

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

Núm. 43.507

Martes 21 de Marzo de 2023

Página 1 de 7

### Normas Generales

CVE 2288110

#### MINISTERIO DE HACIENDA

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

Núm. 84 exento.- Santiago, 16 de marzo de 2023.

Vistos:

Lo dispuesto en el artículo 32 N° 6 de la Constitución Política de la República de Chile; 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; y en la resolución N° 7, de 2019, de la Contraloría General de la República.

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 Garantía Especiales que, en su artículo tercero transitorio, crea el Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda.
- 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 licitaciones, pudiendo establecer distintos tipos o regímenes de licitaciones y sus respectivos requisitos, condiciones y criterios específicos. Asimismo, dichos decretos deben regular el funcionamiento del Fondo de Garantías Especiales (en adelante el "Fondo" o "Fogaes") y del Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda, y todos los demás aspectos necesarios para la mejor aplicación de la mencionada ley.
- Que, mediante el presente decreto se establecen los requisitos y las condiciones mínimas para las bases de licitación del Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda y se regula el otorgamiento de Garantías Apoyo a la Vivienda del Fondo de Garantías Especiales.

Decreto:

**Artículo primero:** Apruébase el "Reglamento de Administración del Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda", 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" (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" o las "Bases de Licitación") relativas al otorgamiento de garantías (en adelante, "Garantías Apoyo a la Vivienda") del Fondo de

CVE 2288110

Director: Felipe Andrés Peroti Díaz  
Sitio Web: www.diarioficial.cl

Mesa Central: 600 712 0001 Email: consultas@diarioficial.cl  
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

Garantías Especiales (en adelante, el “Fondo” o “Fogaes”), enfocadas principalmente en el apoyo a las familias para la obtención de un crédito hipotecario para la compra de su primera vivienda. Sólo se podrán solicitar financiamientos con Garantías Apoyo a la Vivienda por el plazo de 12 meses desde que se adjudique la primera licitación.

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

## TÍTULO I BENEFICIARIOS

### **Artículo 2.** Personas Elegibles.

Podrán optar a financiamientos con Garantías Apoyo a la Vivienda las personas naturales que, al momento de solicitar el financiamiento, cumplan copulativamente los siguientes requisitos (la(s) “Persona(s) Elegible(s)”):

- a) Que no sea propietaria de un inmueble con destino habitacional.
- b) Que no hubiere recibido algún subsidio o beneficio estatal para el financiamiento de una vivienda.
- c) Que, al momento de efectuarse la consulta según lo dispuesto en el artículo 8, no tengan una inscripción vigente en el Registro Nacional de Deudores de Pensiones de Alimentos que regula la ley N°21.389.
- d) Que no haya sido beneficiado anteriormente con la Garantía Apoyo a la Vivienda.

### **Artículo 3.** Requisito adicional de elegibilidad.

Las Personas Elegibles podrán optar a financiamientos con Garantías Apoyo a la Vivienda siempre que el precio de compraventa de la vivienda a adquirir, nueva o usada, no supere las 4.500 Unidades de Fomento.

### **Artículo 4.** Destino de los Financiamientos.

Los recursos provenientes de los financiamientos con Garantías Apoyo a la Vivienda solamente podrán ser utilizados para el financiamiento de viviendas, sujetos a las restricciones del artículo tercero transitorio de la ley N°21.543 y 2° del presente Reglamento.

El uso de los mencionados recursos deberá constar expresamente, de conformidad a lo señalado en el artículo 11 de este Reglamento.

La persona que haya incumplido con la obligación será sancionada en 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.

### **Artículo 5.** Consulta de Elegibilidad.

El Administrador podrá facilitar un mecanismo de consulta de elegibilidad, pudiendo para ello requerir al Servicio de Impuestos Internos (en adelante, “SII”) que proporcione información que permita la habilitación del mecanismo, así como incluir en el referido mecanismo la información que proporcionará o validará el Minvu en los términos del artículo 6 de este Reglamento.

## TÍTULO II TRASPASO DE INFORMACIÓN AL ADMINISTRADOR

### **Artículo 6.** Entrega de Información.

Será responsabilidad del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (“Minvu”) informar al Administrador si los solicitantes cumplen con los requisitos definidos en los literales a) y b) del artículo 2 de este Reglamento, así como el motivo o justificación en caso de que no sea elegible. Esta información será entregada por los medios electrónicos que se determinen por el Minvu.

TÍTULO III  
FINANCIAMIENTOS GARANTIZADOS POR EL FONDO**Artículo 7.** Límites de la Garantía.

Atendiendo a la finalidad de las Garantías Apoyo a la Vivienda, la garantía que se otorgue a una Persona Elegible corresponderá a las siguientes proporciones sobre el valor de la garantía hipotecaria:

Financiamiento	Garantías Apoyo a la Vivienda
90% o más	10%
89%	9%
88%	8%
87%	7%
86%	6%
85%	5%
84%	4%
83%	3%
82%	2%
81%	1%
80% o menos	0%

La garantía otorgada por el Fondo se deberá ajustar a las proporciones indicadas en el cuadro precedente. Los porcentajes indicados son referenciales y no consideran decimales.

