LITORALPRESS

Fecha: 21-06-2025
Medio: El Mercurio
Supl. : El Mercurio - Cuerpo B
Tipo: Noticia general
Título: Las respuestas de los candidatos presidenciales sobre cuatro elementos de la política habitacional

Pág. : 4
Cm2: 1.422,6
VPE: $ 18.687.913

Tiraje: 126.654
Lectoría: 320.543
Favorabilidad: No Definida

PREGUNTAS DE "EL MERCURIO" A LOS POSTULANTES A LA MONEDA QUE LIDERAN LAS ENCUESTAS:

Las respuestas de los candidatos presidenciales sobre **cuatro elementos de la política habitacional**

Medidas de apoyo a la construcción de viviendas privadas y regulaciones en el acceso a propiedades fueron parte de las preguntas realizadas por Economía y Negocios Sábado a José Antonio Kast, Johannes Kaiser, Franco Parisi, Evelyn Matthei, Gonzalo Winter, Jaime Mulet, Jeannette Jara y Carolina Tohá. Se aplicó edición en los casos en que una respuesta excedió el máximo de espacio solicitado.

ECONOMÍA Y NEGOCIOS

1 ¿QUÉ MEDIDAS TRIBUTARIAS O NORMATIVAS IMPULSARÁ PARA INCENTIVAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PRIVADAS ASEQUIBLES EN ZONAS URBANAS?

José Antonio Kast

En materia normativa, es necesario implementar una ventanilla única para concentrar la totalidad de observaciones y autorizaciones de los distintos servicios para la utilización de infraestructura pública, tales como alumbrado, gas, agua potable, entre otros. Además, impulsaremos Zonas de Emergencia Habitacional, para acelerar procesos administrativos y urbanísticos en las comunas con mayor déficit habitacional, y un *fast track* habitacional y la aplicación del silencio administrativo positivo. Junto a lo anterior, incorporaremos terrenos fiscales prescindibles para el fisco a los terrenos disponibles para desarrollar proyectos habitacionales. Adicionalmente, llevaremos adelante la Operación Sitio 3.0, para aumentar las soluciones habitacionales entregando dos tipos de subsidio por hasta 1.000 UF para adquirir terrenos y para autoconstrucción o construcción asistida.

Johannes Kaiser

Liberalización del mercado inmobiliario: Proponemos flexibilizar normativas urbanas para densificar zonas consolidadas y agilizar permisos mediante ventanillas únicas.
Incentivos financieros basados en el libre mercado: Eliminaremos el IVA a la primera vivienda y contribuciones. Reduciremos impuestos a Mipymes (12,5%) y grandes empresas (20%), con bajas progresivas. Reintroduciremos el FUT y fomentaremos actores privados en financiamiento.
Apertura del suelo estatal subutilizado: Identificaremos y venderemos terrenos fiscales sin uso esencial, eliminando trabas y descentralizando su gestión.
Rol del sector privado en la vivienda social: Impulsaremos inversión privada y *leasing* habitacional, con menos regulación y exenciones fiscales.
Agilización de trámites y permisos: Implementaremos ventanillas digitales, silencio positivo y procesos estandarizados.
Reforma integral del suelo urbano: Desregularemos densidad, altura y uso del suelo para bajar precios y aumentar oferta.

Franco Parisi

Primero, rebajar el *stock* por medio de formalizar el Bono pie. Además, reembolso a las inmobiliarias del 10% del valor del IVA a la construcción a viviendas hasta 3.500 UF para compradores individuales y reembolso del 14% para compradoras mujeres. Reembolso en 45 días con crédito hipotecario hasta dos viviendas. Con esto, el monto del crédito sería en el caso de mujeres de 66% y de 70% en hombres. Pero viviendas nuevas. Para el caso de viviendas de más de 10.000 UF si es con recursos retornados al país, no paga impuesto ni preguntas, pero debe ser a nombre de personas, con compra máxima de cuatro propiedades de ese monto como mínimo y viviendas nuevas.
Aumentar el financiamiento para la construcción de viviendas actual de US$ 5.000 millones a US$ 5.750. millones, especialmente en regiones.

