



DS1 y DS19: los subsidios que van en apoyo de la clase media

Mientras el primero cierra en mayo su llamado inicial de postulación 2026, al segundo se puede optar todo el año. Ambos son un apoyo del Minvu con opciones para comprar o construir viviendas.

Los subsidios habitacionales fueron implementados como política habitacional entre 1977 y 1978, y se consolidaron definitivamente en los años 80. Se trata básicamente de un aporte económico directo y no reembolsable del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), destinado a familias sin propiedad que necesitan apoyo para comprar, construir o arrendar su primera vivienda.

De parte de la familia interesada se requiere de dos pasos esenciales: la capacidad de ahorro y la postulación respectiva.

Existen cinco tipos principales de subsidios habitacionales, cada cual encabezado por las letras DS y un número, que corresponden a las iniciales de Decreto Supremo y al número de ley que las regula. Los subsidios que destaca-

mos aquí son el DS1 y el DS19. El primero, que se rotula como Sectores Medios, está dirigido a familias con capacidad de ahorro y posibilidad de complementar con crédito hipotecario. Se divide en tramos según el valor de la vivienda, que va desde 1.100 UF hasta 2.600 UF en zonas extremas, como Arica, Parícuta, Antofagasta, Atacama, Aysén, Magallanes y Chiloé.

El DS19 también se conoce como Programa de Integración Social y Territorial y permite comprar viviendas nuevas en proyectos con integración social, a menudo combinable con el DS1 o DS49. Al respecto hay que destacar que el DS49 es un subsidio con características de Fondo Solidario de Elección de Vivienda y está orientado a familias vulnerables (40% más pobre según la medición del Registro Social de Hogares) sin capacidad de endeuda-

miento para comprar o construir una vivienda sin crédito hipotecario (ver recuadro).

Cómo funcionan

Para postular a un subsidio se necesita ser mayor de 18 años, contar con Clave Única, tener Registro Social de Hogares (RSH) y una cuenta de ahorro para la vivienda con al menos 12 meses de antigüedad. El ahorro mínimo debe estar depositado antes de la fecha límite.

Las condiciones, pasos y claves a tener en cuenta para postular son las siguientes:

- **Ahorro previo:** Abrir una cuenta de ahorro para la vivienda (BancoEstado, Coopeuch, Caja Los Andes, etc.) con al menos un año de antigüedad y depositar el monto mínimo requerido antes del último día hábil del mes anterior a la postulación.

- **Monto mínimo en la cuenta:** El monto mínimo re-

querido es de 30 UF (aprox. \$1.130.000) en el Tramo 1; 40 UF (aprox. \$1.500.000) en el Tramo 2; y 80 UF (aprox. \$3.200.000) en el Tramo 3.

- **Qué son los Tramos:** Los tramos en el subsidio habitacional son divisiones basadas en el nivel socioeconómico determinado por el Registro Social de Hogares (RSH), ahorro previo y valor de la vivienda que permiten a las familias acceder a ayuda estatal para comprar o construir. Se dividen en tres, donde el Tramo 1 exige menores ahorros (mayor vulnerabilidad) y el 3 mayores ahorros (menor vulnerabilidad), ajustándose al valor de la propiedad.

- **Registro Social de Hogares (RSH):** En este sistema se determina el tramo de vulnerabilidad, ingresando los datos requeridos en el sitio web www.registrosocial.gob.cl. También se puede ir a las oficinas del RSH, que quedan

principalmente en las municipalidades de cada comuna y en las sucursales de ChileAtiende del Instituto de Previsión Social (IPS).

- **Postulación en línea:** Se debe ingresar a www.minvu.cl con la Clave Única durante las fechas de llamado.

- **Postulación presencial:** Se agenda una cita en las oficinas del Serviu o en sus plataformas de atención.

- **Otros requisitos:** Cédula de identidad vigente (extranjeros con residencia definitiva), no tener propiedad, y tener preaprobación de crédito hipotecario.

- **Fechas de llamado de postulación:** Se concentran principalmente en dos llamados nacionales el subsidio DS1, con cierres en mayo y noviembre, además de llamados específicos de arriendo, y subsidio DS19 durante el año. Para el DS19 no se postula en el Minvu, sino que se

ESPECIALES

03

tramita directamente con la inmobiliaria.

