



Columna

Luis Bastías
Abogado



Oferta habitacional y propiedad fiscal

De acuerdo con el último informe del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), en la región existe una demanda habitacional potencial de 209.317 viviendas, de las cuales 94.397 corresponden a hogares que aún no cuentan con una vivienda propia. A nivel nacional, la misma cartera cifra el déficit habitacional en 491.000 unidades. Por su parte, la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) Antofagasta estima que el déficit regional supera las 50.000 viviendas. Entre las principales dificultades para enfrentar esta brecha, la

“La habilitación y adecuada gestión del suelo fiscal aparecen como herramientas disponibles”.

CChC Antofagasta destaca el alto valor del suelo en la región. Asimismo, propone medidas como ampliar la oferta de viviendas en zonas pericentrales con mayor inversión pública y promover un crecimiento urbano armónico, basado en una adecuada planificación del desarrollo y la expansión de las ciudades, entre otras iniciativas.

La problemática habitacional constituye uno de los desafíos estructurales del país, razón por la cual ha sido incorporada en el Proyecto de Ley para la Reconstrucción Nacional y el Desarrollo Económico y Social, recientemente presentado por el Gobierno. Esta iniciativa busca reducir el costo final de acceso a la vivienda, ya sea mediante una exención temporal del IVA a la venta de viviendas nuevas –por un período de 12 meses– o a través de un nuevo tratamiento tributario para determinadas viviendas acogidas al DFL 2, incentivando así su construcción. A ello se suman modificaciones normativas orientadas a aumentar la oferta habitacional, tales como: la extensión

de la vigencia de los permisos de edificación; la optimización de la dotación de estacionamientos; ajustes en el cálculo de la densidad habitacional; el impulso a los Conjuntos Armónicos; y la flexibilización en el uso del suelo.

Si bien estas medidas resultan valiosas para reducir el costo de las viviendas y, con ello, el déficit habitacional, a nivel regional persiste el problema estructural del alto valor del suelo. En este punto, cabe recordar que el precio de un bien tiende a reflejar su escasez relativa: a mayor escasez, mayor precio. Surge entonces una pregunta fundamental: ¿existe realmente escasez de suelo en la región?. Pues, precisamente, en nuestra región existe una extensa superficie de propiedad fiscal sin uso y destino definido, muchas veces colindante con centros urbanos consolidados, cuya habilitación podría contribuir significativamente a reducir el valor del suelo para fines habitacionales. En este contexto, el Estado desempeña un rol inmobiliario relevante, que incluso ha sido objeto de críticas recientes por parte del Ministro de Hacienda respecto del actuar inmobiliario de algunas entidades públicas, a lo que se suma su anuncio respecto de la enajenación de diversos inmuebles fiscales sin destino claro.

Las denominadas “tomas” de terrenos fiscales evidencian el potencial habitacional de estos espacios, aunque su desarrollo debe realizarse de manera planificada, regulada y conforme a la normativa vigente. La inacción del Estado y de sus instituciones ha favorecido la proliferación de estas ocupaciones irregulares, que no son sino la manifestación de problemas públicos no resueltos. Al menos en nuestra región, la habilitación y adecuada gestión del suelo fiscal aparecen como herramientas disponibles y necesarias para avanzar en la reducción del costo del suelo y, en consecuencia, del déficit habitacional. Corresponde al Estado y a sus distintas entidades actuar con decisión, oportunidad y eficacia en esta materia.