

## LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 44.169-B

Lunes 9 de Junio de 2025

Página 1 de 6

### Normas Generales

CVE 2657780

#### MINISTERIO DE HACIENDA

#### APRUEBA REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN DEL PROGRAMA DE GARANTÍAS APOYO A LA VIVIENDA NUEVA

Núm. 181 exento.- Santiago, 6 de junio de 2025.

Vistos:

Lo dispuesto en el artículo 32 N° 6 de la Constitución Política de la República de Chile, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el decreto N° 100, de 2005, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia; en el decreto con fuerza de ley N° 1/19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en la ley N° 21.543, que crea un Fondo de Garantías Especiales; 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; y en la resolución N° 36, de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

Considerando:

- Que, con fecha 13 de febrero de 2023, se publicó en el Diario Oficial la ley N° 21.543, que crea el Fondo de Garantías Especiales (en adelante el “Fondo” o “FOGAES”).
- Que, con fecha 29 de mayo de 2025, se publicó en el Diario Oficial 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, que modifica la ley N° 21.543, que crea el Fondo de Garantía Especiales, incorporando un nuevo artículo sexto transitorio que crea el Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva.
- Que, el referido programa faculta al Ministerio de Hacienda para emitir 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 del Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva, pudiendo establecer distintos tipos o regímenes de licitaciones y sus respectivos requisitos, condiciones y criterios específicos, regular el funcionamiento del Fondo y todos los demás aspectos necesarios para la mejor aplicación del citado Programa.
- Que, por lo anterior, se hace imperativa la dictación del presente decreto, que establece los requisitos y las condiciones mínimas para las bases de licitación del Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva y regula el otorgamiento de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva del Fondo de Garantías Especiales.

Decreto:

**Artículo primero:** Apruébase el “Reglamento de Administración del Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva”, el cual tendrá el siguiente tenor:

#### TÍTULO PRELIMINAR

##### Artículo 1. Objeto del Reglamento.

El presente “Reglamento de Administración del Fondo de Garantías Especiales, aplicable al Programa de Garantía Apoyo a la Vivienda Nueva” (en adelante, el “Reglamento”), tiene como objeto establecer los requisitos y las condiciones mínimas de las bases de licitación (en adelante, “Bases del

Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva” o las “Bases de Licitación”) relativas al otorgamiento de garantías del Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva, (en adelante, “Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva”) del Fondo de Garantías Especiales. Asimismo, regula el funcionamiento del Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva y establece los demás aspectos necesarios para la aplicación del artículo sexto transitorio de la ley N° 21.543, que Crea un Fondo de Garantías Especiales.

Solo se podrán solicitar financiamientos con Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva por el plazo de 24 meses desde la fecha de publicación de la ley N° 21.748.

Sin perjuicio de lo anterior, se podrán otorgar créditos hipotecarios con Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva a solicitudes que hayan sido realizadas y registradas por el Administrador del Fondo de Garantías Especiales (en adelante, el “Administrador”) dentro del referido plazo de 24 meses, y siempre que sus respectivas escrituras públicas se celebren dentro de los tres meses siguientes al vencimiento de dicho plazo.

Las Bases del Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva y las Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva se registrarán por las normas contenidas en el presente reglamento.

## TÍTULO I BENEFICIARIOS

### **Artículo 2. Elegibilidad.**

Podrán optar a financiamientos con Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva las personas naturales que, al momento de solicitar el financiamiento, cumplan copulativamente los siguientes requisitos (en adelante, “las Personas Elegibles”):

- 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; y,
- iii. Que no se trate de compraventas derivadas de promesas celebradas con anterioridad al 31 de diciembre de 2024.

Se podrá incluir en el valor de la vivienda el valor del estacionamiento y de la bodega, 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.

### **Artículo 3. Destino de los Financiamientos.**

Los recursos provenientes de los financiamientos con Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva deberán destinarse exclusivamente al pago de viviendas que cumplan los requisitos indicados.

Quienes incumplan la obligación indicada en el inciso anterior serán sancionados de la forma dispuesta en el artículo 4° de la ley N° 21.543, y no podrá acceder nuevamente a financiamientos caucionados con Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva.

### **Artículo 4. Consulta de Elegibilidad.**

Las Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva del artículo sexto transitorio de la ley N° 21.543 se otorgarán conjuntamente con el Subsidio a la Tasa de Interés Hipotecaria para la Adquisición de Viviendas Nuevas contenido en el artículo primero de 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.

