

Informe Financiero Consolidado

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

**Ley N°21.748
Boletín N°17.368-05**

I. Antecedentes

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

- a) Se crea un subsidio de hasta 60 puntos base sobre la tasa de interés de créditos hipotecarios destinados a la compra de viviendas nuevas de hasta 4.000 Unidades de Fomento (UF), aplicable solo a personas naturales y a primeras ventas.
- b) Se entregarán hasta cincuenta mil subsidios, de los cuales se destinarán seis mil subsidios especiales para personas que compren su primera vivienda de hasta 3.000 UF y que cumplan con los requisitos asociados a ser beneficiarios de subsidios otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de acuerdo al detalle que se establece en la ley. Además, se establece que el otorgamiento de este beneficio podrá realizarse dentro de los 24 meses siguientes a la publicación de la ley.
- c) Se establece que el Ministerio de Hacienda regulará, mediante decretos, la forma de cálculo del valor de la vivienda, el beneficio a percibir por el cliente final, pagos y extinción del subsidio.
- d) Se modifica la ley N°21.543, Fondo de Garantías Especiales, en los siguientes aspectos:
 - Se renueva hasta el 31 de diciembre de 2025 el Fondo de Garantía Estatal a la Construcción.
 - Se crea el Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva el cual cubrirá hasta el 60% del valor de créditos hipotecarios destinados a viviendas nuevas de hasta 4.000 UF, con vigencia hasta el 31 de diciembre de 2030 o 15 años desde el otorgamiento del último crédito garantizado, lo que ocurra último. Se podrán solicitar financiamientos bajo este régimen hasta veinticuatro meses después de la fecha de publicación de esta ley, es decir hasta el 29 de mayo de 2027.
 - Se crea el Programa de Garantías de Recuperación Productiva Regional para empresas con ventas entre 25.000 y 1.000.000 UF fuera de la Región Metropolitana, que permitirá cubrir hasta el 80% del saldo deudor, con un tope de 250.000 UF por empresa, dependiendo del caso. Se podrán solicitar financiamientos bajo este régimen hasta el 31 de diciembre de 2028.

- e) Se actualiza la ley N°19.281, sobre Protección de la Vida Privada, para facilitar que personas que arriendan con opción de compra accedan a subsidios habitacionales, mediante un régimen más claro y adecuado a los programas actuales.

II. Efecto de la 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 implicarán mayores aportes al Fondo.

El gasto fiscal que se desprende de la presente ley se origina por el subsidio a la tasa de interés y se describe en la Tabla 1 para el máximo de créditos considerados según los plazos de vigencia considerados en la ley. Para efectos del cálculo se consideró el valor promedio de ventas de 2.800 UF y una combinación de distintas tasas de interés, las cuales quedan definidas en función del monto del pie esperado (10% o 20%) y plazos del crédito (entre 20 y 30 años).

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

<u>Año</u>	<u>Mayor gasto</u>
2026	3.881
2027	16.067
2028	24.956
2029	24.808
2030	24.106
2031	23.374
2032	22.609
2033	21.810
2034	20.977
2035	20.107
...	
2040	15.147
...	
2045	8.991
...	
2050	4.693
...	
2055	1.379



Ministerio de Hacienda
Dirección de Presupuestos
Reg. 179GG

I.F. N°179/02.07.2025

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

- Ley N°21.748, que establece subsidio a la tasa de interés hipotecaria para la adquisición de viviendas nuevas y modifica normas que indica.
- Informes Financieros N°41, 73, 76 y 118 de 2025. Dirección de Presupuestos.



Ministerio de Hacienda
Dirección de Presupuestos
Reg. 179GG

I.F. N°179/02.07.2025

Visado Subdirección de Presupuestos:



Visado Subdirección de Racionalización y Función Pública:

