

**INFORME DE LA COMISION DE HACIENDA RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY QUE ESTABLECE SUBSIDIO A LA TASA DE INTERÉS HIPOTECARIO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS NUEVAS Y MODIFICA NORMAS QUE INDICA.**

---

Boletín N° 17.368-05

**HONORABLE CÁMARA:**

La Comisión de Hacienda pasa a informar, en su condición de Comisión Técnica, en primer trámite constitucional y reglamentario, el proyecto de ley individualizado en el epígrafe, ingresado a tramitación el 28 de enero de 2025, originado en Mensaje de S.E el Presidente de la República don Gabriel Boric Font, con urgencia calificada de Suma.

Asistió en representación del Ejecutivo, el Ministro de Hacienda, señor Mario Marcel Cullell, la Subsecretaria de Hacienda, señora Heidi Berner Herrera junto con el Coordinador de Mercado de Capitales, señor Alejandro Puente Gómez; y el Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Carlos Montes Cisternas junto con la Subsecretaria, señora Gabriela Elgueta Poblete, el encargado del Equipo de Estudios Económicos de la División de Finanzas, señor Juan Diego Luksic Ziliani y la Jefa de la División Finanzas, señora Vania Navarro Morales.

En la sesión ordinaria de martes 11 de marzo se escuchó en audiencia las siguientes organizaciones:

1. Asociación de Bancos e Instituciones Financieras de Chile (ABIF), Presidente Señor José Manuel Mena Valencia junto con el Fiscal, señor Juan Esteban Laval Zaldívar.
2. Cámara Chilena de la Construcción, Presidente, señor Alfredo Echavarría Figueroa junto con el Gerente de Estudios y Políticas Públicas, señor Nicolás León Ross.

En la sesión ordinaria de miércoles 12 de marzo se escuchó en audiencia al BancoEstado, asistiendo el Gerente de Planificación y Control de Gestión, señor Camilo Vio Garay, Gerente División Ahorro y Vivienda, señor Marcelo Hiriart Vergara y Subgerente de Asuntos Públicos, señor Gonzalo Urrutia Roasenda.

**I.-CONSTANCIAS REGLAMENTARIAS**

1.- Idea matriz o fundamental del proyecto:

Reactivar la actividad de la construcción e inmobiliaria, por una parte, para evitar las negativas consecuencias que su estancamiento produce en la economía y en el empleo a raíz de la caída sustantiva en el dinamismo de sus ventas y la debilidad de la demanda, mediante herramientas que impulsen la venta del stock de viviendas existentes, a través del otorgamiento de la garantía del Estado al crédito y el subsidio a la tasa de interés hipotecaria para la adquisición de viviendas nuevas, y, por la otra parte,

contribuir a que las personas y familias notoriamente afectadas por los procesos inflacionarios que han disminuido su capacidad de ahorro y enfrentadas a un incremento importante del valor de los dividendos para los nuevos créditos, tengan la posibilidad de acceder a la compra de la tan anhelada casa propia.

#### 2.- Aprobación en general del proyecto

El proyecto fue aprobado, en esa condición por la unanimidad de los doce diputados y diputadas presentes señores (as) Boris Barrera, Carlos Bianchi (Presidente), Ricardo Cifuentes, Felipe Donoso, Miguel Mellado, Jaime Naranjo, Camila Rojas, Agustín Romero, Jaime Sáez, Frank Sauerbaum, Gastón Von Mühlenbrock y Gael Yeomans.

#### 3- Normas que deben aprobarse con quórum especial:

No hay.

#### 4-Disposiciones o indicaciones rechazadas:

Indicación del Ejecutivo

AL ARTÍCULO 2

Elimínase, en su inciso decimotercero, la expresión “o jurídicas”.

#### 5.- Indicaciones declaradas inadmisibles:

##### **Del diputado señor Boris Barrera Moreno:**

Al artículo 2, en su numeral 3, que agrega un artículo séptimo transitorio que Crea el Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional, en la ley N°21.543, que Crea un Fondo de Garantías Especiales, con el siguiente tenor:

“Para reemplazar, en el inciso segundo número i, el guarismo 25.000 por 2. 400, 01”.

La indicación amplía el universo de beneficiarios que puedan acceder al programa referido, lo que generaría mayor gasto y por lo tanto incidencia presupuestaria, atribución exclusiva del Presidente de la República, conforme al artículo 65 inciso tercero de la Constitución Política de la República.

#### 6- Artículos modificados

Los siguientes artículos fueron modificados respecto del texto original del proyecto de ley contenido en el mensaje, en el modo que se indica.

##### **Artículo 1**

1.- En el inciso segundo, se ha suprimido, la frase “tampoco aquellas celebradas con anterioridad al 31 de diciembre de 2024 que hubieren sido desistidas y celebradas nuevamente en los mismos términos”.

2.- En el inciso tercero, se ha eliminado la palabra “verbal”.

3.-En el inciso sexto, se ha suprimido la expresión “o jurídicas”.

4.-En el inciso séptimo, se ha reemplazado el guarismo “5.000” por “6.000”.

5.-En su inciso décimo, se ha agregado, a continuación del punto aparte que pasa a ser seguido, la siguiente frase:

“Asimismo, el administrador facilitará a los organismos públicos que determine el decreto, el acceso a la información nominada dispuesta para el otorgamiento y seguimiento del subsidio.”.

6.-En su inciso undécimo, se ha intercalado entre la palabra “elegibles” y la penúltima coma, la siguiente frase: “y para el adecuado seguimiento y pago de los subsidios asignados”.

7.- En su inciso duodécimo, se ha reemplazado el guarismo “12” por “24”.

8.-Se han agregado los siguientes incisos nuevos que han pasado a ser décimo quinto y décimo sexto, pasando el inciso final, a ser inciso décimo cuarto, con los siguientes textos:

“Entre los meses de enero y abril de cada año calendario, las instituciones financieras deberán informar al Ministerio de Hacienda, en la forma que éste determine, el monto total de los subsidios vigentes en el año calendario anterior, indicando la cantidad de subsidios correspondiente a cada mes calendario e informando de cualquier cambio en las circunstancias de los beneficiarios que justificaren la extinción del beneficio, según se establezca en uno o más decretos del Ministerio de Hacienda dictados bajo la fórmula “Por orden del Presidente de la República”. El monto correspondiente al año respectivo será pagado por la Tesorería General de la República con cargo al Fisco, en base a la orden de pago que emita la Subsecretaría de Hacienda.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ministerio de Hacienda podrá requerir del Administrador del Fondo de Garantías Especiales o de cada una de las instituciones acreedoras, toda aquella información, nominada o innominada, que permita la oportuna verificación de los beneficios entregados y de los cambios en las circunstancias de los beneficiarios, entre otros elementos necesarios para verificar el adecuado funcionamiento del subsidio.”.

**Artículo 2:**

a) En el numeral 2 que agrega un artículo sexto transitorio

- i. Se elimina en el inciso segundo la expresión “o jurídicas”.
- ii. Se agrega en el inciso quinto, a continuación del punto seguido que pasó a ser una coma, la expresión “ni inferior a 5 años”.
- iii. En el inciso duodécimo se reemplaza el guarismo “12” por “24”.

b) En el numeral 3 que agrega un artículo séptimo transitorio:

i. Se reemplaza el inciso tercero por el siguiente

“Con todo, el Fondo no podrá garantizar más del 80% del saldo deudor, ni garantizar financiamientos que excedan el total de 250.000 unidades de fomento, de conformidad con lo estipulado en el reglamento respectivo, y la garantía del Fondo no podrá tener un plazo superior a 12 años, sin perjuicio del plazo del financiamiento por el cual se otorgue”.

ii. Se reemplaza el inciso décimo por el siguiente

“Sólo se podrán otorgar financiamientos con las condiciones señaladas en el presente artículo hasta el 31 de diciembre del año 2028, siempre que haya uno o más decretos vigentes, de conformidad

con el inciso anterior. Para ello, los Ministerios de Hacienda y Economía, Fomento y Turismo deberán revisar periódicamente, y no más allá de tres años, si hubiere alguna región que requiera una reactivación productiva, debiendo considerar, entre otros, factores como empleo, ingresos e inversión, y podrán determinar fundadamente activar este Programa para una o más regiones, o mantener la o las regiones vigentes, si las hubiera. Para estos efectos, se podrá también considerar efectos en la economía regional de desastres naturales”.

#### **Artículo tercero transitorio**

Se ha agregado un inciso final nuevo con el siguiente texto:

“Para estos efectos, se considerará la información del Servicio de Impuestos Internos ya entregada al Administrador del Fondo de Garantías Especiales hasta que se encuentre disponible aquella correspondiente al periodo 2024”.

#### 7.- Artículo nuevo.

Artículo quinto transitorio

8-Comunicación a la Corte Suprema: No hay normas que deban cumplir con el trámite señalado en el inciso segundo del artículo 77 de la Constitución Política de la República.

#### 9- Reserva de constitucionalidad

No se formularon.

10.- Diputado informante: El señor Jaime Sáez Quiroz.

## **II.-ANTECEDENTES CONSIDERADOS EN EL PROYECTO**

### **1.-LA SITUACIÓN FINANCIERA DE LAS PERSONAS Y FAMILIAS DE NUESTRO PAÍS.**

Según un estudio de la Cámara Chilena de la Construcción, una familia de ingresos promedio debe ahorrar más de 11 años para comprar una propiedad. En 2003, el periodo de ahorro era de solo 4 años. En otras palabras, en los últimos 20 años, el acceso a la vivienda se ha postergado dramáticamente, casi triplicándose el periodo de ahorro.

#### ELEMENTOS HECHOS PRESENTES

##### **-Velocidad de venta**

Por su parte, los meses para agotar la oferta disponible, lo que se conoce como la velocidad de ventas se ubicó, en el 2024, en 31 meses en promedio, que corresponde al máximo de los últimos 20 años. En promedio, los meses para agotar stock entre 2015 y 2019, era de 19 meses, mientras que en los últimos 5 años el promedio se ubica en 28 meses.

**-Las presiones inflacionarias observadas en los últimos años incrementaron el costo de la vida de las familias.**

Adicionalmente, producto de lo mismo, los deudores vieron incrementado el servicio de la deuda, en particular en productos indexados a la Unidad de Fomento (UF), impactando particularmente en la carga financiera de las personas, definida como el porcentaje de ingresos mensuales que tienen que destinar al pago de deudas. Todo lo anterior conllevó a una presión sobre los presupuestos de las personas y las familias.

#### **- Sucesivos aumentos en la tasa de política monetaria del Banco Central**

Se agrega a lo antes expuesto, que del proceso inflacionario derivaron sucesivos aumentos en la tasa de política monetaria del Banco Central, lo que llevó a alzas en las tasas de interés de colocación en todos los plazos, lo que para las tasas de interés de largo plazo se tradujo en significativos aumentos. En efecto, la tasa de interés para créditos hipotecarios (anual reajutable en UF) desde su nivel mínimo de 1,99% registrado en noviembre de 2019 se incrementó hasta encontrar su peak de los últimos 14 años en diciembre de 2023, cuando se ubicó en 5,21%. En noviembre de 2024 esta tasa se ubicó en torno a 4,5%, en un contexto de alta incertidumbre global. El incremento de las tasas de interés de largo plazo se explica tanto por las condiciones de los mercados externos como por la menor profundidad del mercado de capitales local.

#### **- Disminución de la capacidad de ahorro**

Con todo, la situación financiera de los hogares fue notoriamente afectada, disminuyendo la capacidad de ahorro e incrementándose de manera importante el valor de los dividendos para los nuevos créditos, limitando la posibilidad de las familias de acceder a la compra de viviendas.

#### MEDIDAS IMPULSADAS

Para enfrentar esta situación, este Gobierno ha impulsado diferentes iniciativas, como la ley N° 21.680, que crea el Registro de Deuda Consolidada; el perfeccionamiento de la plataforma sobre datos de deuda de las personas de la CMF; el desarrollo de una Estrategia Nacional de Inclusión Financiera; y la ley N° 21.673, que Adopta Medidas para Combatir el Sobreendeudamiento. Todo lo anterior, complementado con la creación y/o mantenimiento de apoyo a través de fondos de garantías: enfocado en Pymes en el caso del FOGAPE y, en el caso del Fondo de Garantías Especiales (FOGAES), creado por la ley N° 21.543, como una herramienta que le permita al Estado apoyar un ámbito o actividad específica de la economía, a través del otorgamiento de garantías al financiamiento.

## **2. LA SITUACIÓN DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIO.**

### **-Dificultades financieras de los sectores inmobiliarios y de la construcción**

Los aumentos en valor de sus materiales, fletes y combustibles, junto con el aumento del precio del dólar, han impactado sus costos. A lo anterior se ha sumado una menor actividad, comprimiendo sus márgenes y deteriorando la capacidad de pago de las empresas. Todo esto desde el punto de vista de la oferta, lo que empeora al considerar el lado de la demanda, que ha provocado el mayor stock de viviendas de los últimos 30 años, teniendo en cuenta que la alta carga financiera y sobre endeudamiento de las

personas y familias les dificulta la adquisición de una vivienda.

**-El sector inmobiliario residencial enfrenta una reducción sustantiva en el dinamismo de sus ventas, coherente con condiciones de financiamiento más restrictivas y debilidad de la demanda.** Así, se observa que las ventas de vivienda nuevas, con posterioridad al estallido social y durante los años de pandemia, se redujeron de manera significativa. El promedio anual de viviendas vendidas entre 2015 y 2019 fue de 64.685 unidades, mientras que el promedio anual en los últimos 5 años se ubica en 46.796, lo que representa una reducción de un 28% y cerca de 18 mil viviendas menos al año. Para los años 2022 y 2024 se registraron los menores volúmenes de viviendas vendidas desde 2011, mientras que en 2023 el stock de viviendas nuevas fue el más alto desde 2004. Ese stock sigue al alza.

#### MEDIDAS IMPULSADAS

##### **Programa creado desde el lado de la oferta**

En ese contexto, en el año 2023 se crearon dos programas, ambos al alero del FOGAES, enfocados en el rubro de la construcción. En primer lugar, se creó un programa desde el lado de la oferta, facilitando que las empresas constructoras con ventas anuales netas sobre 100.000 unidades de fomento puedan acceder a financiamiento con garantías estatales.

##### **Programa creado desde el lado de la demanda**

En segundo lugar, se creó un programa enfocado en apoyar al rubro por el lado de la demanda, al mismo tiempo que entrega alivio a las familias de clase media para la adquisición de la vivienda. En este último caso, se ofreció una garantía del 10% del valor de la vivienda, pretendiendo subsanar el problema de falta de ahorros de las personas y familias, que se ven impedidos de pagar el pie exigido para la adquisición de viviendas.

### **3.-SITUACIÓN DE LOS SUBSIDIOS**

Lo anterior es aún más claro si se observa lo que ha ocurrido con los subsidios ofrecidos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo: a pesar de la mejora en las condiciones de los distintos programas, muchos subsidios siguen sin poder otorgarse porque las personas y familias no pueden acceder a las viviendas producto de la falta de ahorros y de los altos valores de los dividendos.

### **4.- AFECTACIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN**

A causa de la situación descrita, se advierten con preocupación las consecuencias que la situación del rubro de la construcción puede tener en la economía en general. El Informe de Estabilidad Financiera del Banco Central (2024) ilustra la gravedad de la problemática, señalando que “los sectores construcción e inmobiliario continúan enfrentando un mercado menos dinámico y mayores restricciones de financiamiento”, destacando que el sector inmobiliario y de la construcción representan, en conjunto, aproximadamente el 14% del PIB y el 10% del empleo nacional.

En ese contexto, resulta claro que una mayor afectación del sector de la construcción e inmobiliario podría impactar en forma grave al sector financiero mediante un aumento del riesgo crediticio de personas y empresas (Banco Central, Informe de Estabilidad Financiera Primer Semestre 2023).

### **-Diagnóstico y deterioro**

Para el caso de Chile, a la fecha el diagnóstico ha seguido en un constante deterioro. El stock de viviendas terminadas ha ido sostenido y preocupantemente al alza, llegando a superar las 100.000 viviendas al tercer trimestre de 2024. Las proyecciones de la Cámara Chilena de la Construcción muestran que “el stock - más de 104.000 unidades- tardaría casi tres años en agotarse, si no se implementan medidas disruptivas”. El presidente de la misma asociación aseguró que más de 67.000 viviendas, que están en condiciones de iniciar de inmediato su construcción, no lo harían a causa del gran stock disponible.

### **III.-FUNDAMENTOS HECHOS PRESENTES EN EL MENSAJE**

#### **-Fondos de garantía estatal existentes**

En la actualidad, existen dos fondos de garantía estatal, administrados por Banco Estado:

1.-El Fondo de Garantía para Micro, Pequeñas y medianas Empresas, creado por el decreto ley N° 3.472, de 1980, del Ministerio de Hacienda (**FOGAPE**), dirigido exclusivamente a micro, pequeñas y medianas empresas (aquellas empresas cuyas ventas anuales netas no superan las 100.000 UF); y

2.-El Fondo de Garantías Especiales, (**FOGAE**) creado por la ley N°21.543, cuyo objetivo es otorgar garantías a créditos u otros mecanismos de financiamiento a aquellas actividades o rubros de la economía que requieran un apoyo, dadas circunstancias o contingencias especiales, en el mediano y largo plazo.

#### **-Extender los beneficios**

La prolongada duración de las desfavorables condiciones económicas actuales, dan cuenta de la necesidad de extender algunos de estos beneficios, aumentar la cobertura en algunos casos, e innovar en fórmulas que demostraron ser insuficientes en el pasado para enfrentar el problema.

#### **-Nueva herramienta de reactivación para rubro que genera empleo**

El diagnóstico expuesto da cuenta que existen contingencias que demandan nuevas herramientas que permitan reactivar el rubro de la construcción e inmobiliario, tanto de manera directa como indirecta. Esto es coherente con distintos esfuerzos del Gobierno para la reactivación de diversos rubros que generan empleo y tienen efectos reactivadores en la economía en su totalidad, sin descuidar el objetivo de reducir el gasto fiscal.

### **IV.-CONTENIDO DE LA INICIATIVA<sup>i</sup>:**

El proyecto de ley se estructura sobre la base de tres artículos permanentes que contienen los objetivos, y cuatro disposiciones transitorias que establecen los plazos y condiciones para la entrada en vigencia de las modificaciones permanentes, del modo que se explica:

**El artículo 1°**, establece un subsidio a la tasa de interés hipotecaria de 60 puntos base para personas naturales y de 50 puntos base para personas jurídicas, el

<sup>i</sup> Antecedentes contenidos en la presentación del Ejecutivo realizada en esta Comisión de Hacienda.

que se entregará junto con una garantía estatal para conseguir una reducción mayor en la tasa de interés al monto subsidiado

**Beneficios:**

-Se otorgarán 50.000 beneficios e incluye una cuota prioritaria de un 10%- 5000 de los subsidios- para la compra de primeras viviendas que complementa el Plan de Emergencia Habitacional del MINVU.

-Establece un subsidio a la tasa de interés de los créditos hipotecarios para viviendas nuevas de hasta 4.000 UF.

**Duración del beneficio:**

a). La extensión para la petición de este beneficio será de doce meses desde la entrada en vigencia de la ley o hasta la venta de 50.000 unidades, dentro de las cuales se considerará una cuota de 5.000 viviendas de interés social para la compra de primeras viviendas de hasta 3.000 UF.

b) El subsidio ascenderá a 60 puntos base para personas naturales y a 50 puntos base para personas jurídicas.

c) Se define que no serán elegibles para el subsidio las compraventas de promesas previas al 31 de diciembre de 2024. Tampoco lo serán los créditos hipotecarios que sean novados.

**El artículo 2°** introduce las siguientes modificaciones en la ley N°21.543, que Crea un Fondo de Garantías Especiales, FOGAES:

-Se renueva el FOGAES Construcción hasta el 31 de diciembre de 2025.

-Se crea un nuevo programa de apoyo a la vivienda, al alero del FOGAES, enfocado en la adquisición de viviendas nuevas para combatir el stock de viviendas que tienen estancado el rubro, que se entrega de manera conjunta con el subsidio.

-Se crea un nuevo programa de garantías para la recuperación productiva regional, a través del cual se busca dar respuesta a la especial situación de rezago que experimenta la región del Biobío, pero que podría extenderse a otras regiones en el futuro.

**El artículo 3°** introduce diversas modificaciones en la ley N° 19.281, que Establece Normas sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa.

Para mejorar la operación del subsidio de leasing habitacional se modifican algunos aspectos de la ley 19.281, lo que permitiría modificar el decreto supremo N° 120<sup>ii</sup> (de 15 de diciembre de 1995 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo), que reglamenta los Títulos III, IV y V de la Ley N° 19.281, que Establece Normas Sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa. Dichos Títulos se refieren al contrato de arrendamiento con promesa de compraventa (contrato leasing habitacional), a los seguros y al fondo de garantías, y al subsidio habitacional para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.

**Estas modificaciones consisten en:**

1.-Eliminar la obligatoriedad de abrir una cuenta de ahorro para el

<sup>ii</sup> El subsidio DS 120 corresponde al subsidio leasing habitacional, un programa bajo la responsabilidad del MINVU que facilita a las familias el acceso a una vivienda nueva o usada de hasta 2.000 UF (2.200 UF en zonas extremas).

arrendamiento con promesa de compraventa (cuenta ahorro leasing habitacional).

2.-Modificar sus artículos 2, 25 y 45, para que la cuenta de ahorro leasing habitacional no sea obligatoria para quienes opten con un contrato de leasing. Actualmente, en la práctica no tiene ninguna utilidad, ya que las sociedades inmobiliarias no trabajan con la modalidad de ahorro metódico, que era la que utilizaba la libreta de ahorro leasing.

3.-Actualizar las definiciones de vivienda objeto del contrato de leasing habitacional.

## **V.- INCIDENCIA EN MATERIA FINANCIERA O PRESUPUESTARIA DEL ESTADO**

El informe financiero N°41 de 28 de enero del año en curso, elaborado por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda y que acompaña al Mensaje a su ingreso, indica lo siguiente, en relación al efecto del proyecto en el presupuesto fiscal:

El Mensaje busca reactivar los rubros de la construcción e inmobiliarios, impulsando la venta de stock de viviendas existentes. Para tales fines se disponen las siguientes iniciativas:

a) Se establece un subsidio a la tasa de interés de los créditos hipotecarios para viviendas nuevas de hasta 4.000 UF, y de 3.000 UF, tratándose de viviendas sociales.

La extensión de este beneficio será de doce meses desde la entrada en vigencia de la ley o hasta la venta de 50.000 unidades, dentro de las cuales se considerará una cuota de 5.000 viviendas de interés social para la compra de primeras viviendas de hasta 3.000 UF.

b) El subsidio ascenderá a 60 puntos base para personas naturales y a 50 puntos base para personas jurídicas.

c) Se define que no serán elegibles para el subsidio las compraventas de promesas previas al 31 de diciembre de 2024. Tampoco lo serán los créditos hipotecarios que sean novados.

En el marco del Fondo de Garantías Especiales se desarrollan las siguientes iniciativas:

a) Se renueva el Fondo de Garantía Estatal a la Construcción hasta el 31 de diciembre de 2025.

b) Se crea el Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva, el cual dará un plazo de doce meses desde la fecha de publicación de la ley para solicitar financiamiento mediante esta vía. Podrán postular personas naturales y jurídicas, que opten por créditos para el financiamiento de viviendas nuevas de hasta 4.000 UF, entre otros requisitos establecidos en un reglamento. El Fondo no podrá garantizar más del 60% del valor de la vivienda. No serán elegibles para el Programa las compraventas de promesas previas al 31 de diciembre de 2024.

c) Se establece que la garantía del Fondo no podrá tener un plazo superior a la mitad del plazo del financiamiento por el cual se otorgue, ni mayor a quince años. Además, se podrá repactar o renegociar las condiciones del crédito hasta en quince años, sin perder la garantía del Fondo.

d) Se define que la vigencia del Programa será hasta el 31 de diciembre del 2030, o hasta quince años después de que se otorgue el último crédito garantizado bajo el Programa. El cumplimiento de este plazo no afectará la regulación, facultades, ni tampoco el plazo de vigencia de las garantías.

e) Se crea el Programa de Garantías de Recuperación Productiva Regional, a las cuales podrán postular empresas que posean ventas netas anuales entre 25.000 UF y 1.000.000 UF y que realicen actividades económicas con clara identificación regional (excluyendo la Metropolitana). La garantía del Fondo podrá otorgar financiamiento mediante este mecanismo hasta el 31 de diciembre del 2025 y no podrá tener un plazo superior a doce años.

Por último, el Programa brindará distintas posibilidades, dependiendo del volumen de ventas de la empresa:

a. Desde 25.000 UF hasta 100.000 UF: Garantizará hasta el 80% del saldo deudor de cada financiamiento de hasta 75.000 UF o su equivalente en moneda extranjera.

b. Desde 100.000 UF hasta 600.000 UF: Garantizará hasta el 70% del saldo deudor de cada financiamiento de hasta 150.000 UF o su equivalente en moneda extranjera.

c. Desde 600.000 UF hasta 1.000.000 UF: Garantizará hasta el 60% del saldo deudor de cada financiamiento de hasta 250.000 UF o su equivalente en moneda extranjera.

En lo referido a la ley N°19.281, sobre protección de la vida privada

Se elimina la obligatoriedad de abrir o mantener las cuentas de ahorro para el arrendamiento con promesa de compraventa para los interesados en ingresar al sistema referido en la ley. En adición, se actualizan las viviendas objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa que serán susceptibles del subsidio habitacional estipulado.

## **EFFECTO DEL PROYECTO DE LEY SOBRE EL PRESUPUESTO FISCAL<sup>iii</sup>**

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

### <sup>iii</sup> Fuentes de Información

- Mensaje de S.E. el Presidente de la República, con el que inicia un proyecto de ley que establece subsidio a la tasa de interés hipotecaria para la adquisición de viviendas nuevas y modifica normas que indica.
- Minuta: Mesa inmobiliaria, propuesta subsidio de 60pb sobre las tasas de interés hipotecario - Coordinación Mercado de Capitales, Ministerio de Hacienda. Diciembre 2024.
- Minuta legislativa - Coordinación Mercado de Capitales, Ministerio de Hacienda. Enero 2025

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 tendrán efecto fiscal.**

### MAYOR GASTO FISCAL

El mayor gasto fiscal que se desprende del proyecto de ley se origina por **el subsidio a la tasa de interés** y se describe en la Tabla 1 para el máximo de créditos considerados. Para ello se consideró el promedio de valor de las ventas en 2.800 UF que un 80% son adquiridas por personas naturales y un 20% por personas jurídicas, y una combinación de distintas tasas de interés, las cuales quedan definidas en función de los montos de pie (10% o 20%) y plazos de crédito (entre 20 y 30 años). La administración se realizará con cargo a la dotación y recursos vigentes de los servicios involucrados.

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

<b>Año</b>	<b>Mayor gasto</b>
2026	\$ 6.317
2027	\$ 23.913
2028	\$ 24.341
2029	\$ 23.680
2030	\$ 22.989
2031	\$ 22.268
2032	\$ 21.515
2033	\$ 20.729
2034	\$ 19.909
2035	\$ 19.052
...	
2040	\$ 14.165
...	
2045	\$ 8.095
...	
2050	\$ 4.282
...	
2055	\$ 1.007

### FUENTE DE LOS RECURSOS

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.

## VI.-SÍNTESIS DE LA DISCUSIÓN EN LA COMISIÓN Y ACUERDOS ADOPTADOS

La **Subsecretaria de Hacienda, señora Heidi Berner Herrera**, comenzó presentando los antecedentes del proyecto de ley que Establece subsidio a la tasa de interés hipotecaria para la adquisición de viviendas nuevas y modifica normas que indica, iniciando con un diagnóstico de la situación financiera de las personas y

familias en Chile, destacando un estudio de la Cámara Chilena de la Construcción, según el cual una familia de ingresos promedio necesita ahorrar más de 11 años para comprar una propiedad, en contraste con los 4 años necesarios en 2003, lo que muestra que el acceso a la vivienda se ha postergado dramáticamente en los últimos 20 años.

Además, mencionó que el tiempo promedio para agotar la oferta disponible de viviendas, conocido como velocidad de ventas, fue de 31 meses en 2024, el máximo de los últimos 20 años. Entre 2015 y 2019, este promedio era de 19 meses, mientras que en los últimos 5 años se ubicó en 28 meses. Por su parte, la tasa de interés de los créditos hipotecarios, reajutable en UF, aumentó desde un mínimo de 1.99% en noviembre de 2019 hasta un pico de 5.21% en diciembre de 2023. En febrero de 2025, esta tasa se ubicó en 4.45%, en un contexto de incertidumbre global. El incremento de la tasa de interés a largo plazo se debe tanto a condiciones de mercado externo como a la menor profundidad del mercado de capitales chileno.

