



ANÁLISIS DE CAPACIDAD ECONÓMICA

Ord. N°1701 de 2025 DITEC



**CHILE
AVANZA
CONTIGO**

DITEC

División Técnica de
Estudio y Fomento
Habitacional



INNOVACIONES DEL ORD. N°1701 DE 2025.

- Deja sin efecto el Ord. N°526 de 2025.
- Elimina los descuentos de anticipos y préstamos, exceptuando los préstamos para el D.S. N°19.
- Considera la implementación progresiva y paulatina del porcentaje de Capacidad Económica Disponible.
- Considera beneficios para la disminución de la Capacidad Económica Exigida.



REGLA GENERAL PARA EL CALCULO DE LA CAPACIDAD ECONÓMICA.

Para efectos del cálculo de la Capacidad Económica de las empresas Constructoras que ejecuten obras financiadas en todo o parte con subsidio habitacional, se deberá considerar en términos generales como parámetro, lo dispuesto en el **artículo 18 del D.S N° 127 (V. y U.), del año 1977**, mediante el cual se aprueba el Reglamento del Registro Nacional de Contratistas del MINVU. De esta forma, por regla general las empresas Constructoras que ejecuten obras financiadas en todo o parte con subsidio habitacional, deberán acreditar una capacidad económica disponible equivalente a:

- I. Al menos al 15% del valor total de las obras nuevas a ejecutar de 11 o más viviendas o que correspondan al Capítulo III. del D.S N° 27 (V. y U.) del año 2016 que Reglamenta el Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios.
- II. El 10% del valor total de las obras de reparación y/o mejoramiento o que correspondan a la ejecución de obras nuevas de 10 o menos viviendas financiadas en todo o parte con subsidio habitacional, o que correspondan a los Capítulos I. y IV. del D.S N° 27 (V. y U.) del año 2016 que reglamenta el Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrio aplicando la siguiente fórmula matemática:

$$\text{Capital acreditado} - \text{Saldo de obras en ejecución} = \text{Capacidad Económica Disponible}$$



APLICACIÓN PROGRESIVA DEL PORCENTAJE DE CAPACIDAD ECONÓMICA.

- ❖ esta forma, para los Programas Habitacionales que impliquen la **ejecución de obras nuevas** financiadas en todo o parte con subsidio habitacional que correspondan **a 11 o más viviendas**, o que correspondan al **Capítulo III. del D.S N° 27** (V. y U.) del año 2016 que Reglamenta el Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios el porcentaje de capacidad económica disponible que se aplicará a los proyectos que inicien ejecución de obras, será el siguiente:

Periodo	Capacidad Económica disponible
1° de septiembre de 2025 a 31 de agosto de 2026.	10%
1° de septiembre de 2026 a 31 de agosto de 2027.	12%
1° de septiembre de 2027 en adelante.	15%



TEMPORALIDAD PARA LA VERIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD ECONÓMICA.

- I. Tal como se indica en la **Circular N°3 del año 2024**, de la Subsecretaría de V. y U., los SERVIU de todo el país al **momento de realizar la calificación o selección definitiva de un proyecto** financiado en todo o parte con subsidio habitacional **o en su defecto de forma previa al inicio de la ejecución de las obras**, deberán verificar que la empresa constructora tenga la capacidad económica disponible, señalada precedentemente.
- II. Del mismo modo los SERVIU y/o las SEREMI podrán verificar la capacidad económica de las empresas constructoras en **cualquier momento desde la postulación al subsidio, hasta la recepción final de las obras**, según lo estimen pertinente.
- III. **En ningún caso** SERVIU, **podrá condicionar la aprobación de un estado de pago al cumplimiento de la capacidad económica disponible**, siempre y cuando las obras se encuentran debidamente ejecutadas a conformidad de SERVIU y se cumplan todos los requisitos establecidos para estos efectos, según la normativa vigente.



