

SEGUNDO INFORME DE LA COMISIÓN DE HACIENDA recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que establece subsidio a la tasa de interés hipotecaria para la adquisición de viviendas nuevas y modifica normas que indica.

[BOLETÍN N° 17.368-05](#)

[Constancias](#) / [Normas de Quórum Especial](#) (no tiene) / [Consulta Excma. Corte Suprema](#) (no hubo) / [Asistencia](#) / [Artículo 124 Reglamento del Senado](#) / [Discusión en Particular](#) / [Informe Financiero](#) / [Modificaciones](#) / [Texto](#) / [Acordado](#) / [Resumen Ejecutivo](#).

HONORABLE SENADO:

La Comisión de Hacienda tiene el honor de presentar su segundo informe respecto del proyecto de ley de la referencia, iniciado en Mensaje de Su Excelencia el Presidente de la República, señor Gabriel Boric Font, con urgencia calificada de “discusión inmediata”.

Cabe consignar que, luego de su aprobación en general por la Sala del Senado con fecha 16 de abril de 2025, se fijó como plazo para presentar indicaciones el día 22 de abril de 2025. Dicho plazo fue ampliado por acuerdo de la Sala de la Corporación hasta las 16:00 horas del día 23 de abril de 2025, término dentro el cual se presentó 1 indicación parlamentaria.

Se hace presente que con fecha 6 de mayo de 2025, la Sala del Senado acordó fijar un nuevo plazo de indicaciones hasta las 17:00 horas, término dentro del cual se presentaron 4 indicaciones del Ejecutivo.

CONSTANCIAS

- [Normas de quórum especial](#): No tiene.
- [Consulta a la Excma. Corte Suprema](#): No hubo.

ASISTENCIA

- **Representantes del Ejecutivo e invitados:**

Del Ministerio de Hacienda, la Subsecretaria, señora Heidi Berner; el Coordinador de Mercado de Capitales, señor Alejandro Puente; la Coordinadora Legislativa, señora Consuelo Fernández y la asesora, señora Catalina Coddou.

Del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, el asesor, señor Fernando Cortés.

Del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, los asesores, señora Marcia González y señor Héctor Correa.

- Otros

La asesora del Honorable Senador Coloma, señora Carolina Infante.

El asesor del Honorable Senador Galilea, señor Gonzalo Vásquez.

Los asesores del Honorable Senador Insulza, señora Lorena Escalona y señor Carlos Fernández.

El asesor del Honorable Senador Lagos, señor Reinaldo Monardes.

La Jefa de Gabinete del Honorable Senador Macaya, señora Karelyn Luttecke y el asesor, señor Carlos Oyarzún.

De la Fundación Jaime Guzmán, la Directora del Área Legislativa, señora Bárbara Bayolo.

De la Biblioteca del Congreso Nacional, el analista, señor Samuel Argüello.

- - -

ARTÍCULO 124 REGLAMENTO DEL SENADO

Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 124 del Reglamento del Senado, se deja constancia de lo siguiente:

1.- Artículos o numerales que no fueron objeto de indicaciones ni modificaciones: artículo 2, numerales 1 y 2; y artículo 3, permanentes, y artículos primero, segundo, tercero, cuarto y quinto, transitorios.

2.- Indicaciones aprobadas sin modificaciones: números 1,2, 3, 4a), 4b) y 4c).

3.- Indicaciones aprobadas con modificaciones: No hay.

4.- Indicaciones rechazadas: No hay.

5.- Indicaciones retiradas: número 5

6.- Indicaciones declaradas inadmisibles: No hay.

- - -

DISCUSIÓN EN PARTICULAR¹

A.- Análisis previo: exposiciones de los invitados y debate suscitado en la Comisión con ocasión de ellas.

Antes de comenzar la discusión en particular de esta iniciativa legal, en **sesión de 6 de mayo de 2025**, en su jornada de la mañana, el **Honorable Senador señor Macaya** se refirió a la indicación de su autoría que busca no excluir a la Región Metropolitana y expresó que el diagnóstico sobre la crisis inmobiliaria que atraviesa el país es claro en señalar problemas de incentivos, y otros que explican esta crisis.

Valoró la iniciativa legal en discusión y consideró positivo el establecimiento del subsidio a la tasa de interés hipotecaria, sin embargo, expresó que al excluir a la Región Metropolitana queda fuera prácticamente la mitad del país. Al respecto preguntó cuáles son las razones de esta exclusión.

Hizo presente, además, que ha trascendido que el objetivo es poner un foco preferente en la Región del Biobío, por lo que solicitó a la señora Subsecretaria referirse a este punto.

La **señora Subsecretaria** destacó que el proyecto de ley en discusión versa principalmente sobre el subsidio de tasas y sobre un fondo de garantías que complementa el ya existente, que es del 10% del valor de la vivienda, por uno que llega al 60%.

Puntualizó que, junto con lo anterior, se da cuenta de la creación de un fondo de garantías de carácter regional, que no se encuentra pensado

¹ A continuación, figura el link de cada una de las sesiones, transmitidas por TV Senado, que la Comisión dedicó al estudio del proyecto:

6 de mayo de 2025, en jornada de la mañana:

<https://tv.senado.cl/tvsenado/comisiones/permanentes/hacienda/comision-de-hacienda/2025-05-06/064623.html>

6 de mayo de 2025, en jornada de la tarde:

<https://tv.senado.cl/tvsenado/comisiones/permanentes/hacienda/comision-de-hacienda/2025-05-06/135349.html>

solamente para la Región del Biobío, sino que al presentarse esta iniciativa se señaló que se comenzaría con esta región a propósito de la crisis producida con ocasión de cierre de la Siderúrgica Huachipato, entre otras razones.

Enfatizó que se trata de un fondo de garantías que busca ser operable en cualquier región del país a excepción de la Región Metropolitana. Esto último debido a que existe ahí una importante concentración de programas, como son el FOGAES Construcción y el FOGAES Vivienda, los cuales superan la concentración de población.

Enseguida acompañó una Minuta explicativa sobre el FOGAES Recuperación Productiva Regional, del siguiente tenor:

Minuta - FOGAES Recuperación Productiva Regional

1. ¿Cómo ha sido el uso a nivel regional de los programas FOGAES?

Para el caso de FOGAES Apoyo a la Construcción, las operaciones otorgadas con esta garantía se concentraron, principalmente en la región Metropolitana. Si bien esto es algo que podría esperarse, pues la región Metropolitana es la región que concentra mayor cantidad de empresas, el grado de concentración observado supera significativamente su participación relativa dentro del sector de la construcción, como puede verse en la siguiente tabla:

Tabla 1: Distribución regional FOGAES Construcción versus distribución regional de empresas del rubro Construcción

Región	% de Operaciones	% de Empresas
Región de Arica y Parinacota	0,00%	0,8%
Región de Tarapacá	0,90%	1,5%
Región de Antofagasta	2,00%	2,8%
Región de Atacama	1,50%	1,2%
Región de Coquimbo	5,10%	3,7%
Región de Valparaíso	5,50%	9,5%
Región Metropolitana de Santiago	69,00%	41,8%
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins	1,50%	4,8%
Región del Maule	3,40%	6,5%
Región del Ñuble	0,10%	2,3%
Región del Biobío	7,40%	8,0%
Región de La Araucanía	0,40%	5,4%
Región de Los Ríos	0,30%	2,8%
Región de Los Lagos	2,30%	6,5%
Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo	0,30%	1,1%
Región de Magallanes y la Antártica Chilena	0,40%	1,3%

Fuente: Elaboración del Ministerio de Economía con base en datos de Administrador FOGAES y SII2023.

Esta sobrerrepresentación de la Región Metropolitana en el uso del instrumento pone de relieve una brecha territorial relevante y refuerza la necesidad de que un programa FOGAES, abocado a la recuperación productiva regional, esté destinado principalmente en regiones distintas a la RM. Un instrumento de estas características permitiría canalizar de forma más equitativa el apoyo estatal al crédito, priorizando territorios con mayores rezagos económicos y fortaleciendo el desarrollo productivo fuera del eje central del país.

2. ¿Por qué comenzar con la región del Biobío?

La Región del Biobío se enfrenta a dos grandes desafíos en términos de inversión:

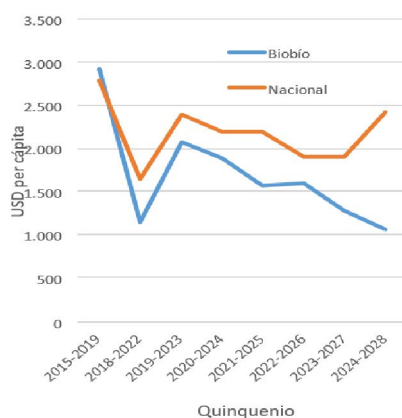
(1) Desaceleración relativa: desde mediados de la década pasada la inversión per cápita ha disminuido en comparación con el promedio nacional. Esto se ve reflejado tanto en las cifras del catastro de la Corporación de Bienes de Capital, así como en los registros del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

(2) Impacto del cierre de la Siderúrgica Huachipato: este evento podría acentuar esta tendencia, lo que arriesga que la región entre en un espiral de desinversión y decadencia económica que cueste mucho más revertir si no se toman medidas en el corto plazo.

