

POR FLORENCIA DONOSO R.

Las conversaciones entre el sector privado y el Gobierno para dinamizar el alicaído mercado inmobiliario siguen avanzando, sobre todo, en el financiamiento de viviendas para la clase media.

La propuesta inicial que plantearon la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (Abif) y la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) al Ministerio de Hacienda contemplaba reducir en dos puntos porcentuales las tasas de interés de los créditos hipotecarios, mediante una subvención estatal.

Asimismo, se propuso que fuera una medida transitoria, acotada a viviendas de hasta UF 4.000, enfocada en hogares de clase media.

Sobre esa base comenzaron las conversaciones, teniendo en consideración que el sector inmobiliario hoy tiene un stock de 105 mil unidades sin vender.

Si bien en octubre las tasas promedio de los préstamos para la vivienda registraron un leve descenso, llegando a 4,54%, -la más baja en un año- aún se mantienen más altas respecto de los niveles que se exhibían previo al estallido social.

Conocedores de las conversaciones confirmaron a DF que Hacienda está revisando la propuesta, aunque mantiene dudas, especialmente respecto de su costo fiscal.

El análisis de la iniciativa seguirá este miércoles en una reunión que se llevará a cabo a partir de las 11:00 horas y que se enmarca en una mesa de trabajo de Hacienda con la Abif, la CChC, BancoEstado y el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu).

Hacienda se reunirá con la CChC, la banca y el Minvu para avanzar en propuesta de reducción de tasas hipotecarias

■ En la cita de este miércoles se revisarían los modelos propuestos y se realizarían ejercicios con las distintas fórmulas para evaluar el impacto fiscal de la medida.

El inicio en Chile Day

Las primeras conversaciones partieron hace varios meses y las

reuniones de trabajo comenzaron después del Chile Day de septiembre, en París-Londres, evento en

el que los gremios le entregaron la propuesta inicial al ministro de Hacienda, Mario Marcel.

En la mesa participan por el sector privado el gerente general de la Abif, Luis Opazo y el gerente de Estudios de la CChC, Nicolás León. Además, han formado parte en algunas instancias los presidentes de ambos gremios, José Manuel Mena y Alfredo Echavarría, respectivamente.

Desde Hacienda lidera las conversaciones en la mesa el coordinador de Mercado de Capitales, Alejandro Puente. También participaría el gerente general de BancoEstado, Oscar González y por el Minvu, el equipo de la División de Finanzas.

Consultado por DF, el presidente de la CChC, Alfredo Echavarría, aseguró que están "esperanzados con el avance de esta mesa", y añadió que esta medida no solo apunta a resolver el déficit habitacional, sino que además, generaría una reactivación inmediata de nuevos proyectos y de empleo del sector.

Opazo indicó que están colaborando "para desarrollar un mecanismo transitorio que facilite el financiamiento de créditos hipotecarios, priorizando la rapidez en su diseño dada la importancia de esta problemática a nivel país".

El ministro Marcel también monitorea el avance de la mesa. Hace una semana y media, sostuvo en entrevista con CNN Chile que "la tasa misma es algo que se está tratando de afinar, pero la idea es efectivamente generar créditos hipotecarios más baratos que lo que hoy día tenemos". Además, adelantó que esperaba en un mes ir concluyendo el trabajo.

Las dudas

Si bien existe disposición para avanzar en la iniciativa, según comentaron conocedores del proceso, en Hacienda persisten dudas sobre los mecanismos y supuestos utilizados por los gremios.

En la cita de este miércoles se revisarían los modelos propuestos y se realizarían ejercicios con las distintas fórmulas para evaluar el impacto fiscal de la medida.

Distintas fuentes aseguraron que los detalles para alcanzar un consenso aún están por definirse y que podrían ir cambiando, aunque existiría interés por parte de todos los incumbentes de llegar a buen puerto.

Si bien aún no se define la magnitud de la reducción de la tasa ni el tipo de viviendas, la medida sería transitoria, entregando un apoyo a la compra de vivienda para sectores medios, excluyendo propiedades de alto valor.

Uno de los puntos que generaría inquietud en Hacienda es el supuesto costo fiscal cero -o en su defecto muy bajo- que ha planteado el sector privado en su propuesta.

En dicha fórmula, los gremios han argumentado que, desde el punto de vista del Estado, existiría flujos de entrada y de salida, ya que se obtendrían ingresos por IVA derivados de la compra de viviendas.

Sin embargo, hay quienes creen que el IVA podría no ser suficiente para compensar completamente el subsidio.

Además, recordaron que los ingresos del IVA por ventas inmobiliarias se destinan al presupuesto fiscal general y se distribuyen según su prioridad.