**BENEFICIOS A EMPRESAS CONSTRUCTORAS
EN EL CÁLCULO DE LA CAPACIDAD
ECONÓMICA DISPONIBLE.**

BENEFICIO A EMPRESAS CONSTRUCTORAS QUE CUENTEN CON EL SELLO MUJER CONSTRUCCIÓN

Aquellas empresas constructoras que se adhieran al sello mujer construcción, se les exigirá un porcentaje de capacidad económica disponible inferior en un 2% al establecido en el numeral I. precedente, según el siguiente detalle:

- ❖ Programas Habitacionales que impliquen la ejecución de obras nuevas financiadas en todo o parte con subsidio habitacional que correspondan a 11 o más viviendas.
- ❖ Programas Habitacionales que impliquen la ejecución de obras nuevas financiadas en todo o parte con subsidio habitacional que correspondan al Capítulo III. del D.S N° 27 (V. y U.) del año 2016 que Reglamenta el Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios

Periodo	Capacidad Económica disponible que se exigirá a empresas constructoras adheridas al sello mujer construcción.
1° de septiembre de 2025 a 31 de agosto de 2026.	8%
1° de septiembre de 2026 a 31 de agosto de 2027.	10%
1° de septiembre de 2027 en adelante.	13%



BENEFICIO A EMPRESAS CONSTRUCTORAS QUE CUENTEN CON EL SELLO MUJER CONSTRUCCIÓN

- ❖ Programas Habitacionales que impliquen obras de reparación y/o mejoramiento de viviendas financiadas en todo o parte con subsidio habitacional.
- ❖ Programas Habitacionales que correspondan a la ejecución de obras nuevas de 10 o menos viviendas financiadas en todo o parte con subsidio habitacional, o que correspondan a los Capítulos I. y IV D.S N° 27 (V. y U.) del año 2016 que Reglamenta el Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios.

Periodo	Capacidad Económica disponible que se exigirá a empresas constructoras adheridas al sello mujer construcción.
1° de septiembre de 2025 a 31 de agosto de 2026.	5%
1° de septiembre de 2026 a 31 de agosto de 2027.	6%
1° de septiembre de 2027 en adelante.	8%

BENEFICIO A EMPRESAS CONSTRUCTORAS QUE EJECUTEN UN PROYECTO, CUYO TOTAL DE VIVIENDAS SEA IGUAL O INFERIOR A 160, O QUE CORRESPONDAN A UN SÓLO PROYECTO DE LOS CAPÍTULOS I. O III. O IV. DEL D.S N° 27 (V. Y U.) DEL AÑO 2016 QUE REGLAMENTA EL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS.

A estas Constructoras se les exigirá un porcentaje de capacidad económica disponible inferior en un 2% al establecido, según el siguiente detalle:

- ❖ Programas Habitacionales que impliquen la ejecución de obras nuevas financiadas en todo o parte con subsidio habitacional que correspondan a 11 o más viviendas.
- ❖ Programas Habitacionales que impliquen la ejecución de obras que correspondan al Capítulo III. del D.S N° 27 (V. y U.) del año 2016 que Reglamenta el Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios

Periodo	Capacidad Económica disponible que se exigirá
1° de septiembre de 2025 a 31 de agosto de 2026.	8%
1° de septiembre de 2026 a 31 de agosto de 2027.	10%
1° de septiembre de 2027 en adelante.	13%

BENEFICIO A EMPRESAS CONSTRUCTORAS QUE EJECUTEN UN PROYECTO, CUYO TOTAL DE VIVIENDAS SEA IGUAL O INFERIOR A 160, O QUE CORRESPONDAN A UN SÓLO PROYECTO DE LOS CAPÍTULOS I. O III. O IV. DEL D.S N° 27 (V. Y U.) DEL AÑO 2016 QUE REGLAMENTA EL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS.

- ❖ Programas Habitacionales que impliquen obras de reparación y/o mejoramiento de viviendas financiadas en todo o parte con subsidio habitacional.
- ❖ Programas Habitacionales que correspondan a la ejecución de obras nuevas de 10 o menos viviendas financiadas en todo o parte con subsidio habitacional.
- ❖ Programas Habitacionales que correspondan a obras de los Capítulos I. y IV. del D.S N° 27 (V. y U.) del año 2016 que Reglamenta el Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios.

