ADVS

SOMOS VIVIENDA SOCIAL

1

ASOCIACIÓN DE DESARROLLADORES DE VIVIENDAS SOCIALES A.G.

Comisión de Hacienda Senado
16-06-26

Asociación de Desarrolladores de Viviendas Sociales (ADVS)

Somos una asociación gremial que reúne a constructoras, inmobiliarias, industrializadores, entidades patrocinantes, fundaciones y profesionales cuya labor se enfoca en el desarrollo y construcción de viviendas de interés público en Chile.

Hoy somos 58 asociados que trabajamos para impulsar más y mejores proyectos habitacionales y aportar al desarrollo de políticas públicas que permitan entregar viviendas y barrios dignos a las familias que más lo necesitan.

La problemática de la vivienda social: una larga crisis habitacional y económica que continúa.

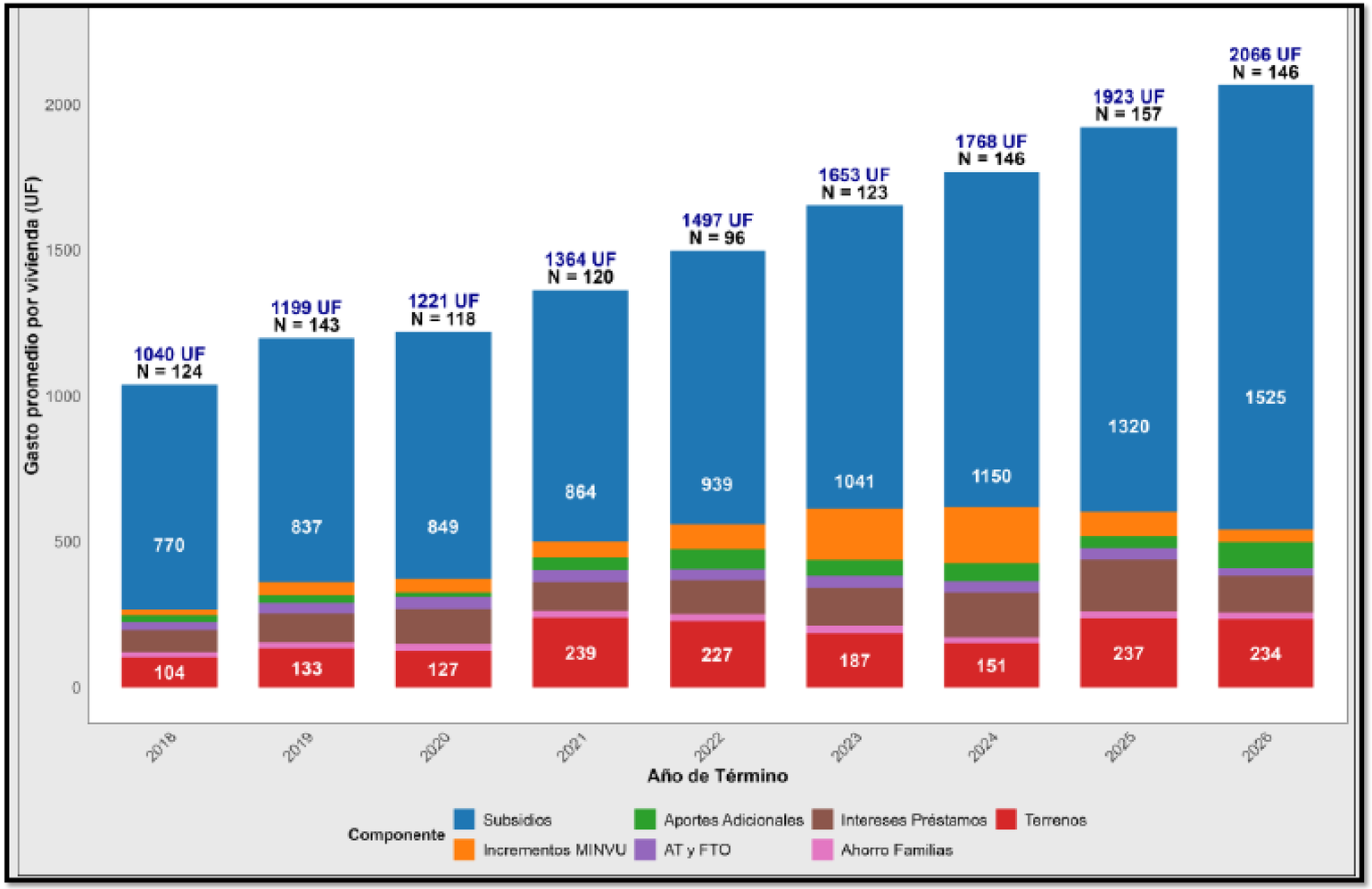
- Durante el año 2025 los programas DS19, DS49 y DS10 sufrieron una dura caída en los inicios de viviendas alcanzando solo 40 mil inicios (10 mil viviendas menos que el 2024).
- Las perspectivas empeoran el 2027 como consecuencia de la **eliminación total del CEEC**, a partir del año 2027.
- Esto implicará que el IVA de la construcción y materiales NO se podrá recuperar. **Así, la mayoría de los proyectos DS49 y DS19 serán inviables económicamente, corriendo peligro su continuidad.**
- Hoy, cerca del 60% del total de la construcción de viviendas es con subsidios. Si no se corrige este problema, miles de puestos de trabajo se perderán, afectando también el crecimiento.
- La Ley de Reconstrucción que se discute actualmente en el Congreso **no contiene** medidas que generen impulso de la vivienda de interés público ni que corrijan este problema. Pero si lo tiene respecto de la vivienda privada.

