



VALPARAÍSO, 13 de mayo de 2025

RESOLUCIÓN N° 1433

La Cámara de Diputados, en sesión 24° de fecha de hoy, ha prestado aprobación a la siguiente

RESOLUCIÓN

**S. E. EL
PRESIDENTE DE
LA REPÚBLICA** Considerando que:

La crisis inmobiliaria ha sido un tema de preocupación latente en los últimos años. Según expertos, hoy cada vez menos personas pueden acceder a una vivienda propia, lo que se debe principalmente al incremento en las tasas de créditos hipotecarios y a los mayores requisitos que los bancos exigen para otorgarlos. Además, el alza en las tasas de interés ha aumentado significativamente el valor de los dividendos, traduciéndose en que el universo de familias que hoy en día pueden optar por la compra de un inmueble se ha desplomado a menos del 40% de las que estaban en condiciones de hacerlo en 2019 (1).

Lo anterior ha generado una menor demanda por la adquisición de viviendas, lo que, según señalan expertos, no responde a un problema de interés, sino que más bien a una restricción crediticia que se ha ido incrementando en los últimos años.

Respecto a esto, en 2023 quebraron 134 constructoras y 15 promotoras, versus solo 8 constructoras que reestructuraron sus negocios (2).

Por su parte, durante más de una década hemos observado una gran diferencia entre el aumento de los precios de las viviendas y de los salarios, brecha que acrecentado profundamente desde el 2019. Así, estudios han demostrado que actualmente se necesita contar con el doble de ingresos para acceder a un crédito hipotecario de igual monto y plazo que hace solo unos años.

Sin embargo, además de todas estas complicaciones a la hora de optar por un crédito hipotecario, existe también un universo de trabajadores y trabajadoras del sector minero que no son sujetos de contrato indefinido por la naturaleza de sus funciones, por lo que no pueden acceder al crédito, a pesar de que -por ejemplo- cuenten con los ingresos necesarios



para hacerlo.

Lo anterior ocurre porque las obras a las que se dedican se deben efectuar por plazos establecidos, por lo que son contratados a plazo fijo o faena. Así, a pesar de que puedan garantizar continuidad laboral -pues no presentan lagunas previsionales- no logran cumplir con los estrictos requisitos que la banca solicita para poder optar a un crédito hipotecario.

Si pensamos en la urgente necesidad de la reactivación del mercado inmobiliario, es de toda lógica suponer que se debe flexibilizar el acceso a los créditos que permitan la adquisición de una vivienda, especialmente considerando que, muchas veces, estos trabajadores cuentan con los requisitos económicos, quedando fuera solo por elementos propios de su labor y la naturaleza contractual bajo la cual ejercen, lo cual complejiza aún más la reactivación del mercado inmobiliario.

Con esto, se vuelve necesario el replantear las condiciones bajo las cuales se hace entrega de los créditos hipotecarios, estableciendo excepciones según el tipo de contrato y la naturaleza de las funciones, entendiendo el contexto bajo el cual se llevan a cabo. Esto, sin perjuicio de mantener los requerimientos propios de la banca.

LA CÁMARA DE DIPUTADOS RESUELVE:

Solicitar a S. E. el Presidente de la República instruir al Ministro de Economía, Fomento y Turismo para que revise las políticas hipotecarias bancarias respecto al acceso a créditos hipotecarios en el Banco del Estado, estableciendo excepciones en el caso de trabajadores que, a pesar de poder garantizar antigüedad y continuidad laboral, por razones ajenas a ellos, no pueden acceder a un contrato indefinido.

Lo que me corresponde poner en conocimiento de V.E.

Dios guarde a V.E.,



ERIC AEDO JELDRES
Segundo Vicepresidente de la Cámara
de Diputados

LUIS ROJAS GALLARDO
Prosecretario de la Cámara de
Diputados

Anexo

Notas:

1) Ortega, Paulina (05 de octubre de 2024). Crisis inmobiliaria: el mercado de segunda vivienda también siente el impacto. Recuperado de: <https://www.latercera.com/pulso/noticia/crisis-inmobiliaria-el-mercado-de-segunda-vivienda-tambien-siente-el-impacto/GFFQQVF3QRCANJGUNWDUNM4QEE/>

2) Emol (15 de marzo 2024). Exceso de departamentos: la crisis cada vez más profunda de la industria inmobiliaria chilena. Recuperado de: <https://www.emol.com/noticias/Economia/2024/03/15/1124930/crisis-inmobiliaria-chile.html>