

# Desarrolladores de viviendas sociales advierten dificultades para alcanzar meta del gobierno de 400 mil soluciones habitacionales

**El gremio se reunió** la semana pasada con el ministro Iván Poduje para plantearle estas inquietudes respecto a la eliminación del Crédito Especial para Empresas Constructoras, la disminución de subsidios y la falta de propuestas en torno a la vivienda social en la megarreforma.

PAULINA ORTEGA

Durante la semana pasada el ministro de Vivienda y Urbanismo, Iván Poduje, recibió a la Asociación de Desarrolladores de Viviendas Sociales (ADVS), presidida por Carlos Marambio. En la reunión en gremio abordó las principales trabas para las empresas dedicadas a este tipo de construcciones.

“El desafío que tiene el ministro Poduje y el Ministerio de Vivienda, en este periodo de 4 años, que es entregar 400 mil soluciones habitacionales, es bastante más que las 260 mil del plan de emergencia del gobierno del Presidente Boric. Creemos que tenemos que tomar acción muy rápida y resolver estas problemáticas para no hacer peligrar esa meta. Básicamente son 100 mil soluciones anuales”, dijo Marambio a Pulso.

Y añadió: “Es acelerar el ritmo. Por lo mismo le planteamos que es importante conocer el detalle de ese plan anual y el ministro nos indicó que en un plazo de 2 a 3 semanas pudiera lanzar un plan de vivienda en torno a esto, cómo se va a ir abordando en las distintas regiones del país, vía qué programas. Es importante conocer un mayor detalle para que la industria se pueda alinear con los objetivos y metas del Ministerio de Vivienda”.

El presidente de la ADVS detalló tres puntos clave que están frenando el desarrollo de viviendas sociales ante el jefe de la cartera, partiendo por el fin del Crédito Especial para Empresas Constructoras (CEEC), que se viene eliminando de forma paulatina desde 2025, y que dejará de regir a partir del 2027.

“El CEEC lo que hace es justamente devolver el gasto de impuestos a los proyectos. Ahora, al eliminarse el CEEC, entonces todo ese IVA ya no se puede devolver y estamos en un escenario en que las viviendas sociales y viviendas subsidiarias tienen que subir de precio para compensar ese efecto”, advirtió.

“Se torna entonces en un mayor costo y por lo mismo hace que las viviendas sean menos viables, porque tienen un tope de precio que no se puede vender más caro y por la misma razón uno ve que finalmente los proyectos no se logran echar a andar porque el costo sube demasiado”, aclaró

Marambio.

La segunda traba es la disminución de créditos DS49, que busca ayudar a las familias del 40% más vulnerable a adquirir una vivienda, y que pasarán de ser 40 mil a cerca de 20 mil.

“Eso es un golpe durísimo a la política habitacional que durante los últimos 4 años venía en tasas de entrega de subsidios de 50.000 de estos subsidios DS49 y este año quedamos en 19.600. Esto es un gran drama para la política regular. El ministro Poduje lo tiene clarísimo, pero todavía vemos que no hay claridad de cómo se puede volver a financiar estos 20.000 subsidios menos”, dijo el presidente del gremio.

Marambio detalla que hay 60 mil viviendas que están en evaluación de los Serviu por este programa que esperan para comenzar a construirse.

El líder de la ADVS apuntó como tercer punto a la ausencia de medidas dentro de la Megarreforma o Plan de Reconstrucción Nacional para potenciar el desarrollo de vivienda social, considerando que “es un rubro intensivo en empleo”.

“Hubiéramos esperado entonces que hubiera una mayor presencia de medidas para lo que es la vivienda con subsidio, que finalmente llega a más del 45%, casi el 50% de la población en Chile. Así que esperamos que eso, ojalá en la discusión se pueda ir revertiendo y considerar algunas medidas también para esta industria”, dijo.

## RECOMENDACIONES

Desde la ADVS estiman que hay 30 mil viviendas del programa DS19 que no han iniciado sus obras por problemas de financiamientos por el alza de costos. Por eso, piden que se extienda el CEEC.

Aunque el gobierno ha sido enfático en la falta de recursos, Marambio explica que “hay mecanismos para no se produzca ese gasto en los próximos dos años y que sea a partir del año 3. Eso es para no presionar la caja en los dos primeros años. Evidentemente tiene un costo más hacia adelante. Pero el efecto inmediato que es activar los inicios de obra, que hoy en día están detenidos”, dice.

Por otro lado, también menciona que hay cambios que se pueden hacer en los requi-



Carlos Marambio, presidente de la Asociación de Desarrolladores de Viviendas Sociales.

sitos que pide el Ministerio de Vivienda, que pueden hacer bajar el costo de construcción, modificando reglamentos.

Recientemente el Minvu ingresó una consulta para modificar la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (Oguc), en busca de desregular el suelo, sin embargo, el presidente del gremio apunta a que es una medida que no ayudaría a la industria en el corto plazo.

“Lograr densificar de manera equilibrada ayuda a reducir los costos. Esa modificación puede que le quede bastante tiempo aún de análisis para llegar a puentes y finalmente genere una rebaja en el precio. Hay otras medidas que tienen que ver con el mismo programa DS19 o con el programa DS49”, declaró.

“Nos dejó la tarea también planteada al

ministro de buscar en conjunto medidas para lograr esa rebaja en el costo de la vivienda”, dijo Marambio.

Adicionalmente, abordaron los problemas de pagos a las constructoras que se evidenciaron el año pasado. Marambio dice que, ante los problemas de caja, es probable que se vean dificultades de pago hacia agosto.

“Uno puede hacer es trabajar que el gasto vaya disminuyendo estos meses para justamente no tener una falta de presupuesto y tener cuatro o cinco meses sin pago a las obras, porque eso sería un desastre para la industria”, afirmó Marambio. Para ello, en los próximos meses el gremio espera “que lleguemos a acuerdos en medidas que se pueden hacer, por ejemplo, disminuir los montos de anticipo y los préstamos de enlace”, propuso. ●