Periodo	Capacidad Económica disponible que se exigirá
1° de septiembre de 2025 a 31 de agosto de 2026.	5%
1° de septiembre de 2026 a 31 de agosto de 2027.	6%
1° de septiembre de 2027 en adelante.	8%



BENEFICIO A EMPRESAS CONSTRUCTORAS QUE EJECUTEN OBRAS CON VIVIENDAS INDUSTRIALIZADAS TIPO APROBADAS POR LA DIVISIÓN TÉCNICA DE ESTUDIO Y FOMENTO HABITACIONAL Y QUE SUSCRIBAN MANDATO DE PAGO POR LOS MONTOS QUE CORRESPONDAN, EN BENEFICIO DE LA EMPRESA INDUSTRIALIZADORA

A estas Constructoras se les exigirá un porcentaje de capacidad económica disponible inferior en un 2% al establecido en el numeral I. precedente, según el siguiente detalle :

Proyectos de obras nuevas que correspondan a 11 o más viviendas:

Periodo	Capacidad Económica disponible que se exigirá
1° de septiembre de 2025 a 31 de agosto de 2026.	8%
1° de septiembre de 2026 a 31 de agosto de 2027.	10%
1° de septiembre de 2027 en adelante.	13%

ACUMULACIÓN DE BENEFICIOS

- ❖ Las empresas constructoras podrán optar a uno o más de los beneficios individualizados precedentemente y estos se podrán acumular con un tope máximo del 5%. Consecuentemente, el monto máximo de capacidad económica disponible que **se le podrá disminuir a una empresa constructora es del 5% del monto total de la obra.**

Ejemplo:

Para una obra nueva ejecutada por una constructora adherida al Sello Mujer Construcción que ejecuta un solo proyecto de 15 viviendas y que trabaja con vivienda industrializada, podría optar a los siguientes beneficios:

Beneficio al que se acoge	Año de inicio de obra	Porcentaje de C.E.D. Exigido <u>sin</u> beneficio	Porcentaje de C.E.D. Exigido sólo <u>con</u> beneficio que se indica	Porcentaje de C.E.D. Exigido con acumulación de beneficios
Constructora Adherida al Sello Mujer Construcción	1° septiembre 2025 hasta 31 agosto 2026	10%	8%	8%
Empresa que tiene solo un proyecto	1° septiembre 2025 hasta 31 agosto 2026	10%	8%	6%
Empresa ejecuta obra con vivienda industrializada	1° septiembre 2025 hasta 31 agosto 2026	10%	8%	5%

ACUMULACIÓN DE BENEFICIOS

La acumulación de beneficios se puede graficar de la siguiente manera:

Total de C.E.D. = Beneficio 1 + Beneficio 2 + Beneficio 3

Total de C.E.D. = (- 2% C.E.D - 2% C.E.D - 2% C.E.D) = <5%

La autoridad ha dispuesto que el tope de beneficios, aún cuando son sumables, es un 5% de Capacidad Económica a acreditar.

Documentos requeridos:



CONTRATISTAS VIGENTES

El capital comprobado se acredita mediante la presentación de **Certificado de Inscripción Vigente emitido por el Registro Nacional de Contratistas (RENAC)** del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

El citado documento deberá ser presentado por la empresa constructora y/o la Entidad de Asistencia Técnica, debiendo los SERVIU y/o las SEREMI, verificar la autenticidad de este documento, a través de su código de verificación y/o a través de los sistemas y plataformas de los que dispone el MINVU para estos efectos.



CONSTRUCTORES DE VIVIENDAS SOCIALES, MODALIDA PRIVADA, CONTRATISTAS NO VIGENTES Y PROVEEDORES NO INSCRITOS

Al citado certificado se le deberá **acompañar el balance con fecha de cierre al 31 de diciembre** del año anterior y la Declaración de Impuestos a la Renta del último periodo tributario. Adicionalmente, se deben acompañar los datos de contacto del ejecutivo de cuenta del Banco a fin de que se pueda corroborar la veracidad de la información.

Al citado certificado se le deberá **acompañar el balance con fecha de cierre al 31 de diciembre** del año anterior y la Declaración de Impuestos a la Renta del último periodo tributario. Adicionalmente, se deben acompañar los datos de contacto del ejecutivo de cuenta del Banco a fin de que se pueda corroborar la veracidad de la información.

