

POLÍTICAS DE APOYO A SECTORES INMOBILIARIO Y DE LA CONSTRUCCIÓN

Universidad Adolfo Ibañez

Alejandro Puente
Coordinador Mercado de Capitales
28/06/2024



Condiciones de Oferta y Demanda



En la coyuntura económica actual, las dificultades financieras de los sectores inmobiliario y de la construcción son foco de una especial preocupación. Los aumentos en valor de sus materiales, fletes y combustibles, junto con la subida del precio del dólar, han impactado los costos de la oferta. A lo anterior se ha sumado una menor actividad, comprimiendo sus márgenes y deteriorando la capacidad de pago de las empresas.

La situación no mejora al tener en cuenta el lado de la demanda, que ha provocado el mayor stock de viviendas de los últimos 30 años, teniendo presente que la alta carga financiera y el sobreendeudamiento de las personas y familias les impide considerar viable la adquisición de una vivienda.



Garantías Estatales

Resumen Ejecutivo

- Desde abril de este año, se encontraban vigentes el FOGAPE Tradicional y dos (2) programas de FOGAES, en la línea de apoyo a la construcción y giro inmobiliario (oferta) y acceso a la vivienda (demanda).
- **La Ley de Sobre Endeudamiento, por su parte, renovó el FOGAPE Chile Apoya hasta diciembre de 2024**, focalizando, a nivel reglamentario, el catastro de beneficiarios.
- **En el FOGAES Construcción se extiende su duración a diciembre de 2024, amplía la garantía en un 10% por tramo, y elimina el piso y flexibiliza el techo para conseguir uno de los objetivos del proyecto original de impulsar la construcción de obras públicas.**
- **En FOGAES Vivienda se extiende su duración a diciembre de 2024 y, además, para ampliar la oferta, se habilita a las mutuarías para otorgar créditos garantizados con este programa.**

FOGAES Construcción

Modificaciones Ley Sobre Endeudamiento

Tramos - empresas por volumen de ventas anuales	Porcentaje de garantía		
	Antes de la Ley	Después de la Ley	Beneficio Boleta de Garantía Proyectos Públicos
Hasta UF 100.000 – financiamiento hasta 75.000 UF	70%	80%	90%
Entre UF 100.000 a UF 600.000 - financiamiento hasta 150.000 UF	60%	70%	80%
Entre UF 600.000 a UF 1.000.000 - financiamiento hasta 250.000 UF	50%	60%	70%
Mayores a UF 1.000.000 - financiamiento hasta 500.000 UF			60%

FOGAES Construcción

Resumen Operaciones

	Ventas Anuales		Operaciones	Empresas (*)	Financiamiento	Garantía	Cobertura	Promedio	Promedio Garantía
	UF		N°	N°	UF	UF	%	UF	UF
1	1.- Grande I	100.000-600.000	817	313	6.391.237	4.465.552	70%	7.823	5.466
2	2.- Grande II	600.000 -1.000.000	93	51	2.122.943	1.273.766	60%	22.827	13.696
TOTAL_CAP		Totales	910	356	8.514.180	5.739.318	67,4%	9.356	
	(*) En totales de Empresas no necesariamente corresponde a la suma de la columna, ya que una misma empresas puede ser calificada en más de un segmentos dependiendo de la institución financiera que realiza la evaluac								

Fuente: Administrador del FOGAES
* Cifras al 10 de mayo de 2024.

Beneficio Tributario

Exención ITE

La misma Ley de Sobre Endeudamiento modificó el Decreto Ley N° 3.475, que Modifica la Ley de Timbres y Estampillas contenida en el Decreto Ley N° 619, de 1974, en el siguiente sentido:

Los créditos con garantía hipotecaria celebrados entre la entrada en vigencia de la presente ley y el 31 de diciembre de 2024, que tengan como fin la adquisición de inmuebles cuyo destino sea habitacional y se trate de la primera venta sobre la vivienda, estarán exentos del impuesto de timbres y estampillas establecido en el decreto ley N° 3475 de 1980.