Como antecedente respecto del sector de la construcción e inmobiliario, la Subsecretaria enfatizó que se enfrenta una reducción significativa en el dinamismo de sus ventas, coherente con condiciones de financiamiento más restrictivas y una demanda débil. El promedio anual de viviendas vendidas entre 2015 y 2019 fue de 64.685, mientras que en los últimos 5 años se redujo a 46.796 viviendas, representando una disminución del 28%, lo que equivale a cerca de 18,000 viviendas menos.

La Subsecretaria explicó que se crearon dos programas en ese contexto bajo el alero del FOGAES, enfocados en el sector de la construcción e inmobiliario:

El primero, **FOGAES Construcción**, facilita el acceso a financiamiento con garantía estatal para empresas constructoras con ventas anuales netas superiores a 100.000 UF. El segundo, **FOGAES Vivienda**, ofrece una garantía del 10% para reducir el pie de la vivienda, apoyando tanto al sector como a las familias de clase media en la adquisición de viviendas. Señaló que el problema de acceso sigue siendo la falta de ahorro, una barrera de entrada significativa, y el alto costo de los dividendos, que excluye a una parte importante de la población del acceso a créditos hipotecarios y, por ende, a la compra de viviendas. En ese sentido, expresó que este proyecto de ley se motiva por las altas tasas de interés en los créditos hipotecarios y el aumento del valor de los inmuebles, incrementado por los costos de construcción y el contexto externo post-pandemia. El aumento de costos de muchos insumos ha llevado a un incremento en el valor de las viviendas.

La Subsecretaria explicó que los programas FOGAES Construcción y FOGAES Vivienda se iniciaron en abril de 2023 y tuvieron una duración de 12 meses. En mayo de 2024, se renovaron hasta el 31 de diciembre de 2024, pero actualmente no están vigentes. El proyecto actual incluye la extensión de estos programas y otras materias. Destacó que el primero se enfocó en empresas constructoras, mientras que el segundo se dirigió a personas. El programa de construcción ofrecía una garantía del 70%, y el de vivienda, una del 10%. La Subsecretaria mencionó que el stock de viviendas terminadas ha ido aumentando, superando las 100.000 viviendas al tercer trimestre de 2024, lo cual es motivo de preocupación.

La Subsecretaria Berner explicó que en septiembre de 2024, durante una sesión de Chile Day, la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras y la Cámara Chilena de la Construcción presentaron al Ministro de Hacienda una propuesta para reducir la tasa de interés hipotecario mediante una subvención estatal. A partir de

esta propuesta, se formó una mesa público-privada con la participación de BancoEstado, el Ministerio de Hacienda y el Minvu, para generar un diagnóstico común y avanzar hacia una fórmula mixta que combina subsidios y garantías, siendo el objetivo, reactivar el mercado inmobiliario y la inversión en construcción residencial, en un contexto de gasto fiscal acotado.

Detalló como objetivos del proyecto de ley el mejorar el acceso y las condiciones de financiamiento para que las familias puedan adquirir viviendas, y disminuir el stock de viviendas, lo que generaría una reactivación del sector de la construcción, con beneficios en términos de empleo y dinamismo del sector financiero e inmobiliario.

La Subsecretaria Berner continuó detallando el contenido del proyecto de ley, aclarando que el proyecto es relativamente corto pero importante, y contiene tres artículos permanentes que establecen un subsidio a la tasa de interés hipotecario; introducen modificaciones al FOGAES, y también establece modificaciones a la ley N° 19.281 sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa. Además, incluye tres artículos transitorios que establecen los plazos y condiciones para la entrada en vigencia de las modificaciones permanentes.

Explicó que el artículo primero del proyecto establece un subsidio a la tasa de interés hipotecaria de 60 puntos base para personas naturales y de 50 puntos base para personas jurídicas, el que se entregará junto con una garantía estatal para conseguir una reducción mayor en la tasa de interés al monto subsidiado. La Subsecretaria destacó que, debido al alto stock de viviendas en el sector inmobiliario, se requiere una política más agresiva, por lo que se incluye la garantía estatal junto con el subsidio. Añadió que el beneficio no será aplicable a compraventas celebradas antes del 31 de diciembre de 2024, ni a promesas celebradas antes de esa fecha que hayan sido desistidas y celebradas nuevamente, ni a créditos hipotecarios que sean novados. Detalló que se entregarán hasta 50.000 subsidios a personas naturales o jurídicas, con la condición de que se trate de una primera venta efectuada sobre la vivienda; que el valor de la vivienda no supere las 4.000 UF; que la persona cumpla con los requisitos del programa de garantías de apoyo a la vivienda nueva, de conformidad con el artículo sexto transitorio de la ley N° 21.543 que crea un Fondo de Garantías Especiales; y que cumpla con los demás requisitos establecidos en el o los decretos a que se refiere el inciso primero del artículo en comento. Agregó que del total de subsidios, 5.000 serán para primeras viviendas de hasta 3,000 UF que cumplan con los requisitos del decreto supremo N° 15, en línea con el plan de emergencia habitacional llevado a cabo por el MINVU.

**Sobre el artículo segundo**, mencionó que se crea un nuevo programa de apoyo a la vivienda bajo el alero del FOGAES, con una cobertura del 60% del valor de la vivienda, lo que se espera tenga un mayor impacto en comparación con el programa anterior que solo tenía una garantía del 10%. La garantía tendrá una duración equivalente a la mitad de la duración del crédito, con un máximo de 15 años. Además, se crea el Programa de Garantías de Recuperación Productiva Regional, enfocado en la región del Biobío, que enfrenta una situación de rezago, especialmente de las medianas empresas afectadas tras el cierre de Huachipato. Este programa forma parte de un conjunto de medidas para apoyar la región<sup>iv</sup>. Finalmente, agrega que se

<sup>iv</sup> La presentación del Ejecutivo aclara que las garantías otorgadas por el Fondo estarán sujetas a límites, según el nivel de ventas anuales de las empresas beneficiarias, distinguiendo: "Empresas con ventas hasta 100.000 UF: La garantía cubre hasta 80% del saldo deudor, con un límite de 75.000 UF por financiamiento. Empresas con ventas entre 100.000 y 600.000 UF: La garantía cubre hasta 70% del saldo deudor, con un límite de 150.000 UF por financiamiento. Empresas con ventas entre 600.000 y 1.000.000 UF: La garantía

renueva el programa de apoyo a la construcción, cuya vigencia venció el 31 de diciembre de 2024, extendiéndose su vigencia hasta el 31 de diciembre de 2025.

La Subsecretaria Berner explicó que el artículo tercero del proyecto introduce modificaciones a la Ley N° 19.281, que Establece normas sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa. El objetivo principal es mejorar la operación del subsidio leasing habitacional, modificando la ley en comento lo que luego se reflejará en la modificación al Decreto Supremo N° 120. Se propone eliminar la obligatoriedad de abrir cuentas de ahorro para el arrendamiento con promesa de compraventa, ya que actualmente las sociedades inmobiliarias no utilizan esta medida de ahorro metódico, lo que ha llevado a un bajo uso de la libreta de ahorro leasing. Además, se busca actualizar las definiciones de vivienda objeto del contrato de leasing habitacional (DS 15) para hacerlas consistentes con las modificaciones realizadas al Decreto Supremo 10, que regula los subsidios de clase media.

Finalmente, la Subsecretaria planteó, dentro de sus consideraciones finales, la importancia de acelerar la tramitación del proyecto de ley para evitar que las decisiones de compra de vivienda se posterguen debido a las expectativas generadas por el proyecto. Subrayó que el proyecto no solo beneficia al sector inmobiliario y de la construcción, sino que también tiene un efecto reactivador más amplio, especialmente en términos de empleo. Enfatizó proyecto busca mejorar las posibilidades de acceso y las condiciones de financiamiento para la adquisición de viviendas, estableciendo un cupo prioritario de 5.000 subsidios para la primera vivienda con criterios del MINVU. Además, incluye apoyo regional específico para la región del Biobío con un mecanismo que permite ser reutilizado para apoyar a otras regiones en el futuro y mejoras en la regulación de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa y leasing, abordando pendientes de larga data.

**El Diputado Romero** consultó sobre el porcentaje del stock de viviendas que se busca incentivar para la compra y venta, considerando las viviendas que no superan las 4.000 unidades de fomento. También preguntó si se consideraron medidas como la eliminación del IVA para la compra de la primera vivienda nueva.

**El Diputado Mellado** consultó sobre las tasas de interés actuales, sugiriendo que el propio proyecto puede traer por resultado un aumento en las tasas hipotecarias. Manifestó su preocupación de que este incremento no beneficie a los compradores de viviendas, sino a la banca. Por ello, propuso evaluar las tasas hipotecarias actuales para asegurar que cualquier medida sea realmente beneficiosa para quienes desean adquirir una vivienda, y no solo para las instituciones financieras.

**El Diputado Cifuentes** consultó sobre el impacto del 0,6 en la tasa y cuál es el efecto que se estima respecto del stock de viviendas

**La Diputada Rojas** expresó su interés especial en el tema de la situación habitacional general, más allá del rubro inmobiliario. Destacó que la Subsecretaria mencionó proyectos y leyes anteriores destinados a subsidiar la compra de viviendas y solucionar este problema. De la revisión de datos del Banco Central observó que los costos de las viviendas han aumentado de manera sostenida desde el segundo semestre de 2022. Además, señaló que el precio de las viviendas nuevas subió un 7.3% desde septiembre de 2022 hasta septiembre de 2024. Manifestó su

---

cubre hasta 60% del saldo deudor, con un límite de 250.000 UF por financiamiento. Estos montos pueden expresarse en moneda extranjera según corresponda.” Asimismo, señala que la garantía del Fondo podrá otorgar financiamiento mediante este mecanismo hasta el 31 de diciembre de 2025 y no podrá tener un plazo superior a 12 años. Página 12 de la presentación “Proyecto de ley que Establece subsidio a la tasa de interés hipotecaria para la adquisición de viviendas nuevas y modifica normas que indica” Boletín 17.368-05, disponible en <http://www.camara.cl/legislacion/comisiones/documentos.aspx?prmID=3307>

preocupación de mediano plazo, indicando que el precio de las viviendas está determinado casi exclusivamente por la demanda, y que los costos de construcción no son el principal factor del aumento y expresó que los subsidios a la demanda podrían seguir elevando los precios de las viviendas, lo cual es preocupante dado el stock acumulado de 100.000 viviendas sin vender y un déficit de 500.000 viviendas. La Diputada subrayó que, a diferencia de otros mercados, la oferta y la demanda no se equilibran en el mercado inmobiliario debido a la especulación financiera y el acaparamiento de viviendas, por lo que propuso que el Estado tome un rol más activo y eficiente en la coordinación de la construcción de viviendas. Aunque mencionó que votó a favor del proyecto anterior y probablemente lo haga con este, consideró irresponsable no expresar su preocupación sobre el impacto de las medidas gubernamentales en el negocio inmobiliario, reconociendo que los subsidios permitirían que más familias accedan a la vivienda y que el desempeño del mercado inmobiliario tiene repercusiones importantes en el empleo. Finalmente, solicitó información sobre otras medidas que se están tomando en relación a la crisis de vivienda en el país.

**El Diputado Barrera** planteó dos preguntas. Primero, consultó si existe una cantidad específica de subsidios que se entregarán a personas naturales y jurídicas, expresando su preocupación de que todos los subsidios puedan ir a personas jurídicas, como empresas inmobiliarias, que luego hagan negocios con la gente que necesita vivienda. En segundo lugar, preguntó por qué se incluyen personas jurídicas en estos subsidios, señalando que las inmobiliarias podrían beneficiarse de manera conveniente, ya que existe un fondo que les da garantías para construir. Mencionó que los mismos dueños de las inmobiliarias podrían comprar las viviendas y hacer negocio con los subsidios del Estado.

**El Diputado Donoso** expresó que, aunque se tiene un diagnóstico claro sobre la situación habitacional, le preocupa el efecto esperado de las medidas propuestas. Mencionó que entre 2015 y 2019 se vendían 64.000 viviendas al año, mientras que en los últimos cinco años la cifra ha bajado a 46.000. Mencionó la intervención de la Diputada Rojas quien profundizó en el tema, señalando que el año 2022 fue dramático debido a la desaparición del crédito del IVA a la construcción, lo cual afectó los precios y las ventas. El diputado cuestionó cuál sería el efecto real de las medidas, considerando que se tienen números estimados de cuánto se podría gastar, pero preguntó qué se pretende mejorar concretamente. Se mostró preocupado por la brecha de ahorro que las personas deben cubrir para acceder a una vivienda, preguntando cuánto de ese déficit se recortará con el proyecto. Expresó que a veces parece más un gesto que un proyecto con efecto real hacia la clase media, y solicitó claridad sobre los resultados esperados.

**El Diputado Sauerbaum** solicitó detalles específicos sobre el programa de garantía de recuperación productiva regional, destacando que su región es la más pobre de Chile y que algunos proyectos de rezago no han funcionado, consultando cuáles medidas se tomarán para la región del Biobío y si son aplicables a otras regiones como Ñuble. Además, el diputado señaló que la Subsecretaria no mencionó el costo de la iniciativa para el tesoro público. Indicó que el informe financiero tiene datos positivos en términos de recaudación, pero solicitó conocer esos detalles. También preguntó cómo se asegurará que la tasa se baje, sugiriendo que sería mejor aplicar el beneficio directamente a las personas para que busquen la mejor alternativa de financiamiento. Expresó preocupación de que, si no se hace de esta manera, se podría provocar un alza permanente en los precios y diluir el beneficio, convirtiéndolo en

una especie de impuesto negativo. Finalmente, pidió a la Subsecretaría considerar diseñar el beneficio de manera distinta para que tenga un efecto real y vaya directamente en beneficio de las personas, evitando un impacto negativo en los precios y asegurando que el beneficio no se diluya.

**El Diputado Naranjo** expresó que, según lo que percibe y escucha de otros parlamentarios, existe una preocupación sobre quién realmente se beneficiará con el proyecto. Preguntó si los beneficiarios serán el sistema financiero, las inmobiliarias, o las personas que buscan comprar vivienda. Señaló que esta parte necesita una explicación más clara por parte de la Subsecretaría, ya que muchos han manifestado la legítima inquietud de que el proyecto podría terminar ayudando más al sistema financiero y a las inmobiliarias que a los demandantes de vivienda. El diputado indicó que el objetivo percibido del Gobierno es reactivar el sector de la construcción, que tiene un efecto multiplicador muy relevante en la economía en términos de inversión y empleo. Sin embargo, expresó que no ve claro el beneficio hacia quienes están demandando vivienda.

**El Diputado Von Mühlenbrock** expresó sus dudas sobre quiénes serán los beneficiarios reales del proyecto, cuestionando si los cambios impactarán más en el sistema financiero, las inmobiliarias o los compradores de vivienda. Comentó que muchas personas prefieren arrendar en lugar de comprar debido a los estrictos requisitos bancarios y la incertidumbre económica, especialmente en relación con la inflación y el impacto de la UF en los créditos hipotecarios. El diputado señaló que el sistema financiero parece haberse autoprotegido, evaluando los préstamos solo cuando se cumplen todos los requisitos. Esto ha generado un estancamiento y temor en la demanda de viviendas, reflejado en los impresionantes stocks de viviendas sin vender. Destacó la importancia del sector de la construcción en la economía y el empleo, observando que hay pocas grúas y torres en construcción en distintas ciudades, lo cual contrasta con la situación anterior. Finalmente, solicitó al ejecutivo que considere cómo destrabar el proyecto pensando en las personas y no solo en el sistema financiero.

**El Diputado Sáez** señaló que el proyecto busca dinamizar un sector económico clave para la economía del país, especialmente en la generación de empleo, y que ha estado sometido a estrés desde la pandemia. Comentó que el proyecto apunta a reducir el stock de viviendas, que actualmente es de alrededor de 100.000, y que los 50.000 beneficios propuestos podrían mover la mitad de este stock. Además, destacó la importancia de abaratar el costo de la vivienda para familias de sectores medios, aunque el proyecto también aborda viviendas sociales en menor medida. El diputado mencionó que la estrategia de emergencia habitacional está enfocada en viviendas de mayor costo, hasta 4.000 UF, y que hay un stock importante de viviendas debido a la especulación. Expresó dudas sobre los impactos macroeconómicos del proyecto, especialmente si podría generar una distorsión en las tasas de interés a mediano plazo, afectando la implementación de medidas estructurales futuras. También señaló la necesidad de conocer más sobre medidas complementarias, como la oferta pública de viviendas y la regulación del mercado del suelo. Comentó que el precio del suelo sigue siendo alto, lo cual dificulta la toma de decisiones sobre otras medidas. Finalmente, expresó sus dudas sobre si el proyecto podría generar una distorsión artificial en las tasas de interés y si es posible avanzar en una regulación del suelo más efectiva para corregir los precios inflados.

**El Diputado Bianchi (Presidente)** preguntó si la Cámara Chilena de la Construcción (CCHC) había solicitado hacer una presentación en la Comisión, y señaló que hasta el momento no lo han efectuado, mencionando que presumiblemente

puede ser una estrategia para que la tramitación del proyecto avance rápidamente. El diputado mencionó que los altos stocks de viviendas se deben a un negocio que se cayó durante la pandemia y por las altas tasas de interés y valores de las viviendas. Propuso que el subsidio vaya directamente a las personas naturales, permitiéndoles elegir el banco y la vivienda que desean comprar. Expresó que el proyecto le genera dudas y solicitó que el informe financiero incluya lineamientos sobre el impacto en el empleo y la economía. Finalmente, sugirió la importancia de conocer la opinión de la Cámara Chilena de la Construcción sobre la situación de mercado inmobiliario actual y los valores de las viviendas, además de la opinión de la banca respecto de las tasas de interés.

**La Subsecretaria de Hacienda**, señora Heidi Berner Herrera, respondió parte de las preguntas de los diputados y diputadas, comenzando por aclarar que el 80% del stock de viviendas corresponde a aquellas con un valor menor a 4.000 UF, razón por la cual la política se enfoca en este rango de viviendas. Abordó la preocupación sobre si la política podría aumentar los precios en lugar de reducir las tasas de interés, asegurando que esto no ocurrirá debido a la regulación del mercado financiero por parte de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). Explicó que el proyecto de ley tiene un límite de 50.000 viviendas y una vigencia de un año, lo que ocurra primero, siendo su objetivo impactar positivamente en la reducción del stock de viviendas, pero no es una política permanente. La Subsecretaria mencionó que las condiciones externas pueden variar, afectando las tasas de interés, pero el proyecto está diseñado para tener un impacto inmediato. Frente a las sugerencias planteadas por diversos parlamentarios, aclaró que el subsidio se aplicará en el banco que elija la persona, lo que fomenta la competencia y evita el aumento de precios.

Respecto al informe financiero, la Subsecretaria Berner detalló que una parte importante del proyecto tiene que ver con el Fondo de Garantía de Apoyo a la Vivienda nueva y el Programa de Garantías de Recuperación Productiva Regional, lo que son extensiones o nuevas consideraciones en el marco del mismo FOGAES, por lo que no incrementa desde un punto de vista de un mayor apalancamiento en la magnitud del patrimonio que se requiere, no teniendo un Efecto Fiscal a ese respecto. El Efecto Fiscal está dado por el subsidio de la tasa hipotecaria, apuntando al recuadro de la página 3 del Informe Financiero, el que se gatilla gradualmente y se estima hasta la totalidad del crédito con un máximo de 15 años. Finalmente, mencionó que los impactos en la generación de empleo y productividad u otras externalidades positivas no están en el informe financiero, sino en los informes de productividad de los proyectos de ley, pero pueden ser presentados en una próxima sesión si se desea más detalle.

**El Diputado Bianchi (Presidente)** preguntó respecto de las 50.000 viviendas a nivel territorial, en particular, cómo se equilibrará la entrega del subsidio a nivel nacional, considerando que probablemente habrá concentraciones en la región metropolitana y en una o dos regiones más.

**El Diputado Donoso** solicitó se confirme el porcentaje que en ese stock de 100.000 representan aquellas bajo el monto de 4.000 UF.

**El Diputado Sauerbaum** reiteró la consulta planteada anteriormente, sobre los ingresos que generará el proyecto de ley.

**La Subsecretaria Berner** explicó que, en general, los proyectos de ley no pueden generar cambios en las tasas del IVA bajo las condiciones actuales. Sin embargo, la reactivación del sector de la construcción generará IVA, tanto crédito como débito, y se espera que esto impulse nuevas construcciones por parte de las empresas. Abordó la pregunta de la diputada Rojas sobre por qué no bajan los precios de las

viviendas. Señaló que, en teoría, las empresas deberían vender todo lo que han construido si bajaran los precios, pero muchas han quebrado debido al costo financiero arrastrado desde la pandemia. A pesar de algunas liquidaciones y medidas del Banco Estado, no ha sido posible reactivar el sector. La Subsecretaria mencionó que la Cámara Chilena de la Construcción podría proporcionar más detalles sobre la situación de las empresas, expresando que los costos actuales podrían explicar lo que impide que las empresas bajen los precios de las viviendas. Finalmente expresó su disponibilidad a traer más datos y detalles sobre los intentos de reactivación en el rubro.

**El Presidente de la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras de Chile (ABIF), señor José Manuel Mena Valencia,** subrayó que la iniciativa es absolutamente transitoria, debido a la gravedad de la situación actual, caracterizada por un alto stock en el sector inmobiliario. Además, destacó que la posibilidad de reactivar la economía depende en gran medida de la reactivación del sector inmobiliario, considerándolo uno de los ejes principales para lograr este objetivo. Finalmente, señaló que no ven otro proyecto que tenga un impacto tan significativo como el de reactivar el sector inmobiliario. Destacó que uno de los puntos clave para activar la demanda en el sector inmobiliario es la posibilidad de que los compradores tomen la decisión de adquirir una vivienda. Esto está directamente relacionado con la tasa de interés de los créditos hipotecarios, que actualmente es más del doble de lo que era hace cinco años y esta iniciativa busca disminuir esta tasa para atraer a posibles interesados en dicha adquisición.

Expresó que, en su opinión, la tasa de interés hipotecaria no volverá a los niveles pre-pandemia debido a diversas razones económicas. Considera que la tasa se mantendrá en los niveles actuales al menos durante esta década. Por ello, es crucial hacer un esfuerzo transitorio para activar la demanda y, de esta manera, intentar levantar la economía.

Destacó que este proyecto de ley incorpora la posibilidad de disminuir la tasa de los créditos hipotecarios para todas las instituciones que los ofrecen, no solo bancos, sino también cooperativas y mutuarías. Además, mencionó que el subsidio propuesto en el proyecto de ley, aunque no es exactamente el monto menor que se había planteado anteriormente junto con la Cámara Chilena de la Construcción, se entiende dadas las restricciones existentes. Este subsidio de 60 puntos básicos está destinado a las personas interesadas en obtener un crédito, permitiéndoles reducir su tasa de interés y, por lo tanto, sus dividendos y el plazo del crédito. Enfatizó que, dado el contexto actual, no se espera que las tasas de interés bajen significativamente en el mercado, por lo que este esfuerzo transitorio es crucial para facilitar la decisión de compra. Las personas deben buscar la institución que mejor se adapte a sus necesidades, ya sea un banco, una cooperativa o una mutual. Subrayó que es de gran interés que el subsidio se transfiera completamente a las personas, y se ha sugerido un mecanismo al Ministerio de Hacienda para establecer una tasa máxima de referencia que permita traspasar todo el beneficio a los interesados.

Finalmente, manifestó su deseo de destacar dos elementos del proyecto de ley. Explicó que las entidades que financian las operaciones de crédito recibirán el subsidio a lo largo del tiempo. Estas operaciones de crédito pueden durar 20 años o más, y el subsidio se distribuirá mensualmente durante todo el periodo del crédito. Sin embargo, las instituciones financieras, cooperativas y mutuarías recibirán el subsidio una vez al año, alrededor de la fecha de las operaciones de renta, en abril de cada año, mencionando que el proyecto de ley ha sido trabajado con el administrador

del FOGAPE, aprovechando la experiencia de esta institución para manejar la diferencia en la recepción del subsidio anual con un desfase de un año para las instituciones oferentes. Concluyó mencionando que esta es una situación transitoria y que la disminución en la tasa final no alcanza la magnitud deseada, pues inicialmente, se tenía en mente una tasa de “UF + 3% anual”, pero es probable que el mecanismo propuesto logre una tasa ligeramente superior. Expresó la esperanza de que, si la economía se recupera y se mantiene un trabajo consistente en los próximos años, se pueda volver a una tasa cercana a “UF + 2% anual”, similar a la de un país desarrollado. Mientras tanto, se debe aceptar la situación transitoria actual.

**El Diputado Von Mühlenbrock** planteó dos preguntas puntuales. Primero, solicitó si el subsidio estaba destinado a las personas naturales y no a las personas jurídicas, ya que había entendido que el subsidio debía beneficiar directamente a los individuos. Segundo, solicitó una explicación más detallada sobre la forma en que se entregará el subsidio y el desfase de un año mencionado, ya que no había comprendido completamente este aspecto, pidiendo saber cómo se implementará el subsidio y por qué se recibiría en abril de 2026.

**El Diputado Barrera** consultó sobre qué tipo de persona o sector de la ciudadanía está orientado el subsidio. Preguntó específicamente qué nivel de ingresos aproximado debería tener una persona para poder acceder a un crédito que financie una vivienda de 4.000 UF, buscando clarificar los requisitos económicos necesarios para beneficiarse del subsidio y acceder a un crédito hipotecario de ese monto.

**El Diputado Romero** se refirió al plazo máximo para optar al subsidio y se relaciona con las promesas de compraventa celebradas con anterioridad al 31 de diciembre de 2024. Señaló que la tasa de interés se fija en el momento de la venta, no en la promesa, y expresó su preocupación de que muchas personas que hayan firmado promesas hasta esa fecha podrían quedar fuera del beneficio, especialmente aquellas que están adquiriendo viviendas nuevas y enfrentan demoras por diversos trámites. El diputado sugirió que el beneficio debería tener un plazo mayor para incluir a más personas, considerando que el objetivo es fomentar la adquisición de viviendas nuevas.

**El Diputado Sauerbaum** expresó su acuerdo con el planteamiento del diputado Romero sobre la necesidad de discutir la extensión del plazo para optar al subsidio, ya que muchas personas con promesas de compraventa de 2023 y 2024 aún no han concretado sus compras debido a la espera de mejores condiciones de tasas y laborales. Propuso hablar con el Ejecutivo para ver la posibilidad de extender el plazo. Además, preguntó si las garantías anteriormente aprobadas tuvieron algún impacto en el aumento de la compra de viviendas en 2024. También solicitó una explicación práctica de cómo funcionaría el subsidio junto con la garantía, ya que el proyecto menciona ambos beneficios paralelamente. Sugirió estandarizar el criterio de las viviendas, ya que el proyecto actual menciona viviendas de hasta 4.000 UF, mientras que las normas anteriores incluían garantías para viviendas de hasta 4.500 UF. Finalmente, pidió un ejemplo de cómo se implementaría el subsidio si las tasas de interés bajan en el futuro, aclarando que el proyecto establece un límite de años y no aplica a todo el crédito.

**El Diputado Mellado** comenzó explicando que el proyecto de ley es similar al FOGAPE, ya que busca subsidiar la tasa de interés durante un tiempo y luego dejarla sola. Mencionó que mientras la inflación esté por encima del 4.5%, será difícil que las tasas de interés bajen, independientemente de la cantidad de dinero disponible. Destacó que el costo de los fondos para los bancos es un factor importante, ya que el

dinero que prestan proviene de los depósitos de los clientes, y cada institución financiera tiene diferentes tasas de interés. El diputado también señaló que las tasas hipotecarias de largo plazo dependen de varios factores, además de la inflación, como la disponibilidad de recursos. Explicó que cuando las tasas de interés subieron, muchas personas quedaron fuera de la posibilidad de acceder a un crédito hipotecario porque sus ingresos no eran suficientes. Sugirió que el objetivo del proyecto debería ser reducir el stock de viviendas, permitiendo que las personas que ya postularon y quedaron fuera, o que hicieron una promesa de compraventa y no la cumplieron, puedan acceder al subsidio. Finalmente, propuso hacer una indicación para modificar el proyecto de ley y permitir que más personas puedan beneficiarse del subsidio, especialmente aquellas que tienen interés en adquirir una vivienda pero quedaron fuera debido a las restricciones actuales.

