Presupuesto Minvu 2027

¿Cómo se financiará la construcción de las viviendas?

Miércoles 21 de octubre de 2026

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

75 AÑOS

Celebrando el valor de Construir

Qué cambia en 2027

−3,4%

Presupuesto MINVU total

Variación real 2027 vs. 2026

+7%

Subsidios (Subtítulo 33)

Transferencias de capital
Variación real 2027 vs. 2026

−20,3%

Préstamos (Subtítulo 32)

Préstamos Habitacionales
Variación real 2027 vs. 2026

Subtítulo 33 | Glosa 03 letra b)

Los recursos de la asignación 33.01.133 a ejecutar para el financiamiento de proyectos habitacionales desarrollados en la modalidad de construcción de viviendas correspondientes a la tipología prevista en la letra a) del artículo 9 del decreto supremo N°49, de 2011, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sólo podrán destinarse al pago de subsidios de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67 de dicho reglamento, **sin posibilidad de otorgar anticipos a cuenta del pago del subsidio destinado a financiar la ejecución física de las obras**.

Subtítulo 32 | Glosa 06

Con cargo a estos fondos los SERVIU podrán otorgar uno o más préstamos a la Empresa Constructora o a la Entidad Desarrolladora del Proyecto [...] para adquirir el terreno» y «para la ejecución de proyectos de construcción con alguno de los subsidios habitacionales vigentes, por un monto que no podrá ser superior a aquella parte del valor de las obras [...] que será cubierto con subsidio del Estado». **El otorgamiento de estos préstamos limita en igual monto los giros por anticipo que se efectúen con cargo al subsidio.**

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION | 75 AÑOS

Panorama de riesgos de los programas habitacionales

DS49 | Liquidez durante la construcción
Restricción de estados de pago del subtítulo 33 y préstamos sin desglose verificable.

DS49 | Industrialización
Restricción de anticipos para industrializadoras

DS19 | Financiamiento para proyectos nuevos
Préstamos de enlace descritos para arrastre, sin equivalente identificado para nuevas obras.

DS27 | Ejecución del mejoramiento
Revisar suficiencia de recursos, arrastre, disponibilidad regional y capacidad de concretar intervenciones.

DS10 | Continuidad de obras rurales
Conciliar subsidios con costos, dispersión territorial y programación de caja por proyecto.

Problemática DS49

Financiamiento de viviendas y dos subtítulos con funciones distintas

25.000

Subsidios DS49 en 2027
(~29 millones de UF)

¿Quién financia la construcción durante la obra?

Vivienda terminada

Recepcionada e inscrita

Subtítulo 33 · Subsidio

- Subsidio definitivo: es el pago del Estado por la vivienda
- Hasta 2026 permitía estados de pago contra avance de obra (denominados anticipos)

Subtítulo 32 · Préstamos

- Préstamo recuperable del SERVIU a constructoras y entidades, con garantías
- Cubre varios programas, no solo el DS49

Problemática

Qué cambia en 2027 respecto de 2026

	Hoy 2026	Proyecto de ley 2027
Pago durante la obra	Estados de pago contra avance de obra (anticipos), sujetos a disponibilidad presupuestaria	Glosa 03 b), subtítulo 33: se paga contra vivienda terminada, recepcionada e inscrita (sin pagos según avance)
Caja para construir	El propio subsidio, a medida que avanza la obra	Préstamos del subtítulo 32: “100% del arrastre y 50% de las obras nuevas”, sin cartera conocida
Fabricación industrializada	Anticipo de hasta 50% de las partidas industrializadas, con garantías	Sin mención específica para anticipos a fabricantes

El cambio no es solo una forma de pago distinta: es un cambio de modelo. Antes el subsidio financiaba el avance de la obra; ahora se paga la vivienda terminada y el avance debe financiarse con préstamos del ST32 y capital de la empresa. La explicación presupuestaria habla de 100% del arrastre y 50% de obras nuevas, pero no se conoce la cartera de arrastre ni qué significa el 50%. Los montos regionales del ST32 bajan ~20% en promedio, excepto RM.

