

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)

TEXTO LEGAL VIGENTE	OFICIO DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS (CORRESPONDE AL TEXTO APROBADO EN GENERAL POR LA COMISIÓN DE HACIENDA)
<p align="center">LEY 21.543 CREA UN FONDO DE GARANTÍAS ESPECIALES</p>	<p align="center">PROYECTO DE LEY</p> <p>“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”.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

TEXTO LEGAL VIGENTE	OFICIO DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS (CORRESPONDE AL TEXTO APROBADO EN GENERAL POR LA COMISIÓN DE HACIENDA)
	<p>se descontará lo cubierto por el subsidio.</p> <p>Se entregarán hasta cincuenta mil subsidios a personas naturales, de conformidad con las reglas que se señalan a continuación:</p> <p>a) Que se trate de la primera venta efectuada sobre la vivienda.</p> <p>b) Que el valor de la vivienda no supere las 4.000 unidades de fomento.</p> <p>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.</p> <p>d) Que cumpla con los demás requisitos establecidos en el o los decretos a que se refiere el inciso primero.</p> <p>Con todo, seis mil subsidios se destinarán exclusivamente a las personas naturales que cumplan copulativamente los siguientes requisitos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 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

TEXTO LEGAL VIGENTE	OFICIO DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS (CORRESPONDE AL TEXTO APROBADO EN GENERAL POR LA COMISIÓN DE HACIENDA)
	<p>refiere el inciso final.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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° 19.628¹, sobre Protección de la Vida Privada.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

¹ Ley 19628 SOBRE PROTECCION DE LA VIDA PRIVADA

TEXTO LEGAL VIGENTE	OFICIO DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS (CORRESPONDE AL TEXTO APROBADO EN GENERAL POR LA COMISIÓN DE HACIENDA)
	<p>pagos realizados.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Artículo segundo.- Créase el Programa de Garantías Apoyo a la Construcción, el cual se regirá por las reglas que se señalan a continuación.</p> <p>Para efectos de las Bases del Programa Apoyo a la Construcción, podrán optar a las garantías del Fondo, denominadas "Garantías Apoyo a la Construcción", las empresas que cumplan copulativamente con los siguientes criterios de</p>	<p>Artículo 2.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 21.543, que Crea un Fondo de Garantías Especiales:</p>

TEXTO LEGAL VIGENTE	OFICIO DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS (CORRESPONDE AL TEXTO APROBADO EN GENERAL POR LA COMISIÓN DE HACIENDA)
<p>elegibilidad:</p> <p>i) Que sus ventas netas anuales no excedan de 1.000.000 unidades de fomento;</p> <p>ii) Que al menos uno de los giros de la empresa, registrado ante el Servicio de Impuestos Internos, corresponda a actividades propias de los rubros de la construcción e inmobiliario o a actividades directamente conexas con éstos. La definición de los giros será efectuada en el Reglamento, y</p> <p>iii) Que cumplan con los criterios de sostenibilidad y solvencia definidos en el Reglamento.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de lo establecido en el numeral i) anterior, no se considerará dentro del monto de ventas el valor que las empresas que presten servicios de los giros indicados en el numeral ii) a organismos estatales, tales como el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el Ministerio de Obras Públicas o el Ministerio de Salud reciban como contraprestación por estos servicios, lo que deberán acreditar en la forma que señale el reglamento.</p> <p>Con todo, el Fondo no podrá:</p> <p>a) Garantizar más del 90% del saldo deudor de cada financiamiento, ni garantizar financiamientos que excedan el total de 75.000 unidades de fomento, o su equivalente en moneda extranjera, para cada empresa cuyas ventas netas anuales no excedan de 100.000 unidades de fomento, o su equivalente en moneda extranjera.</p> <p>b) Garantizar más del 80% del saldo deudor de cada financiamiento, ni garantizar financiamientos que excedan el total de 150.000 unidades de fomento, o su equivalente en moneda extranjera, para cada empresa cuyas ventas netas anuales superen las 100.000 unidades de fomento, o su equivalente en moneda extranjera y no excedan de 600.000 unidades de fomento, o su equivalente en moneda extranjera.</p> <p>c) Garantizar más del 70% del saldo deudor de cada financiamiento, ni</p>	

