

Ya han pasado más de 15 años con el Fondo Mivivienda y ahora tenemos otra realidad: las familias crecen y cambian las necesidades por lo que es necesario implementar un beneficio para la vivienda de segunda mano.



no se beneficiarían del escudo fiscal al no usar la depreciación para reducir dicho impuesto. Por otro lado, los bancos deben acondicionar sus sistemas y esto toma mucho tiempo; por ello, no se ha podido aplicar inmediatamente.

- **El alquiler-venta.** Permite al propietario pagar por un periodo determinado un monto mensual tal que sea equivalente a un alquiler, con este monto se cubre el alquiler y un adicional para ser tomado como parte de la cuota inicial. Luego de unos años, se formaliza el crédito hipotecario. Los problemas con esta modalidad es que los inmobiliarios no están interesados en alquilar sus propiedades y asumir riesgos por tres o cuatro años adicionales. Los inmobiliarios y sus inversionistas requieren vender las propiedades y, con el producto de las ventas, devolver el capital e intereses a los inversionistas.

Esta modalidad ha funcionado correctamente en países vecinos como Colombia, pero para ello fue necesario que el gobierno establezca un fondo con recursos del estado para comprar las propiedades y generar el alquiler-venta. Es importante mencionar que esta modalidad resultó sumamente positiva para el gobierno, pero requiere del fondo inmobiliario y eso necesita tiempo.

Como vemos todas las intenciones de promover la compra de la vivienda propia son buenas, pero deben ser conversadas con los participantes,



sobre todo los gremios de inmobiliarias y las instituciones financieras. Los anuncios sin coordinación generan expectativas y son los usuarios y los inversionistas los afectados.

Así ocurrió en nuestro país: las ventas se detuvieron y los compradores esperaron a que algo suceda... Nada pasó. Los más afectados fueron los inversionistas. ¿Porque? Porque al reducirse la velocidad de ventas, se extienden los plazos de los proyectos y con la consiguiente reducción de la tasa interna de retorno (TIR) de la inversión; además, se afecta el costo financiero del proyecto por los plazos de los créditos a la construcción de los bancos con lo cual se tiene menos utilidad a repartir.

El gobierno, con decisiones poco afortunadas y no coordinadas con los participantes del sector, sí afecta seriamente al sector. De la misma manera, los cambios de gobierno generan incertidumbres que afectan la confianza de los inversionistas.

La falta de claridad y las sorpresas que se presentan en nuestras campañas electorales implican que

los participantes (inversionistas, inmobiliarias, bancos y compradores) desconfíen de invertir hasta no tener claro el panorama futuro y al nuevo gobierno.

PROPUESTAS

- **Financiamiento de viviendas de segunda mano.** Consideramos que el nuevo gobierno debe incrementar su presencia en los programas sociales para las viviendas. El Fondo Mivivienda (FMV) debe acercarse al comprador. Ya han pasado más de 15 años con el FMV y ahora tenemos otra realidad: las familias crecen y cambian las necesidades por lo que es necesario implementar un beneficio para la vivienda de segunda mano.

Las familias que compraron hace más de 10 años han crecido y sus requerimientos también han variado. Ellos desean cambiar de vivienda y mudarse a una propiedad que se adecúe mejor a su nueva realidad, pero para que ello suceda deben poder comprar una