La **Figura 1** muestra que en la entrega de datos del 2015 la región del Biobío superaba el nivel nacional en inversión per cápita. En la entrega del 2019, ya víspera del estallido social y la pandemia, se observa que existe una brecha significativa de USD 327 per cápita, o 13,6% del nivel nacional. Esta brecha se agranda desde entonces y en la última entrega de 2024 aumenta a USD 1.365, o 56% del nivel nacional.

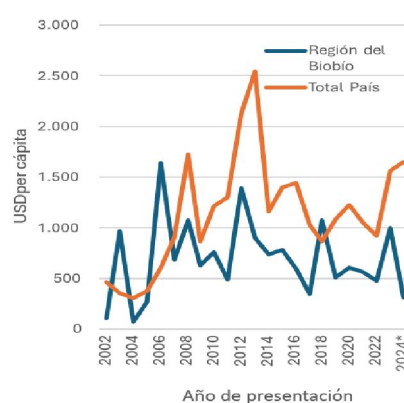
Por su parte, la **Figura 2** muestra una tendencia similar respecto de los proyectos que ingresan al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA). En la primera década de este siglo, Biobío atraía relativamente a más inversiones comparado al resto del país. Desde el 2007 esta tendencia empieza a revertirse y actualmente Biobío atrae menos proyectos per cápita que el promedio nacional. En los últimos años (2022 - 2024), el promedio de inversión per cápita en la región alcanzó USD 711² mientras que a nivel nacional alcanzó USD 1.651, lo que representa más del doble.

Figura 1: Inversión per cápita quinquenal según CBC (al 30 de junio de cada año)



Nota: Cifras corresponden al total de inversiones de origen privado en el catastro de la CBC en la entrega correspondiente al segundo trimestre de cada año, dividida por la población regional para el año correspondiente publicada por el INE.
Fuente: Elaboración Minecon en base a datos CBC e INE.

Figura 2: Inversión per cápita de proyectos ingresados al SEIA en Biobío y a Nivel Nacional



Nota: Se consideran solo proyectos con estado "Aprobado", "En Admisión" y "En Consideración".
Fuente: Elaboración DPCI con datos SEIA e INE.
* al 31 de julio de 2024.

En este contexto es que se requiere de una política de fomento que cierre las brechas de inversión que presenta la Región del Biobío en el corto plazo. Dejar que una región, que actualmente es la tercera región más populosa con cerca de 9% de la población del país, incremente sus niveles de rezago, tendrá efectos negativos muy difíciles de revertir si es que las brechas se agrandan. La experiencia de ciudades que entraron en procesos de desindustrialización acelerada en las zonas manufactureras de EE. UU. indica que, sin políticas de fomento regional, se puede entrar en un espiral de desinversión y emigración.

² Esta cifra considera que la inversión de 2024 corresponde sólo hasta el primer semestre.

De esta manera, con el fin de incentivar la inversión y creación de empleo en la región, y como parte del conjunto de medidas del Plan de Fortalecimiento Industrial del Biobío, se propone la creación de un nuevo programa de garantías especiales “**FOGAES Recuperación Productiva Regional**”, que en un comienzo estará destinado para empresas medianas y grandes de la región del Biobío con hasta 1.000.000 UF de ventas anuales y que posteriormente podrá incluir otras regiones o comunas. Esto en complemento al FOGAPE Tradicional que estará disponible como único programa de garantías a partir de enero 2025.

Asimismo, acompañó una Minuta “Creación FOGAES de Garantías Apoyo al Biobío”, del siguiente tenor:

Minuta - Creación FOGAES de Garantías Apoyo al Biobío

1. Diagnóstico

La Región del Biobío se enfrenta a dos grandes desafíos en términos de inversión:

(1) **Desaceleración relativa:** desde mediados de la década pasada la inversión per cápita ha disminuido en comparación con el promedio nacional. Esto se ve reflejado tanto en las cifras del catastro de la Corporación de Bienes de Capital, así como en los registros del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

(2) **Impacto del cierre de la Siderúrgica Huachipato:** este evento podría acentuar esta tendencia, lo que arriesga que la región entre en un espiral de desinversión y decadencia económica que cueste mucho más revertir si no se toman medidas en el corto plazo.

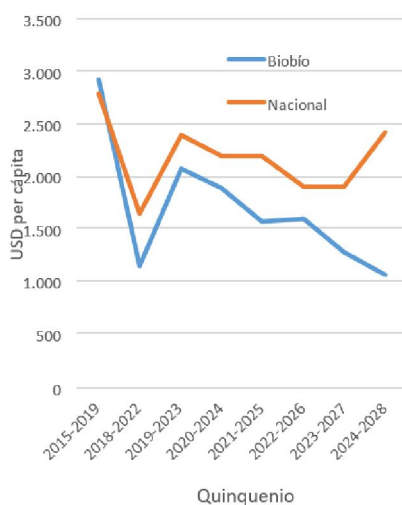
La Figura 1 muestra que en la entrega de datos del 2015 la región del Biobío superaba el nivel nacional en inversión per cápita. En la entrega del 2019, ya víspera del estallido social y la pandemia, se observa que existe una brecha significativa de USD 327 per cápita, o 13,6% del nivel nacional. Esta brecha se agranda desde entonces y en la última entrega de 2024 aumenta a USD 1.365, o 56% del nivel nacional.

Por su parte, la **Figura 2** muestra una tendencia similar respecto de los proyectos que ingresan al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA). En la primera década de este siglo, Biobío atraía relativamente a más inversiones comparado al resto del país. Desde el 2007 esta tendencia empieza a revertirse y actualmente Biobío atrae menos proyectos per cápita que el promedio nacional. En los últimos años (2022 - 2024), el promedio de inversión per cápita en la región alcanzó USD 711³, mientras que a nivel nacional alcanzó USD 1.651, lo que representa más del

³ Esta cifra considera que la inversión de 2024 corresponde sólo hasta el primer semestre.

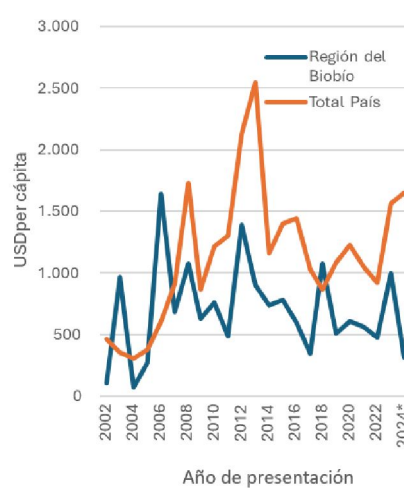
doble.

Figura 1: Inversión per cápita quinquenal según CBC (al 30 de junio de cada año)



Nota: Cifras corresponden al total de inversiones de origen privado en el catastro de la CBC en la entrega correspondiente al segundo trimestre de cada año, dividida por la población regional para el año correspondiente publicada por el INE.
Fuente: Elaboración Minecon en base a datos CBC e INE.

Figura 2: Inversión per cápita de proyectos ingresados al SEIA en Biobío y a Nivel Nacional



Nota: Se consideran solo proyectos con estado "Aprobado", "En Admisión" y "En Consideración".
Fuente: Elaboración DPCI con datos SEIA e INE.
* al 31 de julio de 2024.

En este contexto es que se requiere de una política de fomento que cierre las brechas de inversión que presenta la Región del Biobío en el corto plazo. Dejar que una región, que actualmente es la tercera región más populosa con cerca de 9% de la población del país, incremente sus niveles de rezago, tendrá efectos negativos muy difíciles de revertir si es que las brechas se agrandan. La experiencia de ciudades que entraron en procesos de desindustrialización acelerada en las zonas manufactureras de EE. UU. indica que, sin políticas de fomento regional, se puede entrar en un espiral de desinversión y emigración.

De esta manera, con el fin de incentivar la inversión y creación de empleo en la región, y como parte del conjunto de medidas del Plan de Fortalecimiento Industrial del Biobío, se propone la creación de un nuevo programa de garantías especiales "**FOGAES Biobío**", para empresas medianas y grandes con hasta 1.000.000 UF de ventas anuales. Esto en complemento al FOGAPE Tradicional que estará disponible como único programa de garantías a partir de enero 2025.

2. BENEFICIARIOS

Para efectos de las Bases del Programa Apoyo al Biobío, podrán optar a las garantías del fondo ("Garantías Apoyo al Biobío"), 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 unidades de fomento, y

ii) Que realice sus actividades económicas principalmente en la Región del Biobío.

En cuanto a este último requisito, se considera que las empresas que pueden acceder a estos financiamientos serán aquellas con domicilio en la región o que demuestren que utilizarán dichos recursos para su operación en la región del Biobío, adecuándose esta exigencia en el Reglamento del programa.

3. CARACTERÍSTICAS DEL FINANCIAMIENTO

- Destino: Capital de Trabajo, refinanciamiento, inversión.

- Montos:

Tamaño de empresa y rango de ventas netas anuales de la empresa	Límite máximo de financiamiento
Medianas (25.000 UF - 100.000 UF)	75.000 UF
Grandes I (100.000 UF - 600.000 UF)	150.000 UF
Grandes II (600.000 UF - 1.000.000 UF)	250.0

- Tasa de interés: no habrá tasa máxima.

