

**MENSAJE DE S.E. EL PRESIDENTE DE
LA REPÚBLICA CON EL QUE INICIA
UN PROYECTO DE LEY QUE ESTABLECE
SUBSIDIO A LA TASA DE INTERÉS
HIPOTECARIA PARA LA ADQUISICIÓN
DE VIVIENDAS NUEVAS Y MODIFICA
NORMAS QUE INDICA.**

Santiago, 28 de enero de 2025.

M E N S A J E N° 329-372/

Honorable Cámara de Diputadas y Diputados:

**A S.E. LA
PRESIDENTA
DE LA H.
CÁMARA DE
DIPUTADAS Y
DIPUTADOS**

En uso de mis facultades constitucionales, tengo el honor de someter a vuestra consideración el siguiente proyecto de ley que Establece Subsidio a la Tasa de interés Hipotecaria para la Adquisición de Viviendas Nuevas y modifica normas que indica.

I. ANTECEDENTES

1. La situación financiera de las personas y familias de nuestro país.

El sueño de la casa propia se ha vuelto inalcanzable para gran parte de los chilenos, mientras el mercado inmobiliario enfrenta una de sus mayores crisis en décadas.

Según un estudio de la Cámara Chilena de la Construcción, una familia de ingresos promedio debe ahorrar más de 11 años para comprar una propiedad. En 2003, el periodo de ahorro era de solo 4 años. En otras palabras, en los últimos 20 años, el acceso a la vivienda se ha postergado dramáticamente, casi triplicándose el periodo de ahorro.



Por su parte, los meses para agotar la oferta disponible, lo que se conoce como la velocidad de ventas se ubicó, en el 2024, en 31 meses en promedio, que corresponde al máximo de los últimos 20 años. En promedio, los meses para agotar stock entre 2015 y 2019, era de 19 meses, mientras que en los últimos 5 años el promedio se ubica en 28 meses.

Las presiones inflacionarias observadas en los últimos años incrementaron el costo de la vida de las familias. Adicionalmente, producto de lo mismo, los deudores vieron incrementado el servicio de la deuda, en particular en productos indexados a la Unidad de Fomento (UF), impactando particularmente en la carga financiera de las personas, definida como el porcentaje de ingresos mensuales que tienen que destinar al pago de deudas. Todo lo anterior conllevó a una presión sobre los presupuestos de las personas y las familias.

Se agrega a lo antes expuesto, que del proceso inflacionario derivaron sucesivos aumentos en la tasa de política monetaria del Banco Central, lo que llevó a alzas en las tasas de interés de colocación en todos los plazos, lo que para las tasas de interés de largo plazo se tradujo en significativos aumentos. En efecto, la tasa de interés para créditos hipotecarios (anual reajutable en UF) desde su nivel mínimo de 1,99% registrado en noviembre de 2019 se incrementó hasta encontrar su peak de los últimos 14 años en diciembre de 2023, cuando se ubicó en 5,21%. En noviembre de 2024 esta tasa se ubicó en torno a 4,5%, en un contexto de alta incertidumbre global. El incremento de las tasas de interés de largo plazo se explica tanto por las condiciones de los mercados externos como por la menor profundidad del mercado de capitales local.

Con todo, la situación financiera de los hogares fue notoriamente afectada,



disminuyendo la capacidad de ahorro e incrementándose de manera importante el valor de los dividendos para los nuevos créditos, limitando la posibilidad de las familias de acceder a la compra de viviendas.

Para enfrentar esta situación, este Gobierno ha impulsado diferentes iniciativas, como la ley N° 21.680, que crea el Registro de Deuda Consolidada; el perfeccionamiento de la plataforma sobre datos de deuda de las personas de la CMF; el desarrollo de una Estrategia Nacional de Inclusión Financiera; y la ley N° 21.673, que Adopta Medidas para Combatir el Sobreendeudamiento. Todo lo anterior, complementado con la creación y/o mantenimiento de apoyo a través de fondos de garantías: enfocado en Pymes en el caso del FOGAPE y, en el caso del Fondo de Garantías Especiales (FOGAES), creado por la ley N° 21.543, como una herramienta que le permita al Estado apoyar un ámbito o actividad específica de la economía, a través del otorgamiento de garantías al financiamiento.

2. La situación del sector construcción e inmobiliario.

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 el aumento del precio del dólar, han impactado sus costos. A lo anterior se ha sumado una menor actividad, comprimiendo sus márgenes y deteriorando la capacidad de pago de las empresas. Todo esto desde el punto de vista de la oferta, lo que empeora al considerar el lado de la demanda, que ha provocado el mayor stock de viviendas de los últimos 30 años, teniendo en cuenta que la alta carga financiera y sobre endeudamiento de las personas y familias les dificulta la adquisición de una vivienda.