**El Diputado Von Mühlenbrock** solicitó una simulación para entender mejor las condiciones y tasas de interés actuales. Planteó el caso de una persona que quiere comprar una vivienda de 4.000 UF y preguntó cuál sería el dividendo mensual aproximado que esa persona tendría que pagar. También solicitó se especifique el nivel de ingresos que debería tener esa persona para poder acceder a un crédito hipotecario de ese monto.

**El Presidente de la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras de Chile (ABIF), Señor José Manuel Mena Valencia**, dio respuesta a las preguntas planteadas por los parlamentarios. Explicó que, aunque sin tener el monto exacto, tiene en mente el impacto de la baja de la tasa en el dividendo. Mencionó que podría pedir a su equipo que realice una simulación con un crédito de 3.500 UF. Para explicar el mecanismo del desfase, señaló que cuando se otorga un crédito, el banco o la institución financiera busca un depositante dispuesto a tomar un depósito a 20 años. En ese momento, se fija una tasa de interés para el depositante, comprometiendo al banco a pagar esa tasa durante todo el periodo. El banco, con esos fondos, cubre los costos operacionales, de riesgo y financieros, y finalmente llega a una tasa con el cliente del crédito.

El proyecto de ley establece que el subsidio se dará a la entidad que financió la operación, pero esta no lo recibirá de inmediato, sino después de 12 meses. El cliente del crédito paga una tasa reducida (tasa menos 60 puntos base) durante todo el plazo del crédito, mientras que la entidad financiera paga la tasa completa al depositante. El subsidio se entrega a la entidad financiera anualmente, alrededor de la fecha de las operaciones de renta, sin afectar al deudor del crédito. En cuanto a la pregunta sobre la baja de tasas en el futuro, explicó que si las tasas bajan en los próximos años, no afectará la operación pactada, ya que la tasa con el depositante ya está fija, sin embargo, mencionó que existe un mecanismo de portabilidad que permite renegociar el crédito si las tasas bajan significativamente, lo cual ya ha ocurrido en el pasado.

El señor Mena respondió a la consulta sobre operaciones realizadas en meses previos, explicando que las promesas acordadas antes de la materialización del crédito son válidas desde enero de este año, por lo que estarían dentro del esquema de subsidio. Si la operación ya se concretó en un crédito otorgado antes del primero de marzo, también estaría contemplada en el proyecto de ley, permitiendo la renegociación de la operación. Destacó que el proyecto de ley establece que las diferencias en la tasa de interés se recibirán en un plazo de tiempo, comenzando en abril de 2026 y continuando en los años siguientes. Además, se mencionó la ampliación del FOGAES

hasta una tasa del 50%, expresando que su efecto final es difícil de cuantificar. Las entidades financieras cooperativas otorgan crédito basado en la capacidad de pago del cliente, no en garantías, y el impacto de la ampliación del FOGAES podría ser mayor, aunque históricamente ha tenido un efecto marginal. Expresó que espera que la competencia en el mercado de crédito opere para disminuir las tasas, pero las entidades financieras cooperativas seguirán otorgando crédito según la capacidad de pago. Respecto al dividendo, estimó que la disminución podría ser de alrededor de 100.000 pesos mensuales, considerando los puntos adicionales por garantía.

**El Fiscal de la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras de Chile (ABIF), señor Juan Esteban Laval Zaldívar**, proporcionó la información comprometida sobre el impacto del subsidio en los dividendos de una vivienda de 3.000 UF a 25 años con un pie del 10%. Con el subsidio, la tasa sería del 4.48% y el dividendo mensual sería de \$538.000 pesos. Sin el subsidio, el dividendo sería de 571.000 pesos.

**El Diputado Donoso**, al tenor de las cifras entregadas, preguntó si el incentivo propuesto es suficiente para que se compren 50.000 viviendas en un año, considerando el mercado actual y el beneficio estimado de alrededor de \$30.000 pesos.

**El Diputado Mellado** consultó si la simulación puede complementarse considerando cuanta menor renta necesita la persona para el crédito hipotecario con y sin subsidio.

**El señor Mena** respondió que las estimaciones indican que el incentivo podría fomentar la compra de alrededor de 20.000 viviendas. En escenarios donde la tasa de interés baja significativamente, hasta 100 puntos, se podría superar las 30.000 viviendas. Sin embargo, los datos más precisos los tiene la Cámara Chilena de la Construcción. Además, se espera que los dividendos se reduzcan entre \$70.000 y \$80.000 pesos, aunque no se prevé una disminución de 100 puntos, sino algo cercano a esa cifra.

**A continuación, la Comisión recibió a la Cámara Chilena de la Construcción, representada por su presidente, el señor Alfredo Echavarría Figueroa**, quien inició contextualizando la situación del sector y del mercado, seguida de una explicación técnica del proyecto de ley. Presentó un gráfico que muestra las ventas promedio de viviendas nuevas en el sector inmobiliario durante los últimos 22 años.

PDL Subsidio a la tasa + FOGAES 2025: Crisis en la industria y en el acceso a la vivienda



La demanda por viviendas nuevas en Chile es débil, cerrando el 2024 con una caída proyectada de 9,4%. Si bien las ventas aumentarían este 2025 respecto del año pasado, el mercado aún se encuentra un 26% por debajo del promedio histórico de ventas.

Fuente: CChC

Destacó que el promedio histórico es de aproximadamente 60.000 viviendas vendidas. Sin embargo, en los últimos tres años, las ventas han estado en torno a las 40.000 viviendas anuales, lo que refleja la magnitud de la crisis en el sector. Detalló que durante la crisis *Subprime* de 2008, las ventas cayeron a alrededor de 48.000 viviendas, y en 2010 también hubo un impacto debido al terremoto. Posteriormente, hubo una aceleración de las ventas antes de que venciera la exención del IVA, seguida de una disminución cuando esta exención entró en vigencia. La pandemia de 2020 también causó una baja en las ventas, pero incluso con estas crisis puntuales, los niveles de ventas no habían sido tan bajos como en los últimos tres años. Actualmente, el promedio de ventas de viviendas es aproximadamente dos tercios del nivel histórico promedio, incluyendo todas las crisis anteriores.

A propósito de la oferta de viviendas disponibles el stock actual de viviendas es de 105.000 unidades, incluyendo principalmente departamentos y algunas casas. Con la velocidad de venta actual, este stock se agotaría en aproximadamente 36 meses, comparado con las velocidades históricas de venta que oscilan entre 17 y 18 meses. Esta situación refleja la crisis en el sector, no solo en términos de ventas, sino también en el inicio de nuevos proyectos, que están detenidos, afectando tanto la venta de viviendas como la reposición del stock mediante nuevos proyectos.

## Oferta (stock) de viviendas disponibles

Oferta viviendas nuevas		
	Unidades 2024 *	% anual 2024 *
Departamentos	96.371	0,6%
Casas	9.101	7,3%
<b>Viviendas</b>	<b>105.472</b>	<b>1,1%</b>

\* Al cierre del cuarto trimestre

Al cierre del año 2024 la oferta de viviendas a nivel nacional llegó a más de 105.000 unidades, teniendo un alza en comparación con el lo que había a finales de 2023. De esta oferta el 70% corresponde a unidades menores de 4000 UF.

Fuente: CChC

**El Diputado Bianchi (Presidente)** preguntó si el stock de 105,000 viviendas está principalmente en Santiago o si está distribuido en todas las regiones de Chile.

**El señor Echavarría** mencionó que hay distintas realidades en cada región y ofreció proporcionar cifras detalladas por región.

**El Diputado Sáez** consultó sobre la presentación del expositor, en particular, la parte que señala que el 70% corresponde a unidades menores de 4.000 UF, respecto de la cual consultó si era posible especificar los valores exactos de las unidades.

**El señor Echavarría** explicó que el valor de 4.000 UF se utilizó para mostrar que actualmente hay un stock de aproximadamente 74.000 viviendas bajo ese valor e incluso si se vendieran las 50.000 viviendas previstas por el proyecto, no se agotaría el stock. Además, mencionó que existe una gran cantidad de viviendas por debajo de 3,000 UF y 2,500 UF y que puede poner a disposición los datos detallados por región sobre la composición de este stock.

**El Diputado Naranjo** expresó su preocupación por la paradoja en el mercado de viviendas, donde a pesar de una sobreoferta, los precios no bajan, sino que suben. Señaló que en otras actividades productivas, el exceso de oferta generalmente reduce los precios para incentivar la demanda, pero esto no ocurre con las viviendas. Solicitó una explicación sobre esta situación, ya que históricamente los precios de las viviendas siguen aumentando a pesar de un superávit significativo.

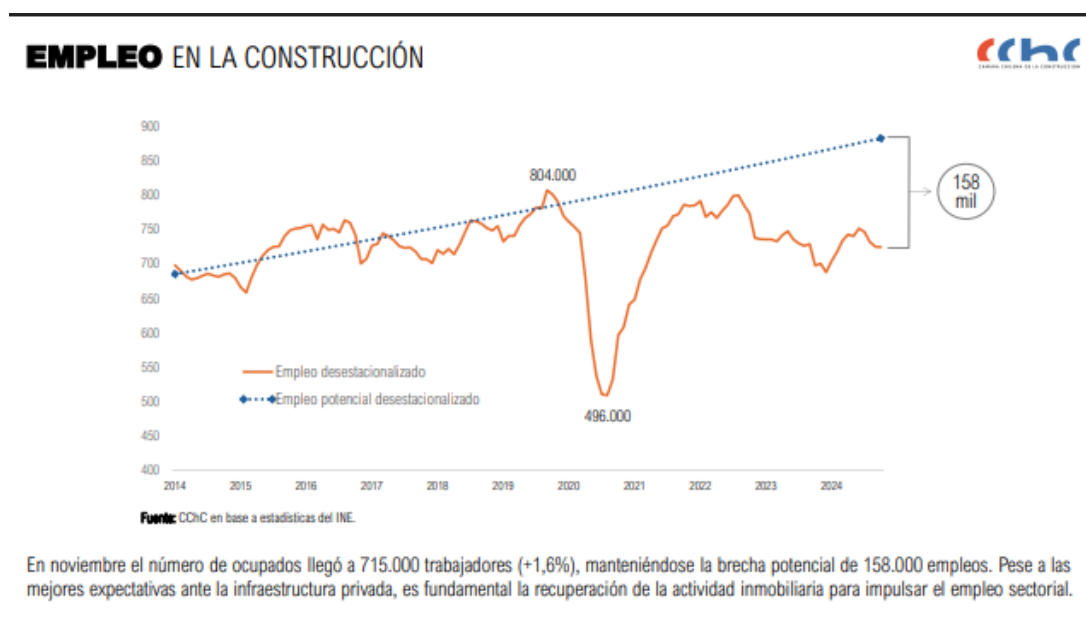
**El señor Echavarría** explicó que, aunque los precios de las viviendas han bajado, no lo han hecho en la misma magnitud que otros bienes fungibles. Esto se debe a que los fondos de inversión involucrados no están dispuestos a asumir pérdidas significativas. Además, los márgenes no permiten grandes rebajas. A diferencia de bienes perecederos, las viviendas no pierden valor rápidamente si no se venden de inmediato. La variación en los precios también depende del proyecto y del tipo de financiamiento y anticipó que habrá una explicación más detallada durante el curso de la exposición.

**La Diputada Yeomans** mencionó que los datos oficiales del Banco Central indican lo contrario, aludiendo que según sus datos los precios de las viviendas

nuevas han aumentado. Específicamente, el índice de precios de vivienda ha subido un 7,3% desde el segundo semestre de 2022 hasta septiembre de 2024. Además, señaló que este índice se mide en términos reales, por lo que el aumento sería aún mayor si se considera la inflación.

**El señor Echavarría** continuó con su exposición para explicar que el aumento en los precios de las viviendas está relacionado con el alza en los costos de construcción, no necesariamente con el precio inicial de venta de los proyectos. Indicó que los precios actuales pueden ser más altos que hace diez años debido a razones estructurales y al aumento en los costos de materiales y otros insumos. Aunque ha habido rebajas en los precios reales de los proyectos que han salido a la venta en los últimos dos o tres años, el aumento mencionado por el Banco Central se debe a estos incrementos en los costos. Además, señaló que el 70% de las viviendas actuales están por debajo de las 4.000 UF, que es el límite establecido para este proyecto.

Continuó exponiendo datos del empleo en la construcción para lo cual expuso un gráfico, explicando que la baja en los volúmenes de ventas de viviendas en los últimos cuatro años ha llevado a la quiebra de aproximadamente 120 a 130 empresas, incluidas algunas inmobiliarias conocidas. Este descenso en la actividad también ha afectado gravemente el empleo en el sector de la construcción, especialmente en el área de vivienda, que utiliza mano de obra de manera intensiva y rápida. A diferencia de los proyectos mineros, que tardan más en generar empleo, los proyectos de vivienda tienen un impacto inmediato en la ocupación laboral. Aunque hubo una recuperación post-pandemia, actualmente hay un 20% de cesantía en el sector. La reactivación de nuevos proyectos de vivienda tendría un efecto inmediato en el crecimiento del empleo debido a su demanda directa de mano de obra.



Por otra parte, ahondó en el problema habitacional en Chile, destacando la dramática realidad del déficit de viviendas en el país, que actualmente es de aproximadamente un millón de viviendas. Las proyecciones indican que este déficit se duplicará para el año 2035. Para eliminar este déficit en los próximos diez años, sería necesario construir 200.000 viviendas anuales, incluyendo viviendas subsidiadas por el Estado, viviendas sociales y las construidas por el sector privado, explicando que

este año se están terminando alrededor de 90.000 viviendas, menos de la mitad de lo necesario. Hace diez años, se construían entre 140.000 y 185.000 viviendas anuales. Esta situación refleja la magnitud de la crisis y la importancia del proyecto para activar la demanda de viviendas, reducir el déficit y reactivar el empleo.



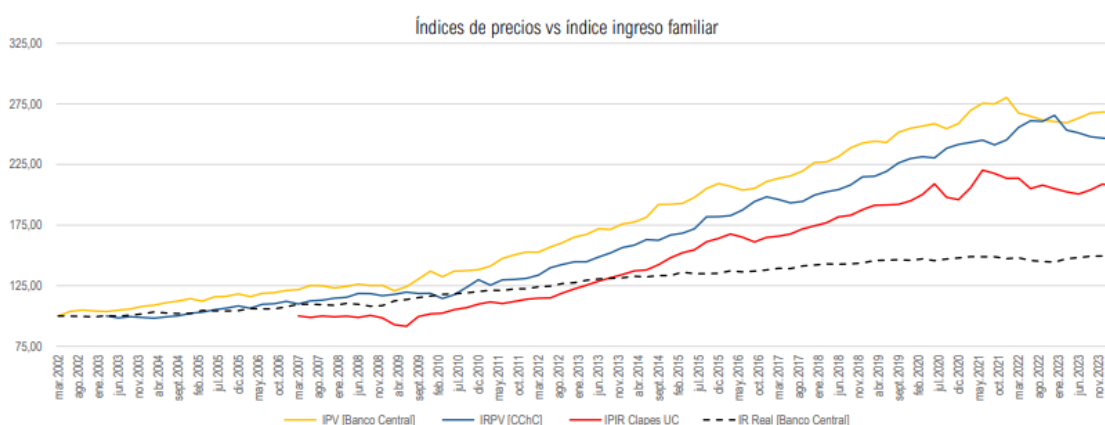
**La magnitud del problema de acceso a la vivienda es compleja y preocupante.** Adicional al déficit habitacional, al año 2035 se sumarán cerca de 865 mil familias por motivos de crecimiento poblacional que demandaran vivienda; actualmente existen más de 114 mil familias que habitan en asentamientos irregulares y 40 mil personas en situación de calle, ambos grupos habitan en condiciones de extrema vulnerabilidad social, económica y sanitaria.



Fuente: \*Balance de Vivienda y Entorno Urbano 2023 - CChC. \*\*Conferencia Internacional de Ciudad 2022 - CChC. \*\*\*Fundación Techo (Chile) y \*\*\*\*Ministerio de Desarrollo Social.

**El Gerente de Estudios y Políticas Públicas de Cámara Chilena de la Construcción, señor Nicolás León Ross** continuó con los aspectos técnicos de la exposición, señalando que, aunque pueda parecer una paradoja, existe un déficit habitacional de 927,000 viviendas y, al mismo tiempo, un sobrestock. Explicó que la razón detrás de esta situación es que, en los últimos 20 años, el precio de las viviendas ha aumentado mucho más que los ingresos de las familias. Mostró diferentes índices de precios de vivienda en comparación con los ingresos familiares, destacando que la vivienda se ha encarecido significativamente en relación con los ingresos.

**PDL Subsidio a la tasa + FOGAES 2025: Crisis en la industria y en el acceso a la vivienda**

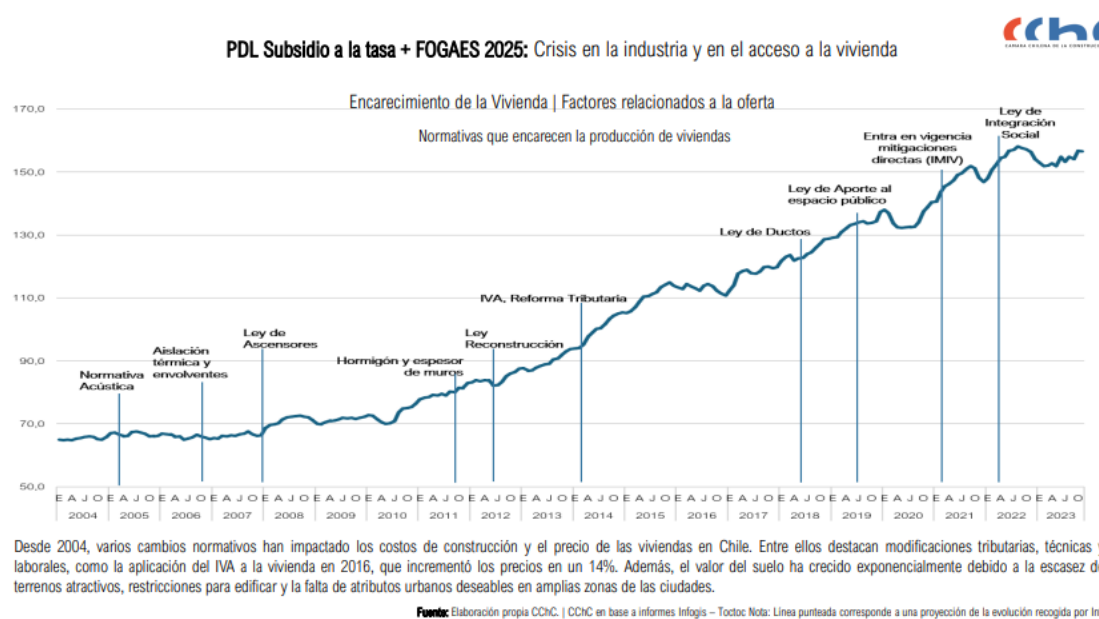


Los precios de las viviendas (independiente de la metodología de medición) han crecido significativamente más que los salarios. Desde el año 2013, se observa una brecha creciente entre los precios inmobiliarios y los ingresos de las familias, lo que naturalmente se ha traducido en que una menor proporción de las familias chilenas puede acceder a la compra de una vivienda.

Fuente: CChC en base Banco Central de Chile, Clapes UC y CChC

Esta disparidad es lo que intentó explicar en lo sucesivo con su exposición. El señor León aclaró que el aumento en el precio del suelo en Chile se debe

a dos factores principales. Primero, las ciudades han sido limitadas en su expansión por normativas que establecen límites urbanos, lo que crea una escasez de suelo disponible y encarece su precio. Segundo, la densidad de construcción también está restringida, lo que aumenta la incidencia del costo del suelo en el precio total de las viviendas. Estos dos efectos, denominados "efecto cinturón" y "efecto tapa", han contribuido al encarecimiento del suelo en los últimos diez años. Además, expuso un gráfico que da cuenta de cómo una serie de normativas recientes, aunque pensadas para el bienestar de la ciudadanía, han incrementado los costos de construcción. Entre estas normativas se encuentran la ley de aportes al espacio público, las mitigaciones viales, la ley de ductos y el IVA a la construcción. Estas regulaciones han aumentado el precio de las viviendas en un 14%, mientras que los ingresos de las familias no han crecido al mismo ritmo, lo que también ha impactado significativamente el precio de las viviendas.



Mencionó que otros factores que han influido en el aumento de los precios de las viviendas están relacionados con los materiales de construcción. En los últimos cinco años, estos materiales han experimentado un alza significativa creciendo un 60%, lo que expresó que se debe a excesos de liquidez en Chile y problemas en las cadenas de suministro a nivel mundial. Materiales como el acero y la madera han subido de precio, especialmente después de la pandemia. Junto con ello, los costos laborales en Chile también han aumentado en más de 33% entre enero de 2021 y agosto de 2024 debido a la aprobación de leyes que mejoran las remuneraciones, como la reducción de la jornada laboral a 40 horas y el aumento del salario mínimo. Aunque estas regulaciones son beneficiosas para los trabajadores, expresó que aparejan un incremento de los costos de construcción. Así, señaló que es importante entender que estos factores han contribuido al encarecimiento en la oferta de viviendas.

El señor León explicó que, además de los factores asociados a la oferta, también hay una presión significativa de la demanda, pues en Chile, los hogares se han reducido en tamaño, pasando de un promedio de 4.4 personas por hogar a 2.6 personas. Esta reducción implica que se necesitan muchos más hogares, lo que incrementa la demanda de viviendas. Además, la migración ha tenido un impacto considerable, con un crecimiento del 623% de los hogares con un jefe de hogar migrante en los últimos 20 años, y un aumento del 215% en los últimos 10 años. Esta

presión de la demanda, combinada con la contracción y el encarecimiento de la oferta, contribuye al déficit habitacional. Enfatizó que este fenómeno no se debe a la voluntad de las empresas de subir los precios arbitrariamente, sino a factores estructurales que han empujado los precios al alza. En el corto plazo, el financiamiento ha tenido un impacto significativo. La inflación y el aumento de la UF han afectado los créditos hipotecarios, y esto, junto con el incremento de las tasas de interés, ha influido en el costo de las viviendas. Explicó que aquello tiene un impacto significativo en las familias, dando como ejemplo, una familia que en octubre de 2019 cotizaba una vivienda de 4.000 UF con un dividendo mensual de \$354.295 pesos, hoy necesita pagar \$645.724 pesos por la misma vivienda. Esto implica que el ingreso requerido para pagar el dividendo ha aumentado de \$1.417.180 pesos a \$2.500.000 pesos, incremento que ha generado una gran cantidad de incertidumbre y preocupación, y en parte explica los puntos discutidos previamente.

**El Gerente de Estudios y Políticas Públicas de Cámara Chilena de la Construcción**, destacó la relevancia del proyecto de ley que introduce un subsidio a la tasa de interés de los créditos hipotecarios y amplía el alcance del Fondo de Garantías Especiales con el objetivo de reactivar el sector inmobiliario y facilitar el acceso a la vivienda, ya que combina el efecto del subsidio estatal de 60 puntos base con la reducción de tasas que cada banco podría aplicar debido a la garantía del 60%. Aunque el impacto exacto de esta garantía aún es incierto y puede variar entre bancos, se estima que el efecto total podría ser de 100 puntos base en la tasa. Esto representaría una disminución considerable en los ingresos requeridos por las familias para postular a una vivienda, facilitando así el acceso a la vivienda para más personas.

Presentó algunas simulaciones para responder a las preguntas de los diputados sobre el impacto del proyecto de ley. Utilizando el ejemplo de una vivienda de 2.000 UF, explicó que si se aplica una reducción de 100 puntos base (60 del subsidio estatal y el resto, lo que se espera, de la reducción por la banca), el dividendo mensual sin subsidio sería de \$366.362 pesos, mientras que con subsidio sería de \$327.910 pesos. Esto reduciría los ingresos requeridos de \$1.465.448 pesos a \$1.311.640 pesos, permitiendo que alrededor de 270.000 familias adicionales puedan acceder a una vivienda, siendo un efecto significativo para las familias de clase media que no suelen recibir apoyo estatal. Realizó un ejercicio similar para viviendas de 3.705 UF y 4.000 UF, mostrando que la reducción en el dividendo mensual permitiría que muchas más familias accedan a una vivienda. En el caso de una vivienda de 4.000 UF, el diferencial del dividendo sería de \$76.902 pesos, beneficiando a 131.430 familias adicionales que antes no podían acceder a un crédito hipotecario. Este proyecto tiene un valor social importante al facilitar el acceso a la vivienda para más familias.

Abordó la preocupación sobre el incremento de los precios de las viviendas, destacando que actualmente hay un sobre *stock* significativo a nivel nacional, con más de 105.000 unidades disponibles. Con el ritmo actual de ventas, se necesitarían aproximadamente 35 a 36 meses para agotar toda la oferta, lo que equivale a tres años de stock, cuando la media en la industria es alrededor de 18 meses. Esto implica que la probabilidad de que empresas suban los precios es baja, ya que la competencia es alta y cualquier intento de aumentar los precios podría ser contrarrestado por otras empresas que ofrezcan productos similares a precios más bajos. Además, explicó que hay una paradoja en los precios de las viviendas terminadas y las que están en blanco, con diferencias de hasta un 20% o 30%. Las viviendas nuevas tienden a ser más caras debido a los aumentos en los precios de los materiales, costos de mano de obra y nuevas regulaciones. Sin embargo, las viviendas terminadas

han tenido descuentos significativos, lo que este proyecto busca impactar. En resumen, aunque los promedios de precios muestran un incremento, las viviendas terminadas han experimentado descuentos que pueden ser observados en el mercado.

**El señor León** abordó la preocupación planteada por los parlamentarios sobre el efecto de recaudación en los ingresos fiscales que generaría el proyecto de ley. Estimó que, sin el proyecto, se esperaría que para el año 2025 se vendan alrededor de 32.000 viviendas menores a 4.000 UF el próximo año, manteniendo un stock de 70.000 unidades. Por su parte, una baja de la tasa de interés disminuiría directamente el monto de los créditos y los dividendos que deben pagar las familias, por lo que más personas podrían acceder a la compra de una vivienda. En tal sentido, con el proyecto, se proyecta la venta de más de 58.000 unidades (26 mil más que sin subsidio), lo que reactivaría el mercado y permitiría iniciar nuevos proyectos. Finalmente, el expositor expuso que se esperan al menos tres efectos recaudatorios. En primer lugar, se espera que la recaudación fiscal por el IVA para viviendas terminadas sea de 83 millones de dólares, considerando las 26.000 unidades que se comercializarían gracias al subsidio. En segundo lugar, se espera una recaudación por mayor impuesto a la primera categoría de un monto equivalente a 70 millones de dólares, dado que los desarrolladores de vivienda tendrían utilidades por la venta de las 26.000 unidades. Por último, aludió a la recaudación de IVA por Inicio de Obra Nueva (ION) por la reactivación del mercado, lo que generaría ingresos adicionales por la compra de materiales y contratación de personal, estimados en 365 millones de dólares, sumando un total de más de 500 millones de dólares en recaudación para el Estado. El expositor destacó que esta recaudación se daría relativamente pronto, mientras que el costo del proyecto se distribuiría en el tiempo a medida que se subsidien los pagos de las viviendas. Esto hace que el impacto fiscal sea manejable y justifica la participación en el proyecto tras conversaciones con el Ministerio de Hacienda.

**El Diputado Sepúlveda** expresó su esperanza de que el cálculo de los nuevos ingresos fiscales, estimados en 365 millones de dólares, esté correctamente alineado con el Ministerio de Hacienda para evitar errores. Aunque entiende la lógica del proyecto, señaló que parece contradictorio tener un alto déficit y una alta demanda junto con una gran cantidad de stock, lo cual se explica principalmente por el precio de las viviendas. Comentó que, aunque los costos y temas financieros son factores importantes, actualmente nadie compra una vivienda debido a las exigencias casi inabordables de las instituciones financieras, que no se ajustan a la realidad de la media chilena. Expresó que no tiene problemas con el proyecto, pero le gustaría saber, más que del Ministerio de Hacienda, del Ministerio de Vivienda, quiénes serán los posibles beneficiarios del ahorro. Destacó que no es lo mismo beneficiar a 24.000 familias que a unos pocos empresarios que compran muchas viviendas, pidiendo conocer cómo se proyecta el beneficio y quiénes accederán a él, ya que los requisitos de las instituciones financieras siguen siendo los mismos, a pesar de la baja en el precio de las viviendas. También mencionó que sería útil tener la presencia del Ministro de Vivienda para explicar cómo operará esto en el mercado inmobiliario, considerando tanto la compra privada como las viviendas con subsidio.

