

Informe de Impacto Regulatorio Estándar



Tipo de Normativa: Proyecto de ley

Materia: Crea un Fondo de Garantías Especiales

Ministerio que lidera: Ministerio de Hacienda

Ministerios que firman: Ministerio de Economía, Fomento y Turismo; Ministerio de Hacienda.

Fecha Informe: 25/03/2024 12:12:16

Evaluación Preliminar

I. Propuesta

Descripción

Crear un fondo, de duración indefinida, cuyo objetivo será otorgar garantías a créditos u otros mecanismos de financiamiento a aquellas actividades o rubros de la economía que requieran un apoyo, dadas circunstancias o contingencias especiales, en el mediano y largo plazo. Asimismo, crea dos programas especiales, transitorios, enfocados en el rubro de la construcción y la vivienda.

No

Cambios normativos

Cambios Normativos: Crea nueva normativa

Rango de la Regulación: Modifica normas relativas a servicios o mercados regulados

II. Descripción General

Problema identificado

El escenario macroeconómico internacional ha evolucionado en forma negativa en los últimos meses y se ha convertido en la principal fuente de riesgo para la estabilidad financiera a nivel mundial. A nivel nacional, esto ha afectado en distintos ámbitos, en especial, en los sectores inmobiliario y de la construcción. Los aumentos en valor de sus materiales, fletes y combustibles, junto con la subida del precio del dólar, han impactado sus costos. A lo anterior se ha sumado una menor actividad, comprimiendo sus márgenes y deteriorando la capacidad de pago de las empresas.

A causa de la situación descrita y del deterioro de las perspectivas económicas y de inversión para el año que viene, desde mediados de 2021 se observa que la banca ha disminuido su exposición al sector construcción e inmobiliario. En el mismo sentido, la Encuesta sobre Créditos Bancarios del segundo trimestre de 2022 informa que el porcentaje de los bancos que reporta condiciones de otorgamiento de crédito más estrictas para las empresas constructoras se mantiene alto, disminuyendo desde 80% en la versión anterior a 78%.

Objetivos esperados

El presente proyecto crea dos programas especiales, transitorios, enfocados en el rubro de la construcción, dando cuenta del diagnóstico que se viene desarrollando. En primer lugar, se crea un programa que busca impactar desde el lado de la oferta, facilitando que las empresas constructoras con ventas anuales netas sobre 100.000 unidades de fomento puedan acceder a financiamiento con garantías estatales. En segundo lugar, se crea un programa que se enfoca en apoyar al rubro por el lado de la demanda, al mismo tiempo que entrega alivio a las familias de clase media para la adquisición de la vivienda.

Alternativas consideradas

No se han considerado otras alternativas

Justificación de la propuesta

El proyecto de ley crea un fondo, de duración indefinida, cuyo objetivo será otorgar garantías a créditos u otros mecanismos de financiamiento a aquellas actividades o rubros de la economía que requieran de apoyo frente a determinadas circunstancias o contingencias especiales

La definición del fondo como uno permanente permite, además, tener una herramienta disponible para otras situaciones y necesidades contingentes en el mediano-largo plazo

Los programas buscan cubrir distintas necesidades particulares a uno o más rubros, en un determinado momento

El fondo, por sí, no tiene beneficiarios directos, sino que administra y otorga presupuesto para los distintos programas, en los que se definirán los beneficiarios, plazos y demás condiciones de financiamiento

Será administrado por Banco Estado y fiscalizado por la CMF

El patrimonio del fondo está constituido por un aporte fiscal de USD 50,000,000, y contempla una eventual capitalización adicional por hasta USD 20,000,000.

Descripción del contenido de la propuesta

El proyecto de ley consta de 10 artículos permanentes, que detallan las normas de creación y operación del fondo de carácter permanente, y cuatro artículos transitorios

Se trata de un fondo de carácter permanente y de duración indefinida. Establece la facultad para el Fisco de retirar el capital cuando no hubiere programas vigentes y por considerarse cumplido el objeto del Fondo, mediante la dictación de un DS expedido por el Ministerio de Hacienda.

El Fondo tendrá carácter permanente pero las garantías que se otorguen con cargo a éste se entregarán en la forma, condiciones de cobertura y plazo de vigencia que se defina, para cada caso, en programas especiales, que tendrán carácter transitorio y deberán ser definidos por ley. El Fondo solo otorgará garantías en la medida que uno o más programas se encuentren vigentes. Nuevos programas podrán crearse en el futuro por ley, si el legislador lo estimase necesario. Los beneficiarios de las garantías serán determinados por ley, en cada programa especial.

El patrimonio del fondo estará constituido por un aporte fiscal equivalente a 50.000.000 USD; por las comisiones que perciba por el otorgamiento de las garantías; por el producto de las inversiones que realice; y, por los excedentes que arroje el Fondo en relación con la suma aportada por el Fisco.

El Fondo será administrado por Banco Estado, quien, tendrá su representación legal. Por esta administración, Banco Estado tendrá derecho a una comisión, la que será fijada en su forma y condiciones por la CMF. Respecto a la fiscalización del Fondo, ésta corresponderá a la CMF

Se crean dos programas especiales transitorios al amparo del Fondo: el programa de Garantías de Apoyo a la Construcción y el Programa de Garantías de Apoyo a la Vivienda.

Programa de Garantías de Apoyo a la Construcción. Destinado a empresas del sector inmobiliario y de la construcción con ventas netas anuales por sobre las 100.000 UF y que no excedan de 1.000.000 UF. Podrán otorgarse financiamientos durante 12 meses, para inversiones, refinanciamientos y capital de trabajo.