TEXTO LEGAL VIGENTE	OFICIO DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS (CORRESPONDE AL TEXTO APROBADO EN GENERAL POR LA COMISIÓN DE HACIENDA)
<p>garantizar financiamientos que excedan el total de 250.000 unidades de fomento, o su equivalente en moneda extranjera, para cada empresa cuyas ventas netas anuales superen las 600.000 unidades de fomento, o su equivalente en moneda extranjera y no excedan de 1.000.000 unidades de fomento, o su equivalente en moneda extranjera.</p> <p>d) Garantizar más del 60% del saldo deudor de cada financiamiento, ni garantizar financiamientos que excedan el total de 500.000 unidades de fomento, o su equivalente en moneda extranjera, para cada empresa cuyas ventas netas anuales superen las 1.000.000 unidades de fomento, o su equivalente en moneda extranjera, considerando las ventas a mandantes públicos de conformidad con lo establecido en el inciso tercero de este artículo.</p> <p>La garantía del Fondo no podrá tener un plazo superior a 12 años, sin perjuicio del plazo del financiamiento por el cual se otorgue.</p> <p>Los deudores de financiamientos garantizados por el Fondo deberán destinar estos recursos a inversiones, refinanciamientos o capital de trabajo, incluyendo la constitución o aportes en sociedades que tengan por objeto la explotación de la misma actividad del deudor o conexas con ésta.</p> <p>Las infracciones a lo establecido en el inciso anterior serán sancionadas de conformidad al artículo 4° de esta ley.</p> <p>El otorgamiento de Garantías para la Construcción se regirá por las reglas del presente artículo, su reglamento y, en subsidio, por lo establecido en los demás artículos de la presente ley.</p> <p>El Ministerio de Hacienda emitirá el reglamento del Programa de Garantías Apoyo a la Construcción a través de uno o más decretos supremos, bajo la fórmula "Por orden del Presidente de la República", en los cuales establecerá los requisitos y condiciones mínimas que deben cumplir las bases de licitación, pudiendo establecer distintos tipos o regímenes de licitación y sus respectivos requisitos, condiciones y criterios específicos. Asimismo, dichos decretos regularán el funcionamiento del Fondo y todos los demás aspectos necesarios para la mejor aplicación de esta ley en virtud del Programa de Garantías Apoyo a</p>	

TEXTO LEGAL VIGENTE	OFICIO DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS (CORRESPONDE AL TEXTO APROBADO EN GENERAL POR LA COMISIÓN DE HACIENDA)
<p>la Construcción, sin perjuicio de las normas que pudiera corresponder dictar a la Comisión para el Mercado Financiero.</p> <p>El Programa consagrado en este artículo estará vigente hasta el 31 de diciembre del año 2035, o hasta 12 años después de que se otorgue el último crédito garantizado bajo este Programa, lo que ocurra último. Asimismo, los mencionados decretos supremos no podrán tener una vigencia superior al plazo de vigencia de este artículo. El cumplimiento de estos plazos no afectará la regulación y facultades, incluyendo las facultades de cobro, del Fondo de Garantías Especiales respecto de las garantías que se hayan otorgado en virtud del presente artículo y los referidos decretos supremos.</p> <p>Sólo se podrán otorgar financiamientos con las condiciones señaladas en el presente artículo hasta el 31 de diciembre del año <u>2024</u>.</p> <p>El administrador del Fondo podrá facilitar a las instituciones que otorguen financiamientos un mecanismo de consulta respecto a las empresas que cumplan con los requisitos de elegibilidad para optar a la garantía del Fondo. Para ello, podrá requerir al Servicio de Impuestos Internos que proporcione la información que permita la habilitación del mecanismo y la adecuada implementación del Programa, y al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, al Ministerio de Obras Públicas, al Ministerio de Salud u otra institución pública que mandate proyectos inmobiliarios y/o de construcción, que proporcionen la información que fuere necesaria para los fines de la presente ley. La información será remitida al administrador del Fondo de conformidad con el procedimiento que determine el reglamento.</p> <p>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 Apoyo a la Construcción creado por este artículo, en cumplimiento de lo dispuesto por la ley N° 19.628, sobre protección de la vida privada.</p>	<p>1. Sustitúyese en el inciso undécimo del artículo segundo transitorio el guarismo “2024” por “2025”.</p>
<p>Artículo quinto.- Créase el Programa de Garantías Apoyo al Endeudamiento, el cual se regirá por las reglas que siguen.</p>	

