PROYECTO DE LEY, EN SEGUNDO TRÁMITE CONSITUCIONAL, QUE EXTIENDE VIGENCIA Y AUMENTA COBERTURA DE LA LEY N° 21.748 Y MODIFICA NORMAS QUE INDICA
(BOLETÍN N° 18.524-05)

TEXTO LEGAL VIGENTE	TEXTO APROBADO EN GENERAL Y EN PARTICULAR POR LA COMISIÓN DE HACIENDA (CORRESPONDE AL OFICIO DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS)
LEY 21.748 ESTABLECE SUBSIDIO A LA TASA DE INTERÉS HIPOTECARIA PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS NUEVAS Y MODIFICA NORMAS QUE INDICA " 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 Nº 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	PROYECTO DE LEY “Artículo 1.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 21.748, que establece subsidio a la tasa de interés hipotecaria para la adquisición de viviendas nuevas y modifica normas que indica: 1. En el artículo 1:

TEXTO LEGAL VIGENTE	TEXTO APROBADO EN GENERAL Y EN PARTICULAR POR LA COMISIÓN DE HACIENDA (CORRESPONDE AL OFICIO DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS)
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.	
	a) En el inciso sexto:
Se entregarán hasta cincuenta mil subsidios a personas naturales, de conformidad con las reglas que se señalan a continuación:	i. Reemplázase en el encabezamiento la palabra “cincuenta” por “ochenta”.
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.	ii. Sustitúyese en la letra b) el guarismo “4.000” por “6.000”.
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 Nº 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	

TEXTO LEGAL VIGENTE	TEXTO APROBADO EN GENERAL Y EN PARTICULAR POR LA COMISIÓN DE HACIENDA (CORRESPONDE AL OFICIO DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS)
los subsidios regulados en dichas normas, los que serán 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 Nº 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	b) Reemplázase en el inciso duodécimo la frase “hasta veinticuatro meses después de la fecha de publicación de esta ley” por “hasta el 31 de mayo de

TEXTO LEGAL VIGENTE	TEXTO APROBADO EN GENERAL Y EN PARTICULAR POR LA COMISIÓN DE HACIENDA (CORRESPONDE AL OFICIO DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS)
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. 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. 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.	2028”. c) Elimínase en el inciso decimoquinto la frase “, en base a la orden de pago que emita la Subsecretaría de Hacienda”.

TEXTO LEGAL VIGENTE	TEXTO APROBADO EN GENERAL Y EN PARTICULAR POR LA COMISIÓN DE HACIENDA (CORRESPONDE AL OFICIO DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS)
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.".	2. Reemplázase en el artículo quinto transitorio la expresión “Al 31 de diciembre de 2025” por “Al 31 de diciembre de los años 2025, 2026 y 2027”.
LEY 21543 CREA UN FONDO DE GARANTÍAS ESPECIALES 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	Artículo 2.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el artículo sexto transitorio de la ley N° 21.543, que crea un Fondo de Garantías Especiales: 1. Reemplázase en el ordinal ii. del inciso segundo el guarismo “4.000” por “6.000”.

TEXTO LEGAL VIGENTE	TEXTO APROBADO EN GENERAL Y EN PARTICULAR POR LA COMISIÓN DE HACIENDA (CORRESPONDE AL OFICIO DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS)
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.	2. Reemplázase en el inciso undécimo la frase “hasta veinticuatro meses después

TEXTO LEGAL VIGENTE	TEXTO APROBADO EN GENERAL Y EN PARTICULAR POR LA COMISIÓN DE HACIENDA (CORRESPONDE AL OFICIO DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS)
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.	de la fecha de publicación de esta ley” por “hasta el 31 de mayo de 2028”.
	Disposiciones transitorias
	Artículo primero.- Autorízase al Ministerio de Hacienda a efectuar uno o más aportes fiscales al patrimonio del Fondo de Garantías Especiales que crea la ley N° 21.543, por el monto total de hasta 175 millones de dólares de los Estados Unidos de América, o su equivalente en moneda nacional, mediante uno o más decretos exentos expedidos bajo la fórmula “por orden del Presidente de la República”. Dichos aportes se podrán enterar en una o más transferencias hasta el 31 de mayo de 2028.
	Artículo segundo.- El Ministerio de Hacienda deberá adecuar, dentro del plazo de treinta días contado desde la publicación de esta ley, los decretos exentos dictados al amparo del artículo 1 de la ley N° 21.748 y del artículo sexto transitorio de la ley N° 21.543, con el objeto de ajustar sus disposiciones a las modificaciones que esta ley introduce.
	Artículo tercero.- 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.”.

COMISIÓN DE HACIENDA, agosto de 2026.-