Para efectos de lo dispuesto en el inciso anterior, el crédito con garantía hipotecaria deberá constar en la escritura pública de adquisición de la vivienda. Se deberá dejar constancia en la respectiva escritura pública el hecho de cumplirse los requisitos para acceder a la exención.

Beneficio tributario de exención de pago de Impuesto de Timbre y Estampillas (ITE) para la primera venta de inmuebles habitacionales, a fin de reducir el costo de celebrar estos contratos.

Beneficio tributario para la adquisición de viviendas nuevas

Beneficio	Subsidio que toma la forma de un crédito tributario reembolsable (rebaja el Impuesto Global Complementario con derecho a devolución) de hasta 16 UTM (\$1.000.000) por la adquisición de viviendas nuevas
Periodo	Entre el mes siguiente a la publicación de la Ley, 31/10/2023, y el último día de junio de 2024
Plazo	Se entrega por cinco años, por lo que el monto total de rebaja tributaria o subsidio asciende \$5.000.000.
Requisitos de elegibilidad	Que la vivienda adquirida se encuentre construida y con recepción final a la fecha de entrada en vigencia de la ley. También podrán acceder aquellas viviendas que a la fecha de entrada en vigencia de la ley no cuenten con recepción final conforme, siempre que respecto de ellas exista un contrato de promesa de compraventa posterior al 10 de octubre de 2023. Que la compraventa se haya realizado a partir de la entrada en vigencia de la ley, y la vivienda adquirida se encuentre inscrita a nombre de la persona en el conservador de bienes raíces respectivo antes del 1 de octubre de 2024.
Compatibilidad con otros beneficios	Es compatible con todos los subsidios para la adquisición de viviendas, y también con el beneficio tributario de rebaja del gasto en intereses hipotecarios de la base imponible del impuesto global complementario.

Subsidios para adquisición de viviendas

- Con la finalidad de facilitar a las familias la utilización de subsidios que no han sido aplicados, se decidieron **ajustes transitorios a los reglamentos del Sistema Integrado del Subsidios Habitacional (DS01) y el Programa de Integración Social y Territorial (DS19)**.
- **En el caso del DS01** se aumentó el techo del precio de las viviendas elegibles para optar a este subsidio de 2.200 a 3.000 UF.
- Se incrementó el subsidio a otorgar de las 250 UF actuales a 400 UF.
- Para garantizar un *loan to value* (LTV) por debajo de 80% del valor de la vivienda y reducir las provisiones que deben hacer las instituciones financieras, se estableció como requisito para optar a esto créditos duplicar el ahorro que deben hacer los postulantes.
- **En el caso del DS19** se aumentó el subsidio en 100 UF; el beneficiario deberá acreditar un ahorro adicional de al menos 50 UF; y el precio de la vivienda no podrá exceder lo establecido en el contrato entre la entidad desarrolladora y el SERVIU.

Financiamiento Institucionales

Límites de Inversión

- Con fecha 15 de abril del presente, el Banco Central de Chile (BCCh) informó la decisión de **aumentar los límites de inversión en activos alternativos para Fondos de Pensiones, y fijó un nuevo límite de inversión en activos alternativos para el Fondo de Cesantía Individual**. Esto, luego de la entrega del informe previo por parte de la Superintendencia de Pensiones (SP).
- El BCCh se pronunció en términos favorables respecto de la solicitud de la SP de autorizar a los Fondos de Pensiones y de Cesantía a invertir en Títulos Representativos de Mutuos Hipotecarios Endosables (MHE), residenciales y no residenciales, registrados y transables en bolsas de productos constituidas según la ley 19.220, conforme al literal k), artículo 45 del DL 3.500.

POLÍTICAS DE APOYO A SECTORES INMOBILIARIO Y DE LA CONSTRUCCIÓN

Universidad Adolfo Ibañez

Alejandro Puente
Coordinador Mercado de Capitales
28/06/2024

