



OFICIO N° 118188
INC.: solicitud

lrg/ogv
S.67°/373

VALPARAÍSO, 08 de septiembre de 2025

Cúmpleme poner en su conocimiento la petición del Diputado señor FRANK SAUERBAUM MUÑOZ, quien, en uso de la facultad que le confieren los artículos 9° de la ley N° 18.918, orgánica constitucional del Congreso Nacional, y 308 del Reglamento de la Cámara de Diputados, ha requerido que se oficie a US. para que, al tenor de la solicitud adjunta, informe a esta Cámara sobre la factibilidad de evaluar y decretar un retraso en la entrada en vigencia del siguiente tramo de reducción del Crédito Especial para Empresas Constructoras para las viviendas sociales, ya vigente desde el 1 de enero de 2025. Asimismo, indique la factibilidad de establecer un mecanismo transitorio que permita a los proyectos iniciados o licitados antes de una fecha determinada mantener las condiciones del beneficio con las que fueron evaluados financieramente, en razón de las consideraciones que expone.

Me permito hacer presente que, si la respuesta a este oficio contuviere materias reservadas o secretas, deberá señalarlo en forma destacada e indicar el fundamento legal de tal calificación, en cumplimiento a lo ordenado en el inciso segundo del artículo 8° de la Constitución Política de la República.

Lo que tengo a bien comunicar a US., conforme a lo dispuesto en las señaladas disposiciones.

Dios guarde a US.

LUIS ROJAS GALLARDO
Prosecretario de la Cámara de Diputados

AL SEÑOR MINISTRO DE HACIENDA



<https://extranet.camara.cl/verificardoc>

Código de verificación: 9AEF80AA96062673



SOLICITUD DE OFICIO

PARA : Sr. Nicolás Grau Veloso

Ministro de Hacienda

DE : Diputado Frank Sauerbaum Muñoz

MATERIA : Solicita reconsiderar la pertinencia de la eliminación del Crédito Especial para Empresas Constructoras para viviendas sociales

Oficiese al Ministro de Hacienda, don **NICOLÁS GRAU VELOSO**, para que otorgue respuesta a la presente solicitud que a continuación se expone:

Me dirijo a usted para exponer una situación de alta relevancia para el sector de la construcción y, en particular, para el futuro del Plan de Emergencia Habitacional que impulsa esta administración y que probablemente deba concluir el gobierno siguiente. En particular, quiero dar a conocer antecedentes y advertir sobre los efectos negativos derivados de la eliminación progresiva del Crédito Especial para Empresas Constructoras (CEEC) para las viviendas sociales, con el fin de sugerir una reconsideración, por medio de un cambio legal, de esta medida.

Como es de su conocimiento, la venta de viviendas sociales a beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) se encuentra, hasta la fecha, exenta del Impuesto al Valor Agregado (IVA), según lo dispuesto en el artículo 12, letra F, del Decreto Ley N° 825. Esta exención ha sido un pilar fundamental para facilitar el acceso a la vivienda para



las familias más vulnerables del país, al introducir un mecanismo de progresividad en la aplicación del IVA.

Complementariamente, el Decreto Ley N° 910 de 1975 estableció el Crédito Especial para Empresas Constructoras (CEEC), un beneficio que permitía a las empresas constructoras recuperar un porcentaje del IVA soportado en la adquisición de materiales y servicios. Para las viviendas sociales exentas de IVA, este beneficio se extendió en 2017 a y se calculó como un porcentaje del valor de la venta. Históricamente, este mecanismo funcionó como un incentivo crucial para mantener la participación del sector privado en la construcción de este tipo de viviendas, cuyos márgenes de utilidad son considerablemente menores que los del mercado inmobiliario tradicional.