En particular, el sector inmobiliario residencial enfrenta una reducción sustantiva en el dinamismo de sus ventas, coherente con condiciones de financiamiento más restrictivas y debilidad de la demanda. Así, se observa que las ventas de vivienda nuevas, con posterioridad al estallido social y durante los años de pandemia, se redujeron de manera significativa. El promedio anual de viviendas vendidas entre 2015 y 2019 fue de 64.685 unidades, mientras que el promedio anual en los últimos 5 años se ubica en 46.796, lo que representa una reducción de un 28% y cerca de 18 mil viviendas menos al año. Para los años 2022 y 2024 se registraron los menores volúmenes de viviendas vendidas desde 2011, mientras que en 2023 el stock de viviendas nuevas fue el más alto desde 2004. Ese stock sigue al alza.

En ese contexto, en el año 2023 se crearon dos programas, ambos al alero del FOGAES, enfocados en el rubro de la construcción. En primer lugar, se creó un programa desde el lado de la oferta, facilitando que las empresas constructoras con ventas anuales netas sobre 100.000 unidades de fomento puedan acceder a financiamiento con garantías estatales.

En segundo lugar, se creó un programa enfocado en apoyar al rubro por el lado de la demanda, al mismo tiempo que entrega alivio a las familias de clase media para la adquisición de la vivienda. En este último caso, se ofreció una garantía del 10% del valor de la vivienda, pretendiendo subsanar el problema de falta de ahorros de las personas y familias, que se ven impedidos de pagar el pie exigido para la adquisición de viviendas.

Sin embargo, luego de cerca de un año del inicio de ambos programas, el diagnóstico persiste. Esto pues, si bien parte del problema es el acceso, siendo la falta de ahorro una barrera de entrada, otra



parte relevante del problema es el alto valor de los dividendos, que termina por excluir a otro tanto de la población. Esto último se explica, principalmente, por las altas tasas de interés en los créditos hipotecarios.

Lo anterior es aún más claro si se observa lo que ha ocurrido con los subsidios ofrecidos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo: a pesar de la mejora en las condiciones de los distintos programas, muchos subsidios siguen sin poder otorgarse porque las personas y familias no pueden acceder a las viviendas producto de la falta de ahorros y de los altos valores de los dividendos.

A causa de la situación descrita, se advierten con preocupación las consecuencias que la situación del rubro de la construcción puede tener en la economía en general. El Informe de Estabilidad Financiera del Banco Central (2024) ilustra la gravedad de la problemática, señalando que *"(l)os sectores construcción e inmobiliario continúan enfrentando un mercado menos dinámico y mayores restricciones de financiamiento"*, destacando que el sector inmobiliario y de la construcción representan, en conjunto, aproximadamente el 14% del PIB y el 10% del empleo nacional.

En ese contexto, resulta claro que una mayor afectación del sector de la construcción e inmobiliario podría impactar en forma grave al sector financiero mediante un aumento del riesgo crediticio de personas y empresas (Banco Central, Informe de Estabilidad Financiera Primer Semestre 2023).

Esto es coherente con la situación en el mercado internacional. En EE.UU., las tasas hipotecarias subieron a 6,97% en la última semana de diciembre de 2024, el nivel más alto desde julio, lo que redujo las



solicitudes de compra de viviendas en casi un 7% y las de refinanciamiento en más del 23%. Este aumento sigue el alza de los rendimientos del Tesoro de esta economía.

Para el caso de Chile, a la fecha el diagnóstico ha seguido en un constante deterioro. El stock de viviendas terminadas ha ido sostenida y preocupantemente al alza, llegando a superar las 100.000 viviendas al tercer trimestre de 2024. Las proyecciones de la Cámara Chilena de la Construcción muestran que *"el stock -más de 104.000 unidades- tardaría casi tres años en agotarse, si no se implementan medidas disruptivas"*. El presidente de la misma asociación aseguró que más de 67.000 viviendas, que están en condiciones de iniciar de inmediato su construcción, no lo harían a causa del gran stock disponible.

II. FUNDAMENTOS

En la actualidad, existen dos fondos de garantía estatal, administrados por Banco Estado: (i) el Fondo de Garantía para micro, pequeños y medianos empresarios, creado por el decreto ley N° 3.472, de 1980, del Ministerio de Hacienda (FOGAPE), dirigido exclusivamente a micro, pequeñas y medianas empresas (aquellas empresas cuyas ventas anuales netas no superan las 100.000 UF); y (ii) el Fondo de Garantías Especiales, creado por la ley N°21.543, cuyo objetivo es otorgar garantías a créditos u otros mecanismos de financiamiento a aquellas actividades o rubros de la economía que requieran un apoyo, dadas circunstancias o contingencias especiales, en el mediano y largo plazo.

