

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

Boletín N°17.368-05

Comisión de Hacienda Cámara de Diputados y Diputadas

Heidi Berner Herrera
Subsecretaria de Hacienda

Agenda

1. Antecedentes y contexto
2. Objetivos del Proyecto
3. Contenido del Proyecto
4. Consideraciones finales



La **situación financiera de las personas y familias** de nuestro país

- 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 2024 en 31 meses en promedio** anual, 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.
- 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 febrero de 2025 esta tasa se ubicó en 4,45%, 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.

La situación del **sector construcción e inmobiliario**

- El **sector inmobiliario residencial** enfrenta una significativa reducción en el dinamismo de sus ventas, coherente con condiciones de financiamiento más restrictivas y debilidad de la demanda.
- El **promedio anual de viviendas vendidas** entre 2015 y 2019 fue de 64.685, mientras que el promedio anual en los últimos 5 años se ubica en 46.796, lo cual **representa una reducción de 28% y cerca de 18 mil viviendas menos**.
- En ese contexto, se crearon dos programas, ambos al alero del FOGAES, enfocados en el rubro de la construcción e inmobiliario. En primer lugar, se creó desde el lado de la oferta, el **Programa FOGAES Construcción**, facilitando que las empresas constructoras con ventas anuales netas sobre 100.000 UF puedan acceder a financiamiento con garantías estatales. En segundo lugar, por el lado de la demanda, se creó el **Programa FOGAES Vivienda**, con una garantía del 10% que buscaba reducir en ese porcentaje el pie de la vivienda, enfocado en apoyar al rubro y al mismo tiempo entregar alivio a las familias de clase media para la adquisición de la vivienda.
- 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 un grupo importante de la población**. Esto último se explica, tanto por las altas tasas de interés en los créditos hipotecarios, como por el aumento del precio de los inmuebles.

Programas de Garantías FOGAES

- El programa FOAGES Construcción y FOGAES vivienda se iniciaron en abril de 2023 con una duración original de 12 meses.
- Luego, en mayo de 2024 se renovaron los programas de Construcción y Vivienda al 31 de diciembre de 2024.
- A continuación, se presentan los resultados consolidados de ambos programas:

	FOGAES Construcción	FOGAES Vivienda
Cantidad de operaciones cursadas	1.649	9.533
Cantidad de beneficiarios (Empresas / Personas)	730	10.714
Monto Financiamiento (UF)	14.232.045	22.693.993
Monto Garantía (UF)	9.904.756	2.449.601
% Garantizado	70%	10%

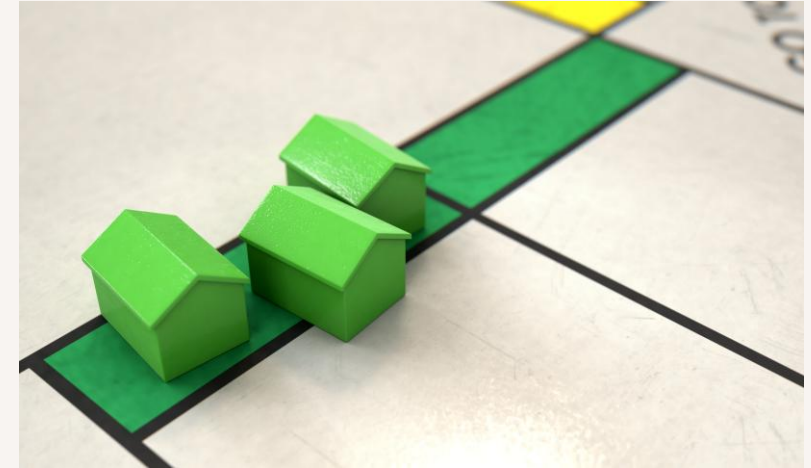
Fuente: Administrador del FOGAES

Antecedentes y contexto

- El stock de viviendas terminadas ha ido sostenida y preocupantemente al alza, llegando a superar las 100.000 viviendas al tercer trimestre de 2024.
- En ese contexto, en el Chile Day de septiembre 2024 en París-Londres, la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (ABIF), en conjunto con la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), entregaron al Ministro de Hacienda una propuesta para, a través de una subvención estatal, conseguir una reducción en la tasa de interés hipotecaria.
- Desde entonces, se activó una mesa público-privada de trabajo que contó con la ABIF, la CChC, Banco Estado y los Ministerios de Hacienda y Vivienda y Urbanismo.
- Dado el preocupante diagnóstico, los Ministerios de Hacienda y Vivienda y Urbanismo definieron avanzar con una **fórmula mixta**, que combina el **subsidio** propuesto con un **programa de garantías** más amplio que el anterior para la vivienda, que permita conseguir el objetivo de la reactivación del mercado inmobiliario y la inversión en construcción residencial, acotando el gasto fiscal.

