



Gobierno anuncia medidas en apoyo de las familias y la industria de la construcción

- *Esta mañana se reunieron los titulares de Hacienda, Mario Marcel, y Vivienda, Carlos Montes, para presentar cuatro medidas que irán en ayuda a las familias que buscan acceder a una vivienda y también para las empresas de la construcción que se han visto afectadas en su funcionamiento durante el último tiempo.*

Santiago, jueves 27 de octubre de 2022- Esta mañana, en las dependencias del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se reunieron el ministro de Hacienda, Mario Marcel, junto al titular del Minvu, Carlos Montes, para presentar una serie de medidas económicas que permitirán ayudar a las familias a acceder a una vivienda, y también, dará la posibilidad a las empresas de la construcción a reducir los impactos de la crisis económica que vive el rubro a nivel planetario.

En la ocasión, el ministro Marcel comentó la importancia de tomar medidas rápidas y efectivas. “Como parte de la agenda Invirtamos en Chile, queremos informar algunas medidas que tienen que ver con el esfuerzo por apoyar el programa de inversión en vivienda en Chile, donde sabemos que tenemos grandes desafíos que cumplir”, indicó.

En cuanto a las ayudas a las familias, se presentaron medidas para ir en apoyo del acceso a la vivienda, a través de una garantía estatal de 10% del valor del inmueble para precios de viviendas hasta por 4500 UF y una extensión de la cobertura de 100% del seguro de remate para aquellas viviendas entre 1.600 y 2.800 UF. “Estimamos que ambas medidas implicarían una reducción de la tasa de interés de los créditos hipotecarios del orden de 1 punto porcentual”, complementó la autoridad de Hacienda.

Por su parte, el ministro Carlos Montes valoró el trabajo realizado junto al Ministro Marcel, que irá en apoyo de un sector fundamental para el empleo y la reactivación de la economía. “Veníamos hace varias semanas conversando y hoy valoramos mucho estos cuatro puntos que en definitiva veníamos planteando para generar condiciones para que las empresas y las familias puedan enfrentar de mejor manera la coyuntura que se está viviendo. Todos sabemos que hay una situación difícil para la construcción por el costo de los insumos, por la escasez de maestros, por el aumento durante mucho tiempo del valor del suelo y por todo esto, hay algunas empresas que están con problemas”, afirmó el titular del Minvu.

Además, se refirió a la importancia de apoyar a familias que están dentro de los sectores medios y que hoy en día no pueden acceder a una vivienda debido al contexto económico actual, “lo que hace esto es permitir que muchas familias puedan acceder al crédito. Lo nuevo, en lo que finalmente concordamos, es que no va a ser sólo para los créditos con subsidio público, sino también para algunos que no tienen. O sea, se va a ir de los 2.800 a los 4.500 UF por un tiempo determinado, para que las familias de clase media también puedan usar esta condición. Esto es muy importante y va a tener efecto en los créditos y en las demandas sobre las viviendas que están construyendo las empresas”.



Medidas anunciadas

Las cuatro medidas anunciadas hoy por los ministros apuntan a dinamizar el mercado inmobiliario, atendiendo los problemas que enfrenta este sector debido a que por múltiples factores el acceso a las viviendas se ha tornado más complejo. El valor de las viviendas se ha visto reajustado por el alza de precios de los materiales de construcción, así como el costo del suelo y, por otro lado, las alzas de las tasas de interés para créditos hipotecarios han aumentado el valor de los dividendos.

- **Donaciones de terrenos:** de parte de empresas para que se puedan construir viviendas para sus empleados con sus ahorros. Se establecerá un mecanismo que permita que las empresas puedan donar terrenos a sus trabajadores con fines habitacionales. La donación quedará exenta del impuesto a la donación. Además, será considerado un gasto aceptado para el empleador. Esta medida será incorporada en el proyecto de reforma tributaria que se analiza en el Congreso.

Al respecto, el Ministro de Hacienda enfatizó que “hay ejemplos históricos donde hubo períodos importantes en los cuales las empresas tuvieron políticas de esta naturaleza y creemos que con estos incentivos de carácter tributario puede reactivarse de manera significativa el sector de vivienda”.

- **Garantía estatal de 10% del valor del inmueble:** esta medida fue anunciada en el marco del Plan Invirtamos en Chile, y consiste en que se otorgue una garantía estatal por el 10% del valor de la vivienda, para precios de viviendas hasta por 4500 UF. El efecto práctico de este apoyo sería el que la autoridad regulatoria calcularía ahora las provisiones considerando el saldo adeudado como proporción del valor de la garantía del inmueble más el 10% de garantía estatal.

Cabe destacar que esto beneficiaría a una proporción alta de familias, ya que la concentración de demanda de sectores medios por viviendas va precisamente en el rango de las 2600 a 4500 UF. Y estos sectores son los que sufren hoy plenamente el impacto de mayores precios en UF de las viviendas, menores salarios en UF, mayor costo del crédito y dificultades para juntar un ahorro previo mayor o igual a 20% para costear el pie.

Esta medida reduciría los costos de los créditos hipotecarios.

- **Seguro de remate:** Actualmente la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) supervisa el cumplimiento de algunos resguardos que debe tomar la banca a la hora de otorgar créditos, entre estas, hacer provisiones sobre créditos y cumplir requerimientos de capital para la eventualidad de que los clientes no sean capaces de pagar la deuda y la vivienda deba ser rematada. Cuando los créditos exceden el 80% del valor de la vivienda, se gatilla el aumento muy rápidamente de las provisiones y los requisitos de capital, lo que provoca un encarecimiento de los préstamos.



Entonces, la primera medida consiste en aumentar la cobertura del seguro de remate, a un 100% de la diferencia entre el monto de los recursos obtenidos en el remate y el saldo de la deuda, para los tramos de viviendas entre las 1600 y las 2800 UF, ya que la cobertura decrece actualmente hasta solo 40% en ese tramo. Esta sería una medida administrativa de Minvu.

“Esta medida, sumada al efecto de la garantía estatal del 10% del valor del inmueble, estimamos que implicaría una reducción de la tasa de interés de los créditos hipotecarios del orden de los 100 puntos base o un punto porcentual”, indicó el ministro Marcel.

- **Extensión de vigencia del crédito especial IVA:** este beneficio es para las empresas constructoras, que tras diversas legislaciones fue reduciéndose en el tiempo tanto en tramo como en plazos. Se consideraba que el beneficio tributario que les permite descontar IVA desapareciera en 2025. Sin embargo, la medida anunciada extenderá el período de transición de este beneficio de modo que se mantendrá en un 25% por dos años, para el 2025 y 2026, y terminará definitivamente en 2027.