

Indicaciones Proyecto de ley 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

Comisión de Hacienda Cámara de Diputados y Diputadas

Mario Marcel
Ministro de Hacienda

- Se eliminan las personas jurídicas.
- Se aumenta el cupo reservado para personas con subsidio MINVU de 5.000 a 6.000.
- Se incorporan ajustes para habilitar entregas de información desde el FOGAES y las instituciones financieras para completar los ciclos de pago.
- Se amplía el plazo a 24 meses, manteniendo el tope de los 50.000 subsidios (lo primero que ocurra), para que alcancen a entrar viviendas en estado de construcción menos avanzada.

Al artículo 1

Inciso segundo

(...) El beneficio no será aplicable a compraventas de promesas celebradas con anterioridad al 31 de diciembre de 2024. ~~tampoco aquellas celebradas con anterioridad al 31 de diciembre de 2024 que hubieren sido desistidas y celebradas nuevamente en los mismos términos.~~ Tampoco podrá otorgarse el subsidio a créditos hipotecarios que sean novados.

Explicación: En atención a las preocupaciones de la Comisión, se recoge una propuesta que permita equilibrar el resguardo fiscal, en el sentido de no subsidiar compraventas que hubieren ocurrido aún sin el beneficio (mantiene exclusión de promesas vigentes y celebradas con anterioridad). Y se elimina la exclusión de promesas desistidas.

Al artículo 1

Inciso sexto

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

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

Explicación: Se eliminan las personas jurídicas como posibles beneficiarios del subsidio.

Con todo, ~~5.000~~ **6.000** subsidios se destinarán exclusivamente a las personas naturales que cumplan copulativamente los siguientes requisitos:

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

Explicación: Se aumenta cuota reservada para viviendas con subsidio MINVU.

Al artículo 1

Incisos décimo y decimoprimerο

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

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

Explicación: Se incorporan indicaciones que permitan completar el ciclo de pago del subsidio, con el desfase de un año, habilitando para ello al administrador del FOGAES para compartir información.

Al artículo 1

Incisos finales nuevos

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

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

Explicación: Se incorporan indicaciones que permitan completar el ciclo de pago del subsidio, con el desfase de un año, habilitando para ello al administrador del FOGAES para compartir información.

Al artículo 1, Inciso decimosegundo y, por consiguiente, al artículo 2, numeral 2

Reemplázase el guarismo "12" por "24".

Explicación: Se amplía la duración de ambos beneficios, subsidio y garantía, manteniendo el tope de 50.000 subsidios.

Así, **la fórmula será 50.000 subsidios/garantías o 24 meses, lo primero que ocurra**. Con esto, se busca mejorar las posibilidades de lograr inducir mayor demanda, permitiendo el avance de obras en construcción.

Cabe recordar que el subsidio se entrega contra el crédito, por lo que supone que el estado de avance de la construcción es suficiente para otorgar un crédito hipotecario.

Al artículo 2

Numeral 2 (FOGAES Vivienda Nueva)

- Se **eliminan las personas jurídicas** (incisos segundo y decimotercero).
- Se fija un **piso de cobertura de garantía de 5 años, para atender la situación de los adultos mayores** que no son elegibles para créditos hipotecarios largos, y por lo tanto, la duración establecida pudiera ser insuficiente (el PdL señala que la garantía cubre la mitad de la vigencia del crédito, con un máximo de 15 años).
- Se extiende el plazo a dos años o 50.000 garantías, lo primero que ocurra, consistente con la extensión del subsidio.

Al artículo 2

Numeral 2 (FOGAES Regional)

- Se reemplaza el inciso con las condiciones de otorgamiento por una redacción más general que permita **viabilizar la herramienta y que el programa puede llegar a otras regiones en el futuro**, con sus propias características según las necesidades de la región.
- Se establece el carácter permanente del programa, con **mecanismos de revisión periódica que permitan ampliar el beneficio para una o más regiones**.

Nota: Se descartan gatillos automáticos u otro mecanismo que implique presión de gasto.

Al artículo 2

Numeral 2 (FOGAES Regional)

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

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

A los **artículos** **Transitorios**

- Al artículo **tercero transitorio**, se agrega un **mecanismo transitorio para operativizar el FOGAES Construcción** mientras no se reciba información del periodo 2024:

“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.” → Refiere a información sobre ventas anuales de las empresas para su elegibilidad.