Respecto a la cobertura de las garantías, para las empresas con ventas netas anuales que superen las 100.000 UF, o su equivalente en moneda extranjera, y que no excedan de 600.000 UF o su equivalente en moneda extranjera, el proyecto dispone que la garantía cubrirá hasta el 70% del saldo deudor de cada financiamiento. Por su parte, para las empresas con ventas netas anuales que superen las 600.000 UF, o su equivalente en moneda extranjera, y que no excedan de 1.000.000 UF, o su equivalente en moneda extranjera, el proyecto dispone que la garantía cubrirá hasta el 60% del saldo deudor de cada financiamiento.

Para ambos casos, la garantía del Fondo no podrá tener un plazo superior a 12 años, sin perjuicio del plazo del financiamiento por el cual se otorgue.

Los aspectos de funcionamiento del Fondo, y los requisitos y condiciones mínimas que deban cumplir las bases de licitación de estas garantías se regularán a través de un reglamento, mediante la dictación de uno o más decretos supremos del Ministerio de Hacienda.

2. Programa Garantías de Apoyo a la Vivienda. Busca ayudar a los hogares de clase media que quieran adquirir su primera vivienda. A través de una garantía estatal de hasta el 10% del valor de la vivienda, los hogares podrán acceder a créditos hipotecarios pagando un 10% de pie, manteniendo tasas de interés similares a las actuales. Serán elegibles los hogares que prevean vivir en la vivienda y que compren su primera vivienda, sin subsidio, por un valor menor a 4.500 UF.

La garantía tendrá una vigencia de 6 años y podrán solicitarse financiamientos con estas garantías durante 12 meses. Los aspectos operativos y los requisitos mínimos para la licitación de estas garantías se regularán en el reglamento del programa, a través de uno o más DS emitidos por el Ministerio de Hacienda.

Entrada en Vigencia

13 de febrero de 2023

III. Agentes o grupos impactados directamente por la propuesta

Agentes o Grupos	Costos	Beneficios
Personas naturales	No	No
Personas consumidoras	No	No
Trabajadores y trabajadoras	No	No
Empresas	No	No
Micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes)	No	No
Instituciones del Sector Público	No	No
Mujeres	No	No
Niños, Niñas y Adolescentes (NNA)	No	No
Personas con discapacidad	No	No
Comunidad LGTBIAQ+	No	No
Pueblos originarios	No	No
Personas migrantes	No	No
Agentes o Grupos	Costos	Beneficios
Personas naturales	Sí	Sí
Personas consumidoras	No	No
Trabajadores y trabajadoras	No	No
Empresas	No	No
Micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes)	No	No
Instituciones del Sector Público	No	No
Mujeres	No	No
Niños, Niñas y Adolescentes (NNA)	No	No
Personas con discapacidad	No	No
Comunidad LGTBIAQ+	No	No
Pueblos originarios	No	No
Personas migrantes	No	No
Agentes o Grupos	Costos	Beneficios
Personas naturales	Sí	Sí
Personas consumidoras	No	No
Trabajadores y trabajadoras	No	No
Empresas	No	No
Micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes)	No	No
Instituciones del Sector Público	No	Sí
Mujeres	No	No
Niños, Niñas y Adolescentes (NNA)	No	No
Personas con discapacidad	No	No
Comunidad LGTBIAQ+	No	No
Pueblos originarios	No	No
Personas migrantes	No	No
Agentes o Grupos	Costos	Beneficios
Personas naturales	No	No
Personas consumidoras	No	No
Trabajadores y trabajadoras	No	No
Empresas	No	No
Micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes)	No	No

Instituciones del Sector Público	Sí	Sí
Mujeres	No	No
Niños, Niñas y Adolescentes (NNA)	No	No
Personas con discapacidad	No	No
Comunidad LGTBIAQ+	No	No
Pueblos originarios	No	No
Personas migrantes	No	No
Agentes o Grupos	Costos	Beneficios
Personas naturales	No	Sí
Personas consumidoras	No	Sí
Trabajadores y trabajadoras	No	Sí
Empresas	No	Sí
Micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes)	No	Sí
Instituciones del Sector Público	Sí	Sí
Mujeres	No	No
Niños, Niñas y Adolescentes (NNA)	No	No
Personas con discapacidad	No	No
Comunidad LGTBIAQ+	No	No
Pueblos originarios	No	No
Personas migrantes	No	No
Agentes o Grupos	Costos	Beneficios
Personas naturales	No	No
Personas consumidoras	Sí	Sí
Trabajadores y trabajadoras	No	No
Empresas	Sí	No
Micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes)	Sí	No
Instituciones del Sector Público	No	No
Mujeres	No	No
Niños, Niñas y Adolescentes (NNA)	No	No
Personas con discapacidad	No	No
Comunidad LGTBIAQ+	No	No
Pueblos originarios	No	No
Personas migrantes	No	No
Agentes o Grupos	Costos	Beneficios
Personas naturales	No	No
Personas consumidoras	No	No
Trabajadores y trabajadoras	No	No
Empresas	No	No
Micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes)	No	No
Instituciones del Sector Público	Sí	Sí
Mujeres	No	No
Niños, Niñas y Adolescentes (NNA)	No	No
Personas con discapacidad	No	No
Comunidad LGTBIAQ+	No	No
Pueblos originarios	No	No
Personas migrantes	No	No
Agentes o Grupos	Costos	Beneficios
Personas naturales	No	No
Personas consumidoras	No	No
Trabajadores y trabajadoras	No	No
Empresas	No	No
Micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes)	No	No

