Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado

Análisis del Proyecto de Ley de Presupuesto 2027 MINVU

Alertas críticas, brechas de financiamiento y propuestas operativas para resguardar la política habitacional.

Asociación de Desarrolladores de Viviendas Sociales
ADVS Chile

20/10/26

CONTEXTO MACROHABITACIONAL

Diagnóstico Social y Urgencia Habitacional

ADVS
SOMOS VIVIENDA SOCIAL

491.804

Déficit Habitacional Total

Censo 2024

121.000

Hogares en Campamentos

Catastro Techo

70,7%

Brecha de Acceso Crediticio

Trabajadores sin ingreso suficiente para crédito hipotecario.

ENTORNO ECONÓMICO Y LABORAL

Empleo Sectorial y Capacidad de Ejecución

Brecha Laboral Post-Pandemia

180.000 empleos potenciales sin recuperar en el sector construcción.

Dinamismo Inmobiliario Social

Efecto reactivador directo: Cada vivienda social iniciada produce 3 empleos directos e indirectos.

Presión sobre los Costos

Insumos y suelo: Alza de costos normativos y tributarios presionan la viabilidad de los proyectos

ANÁLISIS PRESUPUESTARIO GENERAL

Panorama Macropresupuestario 2027

ADVS
SOMOS VIVIENDA SOCIAL

CRECIMIENTO TOTAL MINVU

+1,8%

Frente al +13,1% del año 2026

INVERSIÓN HABITACIONAL

+1,0%

Crecimiento marginal directo

PRÉSTAMOS (SUBTÍTULO 32)

-7,2%

-$145.000 millones de liquidez

TRANSFERENCIAS (SUBT. 33)

+7,9%

+$299.000 millones inyectados

Concentración del Gasto MINVU

La partida mantiene alta prioridad en Vivienda (86,5% del total), relegando a Ciudad a un 9,3%.

GEO: +5,8%

DISTRIBUCIÓN DE RECURSOS

Variación por Programas Habitacionales

ADVS
SOMOS VIVIENDA SOCIAL

Familias Vulnerables

-0,6%

Caída del 17,1% en arriendo y menor financiamiento por préstamos.

Sectores Medios

+7,0%

Inyección en DS1 y DS19, pero drástica caída de préstamos (-25,6%).

Asentamientos Precarios

-48,5%

Reducción crítica frente al avance de tomas y campamentos a nivel nacional.

Déficit Cualitativo

+3,1%

Incremento acotado en líneas de mejoramiento habitacional y entorno.

ALERTA ESTRUCTURAL 1

Valores Unitarios Subestimados y Meta Presidencial

ADVS
SOMOS VIVIENDA SOCIAL

CAPACIDAD REAL DS49 AJUSTADA

14.515

viviendas reales de capacidad

vs 25.000 subsidios presupuestados teóricos

Descalce de Costos en DS49

El presupuesto asume un subsidio unitario de **1.161 UF**, cuando el costo real promedia las **2.000 UF**.

Impacto en la Meta Cuantitativa

Las soluciones cuantitativas reales caen de 93.700 a **83.215 viviendas** para el año 2027.

Riesgo para el Compromiso de Estado

Brecha presupuestaria compromete el cumplimiento del mandato de 400.000 soluciones habitacionales (100 mil soluciones anuales).

ALERTA ESTRUCTURAL 2

Eliminación del CEEC y Sobrecosto Directo

ADVS
SOMOS VIVIENDA SOCIAL

Fin del Crédito Especial (CEEC)

Transferencia del IVA como costo directo a la construcción de viviendas subsidiadas.

Impacto en Sectores Medios (DS19)

El delta recaerá mayoritariamente en el crédito hipotecario que deben solicitar las familias.

Sin Plan de Mitigación de Hacienda

A la fecha no existen proyectos ingresados por el Ejecutivo para compensar el efecto del IVA en la vivienda social.

SOBRECOSTO ESTIMADO POR VIVIENDA

200

UF por Unidad

Incremento de costo que mermará la cantidad real de viviendas ejecutables.

NUDO CRÍTICO OPERATIVO

Duras restricciones financieras a la construcción de viviendas sociale

ADVS
SOMOS VIVIENDA SOCIAL

Nueva Glosa 03 (Subtítulo 33, Letra b)

Restringe los recursos de construcción DS49 exclusivamente a pago de subsidios terminados, **prohibiendo explícitamente otorgar anticipos a cuenta**.

Recorte en Préstamos (-7,2%)

La reducción de $145.000 millones en el Subtítulo 32 elimina la caja operativa para empresas en obra.

Riesgo de Paralización

La falta de liquidez temprana amenaza con quebrar constructoras medianas y paralizar proyectos activos.

Solicitud ADVS: Eliminar o modificar la letra b) de la Glosa 03 para permitir anticipos contra avance de obra.

TRANSPARENCIA Y PROBIDAD

Reposición de Glosas de Información Eliminadas

ADVS
SOMOS VIVIENDA SOCIAL

Glosa 14 (ex 2026)

Reporte obligatorio de proyectos adjudicados a familiares de autoridades y Alta Dirección Pública.

Glosas 15 y 16 (ex 2026)

Reporte trimestral de DIPRES sobre caja y disponibilidad SERVIU para comités de mejoramiento.

Glosa 16 (ex 2026)

Informe sobre subsidios diferenciados según el costo promedio regional de las viviendas.

Glosa 17 (ex 2026)

Plan de acción para la contención y sostenibilidad del endeudamiento vía préstamos estatal.

MARCO LEGAL Y OPERATIVO

Continuidad Normativa y Facultades SERVIU

ADVS
SOMOS VIVIENDA SOCIAL

Vigencia del Plan Habitacional (Glosas 12 y 14)

Ante el término del PEH, debe agregarse la frase **"o plan de vivienda que lo reemplace"** para evitar la caducidad legal de facultades operativas.

Atención de Emergencias Urbanas

Facultades para financiar demoliciones y deudas de servicios en zonas críticas con socavones (ej. Alto Hospicio).

Recuperación de Viviendas Ocupadas (Glosa 02 v)

Nuevos recursos SERVIU para acciones legales y reacondicionamiento de inmuebles tomados irregularmente.

RECOMENDACIONES LEGISLATIVAS

Acciones Clave para la Partida MINVU 2027

ADVS
SOMOS VIVIENDA SOCIAL

1

Sinceramiento de Subsidios

Exigir la actualización de la tabla de valores unitarios de subsidios para transparentar la meta real de viviendas.

Solicitud prioritaria

2

Plan de Contingencia CEEC

Condicionar la aprobación del presupuesto al ingreso de un proyecto de ley que mitigue el fin del crédito del IVA.

Compromiso Hacienda

3

Ajuste a Glosa 03 y Deberes

Eliminar restricción de anticipos y reponer glosas de control de transparencia y reporte presupuestario.

Modificación del texto

Muchas Gracias

Asociación de Desarrolladores de Viviendas Sociales (ADVS)

Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado | Valparaíso, Chile