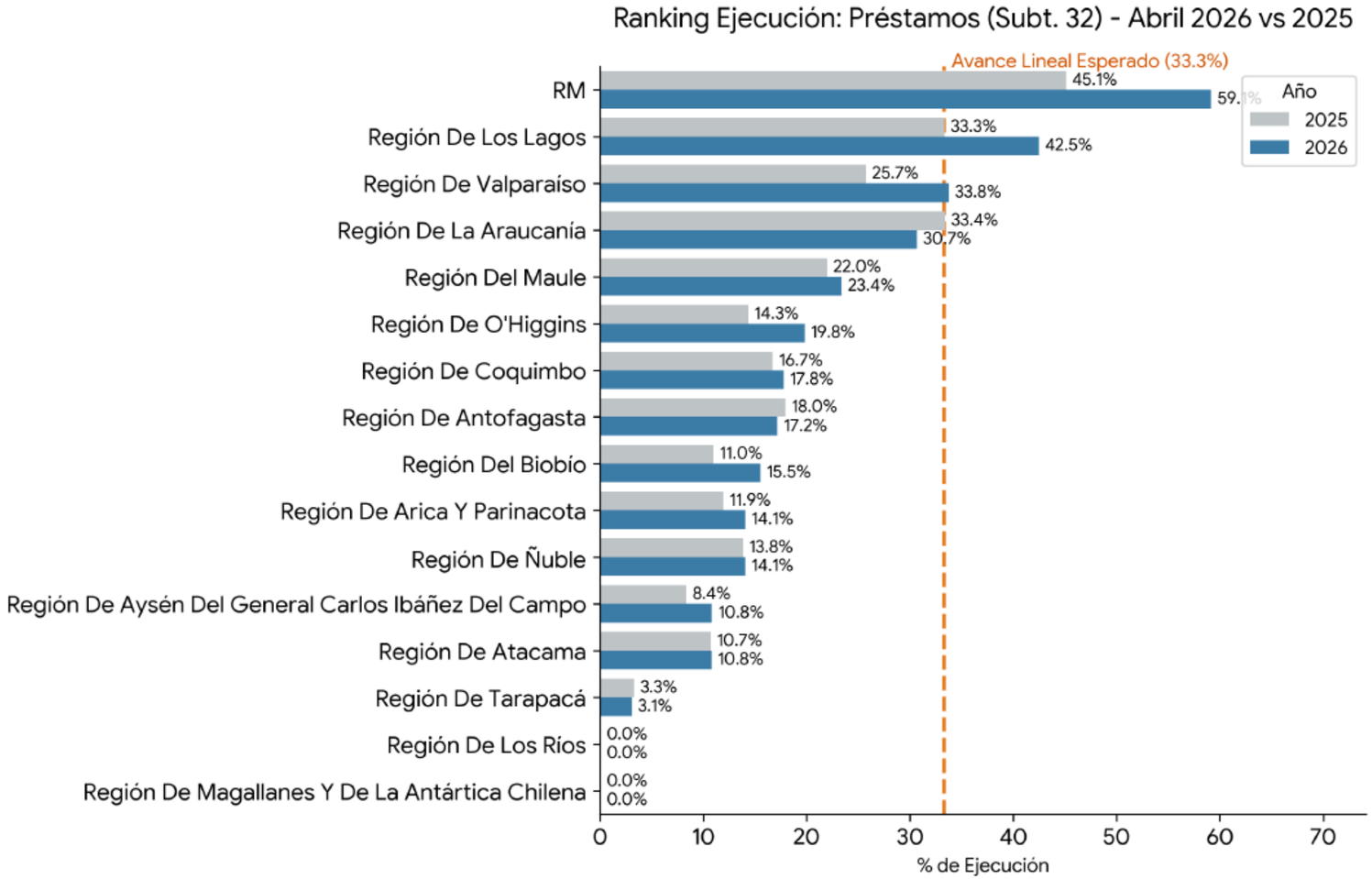
El DS19 también disminuyó de 27 mil el año 2025 a 22 mil subsidios el año 2026 (disminución de 5.000 viviendas de integración social)