La prolongada duración de las desfavorables condiciones económicas actuales, dan cuenta de la necesidad de extender algunos de estos beneficios, aumentar la cobertura en algunos casos, e innovar en fórmulas que demostraron ser insuficientes en el pasado para enfrentar el problema.



El diagnóstico expuesto da cuenta que existen contingencias que demandan nuevas herramientas que permitan reactivar el rubro de la construcción e inmobiliario, tanto de manera directa como indirecta. Esto es coherente con distintos esfuerzos del Gobierno para la reactivación de diversos rubros que generan empleo y tienen efectos reactivadores en la economía en su totalidad, sin descuidar el objetivo de reducir el gasto fiscal.

III. CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY

El presente proyecto de ley consta de tres artículos permanentes y cuatro artículos transitorios que establecen los plazos y condiciones para la entrada en vigencia de las modificaciones permanentes.

El artículo 1° establece un subsidio a la tasa de interés de los créditos hipotecarios para viviendas nuevas de hasta 4.000 UF. Se otorgarán 50.000 beneficios e incluye una cuota prioritaria de un 10% de los subsidios para la compra de primeras viviendas que complementa el Plan de Emergencia Habitacional del Minvu.

El artículo 2° introduce las siguientes modificaciones a la ley N°21.543, que Crea un Fondo de Garantías Especiales, FOGAES:

1. Se renueva el FOGAES Construcción hasta el 31 de diciembre de 2025.

2. Se crea un nuevo programa de apoyo a la vivienda, al alero del FOGAES, enfocado en la adquisición de viviendas nuevas para combatir el stock de viviendas que tienen estancado el rubro, que se entrega de manera conjunta con el subsidio.

3. Se crea un nuevo programa de garantías para la recuperación productiva regional, a través del cual se busca dar respuesta a la especial situación de rezago que experimenta la región del Biobío, pero



que podría extenderse a otras regiones en el futuro.

El artículo 3° introduce diversas modificaciones a la ley N° 19.281, que Establece Normas sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa.

Para mejorar la operación del subsidio de leasing habitacional se requiere modificar algunos aspectos de la ley 19.281, lo que permitiría modificar el Decreto Supremo N° 120 (en adelante, "DS 120").

El DS 120 reglamenta los Títulos III, IV y V de la Ley N° 19.281, que Establece Normas Sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa. Dichos Títulos se refieren al contrato de arrendamiento con promesa de compraventa (contrato leasing habitacional), a los seguros y el fondo de garantías y al subsidio habitacional para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.

Estas modificaciones consisten en:

a. Eliminar la obligatoriedad de abrir una cuenta de ahorro para el arrendamiento con promesa de compraventa (cuenta ahorro leasing habitacional).

Modificar sus artículos 2, 25 y 45, para que la cuenta de ahorro leasing habitacional no sea obligatoria para quienes opten con un contrato de leasing. Actualmente, en la práctica no tiene ninguna utilidad, ya que las sociedades inmobiliarias no trabajan con la modalidad de ahorro metódico, que era la que utilizaba la libreta de ahorro leasing.

b. Actualizar las definiciones de vivienda objeto del contrato de leasing habitacional.



En la ley N° 19.281, hay una referencia al artículo 6.1.13. del Capítulo 1 del Título 6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, aprobada por el D.S. N° 47, (V. y U.), de 1992. Este artículo está derogado, por lo que dicha referencia se elimina.

En mérito de lo anteriormente expuesto, someto a vuestra consideración, el siguiente

P R O Y E C T O D E L E Y :

"Artículo 1.- Subsidio a la tasa de interés del Crédito Hipotecario de Viviendas Nuevas. Establécese un subsidio de hasta sesenta puntos base (60pb) sobre la tasa de interés para créditos hipotecarios, el cual será asignado de manera simultánea a la Garantía de Apoyo a la Vivienda Nueva establecida en el artículo sexto transitorio de la ley N° 21.543 que crea un Fondo de Garantías Especiales, y se regirá por las reglas que se señalan a continuación y demás normas contempladas en uno o más decretos del Ministerio de Hacienda dictados bajo la fórmula "Por orden del Presidente de la República".

Los financiamientos beneficiados por el subsidio deberán destinarse exclusivamente al pago de viviendas nuevas que cumplan con los requisitos indicados en este artículo, y la totalidad del subsidio deberá trasladarse a un descuento en la tasa al solicitante del crédito, en la fórmula que determine el Ministerio de Hacienda mediante el o los decretos a los que se refiere el inciso primero del presente artículo. El beneficio no será aplicable a compraventas de promesas celebradas con anterioridad al 31 de diciembre de 2024, tampoco aquellas celebradas con anterioridad al 31 de diciembre de 2024 que hubieren sido desistidas y celebradas nuevamente en los mismos términos. Tampoco podrá otorgarse el subsidio a créditos hipotecarios que sean novados.

La institución financiera deberá registrar en un soporte idóneo, por medio verbal, escrito o electrónico equivalente, una declaración jurada simple, suscrita por el solicitante, que dé cuenta de que la promesa o la compraventa



es elegible para el beneficio, de conformidad con lo establecido en el inciso anterior.

El incumplimiento de esta obligación, o la falsedad en la declaración jurada a que se refiere el inciso anterior, dará lugar a las sanciones administrativas, civiles y penales correspondientes, según lo dispuesto en la presente ley y demás normativas aplicables.

El Ministerio de Hacienda, mediante el o los decretos a los que se refiere el inciso primero del presente artículo, podrá determinar una o más tasas de referencia respecto de las cuales se descontará lo cubierto por el subsidio.

Se entregarán hasta 50.000 subsidios, a personas naturales o jurídicas, de conformidad con las reglas que se señalan a continuación:

- a) Que se trate de la primera venta efectuada sobre la vivienda;
- b) Que el valor de la vivienda no supere las 4.000 UF;
- c) Que la persona cumpla con los requisitos para acceder al Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva, de conformidad al artículo sexto transitorio de la ley N° 21.543 que crea un Fondo de Garantías Especiales; y
- d) Que cumpla con los demás requisitos establecidos en el o los decretos a que se refiere el inciso primero del presente artículo.

Con todo, 5.000 subsidios se destinarán exclusivamente a las personas naturales que cumplan copulativamente los siguientes requisitos:

- a) Que se trate de la primera venta efectuada sobre la vivienda;
- b) Que se trate de créditos para el financiamiento de primera vivienda;
- c) Que el valor de la vivienda no supere las 3.000 UF;



d) Que la persona cumpla con los requisitos del Decreto Supremo N°15, de 2024, que Modifica el Decreto Supremo N°1, de 2011, que Reglamenta el Sistema Integrado de Subsidio Habitacional, ambos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo;

e) Que la persona cumpla con los requisitos para acceder al Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva, de conformidad al artículo sexto transitorio de la ley N° 21.543 que crea un Fondo de Garantías Especiales; y

f) Que cumpla con los demás requisitos establecidos en el o los decretos a que se refiere el inciso final del presente artículo.

El Ministerio de Hacienda, mediante el o los decretos a que se refiere el inciso primero del presente artículo, podrá determinar una o más fórmulas para el cálculo del valor de la vivienda.

Las instituciones financieras deberán informar oportunamente al cliente si las condiciones de mercado fueren más favorables que las ofrecidas al momento de la contratación del crédito, a lo que podrá referirse el o los decretos a que se refiere el inciso final del presente artículo.

Respecto de cada crédito, la institución financiera deberá determinar el beneficio al cliente final, de conformidad con la fórmula que establezca el Ministerio de Hacienda. Con todo, el administrador del Fondo de Garantías Especiales podrá facilitar un mecanismo de consulta respecto a las personas que cumplan con los requisitos de elegibilidad del Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva.

La información que se entregue según lo dispuesto en el inciso precedente se limitará estrictamente a aquella que sea necesaria para la correcta identificación de las personas elegibles, en cumplimiento de lo dispuesto por la ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada.

Sólo se podrá solicitar financiamientos con las condiciones señaladas en el presente artículo hasta 12 meses después de la fecha de publicación de esta ley.

Cualquier infracción a lo establecido en este artículo será sancionada con la revocación del subsidio a la tasa de interés. La institución financiera deberá mantener las tasas de interés acordadas para los créditos otorgados con



dicho subsidio, sin perjuicio de que el Fisco pueda exigir al infractor el reembolso de los pagos realizados.

Un decreto dictado por el Ministerio de Hacienda, a través de uno o más decretos supremos, bajo la fórmula "Por orden del Presidente de la República", que deberá ser visado por la Dirección de Presupuestos, establecerá las reglas necesarias para la implementación de lo establecido en este artículo y el pago de los respectivos subsidios a las instituciones financieras que hubieren otorgado los créditos beneficiados con el subsidio.

Artículo 2.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N°21.543, que Crea un Fondo de Garantías Especiales:

1. Modifícase el artículo segundo transitorio de la siguiente forma:

a. Reemplázase en el inciso decimoprimer, el guarismo "2024" por "2025".

2. Agrégase un artículo sexto transitorio, nuevo, del siguiente tenor:

"Artículo sexto.- Créase el Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva, el cual se regirá por las reglas que se señalan a continuación.