Instituciones del Sector Público	No	No
Mujeres	No	No
Niños, Niñas y Adolescentes (NNA)	No	No
Personas con discapacidad	No	No
Comunidad LGTBIAQ+	No	No
Pueblos originarios	No	No
Personas migrantes	No	No
Agentes o Grupos	Costos	Beneficios
Personas naturales	No	No
Personas consumidoras	No	No
Trabajadores y trabajadoras	No	No
Empresas	No	No
Micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes)	No	No
Instituciones del Sector Público	No	No
Mujeres	No	No
Niños, Niñas y Adolescentes (NNA)	No	No
Personas con discapacidad	No	No
Comunidad LGTBIAQ+	No	No
Pueblos originarios	No	No
Personas migrantes	No	No
Agentes o Grupos	Costos	Beneficios
Personas naturales	No	No
Personas consumidoras	No	No
Trabajadores y trabajadoras	No	No
Empresas	No	No
Micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes)	No	No
Instituciones del Sector Público	No	No
Mujeres	No	No
Niños, Niñas y Adolescentes (NNA)	No	No
Personas con discapacidad	No	No
Comunidad LGTBIAQ+	No	No
Pueblos originarios	No	No
Personas migrantes	No	No
Agentes o Grupos	Costos	Beneficios
Personas naturales	No	No
Personas consumidoras	No	No
Trabajadores y trabajadoras	No	No
Empresas	No	No
Micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes)	No	No
Instituciones del Sector Público	No	No
Mujeres	No	No
Niños, Niñas y Adolescentes (NNA)	No	No
Personas con discapacidad	No	No
Comunidad LGTBIAQ+	No	No
Pueblos originarios	No	No
Personas migrantes	No	No
Agentes o Grupos	Costos	Beneficios
Personas naturales	No	No
Personas consumidoras	No	No
Trabajadores y trabajadoras	No	No
Empresas	No	No
Micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes)	No	No

Instituciones del Sector Público	No	No
Mujeres	No	No
Niños, Niñas y Adolescentes (NNA)	No	No
Personas con discapacidad	No	No
Comunidad LGTBIAQ+	No	No
Pueblos originarios	No	No
Personas migrantes	No	No
Agentes o Grupos	Costos	Beneficios
Personas naturales	No	Sí
Personas consumidoras	No	No
Trabajadores y trabajadoras	No	No
Empresas	No	No
Micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes)	No	No
Instituciones del Sector Público	No	No
Mujeres	No	No
Niños, Niñas y Adolescentes (NNA)	No	No
Personas con discapacidad	No	No
Comunidad LGTBIAQ+	No	No
Pueblos originarios	No	No
Personas migrantes	No	No
Agentes o Grupos	Costos	Beneficios
Personas naturales	No	Sí
Personas consumidoras	No	No
Trabajadores y trabajadoras	No	No
Empresas	No	No
Micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes)	No	No
Instituciones del Sector Público	Sí	No
Mujeres	No	No
Niños, Niñas y Adolescentes (NNA)	No	No
Personas con discapacidad	No	No
Comunidad LGTBIAQ+	No	No
Pueblos originarios	No	No
Personas migrantes	No	No
Agentes o Grupos	Costos	Beneficios
Personas naturales	Sí	Sí
Personas consumidoras	No	No
Trabajadores y trabajadoras	Sí	Sí
Empresas	Sí	Sí
Micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes)	Sí	No
Instituciones del Sector Público	Sí	No
Mujeres	No	No
Niños, Niñas y Adolescentes (NNA)	No	No
Personas con discapacidad	No	No
Comunidad LGTBIAQ+	No	No
Pueblos originarios	No	No
Personas migrantes	No	No
Agentes o Grupos	Costos	Beneficios
Personas naturales	No	No
Personas consumidoras	No	No
Trabajadores y trabajadoras	No	No
Empresas	No	No
Micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes)	No	No

Instituciones del Sector Público	No	Sí
Mujeres	No	No
Niños, Niñas y Adolescentes (NNA)	No	No
Personas con discapacidad	No	No
Comunidad LGTBIAQ+	No	No
Pueblos originarios	No	No
Personas migrantes	No	No
Agentes o Grupos	Costos	Beneficios
Personas naturales	No	No
Personas consumidoras	No	No
Trabajadores y trabajadoras	No	No
Empresas	No	No
Micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes)	No	No
Instituciones del Sector Público	Sí	Sí
Mujeres	No	No
Niños, Niñas y Adolescentes (NNA)	No	No
Personas con discapacidad	No	No
Comunidad LGTBIAQ+	No	No
Pueblos originarios	No	No
Personas migrantes	No	No
Agentes o Grupos	Costos	Beneficios
Personas naturales	No	No
Personas consumidoras	No	Sí
Trabajadores y trabajadoras	No	No
Empresas	No	Sí
Micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes)	No	Sí
Instituciones del Sector Público	No	No
Mujeres	No	No
Niños, Niñas y Adolescentes (NNA)	No	No
Personas con discapacidad	No	No
Comunidad LGTBIAQ+	No	No
Pueblos originarios	No	No
Personas migrantes	No	No
Agentes o Grupos	Costos	Beneficios
Personas naturales	No	Sí
Personas consumidoras	No	Sí
Trabajadores y trabajadoras	No	Sí
Empresas	Sí	Sí
Micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes)	Sí	Sí
Instituciones del Sector Público	Sí	Sí
Mujeres	No	No
Niños, Niñas y Adolescentes (NNA)	No	No
Personas con discapacidad	No	No
Comunidad LGTBIAQ+	No	No
Pueblos originarios	No	No
Personas migrantes	No	No
Agentes o Grupos	Costos	Beneficios
Personas naturales	No	No
Personas consumidoras	No	No
Trabajadores y trabajadoras	No	No
Empresas	No	No
Micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes)	No	No

