



# ASOCIACIÓN DE DESARROLLADORES DE VIVIENDAS SOCIALES A.G.

Presentación Comisión de  
Vivienda, Desarrollo Urbano y  
Bienes Nacionales

1-10-25



- La ADVS está comprometida con el Plan de Emergencia Habitacional. A junio 2025 nuestros asociados han entregado más de 15 mil viviendas construidas bajo los programas DS19 y DS49 (10% del total nacional de entrega de viviendas construidas).
- Desarrollos de proyectos entre las regiones de Antofagasta y Aysén.
- Más del 50% de nuestros socios son PyMES.



# Evaluación de la implementación del Plan de Emergencia Habitacional.

## Aspectos positivos:

1. Poner a la vivienda como un tema prioritario nacional.
2. Promover el desarrollo de viviendas a través del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda DS49.
3. Dar continuidad al programa Habitabilidad Rural DS10.
4. Promover la vivienda industrializada.
5. Promover el aumento de la oferta de arriendo a precio justo.
6. Tomar medidas para activar proyectos ralentizados o paralizados en la pandemia Covid 19.



# Evaluación de la implementación del Plan de Emergencia Habitacional.

## Desafíos pendientes:

1. Potenciar los programas de apoyo a la clase media: DS1 y DS19.
  - i. En la región de Aysén y Magallanes no se ha logrado finalizar ningún proyecto DS19 (oferta a la clase media).
2. Escalar las soluciones industrializadas. Destrabar los nudos para su implementación.
3. Fortalecer la política de arriendo.
  - i. Formalizar la renovación de subsidios a personas mayores y a personas con discapacidad.
  - ii. Elaboración de un D. Supremo de Arriendo, que una generación de oferta con subsidio a la demanda (DS 52 actual)
  - iii. Potenciar el arriendo protegido a través de financiamiento público con apalancamiento de financiamiento privado.



# Falta de presupuesto y caja: un problema importante y urgente para el Plan de Emergencia Habitacional.

Desde mayo 2025, Serviu Región Metropolitana ha señalado que no tiene presupuesto ni caja suficiente para pagar todos los compromisos con los proyectos de construcción que se han seleccionado por subsidios DS49 y DS19.

La falta de caja para pagar ha afectado lo siguiente:

1. Pago de anticipos en proyectos DS49, de construcción de proyectos año 2025.
2. Préstamos de enlace de proyectos DS19.
3. Pagos de subsidios de proyectos finalizados.
4. Pagos de subsidios de comprar de viviendas vía DS15.
5. Pagos de compras de terreno para construcción de vivienda social del año 2024.
6. Pagos de viviendas compradas bajo el programa Arriendo a Precio Justo el año 2024.
7. Selecciones de proyectos concursados incluso del año 2024.



## Serviu RM con importante déficit.

Si bien los números los conocen tanto el Minvu como Dipres y Hacienda, desde la ADVS hemos estimado el déficit de presupuesto de Serviu RM utilizando la información publicada por Dipres de ejecución presupuestaria a junio 2025 y se identifica un déficit estimado de **312 mil millones de pesos** entre los subtítulos 32 y 33, si se estima que la ejecución de Serviu RM para este segundo semestre del año 2025 sea similar a lo ejecutado en mismo semestre del año 2024.

Esto equivale a un 32,3% del presupuesto vigente del Serviu RM y un 6,2% del presupuesto vigente Minvu 2025 nacional en los subtítulos 32 y 33.



## Consecuencias de la falta de presupuesto y caja: Bajan inicios de viviendas 2025 y disminuye empleo.

La situación anterior se manifiesta en que los inicios de viviendas de interés público baja. Según información entregada vía Ley de Transparencia a mayo de este año 2025 los inicios de obras son solo 13.562 viviendas mientras en el año 2024 habían iniciado 19.339 viviendas.

Es decir, en los primeros 5 meses de este año disminuyeron los inicios en **5.780 viviendas** en el país (**2.179 en R.M.**).