El Administrador del Fondo de Garantías Especiales (en adelante, el “Administrador”) podrá facilitar a las instituciones que otorguen financiamientos un mecanismo de consulta respecto a las personas naturales que cumplan con los requisitos de elegibilidad para optar a la garantía del Fondo.

## TÍTULO II FINANCIAMIENTOS GARANTIZADOS POR EL FONDO

### **Artículo 5. Límites de la Garantía.**

Atendiendo a la finalidad de las Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva, la garantía que se otorgue a una Persona Elegible corresponderá a un 50% del saldo insoluto del crédito hipotecario.

### **Artículo 6. Otras Condiciones de los Financiamientos con garantías.**

Las viviendas que se adquieran con Garantía Apoyo a la Vivienda Nueva no podrán ser objeto de una garantía general ni de cualquier otro gravamen en favor de terceros, por el mismo plazo de la garantía otorgada.

Sin perjuicio de lo anterior, cualquier interesado podrá solicitar al Conservador de Bienes Raíces competente el alzamiento de la prohibición o de cualquier otro gravamen constituido sobre el inmueble afecto a la Garantía Apoyo a la Vivienda Nueva, acreditando el cumplimiento de las condiciones que permitan su alzamiento, conforme a lo establecido en el presente reglamento y en la normativa aplicable.

Cada institución financiera será responsable por la decisión de otorgar financiamientos garantizados, de acuerdo a los criterios establecidos en sus políticas internas de riesgo de crédito. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de resolver negativamente a una solicitud de financiamiento garantizado, la institución financiera deberá indicar al solicitante al menos una causal, dentro de las siguientes opciones:

- a) No cumplir con el criterio de elegibilidad.
- b) No cumplir con las políticas internas de riesgo comercial y de crédito de la institución financiera.
- c) En el caso de que se trate de operaciones de crédito de dinero por una suma igual o superior a 50 unidades de fomento, no podrán ser otorgados a personas naturales que se encuentren inscritas en el Registro Nacional de Deudores de Pensiones de Alimentos creado por la ley N° 21.389.
- d) Cualquier otra causal de rechazo que informe la institución financiera, la que, en todo caso, no podrá importar discriminación arbitraria respecto del solicitante del financiamiento con la Garantía Apoyo a la Vivienda Nueva.

La inscripción en el Registro a que se refiere el literal c) precedente deberá ser verificada por la institución financiera previo a la inscripción en el respectivo Conservador de Bienes Raíces de conformidad con lo establecido en el artículo 10 de este reglamento. El certificado, de antigüedad no mayor a 7 días, deberá ser presentado ante el respectivo Conservador para efectuar la inscripción.

#### **Artículo 7. Plazo de las Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva.**

La vigencia de la Garantía Apoyo a la Vivienda Nueva no podrá ser mayor a la mitad del plazo del financiamiento por el cual se otorgue el crédito hipotecario, que, en todo caso, no podrá ser superior a quince años ni inferior a cinco.

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.

Si se renegocian deudas caucionadas por las Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva, el plazo de vigencia de la garantía se contará desde la fecha de la deuda originalmente garantizada.

Para los efectos de este programa, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10 de este reglamento, la institución financiera elegible podrá comunicar al Administrador de la aprobación comercial del financiamiento, en la forma que el Administrador determine, para asegurar la disponibilidad de recursos, los que podrán ser preasignados a la operación.

#### **Artículo 8. Intereses de los Créditos.**

La Garantía Apoyo a la Vivienda Nueva no cubrirá intereses de los créditos, salvo moratorios. En caso de capitalización, los intereses serán descontados al momento en que dichas garantías sean requeridas de pago al Administrador.

#### **Artículo 9. Verificación del Destino de los Recursos Otorgados.**

Las Instituciones Financieras participantes que otorguen financiamiento con Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva deberán establecer los procedimientos que sean necesarios para verificar que los recursos otorgados se destinen a los fines autorizados, conforme a lo establecido en el artículo 3 de este reglamento. Para ello bastará con una declaración jurada simple firmada por el comprador, en la cual se declare el destino que se dará a los recursos otorgados. Dicha declaración deberá ser presentada al Fondo por la institución financiera al momento de requerir el pago de la Garantía Apoyo a la Vivienda Nueva.