Instituciones del Sector Público	No	No
Mujeres	No	No
Niños, Niñas y Adolescentes (NNA)	No	No
Personas con discapacidad	No	No
Comunidad LGTBIAQ+	No	No
Pueblos originarios	No	No
Personas migrantes	No	No
Agentes o Grupos	Costos	Beneficios
Personas naturales	No	No
Personas consumidoras	No	Sí
Trabajadores y trabajadoras	No	No
Empresas	No	Sí
Micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes)	No	Sí
Instituciones del Sector Público	No	No
Mujeres	No	No
Niños, Niñas y Adolescentes (NNA)	No	No
Personas con discapacidad	No	No
Comunidad LGTBIAQ+	No	No
Pueblos originarios	No	No
Personas migrantes	No	No
Agentes o Grupos	Costos	Beneficios
Personas naturales	No	No
Personas consumidoras	No	Sí
Trabajadores y trabajadoras	No	No
Empresas	No	Sí
Micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes)	No	Sí
Instituciones del Sector Público	No	No
Mujeres	No	No
Niños, Niñas y Adolescentes (NNA)	No	No
Personas con discapacidad	No	No
Comunidad LGTBIAQ+	No	No
Pueblos originarios	No	No
Personas migrantes	No	No
Agentes o Grupos	Costos	Beneficios
Personas naturales	No	No
Personas consumidoras	No	No
Trabajadores y trabajadoras	No	No
Empresas	Sí	Sí
Micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes)	Sí	Sí
Instituciones del Sector Público	Sí	Sí
Mujeres	No	No
Niños, Niñas y Adolescentes (NNA)	No	No
Personas con discapacidad	No	No
Comunidad LGTBIAQ+	No	No
Pueblos originarios	No	No
Personas migrantes	No	No
Agentes o Grupos	Costos	Beneficios
Personas naturales	No	No
Personas consumidoras	No	Sí
Trabajadores y trabajadoras	No	Sí
Empresas	Sí	No
Micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes)	No	No

Instituciones del Sector Público	Sí	No
Mujeres	No	No
Niños, Niñas y Adolescentes (NNA)	No	No
Personas con discapacidad	No	No
Comunidad LGTBIAQ+	No	No
Pueblos originarios	No	No
Personas migrantes	No	No
Agentes o Grupos	Costos	Beneficios
Personas naturales	No	No
Personas consumidoras	No	Sí
Trabajadores y trabajadoras	No	No
Empresas	No	Sí
Micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes)	No	Sí
Instituciones del Sector Público	Sí	No
Mujeres	No	No
Niños, Niñas y Adolescentes (NNA)	No	No
Personas con discapacidad	No	No
Comunidad LGTBIAQ+	No	No
Pueblos originarios	No	No
Personas migrantes	No	No
Agentes o Grupos	Costos	Beneficios
Personas naturales	No	Sí
Personas consumidoras	No	Sí
Trabajadores y trabajadoras	No	No
Empresas	No	Sí
Micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes)	No	No
Instituciones del Sector Público	Sí	No
Mujeres	No	No
Niños, Niñas y Adolescentes (NNA)	No	No
Personas con discapacidad	No	No
Comunidad LGTBIAQ+	No	No
Pueblos originarios	No	No
Personas migrantes	No	No
Agentes o Grupos	Costos	Beneficios
Personas naturales	No	Sí
Personas consumidoras	No	Sí
Trabajadores y trabajadoras	No	No
Empresas	No	Sí
Micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes)	No	Sí
Instituciones del Sector Público	Sí	No
Mujeres	No	No
Niños, Niñas y Adolescentes (NNA)	No	No
Personas con discapacidad	No	No
Comunidad LGTBIAQ+	No	No
Pueblos originarios	No	No
Personas migrantes	No	No

Detalle de la distribución del impacto

La creación del Fondo de Garantías Especiales involucra un aporte fiscal de 50 millones de dólares, o su equivalente en moneda local. Asimismo, se faculta al Presidente de la República a destinar recursos adicionales a dicho Fondo por hasta 20 millones de dólares o su equivalente en pesos chilenos, por el plazo de un año a partir de la publicación de la ley. En ambos casos se financiará con activos disponibles del Tesoro Público.