La problemática de la vivienda social: crece el costo de la vivienda.

El costo de una vivienda DS 49 ha subido dramáticamente en los últimos años.
Lo absorbe el Estado.

Aumento de 99% del valor unitario del subsidio en 9 años.

Gráfico presentado por el Minvu en la discusión de presupuesto 2026.

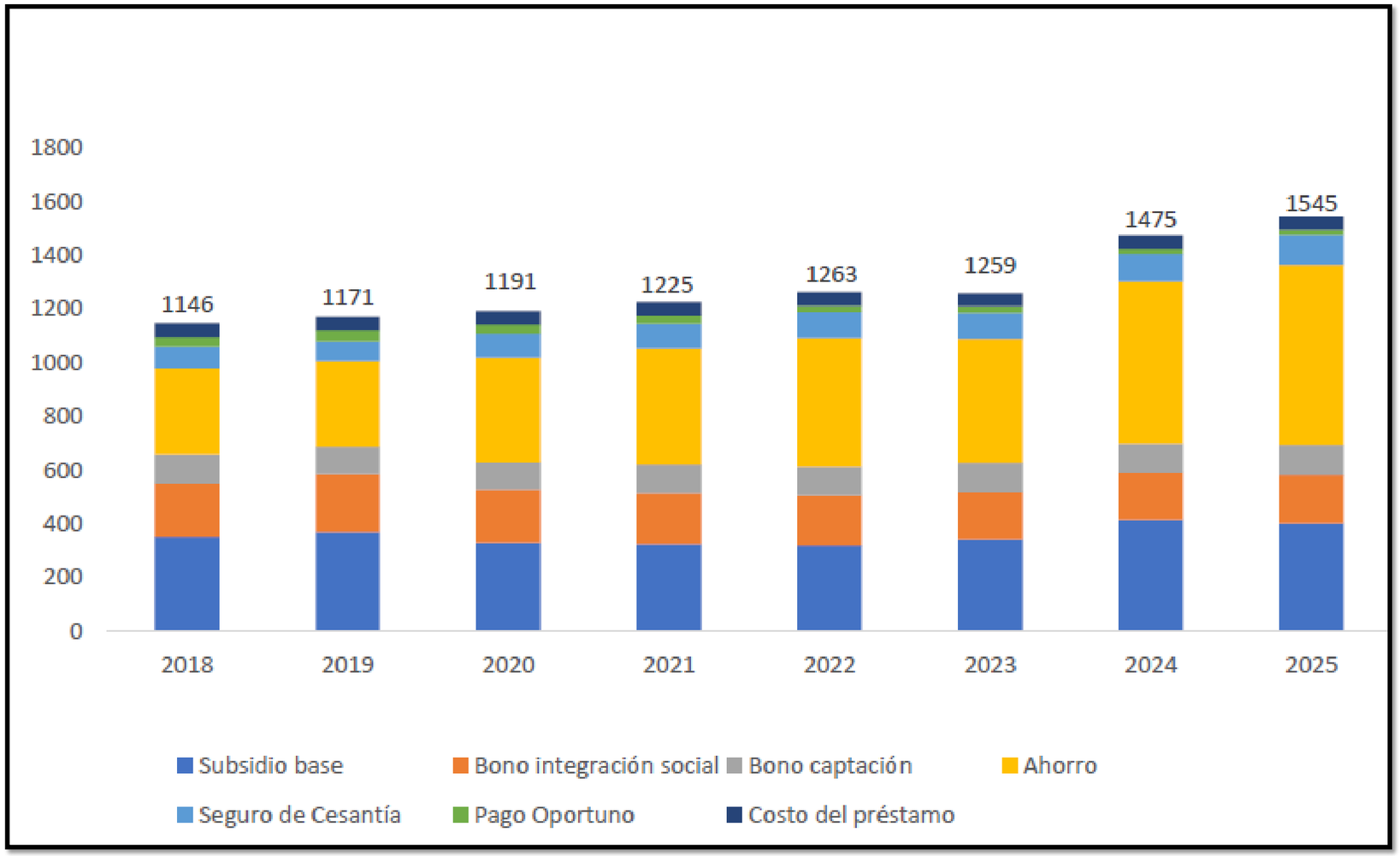


La problemática de la vivienda social: crece el costo de la vivienda .

El costo de una vivienda DS 19 también ha subido en los últimos años.
Lo absorbe la familia con su crédito hipotecario y el Estado.

Aumento de 35% del valor unitario del subsidio en 9 años.

Gráfico presentado por el Minvu en la discusión de presupuesto 2026.



Pero el monto de los subsidios baja

Este año 2026 baja la cantidad de subsidios DS49 drásticamente (baja de 16 MM UF a solo 6,6 MM UF).

Llamado DS49 2026				
Región	**Territorios, Provincias o Comunas**	**Recursos (UF)**	**Diferencia 2025 (UF)**	**Cantidad Subsidios app.**
Arica y Parinacota	Todas las Comunas	380.637	-492.750	190
Tarapacá	Todas las Comunas	305.027	-767.045	153
Antofagasta	Todas las Comunas	263.601	-646.214	132