La pérdida de empleo estimada de esta menor actividad en vivienda es de **17.340 puestos de trabajo** (**6.537 puestos menos en la R.M.**)



## ¿Por qué se produce este déficit?

El presupuesto anual del Minvu, en su componente habitacional, es consecuencia de la cantidad de subsidios entregados en los años precedentes. Un porcentaje de ellos se concreta y genera gastos que cubre el presupuesto anual.

Cada programa habitacional tiene curvas características de ejecución de gasto. A mayor entrega de subsidios, se presiona más el presupuesto.

El DS49 es un programa que presiona mucho el presupuesto al ser financiado casi totalmente por el estado.

El DS19 utiliza recursos del subtítulo 32 “Préstamos” y presiona la caja fiscal también con los préstamos de enlace, pero apalanca recursos privados también.



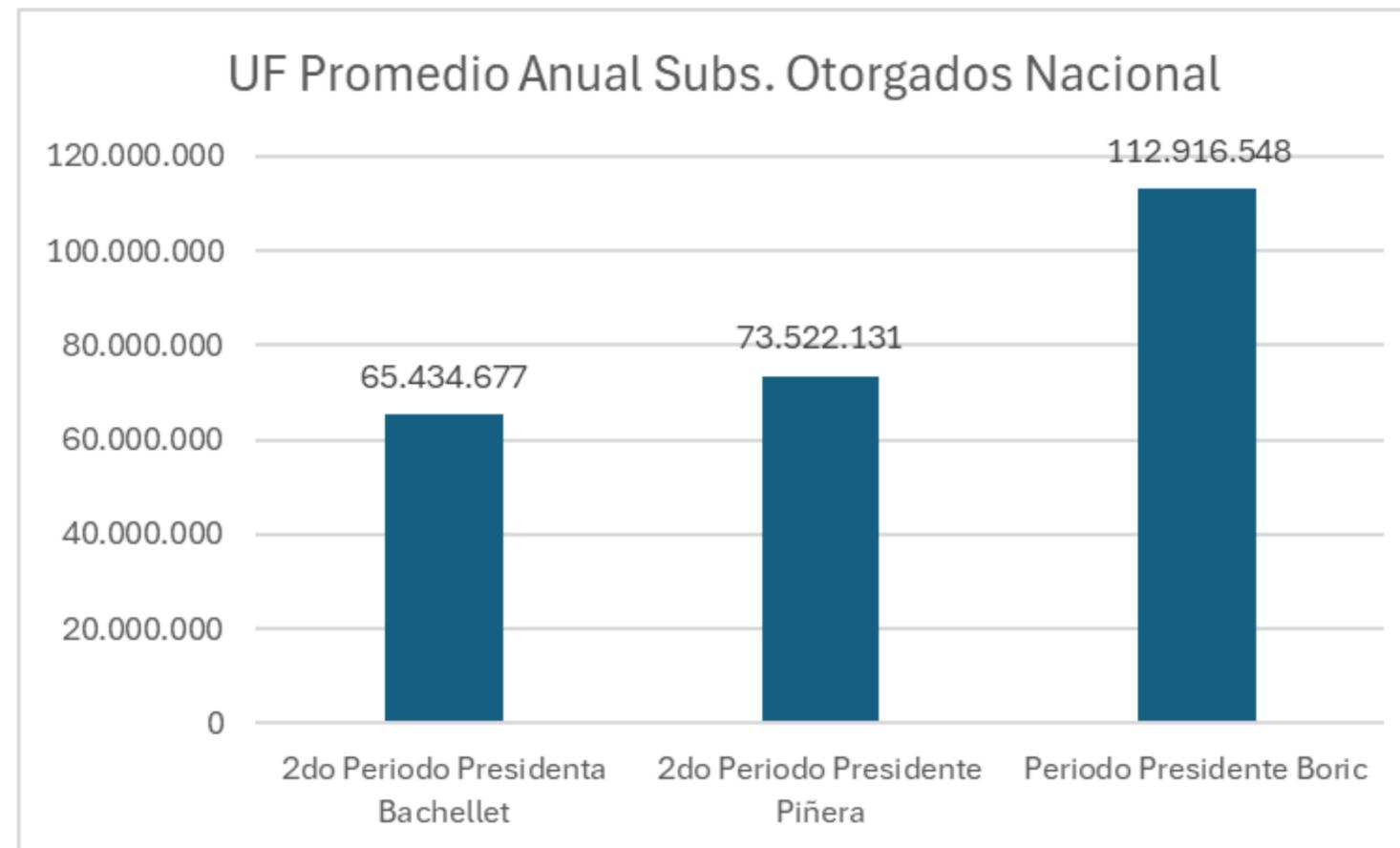
# ¿Por qué se produce este déficit?

