

## PREOCUPANTE AUMENTO DE LOS COMPROMISOS FINANCIEROS DEL MINVU

- Se mantiene la falta de transparencia del MINVU acerca de cuáles son sus compromisos financieros futuros, lo que dificulta la planificación presupuestaria y genera incertidumbre sobre la ejecución de nuevos proyectos habitacionales.
- Se proyecta que los compromisos asociados a los subsidios habitacionales otorgados por el MINVU superarán las UF 63 millones en 2025 y alcanzarán UF 56,8 millones en 2026.
- El proyecto de Presupuesto 2026 tiene un margen muy limitado para financiar nuevos proyectos habitacionales, ya que gran parte de los recursos debe destinarse a cumplir con los compromisos previamente asumidos por la cartera.
- Los retrasos en el pago de subsidios y la falta de gestión afectan directamente la liquidez de las constructoras, así como la capacidad del Estado para responder oportunamente a las necesidades de miles de familias.

Durante las últimas semanas, tras diversas sesiones en el Congreso -incluyendo la Cuarta Subcomisión Mixta de Presupuestos-, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) no ha sido capaz de clarificar su situación financiera, especialmente respecto de sus compromisos futuros. Si bien el ministro Montes reconoció una deuda vencida cercana a US \$130 millones, no hay claridad respecto a si existen otros compromisos que vencerán próximamente, ni su cuantía.

Es esencial contar con más información, ya que la magnitud de los compromisos financieros tiene un impacto sobre la capacidad de pago de las obras próximas a iniciar y en la forma en que el Estado puede abordar la compleja situación habitacional que afecta al país, con más de 120.584 familias que viven en campamentos<sup>1</sup> o que carecen de viviendas adecuadas<sup>2</sup>.

La Asociación de Desarrolladores de Vivienda Sociales alertó que el promedio anual de los montos de subsidios entregados en la actual administración alcanzó los UF \$112,9 millones, un 54% mayor a lo otorgado durante el mandato de Sebastián Piñera II. Aunque parece una buena noticia, ello puede generar un desbalance entre los

<sup>1</sup> De acuerdo al Catastro Nacional de Campamentos 2024-2025 elaborado por TECHO-Chile.

<sup>2</sup> Más información en [Temas Públicos N°1709-1](#).

subsidios otorgados y los recursos efectivamente disponibles, generando expectativas que luego el Estado no estará en condiciones de cumplir.

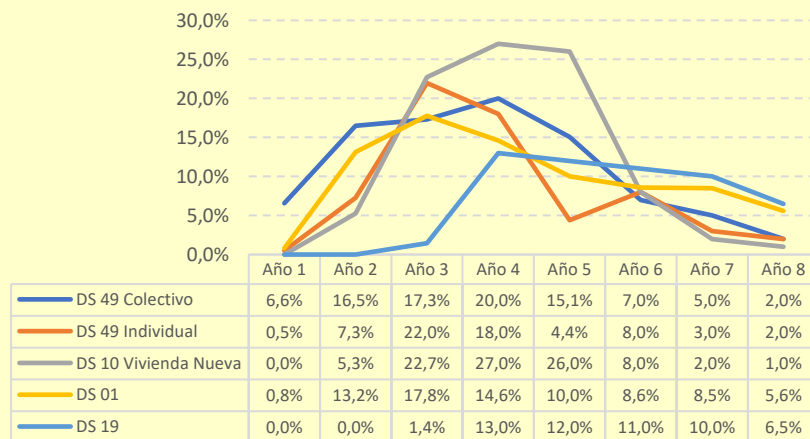
En efecto, la falta de disponibilidad de recursos para cumplir con los compromisos asumidos ya está generando impactos: según información reportada por Banco Estado<sup>3</sup>, el monto de operaciones de *confirming*<sup>4</sup> para cada SERVIU y el Parque Metropolitano aumentó de \$146.783 millones en diciembre de 2024 a \$178.593 millones a septiembre de 2025, lo que representa un incremento del 22%. Cabe destacar, además, que estas operaciones se más que duplicaron entre 2023 y 2024, pasando de \$64.369 millones en 2023 a los montos actuales. Estos montos corresponden a uso de *confirming*, los cuales pueden ya estar pagados o seguir siendo utilizados por algún proyecto u empresa.

### PLAZOS DE PAGO DE LOS SUBSIDIOS MINVU PUEDEN SUPERAR LOS OCHO AÑOS

Debe considerarse que entre la entrega de un subsidio habitacional y el pago de éste a las empresas constructoras puede transcurrir un lapso considerable de tiempo.

#### TASAS DE PAGO SUPONEN QUE PARTE IMPORTANTE DE LOS SUBSIDIOS OTORGADOS SE PAGA ENTRE EL SEGUNDO Y CUARTO AÑO

Gráfico N°1. Tasas de pago Programa Habitacional



Fuente: LyD en base a informe presentación presupuesto MINVU.