Atacama	Todas las Comunas	243.700	-279.030	122
Coquimbo	Todas las Comunas	468.433	-784.133	234
Valparaíso	Todas las Comunas	477.375	-682.800	239
L. Gral. B. O'Higgins	Todas las Comunas	243.712	-259.807	122
Maule	Todas las Comunas	701.851	-491.426	351
Ñuble	Todas las Comunas	345.496	-360.809	173
Biobío	Comunas de la Provincia de Arauco y comuna de Alto Biobío	149.909	-194.526	75
	Resto de las Comunas	224.864	-578.819	112
La Araucanía	Comunas de la provincia de Malleco	192.795	-95.335	96
	Resto de las Comunas	289.193	-383.109	145
Los Ríos	Todas las Comunas	121.511	-310.498	61
Los Lagos	Todas las Comunas	693.255	-754.977	347
Aysén del Gral. Carlos Ibáñez del Campo	Todas las Comunas	300.113	-47.368	150
Magallanes ν de la Antártica Chilena	Todas las Comunas	194.597	-269.299	97
Metropolitana	Todas las Comunas	768.361	-2.121.692	384
Total Llamado comités regulares (UF)		**6.364.430**	**-9.519.635**	**3.182**

Pero el monto de los subsidios baja:

El DS19 también disminuyó de 27 mil el año 2025 a 22 mil subsidios el año 2026 (disminución de 5.000 viviendas de integración social)