Para efectos de las Bases del Programa Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva, podrán optar a las garantías del Fondo, denominadas "Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva", las personas naturales o jurídicas que cumplan copulativamente con los siguientes criterios de elegibilidad:

i. Que se trate de créditos para el financiamiento de viviendas nuevas;

ii. Que el valor de la vivienda no supere las 4.000 unidades de fomento; y,

iii. Que cumpla con los demás requisitos establecidos en el o los decretos a que se refiere el inciso noveno del presente artículo.

Con todo, el Fondo no podrá garantizar más del 60% del valor de la vivienda. El Ministerio de Hacienda podrá determinar una o más fórmulas para el cálculo del valor de la vivienda.



El Fondo tampoco podrá garantizar créditos para compraventa de viviendas cuya promesa fuere anterior al 31 de diciembre de 2024.

La garantía del Fondo no podrá tener un plazo superior a la mitad del plazo del financiamiento por el cual se otorgue, que, en todo caso, no podrá ser superior a 15 años.

Los financiamientos garantizados por el Fondo deberán destinarse exclusivamente al pago de viviendas que cumplan los requisitos indicados. Sin perjuicio de lo anterior, se podrán repactar o renegociar las condiciones del crédito, sin perder la garantía del Fondo, dentro del período de hasta 15 años, en los términos establecidos en el inciso anterior. Se podrá también refinanciar créditos otorgados en virtud de este Programa en la forma que establezca el o los decretos a que se refiere el inciso noveno del presente artículo.

Las infracciones a lo establecido en el inciso anterior serán sancionadas de conformidad al artículo 4° de esta ley.

El otorgamiento de Garantías de Apoyo a la Vivienda Nueva se regirá por las reglas del presente artículo, el o los decretos a que se refiere el inciso noveno del presente artículo y, en subsidio, por lo establecido en los demás artículos de la presente ley.

El Ministerio de Hacienda, a través de uno o más decretos supremos bajo la fórmula "Por orden del Presidente de la República", establecerá los requisitos y condiciones mínimas que deben cumplir las bases de licitación del Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva, pudiendo establecer distintos tipos o regímenes de licitación y sus respectivos requisitos, condiciones y criterios específicos. Asimismo, dichos decretos regularán el funcionamiento del Fondo y todos los demás aspectos necesarios para la mejor aplicación de este artículo, sin perjuicio de las normas que pudiera corresponder dictar a la Comisión para el Mercado Financiero.

El Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva estará vigente hasta el 31 de diciembre del año 2030, o hasta 15 años después de que se otorgue el último crédito garantizado bajo este Programa, lo que ocurra último. El cumplimiento de este plazo no afectará la regulación y facultades, incluyendo las facultades de cobro, del Fondo



respecto de las garantías que se hayan otorgado en virtud del presente Programa, ni tampoco el plazo de vigencia de las mismas. Los mencionados decretos supremos no podrán tener una vigencia superior al plazo de vigencia de este programa. El cumplimiento de estos plazos no afectará la regulación y facultades, incluyendo las facultades de cobro, del administrador del Fondo de Garantías Especiales respecto de las garantías que se hayan otorgado en virtud el presente artículo y los referidos decretos supremos.

Sólo se podrán solicitar financiamientos con las condiciones señaladas hasta 12 meses después de la fecha de publicación de esta ley.

El administrador del Fondo podrá facilitar a las instituciones que otorguen financiamientos un mecanismo de consulta respecto a las personas naturales o jurídicas que cumplan con los requisitos de elegibilidad para optar a la garantía del Fondo. Para ello, podrá requerir al Servicio de Impuestos Internos que proporcione la información que permita la habilitación del mecanismo y la adecuada implementación del Programa. La información será remitida al administrador del Fondo de conformidad con el procedimiento que determine el Ministerio de Hacienda mediante decreto.

La información que se entregue según lo dispuesto en el inciso precedente se limitará estrictamente a aquella que sea necesaria para la correcta identificación de las personas naturales o jurídicas elegibles para acceder al Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva creado por este artículo, en cumplimiento de lo dispuesto por la ley N° 19.628, sobre protección de la vida privada.”.

3. Agrégase un artículo séptimo transitorio, nuevo, del siguiente tenor:

“Artículo séptimo.- Créase el Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional, el cual se regirá por las reglas que se señalan a continuación.

Para efectos de las Bases del Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional, podrán optar a las garantías del Fondo, denominadas “Garantías para la Recuperación Productiva Regional”, las empresas que cumplan copulativamente con los siguientes criterios de elegibilidad:



i. Que sus ventas netas anuales superen las 25.000 unidades de fomento y no excedan de 1.000.000 de unidades de fomento; y,

ii. Que realice actividades económicas con una clara identificación regional o local, excluyendo a la Región Metropolitana.