**El Diputado Bianchi (Presidente)** anticipó que, aunque inicialmente se pensó en votar el proyecto hoy, la votación se realizará mañana. Esto permitirá tener tiempo para las indicaciones y las conversaciones necesarias. Manifestó su deseo de que en la sesión de mañana se vote tanto en general como en particular, debido a la urgencia del proyecto. Además, mencionó que probablemente el propio Ministerio de

Vivienda estará presente antes de la votación para proporcionar más información y aclaraciones.

**El Diputado Mellado** explicó que el objetivo del proyecto es reactivar la construcción mediante una reducción del stock de viviendas. Comparó dos escenarios: uno con el programa de subsidios, que proyecta la venta de 58.000 viviendas, y otro sin el subsidio, que proyecta la venta de 32.000 viviendas. Preguntó cuándo comenzarán las nuevas obras y cuándo se iniciará la contratación de mano de obra, el uso de cemento y fierro, y otros aspectos de la construcción. El diputado también destacó la importancia de tener los permisos necesarios para iniciar las obras. Mencionó que, si la cantidad de subsidios otorgados es mayor a lo pronosticado, se podrían dar casi 30.000 subsidios adicionales con el programa. Preguntó si los permisos ya están incluidos en el precio del suelo y si hay proyectos que ya tienen los permisos aprobados, evitando la necesidad de solicitar nuevos permisos.

**El Diputado Donoso** mencionó que el proyecto aspira a la compra de 50.000 viviendas en su mejor momento, aunque la estimación más realista es entre 20.000 y 26.000 viviendas si se tiene éxito. Comentó que la Cámara de Construcción proporcionó cifras globales, pero no se especificó cuánto recaudaría la venta de viviendas. Además, señaló que no tenía el informe financiero completo, solo un resumen, y que sería útil tener una cifra global para evaluar si hay espacio para mejorar el proyecto. El diputado solicitó a la Subsecretaría la cifra de cuánto implicaría la inversión pública en el subsidio, ya que los subsidios pueden generar rentabilidad estatal y no solo costos. Consideró importante tener este número a la vista para entender mejor el impacto financiero del proyecto.

**La Diputada Yeomans** planteó dos preocupaciones respecto al proyecto de ley. Primero, preguntó cómo se puede garantizar que el precio de las viviendas no aumente, pues su impresión es que no hay una forma clara de asegurar que los precios no suban en el contexto de este proyecto de ley. Segundo, expresó dudas sobre quiénes serán los beneficiarios del subsidio, manifestando preocupación porque el beneficio pueda ser utilizado por personas que no necesitan una vivienda para vivir, sino para arrendarla, lo que desviaría el objetivo del proyecto en su concepto. Subrayó la importancia de que los recursos del Estado, especialmente en un momento económico complejo, lleguen a quienes realmente los necesitan, es decir, a los sectores medios que tienen dificultades para acceder a su primera vivienda. Insistió en que los beneficiarios deberían utilizar las viviendas para vivir y no para otros fines, y que es crucial asegurar que el subsidio no sea aprovechado por personas que ya poseen una vivienda y buscan adquirir otra. Además, expresó que sería útil contar con la presencia del Ministro de Vivienda para discutir estos puntos y aclarar cómo se garantizará que el subsidio llegue a los destinatarios adecuados y cumpla su propósito de reactivar la construcción y reducir el stock de viviendas.

**El Diputado Naranjo** expresó su preocupación sobre quién será el destinatario final del beneficio del proyecto de ley. Desde un punto de vista social, consideró que el objetivo debería ser que las personas sin vivienda puedan postular a este beneficio. Sin embargo, el proyecto no garantiza esto, sino que el sistema determinará quiénes serán los beneficiarios. También manifestó su preocupación que, si las tasas de interés bajan en el futuro, las personas que ya están amarradas a una tasa alta no podrán beneficiarse de la reducción, debido a las dificultades y trabas que enfrentan al renegociar las tasas de interés. El diputado destacó que el segmento que normalmente compraba este tipo de viviendas eran los jóvenes profesionales, quienes daban dinamismo al mercado. Sin embargo, debido a los altos dividendos y las exigencias de renta, este segmento está frenado y prácticamente le es imposible comprar vivienda. Considera que es necesario cambiar las reglas del juego para que los

jóvenes profesionales, que tienen trabajo permanente, puedan acceder a viviendas. Además, subrayó que la construcción tiene un efecto multiplicador del empleo muy relevante, ya que no solo da trabajo a los que construyen, sino que también mueve un conjunto de otras empresas.

**El Diputado Bianchi** expresó que el proyecto de ley no está enfocado en permitir que personas sin vivienda puedan acceder a una, ya que el beneficio que se traduciría en una rebaja de \$35.000 pesos no parece suficiente para generar una venta masiva que revierta el estancamiento del sector. En cambio, entiende que el proyecto busca dinamizar la economía, generar empleo y fomentar nuevas construcciones y proyectos. También mencionó que la banca tiene una gran responsabilidad en los costos y la forma en que se otorgan los créditos, pero no ha mostrado flexibilidad ni esfuerzo adicional para contribuir a esta dinamización. Manifestó que no ve problema en que algunas personas puedan comprar varias viviendas con este beneficio, ya que hay un segmento importante de la población que no puede comprar una vivienda, pero sí puede acceder a un arriendo. Consideró que el proyecto apunta a mover la economía y generar empleo, aunque extraña que la banca no haga un esfuerzo mayor y valoró que existe una ley de portabilidad que permite trasladar créditos de una institución a otra, lo cual podría ser beneficioso. Finalmente, reiteró que la votación del proyecto se realizará mañana y pidió que el Ministerio de Vivienda esté presente para discutir cómo este proyecto puede contribuir a que personas naturales que no han podido acceder a una vivienda lo logren. Reconoció que el proyecto no está enfocado en viviendas sociales, pero espera que pueda ayudar a cubrir esa brecha.

**El Presidente de la Cámara Chilena de la Construcción, señor Alfredo Echavarría Figueroa** explicó que el escenario actual para la reactivación de la construcción de viviendas es especial y distinto a otras oportunidades. Además del stock de viviendas que se pretende vender, hay 67.000 viviendas con permisos aprobados que aún no han iniciado obras. Dos terceras partes de estas viviendas son de 4.000 UF o menos. Estos proyectos ya tienen el terreno cercado y los permisos aprobados, por lo que no hay trámites pendientes para iniciar las obras. En algunas regiones, donde el stock de viviendas es menor, ya se están iniciando algunas obras. El efecto reactivador será inmediato si se venden más viviendas, aunque el impacto será mayor si se venden significativamente más de las 105.000 viviendas proyectadas. También aclaró que la permisología será necesaria nuevamente cuando se superen las 105.000 viviendas y las 67.000 viviendas con permisos aprobados. Sin embargo, esto tomará tiempo a la velocidad actual de ventas.

**El Diputado Mellado** preguntó sobre el tiempo necesario para obtener nuevos permisos y comenzar la construcción de otras 30.000 o 40.000 viviendas una vez que las 105.000 viviendas ya construidas y las 67.000 con permisos listos hayan iniciado obras. Quería saber cuánto tiempo se debe esperar para tener un nuevo stock de viviendas listo para comenzar nuevamente la construcción y así continuar con la reactivación económica.

**El señor Echavarría** explicó que durante el 2024 en Chile se aprobaron permisos de edificación por un total de 8 millones de metros cuadrados, lo cual incluye todo tipo de construcciones, desde hospitales hasta viviendas. Este número es significativamente menor al promedio histórico de 14 millones de metros cuadrados. Además de las 67.000 viviendas con permisos aprobados, estima que hay al menos 30.000 viviendas adicionales que también tienen permisos. Aunque la cifra de permisos aprobados es baja comparada con la historia de Chile, incluye una cantidad considerable de viviendas. Para proyectos que comiencen hoy, el tiempo promedio para obtener permisos es de aproximadamente dos años, aunque puede ser más

dependiendo del tipo de proyecto. En algunos casos, puede tomar hasta cuatro años si se requiere una declaración o estudio de impacto ambiental. A pesar de esto, hay optimismo en los proyectos de ley sectoriales que podrían abordar estos temas.

En cuanto a los beneficiarios del proyecto de ley, mencionó que un 10% de las 50.000 unidades proyectadas están destinadas exclusivamente a viviendas con subsidio. También hay una masa de desistimientos de personas que hicieron promesas de compraventa, pero no pudieron acceder al crédito debido a la subida de las tasas de interés. Estas personas podrían beneficiarse del proyecto si las condiciones les permiten acceder nuevamente al crédito. Señaló que la mayoría de los inversionistas en Chile son individuales, comprando una o dos viviendas para arrendar, lo cual ayuda a solucionar el déficit habitacional. Aunque el déficit no puede ser solucionado solo con vivienda propia, el mercado de arriendo juega un papel importante. Menos del 10% de las ventas históricas corresponden a clientes institucionales, por lo que no ve problema en la reactivación del mercado ni en la disminución del stock de viviendas.

**El Gerente de Estudios y Políticas Públicas de la Cámara Chilena de la Construcción, señor Nicolás León Ross** complementó la información destacando que el stock de viviendas en la Región Metropolitana se concentra en comunas como Santiago Centro, La Florida, Puente Alto, San Joaquín, La Granja, Cerrillos y Macul. Este proyecto está dirigido a viviendas en estas áreas. En cuanto al inicio de nuevas obras, estimó que con el programa se podrían iniciar 32.600 unidades, casi duplicando las 16.000 unidades que se iniciarían sin el programa. Este aumento generaría un mayor efecto recaudatorio para el Estado y reactivaría el empleo en el sector de la construcción, que actualmente está 160.000 empleos por debajo de su potencial. Para evitar el aumento de precios y posibles aprovechamientos, propuso empoderar a la ciudadanía mediante la vigilancia de ofertas previas y el uso de herramientas legales como la ley del consumidor. Esto permitiría denunciar aumentos injustificados de precios y llevar los casos a los tribunales.

El señor León también mencionó que el acceso a la vivienda para los jóvenes profesionales se ha retrasado en promedio 10 años, pasando de 35 a 45 años. Este proyecto busca apoyar a este grupo, que no suele beneficiarse de los subsidios estatales, con un descuento en el dividendo de alrededor del 11% o 12%. Aunque inicialmente se propuso un descuento mayor, las restricciones fiscales llevaron a un ajuste.

**El Diputado Von Mühlenbrock** agradeció la exposición, considerándola muy buena y enriquecedora, pero expresó su preocupación sobre el nivel de agresividad del proyecto de ley en relación con el problema actual. Señaló que, aunque hay un stock de 100.000 viviendas, se necesitarían tres años para empezar a reemplazarlo, lo cual considera una actitud muy pasiva por parte de la banca. Criticó la cantidad de requisitos que impone la banca, lo que dificulta el acceso a la vivienda, especialmente para el segmento joven, que ahora enfrenta mayores obstáculos para adquirir una vivienda. El diputado destacó que, aunque los costos han subido, los ingresos no lo han hecho, lo que obliga a las familias a juntar los ingresos de varias personas para cumplir con los requisitos bancarios. Consideró que el proyecto debería ser más agresivo para abordar el problema actual y traducirlo en una oportunidad positiva para reactivar la economía y generar empleo. Insistió en que todos los sectores involucrados deben estar dispuestos a ceder y colaborar para que el proyecto tenga éxito y genere los beneficios necesarios para el país.

**La Subsecretaria de Hacienda Heidi Berner** señaló que en la sesión anterior no se pudieron contestar todas las preguntas, pero que el debate de hoy, junto

con las presentaciones de la Cámara Chilena de la Construcción, abordaron algunas de esas consultas, no obstante, presentará algunos aspectos que quedan pendientes. Explicó que el proyecto tiene dos objetivos principales: mejorar el acceso a la vivienda para ciertos grupos prioritarios y reactivar el empleo y la inversión en el sector de la construcción. Para el primer objetivo, se destinan 5.000 viviendas con subsidio, lo cual es significativo considerando que el Ministerio de Vivienda maneja alrededor de 8.000 subsidios anuales para sectores medios. El segundo objetivo es reactivar la economía, ya que la construcción es un sector clave que ha enfrentado restricciones de crédito y acumulación de brechas. La subsecretaria aclaró que el proyecto busca reducir el stock de viviendas existentes, por lo que las compraventas y créditos previos no forman parte del mismo. Solo las compraventas que se realicen a partir del primer día hábil de enero serán elegibles para el beneficio. Finalmente, mencionó que la fijación de tasas permite un monitoreo adecuado y que el proyecto incluye mecanismos para asegurar que las tasas se mantengan dentro de los parámetros establecidos.

**El Coordinador de Mercado de Capitales, señor Alejandro Punte Gómez,** explicó cómo se determina la tasa de interés que pueden cobrar los bancos, asegurando que no podrán simplemente aumentar la tasa debido al subsidio de 60 puntos base. La tasa de interés que cobran las instituciones financieras se compone del costo de fondeo, que puede reflejarse en un bono de Tesorería de la República a 10 años, más los costos asociados al riesgo y los costos operacionales de la transacción, incluyendo el beneficio que obtienen las instituciones financieras. El margen sobre el costo de los fondos es lo que se puede controlar, revisando datos históricos para determinar un margen normal. El costo de los fondos, influenciado por factores locales e internacionales, no se puede fijar directamente. Factores como los retiros de fondos de pensiones y las condiciones globales de tasas de interés largas afectan este costo. Para monitorear las tasas, se considera el bono de Tesorería de la República a 10 años y se agrega un margen basado en un financiamiento costoso, como un crédito a 30 años con un valor financiado del 90%. Sobre esta base, se reduce 60 puntos base para establecer la tasa máxima que los bancos pueden cobrar. Dependiendo del riesgo de crédito y la duración del crédito, habrá variaciones en la tasa de interés, pero se garantiza que no habrá abusos por parte de las instituciones financieras al cobrar tasas excesivas.

**La Subsecretaria Berner** explicó que se implementará un sistema de reportería para las instituciones financieras, obligándolas a cumplir con ciertos requisitos y permitiendo la construcción de una base de datos temporal con todos los créditos cursados con el programa para hacer una evaluación del impacto de esta política. Este sistema se incluirá en el reglamento de implementación del proyecto de ley en estudio.

Además, abordó el tema del precio de la vivienda, diferenciando entre la tasa de financiamiento del crédito y el precio de la vivienda. Para mitigar el riesgo de un aumento en el precio de la vivienda, se incorporarán dos medidas en el reglamento de implementación del proyecto de ley: una declaración jurada por parte del vendedor, afirmando que no ha incrementado el precio, y la inclusión de esta declaración en la escritura de compraventa. También se establecerá una diferencia máxima entre el valor comercial de la vivienda y el valor de la tasación, utilizando datos históricos disponibles dispuesta por el administrador de FOGAES, en colaboración con BancoEstado, también jugará un papel en este proceso. Se discutió el déficit de vivienda y cómo este proyecto podría ayudar a reducirlo.

Por otra parte, sobre el déficit habitacional, expresó que aunque no resolverá completamente el déficit, se considera una medida adicional para mejorar el acceso a la vivienda y la reactivación del sector. Con la disminución de tasas y la garantía propuesta, se espera que más familias puedan acceder a créditos hipotecarios,

generando competencia dentro del sector bancario y facilitando la cotización de créditos en distintas entidades. De todas maneras, la Subsecretaria mencionó varias medidas adicionales que se están implementando y que ya están vigentes como proyectos de ley. Entre ellas, destacó un beneficio tributario extraordinario para personas naturales que compren vivienda, el cual consiste en un crédito anual de 16 unidades tributarias mensuales para los años 2024 a 2028. Este beneficio reduce el pago de dividendos, aunque no se incluyó en las simulaciones presentadas, que solo consideraron el efecto de la tasa. También mencionó otras medidas administrativas realizadas por el Ministerio de Vivienda, como el ajuste a los programas de subsidio de vivienda, aumentando el techo de la vivienda de 2.200 UF a 3.000 UF y el subsidio de 250 UF a 400 UF. Además, se han establecido límites de inversión en activos alternativos para los fondos de pensiones.

La subsecretaria enfatizó que estas medidas deben ser vistas de manera integral y no como soluciones aisladas. Aunque el proyecto de ley es importante, no resolverá todos los problemas por sí solo, pero contribuirá significativamente a los objetivos de acceso a la vivienda y reactivación económica. También se ofreció a presentar un complemento al informe financiero, detallando los ingresos relacionados con la reactivación y la recaudación de impuestos.

**El Diputado Bianchi (Presidente)** expresó su deseo de ver un mayor protagonismo del BancoEstado en la implementación de estas políticas públicas, sugiriendo que debería asumir un rol más activo. También discrepó con la Subsecretaria sobre el impacto de las garantías estatales en la banca, señalando que históricamente los bancos no siempre trasladan estos beneficios a los solicitantes de crédito, a veces quedándose con una doble garantía. A pesar de esto, espera que las garantías puedan eventualmente beneficiar a los solicitantes de crédito.

**El Diputado Sauerbaum** buscó aclarar que el beneficio mencionado puede combinarse con el subsidio de clase media vigente, a lo que el Ejecutivo respondió afirmativamente. Destacó la importancia de esta combinación, ya que actualmente muchas personas tienen el subsidio pero no encuentran viviendas accesibles con esos niveles de apoyo.

**El Presidente de la Cámara Chilena de la Construcción** expresó que recientemente convinieron una reunión con Banco Estado y la Subsecretaria de Vivienda, para ver la implementación de las medidas pues están interesados y han tenido continuamente protagonismo.

**El Diputado Bianchi (Presidente)** señaló que se invitará para la sesión ordinaria del día de mañana al BancoEstado, instancia en la que se escuchará al Ministerio de Vivienda y la presentación comprometida por la Subsecretaria de Hacienda, para luego votar en general y en particular considerando la presentación de eventuales indicaciones.

**Coordinador de Mercado de Capitales, señor Alejandro Puente Gómez,** expresó que BancoEstado ha estado permanentemente participando en la mesa que ha elaborado este proyecto de ley con mucho entusiasmo, e incluso ha manifestado la disposición de trasladar el efecto de la garantía a la tasa de interés.

**El diputado Bianchi (Presidente)** subrayó la necesidad de conformar una mesa de trabajo abierta a todos los sectores políticos representados en la comisión, con el fin de alcanzar acuerdos sólidos sobre aspectos clave del proyecto. Indicó que esta instancia no debe dilatar el proceso, sino más bien permitir que la votación en particular se realice la próxima semana. Finalmente, destacó que, en conversaciones

con la Subsecretaria de Hacienda, se concluyó que esta metodología era la más viable para lograr la aprobación del proyecto de manera efectiva.

**La Comisión recibió a la Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo, señora Gabriela Elgueta Poblete.** Destacó que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo lidera una meta presidencial orientada a reducir el déficit habitacional y reactivar el sector inmobiliario y de la construcción. Explicó que la entrega de 50.000 subsidios busca reducir la tasa de interés, beneficiando especialmente a viviendas con subsidios estatales y apoyando el plan de emergencia habitacional. Además, señaló que esta medida complementa el Decreto Supremo 15, el cual aumentó el valor máximo de las viviendas para los sectores medios y permitió mayores subsidios para su adquisición. Destacó que muchas familias con subsidio en mano no habían podido aplicarlo debido a las altas tasas de interés, lo que ahora se vería facilitado. Asimismo, subrayó que la reducción del stock de viviendas permitirá iniciar nuevos proyectos, ya que existen 70.000 viviendas con subsidios asignados que aún no han comenzado su construcción. En este contexto, se implementó un portal con información sobre más de 187 proyectos habitacionales, conectando a familias con subsidio con la oferta disponible. También mencionó que la continuidad del Fondo de Garantía permitirá ampliar el acceso al crédito, recordando que anteriormente benefició a cerca de 7.000 personas. Finalmente, indicó que esta iniciativa, sumada a otras medidas reactivadoras, busca generar liquidez en el sector y facilitar el acceso a la vivienda para miles de familias, contribuyendo al desarrollo económico del país.

**La subsecretaria Berner** explicó que el tope de 1 millón para el Fondo de Garantías Especiales (Fogaes) en este proyecto responde a la necesidad de mantener coherencia con el mismo límite establecido en el Fogaes Construcción, evitando dejar fuera a empresas que, si bien no son pequeñas, tampoco tienen la capacidad de emprender nuevos proyectos sin las garantías otorgadas. Subrayó que existe una gran diversidad en la industria a nivel nacional y que los proyectos no se concentran exclusivamente en la Región Metropolitana, sino que están distribuidos de manera proporcional a la población en todo el país. Por ello, reducir el acceso a garantías para empresas con menores niveles de ventas anuales no significaría que estas firmas no sean fundamentales en la construcción de viviendas sociales. En este contexto, reafirmó la decisión de mantener el tope vigente para garantizar la continuidad y estabilidad del sector, respondiendo a consultas que habían surgido en sesiones previas.

**Marcelo Hiriart Vergara, Gerente División de Ahorro y Vivienda en BancoEstado,** agregó que BancoEstado ha mantenido un alto compromiso con el programa de gobierno y con el apoyo a las personas en materia de financiamiento de créditos hipotecarios. En este contexto, el año 2024 ha sido un período histórico para la entidad, alcanzando un récord en la entrega de créditos hipotecarios por un total de 2.047 millones de dólares, lo que representó el mayor volumen en la historia del banco en este ámbito y permitió aumentar su participación de mercado desde un 18,3% en diciembre de 2023 a un 19,1%, un crecimiento significativo en términos porcentuales. Además, BancoEstado ha reforzado su compromiso social mediante la participación activa en la entrega de créditos hipotecarios a beneficiarios de subsidios habitacionales, alcanzando una participación del 55% en todos los créditos pagados durante el año 2024.

En el ámbito del FOGAES Vivienda, BancoEstado ha liderado la industria con una participación del 72% en las solicitudes, lo que ha permitido cursar un total de 28.900 créditos hipotecarios en 2024, facilitando el acceso a la vivienda a miles de familias. En términos de participación en la industria, se destaca que un 32% de todos los créditos hipotecarios otorgados en el país fueron gestionados por BancoEstado, es decir, uno de cada tres. Asimismo, se ha trabajado en mejorar la accesibilidad de los jóvenes al financiamiento de vivienda, logrando que el 44% de los créditos entregados fueran otorgados a personas de hasta 34 años. Con el fin de mitigar los efectos del alza en tasas de interés y en el valor de las viviendas, la entidad implementó un plan para mantener los plazos de financiamiento en 30 años, lo que permitió que el 50% de los créditos otorgados en 2024 se estructuraran bajo este esquema, en comparación con el 30% registrado en 2022.

Otro aspecto relevante es que el 55% de la venta total de viviendas financiadas por BancoEstado correspondió a inmuebles nuevos, lo que ha contribuido al dinamismo del sector. Durante 2024, las tasas ofrecidas por el banco se han mantenido atractivas y consistentemente por debajo del promedio del sistema financiero. En relación con los créditos hipotecarios con subsidio, el banco ha registrado un incremento del 22% en el monto otorgado entre 2022 y 2024. En línea con su compromiso con la equidad de género, BancoEstado ha impulsado el acceso de las mujeres al financiamiento de vivienda, logrando un aumento del 20% en el monto total de créditos hipotecarios otorgados a este segmento, pasando de 776 millones de dólares en 2023 a 932 millones en 2024.

Respecto al FOGAES, se destaca que BancoEstado ha alcanzado una participación del 72,4% en número de operaciones y cerca del 70% en términos de monto otorgado. Este mecanismo no solo ha permitido obtener estos resultados, sino que también ha generado un impacto significativo en la cantidad de créditos hipotecarios con financiamiento sobre el 80%, duplicando su volumen. Mientras que históricamente este tipo de financiamiento representaba el 10% del total, en 2024 ha llegado al 20%, facilitando así un acceso más amplio a la vivienda para un mayor número de personas.

BancoEstado ha participado activamente en las reuniones convocadas por el Ministerio de Hacienda, junto con la Cámara Chilena de la Construcción y la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras, en el marco del análisis del proyecto de ley en discusión. Desde su perspectiva, la iniciativa legislativa contribuye a mejorar las condiciones de financiamiento para la adquisición de viviendas, facilitando el acceso de las personas a la compra de inmuebles y dinamizando la demanda de viviendas nuevas, lo que genera impactos económicos positivos. Se destaca que el proyecto contempla un subsidio que permite reducir el valor del dividendo de los créditos hipotecarios, beneficiando directamente a los solicitantes. Según sus estimaciones, la aplicación de un subsidio a la tasa de interés de 60 puntos base en un crédito hipotecario para una vivienda de 3.000 UF, con un financiamiento del 80% a una tasa de 4,54% en un plazo de 30 años, implicaría una reducción del dividendo mensual de \$470.000 a \$438.000, lo que representa un ahorro del 7%. Dicho ahorro, en el transcurso de un año, equivaldría prácticamente al monto de un dividendo mensual. Además, se estima que la garantía del FOGAES, al cubrir el 60% del financiamiento, generaría un impacto adicional al facilitar condiciones crediticias aún más favorables, como el acceso a mayores montos de financiamiento y plazos más extensos. En este contexto, BancoEstado reafirma su compromiso de llevar a cabo todas las gestiones

necesarias para ofrecer las mejores condiciones a las personas y apoyar la implementación del proyecto, en coherencia con su rol como banca pública.

**El diputado Mellado** expresó dudas respecto al alcance y efectividad del proyecto, especialmente en relación con la reducción del tope del Fondo de Garantía para Pequeños Empresarios (FOGAE) de 4.500 UF a 4.000 UF, lo que, a su juicio, podría afectar la cantidad de beneficiarios. Indicó que en la aplicación previa del FOGAE se lograron 7.000 viviendas con el tope anterior, por lo que consideró necesario revisar las proyecciones para asegurar que se alcancen las 50.000 viviendas que se han planteado como meta. Además, planteó la importancia de incluir a quienes tenían promesas de compraventa desistidas, pues el objetivo principal del proyecto es reactivar la construcción, generar demanda de materiales y contratar mano de obra, particularmente aquella no calificada. Destacó que existen aproximadamente 30.000 personas que en su momento intentaron comprar una vivienda y que podrían ahora retomar su proceso gracias al subsidio de 60 puntos base en la tasa de interés y las garantías del FOGAE, por lo que insistió en que el Gobierno debería reconsiderar la exclusión de estas promesas desistidas. En un tercer punto, solicitó al Banco Estado información detallada sobre el valor promedio de los créditos hipotecarios otorgados por la institución, considerando que en la presentación se utilizó un ejemplo de 3.000 UF, cuando la Cámara Chilena de la Construcción ha señalado que el segmento sobre 4.000 UF también puede dinamizar la actividad. Asimismo, consultó sobre las tasas aplicadas y su variabilidad en función del monto y el riesgo asociado a cada crédito. Propuso que se envíe una tabla con el desglose de los valores promedio de los créditos hipotecarios, tanto en UF como en tasas aplicadas, y solicitó una estimación de cuántos créditos hipotecarios podrían formalizarse con la implementación de este proyecto y la reducción de la tasa en 60 puntos base, en combinación con la mejora del FOGAE.

**El diputado Sáez** señaló que, si bien se ha discutido ampliamente el proyecto de ley, persisten dudas que se han planteado a través de indicaciones y que esperan abordar con el Ejecutivo en los próximos días. Expresó inquietudes respecto a la efectividad del beneficio propuesto, mencionando que la rebaja en la tasa de interés, según lo expuesto por BancoEstado, se traduce en reducciones mensuales de aproximadamente 30.000 pesos en dividendos. Manifestó dudas sobre si este monto es realmente suficiente para incentivar significativamente la compra de viviendas y lograr la reducción del stock de unidades disponibles, que es el objetivo central del proyecto. Consideró necesario profundizar el análisis con la entidad bancaria para evaluar el verdadero impacto de la medida en la toma de decisiones de los consumidores.

**El diputado Barrera** solicitó más información sobre el aumento del 22% en los créditos hipotecarios reportado el año pasado, específicamente en relación con el rango de precios de las viviendas asociadas a estos préstamos. Asimismo, expresó dudas sobre el mecanismo de otorgamiento del subsidio, preguntando si este se hace efectivo en el momento en que la persona ya tiene un compromiso de compraventa o si se postula primero al subsidio para luego utilizarlo en la adquisición de la vivienda. Indicó que este aspecto había sido consultado previamente a la subsecretaria, pero que no quedó claro si su respuesta abordó completamente la inquietud.