El monto de la garantía será permanente durante todos los años de vigencia de la misma. Con todo, el Fondo no podrá garantizar más del 10% del valor de la vivienda.

**Artículo 8.** Otras Condiciones de los Financiamientos con Garantías Vivienda.

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

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 establecido en el artículo 2 de este Reglamento.
- b) No cumplir con el requisito adicional establecido en el artículo 3 de este Reglamento.
- c) No cumplir con otros requisitos establecidos en el Reglamento. En este caso, se deberá indicar específicamente al solicitante el requisito que no cumple.
- d) No cumplir con las políticas internas de riesgo comercial y de crédito de la institución financiera.
- e) 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. 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.

La inscripción en el Registro a que se refiere el literal e) precedente deberá ser verificada por la institución financiera previo a la inscripción de la escritura de compraventa en el respectivo Conservador de Bienes Raíces de conformidad con lo establecido en el artículo 12 de este Reglamento. El certificado en el que conste no estar inscrito en el Registro Nacional de Deudores, deberá ser presentado ante el respectivo Conservador para efectuar la inscripción. Este certificado tendrá una vigencia de 7 días desde su emisión.

**Artículo 9.** Plazo de las Garantías Apoyo a la Vivienda.

La vigencia de la Garantía Apoyo a la Vivienda no podrá extenderse por un plazo mayor a 10 años contados desde su otorgamiento, sin perjuicio de que el plazo del financiamiento podrá exceder al de la garantía. Si se renegocian deudas caucionadas por las Garantías Apoyo a la Vivienda, el plazo de vigencia de la garantía se contará desde la fecha de la deuda originalmente garantizada.

La renegociación de financiamientos cuya Garantía Apoyo a la Vivienda haya sido pagada por el Fondo sólo podrá efectuarse en condiciones previamente acordadas con el Administrador del Fondo y con arreglo a las condiciones generales o especiales que éste determine, las cuales deberán ser informadas por el Administrador a las entidades participantes, por escrito en un plazo de 15 días desde el acuerdo de renegociación.

**Artículo 10.** Intereses de los Créditos.

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

**Artículo 11.** Verificación del destino de los Recursos otorgados.

Las instituciones financieras participantes que otorguen financiamiento con Garantías Apoyo a la Vivienda 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 4 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, que no posee otra vivienda al momento de solicitar el crédito, y la intención de habitar en la vivienda. Dicha declaración deberá ser presentada al Fondo por la institución financiera al momento de requerir el pago de la Garantía Apoyo a la Vivienda.

**Artículo 12.** Constitución de las Garantías Apoyo a la Vivienda.

Las Garantías Apoyo a la Vivienda 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 y el plazo de su vigencia.

**Artículo 13.** Repactaciones y refinanciamientos.

Los beneficiarios de la Garantía Apoyo a la Vivienda podrán repactar o renegociar las condiciones del crédito, sin perder la garantía del Fondo, dentro del período 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 14.** Requerimiento de Pago de la Garantía Apoyo a la Vivienda.

En caso de no pago de la deuda o atraso en el pago de una o más cuotas del crédito por más de 90 días contados desde su vencimiento original, la institución acreedora podrá solicitar al Administrador del Fondo 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.
- b) Copia de la liquidación actualizada del crédito.
- c) Copia de la notificación de la demanda de cobro efectuada por el Receptor Judicial (inicio de las acciones de cobro judicial).
- d) Copia de la declaración jurada a que se refiere el artículo 11 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 el domicilio informado por éste, y en un periodo de tiempo no inferior a 90 días.

**Artículo 15.** Plazo de Pago de la Garantía Apoyo a la Vivienda.

Cuando le sea requerido el pago de la Garantía Apoyo a la Vivienda, el Administrador del Fondo 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 del Fondo, no procediera el pago de la Garantía Apoyo a la Vivienda, o solo procediere su pago parcial, éste 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 16.** Deducibles de Pago de Garantías Apoyo a la Vivienda.

No existirá deducible respecto de Garantías Apoyo a la Vivienda.

**Artículo 17.** Recuperación de Garantías de Vivienda Pagadas.

El producto de la cobranza de los financiamientos con Garantía Apoyo a la Vivienda 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 y moratorios a que tenga derecho la institución otorgante del financiamiento, tanto en relación con la parte garantizada, sólo hasta la fecha en que pagó el Fondo, como de aquella parte no garantizada del financiamiento.
- d) Las comisiones y cualquier otra suma a que tenga derecho el Fondo.

**Artículo 18.** Comisión por uso de las Garantías Apoyo a la Vivienda.

El Administrador del Fondo fijará la comisión que pagarán las instituciones acreedoras, de acuerdo con el siguiente criterio, como porcentaje sobre el monto de la garantía Fogaes, el que se pagará en forma anticipada, y por una sola vez, de acuerdo con los siguientes tramos:

<b>Duración de la Garantía FOGAES</b>	<b>Comisión a pagar por institución acreedora, porcentaje del monto garantizado por FOGAES</b>
Menor o igual a 6 años	0,0%
Mayor a 6 y menor o igual a 10 años	0,5%

Si al momento de repactar, renegociar o refinanciar un crédito, se extendiera la garantía a más de 6 años, la institución financiera deberá pagar la comisión establecida en este artículo.

El Administrador del Fondo determinará la forma y plazo en que los pagos de la comisión serán traspasados de la institución otorgante del financiamiento al Fondo.

**Artículo 19.** Reportes a la CMF.

Las instituciones financieras participantes y el Administrador del Fondo 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 ésta pueda verificar el cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento.

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

**Artículo 20.** Mecanismo de Asignación de las Garantías a las Instituciones Financieras Elegibles.

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

El Administrador del Fondo deberá especificar en las Bases de Licitación de cada Garantía Apoyo a la Vivienda, 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 21 de este Reglamento, para tener acceso a la Garantía Apoyo a la Vivienda y hacer uso de los recursos comprometidos.

Asimismo, el Administrador del Fondo especificará el mecanismo de selección de las ofertas recibidas. En particular, el Administrador del Fondo podrá seleccionar las ofertas realizadas por las instituciones financieras participantes en función de los montos demandados por cada institución. En caso de que la demanda supere a la oferta de garantías, los recursos serán asignados a prorrata de las participaciones de cada una de las instituciones ofertantes. En caso de mayor demanda, el Administrador podrá asignar los recursos de acuerdo con los procedimientos establecidos en las Bases de Licitación.

En las Bases del Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda el Administrador del Fondo podrá establecer el porcentaje o monto del total de garantías a licitar. El Administrador del Fondo deberá reportar semestralmente a la CMF los porcentajes asignados.

**Artículo 21.** Instituciones Financieras Elegibles.

Podrán concurrir a la licitación de las Garantías Apoyo a la Vivienda 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 (en adelante, las “Instituciones Financieras” o “Instituciones Financieras Elegibles”).

**Artículo 22.** Información al Fondo sobre Financiamientos Otorgados.

Las instituciones financieras que se hubieren adjudicado Garantías Apoyo a la Vivienda deberán comunicar al Administrador del Fondo los financiamientos otorgados y garantizados con las mencionadas garantías, en los sistemas dispuestos por el Fondo para ello (Sistema Fogaes). La exigibilidad de las Garantías Apoyo a la Vivienda 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 de la respectiva Garantía Apoyo a la Vivienda.

**Artículo 23.** 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 por el plazo que haya establecido el Administrador del Fondo 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 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 13 de este Reglamento.

El Administrador del Fondo podrá entregar nuevas Garantías Apoyo a la Vivienda 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 24.** Limitaciones y/o Exclusiones.

El Administrador del Fondo podrá marginar de futuras Garantías Apoyo a la Vivienda, 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.

#### **Artículo 25.** Contratos de Garantía Apoyo a la Vivienda.

El Administrador del Fondo deberá celebrar contratos de Garantía Apoyo a la Vivienda 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.

### OTRAS DISPOSICIONES

#### **Artículo 26.** 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, 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.

#### **Artículo 27.** Información.

Las instituciones financieras que se hubieren adjudicado las Garantías Apoyo a la Vivienda entregarán al Administrador del Fondo, mensualmente, un reporte donde deberán incluir, a lo menos, la información de los solicitantes que obtuvieron la Garantía Apoyo a la Vivienda, detallando el RUT del solicitante, el plazo del financiamiento, la tasa de interés anual aplicable, el tipo de tasa interés (fija o variable), el precio de la vivienda en UF, el monto de pie en UF, el monto del crédito en UF, el tipo de crédito, la fecha de firma de la escritura de compraventa, el valor y plazo de la garantía en UF, el nombre de la institución financiera, la comuna y el rol de avalúo de la propiedad financiada y la cantidad y monto de cuotas atrasadas, en caso de existir. Las Bases de Licitación podrán establecer criterios adicionales a incluir en los reportes.

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

#### **Artículo 28.** Vigencia.

El presente Reglamento entrará en vigencia al momento de su publicación en el Diario Oficial. El cumplimiento del plazo establecido en el artículo tercero transitorio de la ley N° 21.543, no afectará la regulación y facultades, incluyendo las facultades de cobro, del Fondo de Garantías Especiales respecto de las garantías que se hayan otorgado en virtud del presente Reglamento, ni tampoco el plazo de vigencia de las mismas.

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

Lo que transcribo a usted para su conocimiento.- Saluda Atte. a usted, Heidi Berner Herrera, Subsecretaria de Hacienda.