TEXTO LEGAL VIGENTE	OFICIO DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS (CORRESPONDE AL TEXTO APROBADO EN GENERAL POR LA COMISIÓN DE HACIENDA)
<p>Para efectos de las Bases del Programa Apoyo al Endeudamiento, podrán optar a la garantía del Fondo, denominadas "Garantías de Refinanciamiento", las personas naturales que cumplan copulativamente con los siguientes criterios de elegibilidad:</p> <p>i. Que sus ingresos mensuales brutos promedio, de conformidad con la información del Servicio de Impuestos Internos (SII) no excedan los \$1.500.000, y</p> <p>ii. Que cumplan con los criterios de elegibilidad adicionales que se establezcan en el reglamento.</p> <p>El reglamento deberá determinar la forma de verificación de los criterios de elegibilidad. El Administrador estará facultado para requerir al Servicio de Impuestos Internos la información necesaria para la acreditación del ingreso mensual bruto a que se refiere el numeral i anterior.</p> <p>Con todo, el Fondo no podrá garantizar más del 50% del saldo deudor de cada financiamiento, ni garantizar financiamientos que excedan el total de 160 unidades de fomento, o su equivalente en moneda nacional al 30 de junio de 2024.</p> <p>La garantía del Fondo no podrá tener un plazo superior a 4 años, sin perjuicio del plazo del financiamiento por el cual se otorgue. Con todo, se podrán repactar o renegociar las condiciones del crédito, sin perder la garantía del Fondo, dentro del período indicado.</p> <p>Los deudores de financiamientos garantizados por el Fondo deberán destinar estos recursos exclusivamente al refinanciamiento de deudas de financiamientos comerciales o de consumo, excluyéndose el pago de financiamientos o cuotas de financiamientos hipotecarios. Se podrá también refinanciar créditos otorgados en virtud de este Programa en la forma que establezca el reglamento.</p> <p>Las infracciones a lo establecido en el inciso anterior serán sancionadas de conformidad al artículo 4° de esta ley.</p> <p>El otorgamiento de Garantías Apoyo al Endeudamiento se regirá por las reglas del presente artículo, su reglamento y, en subsidio, por lo establecido en los</p>	

TEXTO LEGAL VIGENTE	OFICIO DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS (CORRESPONDE AL TEXTO APROBADO EN GENERAL POR LA COMISIÓN DE HACIENDA)
<p>demás artículos de la presente ley.</p> <p>El Ministerio de Hacienda emitirá el reglamento del Programa de Garantías Apoyo al Endeudamiento, a través de uno o más decretos supremos, bajo la fórmula "Por orden del Presidente de la República", en los cuales establecerá los requisitos y condiciones mínimas que deben cumplir las bases de licitación, pudiendo establecer distintos tipos o regímenes de licitación y sus respectivos requisitos, condiciones y criterios específicos. Asimismo, dichos decretos regularán el funcionamiento del Fondo y todos los demás aspectos necesarios para la mejor aplicación de esta ley en virtud del Programa de Garantías Apoyo al Endeudamiento, sin perjuicio de las normas que pudiera corresponder dictar a la Comisión para el Mercado Financiero.</p> <p>El programa consagrado en este artículo estará vigente hasta el 31 de diciembre del año 2027, o hasta 4 años después de que se otorgue el último crédito garantizado bajo este Programa, lo último que ocurra. Asimismo, los mencionados decretos supremos no podrán tener una vigencia superior al plazo de vigencia de este artículo. El cumplimiento de estos plazos no afectará la regulación y facultades, incluyendo las facultades de cobro del Fondo de Garantías Especiales respecto de las garantías que se hayan otorgado en virtud del presente artículo y los referidos decretos supremos.</p> <p>Sólo se podrán otorgar financiamientos con las condiciones señaladas en el presente artículo hasta el 31 de diciembre de 2024.</p>	
	<p>2. Incorpórase el siguiente artículo sexto transitorio:</p> <p>“Artículo sexto.- Créase el Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva, el cual se registrá por las reglas que se señalan a continuación.</p> <p>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:</p> <p>i. Que se trate de créditos para el financiamiento de viviendas nuevas.</p>