**El diputado Donoso** expresó su inquietud respecto al impacto real del proyecto, señalando que existe la impresión de que más que generar un efecto sustantivo en la reactivación del mercado inmobiliario, se trata de un gesto. Indicó que, si bien se plantea alcanzar las 50.000 viviendas, diversas estimaciones sugieren que el

efecto real podría estar entre 20.000 y 25.000 viviendas. Además, reiteró la consulta realizada previamente sobre el costo neto del proyecto para el Estado, considerando no solo el gasto directo, sino también los ingresos fiscales derivados de los impuestos generados por la venta de viviendas, lo que permitiría evaluar si hay margen para expandir el subsidio o elevar el tope para incluir a más beneficiarios. Destacó que el objetivo final debe ser la reactivación del sector, lo que a su vez impulsaría el empleo, dinamizaría las economías locales y fortalecería el desarrollo económico en diversas regiones del país.

**El diputado Romero** planteó la importancia de clarificar el momento en que la tasa de interés queda definitivamente fijada, destacando que, a diferencia de lo que se ha establecido en el proyecto, la tasa se determina al momento de la firma de la compraventa definitiva y no con la promesa de compraventa, cuyo plazo de corte se ha fijado en el 31 de diciembre. También solicitó información sobre la cantidad de viviendas en stock que se encuentran dentro del rango de precios acogidos al beneficio, ya que el objetivo es reducir dicho stock y permitir una mayor movilidad en el sector inmobiliario. Expresó su preocupación respecto a la mecánica del subsidio, cuestionando por qué se entrega directamente a las instituciones financieras en lugar de un mecanismo que beneficie directamente a las personas, como ocurrió con la deducción de intereses en el artículo 55 de la Ley de la Renta. Asimismo, advirtió sobre la posibilidad de que esta estructura pueda incentivar un alza en las tasas por parte de las entidades financieras para capitalizar el subsidio, por lo que solicitó garantías para evitar cualquier mala práctica que desvirtúe el propósito del beneficio. Finalmente, mencionó que, si la intención del proyecto es asegurar una tasa reducida durante toda la vida del crédito, el mecanismo podría justificarse, pero solicitó confirmación sobre si esto fue considerado en el diseño del programa.

**El diputado Bianchi (Presidente)** expresó su preocupación por el nivel de involucramiento del Banco Estado en la implementación del proyecto, destacando su importancia para liderar este tipo de iniciativas y procesos. Enfatizó que la participación activa del Banco Estado es clave para marcar la pauta en la industria financiera y garantizar que el resto de la banca reduzca sus costos y tasas para competir en este mercado. Subrayó que este proyecto no debe ser visto únicamente como una solución al problema de la vivienda social en el país, sino también como una medida para reducir el stock inmobiliario y generar dinamismo en la economía. Explicó que el objetivo es disminuir el stock de viviendas de 100.000 unidades a una cifra menor, lo que resulta un desafío complejo dadas las condiciones del mercado y los incentivos existentes. Además, resaltó la urgencia de fomentar la empleabilidad y el impacto que este tipo de medidas puede tener en la reactivación económica. Anunció que se conformará una mesa de trabajo liderada por la Subsecretaría de Hacienda, con el fin de elaborar indicaciones que el Ejecutivo pueda acoger. Asimismo, informó que se ha acordado votar el proyecto en general en la presente sesión y trabajar para que la votación en particular se realice la próxima semana, con el objetivo de alcanzar acuerdos transversales en torno a tres aspectos fundamentales: garantizar mejores tasas de interés para los beneficiarios, evaluar mecanismos para reducir aún más el stock de viviendas y aumentar la cantidad de viviendas sociales incluidas en la iniciativa.

**El diputado Sáez** realizó un alcance en relación con los criterios que se están aplicando en la Comisión respecto al gasto público, señalando la inconsistencia en las posturas adoptadas en distintos proyectos. Explicó que, en sesiones anteriores, se ha mostrado un alto nivel de recelo ante cualquier propuesta

que implique un aumento del gasto público, donde las observaciones del Consejo Fiscal Autónomo han sido consideradas incuestionables. Sin embargo, en este caso, observó con inquietud que se está solicitando la evaluación de mayores recursos para ampliar el alcance del proyecto, lo que contrastaría con la rigurosidad aplicada en otras discusiones. Enfatizó que es importante mantener una postura coherente y un criterio uniforme sobre la situación fiscal del país, evitando que en ciertos casos se rechacen propuestas de gasto con argumentos estrictos, mientras que en otros, cuando se busca beneficiar a un sector económico en particular, se esté dispuesto a aumentar los recursos sin mayores reparos. Reiteró la necesidad de discutir estas medidas con una visión equitativa y consistente, para garantizar una gestión responsable de los recursos públicos.

**La subsecretaria Elgueta** explicó que la medida del Fondo de Garantía para Pequeñas Empresas (FOGAE) se suma a otras iniciativas reactivadoras, como el Decreto Supremo 15 (DS 15), que ha permitido que cerca de 20.000 familias con subsidio en mano del tramo DC1 puedan acceder a viviendas. Indicó que, dentro del stock de viviendas disponibles, aproximadamente un 10% corresponde a unidades de hasta 3.000 UF con más de 40 m<sup>2</sup>, lo que constituye el universo para aplicar subsidios públicos. En cuanto al FOGAE, precisó que el primer programa benefició a 6.124 créditos hipotecarios para viviendas nuevas, pero este nuevo esquema ofrece ventajas adicionales. A diferencia del anterior, que garantizaba solo el 10% del crédito, este nuevo FOGAE eleva la garantía al 60% y amplía su cobertura a familias con y sin subsidio, además de incluir segundas viviendas. Subrayó que, por estas razones, no es comparable con la versión anterior, ya que representa un beneficio mayor para los hogares. En relación con la reducción del monto máximo de las viviendas cubiertas por el beneficio, señaló que se ha reducido de 4.500 a 4.000 UF, aclarando que este ajuste responde a criterios de focalización. Además, hizo referencia al artículo séptimo transitorio del proyecto, el cual excluye del beneficio a aquellas empresas con actividad económica de identificación regional o local en la Región Metropolitana, priorizando la inversión en otras zonas del país.

**La subsecretaria Berner** explicó que el proyecto de ley incluye mecanismos para garantizar que la rebaja de tasas y los beneficios se traduzcan efectivamente en menores costos para los beneficiarios. Detalló que la fijación de tasas tiene un marco legal que regula su aplicación, evitando que las instituciones financieras establezcan condiciones arbitrarias. Para ello, el proyecto contempla un sistema de reportería y una declaración jurada por parte de los bancos que participan del subsidio, asegurando que no haya cambios indebidos en las tasas de interés. Además, enfatizó que el Banco Estado jugará un rol clave en este proceso y que la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) tendrá la facultad de fiscalizar su cumplimiento. Explicó que las personas, al momento de buscar un crédito hipotecario, suelen consultar en varias instituciones antes de tomar una decisión, y que, si detectan diferencias injustificadas en las tasas, pueden recurrir al SERNAC como mecanismo de reclamo. Destacó que cuando el beneficiario elige una institución financiera y se formaliza el crédito, se establece la reportería que permitirá monitorear su aplicación, asegurando la reducción de 60 puntos base para personas naturales, mientras que para personas jurídicas el beneficio podrá ser menor. En relación con la focalización de los beneficios por región, indicó que el artículo tercero del proyecto contempla un fondo de garantía de recuperación productiva regional, aplicable en todas las regiones excepto la Metropolitana. Preciso que en una primera etapa se priorizará la región del Biobío como

parte de las medidas de reactivación ante el cierre de Huachipato, pero el fondo podrá expandirse a otras regiones en el futuro.

**El ministro señor Mario Marcel, quien se incorporó a la sesión** explicó que el objetivo del proyecto de ley es reactivar el acceso a la vivienda mediante el crédito hipotecario, aliviando los costos para las familias y dinamizando la industria de la construcción, sector clave en la generación de empleo. Destacó que se busca evitar el desplazamiento del crédito destinado a beneficiarios de subsidios habitacionales, asegurando un equilibrio en su asignación. Subrayó que el proyecto combina dos medidas: el subsidio a la tasa de interés y el aumento de la garantía, siendo este último un incremento significativo en relación con el sistema actual del FOGAPE, lo que debería traducirse en una reducción adicional de las tasas hipotecarias. Explicó que, considerando ambos factores, la reducción estimada es de aproximadamente 100 puntos base, lo que para un crédito de 3.500 UF implica un ahorro mensual de 76.000 pesos, cifra sustancialmente superior a los 30.000 pesos mencionados previamente. Destacó el rol clave de Banco Estado, que ha incrementado su participación en el mercado hipotecario en los últimos años mediante la oferta de hipotecas con mejores condiciones, aunque lamentó que el resto de la banca no haya seguido esta tendencia. Señaló que con los incentivos del proyecto se espera que este efecto se generalice, pero si no ocurre, Banco Estado actuará como un referente para impulsar la competencia. En cuanto al impacto fiscal, indicó que en los primeros dos años de aplicación de la medida (2026-2027) se proyectan ingresos adicionales de aproximadamente 125.000 millones de pesos por concepto de IVA asociado a la venta y construcción de viviendas, cifra que equivale a cinco años del costo fiscal estimado en el informe financiero del proyecto. Concluyó que, en lugar de generar un impacto fiscal negativo, la iniciativa produciría un efecto positivo en el corto plazo debido al incremento en la actividad económica y la recaudación tributaria derivada del sector de la construcción.

**El diputado Sauerbaum** planteó una inquietud respecto al artículo 1 del proyecto de ley, específicamente en relación con la revocación de beneficios en caso de infracción a la normativa. Señaló que el artículo establece que el subsidio a la tasa de interés puede ser revocado si se detectan irregularidades por parte de los beneficiarios, pero no queda claro qué ocurre con la garantía otorgada bajo el mismo esquema. Destacó que, dado que en la primera parte del artículo se establece que ambos beneficios —subsidio y garantía— se entregan simultáneamente, sería pertinente aclarar si, en caso de infracción, la revocación afecta solo al subsidio o si también se extiende a la garantía. Solicitó una precisión sobre este punto para determinar las consecuencias para los beneficiarios y la operatividad de la norma en situaciones de incumplimiento.

**El diputado Cifuentes** destacó la importancia de la información entregada por el ministro respecto a los ingresos fiscales proyectados a raíz de la implementación del proyecto de ley. Señaló que este cálculo no está considerado en el informe financiero actual y sugirió que se incorpore en las próximas reuniones para una evaluación más precisa del impacto económico de la medida. Indicó que, según la información presentada, el efecto del mayor gasto podría tender a neutralizarse con los ingresos adicionales generados, lo que representaría un aspecto positivo del proyecto en términos de sostenibilidad fiscal.

**El diputado Donoso** destacó que la respuesta del ministro aclara la importancia de evaluar el impacto fiscal de los subsidios, ya que en algunos casos estos

pueden generar ingresos fiscales superiores a los gastos asociados, otorgando margen para considerar su ampliación. Subrayó que el ministro explicó que, en los dos primeros años, el efecto positivo en la recaudación es considerable, pero este tiende a degradarse con el tiempo, lo que justifica la necesidad de incluir estos datos en el informe financiero para una evaluación más precisa. Señaló que existen antecedentes históricos en Chile, como el Decreto 701 en el sistema forestal, donde los subsidios han generado más ingresos que costos. En este contexto, expresó su interés en profundizar la discusión y analizar la posibilidad de ampliar la cobertura del subsidio, especialmente considerando que el proyecto establece un tope de 50.000 viviendas, pero las estimaciones de distintos actores del sector financiero e inmobiliario indican que el impacto inicial solo alcanzaría entre 20.000 y 25.000 viviendas. Enfatizó la necesidad de alcanzar la meta propuesta, ya que, si la medida mejora la situación fiscal, su ampliación sería aún más beneficiosa.

**El diputado Mellado** reiteró la necesidad de aclarar la exclusión de las promesas de compraventa desistidas en el proyecto, señalando que estas representan una oportunidad inmediata para reactivar la industria de la construcción, un sector clave en la generación de empleo y el movimiento económico mediante la demanda de insumos como cemento y fierro. Subrayó que muchas de las personas que desistieron de sus promesas de compraventa lo hicieron debido a las altas tasas de interés, pero que con la reducción de estas estarían en condiciones de concretar su compra de vivienda. En este sentido, propuso modificar la indicación correspondiente para permitir la reincorporación de aquellos que previamente se retiraron del proceso, argumentando que esto aceleraría el objetivo del proyecto y facilitaría la reactivación del sector.

**El diputado Bianchi** destacó la importancia de garantizar que el proyecto cumpla efectivamente su objetivo de reactivar la economía y dinamizar el mercado inmobiliario, asegurando que el beneficio llegue a las familias y no termine siendo aprovechado únicamente por el sector bancario y las empresas constructoras. Expresó su preocupación sobre el uso de las garantías estatales, señalando que los bancos suelen exigir una doble garantía a los solicitantes de crédito, priorizando la que ofrece el cliente antes de recurrir a la garantía estatal, lo que podría generar un abuso del sistema. En este sentido, resaltó la relevancia de la presencia del Banco Estado en la discusión y solicitó su opinión al respecto, enfatizando la necesidad de que esta iniciativa garantice un acceso real y efectivo a la vivienda, especialmente para las familias de clase media y aquellas que buscan adquirir su primera o segunda vivienda.

**El señor Hiriart** explicó que el liderazgo del Banco Estado en el financiamiento de créditos hipotecarios con subsidio se reflejó en un crecimiento del 22% entre 2023 y 2024, destacando su papel preponderante en la banca durante el año 2024. En cuanto a las tasas de interés, señaló que el banco ha mantenido una oferta por debajo del promedio del mercado, lo que ha contribuido a su crecimiento en participación. Preciso que en febrero de 2024 la tasa promedio otorgada por la entidad fue de un 4,39%, inferior al promedio general del mercado. Asimismo, explicó que las tasas a los clientes se fijan una vez que estos solicitan formalmente la aprobación del crédito y se mantienen sin cambios hasta la escrituración, en cumplimiento de la normativa vigente. Destacó que, a diferencia de otras instituciones bancarias, Banco Estado conserva la tasa aprobada por varios meses, considerando los tiempos que puede tomar la escrituración, lo que representa una garantía adicional para los solicitantes.

**El ministro Marcel** explicó que el costo del proyecto ha sido dimensionado para las 50.000 viviendas contempladas, dado que no es posible determinar con certeza cuáles de estos créditos se habrían otorgado sin la intervención estatal y cuáles son inducidos por la medida. Sin embargo, el beneficio fiscal en términos de recaudación ha sido calculado únicamente sobre el efecto incremental, estimado en 20.000 viviendas adicionales. En relación con el impacto de las garantías en las tasas de interés, señaló que la reducción del riesgo crediticio debe reflejarse en menores tasas, no solo por decisión de los bancos, sino también por un efecto regulatorio. Explicó que los requerimientos de capital y provisiones que establece la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) se ven afectados por la existencia de garantías estatales, permitiendo una menor exigencia de capital a los bancos. Recordó que en el pasado la CMF incrementó estos requerimientos cuando se percibió un sobrecalentamiento del mercado hipotecario debido a altos niveles de apalancamiento. En este sentido, afirmó que la presencia de garantías estatales debería reducir los costos financieros para las entidades crediticias y, en consecuencia, generar una disminución efectiva en las tasas de interés ofrecidas a los clientes. Finalmente, reiteró que la estimación de una reducción de 100 puntos base en las tasas de interés se basa en un análisis realizado en conjunto con Banco Estado.

**La subsecretaria Berner** explicó que la sanción establecida en el artículo en cuestión se justifica debido a la naturaleza del subsidio a la tasa de interés, ya que su entrega es un hecho verificable en el momento y, por lo tanto, permite la aplicación inmediata de sanciones a las instituciones financieras en caso de incumplimiento. En cambio, la garantía opera bajo una lógica distinta, ya que su activación se relaciona con situaciones que ocurren posteriormente, como eventuales incobrables, lo que hace inviable establecer sanciones en el mismo instante de su otorgamiento. Asimismo, manifestó la disposición del Ejecutivo para perfeccionar el proyecto en aquellos aspectos que sean necesarios, señalando que están abiertos a recibir indicaciones y trabajar en conjunto con los asesores de los parlamentarios, a fin de coordinar mejoras desde la Subsecretaría.

**El diputado Barrera** destacó la importancia de abordar las dudas que surgen en torno al proyecto, especialmente considerando su impacto en la economía y el acceso a la vivienda. Si bien reconoció que la reducción de la tasa de interés y el aumento de la garantía podrían incentivar la compra de viviendas y generar empleo, manifestó su preocupación respecto a la distribución del beneficio. Señaló que solo el 10% del stock de viviendas disponible está asegurado para las personas, mientras que el 90% restante podría ser aprovechado por inmobiliarias, lo que plantea el riesgo de que estas capten los subsidios sin que el beneficio llegue directamente a quienes más lo necesitan. Asimismo, advirtió sobre la posibilidad de que las inmobiliarias compren viviendas con el beneficio estatal y posteriormente las revendan al precio original, sin transferir la reducción de costos a los compradores. En este sentido, enfatizó la necesidad de establecer garantías dentro del marco legal para evitar este tipo de prácticas y asegurar que las personas que realmente requieren el apoyo sean las principales beneficiarias. Finalmente, expresó su confianza en que estas preocupaciones serán abordadas en el debate legislativo y anunció su voto a favor del proyecto en general.

**El diputado Cifuentes** manifestó su apoyo al proyecto, destacando que su aprobación contribuirá a la reactivación de un sector que ha estado paralizado y afectado en los últimos años por diversas razones. Resaltó la existencia de un alto stock de viviendas en ciudades como La Serena y Coquimbo, donde el crecimiento

inmobiliario ha sido significativo, pero se ha visto obstaculizado por la acumulación de unidades no vendidas. En este sentido, consideró que reducir parte de este stock representa un beneficio para el país. Sin embargo, advirtió la necesidad de revisar ciertos aspectos del proyecto, particularmente para evitar que sean las inmobiliarias las principales beneficiadas en lugar de los compradores finales. Sostuvo que la medida podría generar un impacto positivo en la economía, recordando experiencias previas como la del primer gobierno de la presidenta Bachelet, en la que un bono similar permitió superar una crisis habitacional compleja. Asimismo, expresó su confianza en que este incentivo generará interés entre potenciales compradores que han estado postergando la adquisición de una vivienda. Finalmente, valoró el compromiso de avanzar con celeridad en la tramitación legislativa, destacando la importancia de que la iniciativa sea despachada en la Cámara la próxima semana para enviar una señal clara de dinamismo al sector inmobiliario.

**El diputado Donoso** expresó su apoyo al proyecto, señalando que más que representar un gasto público, se trata de una inversión pública que generará ingresos para el país y fomentará el empleo, una de las principales preocupaciones actuales. En este sentido, destacó que el impacto económico de la medida va más allá de la reactivación del sector inmobiliario, ya que contribuirá al dinamismo del mercado laboral y al crecimiento económico. Asimismo, manifestó su intención de aprobar la iniciativa en general, con la expectativa de que durante la discusión legislativa se puedan incorporar mejoras que amplíen sus beneficios y maximicen su impacto positivo para el país.

**El diputado Mellado** enfatizó que este proyecto no está diseñado para focalizarse en personas pertenecientes a comités de vivienda, sino que su objetivo principal es la reactivación del sector de la construcción, que genera una alta demanda de mano de obra y un importante movimiento en la economía. Explicó que el crecimiento económico derivado de esta iniciativa traerá consigo un aumento en la recaudación de impuestos, lo que justifica su implementación. Además, subrayó que lo relevante no es quién adquiera las viviendas, ya sean inmobiliarias o particulares, sino que se logre reducir rápidamente el stock actual de 105.000 unidades para dar paso a la construcción de las 67.000 viviendas que ya cuentan con permisos, lo que permitirá contratar trabajadores, movilizar insumos como cemento y fierro, y dinamizar la actividad económica. Finalmente, expresó la importancia de que las personas que se desistieron previamente de la compra puedan reincorporarse rápidamente al proceso, asegurando así una reactivación ágil y efectiva del mercado inmobiliario en los próximos meses.

**El diputado Naranjo** expresó su esperanza de que los objetivos planteados en el proyecto se concreten en la práctica y no terminen distorsionados por las dinámicas del mercado, impidiendo el cumplimiento de sus propósitos iniciales. Reconoció el impacto multiplicador que la construcción tiene en la generación de empleo y el dinamismo de la economía, pero manifestó aprensiones respecto al diseño del proyecto. Además, señaló que el informe financiero solo contempla los gastos asociados sin considerar los ingresos que la iniciativa podría generar, lo que, a su juicio, debería incorporarse en la evaluación económica. Expresó su inquietud por la falta de cuestionamientos sobre la fuente de financiamiento de este proyecto en contraste con la rigurosidad con que se ha examinado el presupuesto en otras instancias, como el debate sobre los recursos para cuidadoras y cuidadores, donde se hicieron preguntas detalladas sobre el origen de los fondos. Enfatizó que la misma rigurosidad con la que se discuten algunas partidas debería aplicarse a todas las iniciativas sin distinciones.

Finalmente, anunció su voto a favor del proyecto debido a su impacto positivo en la reactivación económica y la generación de empleo, pero advirtió que espera que la misma flexibilidad y compromiso con la inversión pública se refleje en futuras discusiones presupuestarias, en particular en lo relativo al Ministerio de Vivienda.

**La diputada Rojas** anunció su voto a favor del proyecto, aunque señaló que mantiene varias prevenciones al respecto, las cuales han sido expuestas en conjunto con el diputado Barrera, la diputada Yeomans y el diputado Sáez. Destacó la importancia de trabajar en la discusión en particular para abordar estos puntos y asegurar que se incorporen en el debate legislativo. Manifestó su disposición a respaldar la iniciativa en la sala, siempre que en la fase de discusión en particular se consideren las observaciones planteadas, estableciendo así una condición intermedia antes de su votación definitiva.

**El diputado Romero** reconoció las diferencias que ha sostenido con el ministro de Hacienda y las discrepancias del Partido Republicano con el Gobierno. No obstante, enfatizó que su bancada mantiene una postura clara respecto a cualquier iniciativa, independientemente de su origen, que promueva el crecimiento y la inversión, asegurando que será respaldada por su sector. Expresó que, aunque el proyecto llega con cierto retraso, es positivo que finalmente se impulse, reiterando que es preferible que las medidas lleguen tarde a que no se implementen en absoluto.

**El diputado Sauerbaum** reiteró su solicitud de contar con un informe financiero más riguroso que incluyera los ingresos que generará el proyecto, destacando que el ministro de Hacienda confirmó que la iniciativa producirá ingresos. Expresó su compromiso con la rigurosidad en la evaluación del financiamiento de los déficits fiscales y aseguró que su bancada mantendrá esta postura en todos los proyectos. Anunció su voto a favor, aunque señaló que existen aspectos a mejorar, particularmente en lo relacionado con los subsidios destinados a la clase media, indicando que los montos actuales son insuficientes para muchas familias que esperan poder acceder a una vivienda. Destacó la importancia de combinar este beneficio con otros subsidios para ampliar su alcance. Además, enfatizó la necesidad de considerar las promesas de compraventa firmadas en el último año que no se han concretado debido a las altas tasas de interés y mayores exigencias salariales, advirtiendo que excluir a estos solicitantes generaría una gran frustración. Concluyó señalando que espera que las indicaciones a la iniciativa sean abordadas adecuadamente en la discusión en particular antes de su votación en la sala.

**El diputado Von Mühlenbrock** expresó su convicción de que este proyecto es necesario para el país, destacando su impacto en la generación de empleo, especialmente en sectores con menor calificación. Señaló la urgencia de su implementación y reiteró su preocupación sobre la falta de un rol más proactivo por parte del sector financiero, enfatizando que la banca debería comprometerse más con esta iniciativa. Subrayó que muchas personas, en particular los jóvenes, enfrentan dificultades para acceder a financiamiento debido a estrictos requisitos y comités de riesgo, lo que limita su acceso a la vivienda. Además, mencionó la problemática del alza en los precios del suelo, especialmente en regiones del sur, lo que ha elevado considerablemente el valor de las viviendas y reducido la oferta disponible. Citó el estudio de la Cámara Chilena de la Construcción, que evidenció un crecimiento superior al 12% en los precios, calificándolo como un aumento alarmante. Enfatizó la necesidad de que la banca se involucre activamente y destacó que, si el sector financiero privado no responde, el Banco Estado debería asumir un papel más relevante en la solución.

Concluyó manifestando su entusiasmo y esperanza en la aprobación del proyecto, confiando en que contribuirá a resolver el problema del stock de viviendas y a mejorar las condiciones de acceso a la vivienda para los ciudadanos.

**El diputado Bianchi (Presidente)** expresó la importancia del liderazgo del Banco Estado en la implementación del proyecto, dado que el stock de viviendas ya está disponible y hay personas interesadas en acceder a estos inmuebles. Subrayó que el rol de la banca es fundamental, ya que el proyecto cuenta con garantías y subsidios que deberían traducirse en tasas de interés accesibles para las familias, facilitando así la adquisición de la primera, segunda o más viviendas.

Además, planteó una preocupación recurrente entre la ciudadanía sobre la restricción de acceso a créditos hipotecarios para personas mayores de 60 años. Destacó que, dado el aumento en la esperanza de vida, sería pertinente que el Banco Estado analizara la posibilidad de flexibilizar sus criterios, permitiendo a personas de mayor edad acceder a financiamiento para la compra de una vivienda. Indicó que esta política no ha sido suficientemente evaluada y que actualmente existe un sesgo en la banca que limita el acceso a créditos a este segmento de la población.

Finalmente, enfatizó que el trabajo legislativo debe ir más allá de la voluntad declarada y traducirse en acciones concretas. Hizo un llamado a que las indicaciones que perfeccionen el proyecto sean presentadas y discutidas oportunamente, asegurando que el Ejecutivo tenga una apertura real para incorporarlas. Reiteró la necesidad de que las mejoras propuestas sean patrocinadas y reflejadas en el texto final, de manera que el proyecto pueda ser votado rápidamente en comisión el martes y en la sala el miércoles. Concluyó anunciando su voto favorable en general, destacando los aportes significativos realizados durante la discusión y esperando que sean acogidos en la tramitación posterior.

#### **VOTACIÓN EN GENERAL**

Al término de las audiencias, se sometió a votación en general el proyecto. Resultó aprobado por la unanimidad de los doce diputados presentes. Votaron a favor los diputados Barrera, Bianchi (Presidente), Cifuentes, Donoso, Mellado, Naranjo, Rojas, Romero, Sáez, Sauerbaum, Von Mühlenbrock y Yeomans.

#### **VOTACIÓN EN PARTICULAR**

El Ejecutivo presentó las indicaciones que son el resultado de una mesa de trabajo en la que participaron asesores parlamentarios y funcionarios del Ministerio de Hacienda. **La Subsecretaria de Hacienda, señora Heidi Berner**, explicó que estas indicaciones modifican el proyecto de ley en los siguientes aspectos principales:

- a) Se eliminan como potenciales beneficiarios del subsidio a las personas jurídicas.
- b) Se incrementa el número de subsidios exclusivamente destinados a compras de viviendas, que correspondan a primera vivienda, con un monto máximo de 3.000 UF y cumplan los demás requisitos indicados en el proyecto de ley, de 5.000 a 6.000 subsidios.
- c) Se establece un período de 24 meses desde la fecha de publicación de la ley para solicitar el subsidio a la tasa de interés, en la medida que el stock de viviendas beneficiadas definido en esta misma ley lo permita.

d) Se determina que el administrador del Fondo de Garantías Especiales (FOGAES) deberá facilitar a los organismos públicos que se determinen, el acceso a la información dispuesta para el otorgamiento y seguimiento del subsidio.

En lo relativo al Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva se establece lo siguiente:

- a) Se eliminan como potenciales beneficiarios a personas jurídicas.
- b) Se determina que la garantía del Fondo no podrá ser menor a 5 años.
- c) Se establece un período de 24 meses desde la publicación de la ley para poder solicitar el beneficio.

Respecto al Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional, se establece lo siguiente:

- a) Se define que el Fondo no podrá garantizar financiamientos que excedan el total de 250.000 unidades de fomento.
- b) Se establece la vigencia del Programa hasta el 31.12.2028, siempre que haya uno o más decretos vigentes. Asimismo, se permite que este se pueda activar para otras regiones que requieran una reactivación productiva.