Este aporte de capital corresponde a una transacción de activos financieros, no afectando el patrimonio neto del Estado. Este fondo permitirá el beneficio tanto de empresas ligadas a la construcción, como de personas naturales y consumidores de servicios relacionados con la compra de su primera vivienda. A su vez esto puede traer como externalidad positiva la generación de mayores empleos al reactivarse la construcción debido a la implementación de este fondo

Aplicación diferenciada a Mipymes

No

Impacto en género

Neutro

Detalle de impacto en género

IV. Costos Esperados

Tipos de Costos	
Costos financieros directos	No
Costos de cumplimiento	No
Costos indirectos	No
Tipos de Costos	
Costos financieros directos	No
Costos de cumplimiento	No
Costos indirectos	No
Tipos de Costos	
Costos financieros directos	No
Costos de cumplimiento	No
Costos indirectos	No
Tipos de Costos	
Costos financieros directos	No
Costos de cumplimiento	Sí
Costos indirectos	No
Tipos de Costos	
Costos financieros directos	Sí
Costos de cumplimiento	Sí
Costos indirectos	No
Tipos de Costos	
Costos financieros directos	No
Costos de cumplimiento	Sí
Costos indirectos	Sí
Tipos de Costos	
Costos financieros directos	No
Costos de cumplimiento	Sí
Costos indirectos	No
Tipos de Costos	
Costos financieros directos	No
Costos de cumplimiento	No
Costos indirectos	No
Tipos de Costos	
Costos financieros directos	No
Costos de cumplimiento	No
Costos indirectos	No
Tipos de Costos	

Costos financieros directos	No
Costos de cumplimiento	No
Costos indirectos	No
Tipos de Costos	
Costos financieros directos	No
Costos de cumplimiento	No
Costos indirectos	No
Tipos de Costos	
Costos financieros directos	No
Costos de cumplimiento	No
Costos indirectos	No
Tipos de Costos	
Costos financieros directos	No
Costos de cumplimiento	No
Costos indirectos	No
Tipos de Costos	
Costos financieros directos	Sí
Costos de cumplimiento	No
Costos indirectos	No
Tipos de Costos	
Costos financieros directos	Sí
Costos de cumplimiento	Sí
Costos indirectos	Sí
Tipos de Costos	
Costos financieros directos	No
Costos de cumplimiento	No
Costos indirectos	No
Tipos de Costos	
Costos financieros directos	Sí
Costos de cumplimiento	No
Costos indirectos	No
Tipos de Costos	
Costos financieros directos	No
Costos de cumplimiento	No
Costos indirectos	No
Tipos de Costos	
Costos financieros directos	Sí
Costos de cumplimiento	Sí
Costos indirectos	Sí
Tipos de Costos	
Costos financieros directos	No
Costos de cumplimiento	No
Costos indirectos	No
Tipos de Costos	
Costos financieros directos	No
Costos de cumplimiento	No
Costos indirectos	No
Tipos de Costos	
Costos financieros directos	No
Costos de cumplimiento	No
Costos indirectos	No
Tipos de Costos	
Costos financieros directos	Sí
Costos de cumplimiento	Sí
Costos indirectos	No

Tipos de Costos	
Costos financieros directos	Sí
Costos de cumplimiento	Sí
Costos indirectos	Sí
Tipos de Costos	
Costos financieros directos	No
Costos de cumplimiento	No
Costos indirectos	No
Tipos de Costos	
Costos financieros directos	Sí
Costos de cumplimiento	No
Costos indirectos	No
Tipos de Costos	
Costos financieros directos	Sí
Costos de cumplimiento	No
Costos indirectos	No

V. Impacto Neto

Distribución de los efectos esperados

Región:

No tiene impacto específico por región.

Sector Económico:

Construcción; Intermediación financiera; Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler.

Grupo Etario:

No tiene un impacto específico por grupo etario.

Magnitud y ámbito del impacto esperado

La propuesta tiene un alto impacto esperado en los siguientes ámbitos: La propuesta tiene un alto impacto esperado en los siguientes ámbitos: Presupuesto público; Presupuesto público;

Asimismo, se espera que impacte en menor medida los siguientes ámbitos: Asimismo, se espera que impacte en menor medida los siguientes ámbitos: Empleo; Desarrollo regional y descentralización; Empleo; Comercio exterior; Estándares y acuerdos internacionales; Reinserción e integración social;

Informe Impacto Regulatorio Estándar

I. Problema Identificado

Diagnóstico

El escenario macroeconómico internacional ha evolucionado en forma negativa en los últimos meses y se ha convertido en la principal fuente de riesgo para la estabilidad financiera a nivel mundial. La persistencia del conflicto entre Rusia y Ucrania ha contribuido en forma relevante a un fuerte aumento de la inflación, lo que, a su vez, ha requerido una respuesta de los bancos centrales, que han debido elevar sus tasas de política monetaria en forma considerable. Como consecuencia de la situación descrita, la liquidez y las condiciones financieras se han estrechado, elevando la probabilidad de un escenario de recesión global en 2023.

Respecto de la situación a nivel nacional, la economía chilena se encuentra en una fase de normalización de los desbalances macroeconómicos acumulados durante el año 2021. Las brechas de actividad acumuladas en años anteriores comienzan a cerrarse y se observa, además, un relevante esfuerzo de ajuste fiscal. Si bien las empresas exhiben una situación financiera estable a nivel agregado, con niveles de impago moderados, los flancos de vulnerabilidad se concentran en los grupos más afectados por la pandemia y sus secuelas.

En la coyuntura económica descrita, las dificultades financieras de los sectores inmobiliario y de la construcción son foco de una especial preocupación. Los aumentos en valor de sus materiales, fletes y combustibles, junto con la subida del precio del dólar, han impactado sus costos. A lo anterior se ha sumado una menor actividad, comprimiendo sus márgenes y deteriorando la capacidad de pago de las empresas.

