



## EVOLUCIÓN VALOR DE LA VIVIENDA SOCIAL

# ANTECEDENTES

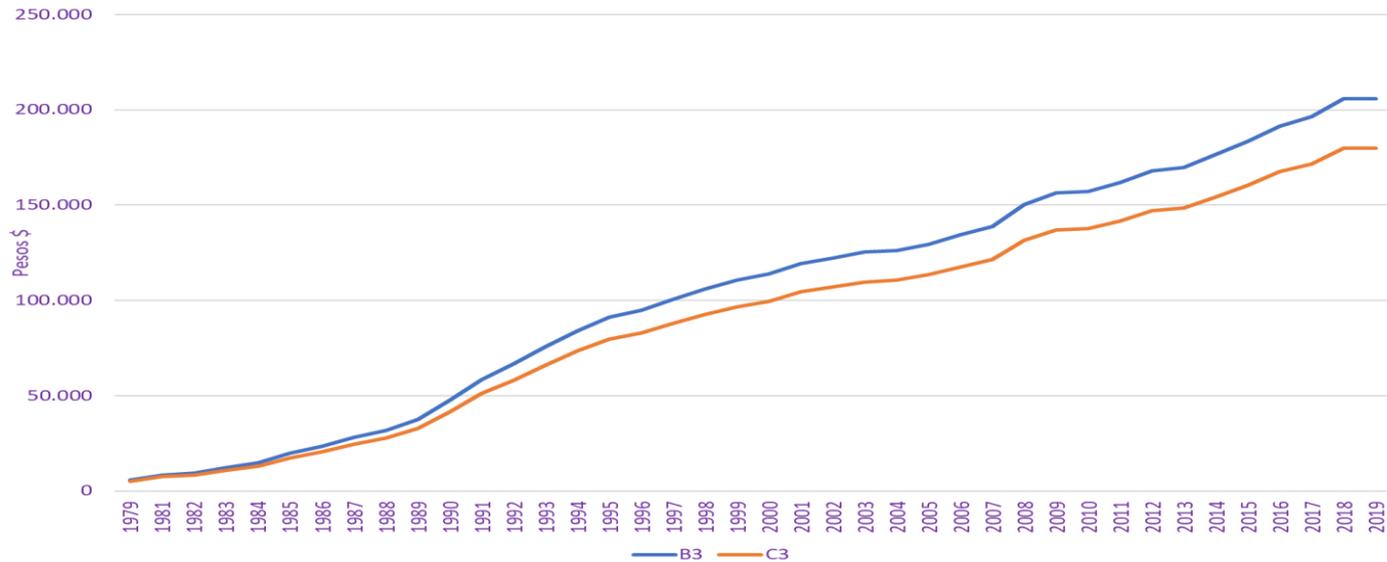
- La definición de “Vivienda Social” se encuentra, de manera primaria, contenida en el decreto ley N°2.552, de 1979
- Se define como aquella vivienda que, ***para todos los efectos legales, es la vivienda económica de carácter definitivo, destinada a resolver los problemas de marginalidad habitacional, financiada con recursos públicos o privados, cualquiera que sean sus modalidades de construcción o adquisición, y cuyo valor de tasación no sea superior a 400 Unidades de Fomento". (520 UF si está en condominio)***
- Para efectos de la LGSS, la exención de cobro de AFR fija una categoría distinta, entendiéndose, para ese sólo efecto, que el valor de tasación es de 750 UF



## Evolución del precio de la vivienda social

Como se ha señalado, la tasación fiscal de una vivienda social se compone del avalúo fiscal del terreno junto a los costos unitarios de construcción.