En el 2025 los llamados para el DS1 fueron del 19 al 30 de mayo, y luego, desde el 18 al 28 de noviembre. Para el DS19, fue en distintos periodos.

-Fechas de resultados de postulaciones: Generalmente se publican algunos meses después de finalizar el proceso de postulación en el sitio web oficial del Minvu. Para el primer llamado 2025 del DS1, los resultados comenzaron a estar disponibles a inicios de septiembre de 2025. El Minvu también informa a través de notificaciones en sus redes sociales de Facebook, Twitter e Instagram.

Existe posteriormente un plazo de apelación en caso de no ser beneficiado.

Subsidio DS1

El subsidio orientado a la clase media DS1 tiene las siguientes características y obligaciones principales:

Público Objetivo:

Familias sin vivienda propia, con capacidad de ahorro y, generalmente, hasta el 60%, 80% o 90% del Registro Social de Hogares, dependiendo del tramo.

El aporte estatal varía según el Tramo (del 1 al 3, siendo el 1 la familia de menores recursos y el 3 la de mayores recursos) y la ubicación de la vivienda:

Tramo 1: El Estado aporta 600 UF (\$23,7 millones aprox.) para viviendas de hasta 1.100 UF (\$43, 8 millones aprox.)

Tramo 2: El Estado aporta 450 UF (\$18 millones aprox.) para viviendas de hasta 1.600 UF o 1.800 UF en zonas extremas (\$63,7 a \$71,7 millones aprox.)

Tramo 3: El Estado aporta entre 250 y 550 UF (\$10 a \$22 millones aprox.) para viviendas de hasta 2.200 UF o 2.600 UF en zonas extremas (\$87,6 a \$103,6 millones aprox.)

Zonas Extremas (Norte/Sur/Insular): Los montos de subsidio y el valor máximo de la vivienda aumentan, llegando a 700-750 UF (\$27 a \$29 millones) de aporte en el Tramo 1.

Construcción en Sitio Propio: Para los Tramos 2 y 3, el DS1 permite construir viviendas a familias que no son dueñas de casa pero sí de un terreno en el que asentarla.

Otros beneficios:

-El subsidio se puede complementar con un crédito hi-

potecario bancario.

-Beneficios extra para personas con discapacidad (puntaje adicional y mayor monto de subsidio para adaptaciones).

-Subvención al pago oportuno si se financia con crédito hipotecario.

Subsidio DS19

El subsidio DS19 (Programa de Integración Social y Territorial) del Minvu permite a familias de diversas realidades socioeconómicas adquirir su primera vivienda nueva en barrios bien localizados, con estándar de calidad, áreas verdes y servicios cercanos. No requiere postulación previa, permitiendo aplicar beneficios anteriores o comprar directamente en proyectos seleccionados.

Sus principales características son las siguientes:

Integración Social: Proyectos que incluyen viviendas para familias vulnerables y sectores medios, promoviendo la convivencia.

Ubicación y Calidad: Se sitúan en zonas con buena conectividad, cercanas a servicios, equipamiento, áreas verdes y con estándares constructivos superiores.

No requiere postulación: Se accede directamente en la inmobiliaria o constructora del proyecto.

Aplicable a familias con o sin subsidio: Familias sin subsidio pueden aplicar si cumplen requisitos del DS1.

Valor de la Vivienda: El valor máximo suele rondar las 2.200 UF (\$87.600.000 aprox.) a 2.600 UF (\$103 millones aprox.)

Ahorro y Crédito: Exige ahorro previo, pero menos riguroso en antigüedad de cuenta; el resto se financia con recursos propios o crédito hipotecario.

Vivienda Nueva: Solo aplica para la compra de unidades nuevas. ♦

Subsidio DS49

El subsidio DS49 (Fondo Solidario de Elección de Vivienda) del Minvu permite a familias vulnerables (hasta 40% RSH) comprar o construir una vivienda de hasta 950 UF sin deuda hipotecaria. Requiere un ahorro mínimo de 10 UF, no tener propiedades y postular con núcleo familiar (salvo excepciones como adultos mayores o discapacidad)

Los principales requisitos para postular son ser mayor de 18 años, contar con Cédula de Identidad vigente, estar en el 40% más vulnerable del RSH, tener núcleo familiar (se exceptúan adultos mayores, viudos/as, personas con discapacidad acreditada por COM-PIN, indígenas o reconocidos en el Informe Valech).

