

Las claves para entender la nueva ley que crea un subsidio a la tasa de interés hipotecaria

■ El texto, que quedó ad portas de ser promulgado, es fruto de un trabajo público-privado que busca generar un efecto reactivador en el sector inmobiliario y de construcción.

POR S. PUMPIN Y C. RIVAS

Una tramitación de poco menos de cuatro meses tuvo el proyecto de ley de subsidio a la tasa de interés hipotecaria que esta semana se despachó por amplia mayoría en el Congreso y quedó *ad portas* de ser promulgada.

El propósito de la iniciativa que impulsa el Ejecutivo es

generar un efecto reactivador en el sector inmobiliario y de construcción, además de fomentar la inversión y el empleo, y facilitar el acceso a la vivienda, en complemento al Plan de Emergencia Habitacional y otras medidas impulsadas por el Gobierno.

El origen

El proyecto es reflejo de

una medida público-privada, que nació tras una serie de conversaciones entre el Gobierno, la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) y la Asociación de Bancos (Abif), que tuvo su origen en una propuesta que hicieron estos gremios al ministro de Hacienda, Mario Marcel, en el Chile Day de Londres 2024.

Tras la propuesta inicial, se establecieron reuniones entre Hacienda, el Minvu y el sector privado para ingresar un proyecto al Congreso, lo que se selló a fines de enero de 2025.

Tras el despacho del pro-





JULIO CASTRO

yecto del Congreso, el presidente de la CChC, Alfredo Echavarría, expresó que el texto aprobado “representa una oportunidad significativa para muchas personas que necesitan acceso a una vivienda”.

Agregó que “confiamos en que su implementación sea rápida y que se traduzca en créditos accesibles para quienes esperan esta medida, beneficiando también al sector inmobiliario, al impulsar su reactivación”.

50 mil subsidios

Entre los puntos más relevantes de la iniciativa, se establece un subsidio de hasta 60 puntos base sobre la

tasa de interés para créditos hipotecarios asociados a viviendas nuevas.

En detalle, se entregarán hasta 50 mil subsidios a personas naturales que cumplan ciertos criterios. Entre ellos, que se trate de la primera venta efectuada



60
 PUNTOS BASE MÁXIMO ES EL SUBSIDIO A LA TASA DE INTERÉS HIPOTECARIA.

sobre la vivienda, en inmuebles con valores que no deben superar las UF 4 mil.

De esos 50 mil, 6 mil cupos serán destinados a subsidios para las primeras viviendas de hasta UF 3 mil para beneficiarios del DS01 y DS19.

Plazos

El programa estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2030 o hasta 15 años después de que se otorgue el último crédito.

Eso sí, el beneficio no será aplicable a compraventas de promesas celebradas con anterioridad al 31 de diciembre de 2024 y solo se podrá solicitar financiamientos hasta 24 meses después de la fecha de publicación de la ley.

Programa de Apoyo a la Vivienda Nueva

El texto introdujo cambios en la ley que creó el Fondo de Garantías Especiales (Fogaes). Entre ellos, se renueva el fondo en el área de construcción hasta el 31 de diciembre de 2025 y se crea el “Programa de Apoyo a la Vivienda Nueva” enfocado en las unidades nuevas que se entregarán en conjunto al subsidio.

Con todo, el fondo no podrá garantizar más del 60% del valor de la vivienda.

Rol de la industria financiera

Las instituciones financieras –como bancos y otras entidades que ofrecen créditos para la vivienda– tendrán que informar al cliente si las condiciones de mercado fueron más favorables que las ofrecidas al momento de la contratación del crédito.

Entre los meses de enero y abril de cada año, deberán reportar al Ministerio de Hacienda el monto total de los subsidios vigentes en el año anterior, el que será pagado por la Tesorería General de la República con cargo al Fisco.