

Nicolás Maureira Royo
prensa@latribuna.cl

Más de 5 mil familias del Biobío podrán optar al nuevo subsidio Fogaes para la vivienda

El nuevo subsidio Fogaes facilitará la compra de viviendas y potenciará la reactivación del sector construcción en la región del Biobío. Así lo manifestó en entrevista con Radio San Cristóbal, el seremi de Hacienda, Sebastián Rivera, quien detalló los beneficios y el impacto esperado en la zona.

¿QUÉ ES EL FOGAES Y CÓMO FUNCIONA?

-Seremi, primero que todo, explíquenos en términos prácticos: ¿qué es un Fogaes?

Es un fondo de garantía estatal que en definitiva es un fondo que garantiza para que las personas puedan acceder a mejores condiciones con respecto a crédito hipotecario.

-¿Cómo se traduce esto en términos concretos para una persona que postula a este beneficio?

El Fogaes, el fondo de garantía estatal, tiene dos focos. Uno, el de la vivienda con respecto al subsidio, en donde personas naturales pueden postular con mejores condiciones a crédito hipotecario para viviendas nuevas. Esto está para viviendas de hasta 4.000 UF, en donde el impacto del Fogaes permite financiar hasta el 90% del valor de la propiedad con una garantía del 50% del saldo del crédito.

-¿Qué efecto tiene esto sobre las tasas de interés?

-Esto, en definitiva, son números, pero el impacto en la persona, en la familia que está buscando una vivienda nueva, es que se reduce la tasa con la que obtiene un crédito hipotecario, que en el mercado está a alrededor de un 4,5%. Según

las estimaciones que tenemos como Ministerio de Hacienda, esto podría tener un impacto en la reducción de hasta un 3,42%, 3,9% podrían quedar las personas que se adhieran al Fogaes.

-¿Cuánto baja el dividendo mensual en un caso promedio?

Eso en la práctica significa que el dividendo, un ejemplo que hizo el ministro de Hacienda, don Mario Marcel, es que una casa de 4.000 UF a 30 años plazo adherida al programa Fogaes puede ver reducida su dividendo en alrededor de 100.000 pesos.

-¿Y qué pasa con los requisitos de ingreso para acceder al crédito?

Todos sabemos que los bancos o las instituciones financieras, antes de un crédito, hacen un chequeo completo de lo que tiene uno: las propiedades, el ingreso que genera cada familia o cada persona. Y siguiendo con los mismos cálculos del Ministerio, ven aproximadamente que se puede reducir este filtro de ingresos en 400.000 pesos. O sea, si antes alguna institución pedía 1.200.000, por ejemplo, de ingresos, podría haberse reducido a 800.000 pesos. Entonces hay distintos tipos de filtro, esto depende de cada banco, de cada institución.

CAMBIOS Y ALCANCES DEL NUEVO FOGAES

-Se ha hablado de un nuevo Fogaes. ¿Cuál es la diferencia

con el anterior?

Es parte de medidas de gobierno. Recordemos que el sector inmobiliario y el de la construcción fueron fuertemente golpeados con respecto a la pandemia, donde se paralizaron faenas, y donde se paralizan faenas empiezan a crecer los costos del proyecto. Tiene un impacto también de que algunas constructoras quebraron.

-¿Qué se hizo frente a esa situación?

Ahí se creó un primer Fogaes al inicio de gobierno, y después, ya retroalimentando esa experiencia con el gremio, con la Cámara Chilena de la Construcción —por ejemplo, de Concepción, de Los Ángeles, la Cámara Nacional—, se genera este Fogaes que tiene más garantías.

-¿Qué mejoras concretas se introdujeron?

Antes, si no me equivoco, llegaba hasta el 60%; ahora estamos hablando de hasta el 90% de financiamiento del valor de la propiedad. Entonces se genera esta sinergia, se generan mejores condiciones y también se generan dos líneas: una línea del Fogaes es de la vivienda, del subsidio a la vivienda, y otro es el Fogaes a la construcción, que en definitiva se quiere estimular tanto la oferta por un lado y la demanda por el otro.

-¿Qué se busca con estas dos líneas?

La demanda con respecto a las propiedades o a la primera vivienda, y la oferta con respecto a la oferta disponible de viviendas que también va en línea del Plan de Emergencia Habitacional. Hay una línea especial con respecto a viviendas sociales, con respecto al DS-19, que son alrededor de viviendas bajo las 3.000 UF. Entonces hay un segmento especial, cupos que están limitados especialmente para ese segmento.

-¿Cuántos subsidios se contemplan a nivel nacional y regional?

Este subsidio Fogaes a la vivienda tiene alrededor de 50.000 subsidios disponibles a nivel nacional. En un cálculo de la Cámara Chilena de la Cons-



EN ENTREVISTA CON RADIO SAN CRISTÓBAL, el seremi de Hacienda del Biobío, Sebastián Rivera, explicó los detalles del nuevo Fogaes y cómo este permitirá acceder a créditos hipotecarios con garantía estatal y menores exigencias de ingreso.

trucción de Concepción, se estimó que podrían ser 5.000 los que se queden en la región del Biobío. Estamos hablando ahí de un 10%.

-Y la línea para empresas, ¿qué busca específicamente?

La otra línea, que es el Fogaes a la construcción, viene a estimular a las empresas que están ligadas a pymes y grandes empresas del sector inmobiliario. Ahí viene a facilitar el acceso a financiamiento que puede estar destinado a capital de trabajo, inversión o refinanciamiento de activos. Se generan garantías que pueden cubrir entre el 50% y el 90% del crédito, dependiendo del tamaño de la empresa y del monto a financiar.

¿CÓMO POSTULAR Y QUÉ BANCOS PARTICIPAN?

-¿Cómo puede acceder una persona natural a este Fogaes?

Las personas tienen que consultar en las instituciones financieras. El que ya ha sacado publicidad es Banco Estado, que lanzó el "Hipotecazo". Ese hipotecazo también es a través de Fogaes. Probablemente los otros bancos también saquen publicidad próximamente.

-¿Dónde se puede consultar o iniciar el proceso?

Esto se consulta a través de la banca, las instituciones financieras, y también a través de las empresas constructoras o inmobiliarias que tienen la oferta disponible con respecto a las viviendas nuevas. Por lo general uno se acerca a los proyectos y le dan una preevaluación, o también se puede hacer a través de plataformas digitales.

-¿Cuál es el requisito más importante de la propiedad?

La propiedad tiene que valer menos de 4.000 UF para acogerse al Fogaes. Y lo que se recomienda es que las personas puedan cotizar en distintas instituciones y comparar. Eso es lo que se recomienda, ver quién da las mejores condiciones con respecto a la tasa, al dividendo. Es importante porque estamos hablando de un crédito a 30 años.

-¿Cuáles son las instituciones financieras que operan este programa?

Son Banco Estado, Banco Santander, Banco de Chile, Banco Internacional, Scotiabank, BCI, Banco Itaú, Banco BICE, Banco Falabella, Consorcio COPEUCH.

REQUISITOS PARA POSTULAR AL FOGAES (LÍNEA VIVIENDA)

- La propiedad debe ser nueva y tener un valor igual o inferior a 4.000 UF.
- El crédito hipotecario debe ser solicitado en una de las 12 instituciones financieras habilitadas.
- El Fogaes permite financiar hasta el 90% del valor total de la vivienda.
- El Estado entrega una garantía equivalente al 50% del saldo del crédito.
- Se recomienda cotizar en distintos bancos para comparar tasas y condiciones.
- El acceso está sujeto a evaluación crediticia individual de cada entidad financiera.