La Ley N° 21.420, que busca reducir o eliminar exenciones tributarias para aumentar la recaudación fiscal, junto con sus modificaciones posteriores incluyendo la ley N° 21.558 del plan de emergencia habitacional, estableció un cronograma de derogación progresiva del CEEC que ha impactado directamente la viabilidad financiera de los proyectos de vivienda social. El esquema de reducción que ocurrió y está vigente a la fecha es el siguiente:

- Hasta diciembre de 2022: El beneficio correspondía al 12,35% del valor de la venta de la vivienda social.
- Entre enero de 2023 y diciembre de 2024: la ley N° 21.420 redujo el beneficio a la mitad, fijándose en un 6,175% del valor de la venta.
- A partir de enero de 2025 y hasta diciembre de 2026: La ley N° 21.558 estableció una nueva reducción a la mitad del beneficio, quedando en un 3,0875% del valor de la venta.
- A partir de enero 2027, está programada el retiro definitivo del CEEC para viviendas sociales.

El problema central radica en que numerosas empresas constructoras que planificaron sus proyectos bajo el tramo de beneficio vigente hasta 2024, se han visto perjudicadas por demoras administrativas en la gestión interna de los



SERVIU regionales. Procesos como la aprobación de estados de pago, la recepción de obras o la tramitación de las escrituras, que son ajenos a la responsabilidad de las empresas, han postergado la fecha de venta de las viviendas.

Como consecuencia directa, estas empresas se ven forzadas a realizar las ventas en el tramo de 2025, recibiendo solo la mitad del crédito fiscal con el que contaban al momento de estructurar financieramente el proyecto (3,0875% del valor de la venta, en lugar de 6,175%). Esto se traduce en un daño patrimonial significativo que altera por completo el equilibrio económico de los contratos, afectando la liquidez y la sostenibilidad de las constructoras, especialmente de las pequeñas y medianas. Esta situación crea un desincentivo estructural que lleva a las empresas a reevaluar su participación en futuras licitaciones de proyectos de vivienda social o hacerlo en condiciones más onerosas, poniendo en riesgo el cumplimiento de las metas habitacionales del país.

La eliminación del CEEC para las viviendas sociales no parece responder a la lógica que fundamenta la Ley N° 21.420. Si el objetivo es fortalecer las arcas fiscales, esta medida resulta contraproducente en el mediano plazo.

El mayor costo de construcción que las empresas deben asumir por la pérdida de este crédito fiscal no desaparece, sino que se traspaşa directamente al precio final de la vivienda. Dado que estas viviendas se adquieren mediante subsidios estatales, es el propio Estado, a través del MINVU, quien deberá compensar este aumento de costos mediante un incremento en el monto de los subsidios habitacionales.

En otras palabras, el Estado deja de otorgar un crédito tributario a la constructora para, en su lugar, entregar un subsidio directo de mayor valor a las familias, que finalmente se transfiere a la empresa constructora para cubrir el costo del inmueble. El efecto fiscal neto es nulo o incluso negativo, pero el daño en la cadena de producción de viviendas es inmenso, generando incertidumbre, afectando la viabilidad de las empresas, y ralentizando la ejecución de obras y la recuperación del sector de la construcción.



En consideración de lo expuesto, proponemos formalmente evaluar y decretar un retraso en la entrada en vigencia del siguiente tramo de reducción del CEEC para viviendas sociales, ya vigente desde 1 de enero de 2025. Esto permitirá evaluar la pertinencia de mantener este beneficio para controlar el costo de producción de viviendas sociales.

Sugerimos establecer un mecanismo transitorio que permita a los proyectos iniciados o licitados antes de una fecha determinada mantener las condiciones del beneficio con las que fueron evaluados financieramente. Esto daría certidumbre al sector, protegería la continuidad operacional de las empresas y, sobre todo, aseguraría el ritmo de construcción necesario para enfrentar el déficit habitacional.

Postergar esta reducción no es una renuncia a la responsabilidad fiscal, sino un acto de coherencia con la política pública de vivienda, que reconoce que el incentivo tributario es una herramienta más eficiente y ágil que el aumento de los subsidios directos para lograr el mismo objetivo: construir más y mejores viviendas para quienes más lo necesitan.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. FRANK SAUERBAUM M.

