

PERIODO LEGISLATIVO 2026-2030

LEGISLATURA 374

Para la protección de la vivienda propia y el resguardo del pago de los créditos hipotecarios ante el alza de la unidad de fomento

SESIÓN N° 27

PRIMER TRÁMITE CONST.

FECHA 20-05-2026

SEGUNDO TRÁMITE CONST. (S)

DESTINACIÓN

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 01.- AGRICULTURA, SILVICULTURA Y DESARROLLO RURAL | <input type="checkbox"/> 19.- CIENCIAS Y TECNOLOGÍA |
| <input type="checkbox"/> 02.- DEFENSA NACIONAL | <input type="checkbox"/> 20.- BIENES NACIONALES |
| <input checked="" type="checkbox"/> 03.- ECONOMÍA, FOMENTO; MICRO, PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES Y TURISMO | <input type="checkbox"/> 21.- PESCA, ACUICULTURA E INTERESES MARÍTIMOS |
| <input type="checkbox"/> 04.- EDUCACIÓN | <input type="checkbox"/> 22.- DE EMERGENCIA, DESASTRES Y BOMBEROS |
| <input type="checkbox"/> 05.- HACIENDA | <input type="checkbox"/> 24.- CULTURA, ARTES Y COMUNICACIONES |
| <input type="checkbox"/> 06.- GOBIERNO INTERIOR, NACIONALIDAD, CIUDADANÍA Y REGIONALIZACIÓN | <input type="checkbox"/> 25.- SEGURIDAD CIUDADANA |
| <input type="checkbox"/> 07.- CONSTITUCIÓN, LEGISLACIÓN, JUSTICIA Y REGLAMENTO | <input type="checkbox"/> 27.- ZONAS EXTREMAS Y ANTÁRTICA CHILENA |
| <input type="checkbox"/> 08.- MINERÍA Y ENERGÍA | <input type="checkbox"/> 29.- DEPORTES Y RECREACIÓN |
| <input type="checkbox"/> 09.- OBRAS PÚBLICAS | <input type="checkbox"/> 31.- DESARROLLO SOCIAL, SUPERACIÓN DE LA POBREZA Y PLANIFICACIÓN |
| <input type="checkbox"/> 10.- RELACIONES EXTERIORES, ASUNTOS INTERPARLAMENTARIOS E INTEGRACIÓN LATINOAMERICANA | <input type="checkbox"/> 33.- RECURSOS HÍDRICOS Y DESERTIFICACIÓN |
| <input type="checkbox"/> 11.- SALUD | <input type="checkbox"/> 34.- MUJERES Y EQUIDAD DE GÉNERO |
| <input type="checkbox"/> 12.- MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES | <input type="checkbox"/> COMISIÓN DE HACIENDA, EN LO PERTINENTE. |
| <input type="checkbox"/> 13.- TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL | <input type="checkbox"/> COMISIÓN MIXTA. |
| <input type="checkbox"/> 14.- VIVIENDA, DESARROLLO URBANO | <input type="checkbox"/> COMISIÓN ESPECIAL MIXTA DE PRESUPUESTOS. |
| <input type="checkbox"/> 15.- TRANSPORTES Y TELECOMUNICACIONES | <input type="checkbox"/> EXCMA. CORTE SUPREMA, EN LO PERTINENTE. |
| <input type="checkbox"/> 16.- RÉGIMEN INTERNO Y ADMINISTRACIÓN | <input type="checkbox"/> OTRA: |
| <input type="checkbox"/> 17.- DERECHOS HUMANOS Y PUEBLOS ORIGINARIOS | |
| <input type="checkbox"/> 18.- LA FAMILIA | |



PROYECTO DE LEY PARA LA PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA PROPIA Y EL RESGUARDO DEL PAGO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS ANTE EL ALZA DE LA UNIDAD DE FOMENTO

Antecedentes

La crisis de la vivienda en Chile constituye uno de los principales desafíos sociales y económicos que el país ha debido enfrentar en las últimas décadas. Diversos gobiernos han impulsado políticas públicas orientadas a facilitar el acceso a la vivienda, ya sea mediante subsidios habitacionales u otras herramientas destinadas a promover su adquisición. Sin embargo, estos esfuerzos no han logrado revertir completamente el problema. De acuerdo con cifras de la Cámara Chilena de la Construcción, el déficit habitacional en la actualidad supera las 700 mil viviendas, lo que da cuenta de la magnitud y persistencia de esta problemática.

El origen de esta crisis puede situarse en la primera década de este siglo, profundizándose de manera sostenida con el paso de los años. Un indicador relevante es la disminución en la capacidad de acceso al crédito hipotecario: mientras en 2006 cerca del 75% de los hogares podía optar a financiamiento, en 2024 esa cifra se redujo a aproximadamente un 35%¹. Esta caída responde a múltiples factores, entre los que destacan el aumento del costo de la vida, el estancamiento relativo de los salarios y condiciones financieras más restrictivas, lo que en conjunto ha dificultado significativamente el acceso a la vivienda propia.