- Plazo y periodo de gracia: No habrá plazo mínimo ni plazo máximo para los créditos. Tampoco periodo de gracia.

4. CARACTERÍSTICAS DE LA GARANTÍA

- Porcentaje de Garantía:

Rango de ventas netas anuales de la empresa	Límite máximo de garantía
Medianas (25.000 UF - 100.000 UF)	Hasta 80% del saldo deudor
Grandes I (100.000 UF - 600.000 UF)	Hasta 70% del saldo deudor
Grandes II (600.000 UF - 1.000.000 UF)	Hasta 60% del saldo deudor

- Plazo de garantía: La vigencia de garantía será de 12 años.

- Deducible: no habrá deducible

- Comisión: El Administrador del Fondo fijará la comisión que pagarán las instituciones acreedoras, de acuerdo con el siguiente criterio, como porcentaje anual sobre el saldo insoluto del capital caucionado:

Periodo de financiamiento	Comisión a pagar por IFI
Entre 1 mes y 35 meses	1,5%
Entre 36 y 59 meses	1%
Entre 60 y 84 meses	0,5%

5. LEY Y REGLAMENTO

El programa operará al amparo de la ley que cree un nuevo fondo de garantías especiales. Los detalles de la operación del programa serán regulados por un reglamento dictado por el Ministerio de Hacienda mediante un decreto.

6. RECURSOS NECESARIOS Y VIGENCIA

Se acordó con Ministerio de Hacienda que el programa contara con recursos por **US\$10 millones**. Proponemos una vigencia extendida del programa hasta el **31 de diciembre de 2026**, evitando la necesidad de modificar la ley para prolongar la vigencia. En caso de que sea necesario inyectar fondos durante este periodo, será posible reasignar fondos al interior de FOGAES.

En cuanto al financiamiento inicial, sugerimos que los US\$10 millones vengan de **reasignaciones de programas al interior del FOGAES**, considerando que el FOGAPE enfrenta restricciones de recursos dada la deslocalización del FOGAPE Chile Apoya. En particular, dado que se proyecta que este nuevo programa comience a operar durante el primer semestre del 2025, sugerimos como fuente de financiamiento los recursos liberados por el término de la operación de **FOGAES Vivienda** (vigente hasta diciembre de 2024) y complementarlos con fondos del programa **FOGAES Construcción**, que actualmente cuenta con un bajo nivel de apalancamiento.

A continuación, puso de relieve que se ha hecho un análisis para efectos de poder canalizar la necesaria reactivación económica en ciertos lugares donde se producen eventos que hacen necesario partir por ellos.

Subrayó que el subsidio de tasas es para todo el país, sin exceptuar a la Región Metropolitana. Añadió que se establece para cualquier persona natural que quiera comprar una vivienda de un valor de hasta 4.000 unidades de fomento.

El **Honorable Senador señor Macaya** observó que, de acuerdo a la explicación de la señora Subsecretaria, la Región Metropolitana se encontraría suficientemente cubierta por otros programas. Asimismo dio cuenta de que este fondo es para las empresas que cumplan con los requisitos que fija el proyecto de ley, siendo una inyección de recursos.

El **Honorable Senador señor Insulza** estimó discutible la no incorporación de la Región Metropolitana, incluso en el ámbito constitucional. Sugirió que tal vez podría matizarse esta materia en el sentido de señalar que no podrá utilizarse para más allá de un determinado número de viviendas en consideración a las regiones, dejando un porcentaje preferente para regiones y uno más pequeño para la Región Metropolitana.

Agregó que el hecho de que se establezca que el subsidio no se pueda aplicar a contratos de promesa celebrados con anterioridad al 31 de diciembre del año 2024 deja fuera una cantidad importante de personas que esperan algún alivio para adquirir su vivienda.

El **Honorable Senador señor Macaya** preguntó si empresas que tengan domicilio en regiones podrán postular al FOGAES de Recuperación Productiva, considerando que puede haber empresas que tengan su domicilio en la Región Metropolitana, pero desarrollan proyectos en el resto de Chile.

Hizo presente que el objetivo principal de su indicación apunta a que el incentivo sea aplicable a todo Chile.

La **señora Subsecretaria de Hacienda** explicó que, en relación al subsidio de tasas contemplado en el artículo 1 de este proyecto de ley, parte de la discusión que se produjo en la Cámara de Diputados fue si el beneficio era o no aplicable a qué tipo de contratos.

Añadió que el texto de la iniciativa legal original disponía que el beneficio no se podía aplicar a compraventas de promesas celebradas con anterioridad al 31 de diciembre de 2024, pero tampoco respecto de aquellas que hubieren sido desistidas y celebradas nuevamente en los mismos términos, puesto que se buscaba mover la aguja respecto de aquellas personas que no habían tomado la decisión de comprar una vivienda, de modo de motivar nuevas compras a propósito del *stock* de 105.000.

Luego del debate producido en la Comisión de Hacienda de la Cámara de Diputados se eliminó la expresión “desistidas”, puesto que pudiera ocurrir que alguien se desistiera, justamente porque la tasa era muy alta y no podía acceder a un crédito, de modo que se quiso eliminar la restricción, mejorando además la redacción de la norma.

En relación a la pregunta del Senador Macaya referida al FOGAES Recuperación Productiva Regional, respecto del domicilio de las empresas,

explicó que el proyecto de ley establece que el Ministerio de Hacienda, a través de uno o más decretos supremos dictados bajo la fórmula “Por orden del Presidente de la República”, establecerá los requisitos y condiciones mínimas que deberán cumplir las bases de licitación del Programa.

En lo que respecta al domicilio detalló que la actividad económica debe realizarse en la región y no necesariamente donde tenga su domicilio tributario la empresa matriz, que muchas veces es la Región Metropolitana.

El **Honorable Senador señor Macaya** reparó que al revisar la Minuta acompañada por la señora Subsecretaria de Hacienda se advierte que hay un enfoque importante en la Región del Biobío.

La **señora Subsecretaria de Hacienda** puso énfasis en que se establece una habilitante legal para el FOGAES Recuperación Productiva Regional, y reiteró que se iniciará con la Región del Biobío a propósito de la crisis de la Siderúrgica Huachipato.

Hizo hincapié en que lo anterior no significa que se trate de un programa solo para la Región del Biobío, sino que es un Programa de Garantías de Recuperación Productiva Regional, que fija una serie de requisitos y en que lo importante es que la actividad económica se realice en la región con independencia del domicilio de las empresas que opten a este tipo de garantías.

El **Honorable Senador señor Insulza** se refirió a la Región que representa y señaló que de acuerdo a la Minuta acompañada por el Ejecutivo se señala que la Región de Arica y Parinacota registra el 0,0% de operaciones de modo que preguntó por qué no se beneficia también a esta Región.

Agregó que se considera en la Región del Biobío, la desaceleración relativa de la inversión *per cápita* y el impacto del cierre de una empresas, condiciones que también presenta la Región de Arica y Parinacota.

La **Honorable Senadora señora Rincón** se sumó a las palabras del Senador Insulza y expresó que se necesita mayor profundidad en la explicación a fin de comprender la mirada y el foco que pone el Ejecutivo para tomar estas decisiones.

El **Honorable Senador señor Lagos** observó que el porcentaje de operaciones en la Región de Valparaíso es de 5,5% lo que la ubica por debajo incluso de la Región del Biobío e incluso, cuando se entregan las razones por las cuales se comenzaría con esta última, señaló que la Región que representa con certeza requiere de una priorización.

Manifestó que el análisis que ha hecho el Ejecutivo requiere de un mayor afinamiento, puesto que al hablar de recuperación productiva regional

resulta imposible no hablar de la reconstrucción de la comuna de Viña del Mar, afectadas por el incendio cuyo avance ha sido insuficientes.

El **Honorable Senador señor Galilea** echó en falta una disposición que estableciera que las normas que dicte el Ministerio de Hacienda deben ser normas de carácter general y eso debe señalarse expresamente.

Preguntó si el Ejecutivo está buscando que quienes tienen promesadas casas, vayan y compren para disminuir el *stock*, o ser un gatillo para nuevas inversiones, puesto que dependiendo de lo uno o lo otro tendrá o no sentido poner la restricción de promesas anteriores al 31 de diciembre de 2024.

Asimismo, planteó que esta iniciativa legal que se discute entregará un subsidio a la tasa no obstante se trata de 50.000 operaciones de las cuales 6.000 son para personas naturales que cumplan una serie de requisitos, entre los cuales se encuentra el ser calificable para los subsidios DS19 y DS01.

Observó que en esos casos los subsidios son bastante importantes, particularmente el DS19, y habría un subsidio sobre subsidio de modo que consultó al Ejecutivo si así fue pensado desde un comienzo y se quiere hacer respecto de 6.000 operaciones.

Reparó en que se estarían duplicando ayudas que ya se entregan de manera bastante intensa y en que pareciera no haber un problema tan significativo de venta de viviendas.

