

Proyecto para reducir los dividendos de compras de viviendas nuevas se despacha a ley

La Cámara de Diputados inició y finalizó este lunes el tercer trámite del proyecto que crea un subsidio a la tasa hipotecaria para reducir el valor de los dividendos en la compra de viviendas nuevas. El proyecto, con urgencia inmediata fue aprobado con 129 votos a favor, y una abstención, y quedó listo para ser despachado a ley.

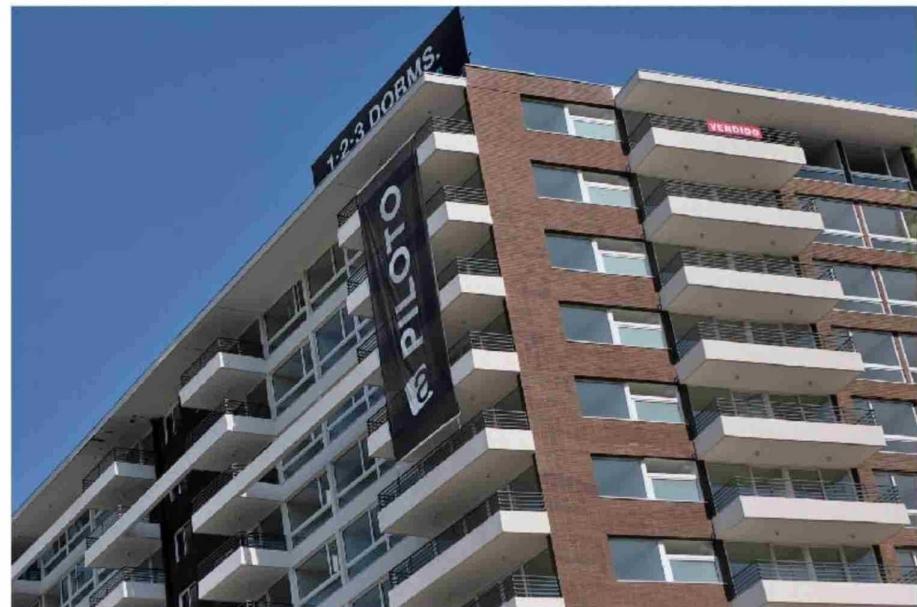
El proyecto fue propuesto por la Cámara Chilena de Construcción (CChC), y la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras a los ministerios de Hacienda y de Vivienda. Luego de un trabajo entre instituciones y gremios, fue presentado a fines de enero en la Cámara de Diputados.

Los legisladores en su trámite aprobaron el proyecto con amplitud, sin embargo, al sumar indicaciones en su segunda fase en el Senado, debió pasar a tercer trámite.

La iniciativa crea un subsidio a la tasa de interés de los créditos hipotecarios para viviendas nuevas de hasta 4.000 UF. Este sería de hasta 60 puntos base (pb) para las compraventas desde el 1 de enero de 2025. Aunque en primera instancia incluyó un plazo de 12 meses desde la promulgación, en la tramitación se prolongó a 24 meses, o hasta agotar los beneficios contemplados.

La iniciativa otorgará 50 mil subsidios solo a personas naturales (initialmente también consideró a personas jurídicas). Del total, se fijó una cuota prioritaria de 6.000 subsidios a la compra de primeras viviendas que complementa el Plan de Emergencia Habitacional del Ministerio de Vivienda, para residencias que no superen las 3.000 UF.

Con esto, se podrá reducir en 50 mil el stock de viviendas nuevas que hoy, según la CChC, llega a 105 mil unidades. Esto, debido a la crisis del mercado inmobiliario ante la falta de demanda por las altas tasas de los



créditos hipotecarios.

Las viviendas inferiores a 4.000 UF a las cuales se puede aplicar el subsidio, suman 48.015 unidades, de las cuales 1.858 son casas y 46.157 departamentos. Es por esto que se amplió el plazo a 2 años, puesto que faltarían viviendas en stock para cumplir con los subsidios, pero deberían completarse las unidades restantes en ese período.

Por otro lado, el proyecto introduce cambios en la ley que creó en Fondo de Garantías Especiales (Fogaes). Entre estos se renueva el Fogaes Construcción hasta el 31 de diciembre de 2025; y se crea un nuevo programa de apoyo (al aero del fondo) a la vivienda enfocado en las unidades nuevas que se entregarán en conjunto al subsidio.

Este tendrá una cobertura de hasta 60% del valor del inmueble, por lo que se espera un mayor impacto que el programa para

la vivienda previo que tenía solo 10% de garantía, explicó Hacienda. La garantía se extenderá por la mitad del tiempo de duración del crédito. Además se crea un nuevo programa de garantías para la recuperación productiva regional para atender el rezago en la Región del Biobío, aunque podría extenderse a otras. Esto, para empresas cuyas ventas anuales sean superiores a 25 mil UF, pero inferior a 1.000.000 UF.

El jefe de la billetera fiscal informó que para estas medidas se comprometerán unos US\$280 millones. El 70% de este costo se compensaría con IVA y otros impuestos.

El presidente de la CChC, Alfredo Echavarría expresó que "la reciente aprobación de esta ley representa una oportunidad significativa para muchas personas que necesitan acceso a una vivienda, y confiamos en que su implementación sea rápida".