

Desarrolladores de viviendas sociales piden dinamizar la industria y evitar incentivo a tomas

CRISIS HABITACIONAL. Gremio solicita revertir recorte de 20 mil subsidios DS49 y reponer crédito especial para constructoras.

Gian Franco Giovines D.
 gian.giovines@mercuriovalpo.cl

La reducción de más de 20 mil subsidios habitacionales para el año 2026 no sólo le asestó un duro golpe a las familias más vulnerables del país, reduciendo sus posibilidades de optar a una vivienda propia, sino que también impacta a la industria de desarrolladores de viviendas sociales. El recorte, firmado en los últimos días del gobierno de Gabriel Boric, podría transformarse en un incentivo a las tomas de terrenos, según advierten desde el gremio.

Un oficio firmado conjuntamente entre los ministerios de Hacienda y Vivienda confirmó la disminución de subsidios habitacionales DS49, pasando de 45 mil en 2025 a sólo 19.587 beneficios autorizados por la Dirección de Presupuestos (Dipres) para el año 2026.

“Yo le diría que el problema más grande que tenemos nosotros hoy día, insisto, es heredado. Nos cortaron 20.000 subsidios destinados a los segmentos más vulnerables”, reconoció el propio ministro de Vivienda, Iván Poduje, en una entrevista con Radio Cooperativa.

El escenario se toma aún más complejo si se considera, además, la disminución de las viviendas subsidiadas en obras. Según precisó la Asociación de Desarrolladores de Viviendas

Sociales (ADVS), en el año 2024 se inició la construcción de 52 mil viviendas en todo el país, mientras que en el año 2025 se iniciaron 42 mil, 10 mil viviendas menos. “Eso es una señal bien preocupante”, dijo Carlos Marambio, exjefe de Política Habitacional del Minvu en el segundo gobierno de Sebastián Piñera y gerente general de la ADVS.

AUMENTO DE SUBSIDIOS

Desde el gremio advierten que la caída de un 56% de los subsidios DS49 podría generar presiones sociales y un incentivo a las tomas de terrenos. “Cuando la fila para acceder a una vivienda se vuelve demasiado lenta, aumenta la presión para buscar soluciones por la vía irregular, como las tomas. Por eso es clave mantener un nivel alto de subsidios este año”, apuntaron.

Marambio cree que es “clave dar una señal correcta a las familias de que la vía regular no se despotencia, sino que, al contrario, se fortalece. Y en ese sentido, volver a recuperar ese número de 40 mil nos parece esencial para dar velocidad a proyectos para comités de vivienda que están esperando hace muchos años”. Espera, además, que el nuevo gobierno “fije una meta de viviendas amplia”, que supere las 260 mil construidas por la administración de Boric.

La situación es especialmente crítica en Valparaíso, región

“Es clave dar una señal correcta a las familias de que la vía regular no se despotencia, sino que, al contrario, se fortalece”.

Carlos Marambio
 Gerente general de ADVS

“Los procesos administrativos, (...) incluido el propio Serviu, presentan niveles importantes de burocracia”.

Ángelo Borzone
 Gerente de Brio Inmobiliaria

que concentra el mayor número de campamentos (335) del país y donde sólo se dispondrán cerca de mil subsidios DS49 para todo el 2026.

REDUCIR LA BUROCRACIA

El gerente de la Inmobiliaria Brio, Ángelo Borzone, afirma que los programas DS49 y DS19 del Minvu enfrentan una serie de complicaciones. “Hemos observado que los procesos administrativos asociados a organismos públicos, incluido el propio Serviu, presentan niveles importantes de burocracia, particularmente en etapas de revisión o emisión de resoluciones de recepción”.

En esa línea, enfatizó también que “agilizar los procesos que hoy mantienen ralentiza-



EL GOBIERNO DE BORIC RECORTÓ SUBSIDIOS DS49, PASANDO DE 45.000 EN 2025 A 19.587 PARA EL PRESENTE AÑO.

dos, y en algunos casos paralizados, sería una señal muy relevante para avanzar en la reconstrucción y para demostrar que los proyectos que se encuentran en esta situación, pueden transformarse efectivamente en soluciones para las familias”.

A ello suma que las demoras en la aprobación de proyectos de ejecución, conexión y certificación “por parte de las empresas sanitarias y eléctricas como Esvál y Chilquinta, reflejan una problemática recurrente asociada a los procesos administrativos que operan como monopolios naturales”. “En la práctica -añadió-, estos servicios suelen presentar plazos excesivamente prolongados”, generando paralizaciones administrativas que pueden extenderse “por semanas o incluso meses”.

Sobre estas demandas, el delegado presidencial regional, Manuel Millones, reconoció que “necesitamos poner a la región en movimiento y atraer inversión privada, además de acelerar proyectos públicos y privados. La mayor amenaza para levantar la región es la burocracia; no obstante, observo un nuevo clima y esa actitud es una buena señal de que vamos en el camino correcto”.

Para la autoridad, “una de las principales preocupaciones

del Gobierno es la de reactivar la economía y generar empleo. Por eso es muy importante que tengamos una norma que acelere los permisos y facilite la tramitación de las inversiones, donde, por cierto, es clave el respeto a la normativa ambiental. Para eso se requiere no solamente la colaboración, el compromiso y la convicción del aparato público, sino que también del sector privado, y en ello tienen un rol muy importante las empresas de servicios, es decir, los servicios eléctricos, de gas y agua”.

IMPACTO DIRECTO

Ignacio Aravena, consultor en política y economía urbana e investigador de la Fundación Pienso, asegura que el recorte en los subsidios tendrá un “impacto directo” para las familias de la región. “En concreto, mil subsidios disponibles es cerca del 25% de las viviendas catastradas en la megatoma de San Antonio, o bien, casi la totalidad del campamento Manuel Bustos. Se trata de niveles muy bajos respecto de la última década, siendo que los años anteriores el promedio estuvo entre 3 y 4 mil unidades anuales”.

Para el académico del London School of Economics, estas cifras “claramente afectarán a la gestión del ministro, quien ten-

drá que liderar la reconstrucción, la expropiación de San Antonio y el resto de campamentos de la región, mientras tiene una merma en el presupuesto nacional y regional”.

Sobre Valparaíso, Carlos Marambio subraya que esta es una de las regiones que estuvo más lejos de cumplir la meta del Plan de Emergencia Habitacional. “No logró el cien por ciento de la meta, alcanzó un 84,7% de avance, y es la región que tiene más familias en campamentos. Además, es la que tiene mayores dificultades en sacar proyectos adelante. Por ejemplo, el DS49 cuesta mucho tramitarlo, hay mucha burocracia propia de los ministerios a través de los Serviu, y requiere acelerarse”.

Con un complejo escenario por delante, desde la Asociación de Desarrolladores de Viviendas Sociales esperan poder reunirse con el ministro Iván Poduje en la primera semana de abril, en una cita donde plantearán medidas como el aumento del stock de subsidios habitacionales DS49 y el regreso del Crédito Especial para Empresas Constructoras (CEEC), medida que permitía reducir los costos de edificación que fue eliminada.

“Es muy importante lograr acortar los plazos de tramitación”, enfatizó Marambio. **CS**