¹ Fuente: <https://deficitcero.cl/blog/creditos-hipotecarios-solo-un-35-de-los-hogares-del-pais-tiene-los-ingresos-necesarios-para-acceder-a-ellos>



A ello se suma un cambio estructural en la demanda habitacional. La composición de los hogares ha evolucionado, con un incremento sostenido de los hogares unipersonales y transformaciones asociadas a fenómenos como la migración, lo que ha diversificado y ampliado las necesidades habitacionales. Esta nueva realidad exige políticas más flexibles y adaptadas a distintos tipos de familias y trayectorias de vida.

En paralelo, el acceso a la vivienda se ha visto aún más tensionado por el alza sostenida en los precios de arriendo y de compra, lo que ha deteriorado los niveles de asequibilidad. Este escenario ha impactado directamente en la posibilidad de acceder a créditos hipotecarios, endureciendo las condiciones de financiamiento y elevando las barreras de entrada al mercado inmobiliario.

Si bien las tasas de interés en los créditos hipotecarios están, en promedio, en su nivel más bajo de estos últimos 4 años, la accesibilidad sigue siendo baja debido a la barrera salarial. De hecho, aun con las tasas bajas, no se logra revertir la tendencia a la baja de la solicitud de créditos hipotecarios.

En este contexto, la encuesta “Chile Nos Habla”, elaborada en 2024 por la Universidad San Sebastián, entrega señales especialmente preocupantes: un 78% de las personas que realizaron gestiones para obtener un crédito hipotecario obtuvo una respuesta negativa, mientras que solo un 18% considera que tiene posibilidades reales de acceder a uno². Estas cifras reflejan no solo las dificultades estructurales del sistema, sino también una creciente percepción de exclusión respecto del acceso a la vivienda, lo que refuerza la urgencia de adoptar medidas integrales y sostenibles en el tiempo.

El ingreso laboral promedio, según estimaciones, para comienzos de 2026, se ubica en un rango aproximado de entre \$950.000 y \$1.100.000 mensuales, lo que refleja una brecha significativa entre el salario mínimo, que desde el 1 de enero de 2026 aumentó a \$539.000³, y los niveles promedio de remuneración en el país. Los precios de las viviendas han subido mucho más rápido que los sueldos.

² Fuente: <https://www.uss.cl/noticias/credito-hipotecario-resultado-negativo/>

³ Fuente: <https://www.dt.gob.cl/portal/1628/w3-article-60141.html>



Por lo expuesto, resulta necesario fortalecer las medidas que permitan y faciliten el acceso a la vivienda, no obstante, también es necesario resguardar a quienes con un enorme esfuerzo han logrado hacerlo. Es decir, junto con mejorar las condiciones para que se produzca un repunte en el acceso a créditos, deben existir políticas que conversen, que protejan y que no conviertan el anhelo en una ilusión. No basta con estímulos financieros aislados.

Si bien, la morosidad mayor a 90 días en el pago de créditos hipotecarios en Chile es relativamente baja, alcanzando el 2.4% el año 2025, esta cifra fue la más alta desde el año 2020⁴, lo que evidencia que no existen tendencias a no pagar, no obstante, contar con herramientas frente a emergencias nos ayuda a prevenir problemas futuros o aumentos en la estadísticas de morosidad.

El año 2021, en el contexto de la crisis económica y social derivada de la pandemia de COVID-19, se promulgó la Ley n° 21.299, la cual permitió la postergación de cuotas de créditos hipotecarios y estableció una garantía estatal destinada a caucionar dichas cuotas postergadas. Este mecanismo facultó a los acreedores para otorgar créditos de postergación a sus deudores hipotecarios, contribuyendo así a aliviar la carga financiera de miles de familias afectadas por la contingencia.

En este marco, la normativa contempló la posibilidad de que el deudor otorgara un mandato irrevocable al acreedor, habilitándolo para que, en su representación, celebrara el contrato de crédito de postergación y efectuara el pago de las cuotas del crédito hipotecario. El objetivo central de esta ley fue resguardar a los propietarios de viviendas frente a una crisis de carácter generalizado, que impactó a millones de personas tanto en el país como a nivel global, generando efectos económicos y sociales de gran magnitud, cuyas consecuencias aún se manifiestan.

