

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