Con todo, el Fondo no podrá:

a. Garantizar más del 80% del saldo deudor de cada financiamiento, ni garantizar financiamientos que excedan el total de 75.000 unidades de fomento, o su equivalente en moneda extranjera, para cada empresa cuyas ventas netas anuales no excedan de 100.000 unidades de fomento, o su equivalente en moneda extranjera.

b. Garantizar más del 70% del saldo deudor de cada financiamiento, ni garantizar financiamientos que excedan el total de 150.000 unidades de fomento, o su equivalente en moneda extranjera, para cada empresa cuyas ventas netas anuales superen las 100.000 unidades de fomento, o su equivalente en moneda extranjera y no excedan de 600.000 unidades de fomento, o su equivalente en moneda extranjera.

c. Garantizar más del 60% del saldo deudor de cada financiamiento, ni garantizar financiamientos que excedan el total de 250.000 unidades de fomento, o su equivalente en moneda extranjera, para cada empresa cuyas ventas netas anuales superen las 600.000 unidades de fomento, o su equivalente en moneda extranjera y no excedan de 1.000.000 de unidades de fomento, o su equivalente en moneda extranjera.

La garantía del Fondo no podrá tener un plazo superior a 12 años, sin perjuicio del plazo del financiamiento por el cual se otorgue.

Los deudores de financiamientos garantizados por el Fondo deberán destinar estos recursos a inversiones, refinanciamientos o capital de trabajo, incluyendo la constitución o aportes en sociedades que tengan por objeto la explotación de la misma actividad del deudor o conexas con ésta.

Las infracciones a lo establecido en el inciso anterior serán sancionadas de conformidad al artículo 4° de esta ley.



El otorgamiento de las Garantías para la Recuperación Productiva Regional se regirá por las reglas del presente artículo, el o los decretos a que hace referencia el inciso siguiente y, en subsidio, por lo establecido en los demás artículos de la presente ley.

El Ministerio de Hacienda, mediante uno o más decretos emitidos bajo la fórmula "Por orden del Presidente de la República" establecerá los requisitos y condiciones mínimas que deben cumplir las bases de licitación del Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional, pudiendo establecer distintos tipos o regímenes de licitación y sus respectivos requisitos, condiciones y criterios específicos. Asimismo, dichos decretos regularán el funcionamiento del Fondo y todos los demás aspectos necesarios para la mejor aplicación de esta ley en virtud del Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional, sin perjuicio de las normas que pudiera corresponder dictar a la Comisión para el Mercado Financiero.

El Programa consagrado en este artículo estará vigente hasta 12 años después de que se otorgue el último crédito garantizado bajo este Programa. Asimismo, los mencionados decretos supremos no podrán tener una vigencia superior al plazo de vigencia de este programa. El cumplimiento de estos plazos no afectará la regulación y facultades, incluyendo las facultades de cobro, del administrador del Fondo de Garantías Especiales respecto de las garantías que se hayan otorgado en virtud el presente artículo y los referidos decretos supremos.

Sólo se podrán otorgar financiamientos con las condiciones señaladas en el presente artículo hasta el 31 de diciembre del año 2025.

El administrador del Fondo podrá facilitar a las instituciones que otorguen financiamientos un mecanismo de consulta respecto a las empresas que cumplan con los requisitos de elegibilidad para optar a la garantía del Fondo. Para ello, podrá requerir al Servicio de Impuestos Internos que proporcione la información que permita la habilitación del mecanismo y la adecuada implementación del Programa. La información será remitida al administrador del Fondo de conformidad con el procedimiento que determine el Ministerio de Hacienda mediante el o los decretos supremos a que hace referencia este artículo.



La información que se entregue según lo dispuesto en el inciso precedente se limitará estrictamente a aquella que sea necesaria para la correcta identificación de las empresas elegibles para acceder al Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional creado por este artículo, en cumplimiento de lo dispuesto por la ley N° 19.628, sobre protección de la vida privada.”.

Artículo 3.- Introdúcense las siguientes modificaciones a la ley N°19.281, que Establece Normas sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa:

1. Reemplázase el inciso primero del artículo 2, por el siguiente:

“Los interesados en ingresar a este sistema, podrán abrir o mantener las cuentas que desee en cualquiera de las instituciones mencionadas en el artículo anterior, pudiendo cambiarse libremente dos veces en el año, con previo aviso de 30 días.”.

2. Reemplázase los incisos primero, segundo y tercero del artículo 25, por los siguientes:

“Artículo 25.- Los interesados podrán celebrar contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa con las sociedades inmobiliarias a que alude el Título II. Estos contratos podrán tener por objeto viviendas terminadas, nuevas, usadas o en construcción.