La recuperación de esta crisis, que afectó de manera significativa a la clase media, ha sido un proceso prolongado. No obstante, la encuesta CASEN 2024 evidenció un aumento de este segmento en diversas regiones del país, superando incluso el 50% en

⁴ Fuente: <https://chocale.cl/2026/02/credito-bancario-vuelve-a-caer-en-2025-y-subsidio-al-dividendo-explica-casi-la-mitad-del-flujo-en-hipotecario/>



algunas de ellas, como Magallanes, O'Higgins y Atacama, mientras que otras, como Ñuble y Antofagasta, presentan cifras cercanas al 45%.

En este contexto, resguardar a la clase media no solo implica atender sus necesidades actuales, sino también proteger los logros alcanzados ante crisis futuras. Para ello, resulta fundamental establecer políticas públicas claras y oportunas que, especialmente en escenarios de crisis, permitan mantener, resguardar y asegurar el derecho de propiedad sobre la vivienda, entendida como un bien esencial para el desarrollo y la estabilidad de las familias.

Idea Matriz del proyecto

El presente proyecto tiene por objeto ir en directo apoyo de la clase media y de quienes con mucho esfuerzo y sacrificio han logrado cumplir con el anhelo de la casa propia, ofreciéndole a estos una alternativa de resguardo en caso que por situaciones económicas externas e internas, vean visiblemente afectado el pago de su hipotecario, sufran un alza indiscriminada. Para esto se proponen medidas como el “Techo Hipotecario en UF”, en caso de variaciones bruscas de la misma, desacoplando el dividendo de la inflación cuando esta se dispara; implementación de un “dividendo protegido”, para que este no aumente más allá de la variación del índice de remuneraciones del Instituto nacional de Estadísticas. Para el caso en que la Unidad de Fomento crezca en un porcentaje superior al 10%, este proyecto busca obligar a los bancos a ofrecer refinanciamientos a costo cero.

El proyecto establece medidas para proteger a los deudores hipotecarios frente a alzas significativas de la UF, obligando a los bancos a ofrecer refinanciamiento sin costo cuando dicha unidad aumente más de un 5% en dos años. Además, limita el incremento de los dividendos, fijando que no puedan subir más de un 10% ni superar la variación anual de los salarios, evitando así desajustes entre deuda e ingresos. La diferencia que se genere por estas limitaciones no se elimina, sino que se acumula para ser pagada en el futuro, permitiendo aliviar la carga financiera inmediata de las familias sin afectar la continuidad del crédito.



Finalmente, con el propósito de evitar que el presente proyecto favorezca o incentive la especulación inmobiliaria, así como su utilización por parte de inversionistas, se propone que la aplicación de estas medidas se limite exclusivamente a un solo inmueble, correspondiente a la vivienda principal del beneficiario.

En este sentido, resulta fundamental impedir que el pago del dividendo se transforme en una fuente permanente de incertidumbre o en una carga financiera insostenible, estableciendo mecanismos que contribuyan a otorgar mayor estabilidad y protección a las familias.

Por lo expuesto, las diputadas y diputados firmantes, venimos en someter a vuestra discusión y consideración el siguiente proyecto de ley.

Proyecto de ley

Artículo 1°. - Las instituciones financieras estarán obligadas a ofrecer a los deudores de créditos hipotecarios una opción de refinanciamiento en caso de que la variación acumulada de la unidad de fomento supere el cinco por ciento en un período de veinticuatro meses consecutivos. Dicho refinanciamiento deberá realizarse sin cobro de gastos operacionales, tasaciones, comisiones, ni costos asociados.

Artículo 2°. - Incorporase nuevos incisos segundo, tercero y cuarto nuevos al artículo 26 de la ley 18.010, del siguiente tenor:

No obstante, en el caso de los deudores de créditos hipotecarios, cuya obligación esté expresada en Unidades de Fomento, se vieren afectados por un alza desproporcionada de esta, producto de condiciones externas, el valor del dividendo mensual no podrá incrementarse más allá de un diez por ciento.

Con todo, este no podrá incrementarse, en términos anuales, por sobre la variación del índice de remuneraciones publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas.




La diferencia generada entre el valor del dividendo calculado conforme a la variación de la unidad de fomento y el monto efectivamente pagado por el deudor en virtud del límite establecido en el artículo precedente, no se extinguirá, sino que podrá ser acumulado para el pago de otras cuotas.

Marcela Hernando Pérez

Honorable Diputada de la República





FRENTE LEGISLATIVO
H.D. MARCELA HERNANDO P.



FRENTE LEGISLATIVO
H.D. ANA MARÍA GAZMURI V.



FRENTE LEGISLATIVO
H.D. CARLOS BIANCHI C.



FRENTE LEGISLATIVO
H.D. EMILIA NUYADO A.



FRENTE LEGISLATIVO
H.D. LUIS MALLA V.



FRENTE LEGISLATIVO
H.D. SEBASTIÁN VIDELA C.



FRENTE LEGISLATIVO
H.D. ALEJANDRO BERNADES M.