TEXTO LEGAL VIGENTE	OFICIO DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS (CORRESPONDE AL TEXTO APROBADO EN GENERAL POR LA COMISIÓN DE HACIENDA)
	<p>ii. Que el valor de la vivienda no supere las 4.000 unidades de fomento.</p> <p>iii. Que cumpla con los demás requisitos establecidos en el o los decretos a que se refiere el inciso noveno.</p> <p>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.</p> <p>El Fondo tampoco podrá garantizar créditos para compraventa de viviendas cuya promesa sea anterior al 31 de diciembre de 2024.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Las infracciones a lo establecido en el inciso anterior serán sancionadas de conformidad con el artículo 4°.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

TEXTO LEGAL VIGENTE	OFICIO DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS (CORRESPONDE AL TEXTO APROBADO EN GENERAL POR LA COMISIÓN DE HACIENDA)
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Sólo se podrán solicitar financiamientos con las condiciones señaladas hasta veinticuatro meses después de la fecha de publicación de esta ley.</p> <p>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.</p> <p>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.”.</p>

TEXTO LEGAL VIGENTE	OFICIO DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS (CORRESPONDE AL TEXTO APROBADO EN GENERAL POR LA COMISIÓN DE HACIENDA)
	<p>3. Agrégase el siguiente artículo séptimo transitorio:</p> <p>“Artículo séptimo.- Créase el Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional, el que se regirá por las reglas que se señalan a continuación.</p> <p>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:</p> <p>i. Que sus ventas netas anuales superen las 25.000 unidades de fomento y no excedan de 1.000.000 de unidades de fomento.</p> <p>ii. Que realice actividades económicas con una clara identificación regional o local, excluida la Región Metropolitana.</p> <p>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.</p> <p>La garantía del Fondo no podrá tener un plazo mayor a doce años, sin perjuicio del plazo del financiamiento por el cual se otorgue.</p> <p>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.</p> <p>Las infracciones a lo establecido en el inciso anterior serán sancionadas de conformidad al artículo 4°.</p> <p>El otorgamiento de las Garantías para la Recuperación Productiva Regional se regirá 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.</p>

TEXTO LEGAL VIGENTE	OFICIO DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS (CORRESPONDE AL TEXTO APROBADO EN GENERAL POR LA COMISIÓN DE HACIENDA)
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

TEXTO LEGAL VIGENTE	OFICIO DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS (CORRESPONDE AL TEXTO APROBADO EN GENERAL POR LA COMISIÓN DE HACIENDA)
	<p>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.</p> <p>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.”.</p>
<p style="text-align: center;">LEY 19281 ESTABLECE NORMAS SOBRE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA</p> <p>Artículo 2°.- El interesado en ingresar a este sistema abrirá y mantendrá las cuentas que desee en cualquiera de las instituciones mencionadas en el artículo anterior, pudiendo cambiarse libremente dos veces en el año, con previo aviso de 30 días.</p> <p>El reglamento establecerá las condiciones y la periodicidad con que las instituciones deberán informar a los titulares los movimientos registrados en sus respectivas cuentas.</p>	<p>Artículo 3.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 19.281, que establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa:</p> <p>1. Reemplázase el inciso primero del artículo 2 por el siguiente:</p> <p>“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.”.</p>
<p>Artículo 25.- Los titulares de las cuentas a que se refiere el Título I 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.</p>	<p>2. Reemplázanse los incisos primero, segundo y tercero del artículo 25, por los siguientes:</p> <p>“Artículo 25.- Los interesados podrán celebrar contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa con las sociedades inmobiliarias a que alude el Título II². Estos contratos podrán tener por objeto viviendas terminadas, nuevas, usadas o en construcción.</p>

