

MARCO GUTIÉRREZ V.

Carlos Montes (PS) se caracteriza por ejercer cargos públicos por varios años. Fue diputado entre 1990 y 2014 y luego senador hasta 2022, cuando fue convocado por el Presidente Gabriel Boric para asumir el mando en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu). Ahora espera llegar hasta marzo de 2026 en ese puesto, si así lo avala el Mandatario, precisa. Montes comanda un ministerio clave para impulsar la economía, con un presupuesto de \$5.717.600 millones para 2025. Ahí, ha enfrentado crisis, como el caso Convenios, que lo expuso a una fallida acusación constitucional. En su gestión ha abordado el déficit habitacional y la crisis inmobiliaria. Sobre este último tema, tiene una visión crítica sobre el rol de los bancos en cuanto al otorgamiento de créditos a quienes buscan comprar una vivienda y también hacia las empresas.

—¿En qué fase se encuentra la crisis inmobiliaria?

“En primer lugar, quien ha tirado la industria inmobiliaria ha sido el Ministerio de Vivienda. El 55% de la inversión surge de proyectos ligados a la vivienda pública”.

“En otros lados está ocurriendo algo bien parecido, no es solo en Chile. En países desarrollados, en España, la discusión, y también en Estados Unidos, es que la industria inmobiliaria no logra despejar. Creo que una razón muy importante tiene que ver con el desfase que hay entre el aumento del valor de las viviendas en relación a la remuneración”.

—¿Es viable la medida que presentaron la Cámara Chilena de la Construcción y la banca al Ministerio de Hacienda para reducir en dos puntos las tasas de interés hipotecarias?

“Antes de contestarle específicamente eso, se habla mucho de la permisología como un factor que afecta. Sin embargo, se han hecho hartas cosas. Cada vez que los empresarios nos señalan esto, decimos que también hay que pensar en la productividad, cuesta mu-

El titular de Vivienda y Urbanismo analiza la crisis inmobiliaria:

Ministro Montes: “Banco del Estado ha levantado algunas iniciativas, pero no al nivel que requiere la realidad”

El secretario de Estado cuestionó a la banca pública y privada, los llamó a generar mejores condiciones de crédito y a apostar al crecimiento de la economía. También aborda los efectos del caso Convenios y el escenario electoral.

Presidenciales: “No bastan los nombres, depende del proyecto, que convoque al país”

—¿Cómo ve el escenario presidencial de 2025? La derecha muestra una candidata bien encaminada, Evelyn Matthei, mientras en el oficialismo no hay una figura clara. Además, el alcalde de Maipú, Tomás Vodanovic, descartó ser candidato a La Moneda.

“En primer lugar, yo veo un escenario que no está definido. O sea, no es claro de que esté ya una sola posibilidad. En segundo lugar, creo que depende mucho de lo que hagan los distintos actores de aquí en adelante. Particularmente de lo que usted llama el oficialismo. De los distintos sectores que quieren que el país tenga ciertos cambios y no quieren que simplemente

se reproduzca. Tengo expectativas y esperanzas de que los partidos y las organizaciones que tienen que definir esto encuentren una solución.

—¿Y en el socialismo ve algún perfil presidencial?

“Dentro de la lista de lo que se habla está la presidenta Bachelet y en el socialismo también Carolina Tohá. Pero todo esto requiere un acuerdo muy sólido, muy fuerte... No bastan los nombres, los nombres pueden ser mejores o peores, pero depende hasta qué punto tienen un proyecto que responda a los problemas del país, que convoque al país. Son dos cosas distintas”.

cho mover la productividad en el sector de la construcción”.

“De todo lo que hemos hecho, ninguna cosa ha tenido un impacto que elimine el stock de viviendas existente (...) Creamos decretos, aumentamos el subsidio en 150 UF, incrementamos la garantía (sobre el valor de la vivienda), el Estado puso un 10%, y tiene un costo, un riesgo. Si la economía ve un bajón mayor, ahí vendrían los problemas”.

“Los bancos tienen que generar mejores condiciones de crédito. Estamos en condiciones muy estrictas. Ellos le echan toda la culpa a la Comisión para el Mercado Financiero. Le hemos dicho una y

otra vez a la Comisión para el Mercado Financiero que revisen las normas Basilea III, de provisión y otras cosas, pero no lo hemos logrado. También les hemos dicho a las empresas (inmobiliarias) que revisen los precios, pero ellos dicen que los valores que tienen están bajos y por lo tanto, quedarían sin rentabilidad, cuestión que en algunos casos puede ser así, pero no en general”.