## Subsidios otorgados / Nacional

Total Nacional		Subsidios Otorgados Promedio Anual		
Periodo de Gobierno	Años	UF	Incremento UF %	Unidades
2do Periodo Presidenta Bachellet	2014-2017	65.434.677		237.260
2do Periodo Presidente Piñera	2018-2021	73.522.131	12%	244.070
Periodo Presidente Boric	2022-2024*	112.916.548	54%	174.624

Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio

\*No considera año 2025.





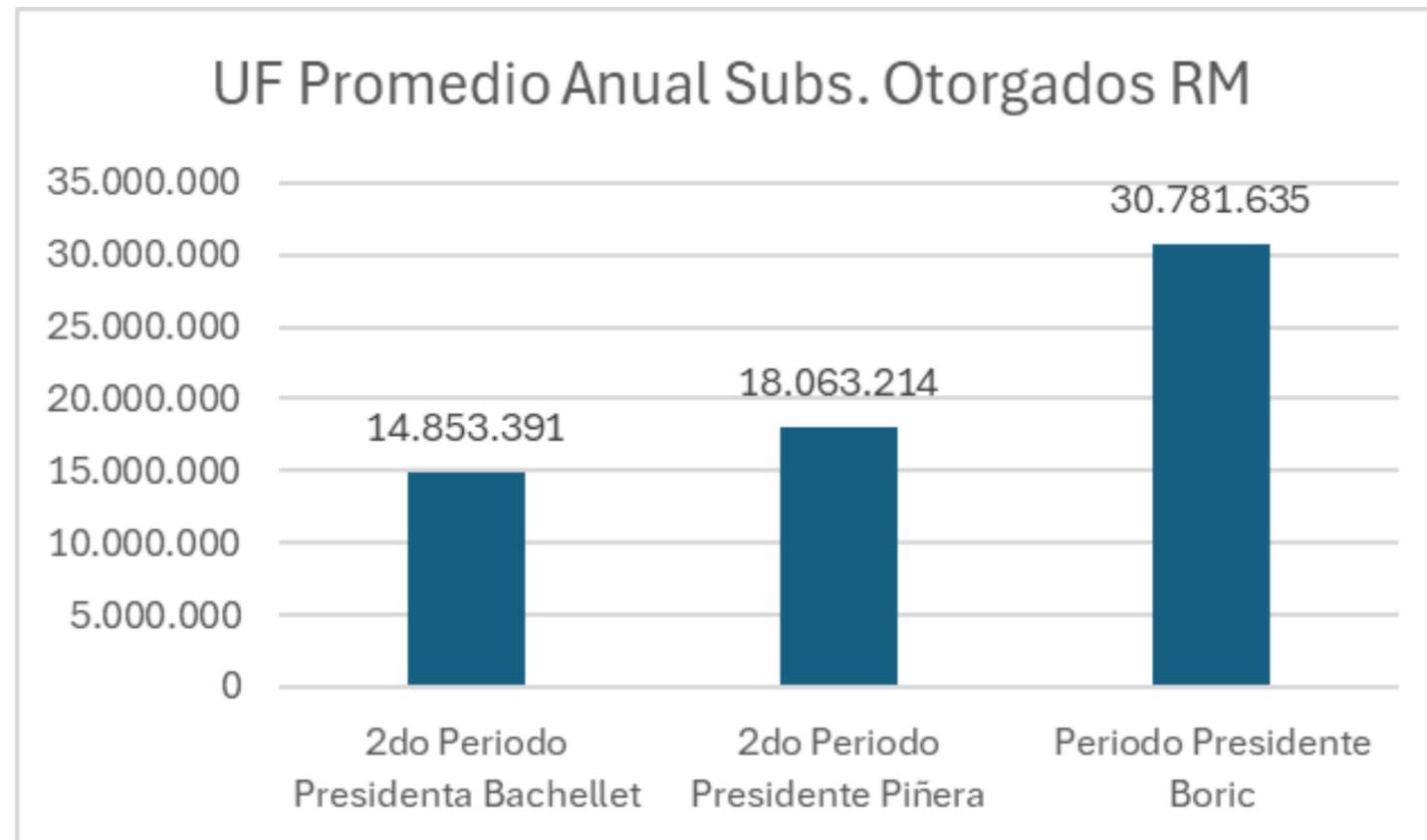
# ¿Por qué se produce este déficit?