A causa de la situación descrita y del deterioro de las perspectivas económicas y de inversión para el año que viene, desde mediados de 2021 se observa que la banca ha disminuido su exposición al sector construcción e inmobiliario. En el mismo sentido, la Encuesta sobre Créditos Bancarios del segundo trimestre de 2022 informa que el porcentaje de los bancos que reporta condiciones de otorgamiento de crédito más estrictas para las empresas constructoras se mantiene alto, disminuyendo desde 80% en la versión anterior a 78%.

En particular, el sector inmobiliario residencial enfrenta una significativa reducción en el dinamismo de sus ventas, coherente con condiciones de financiamiento más restrictivas y debilidad de la demanda. Así, se observó una caída de 52% anual en las ventas de viviendas nuevas al tercer trimestre de este año, con precios que también han descendido en el tiempo más reciente.

respecto a las consecuencias que la situación del rubro de la construcción puede tener en la economía en general, el Informe de Estabilidad Financiera del Banco Central ilustra la gravedad de la problemática, señalando que “la propagación del deterioro [del sector de la construcción] al resto de la economía constituye un riesgo relevante en esta coyuntura debido a sus múltiples interconexiones y canales de propagación”, destacando que el sector inmobiliario y de la construcción representan, en conjunto, el 14% del PIB y el 10% del empleo nacional.

En ese contexto, resulta claro que una mayor afectación del sector de la construcción e inmobiliario podría impactar en forma grave al sector financiero mediante un aumento del riesgo crediticio de personas y empresas.

El diagnóstico que se viene exponiendo da cuenta que existen contingencias que pueden demandar que el Estado disponga de una herramienta que le permita apoyar un ámbito o actividad específica de la economía, a través del otorgamiento de garantías al financiamiento.

Iniciativas anteriores

En la actualidad, existe el Fondo de Garantía para micro, pequeños y medianos empresarios, creado por el decreto ley N° 3.472, de 1980, del Ministerio de Hacienda (en adelante, “FOGAPE”). Sin embargo, FOGAPE se trata de un fondo dirigido exclusivamente a micro, pequeñas y medianas empresas, las cuales, de acuerdo con el artículo 2° de la ley N° 20.416, que fija normas especiales para las empresas de menor tamaño, son aquellas empresas cuyas ventas anuales netas no superan las 100.000 unidades de fomento. En este sentido no existe en el país un mecanismo permanente, equivalente a FOGAPE, que permita abordar esta clase de situaciones en forma oportuna, con independencia del tamaño de los beneficiarios a los que se quiera apuntar.

Justificación de la intervención

Existen contingencias que pueden demandar que el Estado disponga de una herramienta que le permita apoyar un ámbito o actividad específica de la economía, a través del otorgamiento de garantías al financiamiento.

De acuerdo a lo señalado por el Banco Central de Chile, “la propagación del deterioro [del sector de la construcción] al resto

de la economía constituye un riesgo relevante en esta coyuntura debido a sus múltiples interconexiones y canales de propagación”, destacando que el sector inmobiliario y de la construcción representan, en conjunto, el 14% del PIB y el 10% del empleo nacional.

En ese sentido, se destaca la importancia de que el Estado intervenga respecto a la situación descrita.

La definición del fondo como uno permanente permite, además, tener una herramienta disponible para otras situaciones y necesidades contingentes en el mediano-largo plazo.

Los programas buscan cubrir distintas necesidades particulares a uno o más rubros, en un determinado momento (ej., Fogape Reactiva, Fogape COVID).

El fondo, por sí, no tiene beneficiarios directos, sino que administra y otorga presupuesto para los distintos programas, en los que se definirán los beneficiarios, plazos y demás condiciones de financiamiento.

Será administrado por Banco Estado y fiscalizado por la CMF. Al replicar la institucionalidad de FOGAPE se busca facilitar su implementación.

El patrimonio del fondo está constituido por un aporte fiscal de USD 50,000,000, y contempla una eventual capitalización adicional por hasta USD 20,000,000.

Los programas se crean en los artículos transitorios y solo podrán crearse nuevos programas a través de proyectos de ley. Adicionalmente, cada programa tendrá un reglamento.

II. Objetivos esperados

Elección de objetivos

Garantías Apoyo a la Construcción

- Destinado a apoyar el acceso a financiamiento para grandes empresas del sector inmobiliario y de la construcción: empresas con ventas anuales entre 100.000 UF y 1.000.000 UF. El listado específico se definirá en el reglamento donde podrán incluirse actividades relacionadas a estos rubros.
- La garantía cubrirá un 70% o 60% del saldo deudor de cada financiamiento dependiendo de las ventas anuales de la empresa (ventas hasta 600.000 UF y 1.000.000 UF respectivamente).
- El destino de los créditos garantizados podrá ser inversiones, refinanciamientos y capital de trabajo.
- El programa otorgará créditos durante 12 meses, contados desde la primera adjudicación a una institución financiera. El Ministerio de Hacienda emitirá un reglamento en el cual se definirán los aspectos operativos y las condiciones mínimas de las licitaciones.

Garantías Apoyo a la Vivienda

- Actualmente, los hogares que compran una vivienda con crédito hipotecario deben pagar un pie de, al menos, un 20%. Esto ha afectado el acceso de las familias a la casa propia y, consecuentemente, la demanda inmobiliaria.
- Este programa busca garantizar un monto equivalente a un 10% del valor de la vivienda de hasta 4.500 UF, que sean primeras viviendas, y para aquellas personas que no hubieren recibido otro subsidio o beneficio estatal.
- Lo que se busca es que las personas puedan poner un pie de solo un 10%, garantizando el Estado otro 10%, de manera tal que los bancos e instituciones financieras puedan provisionar entre el 80% y 90% del valor de la vivienda con el mismo parámetro usado para el 80% del valor, disminuyendo el costo de los financiamientos otorgados por la institución financiera.
- Podrán solicitarse créditos durante 12 meses desde la primera licitación.
- El Ministerio de Hacienda emitirá un reglamento en el cual se definirán los aspectos operativos y las condiciones mínimas de las licitaciones.

