

Subsidio a la tasa hipotecaria: hasta ahora, solo un paliativo

Señor Director:

Se acaba de promulgar la Ley 21748, que otorga un subsidio a la tasa de los créditos hipotecarios para la compra de una vivienda nueva cuyo precio no sea superior a UF 4.000 UF. El subsidio, que consiste en una rebaja de hasta 0,6% de la tasa, va en la dirección correcta para rebajar el stock de viviendas nuevas de las inmobiliarias, que suman más de 100.000 unidades y, de esta manera, posibilitar la activación de nuevos proyectos, generando el crecimiento económico que la industria inmobiliaria es capaz de producir.

Sin embargo, la medida es solo un pequeño paliativo para una industria que requiere, y pronto, un tratamiento de alta complejidad. La situación del sector inmobiliario aún no muestra su peor cara por lo que pronto estaremos viendo los efectos de que 2024 haya sido el año en que menos permisos de edificación se otorgaron en las últimas décadas.

Como toda enfermedad grave debe abordarse de diversos ángulos, sin embargo, la política tiene en sus manos muchos remedios. El más importante es devolver la certeza jurídica con un régimen de permisos que incentive la inversión y no la ahuyente como en estos momentos; que estos permisos y autorizaciones se otorguen con criterios objetivos y dentro de plazos razonables, dándole valor al silencio administrativo, ya que muchas autoridades parecieran ser indiferentes o, al menos, desconocer los costos que implican los retardos en su otorgamiento; incorporar a través de los planos reguladores mayores suelos y densidades destinados a la vivienda; volver al antiguo tratamiento del IVA de la construcción; y flexibilizar las medidas de mitigación, entre otras.

Chile necesita una industria inmobiliaria robusta, que entregue soluciones en calidad y precio acordes al nivel de desarrollo del país. Un país que facilita el acceso a la vivienda es un país más justo, más sano y más seguro. Esperemos que las nuevas autoridades políticas así lo entiendan y le den el tratamiento que el enfermo requiere.

JUAN EDUARDO TRONCOSO
SOCIO ÁREA INMOBILIARIA Y FINANCIAMIENTO DE FONTAINE & CIA.