**El Ministro Marcel** explicó que se han incorporado algunas de las observaciones planteadas en la sesión anterior y que se ha trabajado con los asesores parlamentarios para ajustar el proyecto sin perder su objetivo central: reducir el costo del crédito hipotecario y reactivar la industria de la construcción. Indicó que, en el caso de las personas jurídicas, la estimación es que representan aproximadamente un 5% de la demanda, un porcentaje que puede ser cubierto por personas naturales. Respecto a los subsidios para viviendas dentro de los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señaló que los ajustes consideraron el espacio adicional disponible, asegurando que tanto las viviendas con subsidio como aquellas sin él contribuyan a la reactivación del sector. Asimismo, mencionó que se revisaron temas previamente discutidos, como el momento en que se fija la tasa de interés, concluyéndose que la redacción original era la adecuada.

**El Ministro de Vivienda y Urbanismo, don Carlos Montes,** destacó que la crisis en el sector vivienda se manifiesta de manera inusual, con un sobrestock de propiedades que requiere apoyo estatal para resolverse y dinamizar tanto la producción como la demanda. Enfatizó que el proyecto tiene como eje la reactivación del sector de la construcción, ya que este desempeña un papel clave en la economía. Citó una editorial del diario El Mercurio, la cual sostenía que la verdadera solución radica en la reducción del precio de la vivienda y en un ajuste de la rentabilidad empresarial a las nuevas condiciones del mercado. Señaló que esta medida legislativa puede tener un impacto positivo en el corto plazo, pero no garantiza que la tendencia se mantenga una vez finalizados los beneficios. Subrayó la importancia de que las empresas del sector asuman su rol y se adapten a un escenario en el que el valor de las viviendas ha crecido cuatro veces más que los salarios, lo que constituye la raíz del problema.

Asimismo, el Ministro abordó la relación de este proyecto con el Plan de Emergencia Habitacional, destacando que dicho plan cubre un espectro amplio de sectores medios y de bajos ingresos, lo que refleja la naturaleza continua del mercado inmobiliario. Explicó que, en el pasado, se han impulsado diversas iniciativas, como

garantías estatales sobre el ahorro inicial de las familias y aumentos en los subsidios, sin obtener siempre los efectos esperados. Pese a ello, el programa FOGAES permitió que 6.000 familias accedieran a la vivienda, lo que indica que las políticas estatales tienen impacto, aunque la respuesta del sector empresarial sigue siendo clave. Hizo hincapié en que algunas compañías del rubro han postergado la construcción de viviendas a pesar de contar con subsidios asignados, lo que demuestra que el mercado no se mueve únicamente en función de incentivos estatales, sino también por decisiones estratégicas de los actores privados.

En cuanto a la regulación del mercado, advirtió sobre el riesgo de que grandes compradores, como fondos de inversión, monopolicen el acceso a las viviendas subsidiadas, un fenómeno que ha ocurrido en otros países. Manifestó la necesidad de evaluar los posibles efectos de este proyecto en la dinámica del mercado inmobiliario y planteó que, si bien no hay certezas sobre el impacto de los inversionistas institucionales, es un punto que debe ser analizado con mayor profundidad. Enfatizó que este proyecto no es una solución milagrosa y que su éxito dependerá de cómo se comporten los distintos actores del mercado. Finalmente, reiteró que la reactivación plena del sector requerirá un análisis más profundo y la colaboración entre el Estado y la industria, y que este proyecto representa un paso en la dirección correcta, pero no la solución definitiva al problema habitacional.

**El Diputado Donoso** expresó su preocupación por el cambio en las condiciones del proyecto, señalando que cuando se solicitó la mesa de trabajo la semana pasada, la intención era ampliar los alcances de la iniciativa y no restringirlos. Destacó que, en ese momento, la subsecretaria había defendido la participación de personas jurídicas en la compra de viviendas para arriendo como una forma de enfrentar el déficit habitacional, mientras que ahora el Ejecutivo ha eliminado esa opción, a pesar de haberse discutido posibles soluciones para incentivar la participación de personas naturales en mejores condiciones. Cuestionó el incentivo especial otorgado a la región del Biobío, señalando que no queda claro por qué se privilegia exclusivamente a esa zona y no a otras regiones con indicadores socioeconómicos igualmente críticos, como Ñuble, La Araucanía o el Maule. También advirtió que no se especifica qué empresas podrán acceder a los beneficios y cómo se definirá su elegibilidad, considerando que muchas constructoras tienen su domicilio en la Región Metropolitana pero operan en otras regiones. Finalmente, criticó la extensión del plazo a 24 meses, señalando que esto sugiere que la meta de 50.000 viviendas podría no alcanzarse, sin que se hayan establecido mecanismos efectivos para incentivar su cumplimiento. En este sentido, cuestionó la postergación de la votación, ya que, en lugar de mejorar las condiciones del subsidio, se han reducido sus alcances, afectando la efectividad del proyecto.

**El Diputado Mellado** expresó su preocupación por los cambios introducidos en el proyecto, señalando que inicialmente su eje articulador era la reactivación económica, pero que ahora se le han agregado demasiadas restricciones que dificultan su efectividad. Advirtió que esto podría generar un estancamiento en la iniciativa y recordó experiencias previas donde medidas similares no lograron el impacto esperado debido a limitaciones impuestas durante la tramitación legislativa. Insistió en que la reactivación de la construcción debe ser la prioridad y que se deben aprovechar todas las oportunidades disponibles, incluyendo la participación de fondos de inversión internacionales que podrían adquirir propiedades y dinamizar el mercado. Cuestionó la decisión de restringir la compra de viviendas por parte de empresas y señaló que, con estas limitaciones, es poco probable que se logre una venta significativa del stock actual

en el plazo proyectado. Comparó la situación con la implementación del subsidio al pie del 10%, cuyo efecto, según indicó, fue mucho menor al esperado. Finalmente, advirtió que, de mantenerse estas restricciones, el Gobierno podría verse obligado a reintroducir en el Senado las disposiciones que han sido eliminadas en la Cámara de Diputados, lo que retrasaría la aplicación efectiva de la medida y reduciría su impacto reactivador.

**La Diputada Yeomans** valoró la eliminación de las personas jurídicas del proyecto, argumentando que ello permite que los recursos fiscales se utilicen de manera más eficiente y lleguen a quienes en realidad los necesitan, especialmente personas naturales que buscan adquirir su primera vivienda. Asimismo, destacó el aumento del cupo reservado para personas con subsidio, lo que consideró una medida positiva para garantizar un mejor acceso a la vivienda. Enfatizó que la ampliación del plazo a 24 meses es otro aspecto favorable, ya que permitirá la inclusión de más viviendas en el programa. Además, respondió a las críticas de la oposición señalando que el trabajo legislativo consiste en alcanzar consensos e incorporar distintas visiones, y no simplemente replicar las indicaciones presentadas por un sector. Subrayó que el esfuerzo del Ejecutivo por integrar diversas perspectivas en el proyecto de ley demuestra un ejercicio efectivo de interlocución y diálogo dentro de la Comisión, asegurando que se mantenga el espíritu de la iniciativa.

**El Diputado Von Mühlenbrock** pidió mayor explicación al Ministro de Hacienda respecto al informe financiero del proyecto de ley.

**El Diputado Sauerbaum** expresó su disposición favorable hacia el proyecto, pero manifestó su preocupación por las modificaciones introducidas, las cuales, a su juicio, restringen su efectividad. Señaló que el espíritu inicial de la iniciativa no era una política habitacional, sino reducir el stock de viviendas construidas para reactivar el sector inmobiliario y de la construcción. En este sentido, cuestionó la eliminación de las personas jurídicas del proceso de compra, dado que estas podrían contribuir significativamente a la reducción del stock disponible. Advirtió que, con las condiciones actuales, es probable que no se logre la meta de 50.000 viviendas y que, en el mejor de los casos, solo se alcance la mitad. También criticó la falta de flexibilidad en el tratamiento de las promesas de compraventa desistidas, indicando que muchas de ellas no llegaron a tramitarse como créditos hipotecarios, por lo que deberían poder optar al beneficio. Asimismo, expresó su inquietud respecto a la focalización del incentivo en la región del Biobío, considerando que hay otras regiones con altos niveles de pobreza y rezago, como Ñuble. Finalmente, lamentó que no se haya acogido la solicitud de extender el beneficio de 4.000 a 4.500 UF, lo que habría permitido incluir un mayor número de viviendas dentro del programa. Enfatizó que, pese a los esfuerzos de diálogo, muchas de las observaciones planteadas por la oposición no fueron incorporadas de manera sustancial en la propuesta final.

**El Diputado Naranjo** expresó que existe un consenso en que el objetivo del proyecto es reactivar la economía, con un énfasis particular en el sector de la construcción. Sin embargo, señaló que cuando la iniciativa fue presentada, algunos parlamentarios hicieron observaciones debido a que tenía un enfoque predominantemente mercantil, confiando exclusivamente en el mercado para resolver el déficit habitacional, sin considerar un componente social más marcado. Destacó que el Gobierno ha respondido a esas inquietudes al incrementar el número de subsidios destinados a determinados segmentos sociales, lo que representa un avance en la dirección que habían solicitado. No obstante, aclaró que esto no significa que las demandas de la oposición no hayan sido recogidas, y, de hecho, consideró que el proyecto final incorpora más elementos propuestos por ese sector que por el suyo.

Manifestó su disposición a votar a favor de la iniciativa, aun cuando algunas de sus observaciones no fueron completamente incorporadas, pero insistió en que no se debe afirmar que el Gobierno transformó el proyecto según los intereses de su sector. En su opinión, lo que se ha hecho es complementar la propuesta con algunos ajustes necesarios, equilibrando la intervención del mercado con un enfoque social que le otorga mayor sentido a la iniciativa.

**El Diputado Barrera** señaló que en este proyecto se han recogido varias preocupaciones planteadas en sesiones anteriores, muchas de ellas de carácter transversal. Lamentó que algunos parlamentarios ahora desconozcan estos acuerdos, destacando que la exclusión de las personas jurídicas fue una medida solicitada por diversos sectores, ante la preocupación de que el beneficio no llegara directamente a las personas, sino que fuera aprovechado mayoritariamente por empresas. Argumentó que esta decisión tiene fundamento, ya que, según lo expuesto por el Ejecutivo, las empresas representan solo el 5% del mercado total de la vivienda, lo que hacía injustificable que se les reservara la mayor parte de los beneficios. Asimismo, advirtió sobre el riesgo de que inmobiliarias vinculadas a constructoras pudieran acceder a subsidios estatales, comprar viviendas a menor valor y luego aumentar artificialmente los precios, generando distorsiones en el mercado. En este sentido, valoró que la exclusión de las personas jurídicas resguarde el correcto funcionamiento del sistema y garantice que los incentivos realmente beneficien a las familias. Finalmente, destacó que la ampliación del plazo de aplicación del proyecto de 12 a 24 meses y otras mejoras introducidas en las indicaciones permitirán fortalecer su impacto, asegurando que se cumpla con el objetivo de reactivación de la economía y del sector de la construcción.

**El Diputado Bianchi (Presidente)** expresó su total coincidencia con la visión del Ministro de Vivienda, señalando que el Estado nuevamente está realizando un gran esfuerzo, mientras que la industria de la construcción y la banca no han aportado lo suficiente para mejorar las condiciones de acceso al crédito. Manifestó su preocupación por la falta de protagonismo de la banca, en particular del Banco Estado, y criticó que el sector financiero no ha entregado ninguna mejora significativa en términos de condiciones crediticias. En relación con el stock de cincuenta mil viviendas contempladas en el proyecto, señaló que es probable que la meta se alcance en dos años en lugar de los doce meses inicialmente previstos, destacando que el objetivo principal sigue siendo la reducción del stock disponible. Asimismo, subrayó la importancia de abordar el grave déficit habitacional en el país y valoró la lucha histórica del Ministro Montes en esta materia. Si bien consideró positivo que se haya asegurado la entrega de seis mil viviendas con subsidios, enfatizó que la cifra sigue siendo insuficiente y planteó la necesidad de ampliar ese número. Respecto a la eliminación de las personas jurídicas del beneficio, sostuvo que su impacto en la meta del proyecto es menor, dado que representan un porcentaje reducido del mercado, aunque reconoció que su participación contribuye a regular el mercado de los arriendos. Finalmente, afirmó que el Gobierno ha recogido diversos planteamientos surgidos en la discusión y llamó a seguir perfeccionando el proyecto, explorando posibles ajustes que permitan fortalecer sus efectos en beneficio de los sectores más vulnerables.

**El Diputado Mellado** enfatizó la urgencia de generar empleo de manera inmediata, señalando que las personas desempleadas no pueden esperar dos años para encontrar trabajo. Destacó que el objetivo del proyecto es reducir rápidamente el stock de viviendas disponibles para permitir el inicio de nuevos proyectos que activen la industria de la construcción, generando demanda de materiales como fierro y cemento, así como la contratación de mano de obra. Expresó que, en este

contexto, no debería importar si la compra es realizada por una persona natural o una empresa, ya que lo fundamental es lograr la reactivación del sector. Recordó que, según lo expuesto por la Cámara Chilena de la Construcción, el aumento en el precio de las viviendas ha sido impulsado por el alza en los valores de los suelos, la mano de obra y los insumos. Asimismo, propuso que el Gobierno considere un mecanismo de ajuste o "gatillo" que permita flexibilizar los requisitos del proyecto en caso de que, al cabo del primer año, el número de viviendas vendidas sea significativamente menor a lo esperado. Explicó que si, por ejemplo, solo se ha alcanzado una fracción de la meta de cincuenta mil viviendas en ese período, se debería abrir el acceso al beneficio a otros actores del mercado para asegurar el impacto reactivador que se busca.

**El Ministro Marcel** señaló que comparte el diagnóstico del Ministro Montes respecto a que uno de los principales problemas de la política de vivienda es el alto costo del suelo, lo cual impacta en la evolución del gasto en vivienda a lo largo del tiempo. Explicó que, si bien este proyecto no garantiza una baja en los precios, sí establece mecanismos para evitar su aumento y para impedir que las tasas de interés bancarias anulen los efectos del subsidio. En cuanto a las indicaciones presentadas, señaló que, si bien se restringió la participación de personas jurídicas, también se amplió el plazo de aplicación del beneficio y se flexibilizaron las condiciones respecto a promesas de compraventa y desistimientos, por lo que consideró exagerado afirmar que el proyecto ha cambiado radicalmente su enfoque. Además, indicó que las personas jurídicas no están impedidas de comprar viviendas, sino que simplemente no podrán acceder al beneficio, recordando que su régimen tributario es distinto al de las personas naturales y que cuentan con otros mecanismos de inversión. Sobre el impacto financiero del proyecto, mencionó que un oficio de la Dirección de Presupuestos complementa el informe financiero e incluye estimaciones de ingresos por IVA en los años 2026, 2027 y 2028, aunque advirtió que modelar el impacto total de la recaudación tributaria es complejo. En cuanto a la propuesta de establecer un "gatillo" para flexibilizar los requisitos en caso de baja demanda, advirtió que este tipo de medidas pueden generar incentivos a postergar decisiones de compra, lo que iría en contra del objetivo del proyecto. Finalmente, aclaró que el beneficio regional no está dirigido a las empresas constructoras, sino que opera a través del crédito hipotecario, con el fin de fomentar la compra de viviendas y, por ende, la reactivación del sector.

**El Ministro Montes** enfatizó que la discusión actual se centra en la reactivación económica, dado que persisten problemas de producción y empleo, aunque estos últimos han mostrado señales de recuperación. Sin embargo, advirtió que esta situación ocurre dentro de un problema estructural más amplio, ya que, a pesar del crecimiento económico de Chile, el país mantiene un déficit habitacional significativo. Señaló que existen 650.000 familias sin vivienda, de las cuales 110.000 viven en campamentos, alcanzando un total de 1.432 asentamientos informales en el país, con la Región de Valparaíso registrando la mayor cantidad. Ante esta realidad, planteó la necesidad de reflexionar sobre las razones detrás de este déficit, especialmente considerando que el ingreso per cápita del país ha aumentado de 5.000 a 33.000 dólares según el Fondo Monetario Internacional, sin que ello haya resultado en una solución al problema habitacional. Destacó que este fenómeno no es exclusivo de Chile y que en varios países europeos se ha optado por fijar precios a la vivienda para contener el aumento desmedido. Asimismo, señaló que el encarecimiento de las viviendas ha excluido a sectores medios del acceso al mercado, lo que ha llevado a la implementación de programas mixtos entre el sector público y privado. Finalmente, subrayó que, aunque la discusión actual esté enfocada en la reactivación, es

fundamental abordar medidas estructurales para enfrentar el problema de vivienda en el largo plazo, dado que su solución requerirá la acción de varios gobiernos.

**El Diputado Romero** manifestó su desacuerdo con la explicación del Ministro de Hacienda sobre los gatillos, señalando que no comprende cómo podrían desincentivar la compra de viviendas. Expresó dudas sobre la posibilidad de que inmobiliarias y personas jurídicas pudieran coordinarse para retrasar la entrega de préstamos y así activar los gatillos, comparando esta idea con el cartel de las papas, aludiendo a prácticas de colusión. Además, formuló una consulta al Ministro de Vivienda respecto a las cifras expuestas sobre personas en campamentos, cuestionando cuántas de ellas corresponden a inmigrantes ilegales, argumentando que, en su opinión, quienes no tienen residencia legal en el país no deberían acceder a vivienda en Chile.

**El Diputado Donoso** expresó su inquietud respecto a la efectividad del proyecto en lograr su objetivo de reducir el stock de viviendas. Explicó que, inicialmente, el proyecto contemplaba un período de 12 meses con un máximo de 50.000 viviendas beneficiadas, mientras que ahora se amplió a 24 meses con un alcance potencial de 60.000 viviendas. Sin embargo, advirtió que, dado que el mercado habitualmente genera la venta de 30.000 viviendas anuales por inercia, este nuevo plazo podría simplemente absorber el ritmo natural de compra sin incentivar una demanda adicional. En su opinión, ampliar el período sin aumentar los incentivos o modificar otros parámetros podría significar que el subsidio solo acompañe la dinámica del mercado sin provocar un cambio significativo en la decisión de compra, lo que dificultaría el cumplimiento del objetivo de incentivar la construcción y generar empleo.

**El Diputado Mellado** aclaró su propuesta respecto al mecanismo de gatillo, señalando que no busca restringir el acceso a la rebaja de tasas en el primer año, sino garantizar que el proyecto cumpla su objetivo de reactivar la economía y el sector de la construcción. Explicó que, si al cabo del primer año las ventas no alcanzan la meta esperada debido a factores como tasas aún elevadas, bajos niveles salariales o dificultades en la obtención de avales, sería necesario activar un mecanismo que amplíe el alcance del beneficio. En ese sentido, propuso que, en caso de no lograr el impacto esperado, se habilite la participación de personas jurídicas y otros actores en el mercado para asegurar que el proyecto efectivamente impulse la construcción, el uso de materiales como fierro y cemento, y la generación de empleo. Reiteró que su objetivo es evitar que el proyecto quede como una mera declaración sin efectos concretos en la economía.

**El Ministro Montes** explicó que, según los datos disponibles, aproximadamente el 30% de las familias sin vivienda corresponden a migrantes, aunque en algunas regiones, como Antofagasta, este porcentaje supera el 50%. Destacó que en el campamento Casa de Antonio, solo un 12% de la población es migrante, y de ese grupo, más de la mitad cuenta con residencia permanente en Chile, lo que evidencia realidades muy diversas según la región. Subrayó que, si bien la migración es un factor en la crisis habitacional, la caída de los ingresos ha sido determinante en los últimos años, ya que muchas personas que antes podían acceder a una vivienda han debido buscar alternativas, lo que ha generado un aumento y desplazamiento de la población en campamentos más que un crecimiento sostenido de los mismos.

**El Ministro Marcel** explicó que la extensión del plazo en el proyecto responde a la necesidad de que las viviendas estén terminadas para materializar el subsidio, ya que muchas promesas de compra se suscriben sobre viviendas en verde o en blanco. Aclaró que, aunque haya una alta demanda en el primer año, el beneficio solo se podrá concretar una vez que las unidades habitacionales estén listas. Respecto

al mecanismo de gatillo, advirtió que no es necesario que las personas se coordinen para postergar decisiones de compra, ya que la Cámara de la Construcción ha señalado que algunos compradores han estado esperando este proyecto para acceder al crédito hipotecario. En este sentido, rechazó la idea de una prórroga automática, pues podría generar un efecto inercial en el mercado y reducir la efectividad del subsidio. En cambio, propuso que cerca del término del primer año se realice una evaluación del impacto del programa y, si los resultados no son los esperados, se analicen ajustes para cumplir los objetivos planteados, recogiendo así la sugerencia del Diputado Mellado.

Tras el debate, se procedió a la votación en particular del proyecto de ley, con el siguiente texto:

“Artículo 1.- Subsidio a la tasa de interés del Crédito Hipotecario de Viviendas Nuevas. Establécese un subsidio de hasta sesenta puntos base (60pb) sobre la tasa de interés para créditos hipotecarios, el cual será asignado de manera simultánea a la Garantía de Apoyo a la Vivienda Nueva establecida en el artículo sexto transitorio de la ley N° 21.543 que crea un Fondo de Garantías Especiales, y se regirá por las reglas que se señalan a continuación y demás normas contempladas en uno o más decretos del Ministerio de Hacienda dictados bajo la fórmula “Por orden del Presidente de la República”.

Los financiamientos beneficiados por el subsidio deberán destinarse exclusivamente al pago de viviendas nuevas que cumplan con los requisitos indicados en este artículo, y la totalidad del subsidio deberá trasladarse a un descuento en la tasa al solicitante del crédito, en la fórmula que determine el Ministerio de Hacienda mediante el o los decretos a los que se refiere el inciso primero del presente artículo. El beneficio no será aplicable a compraventas de promesas celebradas con anterioridad al 31 de diciembre de 2024, tampoco aquellas celebradas con anterioridad al 31 de diciembre de 2024 que hubieren sido desistidas y celebradas nuevamente en los mismos términos. Tampoco podrá otorgarse el subsidio a créditos hipotecarios que sean novados.

La institución financiera deberá registrar en un soporte idóneo, por medio verbal, escrito o electrónico equivalente, una declaración jurada simple, suscrita por el solicitante, que dé cuenta de que la promesa o la compraventa es elegible para el beneficio, de conformidad con lo establecido en el inciso anterior.

El incumplimiento de esta obligación, o la falsedad en la declaración jurada a que se refiere el inciso anterior, dará lugar a las sanciones administrativas, civiles y penales correspondientes, según lo dispuesto en la presente ley y demás normativas aplicables.

El Ministerio de Hacienda, mediante el o los decretos a los que se refiere el inciso primero del presente artículo, podrá determinar una o más tasas de referencia respecto de las cuales se descontará lo cubierto por el subsidio.

Se entregarán hasta 50.000 subsidios, a personas naturales o jurídicas, de conformidad con las reglas que se señalan a continuación:

- a) Que se trate de la primera venta efectuada sobre la vivienda;
- b) Que el valor de la vivienda no supere las 4.000 UF;
- c) Que la persona cumpla con los requisitos para acceder al Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva, de conformidad al artículo sexto transitorio de la ley N° 21.543 que crea un Fondo de Garantías Especiales; y
- d) Que cumpla con los demás requisitos establecidos en el o los decretos a que se refiere el inciso primero del presente artículo.

Con todo, 5.000 subsidios se destinarán exclusivamente a las personas naturales que cumplan copulativamente los siguientes requisitos:

- a) Que se trate de la primera venta efectuada sobre la vivienda;
- b) Que se trate de créditos para el financiamiento de primera vivienda;
- c) Que el valor de la vivienda no supere las 3.000 UF;
- d) Que la persona cumpla con los requisitos del Decreto Supremo N°15, de 2024, que Modifica el Decreto Supremo N°1, de 2011, que Reglamenta el Sistema Integrado de Subsidio Habitacional, ambos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- e) Que la persona cumpla con los requisitos para acceder al Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva, de conformidad al artículo sexto transitorio de la ley N° 21.543 que crea un Fondo de Garantías Especiales; y
- f) Que cumpla con los demás requisitos establecidos en el o los decretos a que se refiere el inciso final del presente artículo.

El Ministerio de Hacienda, mediante el o los decretos a que se refiere el inciso primero del presente artículo, podrá determinar una o más fórmulas para el cálculo del valor de la vivienda.

Las instituciones financieras deberán informar oportunamente al cliente si las condiciones de mercado fueren más favorables que las ofrecidas al momento de la contratación del crédito, a lo que podrá referirse el o los decretos a que se refiere el inciso final del presente artículo.

Respecto de cada crédito, la institución financiera deberá determinar el beneficio al cliente final, de conformidad con la fórmula que establezca el Ministerio de Hacienda. Con todo, el administrador del Fondo de Garantías Especiales podrá facilitar un mecanismo de consulta respecto a las personas que cumplan con los requisitos de elegibilidad del Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva.

La información que se entregue según lo dispuesto en el inciso precedente se limitará estrictamente a aquella que sea necesaria para la correcta identificación de las personas elegibles, en cumplimiento de lo dispuesto por la ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada.

Sólo se podrá solicitar financiamientos con las condiciones señaladas en el presente artículo hasta 12 meses después de la fecha de publicación de esta ley.

Cualquier infracción a lo establecido en este artículo será sancionada con la revocación del subsidio a la tasa de interés. La institución financiera deberá mantener las tasas de interés acordadas para los créditos otorgados con dicho subsidio, sin perjuicio de que el Fisco pueda exigir al infractor el reembolso de los pagos realizados.

Un decreto dictado por el Ministerio de Hacienda, a través de uno o más decretos supremos, bajo la fórmula “Por orden del Presidente de la República”, que deberá ser visado por la Dirección de Presupuestos, establecerá las reglas necesarias para la implementación de lo establecido en este artículo y el pago de los respectivos subsidios a las instituciones financieras que hubieren otorgado los créditos beneficiados con el subsidio.

**El inciso 1 del artículo 1 fue aprobado por la unanimidad de los once integrantes presentes. Votaron a favor los diputados (as) Barrera, Bianchi, Donoso, Mellado, Naranjo, Rojas, Romero, Sáez, Sauerbaum, Von Mühlenbrock y Yeomans.**

#### **Indicación del Ejecutivo**

##### **AL ARTÍCULO 1**

1) Para modificarlo en el siguiente sentido:

a) Elimínase, en el inciso segundo, la frase “tampoco aquellas celebradas con anterioridad al 31 de diciembre de 2024 que hubieren sido desistidas y celebradas nuevamente en los mismos términos”.

Esta indicación recoge el planteamiento formulado por los Diputados Mellado y Sauerbaum.

**El inciso 2, del artículo 1, junto a la indicación precedente, fue aprobado por la unanimidad de los once Diputados presentes. Votaron a favor los Diputados Barrera, Bianchi, Donoso, Mellado, Naranjo, Rojas, Romero, Sáez, Sauerbaum, Von Mühlenbrock y Yeomans.**

#### **Indicación de los Diputados Barrera, Rojas, Sáez y Yeomans:**

Para suprimir en el inciso tercero del artículo primero la expresión “verbal”.

**El inciso 3, con su indicación respectiva, resultó aprobado por seis votos a favor y cinco en contra. Votaron a favor los Diputados Barrera, Bianchi, Naranjo, Rojas, Sáez y Yeomans. Votaron en contra los Diputados Donoso, Mellado, Romero, Sauerbaum y Von Mühlenbrock.**

**Indicación del Ejecutivo**

AL ARTÍCULO 1

b) Elimínase, en el inciso sexto, la expresión “o jurídicas”.

Esta indicación recogió el planteamiento de los Diputados Barrera, Rojas, Sáez y Yeomans.

**El inciso sexto, con su respectiva indicación, resultó aprobado por seis votos a favor, uno en contra y cuatro abstenciones. Votaron a favor los Diputados Barrera, Bianchi, Naranjo, Rojas, Sáez y Yeomans. Se abstuvieron los Diputados Mellado, Romero, Sauerbaum y Von Mühlenbrock. Votó en contra el Diputado Donoso.**

**Indicación del Ejecutivo**

AL ARTÍCULO 1

Reemplázase, en el inciso séptimo, el guarismo “5.000” por “6.000”.

