



Proyecto de Ley que Establece un Subsidio a la Tasa de Interés de los Créditos Hipotecarios

En el acuerdo logrado a principios de diciembre, las partes decidieron avanzar con una fórmula mixta, combinando un subsidio a la tasa de interés y un programa de garantías al alero del FOGAES.

En el contexto del último Chile Day, realizado en septiembre de 2024, la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (ABIF) y la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) presentaron al Ministro de Hacienda una propuesta orientada a reactivar los sectores de la construcción e inmobiliario. El objetivo es reducir el stock de viviendas terminadas, el cual ha ido en aumento, mediante un mecanismo de subsidio a la tasa de interés de los créditos hipotecarios.

En noviembre, la tasa promedio de los créditos hipotecarios alcanzó un 4,42%, situándose por debajo de los últimos 12 meses, aunque aún lejos de los niveles previos al estallido social. La propuesta busca inducir la venta de 50.000 viviendas, superando las 30.000 unidades que se han comercializado en promedio en los últimos años. Con ello, se pretende recuperar la demanda existente antes de la crisis social y la pandemia.

Objetivo de la propuesta

El plan contempla la posibilidad de reducir la tasa de interés de los créditos hipotecarios en 60 puntos base (pb), con un potencial de hasta 100pb en el mejor escenario, cuando se aplique una garantía adicional. Esto permitiría a los compradores pagar un menor dividendo mensual.

Por ejemplo, para una vivienda de 3.500 UF, con financiamiento a 30 años y una baja en la tasa hipotecaria de 100pb respecto al promedio actual de 4,42%, el dividendo disminuiría de \$678.341 a \$601.672, lo que representa un ahorro mensual de \$76.669.

En el caso de una vivienda de 4.000 UF, el dividendo bajaría de \$775.246 a \$687.625, reflejando un ahorro mensual de \$87.621. En el escenario más favorable, la reducción de tasa incluiría 40pb adicionales por efecto de la garantía, sumados a los 60pb del subsidio.

El costo total de un crédito hipotecario para una vivienda de 3.500 UF, financiado a 30 años con un 90% de financiamiento, sin subsidio alcanzaría

\$244.202.760. Con el subsidio, la cifra se reduciría a \$216.601.920, generando un ahorro total de \$27.600.840.

Esquema del Proyecto de Ley

La propuesta se articula en dos principales modificaciones legales:

1. Artículo 1: Creación del subsidio a la tasa de interés

o Se establece un subsidio estatal de hasta 60pb sobre la tasa de los créditos hipotecarios para viviendas de hasta 4.000 UF.

o El subsidio se entrega en conjunto con la garantía FOGAES Vivienda 2, buscando alcanzar una reducción de hasta 100pb en la tasa hipotecaria.

2. Artículo 2: Modificaciones a FOGAES

o Se complementa el subsidio con la creación del programa FOGAES Vivienda 2, que otorgará garantías por el 60% del valor de la vivienda, sin restringirlo a la compra de primeras viviendas.

Alcances de la propuesta

o El subsidio estatal a la tasa de interés de hasta 60pb deberá transferirse íntegramente al comprador, reflejándose en una rebaja equivalente en la tasa hipotecaria.

o El Estado pagará el subsidio a bancos e instituciones financieras después de la operación renta del periodo, aunque el beneficio se aplicará a los compradores desde el momento del otorgamiento del crédito.

o El subsidio se otorgará junto a una garantía que cubrirá el 60% del valor de la vivienda.

o De los 50.000 subsidios disponibles, 5.000 estarán reservados exclusivamente para la compra de primeras viviendas de hasta 3.000 UF, bajo los requisitos del DS 15, para fomentar el Plan de Emergencia Habitacional. En el resto de los casos, no habrá restricciones.

o El crédito hipotecario podrá financiar hasta el 90% del valor de la vivienda y aplicará a compraventas cuyas promesas se celebren a partir del 1 de enero de 2025, siempre que se concreten dentro de la vigencia del programa.



Los subsidios y garantías podrán solicitarse hasta 12 meses después de la publicación de la ley. El crédito hipotecario correspondiente podrá perfeccionarse en un plazo de 3 a 6 meses, según lo que se defina.

Impacto en el acceso a

la vivienda

Además, el subsidio DS 15 incentivará que familias de sectores medios, con un subsidio asignado pero sin aplicar (aproximadamente 25.000 subsidios disponibles), puedan utilizar la plataforma del Minvu para acceder a una

vivienda de hasta 3.000 UF. Esto se complementa con el subsidio adicional de 150 UF aprobado en octubre como medida de reactivación.

Actualmente, el Minvu cuenta con más de 3.500 viviendas disponibles en 187 proyectos a lo largo del país, lo que abre nuevas oportunidades para

quienes buscan adquirir una propiedad con apoyo estatal.

Este proyecto busca no solo reactivar la industria de la construcción, sino también facilitar el acceso a la vivienda, reduciendo costos financieros y estimulando la demanda en un sector clave para la economía nacional.

