



PREGUNTAS Y RESPUESTAS

**Ley N°21.748 que establece
subsidio a la tasa de interés
hipotecaria para la adquisición de
viviendas nuevas y modifica
normas que indica**



I. Requisitos generales para acceder al subsidio a la tasa hipotecaria y al programa de garantías apoyo a la vivienda nueva

1. ¿Cuáles son los requisitos para acceder al beneficio?

- i. El beneficiario debe ser persona natural.
- ii. El crédito debe destinarse a la primera venta de una vivienda nueva (que no haya sido objeto de venta anteriormente).
- iii. El valor de la vivienda no puede exceder las 4.000 UF, considerando el menor valor entre la tasación de institución financiera y el precio de compraventa.
- iv. La compraventa no puede derivar de una promesa firmada antes del 31 de diciembre de 2024.
- v. El solicitante debe presentar las declaraciones juradas requeridas por los reglamentos.
- vi. El solicitante debe cumplir con las políticas de riesgo de la institución financiera.
- vii. Si el monto del crédito es igual o superior a 50 UF, no podrá acceder si figura en el Registro Nacional de Deudores de Pensiones de Alimentos (Ley N°21.389).

2. ¿Este beneficio es único, es decir, aplica para la adquisición de solo una vivienda?

No, no hay límite de número de viviendas.

II. Requisitos específicos para acceder al cupo de los 6.000 subsidios sobre la tasa de interés vinculados a programas habitacionales MINVU

3. ¿Cuáles son los requisitos para acceder a uno de estos 6000 cupos?

- i. El beneficiario debe ser persona natural.
- ii. El crédito debe destinarse a la primera venta de una vivienda nueva (que no haya sido objeto de venta anteriormente).
- iii. El crédito debe destinarse al financiamiento de la primera vivienda.
- iv. El valor de la vivienda no puede exceder las 3.000 UF, considerando el menor valor entre la tasación de institución financiera y el precio de compraventa.
- v. Cumplir con los requisitos del Decreto Supremo N°15 de 2024, que modifica los DS N°01 de 2011 y N°19 de 2016 (subsidios habitacionales MINVU), o haber sido beneficiario de alguno de esos subsidios.
- vi. La compraventa no puede derivar de una promesa firmada antes del 31 de diciembre de 2024.
- vii. El solicitante debe presentar las declaraciones juradas requeridas por los reglamentos.
- viii. El solicitante debe cumplir con las políticas de riesgo de la institución financiera.
- ix. Si el monto del crédito es igual o superior a 50 UF, no podrá acceder si figura en el Registro Nacional de Deudores de Pensiones de Alimentos (Ley N°21.389).

III. Sobre la vivienda y su valor

4. ¿Qué tipo de viviendas califican para estos beneficios?

Por regla general, procede para viviendas que cumplan estos dos requisitos copulativos: debe tratarse de viviendas que no hayan sido transferidas previamente y que su valor no exceda las 4.000 UF.

5. ¿Procede el subsidio a la tasa hipotecaria a "viviendas nuevas" con recepción municipal antigua?

Sí, siempre que sea primera venta, no importa cuándo fue otorgada la recepción municipal.

6. ¿Es posible acceder al beneficio en el caso de compraventa de viviendas en proyectos en verde o en blanco?

Sí, ni la ley ni el reglamento establecen restricciones al respecto. Sin embargo, el cupo se mantendrá reservado solo mientras exista disponibilidad. A medida que se vayan firmando escrituras, los cupos podrán perderse si no hay una renovación o si los recursos se agotan debido al ingreso de nuevas escrituras¹.

7. ¿Existe un valor mínimo para la vivienda?

No. Solo se establece un valor máximo (4.000 UF o 3.000 UF según el caso).

8. ¿El valor considera el IVA?

Sí. La ley no distingue, por lo tanto, se incluye el IVA si corresponde.

9. ¿Se puede incluir en el valor de la vivienda el del estacionamiento y de la bodega?

Sí, siempre que el valor total no supere las 4.000 UF. Sin perjuicio de lo anterior, los beneficiarios podrán optar por adquirir el estacionamiento y la bodega de manera separada. En tal caso, dichos bienes no serán objeto del Subsidio a la Vivienda Nueva ni del Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva.