—¿A la medida puntual de subsidio a la tasa, le ve opción?

“El subsidio a la tasa representa un subsidio muy fuerte. No sabemos cuánto cuesta y qué ocurre si esa misma plata se dedica a pro-

ducir vivienda, porque ese es el tipo de análisis que hay que hacer en la política pública”.

—La construcción dice que por efecto de la mayor venta de viviendas tras un incentivo a la tasa, se recaudaría más IVA y entonces eso compensa el subsidio.

“Ese argumento sería válido para cualquier cosa que genere actividad. Nosotros creemos que produciendo vivienda pública también se genera, porque el IVA no es solo la vivienda final, sino que es a los insumos. Entonces es un argumento que no ha demostrado ser lo suficientemente fuerte como para hacerlo. Creo que tiene

que ser un paquete de medidas y que además de lo que haga el Estado, tiene que ver con lo que hagan la empresa y los bancos. Un banco nadie pretende que no gane, pero un banco tiene que pensar también en cómo aporta a distintas coyunturas de la economía, al crecimiento en este caso. Entonces nosotros les decimos que repiensen las condiciones de los créditos a las empresas”.

—¿El Banco del Estado ha apoyado?

“El Banco del Estado ha ido levantando algunas iniciativas, pero no al nivel que requiere la realidad. Nosotros quisieramos mucho más proactividad, en varias cosas, entre otros, en el ahorro. Quisieramos que realmente el ahorro recupere un rol mayor en el financiamiento de la vivienda y eso supone que inicialmente haya tasas que lo justifiquen”.

—¿En qué está el plan de emergencia habitacional?

“Tuvimos un momento de lentificación en el 2023 producto de recortes presupuestarios, por distintas situaciones que se habían vivido antes con el endeudamiento de las empresas. Eso nos ha ido afectando, pero ya estamos saliendo y recuperándonos. En un avance de 62,7% (163.000 viviendas) terminamos en noviembre pasado. En diciembre nos vamos a acercar

bastante al 65%. Tenemos en construcción 127.000 viviendas, que están en ejecución y tenemos otras para empezar”.

—¿Llegan al 100% de las 260.000 viviendas a marzo de 2026?

“Estamos trabajando para eso. Nosotros creemos que vamos a llegar. Tenemos ya tres regiones con el 100%, dos por llegar al 100% y tenemos algunas atrasadas, que son las del norte”.

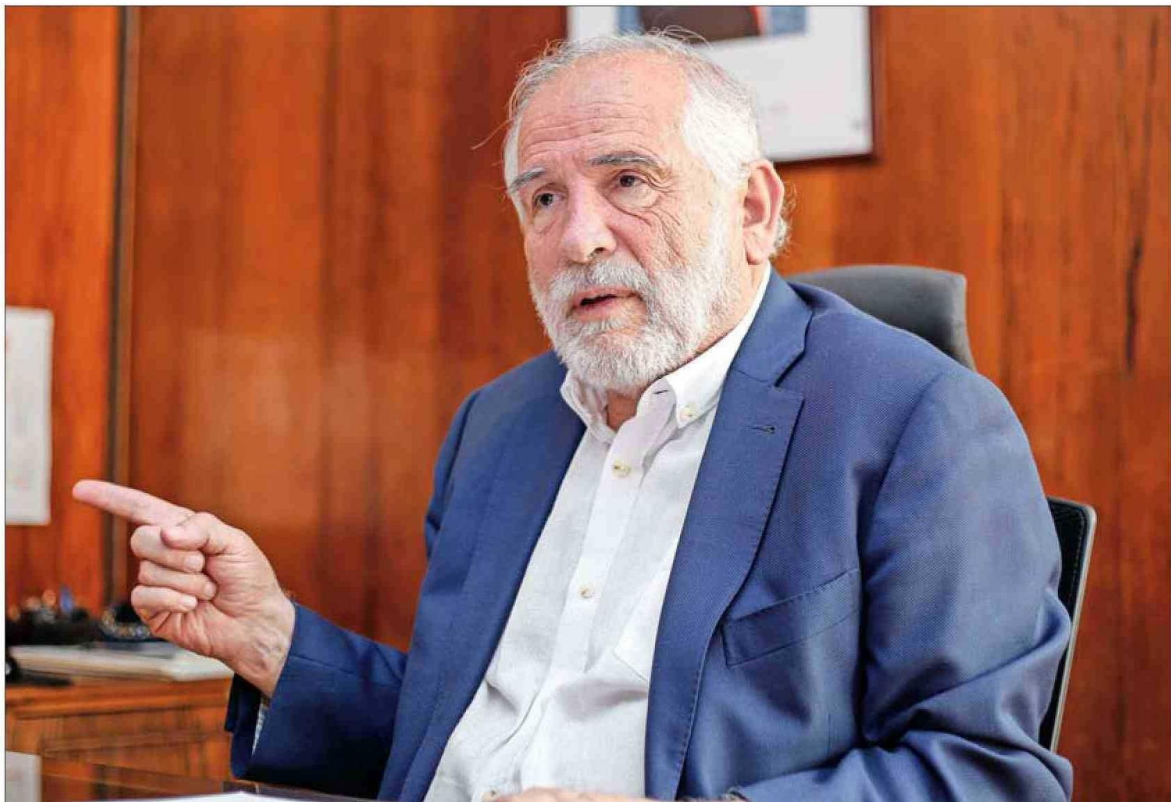
—¿Por qué se atrasan en el norte?