Agenda


1. Antecedentes y contexto
2. Objetivos del Proyecto
3. Contenido del Proyecto
4. Consideraciones finales



¿Qué busca el proyecto?



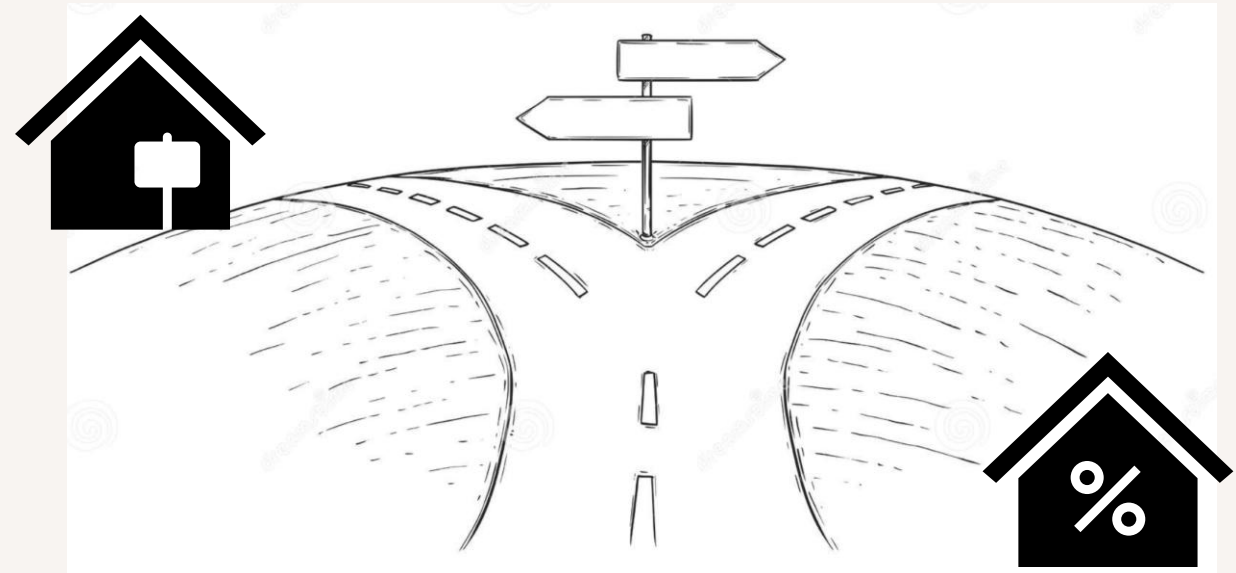
Mejorar el
**acceso y las
condiciones** de
financiamiento



**Disminuir el
stock** de
viviendas,
produciendo un
**efecto
reactivador**

Agenda

1. Antecedentes y contexto
2. Objetivos del Proyecto
3. Contenido del Proyecto
4. Consideraciones finales



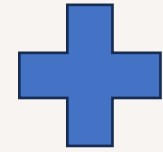
Artículos permanentes

Establece subsidio a la tasa de interés hipotecaria

Introduce modificaciones al FOGAES

Establece modificaciones a ley N° 19.281, sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa

Contenido del proyecto



3 artículos transitorios que establecen los plazos y condiciones para la entrada en vigencia de las modificaciones permanentes

Artículo 1° del proyecto

- Se establece un **subsidio a la tasa de interés hipotecaria de 60 puntos base** para personas naturales, y 50 puntos base para personas jurídicas.
- El beneficio se entregará **conjuntamente con una garantía estatal**, con el objetivo de conseguir una baja de interés aún mayor al monto subsidiado.
- 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, ni a créditos hipotecarios que sean novados.
- Se entregarán **hasta 50.000 subsidios**, a personas naturales o jurídicas, de conformidad con las reglas que se señalan a continuación:
 1. Que se trate de la primera venta efectuada sobre la vivienda;
 2. Que el valor de la vivienda no supere las 4.000 UF;
 3. 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
 4. Que cumpla con los demás requisitos establecidos en el o los decretos a que se refiere el inciso primero del presente artículo.

