



## 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, en septiembre de 2024, la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (ABIF) y la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), presentaron conjuntamente al ministro de Hacienda una propuesta para reactivar los rubros de la construcción e inmobiliario, mediante la reducción del stock de viviendas terminadas que ha ido al alza. Esto, a través de un mecanismo de subsidio a la tasa de interés de los créditos hipotecarios, que en noviembre alcanzaron en promedio un 4,42%, ubicándose por debajo de lo registrado en los últimos 12 meses, aunque aún se mantienen muy por encima de los niveles observados previo al estallido social.

Con esta propuesta se busca inducir 50 mil ventas aproximadamente, más que las 30 mil que se han vendido en promedio en los últimos años, considerados como base, alcanzando una demanda similar a la existente previo al estallido y la pandemia.

### OBJETIVO DE LA PROPUESTA

La propuesta podría impactar en reducir la tasa de crédito hipotecario en

60 puntos base -y hasta 100 puntos base en el mejor de los casos, considerando garantía- beneficiando a los compradores que pagarían un menor dividendo mensualmente.

Por ejemplo, para una vivienda que cuesta 3.500 UF, con financiamiento a 30 años plazo, considerando una baja en la tasa hipotecaria de 100pb1 respecto al promedio actual de aproximadamente 4,42%, el dividendo bajaría de \$678.341 a \$601.672, 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, lo que refleja un ahorro mensual de \$87.621.

Esto, en el mejor escenario, considerando que se

logra una baja de hasta 40pb por efecto de la garantía, adicionales a los 60pb del subsidio.

El costo total de un crédito para una vivienda que cuesta 3.500 UF (a 30 años plazo con el 90% del financiamiento), sin el subsidio alcanzaría \$244.202.760, mientras que, con el subsidio, se reduce a \$216.601.920, logrando un ahorro total, de \$27.600.840.

### ESQUEMA DEL PROYECTO DE LEY

#### Artículo Detalle

Art. 1: Establece un subsidio a la

tasa de interés del crédito

hipotecario de viviendas nuevas.

Se crea un subsidio estatal de hasta a 60pb2

de la tasa del crédito hipotecario para

viviendas de hasta 4.000 UF.

Se entrega junto a la garantía FOGAES

Vivienda 2, con el objeto de lograr una baja

de hasta 100pb en la tasa del crédito

hipotecario.

Art. 2: Modificaciones a FOGAES. El subsidio se

complementa con un nuevo

programa de FOGAES, Vivienda 2, garantía

con cobertura de 60% del valor de la

vivienda, sin restringirlo a la compra de

primeras viviendas.

#### ALCANCES

- El subsidio estatal (al dividendo) de hasta 60pb

deberá ser transferido en su

totalidad al comprador de la vivienda, a través de

una rebaja equivalente en

la tasa de interés de referencia.

- El Estado pagará a los Bancos e instituciones

financieras el monto del subsidio

con posterioridad a la operación renta del periodo,

sin perjuicio de que el

beneficio se entregará a las personas desde el momento

del otorgamiento del

crédito.

- El subsidio al dividendo se entregará junto a una

garantía que cubrirá el 60% del valor de la vi-

vienda.

- Del total de 50 mil subsidios al dividendo, 5 mil serán exclusivamente para la compra de primeras viviendas de hasta 3 mil UF y que cumplan con los requisitos del DS 15, con el objetivo de impulsar el plan de emergencia habitacional. En el resto no habrá restricciones.

- El crédito hipotecario podrá financiar hasta el 90% del valor total de la vivienda y podrán beneficiarse compraventas cuyas promesas se hayan

2 En el caso de las personas jurídicas, el subsidio

será de 50pb. celebrado desde 1 de enero del

2025 en adelante, que se concreten durante

la vigencia del programa. - El subsidio al divi-

dendo y la garantía podrán otorgarse a las solici-

tudes ingresadas hasta 12 meses contados desde

la publicación de la ley.

- El crédito hipotecario asociado podrá ser perfeccionado

después de esa fecha, en un periodo

de 3 o 6 meses, por definir.

- El subsidio DS15 promueve que las familias de

sectores medios que tienen un subsidio asignado

sin aplicar (25 mil subsidios) para la compra de

viviendas de hasta 3.000 UF puedan revisar

el portal que está en Minvu.cl para que con el

subsidio adicional (medida de reactivación de

octubre) de 150 UF puedan acceder al crédito

hipotecario y adquirir su vivienda.

- En Minvu hay más de 3.500 viviendas oferta-

das en 187 proyectos a lo largo del país.