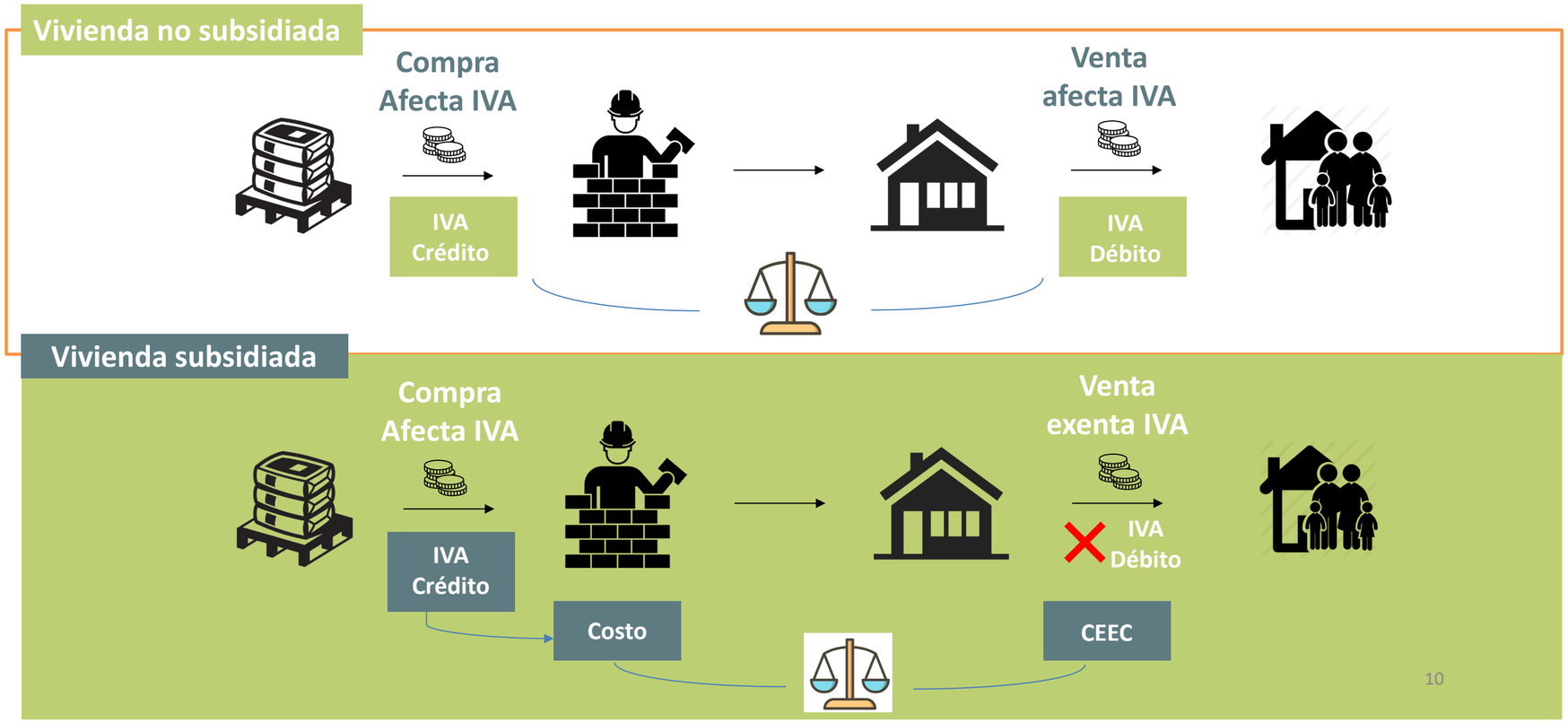


La problemática de la vivienda social: presupuesto en problemas.

