

Fecha: 02-02-2026
Medio: La Tercera
Supl.: La Tercera - Pulso
Tipo: Noticia general
Título: Desarrolladores de Viviendas Sociales: "En 2025 los inicios de obras disminuyeron dramáticamente"

Pág.: 6
Cm2: 669,5
VPE: \$ 6.661.045

Tiraje: 78.224
Lectoría: 253.149
Favorabilidad: ☐ No Definida

Desarrolladores de Viviendas Sociales: "En 2025 los inicios de obras disminuyeron dramáticamente"

El director ejecutivo de la asociación, Carlos Marambio, apuntó a que hay 38 mil viviendas que se encuentran paralizadas o sin iniciar obras debido a las dificultades de rentabilizar estos proyectos de viviendas sociales del DS19.

PAULINA ORTEGA

—En el último tiempo, y en medio de la crisis del mercado inmobiliario donde los niveles de venta se encuentran en niveles históricamente bajos, varias empresas han optado por focalizar fuerzas en el segmento de viviendas con subsidios. Así lo relata Carlos Marambio, el director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores de Viviendas Sociales (ADVS) desde el 2022, un año después de la conformación de la agrupación. Anteriormente, se desempeñó como jefe de la división de política habitacional del Ministerio de Vivienda en el segundo gobierno de Sebastián Piñera. Además, ocupó cargos en el sector privado en empresas como Salfacorp y Echeverría Izquierdo.

"Varias empresas grandes, que están en la bolsa que antes no trabajaban en proyectos de vivienda con subsidio, se han incorporando a la construcción de, por ejemplo, el programa DS49, vivienda vulnerable. En parte, porque la construcción ha estado muy baja, las cifras de permisos de edificación podrían alcanzar su año más bajo en metros cuadrados de vivienda edificación desde el año 2022 a la fecha", sostiene Carlos Marambio.

"Las constructoras buscan donde refugiarse y sabiendo que hay una necesidad han ido sumando el eje de vivienda social como parte importante de sus negocios inmobiliarios constructores", añadió. Afirmó que las empresas del sector tienen capacidad para poder abastecer a ambos segmentos, con y sin subsidios.

Y pese a que se suman más empresas a los programas de subsidios, el déficit habitacional no hace más que empeorar. De acuerdo a las cifras presentadas recientemente por la Cámara Chilena de la Construcción, se requieren cerca de 980 mil viviendas para poder atender los requerimientos de habitacionales. Marambio dice que el ritmo de producción de viviendas en el país llega a 45 mil anuales, y se requiere acelerar el proceso.

"En el último año, en el 2025, los inicios de obras disminuyeron dramáticamente", expresó Marambio, lo que en parte se habría dado por las dificultades financieras



Carlos Marambio, director ejecutivo de ADVS.

que tuvo en Minvu para poder pagar las obras de las empresas, y los créditos de enlace que son necesarios para algunas empresas.

"En el 2025 estimamos que se iniciaron 40 mil vivienda, pero en el 2024 fueron 52 mil, o sea 12 mil viviendas más. Eso nos deja bastante preocupados y obviamente es una alerta que el próximo gobierno vuelva a reimpulsar la construcción y los inicios de obra", declara el ejecutivo.

Además de las dificultades financieras del Minvu, Marambio apunta también como un factor en la disminución de obras la eliminación paulatina del Crédito Especial para las Empresas Constructoras, del cual sólo queda un 25% y se reducirá a 0 apenas comience el 2027. "Eso le pega a la viabilidad financiera a los proyectos, entonces ha bajado el interés de ir generando e iniciando nuevos proyectos", afirmó.

"Ya hay proyectos que no son viables producto de esta eliminación, eso nos comentan los desarrolladores (...). Aparte de eso tu sumas el aumento del costo de los materiales, y del financiamiento, y termina por ser una tormenta perfecta", añade.

¿Es viable volver a instalar dicho crédito? el director ejecutivo de ADVS dice que si bien requeriría un acuerdo transversal político en materia de ley, es una necesidad para las empresas.

Desde ADVS estiman que para poder recuperar el rezago real en la construcción de viviendas sociales, deberían construirse como mínimo 85 mil viviendas por año, aunque dicen que es muy difícil incrementar el ritmo. "Se puede con medidas eficaces, incentivos adecuados, y reducciones de plazos", dijo.

LOS DESAFÍOS DEL NUEVO GOBIERNO

El director ejecutivo de ADVS enumeró los principales desafíos a los que se enfrentará el próximo gobierno, específicamente, el Minvu: los campamentos, el déficit habitacional, y la reconstrucción.

Respecto a esto, con la urgencia "En Chile tenemos más de 40 procesos de reconstrucción en desarrollo que los lidera el Minvu. Esperamos que se pueda agilizar su respuesta a las reconstrucciones. Conocido es el caso de Viña del Mar donde la respuesta ha sido lenta, reconocido incluso por el

mismo ministerio. Como país tenemos que responder más rápido a estas emergencias", dijo.

Y agregó que el próximo gobierno asumirá "con el doble de los que enfrentó la administración de Boric".

Para enfrentar todas estas problemáticas, ADVS propone una serie de medidas, administrativas que no requiere un cambio de ley, por ejemplo, extender en DS-15 por un año, un subsidio para la compra de viviendas de hasta UF3.000. "Activó bastante la venta de viviendas. Lamentablemente es una medida transitoria y se extinguió el 31 de diciembre del 2025", dijo.

ADVS propone también reactivar las obras de 38 mil viviendas de proyectos DS19 que fueron asignados a constructoras en 2024 y años anteriores, que no han partido obras, o se encuentran paralizadas debido a la dificultad de rentabilizarlos, por el alza de costos de la construcción en correlación con las limitaciones de precios en los que se pueden vender posteriormente. El gremio propone "ajustar el subsidio, ajustar el precio de venta", es decir, permitir que las desarrolladoras de proyectos puedan incrementar los precios de las unidades para mejorar la rentabilidad de ello.

Marambio hace énfasis en que también se deben restablecer las certezas en los pagos de préstamos de enlace y anticipos comprometidos por el Estado, la cual se vio alterada tras las dificultades financieras que tuvo el Minvu en el 2025. "Nosotros decimos que, aunque pueda pagar menos anticipos, menos enlaces, mejor menos, pero cierto. Y esperamos que este año volvamos a tener certezas del financiamiento de los proyectos", dijo.

"Sin reglas claras y confianza no es posible recuperar el ritmo de inversión ni la producción habitacional", añadió.

Finalmente la ADVS plantea la urgencia de definir un nuevo Plan de Emergencia Habitacional 2.0, con metas realistas y programas claramente definidos para los cuatro años de gobierno. En ese sentido, estiman que 340 mil unidades es un buen número para el periodo, generando 85 mil viviendas nuevas por año. ●