“Antofagasta fue bien afectada por el caso Convenios, distintos proyectos. Hemos tenido que hacer un par de cambios, incluso equipo completo. En Tarapacá, el tema del suelo salino es una cosa que genera muchos problemas... La meta de la Metropolitana es muy alta, son 81.155 viviendas, es un tremendo desafío”.

Tomas de terreno

—En materia de tomas de terrenos, ¿estas siguen avanzando? ¿Desalojarán las del sitio de la familia Correa en Quilpué y la de San Antonio?

“Esto lleva muchos años y estamos con 1.432 campamentos, con 110 mil a 115 mil familias. En general, lo que vemos es que ya no están creciendo los campamentos. Está aumentando, en algunos casos, la densidad de esos campa-



El ministro Carlos Montes afirmó que el Minvu tiene un equipo al que denominan "última milla", que se enfoca en agilizar los trámites de los proyectos, una vez que la construcción de las viviendas concluye.

mentos, más gente en los mismos lugares. Esto tiene bastante que ver con que ha disminuido la migración y, en segundo lugar, con que hay familias a las que les han caído los ingresos y no tienen capacidad de sostenerse con los arriendos".

"Creemos que la solución real a los campamentos es que se produzca más vivienda y que las familias puedan acceder".

—**¿Están cerca los desalojos de las tomas en Quilpué y San Antonio?**

"En el caso de San Antonio, que son 4.000 viviendas, conversamos con las familias y también con los dueños (del sitio) que quieren recuperar su plata. Las familias nos dicen que ellos buscan comprar el terreno, no que se les regale. Dijimos por qué no se constituyen en cooperativas y adquieren el terreno, y a partir de eso postulan a los subsidios del ministerio para construir y urbanizar. Eso es lo que estamos trabajando en este momento. Con los dueños hay un una negociación del valor, que tiene

que ver con el suelo útil. Le pedimos a la Corte de Apelaciones que nos diera un año y finalmente dio dos meses. Estamos conversando para llegar con un acuerdo con los dueños en estos dos meses a pedir prórroga a los tribunales".

—**¿Y en Quilpué?**

"En el caso de la familia Correa, la decisión es desalojar. Suponemos que ocurrirá en enero".

Caso Convenios

—**Hace un año y medio estalló el caso Convenios y en enero pasado se desestimó la acusación constitucional en su contra por ese tema. ¿Por qué siguió adelante?**

"No son pocas las personas que me preguntan por qué he seguido adelante. He seguido adelante porque tenía un compromiso con las familias y con el Presidente, y porque las acusaciones que se hicieron no tenían fundamento, como quedó demostrado".
 "Hemos tratado de sortear los obstáculos, porque esto deja da-

ños en las organizaciones (...). Quisiéramos cuanto antes que quedara claro quiénes fueron los responsables, la naturaleza de las responsabilidades, cuáles cosas fueron de un modelo y cuáles cosas fueron de aprovechar los vacíos del modelo. Para nosotros cuanto antes salga esto es mejor. Hemos estado con los fiscales, me interrogaron tres fiscales, yo fui invitado como testigo y explique el rol que yo tenía".

"Esto dejó en evidencia un mal sistema y en ese sentido hicimos todas las reformas. Hoy día todo lo que hacemos lo hacemos bajo otro paradigma".

—**¿Qué medidas tomaron?**

"Tomamos medidas muy estrictas y en algunos casos nos ha impedido volver a trabajar con las fundaciones serias. Estamos tan sobreprotegidos en esto y de repente para algunas labores se requieren fundaciones. Estamos haciendo todo con los Serviu y con los municipios y cuesta responder oportunamente a muchas necesidades".