CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

75 AÑOS

AVV y entrega futura

Una adecuación para que el Ahorro Voluntario para la Vivienda funcione para la venta futura

Proyecto De Ley De Mercado De Capitales y Casa Propia, Boletín 18.643-05

Comisión de Hacienda del Senado

Miércoles 11 de noviembre de 2026



FUNCIONAMIENTO MERCADO INMOBILIARIO

Desde 2015, el 57% de la vivienda nueva se ha vendido en verde

Por qué importa la vivienda de entrega futura

Preventas para iniciar las obras

Los bancos exigen preventas para financiar la obra: sin venta en verde no se inician proyectos.

Abre el acceso a más familias

Precios con descuentos, y tiempo para seguir ahorrando mientras dura la obra, abre el acceso a mas familias.

Es la forma en que se compra la mayoría de la vivienda nueva

El periodo de construcción da tiempo para seguir ahorrando y alivia la carga al cursar el crédito.

Si el AVV no funciona en verde, queda fuera de la forma en que se compra la mayoría de la vivienda nueva.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION | 75 AÑOS

Ahorro para la vivienda y compra en verde

Ahorro Voluntario para la Vivienda (AVV) · Proyecto de Ley de Mercado de Capitales y Casa Propia

El objetivo

El AVV busca que las familias reúnan el pie de su primera vivienda con su propio ahorro y un aporte del Estado del 3%.

El problema

El texto actual exige mantener el 7% en la cuenta hasta la escritura. Pero el 57% de la vivienda nueva se vende bajo la modalidad de entrega futura

→ El pie normalmente se abona a la inmobiliaria durante la obra (contra garantía), antes de escriturar.

La propuesta

- Cumplidos 30 meses y enterado el 7% en el AVV, se permita pagar como abono al pie a la inmobiliaria, con garantía como es actualmente.
- No cambia el 3% ni su pago posterior a la inscripción.

Cinco ajustes en el AVV para incorporar el mecanismo

Un artículo nuevo (14 bis) y ajustes de concordancia. No cambia el 3%, el 7% ni el tope de 6.000 UF.

1 Permitir pagar el pie con el ahorro AVV

Con 30 meses, 7%, promesa y garantía previa.

art. 14 bis nuevo y art. 2 (definiciones)

2 El pago no es retiro ni hace perder el bono

Conserva el período, la acreditación y la tributación de la rentabilidad.

art. 14 bis; concordancia en arts. 18, 20 y 21 c

3 Fijar la base del 7% y el 3%

- 7% sobre el precio de la promesa.
- 3% sobre el menor valor entre precio y tasación.

arts. 12 y 13

4 Dos posibilidades

- Entrega inmediata
- Entrega futura con certificado del 3%

arts. 14 y 15

5 Regular la restitución

El dinero vuelve a la cuenta como ahorro AVV y conserva los meses cumplidos y el tratamiento tributario.

art. 14 bis

Con el proyecto, la familia tendría que pagar el pie y mantener su ahorro

Las cuotas del contrato no cuentan como ahorro y, en verde, solo se puede postular cerca del final.

	1. Preventa	2. Construcción	3. Aprobación del crédito	4. Escritura	5. Inscripción
¿Dónde está el dinero de la familia?	Ahorra en su cuenta AVV	Debe mantener el 7% en su cuenta	Sigue en la cuenta; si retira, pierde el bono	El ahorro se aplica al pie	
¿Cuándo recibe el pago el vendedor?	Desajuste Cuotas solo si la familia las paga con otros recursos			Ahorro AVV, aplicado en la escritura	Crédito y, después, el bono
Bonificación del 3% (aporte fiscal)			Desajuste Postula: 30 meses, 7% y crédito aprobado	El bono se imputa al pie	El Estado paga el bono al vendedor
¿Qué permite avanzar?	Abrir la cuenta AVV	Cumplir 30 meses y el 7%	Crédito aprobado y aprobación del SII	Escriturar dentro de 12 meses	Informe al SII y orden de pago

Propuesta: la familia paga el pie con su ahorro AVV durante la obra

Cumplidos los 30 meses y el 7%, el ahorro puede pagar el pie, con garantía a favor de la familia. Es opcional.

	1. Preventa	2. Construcción	3. Aprobación del crédito	4. Escritura	5. Inscripción
¿Dónde está el dinero de la familia?	Propuesta: Firma la promesa vinculada a su cuenta AVV	Propuesta: Su ahorro AVV paga el 7% a la inmobiliaria	Propuesta: El pago no es retiro: conserva el bono	El 7% pagado se imputa al precio	
¿Cuándo recibe el pago el vendedor?	Garantía: Recibe el 7%, cubierto por póliza o boleta				Crédito y, después, el bono
Bonificación del 3% (aporte fiscal)	Propuesta: Etapa 1: certificado del ahorro y del 3% (tope vigente)		Propuesta: Etapa 2: acredita crédito aprobado y el 7% ahorrado o ya abonado al precio.	El bono se imputa al pie	**EL ESTADO PAGA EL BONO**
¿Qué permite avanzar?	Permiso de edificación vigente	30 meses, 7% y garantía constituida	Aprobación definitiva del crédito	Recepción y escritura	Inscripción en el Conservador