La **Honorable Senadora señora Rincón** se refirió al inciso cuarto del artículo primero del proyecto de ley que establece que “El Ministerio de Hacienda, mediante el o los decretos a los que se refiere el inciso primero, podrá determinar una o más tasas de referencia respecto de las cuales se descontará lo cubierto por el subsidio.”.

Al respecto consultó por qué se habla de distintas tasas cuando el Ministerio de Hacienda debiera fijar una tasa única como base del subsidio y no permitir que cada banco aplique el subsidio sobre su propia tasa puesto que con ello se evitaría que capturen el beneficio fiscal sin que se traspase al usuario.

El **Honorable Senador señor Macaya** preguntó cómo se hará seguimiento a los precios de mercado atendido que se establece que los bancos y las instituciones financieras tendrán que informar oportunamente al cliente si las condiciones de mercado fueren más favorables que las ofrecidas al momento de la contratación del crédito.

Agregó que las condiciones del mercado varían sustancialmente dependiendo de la entidad financiera de que se trate, por lo que preguntó cuál será el estándar del Ministerio de Hacienda.

Lo anterior, entendiendo que se busca que esto sea asequible para todos los usuarios del sistema y no un privilegio para las 50.000 personas que postulen.

La **Honorable Senadora señora Rincón** planteó que tal vez podría haber una especie de observatorio que haga la Comisión para el Mercado Financiero, para hacerlo transparente.

En cuanto al subsidio a la tasa de interés que se establezca y los subsidios habitacionales debiera haber una complementariedad considerando que son cosas distintas y si bien al parecer esa es la idea, ello no se encuentra reflejado de esa manera en la iniciativa legal que se discute.

La **señora Subsecretaria de Hacienda** se refirió al Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional no guarda relación con el subsidio de tasas, aun cuando se encuentra incorporado en esta iniciativa legal.

Detalló que se trata de un habilitante legal para generar un Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional que se rige por un conjunto de condiciones que se establecen en el proyecto de ley sin que se señale que es exclusivamente para la Región del Biobío.

Al respecto explicó que el Ministerio de Economía, Fomento y Turismo tiene una propuesta de trabajo en la Región del Biobío.

Puntualizó que a través de este proyecto de ley el Ministerio de Hacienda busca contar con un habilitante legal para tener un fondo de Garantías de Recuperación Productiva Regional, en cualquier región del país, cuando se den ciertas condiciones que además fueron parte de las reglas que se fijaron cuando se trabajó en esto.

Añadió que un reglamento establecerá los requisitos y condiciones mínimas que deben cumplir las bases de licitación de este fondo de garantías

Se establece también que 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 de Economía, Fomento y Turismo deberán revisar periódicamente, no más allá de tres años, si hay alguna región que requiera una reactivación productiva en base a factores como empleo, ingresos e inversión.

Acotó que hay una Minuta referida a la propuesta de trabajo del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, para la Región del Biobío, pero en definitiva lo que se hace es contar con la habilitante legal para tener este fondo de reactivación regional.

En cuanto a la idea principal del proyecto de subsidio a tasas, tal como lo señala el artículo 1, se entregarán hasta 50.000 subsidios a personas naturales de conformidad a las reglas que se establecen en el proyecto de ley que se discute.

Especificó que una de las reglas que se establece es que el valor de la vivienda no supere las 4.000 unidades de fomento porque del análisis de la información con que se cuenta hoy día se establece un objetivo que es la reactivación del sector y para que ello ocurra, éste debe vender el *stock* que tiene.

Otro objetivo que se fija es el acceso a crédito para aquellas personas que van a ayudar a disminuir el *stock* mediante la compra de viviendas y es por ello que se establece 50.000 subsidios, que es lo que se estima se puede gatillar de manera adicional a lo que normalmente se vende en un año, que en el caso del año 2024 ascendió a 25.000 mil viviendas.

Lo anterior explica la restricción para las compraventas que se hayan celebrado previo al año 2024.

La **Honorable Senadora señora Rincón** preguntó qué ocurre respecto de los contratos de promesa previos al año 2024, cuando puede haber ocurrido que no se ha podido materializar la compraventa porque hay un problema de financiamiento, pero que mediante este proyecto podrían comprar.

La **señora Subsecretaria de Hacienda** explicó que se busca reactivar con las ventas adicionales que se vayan a producir. Añadió que se ha entendido que cuando existió la promesa previo al 31 de diciembre de 2024 ambas partes tenían las condiciones para comprar. Sin perjuicio de ello, si una de las partes desiste va a poder postular igualmente a este subsidio.

La **Honorable Senadora señora Rincón** planteó que si una de las partes desiste y luego pasan 15 días, volviendo las mismas partes a celebrar el contrato de promesa, podría acceder al subsidio, de modo que cuál sería entonces el objetivo de incorporar la restricción.

La **señora Subsecretaria de Hacienda** resaltó que en un principio el proyecto de ley original que se discute disponía que tampoco se incorporaban las promesas desistidas y reiteró que se busca gatillar nuevas compraventas y no mantener las mismas 25.000 del año anterior.

El **Honorable Senador señor Macaya** preguntó en base a qué se hace el cálculo de la tasa de interés. Agregó que de acuerdo al informe financiero acompañado al proyecto de ley, se calcula que los créditos hipotecarios, en su gran mayoría, serán otorgados por un espacio de 10 años.

Fue de la opinión de que, en general, los créditos hipotecarios se otorgan con 20 años plazo, por lo que preguntó por la razón de que el grueso del gasto esté enfocado en los primeros 10 años.

El **Honorable Senador señor Insulza** expresó dudas sobre que si bien hay un *stock* enorme de viviendas que resulta necesario vender, se establezcan todo tipo de limitaciones para usar ese crédito y al mismo tiempo se crea el Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional.

Manifestó que le resulta imposible votar a favor un proyecto de ley que no considere la Región de Arica y Parinacota.

La **señora Subsecretaria de Hacienda** se refirió a los requisitos que deben cumplirse para la entrega de los 50.000 que contempla el proyecto de ley que se discute.

Precisó que el *stock* de 105.000 viviendas a las que hizo referencia comprende viviendas en diferentes etapas, de modo que hay capital de empresas constructoras destinadas a esos proyectos.

En razón de ello es que el plazo se extiende también, puesto que el subsidio se le va a gatillar a la persona después de haber acordado con el banco la obtención de su crédito, y no desde el momento de la compraventa.

Señaló que el 80% del *stock* comprende viviendas de menos de 4.000 unidades de fomento y es por ello que el subsidio se concentra en viviendas de ese valor.

Recalcó que, atendido que el objetivo es reactivar un sector se trata solamente de viviendas nuevas.

Precisó que distinto es la reserva de 6.000 subsidios que se destinarán exclusivamente a las personas naturales que cumplan con los requisitos que establece el proyecto de ley y que tengan un subsidio del Minvu.

Señaló que si bien se podría decir que se trata de un doble subsidio, de todas formas se trata de subsidios de clase media, y el subsidio es del orden de las 250 unidades de fomento.

El **Honorable Senador señor Galilea** fue de la opinión de que debiera aclararse en el texto de la iniciativa legal que se discute que para acceder a esos 6.000 mil subsidios de tasa no solo se deba cumplir con los

requisitos para calificar para un DS01 o DS19, sino que aun cuando lo haya ganado puede acceder para que quede clara la compatibilidad.

La **Honorable Senadora señora Rincón** agregó que podría incorporarse un inciso para precisar el texto.

La **señora Subsecretaria de Hacienda** enfatizó que, efectivamente hay personas que obtuvieron el subsidio, pero no han podido efectuar la compra debido a que la tasa es muy alta, el monto del dividendo, u otro problema.

Relevó que a través de este proyecto de ley se plantea un subsidio de tasa directo, y además el Fondo de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva la garantía que podrá garantizar hasta un 60% del valor de la vivienda.

Hizo presente que este subsidio de tasa debiera traducirse en una disminución de la tasa por cuanto el banco podría ofrecer una tasa que finalmente implique que la disminución de la tasa no se traduzca a precios.

En razón de lo anterior explicó que en el trámite de este proyecto en la Cámara de Diputados se presentaron indicaciones que incorporaron un inciso que señala que “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...”. Destacó que lo anterior se estableció en razón de que 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.

Adicionalmente se determinó que 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.

Asimismo, se señala que 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, con indicación de la cantidad de subsidios correspondiente a cada mes calendario e informará de cualquier cambio en las circunstancias de los beneficiarios que justifique la extinción del beneficio, etc.

En definitiva, señaló que durante la tramitación de esta iniciativa legal en la Cámara de Diputados se plantearon un conjunto de indicaciones para poder contar con un monitoreo de lo que ocurre *ex ante* la entrega de los créditos y *ex post* para ver de qué manera esto se traduce en una disminución tasa y no se transforme en un subsidio que se ocupe para otros fines.

En cuanto a la preocupación del Senador Insulza por la Región de Arica y Parinacota, explicó que el cuadro que muestra la Minuta acompañada por el Ejecutivo refleja la situación actual con el actual FOGAES y en que no existe el fondo que se crea mediante este proyecto de ley, ni el subsidio de tasas para las personas naturales que adquieran una vivienda.

