

COMUNICADO DE PRENSA

Por unanimidad, Comisión de Hacienda aprobó en general el proyecto de subsidio al dividendo

- *El ministro Mario Marcel sostuvo: “En la etapa inicial, hay un efecto fiscal más bien positivo por el hecho de estar reactivando una industria que al momento de vender y construir, también genera recaudación tributaria”.*
- *También se crea un programa de apoyo a la vivienda al alero del Fogaes, con una cobertura del 60% del valor de la vivienda.*

Valparaíso, 12 de marzo de 2025.- La Comisión de Hacienda de la Cámara de Diputados y Diputadas aprobó en general, por unanimidad, el proyecto de ley que establece un subsidio a la tasa de interés hipotecaria para la adquisición de viviendas nuevas económica y amplía la cobertura de la garantía fiscal al financiamiento de la vivienda (Boletín N°17.368-05). La iniciativa busca mejorar el acceso y las condiciones de financiamiento para disminuir el stock de viviendas produciendo un efecto reactivador en la actividad.

En general, el proyecto busca generar acceso a los créditos hipotecarios para que las familias adquieran sus viviendas, además de dar solución habitacional a familias de sectores medios que tiene un subsidio asignado sin aplicar. El subsidio a la tasa de interés hipotecaria asciende hasta 60 puntos base, de acuerdo a lo que defina el reglamento, y se entregará conjuntamente con una garantía estatal, a fin de conseguir una baja de interés mayor al monto subsidiado. Este beneficio no será aplicable a compraventas de promesas celebradas con anterioridad al 31 de diciembre de 2024; y tampoco a aquellas celebradas con anterioridad al 31 de diciembre de 2024 que hayan sido desistidas y celebradas nuevamente en los mismos términos, ni a créditos hipotecarios novados “porque lo que queremos es impulsar nuevas compraventas”.

Durante la sesión se concordó trabajar indicaciones en una mesa técnica para incorporarlas a la votación particular del proyecto el próximo martes, para que alcance a ser ingresado a la Sala el miércoles.

El ministro de Hacienda Mario Marcel se refirió al impacto fiscal de este proyecto: “Nuestras estimaciones señalan que en los dos primeros años, 2026 y 2027, se generarían mayores ingresos por efectos de IVA. En esos primeros dos años habría ingresos adicionales equivalentes a cinco años de los gastos que están reportados en el Informe Financiero. En la etapa inicial, hay un efecto fiscal más bien positivo por el hecho de estar reactivando una industria que al momento de vender y construir, también genera recaudación tributaria. El volumen base de los últimos años está en el orden de los 30.000 créditos y agregarle 20.000 sería el efecto que tiene sobre la actividad de la construcción”.

Por su parte, la subsecretaria de Hacienda, Heidi Berner destacó que “se espera que este proyecto tenga un efecto importante en aumentar el acceso de las personas al financiamiento

para la adquisición de vivienda. Además, las medidas de apoyo al sector inmobiliario y de la construcción tienen un importante impacto reactivador en el empleo.”. Enfatizó que la vigencia de los beneficios es de 12 meses o hasta que se otorguen los 50.000 subsidios, lo que ocurra primero. También hizo hincapié en la necesidad de tramitar este proyecto, ya que muchas personas pueden estar supeditando su decisión de invertir en una vivienda a la espera de que salga la ley.

En tanto, la subsecretaria de Vivienda y Urbanismo, Gabriela Elguetta, manifestó: “Nos alegra el avance en el proceso de aprobación de este proyecto de ley, pues se suma a otras iniciativas desarrolladas por el Gobierno en materia de reactivación e incentivos para la disminución del stock de viviendas”.

Para elaborar este proyecto de ley se consideró el diagnóstico recogido en varios estudios, como uno de la Cámara Chilena de la Construcción según el cual una familia de ingresos promedio debe ahorrar más de 11 años para comprar una propiedad. Y que en los últimos 20 años, el acceso a la vivienda se ha postergado dramáticamente, casi triplicándose el periodo de ahorro. A esto se suma que los meses para agotar la oferta disponible (velocidad de venta) en 2024 promedió 31, marcando un máximo en los últimos 20 años. Por otra parte, la tasa de interés para créditos hipotecarios (anual reajutable en UF) se incrementó desde su nivel mínimo de 1,99% en noviembre de 2019 hasta alcanzar el peak de los últimos 14 años en diciembre de 2023, cuando se ubicó en 5,21%. En febrero de 2025 la tasa se ubicaba en 4,45%, en medio de la alta incertidumbre global.

Alcances y requisitos

El proyecto de ley contempla la entrega de **50.000 subsidios** para personas naturales o jurídicas bajo los siguientes requisitos:

- Que se trate de la primera venta efectuada sobre la vivienda
- Que el valor de la vivienda no supere las 4.000 UF (estas representan aproximadamente el 75% del stock, por lo que el beneficio se centra en la clase media).
- Que se cumpla con los requisitos para acceder al Programa de Garantías de Apoyo a la Vivienda Nueva, de conformidad al artículo sexto transitorio de la Ley N° 21.543 que crea un Fondo de Garantías Especiales;

Del total de subsidios, 5.000 serán para primeras viviendas de hasta 3.000 UF que cumplan con los requisitos del Decreto Supremo N°15, en línea con el Plan de Emergencia Habitacional del Ministerio de Vivienda.

Además, se crea un nuevo programa de apoyo a la vivienda al alero del Fondo de Garantías Especiales (Fogaes), con una cobertura del 60% del valor de la vivienda, por lo que se espera un mayor impacto que el programa de vivienda anterior (que tenía solo 10% de garantía); y la garantía tendrá una duración equivalente a la mitad de la duración del crédito, con un máximo de 15 años.

También se crea un Programa de Garantías de Recuperación Productiva Regional a través del cual se busca dar respuesta a la mayor situación de rezago de la región del Biobío, especialmente de las medianas empresas afectadas por el cierre de Huachipato.

Y se prorroga el Programa de Apoyo a la Construcción, que vencía el 31 de diciembre de 2024, hasta el 31 de diciembre de 2025.

Asimismo, modifica la Ley N° 19.281 sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.