

05 de junio de 2025

NEWSLETTER INMOBILIARIO

Publicación Ley 21.748: Establece Subsidio a la Tasa de Interés Hipotecaria para la Adquisición de Viviendas Nuevas

I. Subsidio a la Tasa de Interés Hipotecaria para la Adquisición de Viviendas Nuevas

Con fecha 29 de mayo de 2025 se publicó en el Diario Oficial la Ley 21.748, que establece subsidio a la tasa de interés hipotecaria para la adquisición de viviendas nuevas.

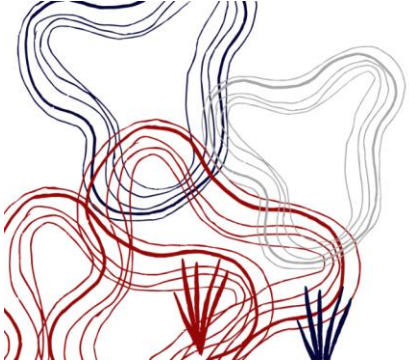
Dicho subsidio será de hasta 60 puntos base sobre la tasa de interés para créditos hipotecarios de nuevas viviendas y será otorgado a personas naturales que cumplan con los requisitos indicados a continuación.

Se entregarán en total 50.000 subsidios a personas naturales, de conformidad a las siguientes reglas:

- 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 al artículo sexto transitorio de la Ley 21.543, que crea un Fondo de Garantías Especiales, según se detalla más adelante.

Con todo, de los 50.000 subsidios, la cantidad de 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 la primera vivienda.
- c) Que el valor de la vivienda no supere las 3.000 Unidades de Fomento.



- d) Que la persona cumpla con los requisitos del Decreto Supremo 15 de 2024 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que modifica que el Decreto Supremo 1 de 2011 (que aprueba Reglamento del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional) y Decreto Supremo 19 de 2016 (que reglamenta Programa de Integración Social y Territorial), ambos de Vivienda y Urbanismo, o haya obtenido alguno de los subsidios regulados en dichas normas.
- 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 21.543, que crea un Fondo de Garantías Especiales, según se detalla más adelante.
- f) Que cumpla con los demás requisitos establecidos en él o los decretos a dictarse por el Ministerio de Hacienda.

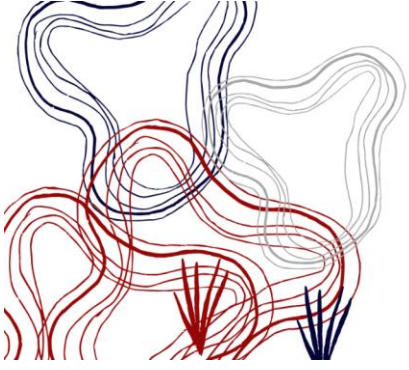
Otras consideraciones:

- El subsidio no será aplicable a compraventas de promesas de compraventas celebradas con anterioridad al 31 de diciembre de 2024.
- No podrá otorgarse el subsidio a créditos hipotecarios que sean novados.
- Sólo se podrá solicitar financiamientos en las condiciones señaladas hasta 24 meses después de la fecha de publicación de la ley (publicada el 29 de mayo de 2025).
- Para la aplicación del subsidio y, por tanto, para la entrada en vigencia del beneficio, deberán dictarse normas de aplicación general contempladas en uno o más decretos del Ministerio de Hacienda (se hace presente que no se estableció plazo para la dictación de dichos decretos).

II.- Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva.

El artículo sexto de la Ley 21.543, incorporado por esta Ley 21.748, crea el Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva, al cual pueden acceder las personas naturales que cumplan copulativamente con los siguientes criterios de elegibilidad:

- a) Que se trata de créditos para el financiamiento de viviendas nuevas.
- b) Que el valor de la vivienda no supere las 4.000 Unidades de Fomento.
- c) Que se cumpla con los demás requisitos establecidos en el o los decretos a dictarse por el Ministerio de Hacienda.



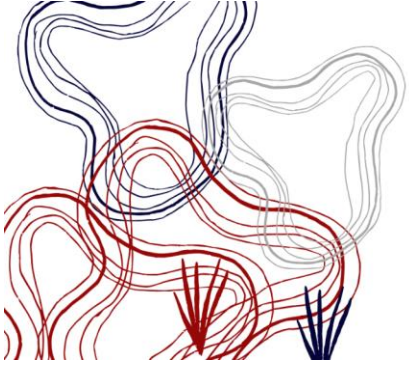
Con todo, se debe considerar que:

- El Fondo no podrá garantizar más del 60% del valor de la vivienda.
- El Fondo no 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 15 años ni inferior a 5 años.
- Se podrán repactar o renegociar las condiciones del crédito, sin perder la garantía del Fondo, dentro del periodo de hasta 15 años.
- El Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2030, o hasta 15 años después de que se otorgue el último crédito garantizado bajo este programa, lo que ocurra último.
- Sólo se podrán solicitar financiamientos con las condiciones señaladas hasta 24 meses después de la fecha de publicación de esta ley (publicada el 29 de mayo de 2025).
- Los requisitos y condiciones mínimas de las bases de licitación del programa deberán contar en uno o más decretos supremos del Ministerio de Hacienda.
- El programa 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 6 meses siguientes a la publicación de esta ley (29 de mayo de 2025).

III.- Otras Incorporaciones de la Ley 21.748.

Por último, la Ley 21.748, también:

- Extiende el Programa de Garantías Apoyo a la Construcción del 31 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2025.
- Crea el Programa de Garantías para la Recuperación Productiva Regional (artículo séptimo transitorio de la Ley 21.543), destinada a las empresas cuyas ventas netas anuales superen las 25.000 Unidades de Fomento no excedan de 1.000.000 de Unidades de Fomento y que realicen actividades económicas con una clara identificación regional o local, excluida la Región Metropolitana. El programa comenzará a regir al momento de la publicación del decreto del Programa de



BARROS & ERRÁZURIZ

- Garantías para la Recuperación Productiva Regional, el que deberá ser dictado dentro de los 6 meses siguientes a la publicación de esta ley (29 de mayo de 2025).
- Modifica la Ley 19.281 que establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, buscando mejorar la operación del subsidio de leasing habitacional.

BARROS & ERRÁZURIZ
ABOGADOS

BARROS & ERRÁZURIZ
A INITAS
The team that works