Respecto del informe financiero explicó que durante los primeros 10 años se concentra el pago en intereses y la simulación que se hace considera la eventualidad de que hubiese créditos a 30 años, no obstante que haya créditos a menos años.

La **Honorable Senadora señora Rincón** consultó por qué se habla de “el o los decretos” que dictará el Ministerio de Hacienda para fijar “una o más” tasas.

Asimismo, preguntó por qué se establece que los ministerios de Hacienda y de Economía, Fomento y Turismo deberán revisar periódicamente, no más allá de tres años, en circunstancias de que esta ley tendrá una vigencia hasta el mes de diciembre del año 2028.

Respecto de las tasas, el **Coordinador de Mercado de Capitales, señor Alejandro Puente**, explicó que interesa que el subsidio le llegue a las personas y la forma de garantizar esto es fijando tasas de referencia.

Lo anterior debido a que hay varios actores e instituciones financieras que entregan créditos hipotecarios, como, por ejemplo, los bancos, las mutuarías, las cajas de compensación, etc., y las condiciones de crédito en que se entregan estos créditos hipotecarios son diferentes dependiendo del tipo de institución, de forma tal que no resulta posible fijar una tasa de referencia solamente para los bancos, sino que por tipo de institución.

Mencionó que en el caso de los bancos, la tasa de referencia se fija de acuerdo a lo que debiese ser, en principio, la tasa de un banco, es decir, considerando el costo de fondeo de los bancos.

Puntualizó que el costo de fondeo de los bancos tiene una parte que comprende, por ejemplo, los bonos del Tesoro a 10 años plazos que es un fondeo a largo plazo habitual que utilizan las instituciones financieras y a eso se agrega el margen financiero de los bancos que es lo que le cuesta por sobre el fondeo libre de riesgo que es como se denomina a las emisiones del Banco Central o de la Tesorería General de la República, capturar fondos para préstamos de largo plazo como son los créditos hipotecarios.

Señaló que a lo anterior se le agrega un componente que son los costos de administración de estos financiamientos, de tal forma que hay dos componentes, una parte variable, que son los costos de fondeo de largo plazo,

y una parte fija, que son los costos de administración que se determinan de acuerdo a un periodo de referencia.

Añadió que una vez fijada esa tasa máxima, a partir de ella es que las instituciones tienen que disminuir 60 puntos base que son los propiamente del subsidio. Luego podrán fijar tasas que tomen en cuenta otras consideraciones como, por ejemplo, el riesgo particular de un determinado tomador de un crédito hipotecario.

Hizo presente que a nivel de distintos bancos los costos van variando y en función de eso fijarán tasas que consideren cuánto del valor de la vivienda implica un financiamiento o el plazo del financiamiento.

Acotó que en plazos más largos debiese esperarse tasas más altas de forma tal que la tasa de referencia debiese ser la tasa más alta imaginable a partir de todas esas consideraciones. Precisó que ello determina que no se tenga una sola tasa de referencia, sino que una tasa de referencia máxima por cada tipo de institución y a partir de ello al restar 60 puntos base se obtendrá lo que las instituciones podrán utilizar como tasa.

En relación a la gradualidad en la disminución explicó que una de las virtudes del proyecto de ley que se discute es que el costo fiscal de la medida no es inmediato, porque los bancos van cobrando el crédito a medida que se va haciendo efectivo, hay un interés devengado pero que se hace efectivo periodo a periodo.

Acotó que la parte de interés de un crédito va disminuyendo con el tiempo y ello se refleja en que el subsidio vaya decreciendo.

El asesor del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, señor Fernando Cortés, señaló que se planteó la aprensión de que podría haber regiones afectadas en términos económicos y que podrían ser beneficiadas por este Programa, lo que obligó a los ministerios de Hacienda y de Economía, Fomento y Turismo a revisar si efectivamente existen esas regiones.

Puntualizó que el beneficio no se establece solamente para la Región del Biobío, sino que también para otras regiones que se encuentran afectadas.

En cuanto a la evaluación cada tres años, explicó que si bien inicialmente el Programa tiene una vigencia acotada, en la generalidad y en la práctica se han extendido estos programas en su vigencia y por lo tanto esos tres años podrían permitir una revisión periódica.

Acotó que, no obstante lo anterior, podría estudiarse la idea de acortar la revisión periódica en el sentido que plantea la Senadora Rincón.

La **Honorable Senadora señora Rincón** consideró que la redacción de la norma resulta extraña, de modo que tal vez podría plantearse una revisión anual.

Manifestó no tener claridad en cuanto a que la tasa de referencia sea por institución y no por tramo, puesto que ello dificulta la competencia entre las instituciones financieras .

La **asesora del Ministerio de Hacienda, señora Catalina Coddou**, señaló que se ha constituido una mesa de trabajo que incluye a los distintos gremios de instituciones financieras y efectivamente cada institución ofrece tasas distintas atendido que tienen un perfil de riesgo distinto o distintos modelos de riesgo interno.

Añadió que, en la práctica, la tasa a la que ofrece un crédito una institución no bancaria es distinta de la bancaria, por lo tanto se busca reconocer esa situación de manera tal que por fijar una tasa muy similar a la bancaria no se termine por excluir a otras instituciones que atienden a un público distinto del bancario.

Subrayó que la tasa de referencia no está pensada de forma arbitraria, sino que se reconoce el efecto que esto tiene en el mercado de modo de poder ir ajustando mes a mes en base a una tasa libre de riesgo relativa a un bono del Estado, e ir reconociendo los movimientos para los distintos tipos de instituciones y así asegurar el poder llegar con crédito hipotecario a distintos perfiles de clientes que muchas veces son distintos de los bancarios.

El **Honorable Senador señor Galilea** consultó qué ocurre con el subsidio en caso de que quien adquirió la vivienda deje de pagar el crédito.

El **señor Puente** respondió que el principio del subsidio a la tasa de interés es que el Estado de alguna manera garantiza ese subsidio y si una persona deja de pagar el crédito esto no podría atribuírsele a la institución financiera, de modo que el subsidio se sigue pagando mientras el crédito está vigente y si es la persona la que deja de pagar el crédito el banco se compromete a seguir cubriendo la cuota durante el tiempo que esté vigente.

Acotó que el problema de muchos de estos créditos hipotecarios es que el periodo en el cual se deja de pagar, por ejemplo, el dividendo y se liquida una vivienda, puede ser bastante prolongado e incluso de más de dos años y en consecuencia el compromiso del dividendo, la parte correspondiente al subsidio que son 60 puntos base, se debiese seguir pagando en tanto esa vivienda no se liquide y se recupere el crédito.

El **Honorable Senador señor Galilea** refirió el ejemplo de una persona que compra una vivienda en 4.000 unidades de fomento y se fijó una

cuota de la cual un porcentaje determinado es pagado por el Estado directamente al banco.

Agregó que la persona que adquirió la vivienda puede dejar de pagar durante un tiempo en el cual el Estado continuará pagando su parte hasta que se remate la propiedad. Si es que el precio del remate cubre el total de la deuda esta va a ser solo la deuda del cliente y no la del Estado porque éste no debe nada.

En el ejemplo mencionado preguntó si el proyecto de ley contemplará alguna disposición que se refiera al caso de que exista un saldo, puesto que de no quedar bien resuelto este punto podría generarse una situación contraria a los intereses del Estado.

La **señora Subsecretaria de Hacienda** explicó que en el reglamento que se dictará se fijarán las causales de extinción.

La **señora Coddou** detalló que la habilitación legal es que se sigue pagando el subsidio hasta que concurra alguna de las causales que extinguen el subsidio.

Precisó que el subsidio estatal cubre el riesgo de no pago, pero no se sigue pagando si no hay crédito que pagar. Todo el subsidio opera contra el crédito por lo tanto en cualquier momento que éste se extinga, entonces se deja de pagar y lo mismo ocurre si se prepaga o si se refinancia, etc.

Señaló que lo anterior se encontrará regulado en el reglamento.

La **Honorable Senadora señora Rincón** hizo presente que lo anterior debiera quedar regulado en la ley y no en el reglamento.

En cuanto a las tasas, si bien manifestó comprender la explicación que se da respecto de las instituciones financieras, debieran ligarse estas con la similitud del monto de operación.

La **señora Subsecretaria de Hacienda** expresó su preocupación en cuanto a incluir algunos puntos que puedan rigidizar el proyecto de ley como es el caso de dejar las tasas de referencia.

No obstante señaló que no habría problemas en explicitar las causales de extinción en la ley.

En **sesión de 6 de mayo de 2025, en su jornada de la tarde**, la **señora Subsecretaria de Hacienda** explicó un conjunto de indicaciones presentadas por el Ejecutivo, para lo cual efectuó una [presentación](#), en formato ppt., del siguiente tenor:

Indicaciones Proyecto de ley que Establece subsidio a la tasa de interés hipotecaria para la adquisición de viviendas nuevas y modifica normas que indica

Algunas consideraciones sobre el alcance de los programas

	Región Metropolitana	Otras regiones	Comentarios
Subsidio a la tasa de interés			Solo basta que se trate de viviendas bajo 4.000 UF, nuevas. No hay criterio regional.
Garantía a la vivienda (FOGAES)			La garantía y el subsidio se entregan conjuntamente. No hay criterio regional.
FOGAES Construcción			Se renueva el programa en los mismos términos vigentes. No hay criterio regional.
Fondo de Garantías para la Recuperación Productiva Regional			Se considera requisitos y condiciones para activación en una o más regiones.