El presupuesto Minvu está fuertemente tensionado. La crisis en pagos amenaza la producción habitacional 2026 y 2027. Este año ya no hay entrega de anticipos de obra en la Región Metropolitana.



IVA, el impuesto que encarece la vivienda social con la eliminación del CEEC.



El IVA en la vivienda con subsidio encarece los costos entre un 12% y 14% del valor de la vivienda.

<u>Este efecto se debe corregir a la brevedad.</u>

Debemos acelerar el ritmo, a un costo menor para las familias y el Estado.

¿Cómo?

3 medidas propuestas.

Medida 1: Nuevo impulso a la integración social (DS19).

- Duplicar los subsidios disponibles este 2026 y 2027

17.500 → 35.000

- Y bajar el impacto fiscal disminuyendo el préstamo de enlace de cada vivienda.

300 UF → 150 UF

- Se propone aumentar el valor de las viviendas destinadas a familias vulnerables y emergentes en UF 200, respecto a los valores definidos en el actual llamado 2026, para mitigar el efecto del alza de costos.
- Equiparar las condiciones de proyectos DS19 sin inicio del año 2024 y anteriores a las del llamado 2026.

Medida 1: Impacto en viviendas y empleo

Ítem	Viviendas Nuevas que inician	Inicio Construcción	Empleos Directos e Indirectos	Préstamo Minvu UF/vivienda	UF Subt. 32	Año Otorgamiento Préstamo	Aumento Subsidio Minvu UF/vivienda	UF Subt. 33	Año Gasto Fiscal
Viviendas sin inicio DS19 (2024 y anteriores)	18.042	2026	45.105	150	2.706.300	2027	80	3.608.400	2029
Viviendas nuevas en llamado DS19 2026	17.500	2027	43.750	150	2.625.000	2028	80	3.500.000	2030
Viviendas nuevas en llamado DS19 2027	17.500	2028	43.750	150	2.625.000	2029	80	3.500.000	2031
Totales	**53.042**		**132.605**		**7.956.300**			**10.608.400**	

Medida 2: Acelerar la fila, aumentar subsidios DS49

- Se propone duplicar la cantidad de subsidios DS49 tanto en 2026 como en 2027.

12.600 → 25.200

- Para aliviar la caja fiscal, se propone diseñar un modelo de financiamiento privado para los estados de pago de la construcción de los proyectos DS49. Esto permite posponer por al menos 2 años el gasto asociado a la construcción de los proyectos DS49 y permite iniciar una gran cantidad de proyectos.

Medida 2: Acelerar la fila, aumentar subsidios DS49

Ítem	Viviendas Nuevas que inician	Inicio Construcción	Empleos Directos e Indirectos	Subsidios adicionales Minvu UF/vivienda	UF Subt. 33	Año Generación de Gasto
Viviendas nuevas en llamado DS49 2026	12.600	2027	31.500	1.800	22.680.000	2029
Viviendas nuevas en llamado DS49 2027	12.600	2028	31.500	1.800	22.680.000	2030
Totales	**25.200**		**63.000**		**45.360.000**	

Medida 3: neutralizar el efecto de aumento de costo del IVA en la vivienda subsidiada.

Se propone implementar un sistema que permita reducir el impacto del IVA compra de las viviendas de interés público. Hay más de una alternativa para lograr este efecto:

- Compensar el efecto del IVA compra a través de un mecanismo similar al IVA de los exportadores. Esto es, IVA con tasa 0 y devolución de IVA crédito de manera periódica.

Una segunda alternativa sería mantener lo que hay por más tiempo:

- Extender la utilización del CEEC solo para vivienda de interés público.

Corregir este problema es esencial porque evita que el DS49 y DS19 sean inviables una vez eliminado el CEEC, año 2027.


ADVS
SOMOS VIVIENDA SOCIAL