Consultas que requieren aclaración

Sobre el Subtítulo 32

La glosa 3 (préstamos) cubre el 100% de la deuda de arrastre y 50% de las obras nuevas

1. ¿En qué consiste la *deuda de arrastre*?

- ¿Solo las obras ya iniciadas?
- ¿También obras por iniciar con subsidio anterior al llamado 2027?
- ¿Proyectos calificados o con CPI durante el 2026?
- ¿A cuánto asciende y cómo se distribuye por región?

2. ¿Qué significa el *50% de las obras por iniciar en 2027*?

- ¿Se refiere a obras con subsidio del llamado 2027?
- ¿El 50% restante se financiará con los montos de la glosa de préstamos de la Ley de Presupuestos 2028?
- Se están buscando otras vías de financiamiento

Estas son las preguntas de fondo. Sin saber qué es 'arrastre' ni qué significa el 50%, no se puede determinar cuántas obras quedan financiadas. La ley de presupuesto habla de 100% del arrastre y 50% de proyectos nuevos, pero no se conoce la cartera de arrastre. Además, los montos regionales del ST32 bajan en promedio cerca de 20% en 2027, excepto en la Región Metropolitana.

Ni el sistema ni el marco normativo están preparados para financiar las obras

Si el subtítulo 32 no cubre toda la obra, ¿como se financiaría el saldo?:

No existe un mecanismo normativo
Ni los presupuestos de las obras ni el DS49 lo consideran: los contratos no incluyen costo financiero y los terrenos fiscales no sirven de garantía bancaria.

Los inicios de obra se paralizarían
Cambiar las condiciones sin una interacción previa con el sistema no permite un espacio de adaptación.

Las pymes y regiones quedarían más expuestas
No todas las empresas acceden a capital propio o crédito, y el DS49 es el principal motor de inversión y empleo en regiones extremas.

Cualquier cambio de modelo debe ser gradual y trabajado en una mesa público-privada (MINVU, Hacienda, banca y gremio).

Si el subtítulo 32 **sí** financia la obra:

El foco pasa a la glosa del subtítulo 33

Glosa 03 b), subtítulo 33 (DS49): "...sin posibilidad de otorgar anticipos a cuenta del pago del subsidio destinado a financiar la ejecución física de las obras"

Qué solicitamos

No extinguir la facultad del MINVU de pagar las obras contra avance, manteniendo garantías y fiscalización.

Por qué es suficiente

Por decreto, el MINVU ya puede detener pagos por disponibilidad de caja. La facultad es flexible, no requiere eliminarse para resguardar los recursos.

Si la respuesta es que efectivamente el ST32 seguirá financiando la obra en la proporción necesaria, el problema que queda es la glosa del subtítulo 33. Para esa glosa se debe pedir no extinguir la facultad del MINVU de pagar obras, considerando que por decreto ya tiene la facultad de detener pagos por disponibilidad de caja (el DS49 sujeta los anticipos a disponibilidad presupuestaria). **La restricción también afecta los anticipos garantizados de hasta 50% de las partidas industrializadas.**

Cierre

Lo que se debe aclarar y resolver

1. Arrastre:
¿Qué obras componen la deuda de arrastre y cuánto suma?

2. Obras 2027:
¿Qué representa el 50% indicado en el subtitulo 32 y con qué glosa se financia el otro 50%?

3. Subtítulo 32:
Si financia la obra, confirmar que el tema pendiente es la glosa 33

4. Subtítulo 33:
No extinguir la facultad del MINVU de pagar avances de obra

Estamos disponibles para colaborar en una transición gradual, en una mesa público-privada con MINVU, Hacienda, banca y gremio.

Presupuesto Minvu 2027

¿Cómo se financiará la construcción de las viviendas?

Miércoles 21 de octubre de 2026

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

75 AÑOS

Celebrando el valor de Construir