TEXTO LEGAL VIGENTE	OFICIO DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS (CORRESPONDE AL TEXTO APROBADO EN GENERAL POR LA COMISIÓN DE HACIENDA)
<p>Podrán también celebrar este tipo de contratos los titulares de cuentas, sobre viviendas de las cuales sean propietarios y que sean vendidas a una sociedad inmobiliaria, celebrando un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa por la o las respectivas viviendas.</p> <p>Para el titular de la cuenta que postula al subsidio habitacional, las viviendas objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberán ser viviendas económicas acogidas al decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, o viviendas sociales a que se refiere el artículo 3° del decreto ley N° 2.552, de 1979, o viviendas construidas con anterioridad a la vigencia del decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, que cumplan con los requisitos del artículo 6.1.13. del Capítulo</p>	<p>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.</p> <p>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 1101³, 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 162⁴ de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, o viviendas construidas con anterioridad a la</p>

² TITULO II

De las Sociedades Inmobiliarias Propietarias de las Viviendas que podrán darse en Arrendamiento con Promesa de Compraventa

³ Decreto 1101 FIJA EL TEXTO DEFINITIVO DEL DECRETO CON FUERZA DE LEY N.O 2. DEL AÑO 1959, SOBRE PLAN HABITACIONAL

⁴ Decreto 458DFL 458 APRUEBA NUEVA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

Artículo 162° Son "viviendas económicas" las que tienen una superficie edificada no superior a 140 metros cuadrados por unidad de vivienda y reúnen los requisitos, características y condiciones que se determinan en el decreto con fuerza de ley 2, de 1959, en la presente ley y en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas.

Las viviendas económicas gozarán del régimen de beneficios, franquicias y exenciones del decreto con fuerza de ley 2, de 1959.

Las viviendas ya construidas por las ex Corporaciones de la Vivienda, de Servicios Habitacionales y de Mejoramiento Urbano y las que en el futuro construyan los Servicios de Vivienda y Urbanización se considerarán viviendas económicas para todos los efectos legales, siempre que no excedan la superficie máxima permitida.

Los edificios ya construídos, que al ser alterados o reparados se transformen en viviendas de una superficie edificada no superior a 140 metros cuadrados por unidad de vivienda, podrán acogerse a los beneficios, franquicias y exenciones de las viviendas económicas y se considerarán como tales para todos los efectos legales, siempre que reúnan las características, requisitos y condiciones que se determinan en este Título, en el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas y en los casos que corresponda, además, cumplan los requisitos de la ley N° 6.071 y su Ordenanza.

En las viviendas económicas podrá también instalarse un pequeño comercio, sin perder las franquicias otorgadas por el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, del Ministerio de Hacienda, cuyo texto definitivo fue fijado por el decreto supremo N° 1.101, de 1960, del Ministerio de Obras Públicas, siempre que su principal destino subsista como habitacional. Con todo, no podrán acogerse a la disposición anterior los comercios que tengan por objeto el expendio y/o venta de bebidas alcohólicas, el establecimiento de juegos electrónicos, salones de pool, juegos de azar, la exhibición de videos u otros que provoquen ruidos u olores molestos y demás cuyo giro esté prohibido por ordenanzas locales o municipales. Las ordenanzas locales o municipales no podrán limitar la presencia de jardines infantiles, establecimientos de larga estadía y centros diurnos de adulto mayor.

En las viviendas económicas podrá consultarse el funcionamiento de pequeños talleres artesanales o el ejercicio de una actividad profesional, si su principal destino subsiste como habitacional.

Sólo podrá autorizarse el cambio de destinación respecto de viviendas que, por su construcción, alteración o reparación, hayan gozado, gocen o sigan gozando de cualquier franquicia o exención tributaria o de otra naturaleza, sea en forma directa o indirecta, cuando hayan transcurrido a lo menos cinco años desde la fecha del certificado de recepción definitiva.

El cambio de destinación en estos casos hará caducar de pleno derecho las franquicias, beneficios o exenciones que se encuentren subsistentes.