Tomando en consideración la evolución histórica de los costos unitarios por m<sup>2</sup> de construcción, se aprecia un sostenido incremento en todas las categorías de edificación, en específico las correspondiente a B3 y C3 contempladas en el DS 19. El siguiente cuadro muestra la evolución de dicho valor desde el año 2010 en adelante

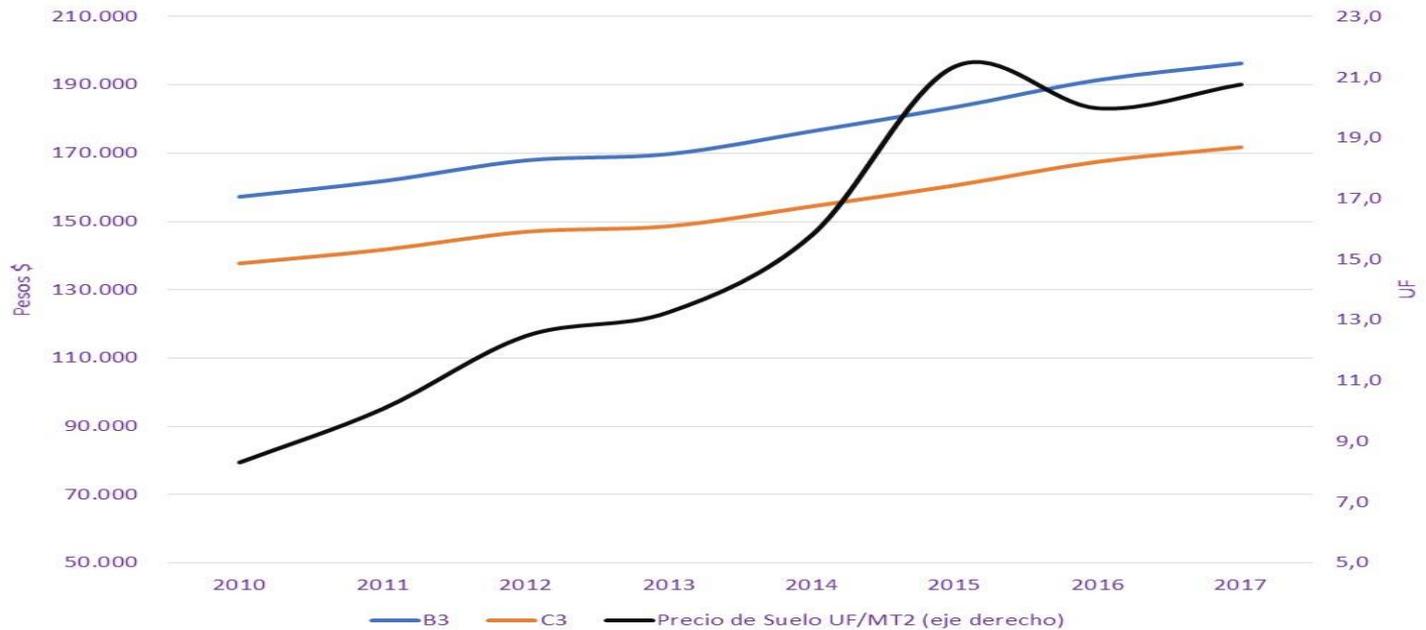


Cuadro 1: Elaboración propia Gerencia de Estudios CChC

## Evolución Precio del suelo

El siguiente cuadro muestra que el segundo factor a considerar, esto es, el costo del suelo también ha experimentado. En efecto en menos de 10 años, éste ha crecido sobre 400% en términos promedios por m<sup>2</sup>, elevando aun más la tasación final de un inmueble.

En la actualidad, la gran mayoría de las viviendas que se construyen y que atienden a los sectores más vulnerables de la sociedad, superan una tasación de 750 UF



En promedio, en los últimos 8 años, la combinación de los factores mixtos ha impactado en un 22,8% en el valor de la vivienda

## Conclusión

El valor de la vivienda social debe actualizarse llegando a valores de 515 UF o 670 en condominio

Para efectos de exención de AFR debe llegar, al menos, a 921 UF

Se requiere una actualización del concepto de vivienda social, el que podría determinarse de algunas de las siguientes maneras:

1. Actualizando el valor, corrigiendo no sólo por UF, sino adecuándolo a la realidad que se manifiesta en los gráficos presentados
2. Eliminando la referencia al valor de tasación y, en su reemplazo, establecer un conjunto polinómico que determine su valor
3. Estableciendo características propias de este tipo de viviendas, las cuales una vez cumplidas determinen que estamos frente a una vivienda social, independientemente de su valor de tasación.