Del total de subsidios, 5.000 serán para primeras viviendas de hasta 3.000 UF que cumplan con los requisitos del Decreto Supremo N°15.

Artículo 2° del proyecto

- Se crea un **nuevo programa de apoyo a la vivienda** al alero del FOGAES, **con una cobertura del 60% del valor de la vivienda**, por lo que se espera un mayor impacto que el programa de vivienda anterior (solo 10% de garantía).
- La garantía tendrá una duración equivalente a la mitad de la duración del crédito, con un máximo de 15 años.
- Además, se crea un **Programa de Garantías de Recuperación Productiva Regional** a través del cual se busca dar respuesta a la especial situación de rezago que experimenta la región del **Biobío**, especialmente de las medianas empresas afectadas por el cierre de Huachipato.
 - Las garantías otorgadas por el Fondo estarán sujetas a límites, según el nivel de ventas anuales de las empresas beneficiarias⁽²⁾.
 - La garantía del Fondo podrá otorgar financiamiento mediante este mecanismo hasta el 31 de diciembre de 2025 y no podrá tener un plazo superior a 12 años.
- Por último, se **renueva el Programa de Apoyo a la Construcción** hasta el 31 de diciembre de 2025.

Nota: (2) Empresas con ventas hasta 100.000 UF: La garantía cubre hasta 80% del saldo deudor, con un límite de 75.000 UF por financiamiento. Empresas con ventas entre 100.000 y 600.000 UF: La garantía cubre hasta 70% del saldo deudor, con un límite de 150.000 UF por financiamiento. Empresas con ventas entre 600.000 y 1.000.000 UF: La garantía cubre hasta 60% del saldo deudor, con un límite de 250.000 UF por financiamiento. Estos montos pueden expresarse en moneda extranjera según corresponda.

Artículo 3° del proyecto

- El artículo 3° introduce **diversas modificaciones a la ley N° 19.281**, que Establece Normas sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa.
- **Dichas modificaciones buscan mejorar la operación del subsidio de leasing habitacional**, se propone modificar aspectos de la ley 19.281, lo que con posterioridad se reflejará en una modificación del Decreto Supremo N° 120 (en adelante, "DS 120"). Las modificaciones que se proponen son:
 - a) Eliminar la obligatoriedad de abrir una cuenta de ahorro para el arrendamiento con promesa de compraventa (cuenta ahorro leasing habitacional) → Reconoce la forma de uso actual, 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 → Habilita para modificar el DS 15.

Agenda

1. Antecedentes y contexto
2. Objetivos del Proyecto
3. Contenidos del Proyecto
4. Consideraciones finales



Algunas consideraciones finales

- A la fecha, **el diagnóstico ha seguido en un constante deterioro.**
- Resulta importante dar **celeridad** a la tramitación puesto que la expectativa genera efectos contrarios al deseado: postergación de la decisión de adquirir una vivienda.
- El proyecto contempla medidas de apoyo al sector inmobiliario y de la construcción, pero su **efecto reactivador** es mucho más **amplio** que solo respecto del rubro (por ejemplo, en el empleo).
- Se espera que tenga un efecto importante en las personas y familias mejorando las **posibilidades de acceso y condiciones** de financiamiento para la adquisición de la vivienda. Así, se establece un **cupo prioritario de 5.000 subsidios para primera vivienda** con criterios MINVU.
- También se incluye un programa de apoyo regional, que beneficiará a la Región del Biobío con un mecanismo que permite ser reutilizado para apoyar a otras regiones en el futuro.
- Por último, se introducen mejoras en la regulación de los contratos de arriendo con promesa de compraventa.

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

Boletín N°17.368-05

Comisión de Hacienda Cámara de Diputados y Diputadas

Heidi Berner Herrera
Subsecretaria de Hacienda