Priorización

El fondo, en primer lugar, busca facilitar el acceso a financiamiento tanto por agentes que componen la oferta, así como aquellos que integran la demanda del universo construcción.

En ese sentido, a través del fomento a la demanda, se podrán reducir las barreras que enfrentan las familias al momento de solicitar un crédito hipotecario.

De otro lado, se espera fomentar que una mayor cantidad de personas puedan acceder a la casa propia cumpliendo ciertos requisitos.

III. Participación

Consulta actores interesados

De la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), el Vicepresidente, señor Alfredo Echavarría, y el Gerente de Estudios y Políticas Públicas, señor Nicolás León.

De la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras de Chile A.G (ABIF), el Presidente, señor José Manuel Mena; el Gerente General, señor Luis Opazo, y el Gerente de Estudios, señor Matías Bernier.

Coordinación intragubernamental e internacional

Ministerio de Hacienda, Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ministerio Secretaría General de la Presidencia, Dirección de Presupuestos.

IV. Alternativas consideradas

Mejores prácticas internacionales

First Home Loan Deposit Scheme (FHLDS) – Australia

- Permite a compradores de primera vivienda adquirir una vivienda modesta con un depósito (pie) mínimo de 5%. Esta garantía es para el prestador, y asciende al menos el 15% del valor de la propiedad completa, por todo el período del crédito.
- Aplica para la adquisición de viviendas nuevas o usadas (casas y departamentos) en diferentes esquemas, o la compra de tierra con un contrato de construcción de vivienda.
- Créditos que estén bajo el programa requieren un esquema de pago calendarizado del monto principal por el período completo del acuerdo. Si el crédito es otorgado para la compra de tierra y la construcción de vivienda en ella, se permite un periodo de pago exclusivo de intereses.
- La garantía se pagará si el deudor entra en default y se vende la propiedad.
- El ingreso imponible anual del año anterior debe ser menor a ~USD 87.000 para solteros, y menor a ~USD 140.000 para parejas.
- Precio máximo de vivienda depende de la ubicación dentro del país. Fuente: Australian Government

“Help to Buy” (2013-2017) – UK

- En 2013 se creó el programa Help to Buy Mortgage Guarantee en UK para impulsar la existencia de productos hipotecarios que permitan 5% de pie inicial.
- Adicionalmente, el gobierno diseñó otros programas de vivienda social, incluyendo un préstamo complementario al crédito hipotecario, por hasta 20% del valor de la vivienda. Dicho préstamo de 20% no pagaba dividendos durante un periodo de cinco años.
- Exclusivo para primeras viviendas residenciales con un valor máximo de USD ~500.000 (menor en zonas rurales).
- El acreedor emite un préstamo por 80% del valor de la propiedad, la garantía estatal es por 15% (0,75% es cubierta por el acreedor y 14,25% por el fisco), y 5% es un aporte inicial por parte del deudor.
- De esta manera, se simula un producto con riesgo de 80,75% por parte del acreedor.
- El acreedor debe pagar una comisión al Estado por esta garantía .

Garantía Hipotecaria Nacional (NHG) – Holanda

- En 1995, se creó el programa NHG, el cual protege a los acreedores ante defaults de créditos hipotecarios a través del “Fondo de Garantía de la Vivienda (WEW)” .
- En caso de no pago, el NHG cubre el 90% del saldo adeudado más los costos de venta de la propiedad (el acreedor participa con el 10% remanente).
- Permite acceder a una tasa de interés menor (hasta 50bps. más baja).
- El precio de la vivienda no puede superar los ~USD 362.500.
- Plazo máximo de 30 años de crédito.
- Ante incumplimientos, el NHG ofrece alternativas de reestructuración de crédito a los deudores.
- Demostrar cambio en situación personal (desempleo, divorcio, incapacidad de trabajo, muerte de socio)
- Demostrar que se hizo todo lo posible para limitar la deuda residual

- Venta de la casa al precio más alto posible. En el caso de no cubrir toda la deuda, el NHG cubre la diferencia

Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios (FGCH) - Uruguay

- En 2011 se creó el Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios (FGCH) en productos hipotecarios que permitan entre 10% y 25% de pie inicial .
- Este fondo es administrado por la Agencia Nacional de Vivienda (ANV).
- La garantía opera hasta que el saldo adeudado alcance 70% del valor del riesgo lo asume el acreedor.
- Se puede acceder a una vivienda nueva o usada.
- El valor máximo de la vivienda depende si es nueva o usada y del número de dormitorios. Una vivienda nueva de un dormitorio tiene como tope ~USD 94.000.
- Plazo máximo de 25 años de crédito.
- El ingreso del núcleo familiar no puede superar los ~USD 3.400.