<sup>3</sup> Minuta con antecedentes solicitados en la subcomisión de presupuestos, respecto de la partida del MINVU. Fecha 28 de octubre de 2025.

<sup>4</sup> Es una herramienta que le permite a un proveedor, mayoritariamente Mipymes, anticipar el cobro de facturas disponibilizadas por las grandes empresas o Instituciones Públicas con convenio Confirming, a través de operaciones simples y rápidas.

Aunque los subsidios son aprobados y asignados a las familias, el pago efectivo puede demorarse varios años. Por ello, el MINVU presentó en el Congreso la estimación sobre la tasa de pago promedio por cada subsidio otorgado. Se observa como el Fondo Solidario de Elección de Vivienda Colectivo (DS 49, vivienda sin deuda destinada generalmente a comités) anticipa en mayor medida su pago si se compara con el resto de los programas habitacionales, sin embargo, casi el 40% de los pagos se realizan recién a partir del cuarto año. De hecho, las tasas de pago presentadas por el MINVU indican que un volumen importante de subsidios no es pagado antes de ocho años: 10,56% en el DS 49 colectivo; 34,97% en el DS 49 individual; 8% en el DS 10 vivienda nueva; 20,97% en el DS 01 y 46,06% en el DS 19.

### DESDE 2022 SE CONCEDEN MÁS SUBSIDIOS QUE LOS RECURSOS DISPONIBLES

Desde 2022, la cantidad de subsidios habitacionales entregados registra un crecimiento relevante. La Tabla N°1 presenta información del MINVU sobre el monto total de subsidios otorgados entre 2018 y 2024, e incluye además las proyecciones indicadas por el Programa Habitacional 2025 para los subsidios que se entregarían ese año<sup>5</sup>.

Si bien entre 2021 y 2022 hubo un notorio incremento en los subsidios DS 49, el resto de los subsidios cayó para totalizar un aumento total en el monto de los subsidios entregados de solo un 4%. Sin embargo, entre 2021 y 2022 el subsidio al DS 49 aumentó un 64% mientras el resto de los programas también subía de manera importante, acumulándose un alza interanual de 55%.

El problema de esta significativa alza es que si se comprometen más viviendas de las que se pueden cubrir con los recursos disponibles, se generarán retrasos en los pagos. Esto obliga a que parte importante de los presupuestos futuros del MINVU deberán destinarse a cubrir deudas de arrastre, reduciendo así el margen disponible para iniciar nuevos proyectos habitacionales.

### IMPORTANTE AUMENTO EN 2022 EN EL MONTO DE SUBSIDIO OTORGADO DE DS 49

Tabla N°1. Subsidios otorgados (monto UF), 2018-2025

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025*
DS49	20.220.357	29.743.013	20.460.697	25.542.844	24.584.552	39.287.237	64.251.942	63.226.830	64.983.748	55.585.926
DS10	4.459.748	4.607.187	4.495.547	3.298.940	3.841.137	2.353.459	3.565.946	5.607.970	5.916.849	6.983.894
DS01	10.416.173	8.430.974	7.566.195	7.338.340	7.910.709	7.161.440	8.196.559	9.261.893	11.628.368	10.566.794
DS19	17.408.670	15.007.996	11.575.440	18.579.420	23.303.202	12.928.106	19.706.878	12.880.464	15.520.974	16.451.501

Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, MINVU. \*El año 2025 es el gasto contemplado en el Programa Habitacional 2025.

<sup>5</sup> Más información en el [Contenido de la Ley de Presupuesto de MINVU 2026](#).

## EJERCICIO: PROYECCIÓN DE LOS COMPROMISOS FUTUROS

A partir de esta información, se estimó el monto de los compromisos financieros que podrían afectar la gestión del MINVU en los próximos años. Es fundamental tener presente que esto constituye un ejercicio aproximado, orientado únicamente a proyectar los pagos futuros que debería enfrentar considerando los subsidios otorgados por esta institución.

Esta proyección incluye únicamente los programas mencionados previamente. El MINVU dispone de otros programas, como los de mejoramiento, leasing y arriendo, entre otros, que no fueron incluidos en este análisis. Sin embargo, los programas mencionados en el Gráfico N°1 representan una parte significativa del Programa Habitacional 2026, un 77%.

En el caso del DS 49, se considera únicamente la tasa de pago del DS 49 colectivo<sup>6</sup>, ya que, según las circulares oficiales, la mayor parte de los recursos se asigna a este tipo de solución<sup>7</sup>. Por este motivo, a partir de los datos entregados en el Gráfico N°1 y la Tabla N°1, se proyectan los compromisos futuros.

