

ACTUALMENTE SE DISCUTE EN EL SENADO

Propuesta de subsidio **busca bajar el valor** de los dividendos hipotecarios

Desde la Cámara Chilena de la Construcción afirman que la iniciativa es una medida urgente para que los habitantes de la Región de Coquimbo puedan concretar el sueño de la casa propia y, por otro lado, reactivar y dar dinamismo al sector.

LIONEL VARELA
La Serena

La Sala de la Cámara de Diputados y Diputadas aprobó en general por 115 votos, y en particular, 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 de viviendas.

La iniciativa, que ahora pasará a segundo trámite legislativo en el Senado, busca disminuir el stock de casas y departamentos disponibles en el mercado con valores de hasta UF 4.000, mejorando las condiciones



Este subsidio reducirá en 60 puntos base la tasa de interés para personas naturales que adquieran viviendas nuevas de hasta 4.000 UF. Además, contará con una garantía estatal a través del Fondo de Garantías Especiales (FOGAES), lo que permitirá a los beneficiarios obtener condiciones crediticias más favorables.

CEDIDA

de financiamiento, y producir por esta vía un efecto reactivador en la economía.

El subsidio a la tasa de interés hipotecaria asciende a 60 puntos base y se entregará conjuntamente con una garantía estatal, con el objetivo

de conseguir una baja en la tasa de interés mayor al monto subsidiado. Este beneficio no será aplicable eso sí, a compraventas de promesas celebradas con anterioridad al 31 de diciembre de 2024 ni a créditos renovados.

Por otra parte, el proyecto se centró en las personas naturales porque las jurídicas tienen una baja incidencia en la demanda de este tipo de inmuebles.

Al respecto, el parlamentario Ricardo Cifuentes, integrante de la comisión de Hacienda de la Cámara de Diputados, señaló que la iniciativa contempla un subsidio de 0,6 UF, para que las familias que deseen adquirir una vivienda puedan postular a un crédito hipotecario con un valor más reducido.

"Este es un subsidio que irá directamente a las familias. Si bien se entrega

al banco, su propósito es beneficiar a quienes quieran comprar viviendas de hasta 4.000 Unidades de Fomento. Se ha implementado en años anteriores con buenos resultados, y creo que es una excelente idea. En Chile, hay más de 100.000 viviendas en stock en distintos estados de construcción, que podrían dinamizarse con esta adquisición masiva dentro de los 24 meses que dura la ley. Esto permitiría reducir el stock de viviendas y, al mismo tiempo, fortalecer el sector de la construcción, que atraviesa un momento difícil. Con ello, buscamos aumentar el empleo en el rubro y contribuir a la reactivación de la economía regional y local", indicó el parlamentario.

UNA INICIATIVA URGENTE

Por su parte, Felipe Páez, presidente regional de la Cámara Chilena de la Construcción, indicó que es absolutamente necesaria que la tramitación del proyecto de ley que subsidia las tasas de créditos hipotecarios siga avanzando en el Congreso y se implemente lo más pronto posible.

"Esta es una medida urgente para que nuestros habitantes puedan concretar el sueño de la casa propia y, por otro lado, para reactivar y dar dinamismo al sector. Actualmente, en nuestra región, más del 70% de la oferta inmobiliaria disponible está en un rango de hasta 4 mil UF, por lo que esperamos que esta iniciativa no solo impulse el acceso a la vivienda,



sino también, nos permita mover las grúas para crecer como región", señaló el dirigente del gremio.

MEJORAR EL ACCESO AL CRÉDITO

En este sentido el seremi de Vivienda y Urbanismo, José Manuel Peralta, destaca que la ley de tasas que se está promoviendo en el Parlamento, "es una de varias medidas que el Gobierno de Chile ha tomado para reactivar el sector inmobiliario. Tiempo atrás, el gobierno levantó un fondo de garantía que permite que las personas, cuando accedan al crédito hipotecario, cuando anteriormente se les pedía un pie de un 20%, paguen hoy día solamente el 10% -que es de cargo a las personas - mientras que el otro 10% es con cargo a la garantía del Estado".

El secretario regional ministerial, resalta que a través de esta medida, se pretende que la gente "tenga mejor acceso al crédito".