Alternativa escogida

Antes del FOGAES, existía en Chile el Fondo de Garantía para micro, pequeños y medianos empresarios, creado por el decreto ley N° 3.472, de 1980, del Ministerio de Hacienda (en adelante, "FOGAPE"). Sin embargo, FOGAPE se trata de un fondo dirigido exclusivamente a micro, pequeñas y medianas empresas, las cuales, de acuerdo con el artículo 2° de la ley N° 20.416, que fija normas especiales para las empresas de menor tamaño, son aquellas empresas cuyas ventas anuales netas no superan las 100.000 unidades de fomento, sin embargo, no existía en el país un mecanismo permanente, equivalente a FOGAPE, que permitiera abordar esta clase de situaciones en forma oportuna, con independencia del tamaño de los beneficiarios a los que se quiera apuntar.

En ese sentido, el FOGAES replica la estructura del FOGAPE ya vigente al momento de su implementación

V. Implementación y evaluación

Detalle de la implementación de la nueva regulación

En primer lugar se espera que todos los Bancos puedan otorgar esta garantía tanto a empresas ligadas a la construcción como a personas que quieran acceder a la casa propia. De momento, existen 9 Bancos en los que se puede solicitar esta garantía, quienes ya implementaron en su pagina web un apartado destinado a la solicitud de esta.

De otro lado, estos Bancos, en sus paginas web, explican los requisitos que deben cumplir tanto personas naturales que quieran solicitar la garantía para la primera vivienda como para empresas ligadas a la construcción.

En segundo lugar, se espera que respecto del lado de la oferta, es decir, de las empresas de la construcción, inmobiliario y actividades relacionadas, se comience a entregar financiamiento para operaciones de Capital de Trabajo, Inversión y Refinanciamiento de Deudas. En ese sentido, se espera la reactivación de ese sector económico.

En tercer lugar, se espera que se abran nuevas oportunidades para un amplio sector de la población que, hasta ahora, se veía imposibilitado de acceder al mercado de la vivienda. La garantía estatal permitirá a los interesados en obtener un crédito hipotecario, contar con un respaldo que cubra hasta el 10% del monto total del pie, lo que significa un alivio significativo en cuanto al desembolso inicial que se requiere para acceder a una propiedad.

Riesgos previstos

La ABIF alertó en la discusión del proyecto de ley que los créditos otorgados tanto a personas naturales como a las empresas constructoras, deberán ser sujetos con capacidad de pago, de lo contrario, esto generaría problemas tanto para los deudores como para el Estado.

De otro lado, alertó que el Fondo presenta restricciones de aplicabilidad por debajo de los valores promedio que rigen en el mercado para financiar grandes obras de construcción, dejando, así como único fin, proyectos de menor magnitud o garantizar operaciones de obligaciones financieras complementarias en la actividad de las empresas desarrolladoras.

Finalmente alertó que el impacto de la garantía de apoyo a la vivienda dependerá de la adecuada provisión estándar,

Evaluación de desempeño

APOYO A LA VIVIENDA

- Durante el año se esperan 16.000 hogares beneficiarios
- 120.000 créditos flujo anual

- 40% 1era vivienda menor a 4500 UF
- De estos 12.000 son viviendas con subsidio
- 45% tiene un PVG entre 80 y 90% (pondrá un pie entre 20 y 10%)
- Créditos por un total \$855 MMM

APOYO A LA CONSTRUCCIÓN

- La garantía cubrirá un 70% o 60% del saldo deudor de cada financiamiento dependiendo de las ventas anuales de la empresa (ventas hasta 600.000 UF y 1.000.000 UF respectivamente).
- El destino de los créditos garantizados podrá ser inversiones, refinanciamientos y capital de trabajo.

A través de estos programas se busca que una mayor cantidad de personas puedan acceder a la casa propia y a su vez se busca reactivar el sector de la construcción a través de créditos otorgados a las empresas ligadas a ese rubro.

VI. Impacto de la propuesta

Descripción y estimación de impactados por la regulación

La creación del Fondo de Garantías Especiales, involucra un aporte fiscal, el cual, de acuerdo a lo indicado por la Dirección de Presupuestos, no se consideraría gasto público. Este aporte de capital corresponde a una transacción de activos financieros, no afectando el patrimonio neto del Estado.

La forma en la que se ve afectado el Estado es en que deberá realizar este aporte al Fondo y deberá administrarlo a través del Banco del Estado. De otro lado, este fondo deberá ser supervisado por la CMF, quien deberá destinar parte de su personal a aquellas labores.

Tipos de costos

La creación del Fondo de Garantías Especiales involucra un aporte fiscal de 50 millones de dólares, o su equivalente en moneda local. Asimismo, se faculta al Presidente de la República a destinar recursos adicionales a dicho Fondo por hasta 20 millones de dólares o su equivalente en pesos chilenos, por el plazo de un año a partir de la publicación de la ley. En ambos casos se financiará con activos disponibles del Tesoro Público.

Tipos de beneficios

Este programa apoya al rubro de la construcción mediante la creación de un fondo de emergencia que abarque tanto el apoyo a la oferta (construcción), como a la demanda (porcentaje del pie hipotecario).

Se espera que existan 16.000 hogares beneficiarios, 120.000 créditos flujo anual, 40% 1era vivienda menor a 4500 UF

De estos 12.000 son viviendas con subsidio, 45% tiene un PVG entre 80 y 90% (pondrá un pie entre 20 y 10%), se espera otorgar créditos por un total \$855 MMM.

En síntesis, los beneficiarios de este programa, son tanto las empresas ligadas al mundo de la construcción, como personas naturales que quieran acceder a su primera vivienda. A su vez, esto trae como externalidad positiva, la generación de mayores empleos debido a que se reactivara ese sector económico y que una mayor cantidad de personas puedan acceder a la casa propia.