### COMPROMISOS POR SUBSIDIOS OTORGADOS SUPERA UF 66 MILLONES EN 2025

Tabla N°2. Subsidios que deberían ser pagados (monto UF), 2025 -2032

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
DS49	47.492.084	47.227.645	39.099.881	29.327.958	17.366.483	8.404.739	4.078.971	1.111.719
DS10	3.536.095	4.441.601	5.007.696	3.967.523	2.436.979	733.128	198.846	69.839
DS01	6.851.965	7.278.377	6.226.224	4.599.860	3.302.987	2.415.822	1.549.366	591.740
DS19	8.952.827	8.750.484	8.468.513	8.229.078	6.250.481	4.198.993	2.654.013	1.069.348
<b>Total</b>	<b>66.832.970</b>	<b>67.698.106</b>	<b>58.802.315</b>	<b>46.124.418</b>	<b>29.356.930</b>	<b>15.752.681</b>	<b>8.481.197</b>	<b>2.842.645</b>

Fuente: LyD.

La Tabla N°2 presenta la proyección de los montos de subsidios habitacionales que deberían ser pagados por el MINVU durante el período 2025-2032, desglosados por cada programa. Para 2025, el monto total de subsidios que el MINVU debiera pagar supera UF 66 millones, distribuidos entre los diferentes programas habitacionales. Destaca que el programa DS 49 representa el mayor compromiso, con más de UF 44,7 millones a pagar en 2025. Es importante mencionar que estos compromisos solo

<sup>6</sup> La diferencia entre un subsidio DS 49 individual y uno colectivo es que el individual es para quienes postulan solos, es decir, una familia puede comprar o construir su casa en un terreno propio o en un proyecto disponible, sin necesidad de integrarse a un grupo o comité. En cambio, el subsidio colectivo está dirigido a varias familias que se organizan en un comité y postulan juntas para construir un conjunto de viviendas en un terreno nuevo o desarrollar un proyecto.

<sup>7</sup> Según la [Circular N°1 Programa Habitacional 2024](#) del MINVU, de las 50.000 unidades destinadas al DS 49, solo 4.000 unidades (8%) se orientan a llamados individuales.

consideran el pago por subsidios ya otorgados, sin considerar la entrega de ningún nuevo subsidio adicional.

Para graficar cuál es el impacto de estas estimaciones, vale la pena analizar el proyecto de Presupuesto del MINVU para 2026. Este asciende a \$6.660.574 millones, de los cuales el 89% (\$5.925.750 millones) se destina al pago de subsidios habitacionales y obligaciones financieras asociadas a iniciativas de inversión en este ámbito, principalmente a través de préstamos (subtítulo 32) y transferencias de capital (subtítulo 33). Por lo tanto, los recursos disponibles deben destinarse casi íntegramente a cubrir compromisos previamente adquiridos, tales como operaciones de *confirming*, subsidios habitacionales ya otorgados, terrenos aún impagos, obras que arrastran pagos pendientes, préstamos vigentes y otros posibles compromisos adicionales que aún no han sido informados en detalle.

Considerando el valor actual de la UF<sup>8</sup>, se estima que el monto que se requiere para cubrir dichos compromisos es equivalente al 45% del total proyectado para 2026. Si se suman las operaciones de *confirming* informadas (\$178.593 millones a septiembre 2025), este porcentaje aumenta al 48%. Además, si en este ejercicio se considera el pago de préstamos entregados en 2025 por \$1.509.196 millones, **el 74% de los recursos proyectado para 2026 tendrían que emplearse a estos pagos, sin considerar otros compromisos de los que no se dispone información.**

Por lo tanto, urge disponer de la información completa sobre todos los compromisos del MINVU, ya que la actual proyección evidencia que el Presupuesto del MINVU año 2026 ofrecería poco espacio para asumir compromisos nuevos: casi todos los recursos están comprometidos por las obligaciones ya adquiridas por la cartera.

## REFLEXIONES FINALES Y DESAFÍOS

Resulta imprescindible transparentar el descalce financiero del MINVU. Al mismo tiempo, los retrasos en los pagos afectan la liquidez de las constructoras y reducen los márgenes de estos proyectos cuando los costos de las operaciones de *confirming* son asumidos por las empresas constructoras.

La falta de gestión y claridad presupuestaria terminará afectando directamente a las familias vulnerables. Las deudas no pagadas a empresas constructoras, los mayores subsidios concedidos en comparación con los recursos disponibles y el retraso en nuevas iniciativas implican que gran parte del presupuesto futuro solo se destinará a

---

<sup>8</sup> \$39.597,67 al 31 de octubre 2025.

cubrir compromisos pendientes. Esto no solo dificulta la puesta en marcha de nuevos proyectos habitacionales, sino que desincentiva la participación de empresas del sector y, sobre todo, retrasa las soluciones habitacionales que esperan miles de familias.

Por eso urge contar con mayor certeza sobre los compromisos financieros futuros adquiridos por el MINVU: si no se produce un cambio sustancial en la planificación y gestión, los pasivos pendientes se trasladarán inevitablemente al siguiente periodo gubernamental. Como consecuencia, la entrega de viviendas sería más lenta en los próximos meses y probablemente también durante los primeros años del próximo Gobierno.