Evelyn Matthei

El acceso a la vivienda será una de mis prioridades como Presidenta. Hoy, Chile tiene la menor cantidad de permisos de edificación en 30 años, lo que demuestra la dificultad que existe para construir viviendas nuevas, y el estancamiento económico hace imposible un mayor aumento de gasto público. Pese a esto, nos propusimos la meta ambiciosa, pero realista de generar 400.000 soluciones habitacionales con foco en grupos vulnerables y medios. Para lograrlo, proponemos incentivos y créditos tributarios para constructoras y desarrolladores privados, siempre y cuando inicien obras de manera rápida, traspaso de suelo público e incentivos a la clase media para la compra de viviendas de hasta UF 4.500.
Además, incentivaremos la construcción de viviendas de interés social en ejes de transporte. Para esto, necesitamos que los municipios estén alineados. Por último, en los primeros 100 días vamos a modificar normas y decretos para combatir la permisología y que la prioridad sea iniciar obras.

Gonzalo Winter

En los últimos años, el precio de las viviendas ha aumentado mucho más que los salarios reales, lo que ha impedido a las personas acceder a la vivienda en propiedad. A pesar de que requerimos de la construcción de más de 500.000 viviendas, hoy existen más de 100.000 viviendas construidas que no han podido ser vendidas.
En ese contexto, junto con fortalecer decididamente las capacidades del Estado para construir donde se requiere a través de una Empresa Pública de Construcción Industrializada, incentivaremos la construcción de viviendas privadas asequibles en zonas urbanas, con políticas enfocadas en apoyar la compra ampliando la demanda efectiva.
Promoveremos una política de arriendo asequible con opción de compra, estableceremos líneas de crédito blandas con tasas preferenciales y ampliaremos los fondos de garantía estatal (Fogaes), facilitando el acceso de la clase media a su primera vivienda.

Jaime Mulet

Este es un pilar central de mi propuesta de gobierno. Se deben revertir medidas impositivas que han encarecido la construcción y corregir los tiempos excesivos en permisos y recepciones. El Estado ha elevado artificialmente el costo de las viviendas eliminando el CEEC y sumando impuestos sobre utilidades y costos financieros, lo que ha agregado un 10,61% al valor final. Esto se agrava al considerar que los ingresos familiares no han crecido.
Proponemos el plan Juntos Construyendo Chile: 150.000 viviendas al año (80.000 privadas y 70.000 sociales). Eliminaremos el IVA a la vivienda, aplicaremos beneficios similares al DFL2 original para viviendas de hasta 100 m² y reduciremos a la mitad el impacto tributario. También subsidiamos tasas, fortalecemos Fogaes y facilitamos el retorno de capitales desde el extranjero sin impuestos si se invierten en vivienda.

Jeannette Jara

Propondremos incentivos tributarios y normativos para proyectos habitacionales con precios accesibles en zonas urbanas bien conectadas, incluyendo acceso a suelo fiscal. Fomentaremos la construcción industrializada y alianzas público-privadas orientadas a integración social. Impulsaremos un marco regulatorio que facilite la densificación equilibrada, con estándares de calidad y eficiencia energética. Además, crearemos un programa de subsidios para jóvenes que buscan adquirir su primera vivienda, como forma de ampliar el acceso y dinamizar el mercado.
Estas medidas buscan aumentar la oferta en sectores consolidados y reducir el déficit habitacional.

Carolina Tohá

El acceso a una vivienda adecuada es uno de los principales desafíos sociales del país. Para enfrentarlo, se requiere una acción decidida del Estado en alianza con el sector privado y la sociedad civil. En nuestro programa proponemos mejorar la planificación del uso del suelo, que eleva precios por restricciones normativas. Vamos a agilizar permisos, flexibilizaremos los subsidios habitacionales diversificando sus modalidades acorde a la diversidad de necesidades identificadas en el último Censo y simplificaremos procesos eliminando trabas burocráticas. Aseguraremos que la reforma previsional se implemente bien para que podamos fortalecer el mercado de capitales y desarrollar instrumentos que permitan apoyar la inversión en proyectos habitacionales, aumentando con ello la oferta de viviendas. Por último, el sector construcción debe modernizarse (...). Nos proponemos construir 100.000 viviendas sociales al año, entregar 50.000 subsidios de arriendo y estimular la construcción de proyectos privados para sectores medios.

2 EN EL MARCO DE LA CRISIS DE VIVIENDA, ¿CREE NECESARIO RESTRINGIR LA POSIBILIDAD DE QUE INVERSIONISTAS COMPREN O CONSTRUYAN INMUEBLES PARA ARRENDARLOS?

José Antonio Kast

Lo que Chile necesita es aumentar la disponibilidad de viviendas, por tanto limitar su construcción, a través de inversionistas institucionales, es un camino que profundizará la crisis y el aumento de precio. Creemos, por el contrario, que hay que agilizar los permisos con el objetivo de acelerar la construcción de nuevos y más hogares.

