

E ENTREVISTA. CARLOS MARAMBIO, presidente de la Asociación Nacional de Desarrolladores de Viviendas Sociales:

“Hay que ver la manera de reducir el costo de la vivienda, revisando las normativas que la encarecen”

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

En medio del fuerte ajuste presupuestario al subsidio DS-49 y de las crecientes dificultades para acceder a una vivienda propia, el presidente de la Asociación de Desarrolladores de Viviendas Sociales, Carlos Marambio, advierte sobre el complejo escenario que enfrenta el sector habitacional. El vocero lamenta la reducción de recursos destinados a las familias más vulnerables, alerta sobre el impacto que tendrá la eliminación del Crédito Especial para Empresas Constructoras y sostiene que el Estado debe revisar las normativas que han encarecido el costo de las viviendas para la clase media.

“El Gobierno debe tomar medidas para levantar esta industria, que viene de una crisis muy larga”, comenta Marambio en conversación con *El Mercurio de Valparaíso*.

- ¿Cuál es el diagnóstico sobre el desarrollo de viviendas sociales en la región, en el marco del fuerte ajuste a los subsidios DS-49?

- Como gremio estamos profundamente preocupados. Lamentablemente, la baja de subsidios el año 2026 significa un mayor plazo para que muchas familias de ingresos bajos tengan que esperar más por una solución definitiva. Como hemos dicho siempre, la fila regular debe funcionar rápido para quitar presión a las tomas y campamentos, pero aquí se está dando una señal contraria. La caída del llamado del año

2026 respecto al año 2025 es de un 60% en el DS-49, equivalente a 10 millones de UF menos, y se produce en un momento clave para la política habitacional y dada la exigente meta de entregar 400 mil soluciones habitacionales del gobierno del Presidente Kast. Esperamos que los recursos del DS-49 puedan suplementarse prontamente. En primer lugar, por las familias que enfrentan déficit habitacional y, en segundo lugar, por la actividad económica y el empleo que significa iniciar la construcción de más viviendas. Hoy Chile necesita más crecimiento y empleo.

- ¿Qué explicación puede tener este recorte al subsidio destinado a las familias más vulnerables?

- Esa brecha no tiene explicación en que el déficit habitacional haya disminuido. La única explicación que hay para esto son las dificultades presupuestarias que hay para pagar este tipo de subsidios, pero la necesidad habitacional, el déficit habitacional, está lejos de haber disminuido. Hoy día estamos hablando de unas cifras cercanas a las 500 mil viviendas en el país. De hecho, en la Región de Valparaíso vemos que el déficit habitacional subió respecto al Censo 2017. El Censo 2024 nos habla de 42 mil hogares en déficit habitacional, 2 mil más que el año 2017. Entonces, estamos en una situación nacional y regional muy compleja.

- ¿Cómo afecta este escenario al gremio inmobiliario?

- Hay un tema de viabilidad financiera que le comentamos al

ministro Poduje, que es la eliminación del Crédito Especial para Empresas Constructoras (CEEC), cuya eliminación gradual finaliza este año 2026. ¿En qué afecta esto? Bueno, básicamente en que los proyectos con subsidios encarecen sus costos y son menos viables. Por lo tanto, los desarrolladores y las constructoras, con esta eliminación, tienen más problemas para sacar adelante proyectos habitacionales. Ésta es una alerta que hemos ido levantando en los últimos años, se lo transmitimos al exministro Carlos Montes, pero no hubo mayores medidas en la compensación de este efecto. Esto se suma a otras situaciones que aumentan el costo de la vivienda y así llegamos a un problema que hay que resolver, y que hay que resolver rápido.

“Creemos que a través de una vía legal podría ser una buena forma de facilitar proyectos habitacionales que aceleren la industria y que, en paralelo, se genere más empleo”.

- ¿Qué medidas proponen?

- Nos hubiera gustado mucho que este proyecto de Reconstrucción Nacional que anunció el Presidente Kast viniera acompañado de alguna medida que permitiera compensar la eliminación del CEEC. Esa sola medida creemos que hubiera activado toda la inversión del

Minvu, que concentra el 57% de toda la producción de viviendas en el país. Una forma de compensar es por la vía legal, (a través del proyecto de Reconstrucción Nacional), y otra es por los subsidios del Ministerio, pero todos sabemos lo estrecha que está la billetera fiscal, y en particular la billetera del Minvu. Entonces, creemos que a través de una vía legal podría ser una buena forma de facilitar proyectos habitacionales que aceleren la industria y que, en paralelo, se genere más empleo, que es uno de los objetivos de este proyecto.

