

Informe de Nodo XXI advierte que política habitacional del Minvu está generando “un país de inmobiliarias y arrendadores”

- *El análisis fue presentado en un conversatorio en el que participó el exministro Carlos Montes, quien dijo que “en lo habitacional, esto del chorreo no funciona, y la preocupación del Gobierno es la gran empresa inmobiliaria y no la vivienda social”.*

La Fundación Nodo XXI presentó este jueves el informe **“¿Política habitacional o agenda inmobiliaria?: Análisis de los 150 días del Gobierno de Kast en materia de vivienda”**, que revisa siete de las medidas que ha impulsado el Ejecutivo para –según el propio gobierno– responder al déficit que existe en este sector.

El documento advierte que las políticas que está impulsando el actual titular de esa cartera, Iván Poduje, están generando “un país de inmobiliarias y arrendadores”, ya que “reduce exigencias regulatorias y entrega beneficios tributarios, mientras traslada la responsabilidad hacia las familias y municipios”.

“Las iniciativas anunciadas por el ministro Poduje toma urgencias reales y las convierte en una oportunidad para fortalecer a quienes ya tienen poder económico (...). En un país con más de 500 mil viviendas de déficit y cerca de 100 mil viviendas nuevas sin vender, el gobierno decide actuar principalmente para **hacer más atractivo el negocio inmobiliario, no para asegurar que esas viviendas sean**

accesibles para quienes las necesitan", señala el informe, que agrega además que no se están abordando el aumento de campamentos o los problemas para acceder a créditos.

Un ejemplo de ello plantea Nodo XXI, es la **eliminación de las contribuciones** para las personas mayores, que se presenta como un alivio para la clase media, pero omite que ya existen mecanismos de exención y que "la iniciativa viene a beneficiar exclusivamente a las personas de las comunas más ricas del país. Todo eso, a costa de la recaudación para el Fondo Común Municipal que financia los servicios básicos en comunas de bajos ingresos económicos".

Otra política del Minvu que la Fundación Nodo XXI cuestiona es la **modificación de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones**, ya que "es una desregulación urbana de gran magnitud, decretada por vía administrativa, que aumentará la rentabilidad potencial del suelo sin mecanismos de captura de plusvalía ni regulación de precios".

"El supuesto de que mayores permisos y densidad producirán automáticamente viviendas más baratas muestra desconocimiento sobre que el problema central no es solo la cantidad de unidades, sino la brecha entre precios, ingresos y capacidad real de acceso", alerta el informe.

Otras medidas del Minvu que siguen esa lógica, según este análisis, son la **Operación Sitio 2.0** y **Eriazo Cero**, que generarán "más labores a los municipios sin recursos equivalentes y trasladará hacia las familias la responsabilidad de completar la solución habitacional", y el **aumento del tramo DS1**, que amplía el subsidio a viviendas hasta 4.000 UF "sin poner mecanismos de control de precio".

"En lo habitacional, el chorreo no funciona"

El informe de Nodo XXI fue presentado en la Municipalidad de Estación Central, en un conversatorio al que asistió el **exministro de Vivienda y Urbanismo, Carlos Montes**, quien

coincidió en que la política habitacional del actual gobierno está preocupada solo de las grandes empresas inmobiliarias.

“Comparto completamente el fondo de ese informe, que dice que el Gobierno de Kast en estos 150 días se ha centrado en elevar la rentabilidad para que las grandes empresas ganen más, y de desregular, para que no estén tan controladas por el Estado”, dijo.

“Ellos tienen la idea de que, si las grandes empresas ganan más, moverán la economía y el empleo, y producirán más viviendas. Pero la vida dice que eso no es así. Hay períodos donde ellos han ganado mucho y el déficit crece. En lo habitacional, esto del chorreo no funciona, y la preocupación de ellos es la gran empresa inmobiliaria y no la vivienda social”, afirmó.

Al evento también asistió el **alcalde de Estación Central, Felipe Muñoz**, quien criticó la modificación de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, porque “salta por encima de los planes reguladores, porque independiente de lo que diga el plano regulador, establece que se pueden aumentar densidades y alturas, a partir de un decreto, sin pasar por el Congreso”.

Y la **alcaldesa de Quinta Normal, Karina Delfino**, cuestionó por su parte el diseño con que quedó la compensación que se aplicará a las comunas por la exención de las contribuciones, ya que es una medida “sin focalización, que se convierte en una política profundamente injusta y regresiva. Incluso lo dijeron Ignacio Briones y Evelyn Matthei, es bastante consensuado en que es una política injusta, porque de los US\$70 millones de la compensación la mitad va a seis comunas. A Las Condes, Vitacura y Lo Barnechea van \$30 mil millones, mientras que a Quinta Normal nos compensarán con \$50 millones y a San Ramón con \$3 millones”.

La **Diputada del distrito 8, Tatiana Urrutia**, que incluye las

comunas de Maipú, Estación Central, Cerrillos, Pudahuel y Quilicura, entre otras, afirmó que hay poca prolijidad e interés en tratar bien el tema, ya que “tenemos un ministerio que llega e ingresa, entre gallos y medianoche, la actual ordenanza que abre la puerta para la depredación de nuestra ciudad, y esto tiene un antecedente con lo realizado hace tres meses atrás, donde sacaron un decreto que permitía incorporar la variable de riesgo para la construcción de viviendas”.