Podrán también celebrarse este tipo de contratos sobre viviendas de las cuales sean propietarios y que sean vendidas a una sociedad inmobiliaria, celebrando un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa por la o las respectivas viviendas.

Para el interesado en postular al subsidio habitacional, las viviendas objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberán ser viviendas económicas definidas en el decreto 1101 que fija el texto definitivo del decreto con fuerza de ley N° 2 del año 1959, sobre plan habitacional, del Ministerio de Obras Públicas, y en el artículo 162 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, o viviendas construidas con anterioridad a la vigencia del decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, que cumplan con los requisitos de vivienda económica.”.



3. Reemplázase en el inciso primero del artículo 45, la frase "El titular de la cuenta a que se refiere el Título I" por la frase "El interesado".

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo primero.- El o los decretos a que se refiere el inciso final del artículo 1° de esta ley establecerán las reglas necesarias para la implementación y el pago de los respectivos subsidios a las instituciones financieras que hubieren otorgado los créditos beneficiados con el subsidio. Con todo, no se podrán realizar pagos antes de mayo de 2026.

Artículo segundo.- La modificación introducida por el numeral 2 del artículo 2° de esta ley, comenzará a regir al momento de la publicación del decreto del Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva, el que deberá ser dictado dentro de los seis meses siguientes a la publicación de la presente ley.

Artículo tercero.- La modificación introducida por el numeral 3 del artículo 2° de esta ley, comenzará a regir al momento de la publicación del decreto del Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional, el que deberá ser dictado dentro de los seis meses siguientes a la publicación de la presente ley.

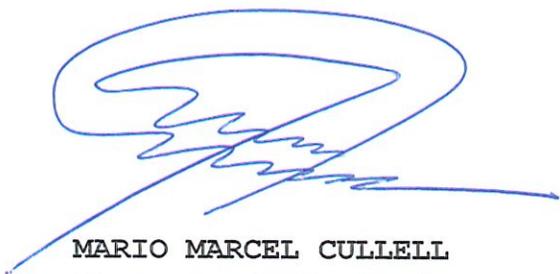
Artículo cuarto.- El mayor gasto fiscal que represente la aplicación de esta ley en su primer año presupuestario de vigencia se financiará con cargo a la partida presupuestaria Tesoro Público. Para los años posteriores, el gasto se financiará con cargo a los recursos que se contemplen en las respectivas leyes de presupuestos del Sector Público."



Dios guarde a V.E.



GABRIEL BORIC FONT
Presidente de la República



MARIO MARCEL CULLELL
Ministro de Hacienda



JAVIERA PETERSEN MUGA
Ministra de Economía,
Fomento y Turismo (S)



GABRIELA ELGUETA POBLETE
Ministra de Vivienda y Urbanismo (S)



Informe Financiero

Proyecto de Ley que establece subsidio a la tasa de interés hipotecaria para la adquisición de viviendas nuevas y modifica normas que indica

Mensaje N° 329-372

I. Antecedentes

El presente mensaje busca reactivar los rubros de la construcción e inmobiliarios, impulsando la venta de stock de viviendas existentes. Para tales fines se disponen las siguientes iniciativas:

- a) Se establece un subsidio a la tasa de interés de los créditos hipotecarios para viviendas nuevas de hasta 4.000 UF. La extensión de este beneficio será de doce meses desde la entrada en vigencia de la ley o hasta la venta de 50.000 unidades, dentro de las cuales se considerará una cuota de 5.000 viviendas de interés social para la compra de primeras viviendas de hasta 3.000 UF.
- b) El subsidio ascenderá a 60 puntos base para personas naturales y a 50 puntos base para personas jurídicas.
- c) Se define que no serán elegibles para el subsidio las compraventas de promesas previas al 31 de diciembre de 2024. Tampoco lo serán los créditos hipotecarios que sean novados.

En el marco del Fondo de Garantías Especiales se desarrollan las siguientes iniciativas:

- a) Se renueva el Fondo de Garantía Estatal a la Construcción hasta el 31 de diciembre de 2025.
- b) Se crea el Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva, el cual dará un plazo de doce meses desde la fecha de publicación de la ley para solicitar financiamiento mediante esta vía. Podrán postular personas naturales y jurídicas, que opten por créditos para el financiamiento de viviendas nuevas de hasta 4.000 UF, entre otros requisitos establecidos en un reglamento. El Fondo no podrá garantizar más del 60% del valor de la vivienda. No serán elegibles para el Programa las compraventas de promesas previas al 31 de diciembre de 2024.
- c) Se establece que la garantía del Fondo no podrá tener un plazo superior a la mitad del plazo del financiamiento por el cual se otorgue, ni mayor a quince años. Además, se podrá repactar o renegociar las condiciones del crédito hasta en quince años, sin perder la garantía del Fondo.
- d) Se define que la vigencia del Programa será hasta el 31 de diciembre del 2030 o hasta quince años después de que se otorgue el último crédito garantizado bajo el

Programa. El cumplimiento de este plazo no afectará la regulación, facultades, ni tampoco el plazo de vigencia de las garantías.