¹ Información provista por la Administradora del FOGAES.

IV. Fechas, promesas y escrituras

10. **¿Es posible acceder al beneficio en el caso de haber firmado una promesa de compraventa de la vivienda en el año 2024?**

No. El beneficio excluye operaciones que deriven de promesas anteriores al 31 de diciembre de 2024.

11. **¿Es obligatorio tener una promesa de compraventa para acceder al beneficio?**

No. La ley y el reglamento solo exigen que la compraventa no derive de una promesa de compraventa firmada con anterioridad al 31 de diciembre de 2024.

12. **¿Desde cuándo se puede postular al subsidio?**

Desde la fecha de adjudicación de la licitación, es decir, 18 de junio de 2025.

13. **¿Hasta cuándo se puede solicitar el beneficio?**

Hasta el 29 de mayo de 2027.

14. **¿Desde cuándo se entiende que se encuentra reservado el cupo al subsidio?**

El cupo al subsidio se reserva desde que se solicita la preaprobación del crédito por la institución financiera al FOGAES.

V. Montos y cálculos

15. **¿Cómo se aplica el subsidio a la tasa de interés?**

Se descuentan 60 puntos base (0,6%) a la tasa de interés sin subsidio ofrecida por el banco, la cual no puede superar la tasa de referencia fijada por el Ministerio de Hacienda a través de resolución.

VI. Relación con el FOGAES

16. ¿Es obligatorio postular al FOGAES para acceder al subsidio?

Sí. El subsidio a la tasa solo se entrega junto con la garantía del programa FOGAES.

VII. Otras preguntas

17. ¿Los 50.000 subsidios se distribuyen entre regiones?

No.

18. ¿Cuándo comienza a operar el beneficio para el comprador?

Desde el primer dividendo del crédito hipotecario.

19. ¿Se puede perder el beneficio?

El beneficio se puede perder si se incumplen los requisitos para acceder a él.

20. ¿Se debe esperar que se agoten los primeros 6.000 cupos para viviendas con subsidio habitacional antes de cursar los otros?

No.

21. ¿Si compré un departamento antes de la entrada en vigencia de la Ley, y luego se quiere renegociar el crédito, se puede acceder al beneficio?

No.

22. ¿Las inmobiliarias deben inscribirse para que sus unidades puedan ser beneficiarias?

No.

23. ¿El beneficio va plasmado en la escritura de la compraventa de la propiedad?

Sí.

24. ¿Qué declaraciones juradas se deben firmar? ¿Son declaraciones juradas simples?

Cada parte deberá declarar lo siguiente:

- a) La parte vendedora: Que la operación corresponde a la primera venta del inmueble; que su precio de venta no excede las 4.000 UF, o las 3.000 UF en caso de postular al cupo de los 6.000 subsidios destinados a viviendas del programa habitacional del MINVU, y que no se han aplicado aumentos en su precio derivados de la expectativa del subsidio.
- b) La persona compradora: Que la promesa o la compraventa es elegible para el subsidio a la tasa hipotecaria. Asimismo, el comprador deberá declarar dar cumplimiento a los requisitos del Reglamento de Subsidio a la tasa hipotecaria (estos son los mencionados en pregunta 1 y 3)

De igual forma debe firmar declaración jurada que los fondos garantizados con el programa de apoyo para la vivienda nueva son para la adquisición de la vivienda que cumpla con los requisitos normativos (los indicados en pregunta 1 y 3).

- c) La institución financiera: Que el beneficio otorgado será traspasado íntegramente al cliente, asegurando el cumplimiento de los objetivos del programa.

Son declaraciones juradas simple (no ante notario).

25. En relación con el crédito Eco Vivienda, ¿es posible que a este también se le aplique la rebaja del subsidio a la tasa de interés hipotecaria, considerando que dicho crédito ya contempla una tasa preferente?

Sí, en principio un crédito Eco Vivienda podría calificar para el subsidio a la tasa de interés, aun cuando ya contemple una tasa preferente. No obstante, la aplicación concreta del beneficio y la determinación de la tasa final dependen de las condiciones específicas que defina la institución financiera.

