

# La propuesta de Hacienda para reducir **el stock de viviendas e impulsar los créditos hipotecarios**

POR FLORENCIA DONOSO R.

Este martes, y luego de largos meses de conversaciones con los gremios de la banca y la construcción, el ministerio de Hacienda anunció el ingreso del proyecto de ley que buscará reactivar la construcción e impulsar los créditos hipotecarios.

En una obra en Huechuraba, el titular de Hacienda, Mario Marcel, y la ministra (s) de Vivienda y Urbanismo, Gabriela Elgueta, junto con el presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Alfredo Echavarría, y el presidente

El proyecto de ley busca impulsar la venta de 20 mil unidades de hasta UF 4.000. Para ello, se establecerá un subsidio estatal de hasta 60 puntos base en la tasa de referencia y una garantía estatal.

de la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (Abif), José Manuel Mena, dieron a conocer la iniciativa.

“La industria de la construcción tiene un stock importante de viviendas construidas que no han sido vendidas, lo cual está impidiendo el desarrollo de nuevos proyectos”, aseguró Marcel en el lugar.

## El proyecto

La iniciativa está enfocada en personas naturales y jurídicas que quieran adquirir viviendas de hasta UF 4.000 y busca generar 20 mil ventas.

Aunque la propuesta presentada por los gremios consideraba un subsidio estatal a la tasa de interés en hasta 200 puntos base (pb), Marcel informó que se avanzó en una fórmula mixta, que combina un subsidio con un programa de garantías al alero del Fondo de Garantía Estatal (Fogaes).

El subsidio estatal será de hasta 60 pb, que deberá ser transferido en su totalidad al comprador de



**ALFREDO ECHAVARRÍA,**  
PRESIDENTE DE LA  
CÁMARA CHILENA DE LA  
CONSTRUCCIÓN.



**MARIO MARCEL,**  
MINISTRO DE  
HACIENDA.



**JOSÉ MANUEL MENA,**  
PRESIDENTE DE LA  
ASOCIACIÓN DE BANCOS E  
INSTITUCIONES FINANCIERAS.

la vivienda a través de una rebaja equivalente en la tasa de interés de referencia.

Así, el Estado pagará a los bancos el monto del subsidio con posterioridad a la operación, sin perjuicio de que el beneficio se entregará a las personas desde el momento del otorgamiento del crédito.

Además, los créditos hipotecarios contarán con una garantía estatal que cubrirá el 60% del monto total de la vivienda, disminuyendo el riesgo para las entidades financieras y facilitando el acceso al financiamiento.

En detalle, del total de 50 mil subsidios, 5 mil serán exclusiva-

mente para la compra de primeras viviendas de hasta UF 3.000 que cumplan con los requisitos del DS 15, con el objetivo de impulsar el plan de emergencia habitacional.

Sobre el crédito hipotecario, este podrá financiar hasta el 90% del valor total de la vivienda.

Asimismo, el subsidio y la garantía podrán otorgarse a las solicitudes ingresadas hasta 12 meses contados desde la publicación de la ley.

### Compromisos

Mena, de la Abif, afirmó que “la propuesta conjunta que presentamos al Gobierno reflejaba la urgencia de reducir las barreras al

nuevos proyectos habitacionales, lo que implica más inversión para impulsar la economía, creación de nuevos puestos de trabajo y una mayor oferta de viviendas, condición indispensable para hacer frente al complejo déficit habitacional que enfrentamos como país”.

Según detalló Marcel sobre el aporte que realizará cada industria, la banca “se compromete a otorgar el beneficio de ser reembolsados con desfase, y a excluir del beneficio aquellos casos en que se evidencie un aumento del precio de la vivienda”.

Además, señaló que las inmobiliarias y las constructoras se comprometieron a no aumentar los precios que compensen el subsidio.

“Desde la perspectiva fiscal se

de la vida de un crédito, mientras que la recuperación a través de impuestos será más inmediata.

### Las conversaciones que partieron en Chile Day

Las conversaciones que delinearón el proyecto de Hacienda comenzaron en el último día del Chile Day, en septiembre de 2024. En la instancia, los gremios le entregaron una propuesta a Marcel.

La iniciativa original contemplaba reducir en dos puntos porcentuales las tasas de los créditos hipotecarios, mediante una subvención estatal.

Sobre esa base comenzaron las conversaciones. Sin embargo, con el paso de los meses, la propuesta fue mutando, y Hacienda abrió la posibilidad de incluir garantías a

**El ministro informó que se van a comprometer alrededor de US\$ 280 millones bruto, los cuales esperan compensar por la vía de los ingresos por recaudación de IVA y otros impuestos, que cubrirían aproximadamente el 70% del costo.**

acceso a la vivienda, y es alentador ver avances en esa dirección. Sin embargo, aún queda mucho por hacer para establecer condiciones económicas que permitan un acceso más amplio y sostenible”.

Echavarría agregó que “en la medida en que se vaya reduciendo el stock de viviendas actualmente disponible se pondrán en marcha

van a comprometer alrededor de US\$ 280 millones brutos, que se esperan compensar por la vía de los ingresos por recaudación de IVA y otros impuestos, con lo cual se va a cubrir aproximadamente el 70% de este costo”.

Esto, añadió, con la particularidad que son costos que van a estar distribuidos en el tiempo a lo largo

través del Fogaes Vivienda.

Consultado sobre el impacto que tendría la propuesta, considerando que es menor la reducción de la tasa de interés que la planteada originalmente, Marcel sostuvo que esperan un “impacto relevante porque la diferencia respecto del costo actual del crédito va a ser significativa”.