## Subsidios otorgados / Región Metropolitana

Total Región Metropolitana		Subsidios Otorgados Promedio Anual		
Periodo de Gobierno	Años	UF	Incremento UF %	Unidades
2do Periodo Presidenta Bachellet	2014-2017	14.853.391		67.955
2do Periodo Presidente Piñera	2018-2021	18.063.214	22%	76.398
Periodo Presidente Boric	2022-2024*	30.781.635	70%	52.206

Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio

\*No considera año 2025.





# ¿Por qué se produce este déficit?

## Ejecución Presupuestaria Serviu RM

Serviu Región Metropolitana		Presupuesto Vigente Gasto a Julio de cada año.		
Periodo de Gobierno	Año	Miles de \$	Incremento %	Ejecución Gasto A Julio 2025 %
2do Periodo Presidente Piñera	2019	594.824.352		45%
	2020	511.812.700	-14%	52%
	2021	680.619.063	33%	48%
Periodo Presidente Boric	2022	743.195.482	9%	45%
	2023	891.319.203	20%	54%
	2024	959.999.876	8%	61%
	2025	1.019.986.228	6%	77%

Fuente: Dipres

El presupuesto del Serviu RM ha sido incrementado sostenidamente. El presupuesto vigente de este año 2025 ha crecido un 37% respecto al presupuesto vigente del año 2022 (39% respecto al presupuesto inicial año 2022 que es de M\$735.632.020).



## Conclusión

- El Plan de Emergencia Habitacional ha aumentado significativamente el monto anual de subsidios asignados en UF, lo que presiona consecuentemente el gasto al alza. En el escenario nacional, el monto de subsidios otorgados ha crecido un 54% contra un alza en el presupuesto del Minvu del 37%, según lo que se acaba de informar en el envío de la Ley de Presupuesto 2026.
- En el caso de la Región Metropolitana, el monto en UF de subsidios ha crecido un 70% en este periodo de gobierno respecto al periodo anterior, pero el presupuesto del Serviu Metropolitano ha crecido solo un 39%, considerando el presupuesto vigente a julio 2025 publicado por Dipres.



## Conclusión

- Solicitamos al Ministerio de Hacienda y a la Dirección de Presupuestos entregar los recursos necesarios para que el Minvu pueda pagar los compromisos contraídos durante la implementación del Plan de Emergencia Habitacional debido a un incremento importante en la entrega de subsidios habitacionales, de lo contrario, el problema presupuestario traerá serias consecuencias a las familias en déficit habitacional y a la generación de oferta de viviendas sociales y a la industria que las desarrolla.