Johannes Kaiser

Restringir la inversión en viviendas para arriendo es un error: reduce la oferta, sube precios y distorsiona el mercado. Proponemos fomentar la inversión y desregular para aumentar la oferta, responder a la demanda y generar competencia.
La propiedad privada y el libre mercado permiten soluciones eficientes, sostenibles y alineadas con las necesidades reales.

Franco Parisi

Que se construya para arriendo de propiedades es un fenómeno inevitable y no vemos problema (...) Pero fomentaremos los propietarios, especialmente en mujeres; de las viviendas sociales el 80% serán para mujeres madres solteras. Y crearemos la cuenta bancaria "futuro propietario" para el pago de arriendos, para crear la figura financiera de las personas que arriendan y con trabajos informales para (...) considerarlas como figura de crédito hipotecario.

Evelyn Matthei

Hoy necesitamos que se construya más y no menos. En el estancamiento económico actual, lo peor sería restringir que privados pongan en el mercado soluciones habitacionales. Es cierto que en otros países hay problemas con los alquileres por el turismo o una concentración excesiva, pero en Chile ese no es el escenario. Apostamos por un *shock* de oferta.

Gonzalo Winter

El éxito de la financiarización de la vivienda obstaculiza su compra, elevando sus precios. Ese negocio necesita demanda por arriendo y, en consecuencia, gente sin posibilidad de acceder a vivienda en propiedad. Por eso impulsaremos: regulación de precios en Zonas de Arriendo Protegido y creación de un Observatorio Público del Mercado de Arriendo, que fije estándares mínimos de seguridad y calidad en las viviendas en arriendo.

Jaime Mulet

No soy partidario de restringir el destino de las viviendas. Lo esencial es generar condiciones atractivas para que el capital vuelva a Chile y se oriente a resolver el déficit habitacional. Proponemos permitir el reintegro de capitales desde el extranjero sin impuestos para construcción de viviendas en un plazo determinado de diez años. Desde 2019 han salido más de US$ 26.000 millones. Con incentivos adecuados, podemos recuperar al menos US$ 5.000 millones en inversión habitacional.

Jeannette Jara

Creemos que lo central es promover condiciones que favorezcan el acceso a la vivienda digna y se eviten distorsiones en los precios, para lo cual es importante monitorear el impacto de los actores en el mercado inmobiliario.

Carolina Tohá

La solución no pasa por restringir la inversión en inmuebles para arriendo. La demanda de arriendo crece y limitar su oferta podría subir los precios. Los fondos inmobiliarios facilitan el ahorro y diversifican riesgo, pero se deben tomar medidas si generan perjuicios en la población. El Estado debe promover más oferta a precios justos, por ejemplo, con concesiones de arriendo en suelo público.

LITORALPRESS

Fecha: 21-06-2025
Medio: El Mercurio
Supl. : El Mercurio - Cuerpo B
Tipo: Noticia general
Título: **Las respuestas de los candidatos presidenciales sobre cuatro elementos de la política habitacional**

Pág. : 5
Cm2: 903,6
VPE: $ 11.869.649

Tiraje: 126.654
Lectoría: 320.543
Favorabilidad: No Definida

¿CONSIDERA ADECUADO QUE SE FIJEN LEGALMENTE PRECIOS MÁXIMOS PARA EL ARRIENDO DE VIVIENDAS?

3

José Antonio Kast

La experiencia en otros países muestra que la fijación de precios no es una medida efectiva, ni que consiga los resultados buscados. El camino es aumentar la disponibilidad de viviendas, tanto para compra como para arriendo; y para eso, un primer e importante paso es reducir la permisología y agilizarlos.

Johannes Kaiser

No consideramos adecuado que se fijen precios máximos para el arriendo. Proponemos reducir regulaciones, fortalecer derechos de propiedad y ofrecer incentivos para aumentar la oferta y lograr precios más competitivos.
Efectos perversos: La fijación de precios provoca escasez, deterioro en la calidad de las viviendas e inmovilidad de recursos, afectando la eficiencia del mercado.

Franco Parisi

No, por ningún motivo. Necesitamos aumentar la oferta para propietarios y menos arrendatarios.

Evelyn Matthei

Es una mala política pública. Existe abundante evidencia de que sus resultados han provocado que disminuya la oferta de arriendo. Nuestra propuesta es entregar subsidios a la demanda, como ya se hace desde el primer gobierno del presidente Piñera, y al mismo tiempo, entregar incentivos a la oferta a través de préstamos blandos o subsidios a cambio de poder tener proyectos con precios accesibles.