El **Honorable Senador señor Macaya** consultó si hay otros fondos similares al de Garantías para la Recuperación Productiva Regional sea en la línea de Corfo, u otros.

La **señora Subsecretaria de Hacienda** respondió que las líneas de Corfo tienen créditos que se gatillan como apoyo pero no de reactivación propiamente tal en términos de garantías, y que del diagnóstico que se ha hecho tampoco es algo que se requiera en la Región Metropolitana puesto que muchas veces se dictan leyes que benefician a todas las regiones pero se termina concentrando en la Región Metropolitana.

El **Honorable Senador señor Lagos** pregunto si el Fondo de Garantías para la Recuperación Productiva Regional se suma a las otras garantías existentes.

La **señora Subsecretaria de Hacienda** respondió afirmativamente y puntualizó que el informe financiero contempla el subsidio de tasas porque el resto de los recursos se encuentran en sus propios fondos de garantías. .

La **Honorable Senadora señora Rincón** preguntó a qué se refiere el informe financiero específicamente.

La **Subsecretaría de Hacienda** señaló que el informe financiero señala expresamente que 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 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. Agregó que el mayor gasto fiscal que se desprende del proyecto de ley se origina por el subsidio a la tasa de interés.

Enseguida, continuó con su exposición refiriéndose a las indicaciones presentadas por el Ejecutivo.

Indicaciones al artículo 1

inciso primero

- *“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 las Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva establecidas 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 por las demás normas **de aplicación general** contempladas en uno o más decretos del Ministerio de Hacienda dictados bajo la fórmula “Por orden del Presidente de la República”.*

- Así, se recoge la idea del Senador Galilea de asegurar la aplicación general, con la prevención de que los Ministerios no emiten Normas de Carácter General, sino que otros actos administrativos.

Indicaciones al artículo 1

inciso séptimo

- “Que la persona cumpla con los requisitos del decreto supremo N° 15, de 2024, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que modifica el decreto supremo N° 1, de 2011, que reglamenta el Sistema Integrado de Subsidio Habitacional y el decreto supremo N° 19, de 2016, que reglamenta el Programa de Integración Social y Territorial, ambos de Vivienda y Urbanismo, **o haya obtenido alguno de los subsidios regulados en dichas normas, siendo ellos siempre compatibles con el beneficio establecido en este artículo.**”

- Así, se recoge la idea de la Senadora Rincón y el Senador Galilea de aclarar la compatibilidad entre el subsidio a la tasa que establece esta ley, con aquellos que otorga el MINVU (DS 15 y DS19).

Indicaciones al artículo 1

inciso decimocuarto

- *“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 hayan otorgado los créditos beneficiados con el subsidio. **El ante dicho decreto establecerá las causales de extinción del subsidio. En todo caso, siempre se extinguirá el subsidio cuando se extinga el crédito al que accede.**”*

- Así, se recoge la idea de aclarar la extinción del subsidio. En términos generales, se extingue cuando se extinga el crédito. Con todo, se incluye un marco en la ley, además de la habilitación para detallar las causales en el reglamento.

Indicaciones al artículo 2

Numeral 3, sobre el artículo séptimo transitorio que se agrega

- A través de 3 modificaciones se corrige la periodicidad en la revisión que fue levantada por la comisión, la preocupación del Senador Insulza de establecer condiciones para aplicar el programa de garantía, además de un reporte a las comisiones de Hacienda de ambas cámaras:

1. En el inciso 8, **se reemplaza:** *“los requisitos y condiciones mínimas que deben cumplir las bases de licitación del Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional” **por** (El Ministerio de Hacienda, mediante uno o más decretos emitidos bajo la fórmula “Por orden del Presidente de la República”, establecerá) las condiciones para aplicar el Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional a una o más regiones, y los requisitos y condiciones mínimas que deben cumplirlas bases de licitación respectivas”.*

Indicaciones al artículo 2

Numeral 3, sobre el artículo séptimo transitorio que se agrega

2. Además, se agrega un inciso 9, nuevo, del siguiente tenor: “Para efectos de lo establecido en el inciso anterior, los ministerios de Hacienda y de Economía, Fomento y Turismo deberán revisar anualmente, durante la vigencia establecida en el inciso décimoprimer, si hay alguna región que requiera una reactivación productiva; considerando, entre otros, factores como empleo, ingresos e inversión, o la ocurrencia de desastres naturales y podrán determinar fundadamente activar este programa para una o más regiones, o mantener la o las regiones vigentes, si las hubiera. Los

Ministerios enviarán un informe que dé cuenta de la revisión realizada a las Comisiones de Hacienda de la Cámara de Diputadas y Diputados y del Senado durante el mes de enero de cada año.”

3. En el inciso 10, **se elimina la frase (traslada al nuevo inciso noveno):** “Para ello, los ministerios de Hacienda y de Economía, Fomento y Turismo deberán revisar periódicamente, no más allá de tres años, si hay alguna región que requiera una reactivación productiva; deberán 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. Con este fin se podrá también considerar los efectos en la economía regional de desastres naturales.”.

Otras consideraciones sobre las tasas de referencia

- La tasa de referencia tiene como base la información bancaria, y ha sido revisada oportunamente con el gremio.

$$\text{Tasa Referencia Bancaria}_t = \text{BTU10}_{t-1} + \text{Spread Comercial} + \text{Spread Financiero}_{t-1}$$

Donde,

BTU10_{t-1}: es el promedio de la tasa diaria del BTU-10 de los últimos días con transacciones del mes previo.

Spread Comercial: es un spread invariante durante todo el programa y que incluye el riesgo de crédito, el costo de capital y el costo operacional.

Spread Financiero_{t-1}: corresponde a un spread que variará en el tiempo y que se obtiene del promedio del spread diario de bonos bancarios de los últimos días con transacciones del mes previo.

- En el caso de los no bancarios, se considerará un delta para adaptar esta fórmula a cada tipo de institución. Donde, **Spread tipo institución**: es un spread fijo por sobre la Tasa de Referencia Bancaria que se obtiene mediante la diferencia entre las tasas del tipo de institución y las tasas bancarias, del último año.

EL **Honorable Senador señor Macaya** preguntó si la información a la que hace referencia la señora Subsecretaria emana de la CMF.

Asimismo solicitó aclarar el tema del FOGAES para la Recuperación Productiva Regional, por cuanto esos fondos no emanarían de esta ley, no están en el informe financiero que recoge solamente aquello referido al subsidio de tasa.

La **señora Subsecretaria de Hacienda** respondió que se trata de recursos de rezago de un orden de magnitud cercano a los US\$80 millones.

La **señora Coddou** puntualizó que efectivamente se trata de recursos de rezago de programas anteriores que terminaron su vigencia y que no fueron renovados.

Añadió que lo anterior contempla el FOGAES Vivienda anterior, que no se renovó sino que se planteó a través de esta iniciativa legal uno nuevo para poder aumentar la cobertura. Señalo que el grueso de los recursos proviene del FOGAES Endeudamiento que permitía refinanciar créditos comerciales no hipotecarios sin embargo ese programa tuvo un alcance menor al esperado por lo que no se renovó.

Agregó que la ley del FOGAES establece que habiendo más de un programa vigente al alero del FOGAES el Ministerio de Hacienda puede definir como distribuir los recursos entre todos esos programas, de tal manera que la lógica que opera es que esos recursos salen del Fisco, entran al FOGAES que es administrado por el Banco Estado y estando allí se pueden distribuir en más de un programa.

El **Honorable Senador señor Macaya** observó que el foco de los recursos de rezago se encontraba centrado principalmente en vivienda y en este proyecto de ley se habla de Recuperación Productiva Regional de modo que el foco se amplía.

La **señora Coddou** replicó que no hay una orientación a un foco específico porque el FOGAES es un mecanismo permanente para poder ocupar en programas que pueden ser de distinta índole según sean las necesidades.

Aclaró que el FOGAES, a diferencia del FOGAPE, tiene una lógica de programa.

El **Honorable Senador señor Lagos** preguntó quién define los programas.

La **señora Coddou** respondió que se encuentran definidos en la ley N° 21.543.

El **Honorable Senador señor Macaya** preguntó cómo operaría el Fondo.

La **señora Coddou** señaló que si bien la administración está en el Banco Estado, el Banco Estado participa de las licitaciones como cualquier otro banco.

B.- Discusión particular

A continuación, se efectúa una relación de las indicaciones presentadas al texto aprobado en general y de los acuerdos adoptados a su respecto por la Comisión.

ARTÍCULO 1

Inciso primero

Su tenor literal es el siguiente:

“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 las Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva establecidas 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 por las demás normas contempladas en uno o más decretos del Ministerio de Hacienda dictados bajo la fórmula “Por orden del Presidente de la República”.”.

En el inciso primero del artículo 1 recayó la **indicación número 1, de Su Excelencia el Presidente de la República**, para intercalar en el inciso primero, entre las expresiones “normas” y “contempladas” la expresión “de aplicación general”.

