

# 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.