CONSTRUCTORES DE VIVIENDAS SOCIALES, MODALIDA PRIVADA, CONTRATISTAS NO VIGENTES Y PROVEEDORES NO INSCRITOS

En aquellos casos en que la empresa constructora corresponda a **una persona jurídica recientemente constituida** que aún no haya efectuado balance y/o declaración de impuestos a la renta, el capital se acreditará con certificado de capital comprobado, emitido por un Banco a su nombre, en el cual se debe establecer que éste es titular de cuenta corriente y que la institución bancaria, previa verificación, ha comprobado el capital del que dispone la constructora en conformidad a lo dispuesto en la escritura de constitución o el certificado de Estatuto Actualizado, según corresponda. En ese contexto, el capital de la sociedad debe corresponder al capital debidamente enterado a la fecha de emisión del certificado.

Al citado certificado se le deberá acompañar **certificado de iniciación de actividades** emitido por el Servicio de Impuestos Internos, escritura pública de constitución de la sociedad y/o escritura pública de entero de capital o el certificado de Estatuto Actualizado emitido por el Registro de Empresas del Ministerio de Economía Fomento y Turismo.



CONSTRUCTORES DE VIVIENDAS SOCIALES, MODALIDA PRIVADA, CONTRATISTAS NO VIGENTES Y PROVEEDORES NO INSCRITOS

Los SERVIU y/o las SEREMI para efectos del certificado de capital comprobado señalado en este apartado, podrán considerar los instructivos de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional, sobre esta materia que se encuentran publicados en el siguiente link
<https://proveedorestecnicos.minvu.gob.cl/registro-de-contratistas/>





CONSORCIOS

Los Consorcios pueden postular a llamados a subsidio y suscribir contratos de Ejecución de Obras, siempre que al menos uno de sus integrantes se encuentre inscrito en el Registro Nacional de Contratistas en el Registro y Categoría que correspondan.

Estos deberán encontrarse constituidos por escritura pública, la cual deberá presentarse dentro de los antecedentes del llamado a postulación y de contratación cuando corresponda. La citada escritura pública, deberá contar con las regulaciones establecidas en el Oficio N°225 (V. y U.) del año 2020.

A fin de acreditar el capital de los integrantes del Consorcio, se deberán entregar los documentos según su condición.

CONSORCIOS

Finalmente, en caso que se conforme un Consorcio, con una empresa constructora que no se encuentre inscrita en nuestros Registros, el SERVIU deberá enviar un Oficio al Departamento de Gestión de Proveedores y Registros Técnicos de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional, informando esta situación para efectos que dicha Dirección pueda constatar que se cumpla con lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 17 bis) D.S. N° 127 (V. y U.), que se refiere a que **este beneficio sólo puede ser ejercido en una sola oportunidad**. En la eventualidad que el integrante del Consorcio ya hubiese hecho uso de este beneficio, SERVIU deberá solicitar al Consorcio que regularice su situación en un plazo perentorio, ya sea inscribiendo al integrante en falta en alguno de los Registros que se encuentre permitido por el Programa Habitacional pertinente, o dejando sin efecto su participación en el Consorcio, manteniéndose éste con los demás integrantes, siempre que éstos en conjunto cumplan con la capacidad económica requerida.

DECLARACIONES JURADAS



I. Declaración Jurada saldo de obras en ejecución y/o préstamos.

II. Declaración Jurada de obras en ejecución del D.S 19 (v. y u.) año 2016 programa de integración social y territorial

III. Declaración Jurada de obras con viviendas industrializadas tipo, aprobadas por la división técnica de estudio y fomento habitacional y que suscriban mandato de pago por los montos que correspondan, en beneficio de la empresa industrializadora

- ❑ Las empresas constructoras deberán entregar a los SERVIU y/o las SEREMI una planilla Excel de cálculo de capacidad económica con resumen de obras en ejecución y/o préstamos otorgados por SERVIU según formato tipo anexo al Ord 1701 de 2025.



VERIFICACIÓN DE CAPACIDAD ECONÓMICA DISPONIBLE POR PARTE DE SERVIU.

VERIFICACIÓN DE CAPACIDAD ECONÓMICA DISPONIBLE.

En la eventualidad que los SERVIU y/o las SEREMI, verifique que la situación de la constructora ha cambiado y que ésta ya no cuenta con capacidad económica suficiente para ejecutar las obras, debe efectuar las acciones establecidas en la Circular N°3 de la Subsecretaría de V. y U. del año 2024 y cualquier otra medida que se estime pertinente a fin de resguardar los recursos del Estado y asegurar la correcta aplicación de los subsidios otorgados a las familias.

