

# 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.

## ANTECEDENTES

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 PRO-

## PUESTA

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 dividiendo) 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 vivienda.

- 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 dividendo y la garantía podrán otorgarse a las solicitudes 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 ofertadas en 187 proyectos a lo largo