

CCHC VALORA MEDIDA: "NECESITAMOS MOVER LAS GRÚAS PARA QUE LA REGIÓN CREZCA":

Avanza proyecto de nuevo subsidio a la tasa de interés para la adquisición de una vivienda

Por unanimidad, la Comisión de Hacienda de la Cámara de Diputados aprobó en general, el proyecto de ley que establece un subsidio a la tasa de interés hipotecaria para la adquisición de viviendas nuevas y amplía la cobertura de la garantía fiscal al financiamiento. La iniciativa busca mejorar el acceso y las condiciones de financiamiento para disminuir el stock, produciendo un efecto reactivador en la actividad.

El subsidio a la tasa de interés hipotecaria asciende hasta 60 puntos base, de acuerdo a lo que defina el reglamento, y se entregará conjuntamente con una garantía estatal, a fin de conseguir una baja de interés mayor al monto subsidiado. Este beneficio no será aplicable a compraventas de promesas celebradas con anterioridad al 31 de diciembre de 2024; y tampoco a aquellas celebradas con ante-

rioridad al 31 de diciembre de 2024 que hayan sido desistidas y celebradas nuevamente en los mismos términos, ni a créditos hipotecarios novados "porque lo que queremos es impulsar nuevas compraventas.

Durante la sesión se acordó trabajar indicaciones en una mesa técnica para incorporarlas a la votación particular del proyecto el próximo martes (18 de marzo), para que alcance a ser ingresado a la Sala el miércoles.

El ministro de Hacienda, Mario Marcel, se refirió al impacto fiscal de este proyecto: "nuestras estimaciones señalan que, en los dos primeros años, 2026 y 2027, se generarían mayores ingresos por efectos de IVA. En esos primeros dos años habría ingresos adicionales equivalentes a cinco años de los gastos que están reportados en el Informe Financiero"

Por su parte, la subsecretaria

de Hacienda, Heidi Berner, enfatizó que "la vigencia de los beneficios es de 12 meses o hasta que se otorguen los 50.000 subsidios, lo que ocurra primero. También hizo hincapié en la necesidad de tramitar este proyecto, ya que muchas personas pueden estar supeditando su decisión de invertir en una vivienda a la espera de que salga la ley.



Felipe Páez, Presidente CChC La Serena.

Alcances y requisitos de la iniciativa legal

El proyecto de ley contempla la entrega de 50.000 subsidios para personas naturales o jurídicas bajo los siguientes requisitos:

- Que se trate de la primera venta efectuada sobre la vivienda

- Que el valor de la vivienda no supere las 4.000 UF (estas representan aproximadamente el 75% del stock, por lo que el beneficio se centra en la clase media).

- Que se cumpla con los requisitos para acceder al Programa de Garantías de Apoyo a la Vivienda Nueva, de conformidad al artículo sexto transitorio de la Ley N° 21.543 que crea un Fondo de Garantías Especiales.

Del total de subsidios, 5.000 serán para primeras viviendas de hasta 3.000 UF que cumplan con los requisitos del Decreto Supremo N°15, en línea con el Plan de Emergencia Habitacional del Ministerio de Vivienda.

Además, se crea un nuevo programa de apoyo a la vivienda al alero del Fondo de Garantías Especiales (Fogaes), con una cobertura del 60% del valor de la vivienda, por lo que se espera un mayor impacto que el programa de vivienda anterior (que tenía solo 10% de garantía); y la garantía



tendrá una duración equivalente a la mitad de la duración del crédito, con un máximo de 15 años.

También se crea un Programa de Garantías de Recuperación Productiva Regional a través del cual se busca dar respuesta a la mayor situación de rezago de la región del Biobío, especialmente de las medianas empresas afectadas por el cierre de Huachipato.

Y se promulga el Programa de Apoyo a la Construcción, que vencia el 31 de diciembre de 2024, hasta el 31 de diciembre de 2025.

Asimismo, modifica la Ley N° 19.281 sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.

rea de Hacienda, Heidi Berner, enfatizó que "la vigencia de los beneficios es de 12 meses o hasta que se otorguen los 50.000 subsidios, lo que ocurra primero. También hizo hincapié en la necesidad de tramitar este proyecto, ya que muchas personas pueden estar supeditando su decisión de invertir en una vivienda a la espera de que salga la ley.

REACCIÓN

Para elaborar este proyecto de ley se consideró el diagnóstico recogido en varios estudios, como uno de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), según el cual una familia de ingresos promedio debe ahorrar más de 11 años para comprar una propiedad.

El texto advirtió que, en últimos 20 años, el acceso a la vivienda se ha postergado drásticamente, casi triplicándose el periodo de ahorro. A esto se suma que los meses para agotar la oferta disponible (velocidad de venta) en 2024 promedió 31, marcando un máximo en las últimas dos décadas.

Por otra parte, la tasa de interés para créditos hipotecarios (anual reajutable en UF) se incrementó desde su nivel mínimo de 1,99% en noviembre de 2019

hasta alcanzar el peak de los últimos 14 años en diciembre de 2023, cuando se ubicó en 5,21%. En febrero de 2025 la tasa se ubicaba en 4,45%, en medio de la alta incertidumbre global.

El presidente de la CChC, Alfredo Echavarría, valoró la agilidad en la tramitación del proyecto e indicó que "esta es una medida que apunta a mejorar la calidad de vida de miles de personas, facilitándoles el acceso a la vivienda, reactivando el empleo en la construcción y dinamizando la economía, con todo el impacto positivo que la cadena de valor del sector construcción genera.

En ese sentido, Felipe Páez, presidente de la CChC La Serena, agregó que "lo que necesitamos hoy es precisamente poner urgencia en iniciativas que permitan incentivar el acceso a la vivienda a miles de familias que han visto este sueño truncado... necesitamos mover las grúas para que nuestra región y el país crezca".