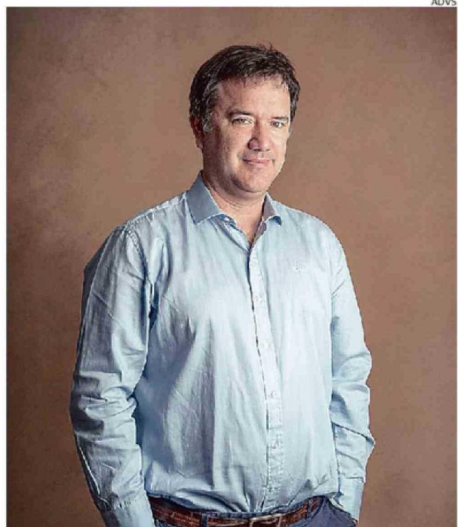
ALTO PRECIO DE VIVIENDAS

- La vivienda propia es cada vez más inaccesible para los jóvenes y la clase media. ¿Por qué se han disparado tanto los precios?

- Primero, la oferta de la vivienda está cada vez más cara, y el precio va subiendo, sin un tope. ¿Qué cosas influyen en que la vivienda está más cara? Justamente, normativas como la Ley de Copropiedad, que exigió una cantidad de estacionamientos mayor a la que antes existía para proyectos de interés público, la nueva normativa térmica. En fin, hay una serie de normativas que hacen cada vez más cara la vivienda. Esto se traduce en que, al momento de venderlas, sean cada vez más inaccesibles para las familias.

- ¿Qué le han propuesto al ministro Poduje para hacer las viviendas más asequibles a las familias?

- Lo conversamos con el ministro Poduje. Tenemos que ver la manera de reducir el costo de la



MARAMBIO ESPERA QUE SE MEJOREN LOS SUBSIDIOS PARA LA CLASE MEDIA.

vivienda. Para eso, necesitamos un trabajo cercano entre lo público y lo privado y revisar qué normativas encarecen la vivienda, que no le entregan tanto valor a esa casa, a esa familia, de manera de tampoco disminuir los estándares de calidad, pero sí reducir su costo. Eso permitiría aumentar la cantidad de viviendas que se pueden construir, y que el precio unitario baje. Sin embargo, también destacamos que hay iniciativas positivas; por ejemplo, el subsidio a la tasa de interés, y el Fogaes, que permite a las familias acceder a créditos más amplios.

- ¿Qué hay de los montos de los subsidios del Minvu? ¿Se ajustan a la realidad actual de las familias y del mercado?

- En el pasado se han tomado medidas como aumentar los subsidios de forma transitoria, por un período de un año, lo que permitía que los créditos hipotecarios de las familias fueran menores y, por tanto, más accesibles. Pero todas esas medidas han sido transitorias, lamentablemente. Entonces, creemos que debiera haber un plan de más de mediano y largo plazo en apoyo de las familias, pensando en cuál es el crédito hipotecario máximo que una familia puede suscribir

con un banco, que son bien estrictas y no permiten que más del 25% del ingreso de la familia vaya a pagar el dividendo de un crédito. Por la misma razón, creemos que hay que hacer un nuevo ajuste en los subsidios habitacionales de sectores medios, para que el crédito hipotecario sea asequible para las familias de clase media.

- Según la CChC, 85 mil familias no tienen casa propia en la Región. ¿Qué nivel de prioridad debe darle el ministro Poduje al desarrollo de viviendas en Valparaíso, al margen de la reconstrucción?

- Efectivamente, Valparaíso es una de las regiones que requiere mayor cantidad de construcción de vivienda. Tiene dificultades geográficas y de riesgo relevantes, pero también vemos que hay un tema de gestión que es muy importante acelerar. La producción de viviendas de DS-49 y DS-19 en la región ha costado mucho. Lo que me transmiten los desarrolladores, las constructoras, es que hay muchas dificultades con el Serviu de Valparaíso aprobando proyectos. Hay procesos demasiado largos, que a veces toman dos años sólo en el Serviu. Esperamos que en este período de cuatro años pueda acelerarse el ritmo de tramitación. ☞