LITORALPRESS

Fecha: 28-01-2023
Medio: Las Últimas Noticias
Supl. : Las Últimas Noticias
Tipo: Actualidad
Título: Cómo opera la garantía estatal para comprar una propiedad con solo el 10% de pie

Pág. : 7
Cm2: 712,5
VPE: $ 3.918.161

Tiraje: 91.144
Lectoría: 224.906
Favorabilidad: Positiva

Beneficio es para quienes adquiere su primera vivienda y por un valor no mayor a las 4.500 UF

Cómo opera la garantía estatal para comprar una propiedad con solo el 10% de pie

Con este mecanismo, los bancos pueden financiar el 90% del bien raíz con un crédito hipotecario.

BANYELIZ MUÑOZ

MAURICIO QUEZADA

La garantía por el 10% es para créditos de hasta 4.500 UF (158 millones).

Una de las principales trabas para que las familias adquieran una propiedad es reunir el 20% de pie que piden los bancos para otorgar un hipotecario. La tarea se dificulta más con el incremento de las tasas de interés, que ajusta los dividendos al alza, y que hace que no todos puedan calificar para un crédito hipotecario.

Para dinamizar el mercado inmobiliario, se despachó a ley el Fondo de Garantías Estatales (Foges), administrado por el Banco Estado, que da garantía estatal al 10% del valor de las viviendas de hasta 4.500 UF (aproximadamente $158.000.000) para personas que adquieren su primera propiedad y no han sido beneficiados por un subsidio habitacional.

"Hay entre 16.000 y 24.000 familias que no podían acceder al crédito por no reunir el pie completo. Pero ahora lo podrán hacer: tendrán una garantía que permite al banco prestarles el 90% del valor de la propiedad. El Estado está dejando ahí el 10% para garantizar el crédito que está pagando la persona. Si la persona no paga, el Estado que se hace cargo del 10% de la deuda. Es una garantía que les permites a las personas tener más flexibilidad para acceder a créditos y no tener tasas de interés superiores", explica el ministro de Vivienda, Carlos Montes.

No es que las personas reciban ese 10% en efectivo, sino que el Estado funciona como una especie de aval para que le otorguen un crédito por el 90% del precio de la casa o departamento.

"Si la persona tiene una bodega, no será impedimento para ser evaluado. Lo importante es que sea solo para primera propiedad", señala Montes.

Los créditos con garantía van a estar disponibles una vez que se publique el reglamento de la ley, que se estima podría ser en febrero, de tal manera que en marzo esté operativo. Una vez que esté vigente, los clientes podrán ir directamente a los bancos a solicitar su crédito hipotecario.

"Las personas no necesariamente deben tomar el crédito en Banco Estado. La idea también es estimular la competencia entre los bancos para rebajar las tasas. El postulante tiene que dejar sus antecedentes financieros a la entidad prestadora, quien le va a comunicar al administrador de este fondo que tal persona está interesada en acceder a la garantía", precisa.

Luego, el administrador debe chequear si el cliente cumple o no con los requisitos.

"Si los cumple, se le comunica a la entidad prestadora que puede acceder a la garantía, otorgándole el crédito respectivo", añade el ministro.

-¿Tardará más el proceso que pedir un crédito normal?

-Si la persona cumple con los requisitos, no debiera haber problemas con los tiempos. El administrador manejará toda información en línea. Tiene que ser lo más expedito posible. Esto requiere que sea rápido, para que las personas puedan comprar y para que las empresas puedan vender viviendas.

El sistema estará vigente para los créditos que se pidan durante un año, lo que permitirá evaluar y luego estudiar la posibilidad de prorrogar el beneficio.

Foco en la clase media

Nicolás León, gerente de Estudios y Políticas Públicas de la Cámara Chilena de la Construcción, valora que ahora más hogares puedan acceder a un crédito hipotecario con menos pie de lo que antes necesitaban.

"Llegar a 20% del valor de la vivienda puede ser un ahorro muy importante para muchos. La gracia es que ahora el banco le puede dar un crédito por el 90%, por lo que el comprador solo necesitará demostrar el 10% de pie y pagar esos 90% en crédito", explica.

"El banco debe tener ciertos resguardos de que la persona tiene un porcentaje importante con garantías. Por eso es que las entidades financieras -por ciertas regulaciones- no prestan más allá del 80%. Ahora el 10% va a estar garantizado por el Estado. Al estar garantizado, si el deudor entrara en mora y no tiene con qué respaldar el pago, el banco le va a ir a cobrar al Estado ese 10%. Es una especie de aval para ese 10% extra: eso le da al banco la opción de prestar el 90%", fundamenta.

Dice que este proyecto beneficiará directamente a las familias de clase media.

"En un año se venden (para este grupo económico) alrededor de 24.000 viviendas. Quizás este año no todas accedan. Pero el máximo potencial que se pueden beneficiar es cerca de ese universo. No es para personas que reciben subsidios habitacionales. También limita a sectores altos, porque son para viviendas de menos de 4.500 UF", admite.

Luis Fuentes, director del Instituto de Estudios Urbanos de la Universidad Católica, también valora la aprobación de este fondo.

"Una de las barreras más importantes de las familias es el ahorro en el pie inicial para comprar una propiedad, sobre todo en épocas de crisis económica, donde los ingresos se vuelven más precarios, afectando su capacidad de ahorro", observa.

Mayor oferta

Junto con establecer un Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda, la ley crea el Programa Apoyo a la Construcción, cuyo foco son las empresas cuyas ventas netas anuales estén entre 100.000 y 1.000.000 de UF. Estas compañías podrán optar a garantías de 60 y 70% para acceder a créditos y así dar curso a nuevos proyectos.

"Este fondo va a viabilizar que muchas empresas que en este momento no están construyendo puedan hacerlo. Eso indirectamente va en beneficio de las familias, porque va a haber mayor oferta de viviendas y eso hará que bajen los precios", fundamenta el ministro del Minvu, Carlos Montes.