INSTRUMENTOS DE INCREMENTO DEL CAPITAL.



INSTRUMENTOS DE INCREMENTO DEL CAPITAL.

- A. **Avales:** se podrá incrementar acompañando certificado de capital comprobado a nombre de uno o más de sus socios, o de sus directores en caso de sociedades anónimas, quienes se constituirán en fiadores y codeudores solidarios de las obligaciones que contraigan
- B. **Resolución Exenta N° 2469 (V. y U.) de 1988, sobre Balance Auditado:** Se podrá acreditar su capital mediante estado financiero auditado o con revisión limitada, efectuada por auditores externos inscritos en la Comisión para el Mercado Financiero y preparados conforme a principios contables generalmente aceptados.
- C. **Resolución Exenta N° 5825 (V. y U.) de 2010:** Se podrá incrementar capital, mediante la presentación de Certificado de Capacidad Económica emitido por un Auditor Externo inscrito en la Comisión para el Mercado Financiero y cuyo monto de capital a considerar corresponde a la suma del capital de la empresa más las reservas que se comprometen a no retirar

¿Dónde se encuentran disponibles los formatos tipo para acreditar Capacidad Económica Disponible?



Todos los formatos
para la acreditación de
Capacidad Económica
Disponible se
encuentran en el sitio
web de **Proveedores
Técnicos**

<http://proveedorestecnicos.minvu.gob.cl>

EJEMPLO.

CAPACIDAD ECONÓMICA DISPONIBLE DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA	MONTO (PESOS \$)
A) Monto Capital acreditado	\$ 1.000.000.000
B) Total saldo de Obras declarado por la constructora /Entidad Desarrolladora	\$750.000.000
C) Total saldo de Préstamos otorgados por SERVIU	-
D) % de Saldo de obras por ejecutar, según instructivo DITEC	\$ 75.000.000
E) % de Saldo de préstamos otorgados por SERVIU, según instructivo DITEC 1° de septiembre 2026 hasta 31 de agosto de 2026 (10%)	-
F) % de Saldo de obras y/o préstamos otorgados por SERVIU (D + E)	\$75.000.000
G) Capacidad Económica Disponible (A-F) , según instructivo DITEC 1° de septiembre 2026 hasta 31 de agosto de 2026 (10%)	\$925.000.000
H) Valor Obra a Postular o contratar	\$600.000.000
I) % Valor Obra a Postular o contratar, según instructivo DITEC (sin beneficios) 1° de septiembre 2026 hasta 31 de agosto de 2026 (10%)	\$60.000.000
J) Valor de Beneficio sello mujer (equivalente al 2% del valor total de la obra)	\$12.000.000
K) Valor de Beneficio un solo proyecto en ejecución (equivalente al 2% del valor total de la obra)	
L) Valor de Beneficio vivienda industrializada (equivalente al 2% del valor total de la obra)	\$12.000.000
M) Total de beneficios (J+K+L) con un tope máximo de 5% del valor total de la obra	\$24.000.000
N) % Valor del proyecto que se postula o evalúa, según instructivo DITEC, con beneficios (I-M) 1° de septiembre 2026 hasta 31 de agosto de 2026 (10%)	\$36.000.000
Nota: § Si el monto de la letra "G" es positivo la constructora tiene capacidad económica disponible. § Si el monto de la letra "G" es negativo la constructora no tiene capacidad económica disponible. § Si "G" es mayor que "I", la constructora tiene capacidad económica disponible para postular o ejecutar el proyecto, (empresa sin beneficios) § Si "G" es menor que "I", la constructora no tiene capacidad económica disponible para postular o ejecutar el proyecto (empresa sin beneficios) § En caso que la empresa constructora tenga uno o más de los beneficios contemplados en el instructivo DITEC Si "G" es mayor que "N", la constructora tiene capacidad económica disponible para postular o ejecutar el proyecto. § En caso que la empresa constructora tenga uno o más de los beneficios contemplados en el instructivo DITEC Si "G" es menor que "N", la constructora no tiene capacidad económica disponible para postular o ejecutar el proyecto.	



**CHILE
AVANZA
CONTIGO**

DITEC

División Técnica de
Estudio y Fomento
Habitacional