Inciso séptimo

Establece que seis mil subsidios se destinarán exclusivamente a las personas naturales que cumplan copulativamente los requisitos que indica.

Número 4

Dispone textualmente lo siguiente:

“4. Que la persona cumpla con los requisitos del decreto supremo N° 15, de 2024, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que modifica el decreto supremo N° 1, de 2011, que reglamenta el Sistema Integrado de Subsidio Habitacional y el decreto supremo N° 19, de 2016, que reglamenta el Programa de Integración Social y Territorial, ambos de Vivienda y Urbanismo.”.

En el número 4 del inciso séptimo del artículo 1, recayó la **indicación número 2, de Su Excelencia el Presidente de la República**, para agregar, antes del punto aparte, la frase “, o haya obtenido alguno de los subsidios regulados en dichas normas, siendo ellos siempre compatibles con el beneficio consagrado en este artículo”.

Inciso décimo cuarto

Su texto es del siguiente tenor:

“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 hayan otorgado los créditos beneficiados con el subsidio.”.

En el inciso décimo cuarto del artículo 1 recayó la **indicación número 3, de Su Excelencia el Presidente de la República**, para agregar la siguiente frase final, a continuación del punto aparte que pasa a ser punto seguido: “El antedicho decreto establecerá las causales de extinción del subsidio. En todo caso, siempre se extinguirá el subsidio cuando que se extinga el crédito al que accede.”.

ARTÍCULO 2

Introduce modificaciones en la ley N° 21.543, que Crea un Fondo de Garantías Especiales.

Número 3

Artículo séptimo transitorio

El numeral 3 agrega un artículo séptimo transitorio que crea el Programa de Garantías para la Recuperación Productiva y establece reglas por las cuales se regirá.

Inciso segundo

El inciso segundo establece los criterios de elegibilidad que deben cumplir copulativamente las empresas que opten al Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional.

Ordinal ii

El ordinal ii dispone que deberá realizar actividades económicas con una clara identificación regional o local, excluida la Región Metropolitana.

Respecto del ordinal ii del inciso segundo del artículo séptimo transitorio propuesto se presentó la **indicación número 5, del Honorable Senador señor Macaya**, para eliminar la frase “, excluida la Región Metropolitana”.

--La indicación fue retirada por su autor.

Inciso octavo

Prescribe textualmente lo siguiente:

“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. Estos decretos podrán 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 cuya dictación pueda corresponder a la Comisión para el Mercado Financiero.”.

Respecto del inciso octavo del artículo séptimo transitorio propuesto se presentó la **indicación número 4a, de Su Excelencia el Presidente de la República**, para reemplazar la expresión “los requisitos y condiciones mínimas que deben cumplir las bases de licitación del Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional” por “las condiciones para aplicar el Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional a una o más regiones, y los requisitos y condiciones mínimas que deben cumplir las bases de licitación respectivas”.

0 0 0 0

Su Excelencia el Presidente de la República presentó la **indicación número 4b**, para intercalar un inciso noveno nuevo, del siguiente tenor:

“Para efectos de lo establecido en el inciso anterior, los ministerios de Hacienda y de Economía, Fomento y Turismo deberán revisar anualmente, durante la vigencia establecida en el inciso décimo primero, si hay alguna región que requiera una reactivación productiva considerando, entre otros, factores como empleo, ingresos e inversión, o la ocurrencia de

desastres naturales, y podrán determinar fundadamente activar este programa para una o más regiones, o mantener la o las regiones vigentes, si las hubiera. Los Ministerios enviarán un informe que dé cuenta de la revisión realizada a las Comisiones de Hacienda de la Cámara de Diputadas y Diputados y del Senado durante el mes de enero de cada año.”.

0 0 0 0

Inciso décimo

Su texto es del siguiente tenor literal:

“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 de Economía, Fomento y Turismo deberán revisar periódicamente, no más allá de tres años, si hay alguna región que requiera una reactivación productiva; deberán 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. Con este fin se podrá también considerar los efectos en la economía regional de desastres naturales.”.

Respecto del inciso décimo del artículo séptimo transitorio propuesto se presentó la **indicación número 4c, de Su Excelencia el Presidente de la República**, para eliminar el texto: “Para ello, los ministerios de Hacienda y de Economía, Fomento y Turismo deberán revisar periódicamente, no más allá de tres años, si hay alguna región que requiera una reactivación productiva; deberán 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. Con este fin se podrá también considerar los efectos en la economía regional de desastres naturales.”.

--Puestas en votación las indicaciones del Ejecutivo precedentemente descritas, resultaron aprobadas por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Rincón y señores Insulza, Lagos y Macaya.

- - -

INFORME FINANCIERO

- El informe financiero **complementario N° 118**, elaborado por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, de 6 de mayo de 2025, señala lo siguiente:

I. Antecedentes

Las presentes indicaciones (N°055-373) modifican el proyecto de ley en los siguientes aspectos principales:

a) Se precisa que el requisito para optar a los seis mil subsidios reservados para primera vivienda, el cual indica que los beneficiarios deben cumplir con los requisitos del decreto supremo N°15, de 2025 y el N°19 de 2016 también se cumple si la persona hubiera obtenido alguno de los subsidios regulados en dichas normas, siempre que sean compatibles con el subsidio a la tasa de interés hipotecaria establecido en el proyecto de ley.

b) Se establece que el decreto dictado por el Ministerio de Hacienda que regulará la implementación de subsidio a la tasa de interés hipotecaria deberá establecer las causales de extinción del subsidio.

c) Se establece que la revisión que deberán realizar los Ministerios de Hacienda y Economía, Fomento y Turismo a las condiciones económicas de las regiones, que permita determinar si se activa el Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional, deberá ser anual, durante la vigencia establecida del programa. Ambos ministerios deberán enviar un informe que de cuenta de dicha revisión a las Comisiones de Hacienda de la Cámara de Diputadas y Diputados y del Senado.

II. Efecto de las indicaciones sobre el Presupuesto Fiscal

Las modificaciones señaladas en el literal a), no modifican los cupos supuestos para calcular el efecto en el presupuesto fiscal, por lo que las indicaciones **no irrogarán mayor gasto fiscal** respecto de lo señalado en los Informes Financieros antecedentes.

III. Fuentes de información

• Oficio de S.E. el Presidente de la República, mediante el cual formula indicaciones al proyecto de ley que establece subsidio a la tasa de interés hipotecaria para la adquisición de viviendas nuevas y modifica normas que indica.”.

Se deja constancia del precedente informe financiero, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 17, inciso segundo, de la ley orgánica constitucional del Congreso Nacional.

- - -

MODIFICACIONES

En mérito de los acuerdos precedentemente expuestos, vuestra Comisión de Hacienda tiene el honor de proponeros la aprobación en particular de la iniciativa legal en trámite, con las siguientes modificaciones:

ARTÍCULO 1

Inciso primero

Ha agregado, a continuación del vocablo “normas” la expresión “de aplicación general”.

(Indicación número 1. Unanimidad 4x0. Senadores señora Rincón y señores Insulza, Lagos y Macaya)

Inciso séptimo

Numeral 4

Ha agregado, a continuación de la expresión “ambos de Vivienda y Urbanismo”, la siguiente frase: “, o haya obtenido alguno de los subsidios regulados en dichas normas, siendo ellos siempre compatibles con el beneficio consagrado en este artículo”.

(Indicación número 2. Unanimidad 4x0. Senadores señora Rincón y señores Insulza, Lagos y Macaya)

Inciso décimo cuarto

Ha agregado la siguiente oración final: “El antedicho decreto establecerá las causales de extinción del subsidio. En todo caso, siempre se extinguirá el subsidio cuando se extinga el crédito al que accede.”.

(Indicación número 3. Unanimidad 4x0. Senadores señora Rincón y señores Insulza, Lagos y Macaya)

ARTÍCULO 2

Numeral 3

Artículo séptimo transitorio propuesto

Inciso octavo

Ha reemplazado la frase “los requisitos y condiciones mínimas que deben cumplir las bases de licitación del Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional” por “las condiciones para aplicar el Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional a una o más regiones, y los requisitos y condiciones mínimas que deben cumplir las bases de licitación respectivas”.

(Indicación número 4 a). Unanimidad 4x0. Senadores señora Rincón y señores Insulza, Lagos y Macaya)

o o o o o

Ha intercalado como inciso noveno, nuevo, el siguiente:

“Para efectos de lo establecido en el inciso anterior, los ministerios de Hacienda y de Economía, Fomento y Turismo deberán revisar anualmente, durante la vigencia establecida en el inciso undécimo, si hay alguna región que requiera una reactivación productiva considerando, entre otros, factores como empleo, ingresos e inversión, o la ocurrencia de desastres naturales, y podrán determinar fundadamente activar este programa para una o más regiones, o mantener la o las regiones vigentes, si las hubiera. Los Ministerios enviarán un informe que dé cuenta de la revisión realizada a las Comisiones de Hacienda de la Cámara de Diputadas y Diputados y del Senado durante el mes de enero de cada año.”.