La renegociación de financiamientos cuya Garantía Apoyo a la Vivienda Nueva haya sido pagada por el Fondo sólo podrá efectuarse en condiciones previamente acordadas con el Administrador y con arreglo a las condiciones generales o especiales que éste determine.

#### **Artículo 10. Constitución de las Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva.**

Las Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva se entenderán constituidas al momento de inscribirse la escritura de compraventa de la vivienda en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, sin perjuicio de su registro en los sistemas de FOGAES.

En la escritura de compraventa deberá señalarse el porcentaje del precio de la compraventa garantizado por el Programa Apoyo a la Vivienda Nueva y el plazo de su vigencia.

**Artículo 11. Repactaciones y refinanciamientos.**

Los beneficiarios de la Garantía Apoyo a la Vivienda Nueva podrán repactar o renegociar las condiciones del crédito, sin perder la garantía del Fondo, dentro del período de vigencia de la garantía.

Asimismo, los beneficiarios podrán refinanciar los créditos garantizados con otras instituciones que hubieren participado y se hubieren adjudicado parte de la licitación, en cuyo caso la nueva garantía se otorgará por el plazo restante de los años establecidos al otorgamiento de la primera garantía.

**Artículo 12. Requerimiento de Pago de la Garantía Apoyo a la Vivienda Nueva.**

En caso de no pago de la deuda o atraso en el pago de una o más cuotas del crédito por más de 180 días contados desde su vencimiento original, la institución acreedora podrá solicitar al Administrador el reembolso del importe caucionado, para cuyo efecto el acreedor deberá presentar:

- a) Copia de la escritura pública en donde está registrada la Garantía Apoyo a la Vivienda Nueva.
- b) Copia de la liquidación actualizada del crédito.
- c) Copia de la notificación de la demanda de cobro (inicio de las acciones de cobro judicial).
- d) Copia de la declaración jurada a que se refiere el artículo 9 de este reglamento.

Sin perjuicio de lo anterior, se entenderá cumplido el requisito del literal c) anterior si la institución acreedora certifica haber notificado fallidamente al deudor a lo menos en tres oportunidades, en al menos uno de los domicilios informados por este, y en un periodo de tiempo no inferior a 90 días.

**Artículo 13. Plazo de Pago de la Garantía Apoyo a la Vivienda Nueva.**

Cuando le sea requerido el pago de la Garantía Apoyo a la Vivienda Nueva, el Administrador procederá a reembolsar los montos garantizados dentro de un plazo máximo de 15 días hábiles, contados desde la fecha del requerimiento fundado presentado por la institución participante. Si a juicio del Administrador no procediera el pago de la Garantía Apoyo a la Vivienda Nueva, o solo procediere su pago parcial, este deberá rechazar el requerimiento presentado, dentro del plazo de 15 días hábiles contado desde la presentación de este requerimiento. La institución financiera podrá apelar el rechazo ante el Fondo, dentro de un plazo máximo de 30 días hábiles a contar desde la fecha de notificación del rechazo. El Administrador dispondrá de 30 días hábiles desde la apelación efectuada por la institución Financiera para resolverla.

## TÍTULO IV

## DEDUCIBLES, COMISIONES Y GASTOS DE OPERACIÓN

**Artículo 14. Deducibles de Pago de Garantías Apoyo a la Vivienda.**

No existirá deducible respecto de Garantías Apoyo a la Vivienda.

**Artículo 15. Recuperación de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva Pagadas.**

El producto de la cobranza de los financiamientos con Garantía Apoyo a la Vivienda Nueva realizada de conformidad con la ley N° 21.543, y pagados por el Fondo, será distribuido en el siguiente orden de prelación:

- a) Los montos de capital no garantizados por el Fondo y los gastos de la cobranza judicial en que incurra la institución otorgante del financiamiento, tanto en relación con la parte garantizada como no garantizada del mismo.
- b) La suma desembolsada por el Fondo en cumplimiento de la Garantía Apoyo a la Vivienda otorgada.
- c) Los intereses compensatorios a que tenga derecho la institución otorgante del financiamiento, tanto en relación con la parte garantizada, solo hasta la fecha en que pagó el Fondo, como de aquella parte no garantizada del financiamiento.
- d) Y cualquier otra suma a que tenga derecho el Fondo.