**Puesto en votación, el inciso séptimo, con su indicación, fue aprobado por la unanimidad de los once Diputados presentes. Votaron a favor los Diputados Barrera, Bianchi, Donoso, Mellado, Naranjo, Rojas, Romero, Sáez, Sauerbaum, Von Mühlenbrock y Yeomans.**

**Indicación del Ejecutivo**

AL ARTÍCULO 1

Agrégase, en su inciso décimo, a continuación del punto aparte que pasa a ser seguido, la siguiente frase:

“Asimismo, el administrador facilitará a los organismos públicos que determine el decreto, el acceso a la información nominada dispuesta para el otorgamiento y seguimiento del subsidio.”.

**La Subsecretaria Berner** explicó que el mecanismo propuesto busca garantizar la correcta aplicación del subsidio a la tasa de interés, considerando que la garantía del crédito y el beneficio pueden tener plazos distintos. Señaló que la garantía del Fondo de Garantía Estatal (FOGAES) cubre hasta 15 años, pero si un crédito hipotecario es a 20 años, habrá un periodo de cinco años en el que FOGAES ya no dispondrá de información sobre la operación. Sin embargo, para que el Ministerio de Hacienda pueda ordenar el pago del subsidio desde la Tesorería a los bancos correspondientes, es necesario mantener el acceso a la información del crédito durante todo el período del beneficio. Por ello, se establece que el administrador de la garantía, en este caso BancoEstado, continúe enviando información sobre los beneficiarios y las condiciones del crédito, asegurando así que la medida se implemente correctamente y que los pagos del subsidio a la tasa de interés se realicen de manera adecuada.

**Puesto en votación, el inciso décimo, con su indicación, fue aprobado por la unanimidad de los once Diputados presentes. Votaron a favor los Diputados Barrera, Bianchi, Donoso, Mellado, Naranjo, Rojas, Romero, Sáez, Sauerbaum, Von Mühlenbrock y Yeomans.**

**Indicación del Ejecutivo****AL ARTÍCULO 1**

Intercálase, en su inciso undécimo, entre la palabra “elegibles” y la penúltima coma, la siguiente frase: “y para el adecuado seguimiento y pago de los subsidios asignados”.

**Puesto en votación, el inciso undécimo, con su indicación, fue aprobado por la unanimidad de los once Diputados presentes. Votaron a favor los Diputados Barrera, Bianchi, Donoso, Mellado, Naranjo, Rojas, Romero, Sáez, Sauerbaum, Von Mühlenbrock y Yeomans.**

**Indicación del Ejecutivo****AL ARTÍCULO 1**

Reemplázase, en su inciso duodécimo, el guarismo “12” por “24”.

**Puesto en votación el inciso duodécimo, con su indicación, resultó aprobado por diez votos a favor y uno en contra. Votaron a favor los Diputados Barrera, Bianchi, Mellado, Naranjo, Romero, Sáez, Sauerbaum, Von Mühlenbrock y Yeomans. Votó en contra el Diputado Donoso.**

**Indicación del Ejecutivo****AL ARTÍCULO 1**

Agrégase, a continuación del inciso final, dos incisos nuevos del siguiente tenor:

“Entre los meses de enero y abril de cada año calendario, las instituciones financieras deberán informar al Ministerio de Hacienda, en la forma que éste determine, el monto total de los subsidios vigentes en el año calendario anterior, indicando la cantidad de subsidios correspondiente a cada mes calendario e informando de cualquier cambio en las circunstancias de los beneficiarios que justificaren la extinción del beneficio, según se establezca en uno o más decretos del Ministerio de Hacienda dictados bajo la fórmula “Por orden del Presidente de la República”. El monto correspondiente al año respectivo será pagado por la Tesorería General de la República con cargo al Fisco, en base a la orden de pago que emita la Subsecretaría de Hacienda.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ministerio de Hacienda podrá requerir del Administrador del Fondo de Garantías Especiales o de cada una de las instituciones acreedoras, toda aquella información, nominada o innominada, que permita la oportuna verificación de los beneficios entregados y de los cambios en las circunstancias de los beneficiarios, entre otros elementos necesarios para verificar el adecuado funcionamiento del subsidio.”.

**La indicación fue aprobada por la unanimidad de los once Diputados presentes. Votaron a favor los Diputados Barrera, Bianchi, Donoso, Mellado, Naranjo, Rojas, Romero, Sáez, Sauerbaum, Von Mühlenbrock y Yeomans.**

**Aquellos incisos que no fueron objeto de indicación fueron aprobados por la unanimidad de los diez Diputados presentes. Votaron a favor los Diputados Barrera, Bianchi, Donoso, Mellado, Naranjo, Romero, Sáez, Sauerbaum, Von Mühlenbrock y Yeomans.**

Artículo 2.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N°21.543, que Crea un Fondo de Garantías Especiales:

1. Modifícase el artículo segundo transitorio de la siguiente forma:
  - a. Reemplázase en el inciso decimoprimerero, el guarismo “2024” por “2025”.
2. Agrégase un artículo sexto transitorio, nuevo, del siguiente tenor:

“Artículo sexto.- Créase el Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva, el cual se regirá por las reglas que se señalan a continuación.

Para efectos de las Bases del Programa Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva, podrán optar a las garantías del Fondo, denominadas “Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva”, las personas naturales o jurídicas que cumplan copulativamente con los siguientes criterios de elegibilidad:

- i. Que se trate de créditos para el financiamiento de viviendas nuevas;
- ii. Que el valor de la vivienda no supere las 4.000 unidades de fomento; y,
- iii. Que cumpla con los demás requisitos establecidos en el o los decretos a que se refiere el inciso noveno del presente artículo.

Con todo, el Fondo no podrá garantizar más del 60% del valor de la vivienda. El Ministerio de Hacienda podrá determinar una o más fórmulas para el cálculo del valor de la vivienda.

El Fondo tampoco podrá garantizar créditos para compraventa de viviendas cuya promesa fuere anterior al 31 de diciembre de 2024.

La garantía del Fondo no podrá tener un plazo superior a la mitad del plazo del financiamiento por el cual se otorgue, que, en todo caso, no podrá ser superior a 15 años.

Los financiamientos garantizados por el Fondo deberán destinarse exclusivamente al pago de viviendas que cumplan los requisitos indicados. Sin perjuicio de lo anterior, se podrán repactar o renegociar las condiciones del crédito, sin perder la garantía del Fondo, dentro del período de hasta 15 años, en los términos establecidos en el inciso anterior. Se podrá también refinanciar créditos otorgados en virtud de este Programa en la forma que establezca el o los decretos a que se refiere el inciso noveno del presente artículo.

Las infracciones a lo establecido en el inciso anterior serán sancionadas de conformidad al artículo 4° de esta ley.

El otorgamiento de Garantías de Apoyo a la Vivienda Nueva se regirá por las reglas del presente artículo, el o los decretos a que se refiere el inciso noveno del presente artículo y, en subsidio, por lo establecido en los demás artículos de la presente ley.

El Ministerio de Hacienda, a través de uno o más decretos supremos bajo la fórmula "Por orden del Presidente de la República", establecerá los requisitos y condiciones mínimas que deben cumplir las bases de licitación del Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva, pudiendo establecer distintos tipos o regímenes de licitación y sus respectivos requisitos, condiciones y criterios específicos. Asimismo, dichos decretos regularán el funcionamiento del Fondo y todos los demás aspectos necesarios para la mejor aplicación de este artículo, sin perjuicio de las normas que pudiera corresponder dictar a la Comisión para el Mercado Financiero.

El Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva estará vigente hasta el 31 de diciembre del año 2030, o hasta 15 años después de que se otorgue el último crédito garantizado bajo este Programa, lo que ocurra último. El cumplimiento de este plazo no afectará la regulación y facultades, incluyendo las facultades de cobro, del Fondo respecto de las garantías que se hayan otorgado en virtud del presente Programa, ni tampoco el plazo de vigencia de las mismas. Los mencionados decretos supremos no podrán tener una vigencia superior al plazo de vigencia de este programa. El cumplimiento de estos plazos no afectará la regulación y facultades, incluyendo las facultades de cobro, del administrador del Fondo de Garantías Especiales respecto de las garantías que se hayan otorgado en virtud el presente artículo y los referidos decretos supremos.

Sólo se podrán solicitar financiamientos con las condiciones señaladas hasta 12 meses después de la fecha de publicación de esta ley.

El administrador del Fondo podrá facilitar a las instituciones que otorguen financiamientos un mecanismo de consulta respecto a las personas naturales o jurídicas que cumplan con los requisitos de elegibilidad para optar a la garantía del Fondo. Para ello, podrá requerir al Servicio de Impuestos Internos que proporcione la información que permita la habilitación del mecanismo y la adecuada implementación del Programa. La información será remitida al administrador del Fondo de conformidad con el procedimiento que determine el Ministerio de Hacienda mediante decreto.

La información que se entregue según lo dispuesto en el inciso precedente se limitará estrictamente a aquella que sea necesaria para la correcta identificación de las personas naturales o jurídicas elegibles para acceder al Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva creado por este artículo, en cumplimiento de lo dispuesto por la ley N° 19.628, sobre protección de la vida privada.”.

3. Agrégase un artículo séptimo transitorio, nuevo, del siguiente tenor:

“Artículo séptimo.- Créase el Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional, el cual se regirá por las reglas que se señalan a continuación.

Para efectos de las Bases del Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional, podrán optar a las garantías del Fondo, denominadas "Garantías para la Recuperación Productiva Regional", las empresas que cumplan copulativamente con los siguientes criterios de elegibilidad:

- i. Que sus ventas netas anuales superen las 25.000 unidades de fomento y no excedan de 1.000.000 de unidades de fomento; y,
- ii. Que realice actividades económicas con una clara identificación regional o local, excluyendo a la Región Metropolitana.

Con todo, el Fondo no podrá:

- a. Garantizar más del 80% del saldo deudor de cada financiamiento, ni garantizar financiamientos que excedan el total de 75.000 unidades de fomento, o su equivalente en moneda extranjera, para cada empresa cuyas ventas netas anuales no excedan de 100.000 unidades de fomento, o su equivalente en moneda extranjera.
- b. Garantizar más del 70% del saldo deudor de cada financiamiento, ni garantizar financiamientos que excedan el total de 150.000 unidades de fomento, o su equivalente en moneda extranjera, para cada empresa cuyas ventas netas anuales superen las 100.000 unidades de fomento, o su equivalente en moneda extranjera y no excedan de 600.000 unidades de fomento, o su equivalente en moneda extranjera.
- c. Garantizar más del 60% del saldo deudor de cada financiamiento, ni garantizar financiamientos que excedan el total de 250.000 unidades de fomento, o su equivalente en moneda extranjera, para cada empresa cuyas ventas netas anuales superen las 600.000 unidades de fomento, o su equivalente en moneda extranjera y no excedan de 1.000.000 de unidades de fomento, o su equivalente en moneda extranjera.

La garantía del Fondo no podrá tener un plazo superior a 12 años, sin perjuicio del plazo del financiamiento por el cual se otorgue.

Los deudores de financiamientos garantizados por el Fondo deberán destinar estos recursos a inversiones, refinanciamientos o capital de trabajo, incluyendo la constitución o aportes en sociedades que tengan por objeto la explotación de la misma actividad del deudor o conexas con ésta.

Las infracciones a lo establecido en el inciso anterior serán sancionadas de conformidad al artículo 4° de esta ley.

El otorgamiento de las Garantías para la Recuperación Productiva Regional se regirá por las reglas del presente artículo, el o los decretos a que hace referencia el inciso siguiente y, en subsidio, por lo establecido en los demás artículos de la presente ley.

El Ministerio de Hacienda, mediante uno o más decretos emitidos bajo la fórmula "Por orden del Presidente de la República" establecerá los requisitos y

condiciones mínimas que deben cumplir las bases de licitación del Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional, pudiendo establecer distintos tipos o regímenes de licitación y sus respectivos requisitos, condiciones y criterios específicos. Asimismo, dichos decretos regularán el funcionamiento del Fondo y todos los demás aspectos necesarios para la mejor aplicación de esta ley en virtud del Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional, sin perjuicio de las normas que pudiera corresponder dictar a la Comisión para el Mercado Financiero.

El Programa consagrado en este artículo estará vigente hasta 12 años después de que se otorgue el último crédito garantizado bajo este Programa. Asimismo, los mencionados decretos supremos no podrán tener una vigencia superior al plazo de vigencia de este programa. El cumplimiento de estos plazos no afectará la regulación y facultades, incluyendo las facultades de cobro, del administrador del Fondo de Garantías Especiales respecto de las garantías que se hayan otorgado en virtud el presente artículo y los referidos decretos supremos.

Sólo se podrán otorgar financiamientos con las condiciones señaladas en el presente artículo hasta el 31 de diciembre del año 2025.

El administrador del Fondo podrá facilitar a las instituciones que otorguen financiamientos un mecanismo de consulta respecto a las empresas que cumplan con los requisitos de elegibilidad para optar a la garantía del Fondo. Para ello, podrá requerir al Servicio de Impuestos Internos que proporcione la información que permita la habilitación del mecanismo y la adecuada implementación del Programa. La información será remitida al administrador del Fondo de conformidad con el procedimiento que determine el Ministerio de Hacienda mediante el o los decretos supremos a que hace referencia este artículo.

La información que se entregue según lo dispuesto en el inciso precedente se limitará estrictamente a aquella que sea necesaria para la correcta identificación de las empresas elegibles para acceder al Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional creado por este artículo, en cumplimiento de lo dispuesto por la ley N° 19.628, sobre protección de la vida privada.”.

**El artículo 2, número 1, fue aprobado por la unanimidad de los diez Diputados presentes. Votaron a favor los Diputados Barrera, Bianchi, Donoso, Mellado, Naranjo, Romero, Sáez, Sauerbaum, Von Mühlenbrock y Yeomans.**

#### **Indicación del Ejecutivo**

AL ARTÍCULO 2

2) Para modificarlo en el siguiente sentido:

a) Modifícase el artículo sexto transitorio, agregado por el numeral 2, de la siguiente forma:

i) Elimínase, en su inciso segundo, la expresión “o jurídicas”.

La indicación fue aprobada por cinco votos a favor, uno en contra y tres abstenciones. Votaron a favor los Diputados Barrera, Bianchi, Naranjo, Sáez y Yeomans. Votó en contra el Diputado Donoso. Se abstuvieron los Diputados Mellado, Romero y Sauerbaum.

**Indicación del Ejecutivo**

AL ARTÍCULO 2

ii) Agrégase, en su inciso quinto, a continuación del punto seguido que pasa a ser una coma, la siguiente expresión: “ni inferior a 5 años.”.

El inciso 5 del artículo 2, con su respectiva indicación, fue aprobado por la unanimidad de los diez Diputados presentes. Votaron a favor los Diputados Barrera, Bianchi, Donoso, Mellado, Naranjo, Romero, Sáez, Sauerbaum, Von Mühlenbrock y Yeomans.

**Indicación del Ejecutivo**

AL ARTÍCULO 2

iii) Reemplázase, en su inciso duodécimo, el guarismo “12” por “24”.

El inciso duodécimo, del artículo 2, con su respectiva indicación, fue aprobado por la unanimidad de los diez Diputados presentes. Votaron a favor los Diputados Barrera, Bianchi, Donoso, Mellado, Naranjo, Romero, Sáez, Sauerbaum, Von Mühlenbrock y Yeomans.

**Indicación del Ejecutivo**

AL ARTÍCULO 2

iv) Elimínase, en su inciso decimotercero, la expresión “o jurídicas”.

La indicación fue rechazada por no alcanzarse el quórum de aprobación. Votaron a favor los Diputados Barrera, Bianchi, Naranjo, Sáez, y Yeomans. Se abstuvieron los Diputados Donoso, Mellado, Romero, Sauerbaum, Sepúlveda y Von Mühlenbrock.

El inciso decimotercero fue aprobado por la unanimidad de los once Diputados presentes. Votaron a favor los Diputados Barrera, Bianchi, Donoso, Mellado, Naranjo, Romero, Sáez, Sauerbaum, Sepúlveda, Von Mühlenbrock y Yeomans.

**Artículo 2.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N°21.543, que Crea un Fondo de Garantías Especiales:**

3. Agrégase un artículo séptimo transitorio, nuevo, del siguiente tenor:

“Artículo séptimo.- Créase el Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional, el cual se regirá por las reglas que se señalan a continuación.

Para efectos de las Bases del Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional, podrán optar a las garantías del Fondo,

denominadas "Garantías para la Recuperación Productiva Regional", las empresas que cumplan copulativamente con los siguientes criterios de elegibilidad:

i. Que sus ventas netas anuales superen las 25.000 unidades de fomento y no excedan de 1.000.000 de unidades de fomento; y,

ii. Que realice actividades económicas con una clara identificación regional o local, excluyendo a la Región Metropolitana.

Con todo, el Fondo no podrá:

a. Garantizar más del 80% del saldo deudor de cada financiamiento, ni garantizar financiamientos que excedan el total de 75.000 unidades de fomento, o su equivalente en moneda extranjera, para cada empresa cuyas ventas netas anuales no excedan de 100.000 unidades de fomento, o su equivalente en moneda extranjera.

b. Garantizar más del 70% del saldo deudor de cada financiamiento, ni garantizar financiamientos que excedan el total de 150.000 unidades de fomento, o su equivalente en moneda extranjera, para cada empresa cuyas ventas netas anuales superen las 100.000 unidades de fomento, o su equivalente en moneda extranjera y no excedan de 600.000 unidades de fomento, o su equivalente en moneda extranjera.

c. Garantizar más del 60% del saldo deudor de cada financiamiento, ni garantizar financiamientos que excedan el total de 250.000 unidades de fomento, o su equivalente en moneda extranjera, para cada empresa cuyas ventas netas anuales superen las 600.000 unidades de fomento, o su equivalente en moneda extranjera y no excedan de 1.000.000 de unidades de fomento, o su equivalente en moneda extranjera.

La garantía del Fondo no podrá tener un plazo superior a 12 años, sin perjuicio del plazo del financiamiento por el cual se otorgue.

Los deudores de financiamientos garantizados por el Fondo deberán destinar estos recursos a inversiones, refinanciamientos o capital de trabajo, incluyendo la constitución o aportes en sociedades que tengan por objeto la explotación de la misma actividad del deudor o conexas con ésta.

Las infracciones a lo establecido en el inciso anterior serán sancionadas de conformidad al artículo 4° de esta ley .

El otorgamiento de las Garantías para la Recuperación Productiva Regional se regirá por las reglas del presente artículo, el o los decretos a que hace referencia el inciso siguiente y, en subsidio, por lo establecido en los demás artículos de la presente ley.

El Ministerio de Hacienda, mediante uno o más decretos emitidos bajo la fórmula "Por orden del Presidente de la República" establecerá los requisitos y condiciones mínimas que deben cumplir las bases de licitación del Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional, pudiendo establecer distintos tipos o regímenes de licitación y sus respectivos requisitos, condiciones y criterios

específicos. Asimismo, dichos decretos regularán el funcionamiento del Fondo y todos los demás aspectos necesarios para la mejor aplicación de esta ley en virtud del Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional, sin perjuicio de las normas que pudiera corresponder dictar a la Comisión para el Mercado Financiero.

El Programa consagrado en este artículo estará vigente hasta 12 años después de que se otorgue el último crédito garantizado bajo este Programa. Asimismo, los mencionados decretos supremos no podrán tener una vigencia superior al plazo de vigencia de este programa. El cumplimiento de estos plazos no afectará la regulación y facultades, incluyendo las facultades de cobro, del administrador del Fondo de Garantías Especiales respecto de las garantías que se hayan otorgado en virtud el presente artículo y los referidos decretos supremos.

Sólo se podrán otorgar financiamientos con las condiciones señaladas en el presente artículo hasta el 31 de diciembre del año 2025.

El administrador del Fondo podrá facilitar a las instituciones que otorguen financiamientos un mecanismo de consulta respecto a las empresas que cumplan con los requisitos de elegibilidad para optar a la garantía del Fondo. Para ello, podrá requerir al Servicio de Impuestos Internos que proporcione la información que permita la habilitación del mecanismo y la adecuada implementación del Programa. La información será remitida al administrador del Fondo de conformidad con el procedimiento que determine el Ministerio de Hacienda mediante el o los decretos supremos a que hace referencia este artículo.

La información que se entregue según lo dispuesto en el inciso precedente se limitará estrictamente a aquella que sea necesaria para la correcta identificación de las empresas elegibles para acceder al Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional creado por este artículo, en cumplimiento de lo dispuesto por la ley N° 19.628, sobre protección de la vida privada.”.

#### **Indicación de los Diputados Barrera, Rojas, Sáez y Yeomans:**

Al artículo 2, número 3, inciso segundo, número i:

1.- Para reemplazar el guarismo 25000 por 2400,01.

2.- Para reemplazar, en el numeral 3), literal i) del inciso segundo del artículo segundo, el guarismo “1.000.000” por “600.000”.

**El Diputado Sáez** anunció el retiro de la indicación, fundamentando su decisión en la discusión sostenida durante la sesión del día anterior. Explicó que el objetivo principal era evitar que los recursos quedaran concentrados exclusivamente en grandes empresas con capacidad financiera suficiente para realizar inversiones, permitiendo así que estos fondos se distribuyan hacia sectores empresariales de menor tamaño. Manifestó su interés en escuchar la postura del Ejecutivo, en particular de la Subsecretaria, para asegurar que se garantice este principio antes de formalizar el retiro de la indicación.

**El Diputado Barrera** expresó su preocupación por la exclusión de las Pymes en el diseño del proyecto, señalando que el límite inferior de 25.000 UF deja fuera a las pequeñas y medianas empresas, que en Chile son responsables de la mayor generación de empleo. Destacó que, si bien el tope superior de un millón de UF abarca a las grandes y megaempresas, es fundamental ajustar el umbral de ingreso para permitir la participación de las Pymes. En ese sentido, propuso reducir el límite de entrada desde 25.000 UF a 2.400 UF, con el objetivo de asegurar que estas empresas también puedan beneficiarse de la recuperación productiva.

**La Subsecretaria Berner** señaló que ambas indicaciones son consideradas inadmisibles, pero más allá de ello, explicó que el Fondo en cuestión no forma parte de este proyecto, ya que la cobertura para las empresas en el tramo de 2.400 UF a 25.000 UF está asegurada a través de Fogape. Destacó que el objetivo del Fogaes, que es el fondo discutido en el proyecto, es precisamente cubrir a aquellas empresas que no son beneficiarias del Fogape, estableciendo así una diferenciación en los mecanismos de garantía para distintos segmentos empresariales.

**En definitiva, las indicaciones fueron declaradas inadmisibles, por invadir la iniciativa exclusiva del Presidente de la República, consagrada en el artículo 65 N°1 de la Constitución Política de la República.**

**Indicación de los Diputados Barrera, Rojas, Sáez y Yeomans:**

Para intercalar, en el numeral 3), literal ii) del inciso segundo del artículo segundo, entre la expresión “identificación regional o local,” y “excluyendo a la Región Metropolitana”, la frase “ y que tenga acreditado domicilio en el Servicio de Impuestos Internos en la región respectiva,”.

**El Diputado Sáez** indicó que estaría dispuesto a retirar la indicación en la medida en que el Ejecutivo pueda explicar de qué forma se garantizará que los recursos no queden concentrados exclusivamente en grandes empresas o en aquellas cuya actividad principal se desarrolla en Santiago. Señaló que entiende que la iniciativa no está limitada únicamente a la región del Biobío, sino que su espíritu es comenzar allí para luego extenderse al resto del país. En caso de confirmarse esta intención, manifestó que no tendría inconveniente en retirar la indicación.

**El Diputado Romero** expresó su preocupación respecto a que el domicilio registrado en el Servicio de Impuestos Internos no siempre coincide con la región donde realmente opera la empresa. Señaló que esto podría generar problemas en la implementación del proyecto y dificultar el cumplimiento de su objetivo, que es potenciar la actividad económica en la región correspondiente. Subrayó la importancia de que los beneficios se reflejen efectivamente en la zona, más allá del domicilio tributario de las empresas.

**El Diputado Bobadilla** manifestó su respaldo a la propuesta del Ejecutivo, valorando especialmente su impacto en la reactivación económica e industrial de la región del Biobío, que ha sido gravemente afectada por el desempleo. Destacó el caso de Huachipato y advirtió sobre las posibles consecuencias de la Ley de Pesca en su versión actual, la cual, según sus palabras, representa una "bomba atómica" para la estabilidad laboral en la región, con el posible cierre de plantas y la pérdida de miles de empleos, especialmente de mujeres. En cuanto al proyecto en discusión, planteó una inquietud respecto a las empresas con domicilio en Santiago pero que operan en regiones, particularmente en el Biobío. Consultó si existiría la posibilidad de que estas

empresas pudieran acreditar su actividad en la región a través de una declaración jurada u otro instrumento, de manera que pudieran acceder a los beneficios contemplados en la propuesta.

**La Subsecretaria Berner** explicó que el proyecto, en su versión original, ya contempla lo señalado por el Diputado Bobadilla, estableciendo que los beneficios se aplican a empresas que realizan actividades económicas con clara identificación regional o local, excluyendo la Región Metropolitana, dado que se trata de un fondo de garantía para la recuperación productiva regional. Si bien entiende el espíritu de la indicación presentada, considera que podría resultar restrictiva. Argumentó que existen empresas cuya casa matriz está registrada en Santiago, pero cuya actividad productiva se desarrolla completamente en regiones como el Biobío o Los Lagos. En este sentido, defendió el criterio del proyecto original, que prioriza el lugar donde se realiza la actividad productiva por sobre la dirección jurídica registrada en el Servicio de Impuestos Internos.

**En definitiva, la indicación fue retirada por sus autores.**

#### **Indicación del Ejecutivo**

b) Modifícase el artículo séptimo transitorio, agregado por el numeral 2, en el siguiente sentido:

i) Reemplázase su inciso tercero, por el siguiente: “Con todo, el Fondo no podrá garantizar más del 80% del saldo deudor, ni garantizar financiamientos que excedan el total de 250.000 unidades de fomento, de conformidad con lo estipulado en el reglamento respectivo, y la garantía del Fondo no podrá tener un plazo superior a 12 años, sin perjuicio del plazo del financiamiento por el cual se otorgue.”.

**La Subsecretaria Berner** explicó que la redacción original del proyecto establecía distintos límites de garantía según el monto del financiamiento. Indica que el fondo no podía garantizar más del 80% del saldo del financiamiento ni respaldar montos superiores a 75.000 UF; tampoco podía garantizar más del 70% del saldo deudor para financiamientos que excedieran las 150.000 UF, ni más del 60% para créditos que superaran las 250.000 UF. Para hacer esta regulación más flexible y aplicable a todas las regiones, en lugar de centrarse exclusivamente en el Biobío, se optó por unificar las restricciones, estableciendo un único límite: el fondo no podrá garantizar más del 80% del saldo deudor ni financiamientos superiores a 250.000 UF. Además, la garantía del fondo no podrá extenderse por más de 12 años, sin perjuicio del plazo total del financiamiento otorgado, conforme a lo que se establezca en el reglamento respectivo.

**El Diputado Barrera** destacó la importancia de garantizar el acceso real de las pequeñas empresas a los créditos del Fogape, señalando que, aunque en teoría pueden postular, en la práctica enfrentan múltiples trabas impuestas por los bancos, como la exigencia de contratar seguros y otros requisitos que dificultan su acceso. Explicó que las entidades financieras suelen privilegiar a las grandes empresas, ya que el Fogape permite respaldar créditos de hasta 100.000 UF, lo que deja en desventaja a las pequeñas y medianas empresas. Insistió en que esto genera un perjuicio para las pymes y que el Ejecutivo debería analizar la situación con mayor profundidad. Subrayó que esta es una oportunidad para fortalecer la recuperación

productiva en regiones, excluyendo a la Región Metropolitana, y llamó a sus colegas a insistir en la necesidad de ampliar las condiciones de acceso para las pequeñas empresas.

**El Diputado Romero** consideró injusto que se haya preferido una región por sobre otra, además de excluir en la ley a la Región Metropolitana.

**La indicación fue aprobada por nueve votos a favor y una abstención. Votaron a favor los Diputados Arce, Barrera, Bianchi, Bobadilla, Mellado, Naranjo, Sáez, Von Mühlenbrock y Yeomans. Se abstuvo el Diputado Romero.**

**Indicación de los Diputados Barrera, Rojas, Sáez y Yeomans:**

Para reemplazar el inciso quinto del numeral 3) del artículo segundo, por uno del siguiente tenor:

“Los deudores de financiamientos garantizados por el Fondo deberán destinar estos recursos a inversiones, refinanciamientos o capital de trabajo, incluyendo la constitución o aportes en sociedades que tengan por objeto la explotación de actividades conexas a la del deudor. Todo financiamiento debe estar en línea con la política de Desarrollo Productivo Sostenible que presenta y sanciona el Presidente de la República de acuerdo al Decreto 104 de 2022 del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo y sus modificaciones, salvo en situaciones de desastres naturales.”