(Indicación número 4 b). Unanimidad 4x0. Senadores señora Rincón y señores Insulza, Lagos y Macaya)

o o o o o

Inciso décimo

Ha pasado a ser inciso undécimo, eliminándose el siguiente texto: “Para ello, los ministerios de Hacienda y de Economía, Fomento y Turismo deberán revisar periódicamente, no más allá de tres años, si hay alguna

región que requiera una reactivación productiva; deberán 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. Con este fin se podrá también considerar los efectos en la economía regional de desastres naturales.”.

(Indicación número 4 c). Unanimidad 4x0. Senadores señora Rincón y señores Insulza, Lagos y Macaya)

TEXTO DEL PROYECTO

En virtud de las modificaciones anteriores, la Comisión de Hacienda tiene el honor de proponer a la Sala la aprobación, en particular, del siguiente proyecto de ley:

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 las Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva establecidas 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 por las demás normas **de aplicación general** 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. 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, podrá determinar una o más tasas de referencia respecto de las cuales se descontará lo cubierto por el subsidio.

Se entregarán hasta cincuenta mil 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 unidades de fomento.
- c) Que la persona cumpla con los requisitos para acceder al Programa de Garantías 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.
- d) Que cumpla con los demás requisitos establecidos en el o los decretos a que se refiere el inciso primero.

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

1. Que se trate de la primera venta efectuada sobre la vivienda.
2. Que se trate de créditos para el financiamiento de primera vivienda.
3. Que el valor de la vivienda no supere las 3.000 unidades de fomento.
4. Que la persona cumpla con los requisitos del decreto supremo N° 15, de 2024, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que modifica el decreto supremo N° 1, de 2011, que reglamenta el Sistema Integrado de Subsidio Habitacional y el decreto supremo N° 19, de 2016, que reglamenta el Programa de Integración Social y Territorial, ambos de Vivienda y Urbanismo, **o haya obtenido alguno de los subsidios regulados en dichas normas, siendo ellos siempre compatibles con el beneficio consagrado en este artículo.**
5. Que la persona cumpla con los requisitos para acceder al Programa de Garantías 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.

6. Que cumpla con los demás requisitos establecidos en el o los decretos a que se refiere el inciso final.

El Ministerio de Hacienda, mediante el o los decretos a que se refiere el inciso primero, 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 aludir el o los decretos a que se refiere el inciso antepenúltimo.

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 de 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 en 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 veinticuatro 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 hayan otorgado los créditos beneficiados con el subsidio. **EI**

antedicho decreto establecerá las causales de extinción del subsidio. En todo caso, siempre se extinguirá el subsidio cuando se extinga el crédito al que accede.

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, con indicación de la cantidad de subsidios correspondiente a cada mes calendario e informará de cualquier cambio en las circunstancias de los beneficiarios que justifique 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. Sustitúyese en el inciso undécimo del artículo segundo transitorio el guarismo "2024" por "2025".

2. Incorpórase el siguiente artículo sexto transitorio:

"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.

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

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 sea anterior al 31 de diciembre de 2024.

El plazo de la garantía del Fondo no podrá ser mayor a la mitad del plazo del financiamiento por el cual se otorgue, que, en todo caso, no podrá ser superior a quince años ni inferior a cinco 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 quince años, en los términos establecidos en el inciso anterior. Se podrán 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.

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

El otorgamiento de Garantías de Apoyo a la Vivienda Nueva se regirá por las reglas del presente artículo, por 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 dictados bajo la fórmula "Por orden del Presidente de la República", establecerá los requisitos y condiciones mínimas que deberán cumplir las bases de licitación del Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva. Estos decretos podrán 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 cuya dictación pueda corresponder 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 quince años después de que se otorgue el último crédito garantizado bajo este programa, lo que ocurra último. 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, incluidas las de cobro,

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

Sólo se podrán solicitar financiamientos con las condiciones señaladas hasta veinticuatro 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 de las personas naturales 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 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 el siguiente artículo séptimo transitorio:

“Artículo séptimo.- Créase el Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional, el que 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.
- ii. Que realice actividades económicas con una clara identificación regional o local, excluida 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.

La garantía del Fondo no podrá tener un plazo mayor a doce 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, incluidos 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°.

El otorgamiento de las Garantías para la Recuperación Productiva Regional se registrará por las reglas del presente artículo, por 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 **las condiciones para aplicar el Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional a una o más regiones, y los requisitos y condiciones mínimas que deben cumplir las bases de licitación respectivas**. Estos decretos podrán 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 cuya dictación pueda corresponder a la Comisión para el Mercado Financiero.

Para efectos de lo establecido en el inciso anterior, los ministerios de Hacienda y de Economía, Fomento y Turismo deberán revisar anualmente, durante la vigencia establecida en el inciso undécimo, si hay alguna región que requiera una reactivación productiva considerando, entre otros, factores como empleo, ingresos e inversión, o la ocurrencia de desastres naturales, y podrán determinar fundadamente activar este programa para una o más regiones, o mantener la o las regiones vigentes, si las hubiera. Los Ministerios enviarán un informe que dé cuenta de la revisión realizada a las Comisiones de Hacienda de la Cámara de Diputadas y Diputados y del Senado durante el mes de enero de cada año.

El Programa consagrado en este artículo estará vigente hasta doce 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, incluidas las de cobro, del administrador del Fondo de Garantías Especiales respecto de las

garantías que se hayan otorgado en virtud del presente artículo y de 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.

El administrador del Fondo podrá facilitar a las instituciones que otorguen financiamientos un mecanismo de consulta respecto de 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 en 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 deseen en cualquiera de las instituciones mencionadas en el artículo anterior, y podrán cambiarse libremente dos veces en el año, con previo aviso de treinta días.”.

2. Reemplázanse 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, mediante la celebración de 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 de aquellas definidas en el decreto 1101, de 1960, del que Ministerio de Obras Públicas, que fija el texto definitivo del decreto con fuerza de ley N° 2 del año 1959, sobre Plan Habitacional, 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 expresión “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 hayan otorgado los créditos beneficiados con el subsidio. Con todo, no se podrán realizar pagos antes del mes 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.- Al 31 de diciembre de 2025 el Ministerio de Hacienda informará a las comisiones de Hacienda de la Cámara de 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.”.

- - -

ACORDADO

Acordado en sesiones celebradas el día 6 de mayo de 2025, en su jornada de la mañana, con asistencia de los Honorables Senadores señora Ximena Rincón González (Presidenta), y señores Rodrigo Galilea Vial, José Miguel Insulza Salinas, Ricardo Lagos Weber y Javier Macaya Danús; y de 6 de mayo, en su jornada de la tarde, con asistencia de los Honorables Senadores señora Ximena Rincón González (Presidenta), y señores José Miguel Insulza Salinas, Ricardo Lagos Weber y Javier Macaya Danús.

Sala de la Comisión, a 6 de mayo de 2025.



MARÍA SOLEDAD ARAVENA
Secretaria de la Comisión

RESUMEN EJECUTIVO

SEGUNDO INFORME DE LA COMISIÓN DE HACIENDA, RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY, EN SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL, QUE ESTABLECE SUBSIDIO A LA TASA DE INTERÉS HIPOTECARIA PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS NUEVAS Y MODIFICA NORMAS QUE INDICA (BOLETÍN N° 17.368-05).

I. OBJETIVO (S) DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN: : En lo principal, contribuir a que las personas puedan acceder a una vivienda mediante el establecimiento de un subsidio a la tasa de interés de los créditos hipotecarios para viviendas nuevas de hasta 4.000 unidades de fomento de la forma y cumpliendo los requisitos que indica. Al mismo tiempo, en el marco del Fondo de Garantías Especiales, se busca reactivar los rubros de la construcción e inmobiliarios mediante la creación de los programas de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva y de Garantías para la Recuperación Productiva Regional, entre otras medidas.

II. ACUERDOS:

Indicaciones números 1, 2, 3, 4a), 4b) y 4c): aprobadas por unanimidad (4x0).

Indicación número 5: retirada.

III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN: consta de 3 artículos permanentes y de 5 artículos transitorios.

IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL: No tiene.

V. URGENCIA: "Discusión inmediata".

VI. ORIGEN E INICIATIVA: Cámara de Diputados. Mensaje de Su Excelencia el Presidente de la República, señor Gabriel Boric Font.

VII TRÁMITE CONSTITUCIONAL: Segundo.

VIII. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO: 25 de marzo de 2025.

IX. TRÁMITE REGLAMENTARIO: segundo informe.

X. LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:

- 1.- Ley N° 21.543, que crea un Fondo de Garantías Especiales.
- 2.- Decreto supremo N° 15, de 2024, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que modifica el decreto supremo N° 1, de 2011, que reglamenta el Sistema Integrado de Subsidio Habitacional y el decreto supremo N° 19, de 2016, que reglamenta el Programa de Integración Social y Territorial, ambos de Vivienda y Urbanismo.
- 3.- Ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada.
- 4.- Ley N° 19.281, que establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.
- 5.- Decreto 1101, de 1960, del Ministerio de Obras Públicas, que fija el texto definitivo del decreto con fuerza de ley N° 2 del año 1959, sobre Plan Habitacional.
- 6.- Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Valparaíso, a 6 de mayo de 2025.


MARÍA SOLEDAD ARAVENA
Secretaria de la Comisión