**Artículo 16. Comisión por uso de las Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva.**

No existirá comisión por uso de las Garantías de Apoyo a la Vivienda Nueva.

**Artículo 17. Reportes a la Comisión para el Mercado Financiero.**

Las instituciones financieras participantes y el Administrador deberán proporcionar a la Comisión para el Mercado Financiero (en adelante, CMF), la información y antecedentes que esta última les pueda requerir, con la frecuencia, desagregación y en la forma que estime al efecto, para que esta pueda verificar el cumplimiento de las disposiciones de este reglamento.

El Administrador deberá reportar semestralmente a la CMF los porcentajes asignados de acuerdo con “Mecanismo de Asignación de las Garantías a las Instituciones Financieras Elegibles” regulado en el artículo 18 de este reglamento.

## TÍTULO V PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN O ASIGNACIÓN Y UTILIZACIÓN DE LA GARANTÍA APOYO A LA VIVIENDA

### **Artículo 18. Mecanismo de Asignación de las Garantías a las Instituciones Financieras Elegibles.**

El Administrador licitará, total o parcialmente, con cargo a los recursos del Fondo de Garantías Especiales, las Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva que podrá otorgar a los financiamientos concedidos por las instituciones financieras participantes.

El Administrador deberá especificar en las Bases de Licitación de cada Garantía Apoyo a la Vivienda Nueva, conforme a lo establecido en la ley N° 21.543, y en este reglamento, las condiciones generales que deberán cumplir las instituciones financieras del artículo 19 de este reglamento, para tener acceso a la Garantía Apoyo a la Vivienda y hacer uso de los recursos comprometidos.

Asimismo, el Administrador especificará el mecanismo de selección de las ofertas recibidas. En particular, el Administrador podrá seleccionar las ofertas realizadas por las instituciones financieras participantes en función de los montos demandados por cada institución y deberá considerar la magnitud del descuento sobre la tasa de interés de referencia hipotecaria determinada de acuerdo a lo prescrito en los decretos dictados de conformidad al artículo primero de la ley N° 21.748 a que se comprometan los oferentes. Si nada se dice respecto del descuento sobre la tasa de interés, adicional al subsidio a la tasa de interés, se entenderá que la institución financiera participante ofrece el mínimo exigido.

En caso de que la demanda por garantías no supere la disponibilidad de éstas, los recursos se asignarán a prorrata de los montos demandados por cada institución oferente. Si, por el contrario, la demanda excediere la oferta de garantías, el Administrador podrá asignar los recursos conforme a los procedimientos establecidos en las Bases de Licitación. Estas podrán contemplar, además, mecanismos de priorización o premios para aquellas ofertas que, voluntariamente, propongan tasas de interés hipotecario inferiores a la mínima exigida por el marco normativo vigente.

### **Artículo 19. Instituciones Financieras Elegibles.**

Podrán concurrir a la licitación de las Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva los bancos, incluyendo sus filiales, las Cooperativas de Ahorro y Crédito a que se refiere el inciso primero del artículo 87 del decreto con fuerza de ley N° 5, que fija el texto refundido, concordado y sistematizado de la Ley General de Cooperativas, las Compañías de Seguros, las Administradoras de Mutuos Hipotecarios y las Cajas de Compensación de Asignación Familiar (en adelante, las “Instituciones Financieras” o “Instituciones Financieras Elegibles”).

### **Artículo 20. Información al Fondo sobre Financiamientos Otorgados.**

Las Instituciones Financieras que se hubieren adjudicado la Garantía Apoyo a la Vivienda Nueva deberán comunicar al Administrador los créditos garantizados y los subsidios otorgados a través de los sistemas dispuestos para este objeto (en adelante, “Sistema SAFE” o cualquiera otro que se desarrolle para la administración del Fondo o Programa en particular). Este reporte deberá incluir, a lo menos, la información de los solicitantes que obtuvieron la garantía, detallando el RUT del solicitante, el plazo del financiamiento, la tasa de interés sin subsidio, la tasa de interés subsidiada, el precio de la vivienda en UF, el monto de pie en UF, el monto del crédito en UF, la fecha de firma de la escritura de compraventa, fecha de pago del primer dividendo, el valor y plazo de la garantía en UF, el nombre de la institución financiera, la comuna, el rol de avalúo de la propiedad financiada y cualquier otra información que pueda requerir el Administrador.