**El Diputado Sáez** anunció el retiro de la indicación recientemente presentada, explicando que su principal objetivo era asegurar la coherencia en el financiamiento de los instrumentos de recursos públicos destinados a sectores productivos. Destacó la importancia de que estos recursos se alineen con buenas prácticas, estrategias de desarrollo regional y políticas nacionales, evitando así una dispersión que impida abordar de manera integral los problemas existentes. Finalmente, señaló que confía en que estos objetivos podrán cumplirse con la redacción actual del proyecto.

**La indicación fue retirada por sus autores.**

**Indicación del Ejecutivo**

ii) Reemplázase su inciso decimoprimer, por el siguiente:

“Sólo se podrán otorgar financiamientos con las condiciones señaladas en el presente artículo hasta el 31 de diciembre del año 2028, siempre que haya uno o más decretos vigentes, de conformidad con el inciso anterior. Para ello, los Ministerios de Hacienda y Economía, Fomento y Turismo deberán revisar periódicamente, y no más allá de tres años, si hubiere alguna región que requiera una reactivación productiva, debiendo considerar, entre otros, factores como empleo, ingresos e inversión, y podrán determinar fundadamente activar este Programa para una o más regiones, o mantener la o las regiones vigentes, si las hubiera. Para estos efectos, se podrá también considerar efectos en la economía regional de desastres naturales.”.

**La indicación fue aprobada por la unanimidad de los diez Diputados presentes. Votaron a favor los Diputados Arce, Barrera, Bianchi, Bobadilla, Mellado, Naranjo, Romero, Sáez, Von Mühlenbrock y Yeomans.**

**Aquellas disposiciones que no fueron objeto de indicación fueron aprobadas por nueve votos a favor y una abstención. Votaron a favor los Diputados Arce, Barrera, Bianchi, Bobadilla, Mellado, Naranjo, Sáez, Von Mühlenbrock y Yeomans. Se abstuvo el Diputado Romero.**

Artículo 3.- Introdúcense las siguientes modificaciones a la ley N°19.281, que Establece Normas sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa:

1. Reemplázase el inciso primero del artículo 2, por el siguiente:

“Los interesados en ingresar a este sistema, podrán abrir o mantener las cuentas que desee en cualquiera de las instituciones mencionadas en el artículo anterior, pudiendo cambiarse libremente dos veces en el año, con previo aviso de 30 días.”.

2. Reemplázase los incisos primero, segundo y tercero del artículo 25, por los siguientes:

“Artículo 25.- Los interesados podrán celebrar contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa con las sociedades inmobiliarias a que alude el Título II. Estos contratos podrán tener por objeto viviendas terminadas, nuevas, usadas o en construcción.

Podrán también celebrarse este tipo de contratos sobre viviendas de las cuales sean propietarios y que sean vendidas a una sociedad inmobiliaria, celebrando un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa por la o las respectivas viviendas.

Para el interesado en postular al subsidio habitacional, las viviendas objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberán ser viviendas económicas definidas en el decreto 1101 que fija el texto definitivo del decreto con fuerza de ley N° 2 del año 1959, sobre plan habitacional, del Ministerio de Obras Públicas , y en el artículo 162 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones , o viviendas construidas con anterioridad a la vigencia del decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, que cumplan con los requisitos de vivienda económica.”.

3. Reemplázase en el inciso primero del artículo 45, la frase “El titular de la cuenta a que se refiere el Título I” por la frase “El interesado”.

**El artículo tercero fue aprobado por la unanimidad de los diez Diputados presentes. Votaron a favor los Diputados Arce, Barrera, Bianchi, Bobadilla, Mellado, Naranjo, Romero, Sáez, Von Mühlenbrock y Yeomans.**

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo primero.- El o los decretos a que se refiere el inciso final del artículo 1° de esta ley establecerán las reglas necesarias para la implementación y el pago de los respectivos subsidios a las instituciones financieras que hubieren otorgado los créditos beneficiados con el subsidio. Con todo, no se podrán realizar pagos antes de mayo de 2026.

Artículo segundo.- La modificación introducida por el numeral 2 del artículo 2° de esta ley , comenzará a regir al momento de la publicación del decreto del Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva, el que deberá ser dictado dentro de los seis meses siguientes a la publicación de la presente ley.

Artículo tercero.- La modificación introducida por el numeral 3 del artículo 2° de esta ley , comenzará a regir al momento de la publicación del decreto del Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional, el que deberá ser dictado dentro de los seis meses siguientes a la publicación de la presente ley.

**Indicación del Ejecutivo:**

Para agregar el siguiente inciso final, nuevo:

“Para estos efectos, se considerará la información del Servicio de Impuestos Internos ya entregada al Administrador del Fondo de Garantías Especiales hasta que se encuentre disponible aquella correspondiente al periodo 2024.”.

Artículo cuarto.- 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.”.

**Los artículos transitorios, y la respectiva indicación, fueron aprobados por nueve votos a favor y una abstención. Votaron a favor los Diputados Arce, Barrera, Bianchi, Bobadilla, Mellado, Naranjo, Sáez, Von Mühlenbrock y Yeomans. Se abstuvo el Diputado Romero.**

**Indicación del Ejecutivo**

**ARTÍCULO QUINTO TRANSITORIO, NUEVO**

Para agregar un artículo quinto transitorio, nuevo, del siguiente tenor:

“Artículo quinto transitorio.- Al 31 de diciembre de 2025, el Ministerio de Hacienda informará a las Comisiones de Hacienda de la Cámara de Diputadas y Diputados y del Senado sobre la implementación y número de beneficiarios del subsidio a que se refiere el artículo 1 de esta ley, entregado conjuntamente con el programa de Garantías de Apoyo a la Vivienda Nueva del artículo 2.”.

**La Subsecretaria Berner** explicó que, en cumplimiento del compromiso asumido en la sesión anterior con la presencia del Ministro de Hacienda, se estableció que al 31 de diciembre de 2025, es decir, al cumplir 12 meses de ejecución del programa dentro del período de 24 meses, el Ministerio de Hacienda deberá informar a las comisiones de Hacienda de la Cámara de Diputadas y Diputados y del Senado sobre la implementación y número de beneficiarios del subsidio establecido en el artículo primero de la ley. Asimismo, se entregará información detallada sobre el programa de garantías de apoyo a la vivienda nueva contenido en el artículo segundo, con el objetivo de disponer de todos los antecedentes necesarios para una evaluación y eventuales ajustes solicitados.

**El Diputado Mellado** expresó su preocupación por la exclusión de las empresas jurídicas en la compra de viviendas dentro del marco del proyecto. Señaló que, según lo discutido, se evaluaría el primer año para determinar si la dinámica del mercado es meramente vegetativa, como indicó el Diputado Donoso, considerando que en ese período se proyectan alrededor de 23.000 compras y que el total de 50.000 viviendas se alcanzaría con el tiempo. Sin embargo, enfatizó que el objetivo es lograr una reactivación rápida del sector y, si esto no ocurre en el primer año, se debería activar un mecanismo de ajuste que permita la participación de empresas en la adquisición de viviendas. Advirtió que, de no contemplarse esta posibilidad, el proyecto podría quedar en letra muerta sin generar el impacto esperado en la economía.

**La Subsecretaria Berner** explicó que la indicación propuesta busca cumplir con el compromiso de evaluar la implementación y el número de beneficiarios del subsidio señalado en el artículo primero. Aclaró que, si en dicha evaluación se detecta que no se han alcanzado los objetivos esperados, se podrán realizar ajustes legislativos. Sin embargo, reiteró lo expuesto por el Ministro en la sesión anterior, enfatizando que la inclusión de un mecanismo de activación automática (“gatillo”) podría generar desincentivos. Entre estos, mencionó que personas naturales, que podrían beneficiarse individualmente, podrían optar por constituirse como empresas para obtener ventajas tributarias. Además, indicó que la fijación de una meta con una fecha determinada podría inducir a ciertos actores a retrasar sus decisiones de compra, a la espera de que se cumplan ciertas condiciones más favorables. Por ello, subrayó que la estrategia acordada es presentar la evaluación a finales de diciembre y, en función de los resultados obtenidos, tomar las decisiones pertinentes.

**El Diputado Bianchi** expresó que comparte la sugerencia del Diputado Mellado y que considera que la indicación presentada no recoge plenamente la reacción necesaria en caso de que no se logre la venta de las 50.000 viviendas proyectadas. Reconoció que, si bien se establece una instancia de informe, no se contempla una acción concreta ante dicho escenario. Además, manifestó su convicción de que esta situación será modificada en el Senado, donde, a su juicio, existe un interés particular en materia de vivienda, lo que podría llevar a la incorporación del mecanismo de activación automática sugerido. Finalmente, indicó que votará a favor de la propuesta con la certeza de que el artículo en cuestión será revisado y modificado cuando vuelva de la Cámara Alta.

**Puesta en votación, la indicación fue aprobada por cinco votos a favor, uno en contra y tres abstenciones. Votaron a favor los Diputados Arce, Bianchi, Naranjo, Sáez y Yeomans. Se abstuvieron los Diputados Bobadilla, Mellado, y Von Mühlenbrock. Votó en contra el Diputado Romero.**

\*\*\*\*\*

Por las razones señaladas y consideraciones que expone el señor Diputado Informante, la Comisión de Hacienda recomienda **aprobar** el siguiente

**PROYECTO DE LEY**

Artículo 1.- Subsidio a la tasa de interés del Crédito Hipotecario de Viviendas Nuevas. Establécese un subsidio de hasta sesenta puntos base (60pb) sobre la tasa de interés para créditos hipotecarios, el cual será asignado de manera simultánea a la Garantía de Apoyo a la Vivienda Nueva establecida en el artículo sexto transitorio de la ley Nº 21.543 que crea un Fondo de Garantías Especiales, y se regirá por las reglas que se señalan a continuación y demás normas contempladas en uno o más decretos del Ministerio de Hacienda dictados bajo la fórmula “Por orden del Presidente de la República”.

Los financiamientos beneficiados por el subsidio deberán destinarse exclusivamente al pago de viviendas nuevas que cumplan con los requisitos indicados en este artículo, y la totalidad del subsidio deberá trasladarse a un descuento en la tasa al solicitante del crédito, en la fórmula que determine el Ministerio de Hacienda mediante el o los decretos a los que se refiere el inciso primero del presente artículo. El beneficio no será aplicable a compraventas de promesas celebradas con anterioridad al 31 de diciembre de 2024. Tampoco podrá otorgarse el subsidio a créditos hipotecarios que sean novados.

La institución financiera deberá registrar en un soporte idóneo, por medio escrito o electrónico equivalente, una declaración jurada simple, suscrita por el solicitante, que dé cuenta de que la promesa o la compraventa es elegible para el beneficio, de conformidad con lo establecido en el inciso anterior.

El incumplimiento de esta obligación, o la falsedad en la declaración jurada a que se refiere el inciso anterior, dará lugar a las sanciones administrativas, civiles y penales correspondientes, según lo dispuesto en la presente ley y demás normativas aplicables.

El Ministerio de Hacienda, mediante el o los decretos a los que se refiere el inciso primero del presente artículo, podrá determinar una o más tasas de referencia respecto de las cuales se descontará lo cubierto por el subsidio.

Se entregarán hasta 50.000 subsidios, a personas naturales, de conformidad con las reglas que se señalan a continuación:

- a) Que se trate de la primera venta efectuada sobre la vivienda;
- b) Que el valor de la vivienda no supere las 4.000 UF;
- c) Que la persona cumpla con los requisitos para acceder al Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva, de conformidad al artículo sexto transitorio de la ley Nº 21.543 que crea un Fondo de Garantías Especiales; y
- d) Que cumpla con los demás requisitos establecidos en el o los decretos a que se refiere el inciso primero del presente artículo.

Con todo, **6.000** subsidios se destinarán exclusivamente a las personas naturales que cumplan copulativamente los siguientes requisitos:

- a) Que se trate de la primera venta efectuada sobre la vivienda;
- b) Que se trate de créditos para el financiamiento de primera vivienda;
- c) Que el valor de la vivienda no supere las 3.000 UF;
- d) Que la persona cumpla con los requisitos del Decreto Supremo N°15, de 2024, que Modifica el Decreto Supremo N°1, de 2011, que Reglamenta el Sistema Integrado de Subsidio Habitacional, ambos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- e) Que la persona cumpla con los requisitos para acceder al Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva, de conformidad al artículo sexto transitorio de la ley N° 21.543 que crea un Fondo de Garantías Especiales; y
- f) Que cumpla con los demás requisitos establecidos en el o los decretos a que se refiere el inciso final del presente artículo.

El Ministerio de Hacienda, mediante el o los decretos a que se refiere el inciso primero del presente artículo, podrá determinar una o más fórmulas para el cálculo del valor de la vivienda.

Las instituciones financieras deberán informar oportunamente al cliente si las condiciones de mercado fueren más favorables que las ofrecidas al momento de la contratación del crédito, a lo que podrá referirse el o los decretos a que se refiere el inciso decimocuarto del presente artículo.

Respecto de cada crédito, la institución financiera deberá determinar el beneficio al cliente final, de conformidad con la fórmula que establezca el Ministerio de Hacienda. Con todo, el administrador del Fondo de Garantías Especiales podrá facilitar un mecanismo de consulta respecto a las personas que cumplan con los requisitos de elegibilidad del Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva. **Asimismo, el administrador facilitará a los organismos públicos que determine el decreto, el acceso a la información nominada dispuesta para el otorgamiento y seguimiento del subsidio.**

La información que se entregue según lo dispuesto en el inciso precedente se limitará estrictamente a aquella que sea necesaria para la correcta identificación de las personas elegibles **y para el adecuado seguimiento y pago de los subsidios asignados**, en cumplimiento de lo dispuesto por la ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada.

Sólo se podrá solicitar financiamientos con las condiciones señaladas en el presente artículo hasta **24** meses después de la fecha de publicación de esta ley.

Cualquier infracción a lo establecido en este artículo será sancionada con la revocación del subsidio a la tasa de interés. La institución financiera deberá mantener las tasas de interés acordadas para los créditos otorgados con dicho subsidio,

sin perjuicio de que el Fisco pueda exigir al infractor el reembolso de los pagos realizados.

Un decreto dictado por el Ministerio de Hacienda, a través de uno o más decretos supremos, bajo la fórmula "Por orden del Presidente de la República", que deberá ser visado por la Dirección de Presupuestos, establecerá las reglas necesarias para la implementación de lo establecido en este artículo y el pago de los respectivos subsidios a las instituciones financieras que hubieren otorgado los créditos beneficiados con el subsidio.

**Entre los meses de enero y abril de cada año calendario, las instituciones financieras deberán informar al Ministerio de Hacienda, en la forma que éste determine, el monto total de los subsidios vigentes en el año calendario anterior, indicando la cantidad de subsidios correspondiente a cada mes calendario e informando de cualquier cambio en las circunstancias de los beneficiarios que justificaren la extinción del beneficio, según se establezca en uno o más decretos del Ministerio de Hacienda dictados bajo la fórmula "Por orden del Presidente de la República". El monto correspondiente al año respectivo será pagado por la Tesorería General de la República con cargo al Fisco, en base a la orden de pago que emita la Subsecretaría de Hacienda.**

Sin perjuicio de lo anterior, el Ministerio de Hacienda podrá requerir del Administrador del Fondo de Garantías Especiales o de cada una de las instituciones acreedoras, toda aquella información, nominada o innominada, que permita la oportuna verificación de los beneficios entregados y de los cambios en las circunstancias de los beneficiarios, entre otros elementos necesarios para verificar el adecuado funcionamiento del subsidio.

Artículo 2.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N°21.543, que Crea un Fondo de Garantías Especiales:

1. Modifícase el artículo segundo transitorio de la siguiente forma:
  - a. Reemplázase en el inciso decimoprimer, el guarismo "2024" por "2025".
2. Agrégase un artículo sexto transitorio, nuevo, del siguiente tenor:

"Artículo sexto.- Créase el Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva, el cual se regirá por las reglas que se señalan a continuación.

Para efectos de las Bases del Programa Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva, podrán optar a las garantías del Fondo, denominadas "Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva", las personas naturales que cumplan copulativamente con los siguientes criterios de elegibilidad:

- i. Que se trate de créditos para el financiamiento de viviendas nuevas;
- ii. Que el valor de la vivienda no supere las 4.000 unidades de

fomento; y,

iii. Que cumpla con los demás requisitos establecidos en el o los decretos a que se refiere el inciso noveno del presente artículo.

Con todo, el Fondo no podrá garantizar más del 60% del valor de la vivienda. El Ministerio de Hacienda podrá determinar una o más fórmulas para el cálculo del valor de la vivienda.

El Fondo tampoco podrá garantizar créditos para compraventa de viviendas cuya promesa fuere anterior al 31 de diciembre de 2024.

La garantía del Fondo no podrá tener un plazo superior a la mitad del plazo del financiamiento por el cual se otorgue, que, en todo caso, no podrá ser superior a 15 años **ni inferior a 5 años**.

Los financiamientos garantizados por el Fondo deberán destinarse exclusivamente al pago de viviendas que cumplan los requisitos indicados. Sin perjuicio de lo anterior, se podrán repactar o renegociar las condiciones del crédito, sin perder la garantía del Fondo, dentro del período de hasta 15 años, en los términos establecidos en el inciso anterior. Se podrá también refinanciar créditos otorgados en virtud de este Programa en la forma que establezca el o los decretos a que se refiere el inciso noveno del presente artículo.

Las infracciones a lo establecido en el inciso anterior serán sancionadas de conformidad al artículo 4° de esta ley.

El otorgamiento de Garantías de Apoyo a la Vivienda Nueva se regirá por las reglas del presente artículo, el o los decretos a que se refiere el inciso noveno del presente artículo y, en subsidio, por lo establecido en los demás artículos de la presente ley.

El Ministerio de Hacienda, a través de uno o más decretos supremos bajo la fórmula "Por orden del Presidente de la República", establecerá los requisitos y condiciones mínimas que deben cumplir las bases de licitación del Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva, pudiendo establecer distintos tipos o regímenes de licitación y sus respectivos requisitos, condiciones y criterios específicos. Asimismo, dichos decretos regularán el funcionamiento del Fondo y todos los demás aspectos necesarios para la mejor aplicación de este artículo, sin perjuicio de las normas que pudiera corresponder dictar a la Comisión para el Mercado Financiero.

El Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva estará vigente hasta el 31 de diciembre del año 2030, o hasta 15 años después de que se otorgue el último crédito garantizado bajo este Programa, lo que ocurra último. El cumplimiento de este plazo no afectará la regulación y facultades, incluyendo las facultades de cobro, del Fondo respecto de las garantías que se hayan otorgado en virtud del presente Programa, ni tampoco el plazo de vigencia de las mismas. Los mencionados decretos supremos no podrán tener una vigencia superior al plazo de vigencia de este programa. El cumplimiento de estos plazos no afectará la regulación y facultades, incluyendo las

facultades de cobro, del administrador del Fondo de Garantías Especiales respecto de las garantías que se hayan otorgado en virtud el presente artículo y los referidos decretos supremos.

Sólo se podrán solicitar financiamientos con las condiciones señaladas hasta **24** meses después de la fecha de publicación de esta ley.

El administrador del Fondo podrá facilitar a las instituciones que otorguen financiamientos un mecanismo de consulta respecto a las personas naturales o jurídicas que cumplan con los requisitos de elegibilidad para optar a la garantía del Fondo. Para ello, podrá requerir al Servicio de Impuestos Internos que proporcione la información que permita la habilitación del mecanismo y la adecuada implementación del Programa. La información será remitida al administrador del Fondo de conformidad con el procedimiento que determine el Ministerio de Hacienda mediante decreto.

La información que se entregue según lo dispuesto en el inciso precedente se limitará estrictamente a aquella que sea necesaria para la correcta identificación de las personas naturales o jurídicas elegibles para acceder al Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva creado por este artículo, en cumplimiento de lo dispuesto por la ley N° 19.628, sobre protección de la vida privada.”.

3. Agrégase un artículo séptimo transitorio, nuevo, del siguiente tenor:

“Artículo séptimo.- Créase el Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional, el cual se regirá por las reglas que se señalan a continuación.

Para efectos de las Bases del Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional, podrán optar a las garantías del Fondo, denominadas “Garantías para la Recuperación Productiva Regional”, las empresas que cumplan copulativamente con los siguientes criterios de elegibilidad:

- i. Que sus ventas netas anuales superen las 25.000 unidades de fomento y no excedan de 1.000.000 de unidades de fomento; y,
- ii. Que realice actividades económicas con una clara identificación regional o local, excluyendo a la Región Metropolitana.

**Con todo, el Fondo no podrá garantizar más del 80% del saldo deudor, ni garantizar financiamientos que excedan el total de 250.000 unidades de fomento, de conformidad con lo estipulado en el reglamento respectivo, y la garantía del Fondo no podrá tener un plazo superior a 12 años, sin perjuicio del plazo del financiamiento por el cual se otorgue.**

La garantía del Fondo no podrá tener un plazo superior a 12 años, sin perjuicio del plazo del financiamiento por el cual se otorgue.

Los deudores de financiamientos garantizados por el Fondo deberán destinar estos recursos a inversiones, refinanciamientos o capital de trabajo, incluyendo la constitución o aportes en sociedades que tengan por objeto la explotación de la misma actividad del deudor o conexas con ésta.

Las infracciones a lo establecido en el inciso anterior serán sancionadas de conformidad al artículo 4° de esta ley.

El otorgamiento de las Garantías para la Recuperación Productiva Regional se regirá por las reglas del presente artículo, el o los decretos a que hace referencia el inciso siguiente y, en subsidio, por lo establecido en los demás artículos de la presente ley.

El Ministerio de Hacienda, mediante uno o más decretos emitidos bajo la fórmula "Por orden del Presidente de la República" establecerá los requisitos y condiciones mínimas que deben cumplir las bases de licitación del Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional, pudiendo establecer distintos tipos o regímenes de licitación y sus respectivos requisitos, condiciones y criterios específicos. Asimismo, dichos decretos regularán el funcionamiento del Fondo y todos los demás aspectos necesarios para la mejor aplicación de esta ley en virtud del Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional, sin perjuicio de las normas que pudiera corresponder dictar a la Comisión para el Mercado Financiero.

El Programa consagrado en este artículo estará vigente hasta 12 años después de que se otorgue el último crédito garantizado bajo este Programa. Asimismo, los mencionados decretos supremos no podrán tener una vigencia superior al plazo de vigencia de este programa. El cumplimiento de estos plazos no afectará la regulación y facultades, incluyendo las facultades de cobro, del administrador del Fondo de Garantías Especiales respecto de las garantías que se hayan otorgado en virtud el presente artículo y los referidos decretos supremos.

**Sólo se podrán otorgar financiamientos con las condiciones señaladas en el presente artículo hasta el 31 de diciembre del año 2028, siempre que haya uno o más decretos vigentes, de conformidad con el inciso anterior. Para ello, los Ministerios de Hacienda y Economía, Fomento y Turismo deberán revisar periódicamente, y no más allá de tres años, si hubiere alguna región que requiera una reactivación productiva, debiendo considerar, entre otros, factores como empleo, ingresos e inversión, y podrán determinar fundadamente activar este Programa para una o más regiones, o mantener la o las regiones vigentes, si las hubiera. Para estos efectos, se podrá también considerar efectos en la economía regional de desastres naturales.**

El administrador del Fondo podrá facilitar a las instituciones que otorguen financiamientos un mecanismo de consulta respecto a las empresas que cumplan con los requisitos de elegibilidad para optar a la garantía del Fondo. Para ello, podrá requerir al Servicio de Impuestos Internos que proporcione la información que permita la habilitación del mecanismo y la adecuada implementación del Programa. La información será remitida al administrador del Fondo de conformidad con el procedimiento que determine el Ministerio de Hacienda mediante el o los decretos supremos a que hace referencia este artículo.

La información que se entregue según lo dispuesto en el inciso precedente se limitará estrictamente a aquella que sea necesaria para la correcta identificación de las empresas elegibles para acceder al Programa de Garantías para la

Recuperación Productiva Regional creado por este artículo, en cumplimiento de lo dispuesto por la ley N° 19.628, sobre protección de la vida privada.”.

Artículo 3.- Introdúcense las siguientes modificaciones a la ley N°19.281, que Establece Normas sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa:

1. Reemplázase el inciso primero del artículo 2, por el siguiente:

“Los interesados en ingresar a este sistema, podrán abrir o mantener las cuentas que desee en cualquiera de las instituciones mencionadas en el artículo anterior, pudiendo cambiarse libremente dos veces en el año, con previo aviso de 30 días.”.

2. Reemplázase los incisos primero, segundo y tercero del artículo 25, por los siguientes:

“Artículo 25.- Los interesados podrán celebrar contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa con las sociedades inmobiliarias a que alude el Título II. Estos contratos podrán tener por objeto viviendas terminadas, nuevas, usadas o en construcción.

Podrán también celebrarse este tipo de contratos sobre viviendas de las cuales sean propietarios y que sean vendidas a una sociedad inmobiliaria, celebrando un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa por la o las respectivas viviendas.

Para el interesado en postular al subsidio habitacional, las viviendas objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberán ser viviendas económicas definidas en el decreto 1101 que fija el texto definitivo del decreto con fuerza de ley N° 2 del año 1959, sobre plan habitacional, del Ministerio de Obras Públicas, y en el artículo 162 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, o viviendas construidas con anterioridad a la vigencia del decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, que cumplan con los requisitos de vivienda económica.”.

3. Reemplázase en el inciso primero del artículo 45, la frase “El titular de la cuenta a que se refiere el Título I” por la frase “El interesado”.

#### Disposiciones transitorias

Artículo primero.- El o los decretos a que se refiere el inciso final del artículo 1° de esta ley establecerán las reglas necesarias para la implementación y el pago de los respectivos subsidios a las instituciones financieras que hubieren otorgado los créditos beneficiados con el subsidio. Con todo, no se podrán realizar pagos antes de mayo de 2026.

Artículo segundo.- La modificación introducida por el numeral 2 del artículo 2° de esta ley, comenzará a regir al momento de la publicación del decreto del

Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva, el que deberá ser dictado dentro de los seis meses siguientes a la publicación de la presente ley.

Artículo tercero.- La modificación introducida por el numeral 3 del artículo 2° de esta ley, comenzará a regir al momento de la publicación del decreto del Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional, el que deberá ser dictado dentro de los seis meses siguientes a la publicación de la presente ley.

**Para estos efectos, se considerará la información del Servicio de Impuestos Internos ya entregada al Administrador del Fondo de Garantías Especiales hasta que se encuentre disponible aquella correspondiente al periodo 2024.**

Artículo cuarto.- 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.

**Artículo quinto transitorio.- Al 31 de diciembre de 2025, el Ministerio de Hacienda informará a las Comisiones de Hacienda de la Cámara de Diputadas y Diputados y del Senado sobre la implementación y número de beneficiarios del subsidio a que se refiere el artículo 1 de esta ley, entregado conjuntamente con el programa de Garantías de Apoyo a la Vivienda Nueva del artículo 2.**

\*\*\*\*\*

Tratado y acordado en la sesión especial celebrada el lunes 10 de marzo y en las sesiones ordinarias celebradas el martes 11, miércoles 12, el martes 18 y el miércoles 19 de marzo del año en curso, con la asistencia de los diputados (as) señores (as) Boris Barrera Moreno, Carlos Bianchi Chelech (Presidente), Ricardo Cifuentes Lillo, Felipe Donoso Castro, Miguel Mellado Suazo, Jaime Naranjo Ortiz, Camila Rojas Valderrama, Agustín Romero Leiva, Jaime Sáez Quiroz, Frank Sauerbaum Muñoz, Alexis Sepúlveda Soto, Gastón Von Mühlenbrock Zamora y Gael Yeomans Araya.

En la sesión ordinaria de miércoles 19 de marzo, el diputado Felipe Donoso Castro fue reemplazado por el diputado Sergio Bobadilla Muñoz y el diputado Ricardo Cifuentes Lillo fue reemplazado por la diputada Mónica Arce Castro.

Sala de la Comisión, a 21 de marzo de 2025.

**MARÍA EUGENIA SILVA FERRER**  
**Abogado Secretaria de la Comisión**