Gonzalo Winter

Impulsamos un marco legal para declarar "Zonas de Arriendo Crítico" en sectores donde se observen alzas críticas del precio del arriendo en relación al ingreso de los hogares. En estas zonas, se establecerán bandas de precios para el arriendo, protegiendo a las personas frente a los abusos que se generan en este mercado. Para lograrlo, crearemos un Observatorio Público del Mercado de Arriendo que monitoreará el alza de precios.

Jaime Mulet

No creo en fijar precios por ley, porque eso distorsiona un mercado ya poco transparente. Mi propuesta es aumentar la oferta de viviendas para generar competencia y precios más justos.
Para sectores vulnerables, se pueden entregar subsidios directos a la demanda, sin intervenir el mercado general.

Jeannette Jara

Más que fijar precios máximos, creemos necesario fortalecer la oferta de viviendas accesibles, especialmente en zonas de alta demanda. Esto permitirá una regulación efectiva de los precios de arriendo y mayor competencia en el mercado, cuidando siempre que se respeten estándares de calidad y localización.

Carolina Tohá

Entendemos la preocupación por los altos precios de arriendo, pero fijar precios máximos puede terminar reduciendo la disponibilidad de viviendas en arriendo y afectando la calidad de las soluciones habitacionales disponibles. El verdadero problema es que no hay suficientes viviendas bien ubicadas y accesibles. Nuestro compromiso es aumentar esa oferta con inversión tanto pública como privada, y apoyar con subsidios de arriendo a quienes más lo necesitan.

¿ES PARTIDARIO(A) DE RESTRINGIR LA PARCELACIÓN EN ZONAS AGRÍCOLAS PARA SOLUCIONES HABITACIONALES?

4

José Antonio Kast

Inevitablemente si necesitamos nuevas viviendas, se requiere aumentar los espacios disponibles para construirlas, pero eso tiene que hacerse de manera organizada, en zonas con las condiciones para aquello y con los servicios básicos necesarios, compatibilizando, a su vez, la producción agrícola con el derecho de propiedad.

Johannes Kaiser

No, planteamos facilitar la expansión urbana ordenada, estableciendo reglas claras. La medida busca mayor flexibilidad en el cambio de uso de suelo, fomentando la adaptación de los terrenos a las necesidades del mercado. En zonas cercanas a centros urbanos, sugerimos subdivisiones menores que permitan un crecimiento natural y económico, incentivando la planificación del límite urbano.

Franco Parisi

Si somos gobierno, la parcelación bajará a 2.500 m². Las personas deben elegir dónde vivir, fue un error de este Gobierno subirla a 10.000, y daremos crédito para la construcción progresiva.

Evelyn Matthei

Las parcelaciones deben responder a criterios de planificación territorial y no reemplazar la política habitacional. Promoveremos soluciones urbanas bien localizadas, con servicios, conectividad y estándares de calidad, para que el acceso a la vivienda no signifique segregación ni deterioro del entorno. Debemos fomentar la integración para lograr una ciudad que valore la calidad de vida de todos.

Gonzalo Winter

Apoyamos restringir la parcelación de suelos agrícolas para vivienda en ciertos casos, debido a que esto detiene el mercado ilegal de lotes rurales que alimenta asentamientos informales sin servicios. Esto debe conciliarse con la protección de la producción agrícola y el medio ambiente. Las nuevas viviendas deben ubicarse preferentemente donde ya hay servicios urbanos. Por eso, nuestro plan es combatir la venta de lotes irregulares.

Jaime Mulet

Sí. Es necesario evitar que la expansión habitacional reduzca la tierra agrícola, afectando la economía campesina. Apostamos por una economía a escala humana, que valore el arraigo, la producción local y donde los pequeños productores reciban apoyo real del Estado y se protejan sus medios de vida.

Jeannette Jara

Es importante evitar un crecimiento desordenado. Las soluciones habitacionales deben ser parte de una planificación urbana que considere servicios públicos, conectividad y sustentabilidad.
El desafío no es solo construir viviendas, sino generar espacios habitables e integrados al entorno.

Carolina Tohá

La normativa que regula la parcelación en zonas agrícolas debe mejorarse. La normativa actual no ha sido efectiva para impedir la expansión de las ciudades y proteger el suelo agrícola, ni tampoco ha permitido un desarrollo habitacional compatible con el carácter agrícola de esos sectores. La clave está en mejorar la planificación del uso del suelo rural y urbano, y promover ciudades más densas, sustentables y socialmente integradas.