- e) Se crea el Programa de Garantías de Recuperación Productiva Regional, a las cuales podrán postular empresas que posean ventas netas anuales entre 25.000 UF y 1.000.000 UF y que realicen actividades económicas con clara identificación regional (excluyendo la Metropolitana). La garantía del Fondo podrá otorgar financiamiento mediante este mecanismo hasta el 31 de diciembre del 2025 y no podrá tener un plazo superior a doce años. Por último, el Programa brindará distintas posibilidades, dependiendo del volumen de ventas de la empresa:
- Desde 25.000 UF hasta 100.000 UF: Garantizará hasta el 80% del saldo deudor de cada financiamiento de hasta 75.000 UF o su equivalente en moneda extranjera.
 - Desde 100.000 UF hasta 600.000 UF: Garantizará hasta el 70% del saldo deudor de cada financiamiento de hasta 150.000 UF o su equivalente en moneda extranjera.
 - Desde 600.000 UF hasta 1.000.000 UF: Garantizará hasta el 60% del saldo deudor de cada financiamiento de hasta 250.000 UF o su equivalente en moneda extranjera.

En lo referido a la ley N°19.281, sobre protección de la vida privada, se elimina la obligatoriedad de abrir o mantener las cuentas de ahorro para el arrendamiento con promesa de compraventa para los interesados en ingresar al sistema referido en la ley. En adición, se actualizan las viviendas objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa que serán susceptibles del subsidio habitacional estipulado.

II. Efecto del proyecto de ley sobre el Presupuesto Fiscal

La renovación del Fondo de Garantía Estatal a la Construcción y la creación del Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva y del Programa de Garantías de Recuperación Productiva Regional son extensiones o nuevas consideraciones en el marco del Fondo de Garantías Especiales, las cuales no incrementarán su razón de apalancamiento en una magnitud que requiera incrementar su patrimonio, **por lo que no tendrán efecto fiscal.**

El mayor gasto fiscal que se desprende del proyecto de ley se origina por el subsidio a la tasa de interés y se describe en la Tabla 1 para el máximo de créditos considerados. Para ello se consideró el promedio de valor de las ventas en 2.800 UF que un 80% son adquiridas por personas naturales y un 20% por personas jurídicas, y una combinación de distintas tasas de interés, las cuales quedan definidas en función de los montos de pie (10% o 20%) y plazos de crédito (entre 20 y 30 años). La administración se realizará

con cargo a la dotación y recursos vigentes de los servicios involucrados.

**Tabla 1: Mayor gasto por año subsidio a la tasa de interés
(Millones de pesos de 2025)**

Año	Mayor gasto
2026	\$ 6.317
2027	\$ 23.913
2028	\$ 24.341
2029	\$ 23.680
2030	\$ 22.989
2031	\$ 22.268
2032	\$ 21.515
2033	\$ 20.729
2034	\$ 19.909
2035	\$ 19.052
...	
2040	\$ 14.165
...	
2045	\$ 8.095
...	
2050	\$ 4.282
...	
2055	\$ 1.007

El mayor gasto fiscal que represente la aplicación de esta ley en su primer año presupuestario de vigencia se financiará con cargo a la partida presupuestaria Tesoro Público. Para los años posteriores, el gasto se financiará con cargo a los recursos que se contemplen en las respectivas leyes de presupuestos del Sector Público.

III. Fuentes de información

- Mensaje de S.E. el Presidente de la República, con el que inicia un proyecto de ley que establece subsidio a la tasa de interés hipotecaria para la adquisición de viviendas nuevas y modifica normas que indica.
- Minuta: Mesa inmobiliaria, propuesta subsidio de 60pb sobre las tasas de interés hipotecario – Coordinación Mercado de Capitales, Ministerio de Hacienda. Diciembre 2024.
- Minuta legislativa - Coordinación Mercado de Capitales, Ministerio de Hacienda. Enero 2025.



JAVIERA MARTÍNEZ FARIÑA
Directora de Presupuestos

Visado Subdirección de Presupuestos:



SUB
DIRECTORA
Ministerio de Hacienda

Visado Subdirección de Racionalización y Función Pública:



SUBDIRECCIÓN DE
RACIONALIZACIÓN
Y FUNCIÓN PÚBLICA
MINISTERIO DE HACIENDA