Peralta agregó que también se adoptó el aumento del subsidio para las personas que tienen el programa DS1 "en donde nosotros aportamos 150 UF adicionales para la compra de propiedades o 100 UF adicionales cuando compran con (subsidio) DS19. Esto permite que las familias puedan acceder a soluciones habitacionales de hasta 3.000 UF. Ahora, esta política de subsidio a la tasa se implementa porque el sistema bancario no ha respondido a la velocidad que se necesita para reactivar la economía en el área inmobiliaria y por lo tanto el llamado de atención también es a que el sistema bancario flexibilice su instrumento para que las familias puedan acceder al crédito hipotecario", recalcó.

ALCANCES Y REQUISITOS

El proyecto de ley contempla la entrega de 50.000 subsidios para personas naturales, siempre que:

- Se trate de la primera venta efectuada sobre la vivienda.
- El valor de la vivienda no supere las 4.000 UF.
- Se cumpla con los requisitos para acceder al Programa de Garantías de Apoyo a la Vivienda Nueva, en conformidad al artículo 6° transitorio de la Ley N° 21.543 que crea un Fondo de Garantías Especiales.

MAYOR COBERTURA

Para el economista y rector de la Universidad Santo Tomás, Pablo Pinto, si se llegara a concretar el proyecto se estima que éste permitiría aumentar la cobertura de la población elegible del 50% al 60%, incorporando un nuevo decil de hogares (unas 645 mil familias en Chile).

"Se podrá reducir la tasa de interés en un punto porcentual, lo que bajaría en la práctica el dividendo estimado de 700 mil mensuales en la actualidad a \$650.000. En este escenario, el ingreso del hogar necesario para acceder a estas viviendas disminuiría a aproximadamente 2,6 - 2,5 millones de pesos dependiendo de la tasa final", indicó el académico.

A su juicio, Pinto explica que la iniciativa dinamizará un mercado que sigue complicado, y que, en la

Región de Coquimbo, podría favorecer la venta de más de 2.500 viviendas y departamentos disponibles. "En lo particular también sería fundamental aumentar este proyecto e idealmente extender el uso del Fondo de Garantía Estatal (FOGAES), que permite acceder a financiamiento con hasta un 90% del valor de la propiedad, cubriendo el 10% del pie para viviendas de hasta 4.500 UF", indicó.

"Adicionalmente, se debería extender el plazo de los créditos hipotecarios a 25 o 30 años, aprovechando a instituciones como Banco Estado o en acuerdo con la banca privada, lo que reduciría las exigencias de renta y los dividendos mensuales, aunque su aplicabilidad sigue limitada por requisitos estrictos de edad, ingresos y condiciones laborales (ej., contrato indefinido) en instituciones financieras", señaló Pinto.

PROBLEMA ESTRUCTURAL

No obstante, el académico de la Universidad de La Serena, Orlando Robles, advierte que los niveles de renta para poder llegar a adquirir un crédito hipotecario "son realmente muy alejados de lo que es la realidad del promedio salarial chileno".

"En ese sentido, los subsidios ciertamente van en auxilio de muchas familias para poder acceder al pago inicial, que es el pie básicamente, y poder tomar compromisos. Pero es importante considerar que uno de los problemas estructurales del mercado inmobiliario es que se han

elevado los precios de forma muy acelerada. Consideremos que los precios de la vivienda están en UF, y están indexadas con lo que es la inflación. Aunque esto no debería generar grandes distorsiones en el tiempo, observamos que proyectos de características similares han duplicado sus precios en UF en un período de 10 años. Esta situación debería resultar alarmante, especialmente para los jóvenes que se incorporan recientemente al mercado laboral", señaló el académico de la ULS.

En ese sentido, Robles explica que los niveles de renta requeridos para financiar créditos hipotecarios son "poco realistas" para gran parte de la población, lo que lleva a muchos a recurrir a deudores solidarios. Por otra parte, las deudas hipotecarias suelen extenderse por más de 20 años.

"Al mismo tiempo, para las familias con mayores ingresos, la vivienda representa una excelente oportunidad de inversión. En contraste, quienes no pueden acceder a un pie de vivienda dependen del arriendo o, directamente, de vivir como allegados. Esta última opción se vuelve cada vez menos viable debido a la reducción de los metros cuadrados disponibles en las viviendas urbanas", aseveró el economista.

De todas formas, señaló que la iniciativa del subsidio al crédito hipotecario es una medida que debemos celebrar a corto plazo, "pero considero que no estamos abordando los problemas estructurales del mercado de la vivienda".