



creó el Crédito Especial de Empresas Constructoras (CEEC) como un mecanismo de devolución del IVA pagado.

La política de reducción gradual del CEEC, que dejará de regir a partir de 2027, solo contribuye a que los márgenes sigan reduciéndose. Si a ello se suma el aumento de costos de mano de obra; mayores exigencias normativas y técnicas; incremento de cargas urbanísticas como aportes y mitigaciones; y la extensión de plazos por permisología, observaciones, y recepción final, hace que los incentivos al desarrollo de estas viviendas desaparezcan, imposibilitando la meta de 400.000 viviendas en el marco del "Plan de Emergencia Habitacional".

Estamos en una situación en la que todos perdemos: las familias por no disponer de viviendas; los desarrolladores por tener una menor rentabilidad en sus proyectos; la sociedad por un menor empleo; y el Estado por una menor recaudación.

JOSÉ SAPAG  
Académico FEN UChile

## Una situación en la que todos perdemos

Señor Director:

El sector inmobiliario estimó un alza cercana al 20% en los costos de construcción como consecuencia del conflicto en Medio Oriente, siendo los materiales más afectados aquellos donde el petróleo es materia prima directa, como es el caso del asfalto, hormigón, pintura, tuberías plásticas y de PVC.

Si bien la vivienda privada traspasará este aumento de costos al precio de las mismas, esto no ocurrirá de manera inmediata debido al alto *stock* de viviendas existente.

Sin embargo, el mayor problema se observa en la vivienda social, donde los precios están dados por políticas públicas y el Estado establece los límites de precio para asegurar que la vivienda sea accesible para los sectores más vulnerables.

El problema radica en que los márgenes de la vivienda social han caído de forma permanente desde el 2019 a la fecha, estando del orden del 6%, ello sin considerar el alza señalada, por lo que existe poco o nulo espacio para que la absorción de costos sea asumida por los desarrolladores de vivienda social.

El precio de la vivienda social no está afectada a IVA, por lo que todo el IVA crédito de las compras de insumos no puede usarse como tal; por ello, el Estado