La información descrita podrá ser requerida por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y le será entregada de forma innominada en un máximo de 30 días desde la solicitud.

Las instituciones financieras que otorguen financiamiento asociado a la Garantía Apoyo a la Vivienda Nueva deberán informar al Administrador respecto de toda operación de endoso o cesión, total o parcial, de carteras de créditos hipotecarios que incluya créditos con garantía. Luego de perfeccionada la cesión o el endoso, las obligaciones y derechos emanados del contrato originalmente celebrado, y relacionados con la garantía, serán de cargo del cedente o endosante.

La información deberá ser remitida dentro del plazo de 15 días hábiles contado desde la fecha de celebración del contrato de cesión o endoso, e incluirá, a lo menos:

- a) Identificación de las partes.
- b) Número de créditos cedidos o endosados que cuentan con garantía.
- c) Saldo insoluto total de los créditos cedidos o endosados con garantía.
- d) Individualización de los créditos hipotecarios garantizados cedidos o endosados, mediante RUT del deudor y rol de avalúo fiscal y comuna de la propiedad.

Adicionalmente, las instituciones financieras participantes y el Administrador de Garantías Especiales deberán proporcionar a la CMF la información y antecedentes que esta última les pueda requerir, con la frecuencia, desagregación y en la forma que estime al efecto, para que esta pueda verificar el cumplimiento de las disposiciones de este reglamento.

La exigibilidad de las Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva estará condicionada a que se hubieren cumplido todos los requisitos establecidos en la ley N° 21.543, en este reglamento y en las Bases del Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva.

#### **Artículo 21. Liberación de las Garantías Apoyo a la Vivienda.**

Las instituciones financieras participantes deberán otorgar y poner a disposición de los interesados los financiamientos con Garantía Apoyo a la Vivienda Nueva por el plazo que haya establecido el Administrador en las Bases del Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda. Transcurrido ese plazo de vigencia, se entenderán liberados los derechos de garantía adjudicados y no utilizados.

La Garantía Apoyo a la Vivienda Nueva se libera al momento del pago del financiamiento que garantiza o transcurridos 500 días desde la fecha en que el deudor debió efectuar el pago, salvo que el mencionado financiamiento haya sido renegociado o prorrogado, todo según lo señalado en el artículo 11 de este reglamento.

El Administrador podrá entregar nuevas Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva producto de las liberaciones de garantía a que se refieren los incisos precedentes, dentro del plazo establecido en las Bases de Licitación de conformidad con el inciso primero de este artículo.

#### **Artículo 22. Limitaciones y/o Exclusiones.**

El Administrador podrá marginar de futuras Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva, o limitar su participación en ellas, a las Instituciones Financieras que no hubieren otorgado y desembolsado los financiamientos en el plazo indicado por el referido Administrador o que no cumplan con las condiciones que se establezcan en las respectivas Bases del Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva.

#### **Artículo 23. Contratos de Garantía Apoyo a la Vivienda.**

El Administrador deberá celebrar contratos de Garantía Apoyo a la Vivienda Nueva con las Instituciones Financieras participantes, en los cuales deberá establecerse, a lo menos, la tasa de cobertura de garantía adjudicada a la institución financiera y el procedimiento para hacer efectiva la garantía.

#### **Artículo 24. Tramitación digital.**

La tramitación de las solicitudes de financiamiento ante las instituciones financieras, el otorgamiento del instrumento representativo del financiamiento y la presentación de los antecedentes necesarios ante el Fondo para el pago de la Garantía Apoyo a la Vivienda Nueva, podrá realizarse a través de los medios digitales o de comunicación a distancia, que permitan al solicitante contar con información previa sobre las condiciones de contratación y tener respaldo de ellas, con adecuados resguardos de autenticación e integridad.

Lo anterior es sin perjuicio de aquellos requisitos y solemnidades que se requieran para determinado tipo de contratos o instrumentos, de conformidad a lo dispuesto en ordenamiento jurídico general, en lo que fuere aplicable.

Anótese, publíquese y archívese.- Por orden del Presidente de la República, Mario Marcel Cullell, Ministro de Hacienda.