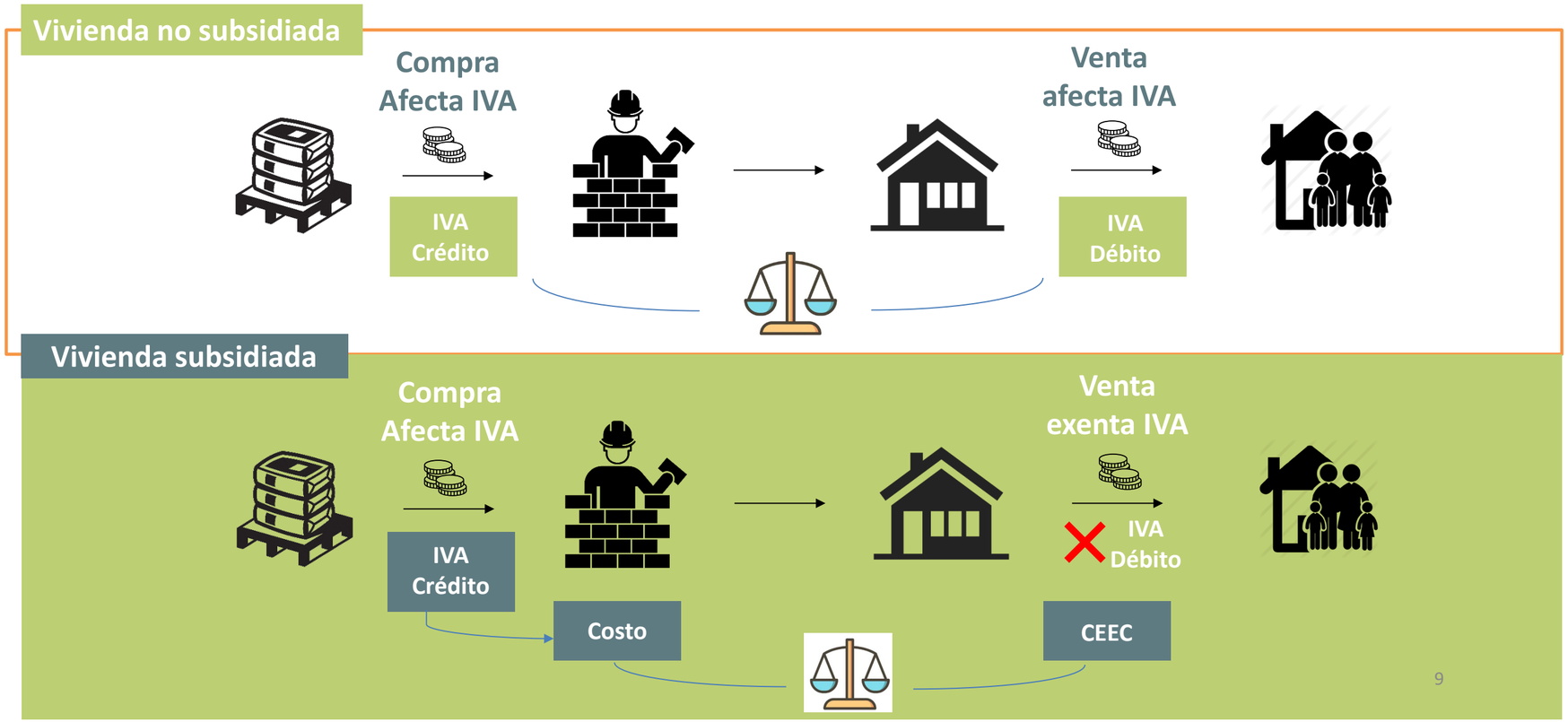
Qué propone la Ley de Reconstrucción:

- Exención de IVA a proyectos **privados** durante 1 año.
- Es una medida que puede ayudar a bajar stock de viviendas sin vender.
- Al estar estas ventas exentas de IVA, las inmobiliarias NO pueden recuperar el IVA de la construcción. Para evitar este efecto indeseado, la ley de Reconstrucción propone una serie de medidas para que ese IVA sí pueda ser recuperado y no se traspase al comprador. Es decir, el legislador identifica que hay un problema y propone soluciones.

La misma situación ocurre en la construcción y venta con subsidio, pero de manera permanente. Al estar exentas de IVA no se puede recuperar el IVA de las compras. Esto lo corregía el CEEC, pero dicho mecanismo se acaba el 2027.

Es urgente resolver esta inequidad. Sin poder recuperar el IVA (como cualquier otra empresa en cualquier rubro) la gran mayoría de las empresas que se dedican a la vivienda de interés público tendrá que bajar la cortina.

Al perderse la neutralidad del IVA, se encarece la vivienda social.



El IVA en la vivienda con subsidio encarece los costos entre un 12% y 14% del valor de la vivienda. Ese mayor costo hace inviable los proyectos.

<u>Este efecto se debe corregir a la brevedad.</u>

¿Qué proponemos?

Corregir el sistema, restableciendo la neutralidad del IVA.

¿Cómo?

- **En lugar de declarar exenta la construcción y venta de viviendas sociales se aplica un IVA tasa cero, sistema similar al de los exportadores.**
- **Así, las constructoras podrán ir recuperando mensualmente el IVA de sus materiales, usando el mismo sistema de los exportadores, mediante peticiones al SII.**
- **Alternativamente, reponer el CEEC solo para viviendas sociales.**


ADVS
SOMOS VIVIENDA SOCIAL