TEXTO LEGAL VIGENTE	OFICIO DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS (CORRESPONDE AL TEXTO APROBADO EN GENERAL POR LA COMISIÓN DE HACIENDA)
<p>1 del Título 6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, aprobada por decreto supremo N° 47, de Vivienda y Urbanismo, de 1992.</p> <p>En el caso de las viviendas en construcción, se podrá celebrar, previamente, un contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa, siempre que cuenten con el respectivo permiso de construcción, que el terreno en que estuvieren emplazadas esté debidamente urbanizado o su urbanización haya sido garantizada en la forma exigida por el artículo 129 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.</p> <p>Las sociedades inmobiliarias no podrán formular cobro alguno a los promitentes arrendatarios y en caso que la sociedad inmobiliaria tuviera la calidad de deudor en un procedimiento concursal de liquidación, se resolverán estos contratos por el solo ministerio de la ley y sin cargo alguno para los promitentes arrendatarios. Sin embargo, las sociedades inmobiliarias podrán solicitar garantías para el cumplimiento de los contratos prometidos, las que expirarán por el solo ministerio de la ley una vez suscritos los contratos prometidos.</p> <p>INCISOS DEROGADOS</p>	<p>vigencia del decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, que cumplan con los requisitos de vivienda económica.”.</p>
<p>Artículo 45.- <u>El titular de la cuenta a que se refiere el Título I</u>, que no posea otra vivienda y que cumpla con los requisitos exigidos en el reglamento, podrá postular al subsidio habitacional que, para estos efectos, otorgará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuyo objeto será contribuir a financiar el pago del precio de compraventa de la vivienda como también a solventar los costos de originación del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. Sin embargo, no podrá aplicar el subsidio a la situación prevista en el inciso segundo del artículo 25.</p> <p>Este subsidio, expresado en Unidades de Fomento, se pagará a todo evento al beneficiario, o a quien lo haya adquirido por endoso de dicho documento a su favor, fraccionado en cuotas periódicas, iguales y sucesivas, con un máximo de</p>	<p>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”.</p>

Sin perjuicio de lo señalado en los incisos anteriores, en las viviendas económicas podrá también instalarse un jardín infantil, sin necesidad de cambio de destino y sin perder las franquicias otorgadas por el decreto con fuerza de ley N° 2, del Ministerio de Hacienda, de 1959. El uso de una vivienda económica como jardín infantil será incompatible con cualquier otro uso, sea éste habitacional, de pequeño comercio o para taller.

TEXTO LEGAL VIGENTE	OFICIO DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS (CORRESPONDE AL TEXTO APROBADO EN GENERAL POR LA COMISIÓN DE HACIENDA)
<p>hasta 240 cuotas, o en una modalidad diferente, la que, en todo caso, quedará establecida en el correspondiente llamado a postulación.</p> <p>El valor de la cuota periódica se establecerá en el respectivo llamado a postulación, de tal forma que el Valor Actual Neto (VAN) del total de las cuotas periódicas no exceda los límites mínimos y máximos señalados en el reglamento.</p> <p>El reglamento podrá establecer valores diferenciados de subsidio, respecto del arrendamiento con promesa de compraventa de viviendas ubicadas en zonas de renovación urbana o emplazadas en diferentes regiones del país o para viviendas de distinto precio. También podrá establecer valores diferenciados para casas o departamentos.</p> <p>El reglamento determinará la forma de calcular el Valor Actual Neto (VAN) y la fórmula para calcular la tasa de interés que se utilizará para ello. Asimismo, el reglamento establecerá la forma como se determinarán las zonas de renovación urbana.</p> <p>El reglamento podrá también establecer la congelación temporal de los fondos existentes en la cuenta para los efectos de la postulación al subsidio.</p> <p>El subsidio habitacional podrá otorgarse a través de un instrumento endosable cuyas características serán determinadas por la Superintendencia de Valores y Seguros, de tal forma que pueda ser transado en el mercado formal de valores y pueda ser adquirido por inversionistas institucionales.</p>	
	Disposiciones transitorias
	<p>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.</p>

TEXTO LEGAL VIGENTE	OFICIO DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS (CORRESPONDE AL TEXTO APROBADO EN GENERAL POR LA COMISIÓN DE HACIENDA)
	<p>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.</p>
	<p>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.</p> <p>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.</p>
	<p>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.</p>
	<p>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.”.</p>

COMISIÓN DE HACIENDA, abril de 2025.-